

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUR 1. ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES NR. 115  
"EINZELHANDEL AM DAMM"**

**(MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT)**



ABSCHRIFT

**FLECKEN OTTERSBERG  
LANDKREIS VERDEN**

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANÄNDERUNGSGEBIETES .....	3
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes .....	3
1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung .....	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	4
2.1 Landes- und Regionalplanung .....	4
2.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm .....	4
2.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm .....	15
2.2 Flächennutzungsplan.....	17
2.3 Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 115 im Planänderungsgebiet.....	17
2.4 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB.....	18
3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	19
3.1 Städtebauliche Zielsetzung .....	19
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	21
3.2.1 Art der baulichen Nutzung .....	21
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	21
3.2.3 Bauweise .....	22
3.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	22
3.2.5 Anpflanzung von Bäumen .....	22
3.3 Örtliche Bauvorschriften.....	22
3.4 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt.....	23
3.4.1 Artenschutz.....	26
3.5 Immissionsschutz.....	27
3.6 Verkehr .....	28
3.7 Archäologische Denkmalpflege.....	28
4. VER- UND ENTSORGUNG .....	29
5. KAMPFMITTELBELASTUNG .....	29
6. BODENORDNUNG .....	29
7. BESCHLUSSFASSUNG .....	30

## 1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANÄNDERUNGSGEBIETES

### 1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Einzelhandel Am Damm“ mit örtlicher Bauvorschrift liegt östlich der Straße „Am Damm“ und umfasst die Flurstücke 53/2 der Flur 2 und 12/42, der Flur 5 der Gemarkung Ottersberg (siehe Abbildung 1). Die genaue Abgrenzung des Planänderungsgebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Planänderungsgebiet hat eine Größe von ca. 0,49 ha.

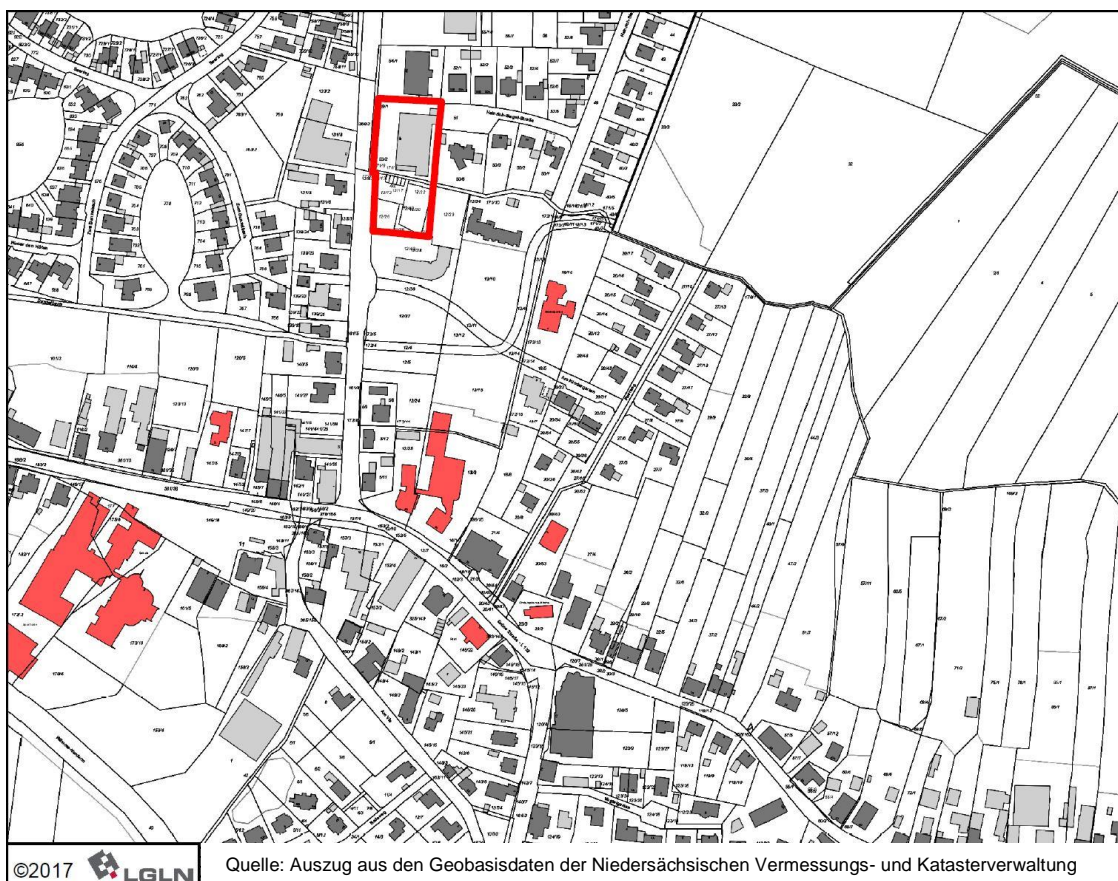


Abb. 1: Lage und Geltungsbereich des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab)

### 1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Die Grundstücke innerhalb des Planänderungsgebietes werden bereits baulich genutzt. Innerhalb des Planänderungsgebietes, östlich der Straße „Am Damm“, befindet sich ein Lebensmitteldiscountmarkt, welcher erweitert werden soll. Die derzeitige Verkaufsfläche beträgt ca. 800 m<sup>2</sup>. Dem Markt ist ein kleiner Backshop angegliedert. Der zugehörige große Kundenparkplatz ist westlich und südlich des Gebäudes angeordnet. Die Anlieferung der Waren erfolgt an der nördlichen Gebäudeseite und wurde zum Schutz der östlich des Planänderungsgebietes gelegenen Wohnbebauung eingehaust.

---

Nördlich an das Planänderungsgebiet angrenzend befinden sich eine Apotheke und ein Getränkemarkt, nördlich davon besteht ein weiterer Lebensmitteldiscountmarkt, im Obergeschoss sind auch Wohnungen vorhanden.

Östlich des Planänderungsgebietes schließen Wohngrundstücke mit Gartenflächen an.

Südlich grenzt ein Gesundheitszentrum mit verschiedenen Praxen und Dienstleistungsbetrieben an; südöstlich befindet sich ein großes Gebäude mit Altenwohnungen. Direkt an das Gesundheitszentrum grenzt eine Parkanlage, welche durch das Fließgewässer Dunzelbach durchquert wird.

Auf der westlichen Seite der Straße „Am Damm“ befinden sich der Drogeriemarkt Rossmann, eine Kik-Filiale und ein Einzelhandelsbetrieb für Autoteile.

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

#### **2.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm**

Der Flecken Ottersberg gehört zum Verflechtungsbereich Bremen/Niedersachsen. Gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 soll die räumliche Entwicklung Niedersachsens in den Verflechtungsbereichen der Oberzentren Bremen und Bremerhaven durch besondere Formen der interkommunalen Abstimmung und Kooperation auf folgende Schwerpunkte ausgerichtet werden:

- Stärkung der lokalen Siedlungsschwerpunkte, der Zentren und der Ortskerne, regionale Steuerung des großflächigen Einzelhandels,
- Zusammenführung lokaler Siedlungsentwicklungen mit regionalen Planungen des öffentlichen Personennahverkehrs,
- Bündelung regionaler Wirtschaftskompetenzen und Entwicklung gemeinsamer Gewerbestandorte,
- Ausbau der Voraussetzungen für Mobilität in der Region und
- Sicherung und Weiterentwicklung regionaler Landschafts- und Freiräume.

Die verdichteten Regionen mit ihren Zentren sollen ihre vielfältigen Potenziale und Funktionen zur Mobilisierung von Innovation, Wirtschaftswachstum und Beschäftigung, für die Versorgung, das Bildungs- und Sozialwesen sowie die Kultur und zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nutzen und ausbauen.

Die Funktionen zentraler Orte, zu denen auch Ottersberg als Grundzentrum gehört, und ihre Leistungsfähigkeit sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln. In Grundzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln.

Bezüglich der Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels sollen in allen Teilräumen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in ausreichendem Umfang

---

und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden, sodass dauerhaft gleichwertige Lebensverhältnisse hergestellt werden.

Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten, die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln. In Grundzentren, zu denen auch Ottersberg gehört, sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs zu sichern und zu entwickeln. Die durch die Erweiterung und Modernisierung des im Ortskern gelegenen Verbrauchermarktes erwartete Aufwertung und Stärkung der Versorgungsfunktion des Ortskerns von Ottersberg entspricht den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms.

Die zeichnerischen Darstellungen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 enthalten für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Einzelhandel Am Damm“ keine Vorgaben.

In dem Textteil des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) 2017 sind Ziele bezüglich der Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten festgelegt. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren, aber auch mehrere selbstständige, ggf. jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert liegen und insgesamt betrachtet raumbedeutsame Auswirkungen wie ein Einzelhandelsgroßprojekt haben können (Agglomerationen). Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). Dabei ist das Kongruenzgebot sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot). Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot), Einzelhandelsgroßbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind unter bestimmten Umständen auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot), d.h. durch grenzüberschreitende Abstimmungen soll eine Verbesserung der Versorgungsstrukturen erreicht werden; diesbezüglich gilt auch der Grundsatz der Raumordnung, dass zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsgroßprojekten regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden sollen. Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

Für den Flecken Ottersberg wurde bisher kein eigenständiges Einzelhandelskonzept erstellt. Allerdings ist das vom Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. aufgestellte Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen zu berücksichti-

---

gen („Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen“; Anlage zum Raumplanerischen Vertrag, 1. Fortschreibung, Stand 22. Oktober 2014; Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.). In diesem Konzept ist für alle Orte in der Region Bremen der jeweilige „zentrale Versorgungsbereich der Region“ abgegrenzt worden. „Als ‚zentraler Versorgungsbereich der Region‘ werden regional abgestimmte Einzelhandelsinnenstädte, Einzelhandelsortskerne und in Bremen zusätzlich Einzelhandelsstadtteilzentren bezeichnet.“ (Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen Seite 8) „Das regionale Standortkonzept gilt nur für Einzelhandelsgroßprojekte.“ (ebenda) „In dem abgestimmten ‚zentralen Versorgungsbereich der Region‘ sind grundsätzlich alle zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente zulässig.“ (Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen Seite 9) Zu den zentrenrelevanten Sortimenten zählen gleichzeitig auch die nahversorgungsrelevanten Sortimente wie Nahrungs- und Genussmittel, Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf, Drogeriewaren, Reformwaren, Zeitungen / Zeitschriften, Zooartikel, (Schnitt-)Blumen, Arzneimittel (Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen, Anlage A Seite 1).

Der abgegrenzte „zentrale Versorgungsbereich der Region“ erstreckt sich in Ottersberg über den Ortskern entlang der Straße „Am Damm“ ab der Straße „Grellenbrock“ im Norden bis zum Kreisverkehr im Süden, beidseitig der „Grünen Straße“ zwischen den beiden Kreisverkehrsplätzen und beidseitig der „Großen Straße“ vom Kreisverkehr bis etwa in der Mitte zwischen „Pottmoor“ und „Mühlenweg“ (Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen, Anlage B Seite 8)

Der zu erweiternde Verbrauchermarkt liegt im Norden des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches. Gemäß der zentralörtlichen Funktion des Fleckens Ottersberg als Grundzentrum sind gemäß den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Angeboten zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs zulässig.

Um den Discountmarkt (Netto) an der Straße „Am Damm“ zukunftsfähig aufzustellen und für die Kunden attraktiv zu gestalten, ist eine Erweiterung des Marktes von ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf ca. 1.080 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (einschließlich des Backshops) vorgesehen. Die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung sollen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Einzelhandel Am Damm“ geschaffen werden. Bei einer Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist wegen der möglichen weitreichenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde selbst und im Umland eine Einzelfallprüfung auch bei einem Standort im Zentralen Versorgungsbereich erforderlich.

Außerdem sollen etwa zeitgleich der benachbarte Discountmarkt (Aldi) an der Straße „Am Damm“ und der großflächige Verbrauchermarkt Rewe an der „Grünen Straße“ erweitert werden. Auch diese liegen im Zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums. Der auf dem Grundstück „Am Damm 10“ gelegene Lebensmitteldiscountmarkt soll abgerissen und im Rahmen eines Neubaus von derzeit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf ca. 1.055 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden; im Rahmen der Bauleitplanung soll für diesen Markt jedoch für die weitere Entwicklung eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt werden. Der großflächige Verbrauchermarkt (Rewe) auf dem Grundstück „Grüne Straße 12“ soll von derzeit 1.240 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf ca. 1.740 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (einschließlich des bereits vorhandenen Backshops in der Konzessionszone) erweitert werden.

---

Die drei Vorhaben werden vom Flecken Ottersberg in Bezug auf mögliche raumordnerische Auswirkungen im Zusammenhang betrachtet.

Um die möglichen raumordnerischen Auswirkungen der beiden Discountmärkte und des großflächigen Vollversorgers beurteilen zu können, wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme eingeholt („Der Flecken Ottersberg als Standort für Lebensmitteleinzelhandel - Verträglichkeitsgutachten zu drei Erweiterungsvorhaben“; Dr. Lademann und Partner, Hamburg 07/2017). In dem Gutachten wurden die oben bereits genannten Verkaufsflächen berücksichtigt. Für den Netto-Discountmarkt an der Straße „Am Damm“ wurde zusätzlich eine Nachprüfung der Verträglichkeitsuntersuchung vorgenommen, in der eine Erweiterung des Marktes auf eine Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> untersucht wurde („Nachprüfung Verträglichkeitsuntersuchung Erweiterungsvorhaben Lebensmitteleinzelhandel“, Dr. Lademann und Partner, Hamburg 03.11.2017). Die Nachprüfung der Verträglichkeitsuntersuchung dient dazu, eine perspektivische Entwicklung des Marktes einschätzen zu können. Als mögliches Jahr der Realisierung wurde das Jahr 2022 betrachtet. Das Gutachten und die Nachuntersuchung können beim Flecken Ottersberg eingesehen werden.

Die Einhaltung der im LROP 2017 festgelegten Ziele der Raumordnung bezüglich der Einzelhandelsentwicklung wurde im Rahmen dieses Gutachtens überprüft. Der Sortimentsschwerpunkt aller drei Vorhaben liegt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Sie sind als typische Nahversorgungsanbieter zu bezeichnen.

Nachfolgend werden die Ergebnisse dieser Überprüfung, bezogen auf die mit der Bauleitplanung beabsichtigte Erweiterung des Discountmarktes an der Straße „Am Damm“, wiedergegeben. Das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Abstimmungsgebot betreffend sind in diesem Bauleitplanverfahren nur die Untersuchungsergebnisse für den Netto-Discountmarkt von Belang, bezüglich des Beeinträchtigungsverbotes kann jedoch eine Kumulation der Effekte der drei Erweiterungsvorhaben auf zentrale Versorgungsbereiche entstehen, sodass diesbezüglich auch die Auswirkungen der Erweiterung des zweiten Discountmarktes und des Verbrauchermarktes mit aufgeführt werden.

### **Konzentrationsgebot**

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig“. (2.3 03 Satz 5 LROP 2012, 2.3 04 LROP 2017)*

Der Standort des zu erweiternden Discountmarktes zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb befindet sich im zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums Ottersberg.

Das Konzentrationsgebot wird somit erfüllt.

### **Integrationsgebot**

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“ (2.3 05 Sätze 1 und 2 LROP 2017)*

Der Standort des Verbrauchermarktes liegt im Norden des Zentralen Versorgungsbezugs des Grundzentrums. Hier befinden sich ein zusätzlicher Discountmarkt und weitere Einzelhandelsbetriebe. Aus den umliegenden Wohngebieten ist der Markt fußläufig zu erreichen. Der Standort ist städtebaulich integriert und durch Buslinien erschlossen. Die direkt neben dem Discountmarkt gelegene Haltestelle wird durch die Linien 788, 730, 789 und 745 regelmäßig am Tage bedient.

Das Integrationsgebot wird somit erfüllt.

### **Kongruenzgebot**

*„Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder Samtgemeindegebiet. Werden in einer Gemeinde oder Samtgemeinde mehrere Zentrale Orte festgelegt, sind abweichend von Satz 8 die jeweiligen grundzentralen Verflechtungsbereiche in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit der Gemeinde oder Samtgemeinde zu bestimmen. ... In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). ... Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.“ (2.2 03 Sätze 8 und 9 sowie 2.3 03 Sätze 1 und 5 LROP 2017)*

Für die Ermittlung der Umsatzerwartung des erweiterten Discountmarktes wurde in der Auswirkungsanalyse das Einzugsgebiet abgegrenzt und die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung ermittelt.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes für den zu erweiternden Discountmarkt erfolgt im Zusammenhang mit dem zweiten Discountmarkt an der Straße „Am Damm“ und dem Verbrauchermarkt in der „Grünen Straße“, die ebenfalls erweitert werden sollen. Da alle drei zu erweiternden Märkte innerhalb des Ortskerns von Ottersberg liegen und schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet sind, sind ihre Einzugsbereiche deckungsgleich. Alle drei Betriebe befinden sich in räumlicher Nähe im Ortskern des Grundzentrums Ottersberg und stellen die grundzentrale Funktionswahrnehmung sicher. Insofern können sie auch das gleiche räumliche Einzugsgebiet ansprechen. Worin sie sich unterscheiden, ist die Höhe der Nachfrageabschöpfung, also die erzielbaren Marktanteile in diesem Einzugsgebiet. Für die Abgrenzung wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf die Vorhaben in Ottersberg übertragen. Ausschlaggebend für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebietes ist neben der Erreichbarkeit der Standorte und des Agglomerationsumfeldes vor allem die Wettbewerbssituation im Raum, in diesem Fall also vor allem der Wettbewerb mit den typgleichen / typähnlichen Verbrauchermärkten und Lebensmitteldiscountern. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitie-

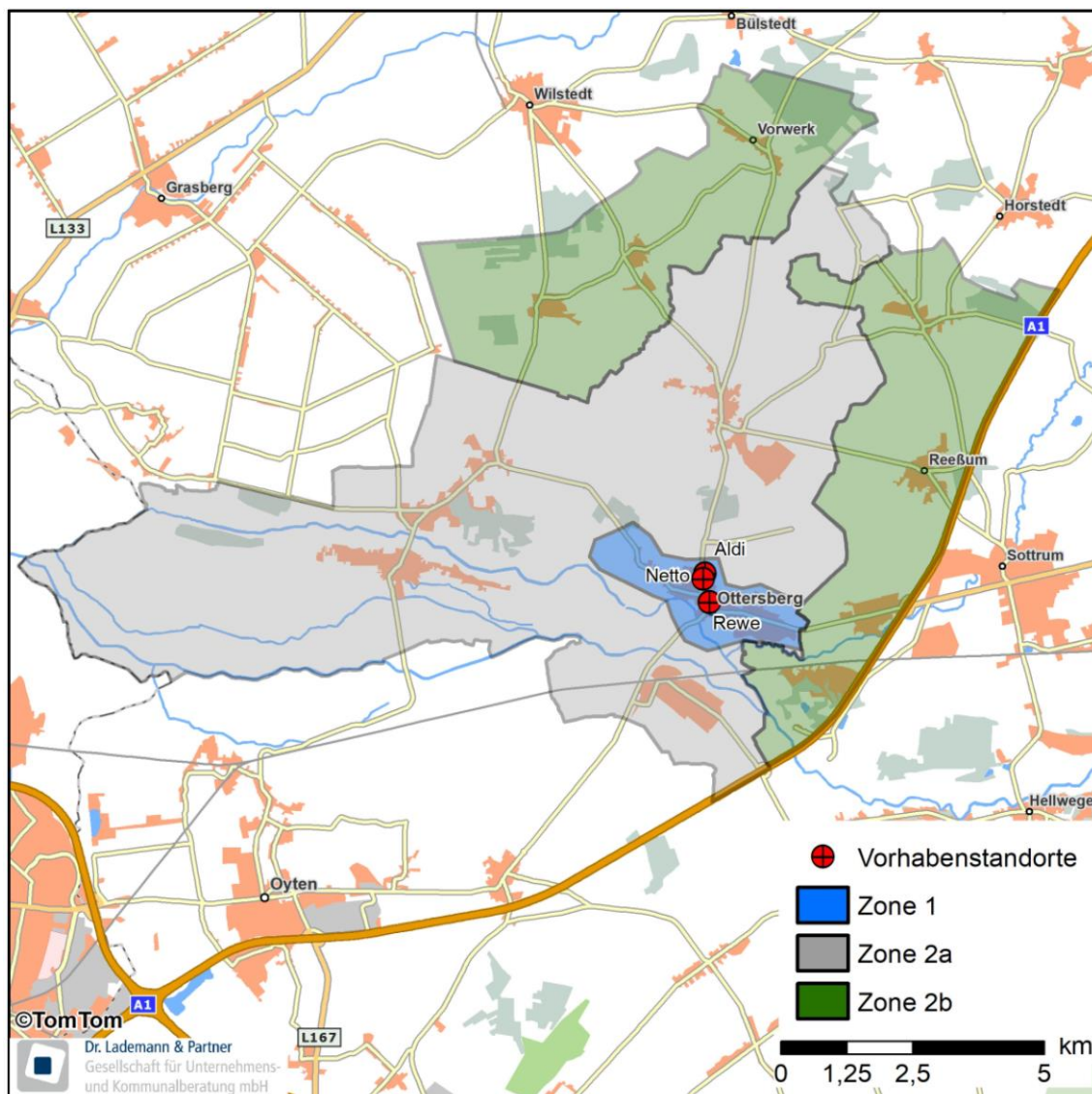
---

rend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Insgesamt wurde damit ein um die Wettbewerbs- und Agglomerationssituation modifiziertes Zeit-Distanz-Modell verwendet. Die Untergliederung in die Zone 2a und 2b erfolgte insbesondere deshalb an der Kreisgrenze, um die Einhaltung des Kongruenzgebots ermitteln und bewerten zu können. Zu berücksichtigen sind die in Ottersberg selbst ansässigen Betriebe sowie im Umland vor allem die Discounter und der Verbrauchermarkt in Sottrum, die Märkte in Posthausen (Dodenhof) sowie der Penny-Discounter in Bassen. Darüber hinaus besteht in Oyten ein umfassendes Angebot an Einzelhandelsbetrieben. Limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebietes wirkt sich eine intensive vorhabenrelevante Wettbewerbssituation in südlicher und östlicher Richtung aus. In westlicher und nördlicher Richtung ist eher von einer geringeren Wettbewerbsintensität auszugehen. Das Gutachten berücksichtigt nicht nur den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet mit mehr als 400 qm, sondern es wurde eine vollständige Bestandserhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels durchgeführt und in die Berechnungen eingestellt. Damit finden auch die Betriebe unter 400 qm in den Analysen Berücksichtigung. Lediglich in der Auflistung/Kartierung der wesentlichen Wettbewerber wurde auf den strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandel abgestellt, da diese Betriebe prospektiv auch am stärksten betroffen sein werden.

Das ermittelte Einzugsgebiet erstreckt sich im Nahbereich über den Flecken Ottersberg (Zone 1). Weitere Kunden sind aus den übrigen westlich der Autobahn A 1 gelegenen Ortschaften der Einheitsgemeinde Ottersberg zu erwarten (Zone 2a). Die Zone 2b umfasst darüber hinaus die Gemeinde Vorwerk sowie die westlich der Bundesautobahn A 1 gelegenen Teile der Gemeinden Reeßum und Sottrum (siehe Abb. 2). Der Betrieb Brünings-Scheune sowie ein kleiner Dorfladen in Fischerhude sind sowohl in der Bestands- als auch in der Wirkungsanalyse in der Zone 2 enthalten.

Neben den Limitierungen aus dem bestehenden Wettbewerb wird das Einzugsgebiet in Richtung Osten durch die Bundesautobahn A 1 begrenzt. Das Einzugsgebiet erstreckt sich entsprechend nicht über den südöstlich der Autobahn gelegenen Ortsteil Posthausen der Einheitsgemeinde. Die Untergliederung in die Zone 2a und 2b erfolgte insbesondere deshalb an der Kreisgrenze, um die Einhaltung des Kongruenzgebots ermitteln und bewerten zu können.

Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, dazu zählen insbesondere Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren. Die Berechnungen in dem Verträglichkeitsgutachten ergaben, dass der Schwerpunkt des Umsatzes bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf den Ortskern des Fleckens Ottersberg entfällt.



**Abb. 2:** Abgrenzung des Einzugsgebietes (Auszug aus dem Verträglichkeitsgutachten, Seite 19)

Aktuell stellt sich die Umsatzstruktur des Discountmarktes so dar, dass an dem Standort ca. 3,3 Mio. € Umsatz pro Jahr getätigt werden. Davon entfallen ca. 3,0 Mio. € auf die Sortimente des periodischen Bedarfs und ca. 0,3 Mio. € auf die Sortimente des aperiodischen Bedarfs.

Durch die Erweiterung des Discountmarktes ergibt sich ein prognostizierter Umsatzzuwachs (inklusive Streuumsätze) von insgesamt 0,8 Mio. € pro Jahr (davon rd. 0,7 Mio. € im periodischen Bedarf und rd. 0,1 Mio. € im aperiodischen Bedarf). Der Gesamtumsatz beträgt demnach nach der Betriebserweiterung ca. 4,1 Mio. € (rd. 3,7 Mio. € im Segment des periodischen Bedarfs und rd. 0,3 Mio. € im Segment des aperiodischen Bedarfs).

Die Auswirkungen der Markterweiterung sind aber nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar, sondern es ist zu berücksichtigen, dass ein leichtes Marktwachstum infolge einer zu erwartenden Bevölkerungszunahme allen Betrieben im Einzugsbereich zu Gute kommt, was sich wirkungsmildernd auswirkt. Außerdem wird das Vorhaben durch die Erweiterung in der Lage sein, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet

zu reduzieren, d.h. dass sich der Vorhabenumsatz nicht vollständig zu Lasten der im Einzugsgebiet bestehenden Einzelhandelsbetriebe erhöht. Umgekehrt profitieren die in der Zone 1 des Einzugsgebietes vorhandenen Betriebe auch von Zuflüssen aus der angrenzenden Zone 2, die zum Teil durch die Erweiterung auf den Verbrauchermarkt umgelenkt werden können, was wirkungsverschärfend zu berücksichtigen ist. Erst von dem so bereinigten Umsatzzuwachs ist anzunehmen, dass er zu Lasten der anderen bestehenden Einzelhandelsbetriebe umverteilt wird. Dieser wurde in der Auswirkungsanalyse für die drei zu erweiternden Betriebe jeweils einzeln als auch in der Zusammenschau ermittelt. Da Marktanteilszuwächse im aperiodischen Bedarfsbereich auf das Jahr bezogen nur sehr gering ausfallen, wurde auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den aperiodischen Randsortimenten verzichtet. Maßgeblich sind also die prospektiven Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarfssegment.

Der Discountmarkt wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz (periodischer Bedarf) von ca. 0,7 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Nach Berücksichtigung der o.g. wirkungsmildernden und wirkungsverschärfenden Faktoren beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenmehrumsatz rd. 0,4 Mio. €. Im Verhältnis zu dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet errechnet sich daraus eine bereinigte prospektive Umsatzumverteilung innerhalb des Einzugsgebietes von insgesamt rd. 2,4 %. Dabei ist der Zentrale Versorgungsbereich Ortskern Ottersberg auf Grund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen mit einem Anteil von 2,8% am stärksten betroffen.

Entsprechend dem Kongruenzgebot (siehe oben Zitat LROP 2017) darf das Einzugsgebiet eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreiten. Dies bedeutet, dass mindestens 70 % des Vorhabenumsatzes im periodischen Bedarf durch Einwohner der eigenen Einheitsgemeinde (grundzentraler Kongruenzraum) getätigt werden müssen, in diesem Fall also durch die Einwohner der Zonen 1 und 2a des Einzugsgebietes. Maximal 30 % des Umsatzes dürfen aus der Zone 2b des Einzugsgebietes und sonstigen Orten außerhalb des Gemeindegebietes generiert werden.

Da für die Beurteilung der Auswirkungen letztendlich die Umverteilungswirkung relevant ist, die sich durch die drei gleichzeitig zu erweiternden Vorhaben ergibt, wurde die Bewertung auf der Basis der kumulierten Umsatzzuwächse der drei Erweiterungsvorhaben vorgenommen.

Für diese konnte im Rahmen des von Dr. Lademann & Partner aufgestellten Verträglichkeitsgutachtens folgende Umsatzherkunftsstruktur ermittelt werden:

- Grundzentraler Kongruenzraum (Zone 1 und Zone 2a): gut 73 %
- Übriges Einzugsgebiet: knapp 22 %
- Streuumsätze: 5 %

Negative Auswirkungen auf das raumordnerische Gleichgewicht sind also nicht zu erwarten.

Das Kongruenzgebot grundzentral nach dem LROP 2017 wird eingehalten.

### **Beeinträchtigungsverbot**

*„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbraucher-*

---

*nahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (2.3 08 LROP 2017)*

„Die raumordnerischen Ziele gemäß den Ziffern 03 – 10 gelten nur für neue Einzelhandelsgroßprojekte. Als neue Einzelhandelsgroßprojekte gelten neben der Neuerrichtung auch Erweiterungen oder Nutzungsänderungen bestehender Einzelhandelsgroßprojekte bzw. Einzelhandelsbetriebe, soweit sie durch die Erweiterung oder Nutzungsänderung unter die Definition von Ziffer 02 Satz 2 fallen. Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung ist dann das Einzelhandelsgroßprojekt als Gesamtvorhaben in der Gestalt nach Realisierung der Erweiterung oder Nutzungsänderung.“ (Auszug aus der Begründung zum LROP 2017 zu Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 1)

Für die Überprüfung des Beeinträchtigungsverbotes sind die städtebaulichen Auswirkungen zu ermitteln, die für die im Einzugsgebiet bzw. im Umland bestehenden Versorgungseinheiten zu erwarten sind. Durch das geplante Vorhaben dürfen sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen von Versorgungsstrukturen und Versorgungsbereichen / -standorten ergeben. Funktionsstörungen der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche entstehen z.B., wenn es durch Ladenleerstände zu einer Verringerung oder Verschlechterung des Angebotes und der städtebaulichen Qualität kommt. Nachteilige Auswirkungen können sich ergeben, wenn z.B. Magnetbetriebe in Folge von hohen Umsatzrückgängen aufgrund der Errichtung oder deutlichen Erweiterung eines Vorhabens geschlossen werden. Für die Beurteilung der wettbewerblichen Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf die bestehenden Betriebe und der daraus resultierenden städtebaulichen Effekte wird ein Schwellenwert von 10 % Umsatzverteilung herangezogen, ab dem mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind. Um die zu erwartenden Auswirkungen einschätzen zu können, wurden die Umsatzumverteilungsquoten für die drei etwa zeitgleich zu erweiternden Märkte sowohl getrennt als auch kumuliert berechnet.

In der Einzelbetrachtung werden die drei Vorhaben innerhalb des Einzugsgebietes jeweils eine durchschnittliche prospektive Umsatzumverteilungsquote zwischen rd. 2 % und 7 % auslösen. Der kritische Schwellenwert von 10 % wird durch die einzelnen Vorhaben also sehr deutlich unterschritten. Die kumulierte Wirkungsprognose für alle drei Vorhaben ergibt eine Umsatzumverteilung von ca. 10 % vom Umsatz des im Einzugsgebiet vorhandenen Einzelhandels.

Am stärksten betroffen ist wegen der Angebotsüberschneidungen und der unmittelbaren räumlichen Nähe der zentrale Versorgungsbereich Ortskern Ottersberg. Neben den beiden Discountmärkten und dem Verbrauchermarkt besteht hier für Güter des periodischen Bedarfs ein Bio-Lebensmittelmarkt. Die Umsatzumverteilungsquoten im zentralen Versorgungsbereich betragen durch die Erweiterung der Discountmärkte ca. 3 % bzw. 5 %, die Quote des zu erweiternden Verbrauchermarktes beläuft sich auf ca. 8 %. Die kumulierte Wirkungsprognose für alle drei Vorhaben zusammen ergibt eine Umsatzumverteilung von ca. 11 % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels. Funktionsstörungen der Nahversorgungsfunktion sowie des zentralen Versorgungsbereiches können aber in jedem Fall ausgeschlossen werden. Die Umverteilung der zu erwartenden Mehrumsätze betrifft nicht nur den Bio-Markt, sondern ebenso die drei zu erweiternden Märkte, die sich gegenseitig Konkurrenz machen, sodass ein gewisser Anteil des für den einzelnen Betrieb berechneten Mehrumsatzes auf die ebenfalls gestärkten Konkurrenzbetriebe entfällt. Der Berechnung wurde zudem die im Bebauungsplan vorgesehene maximale Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> für den nördlichsten zu erweiternden Discountmarkt zu Grunde gelegt; diese wird jedoch zunächst nicht angestrebt. Legt man die für diesen Markt derzeit beabsichtigte Verkaufsfläche von ca. 1.055 m<sup>2</sup> zu

---

Grunde, liegt die Umsatzumverteilungsquote im Einzugsgebiet der drei Märkte im Schnitt bei rd. 9 % und im zentralen Versorgungsbereich Ortskern Ottersberg bei rd. 10 %. Außerdem ist zu erwarten, dass die drei Erweiterungsvorhaben in zeitlichen Abständen zu einander realisiert werden, sodass eine zusätzliche Entzerrung der Wirkungen eintreten wird. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches wird also nicht beeinträchtigt. Mit der Realisierung der Erweiterungsvorhaben ist zudem eine qualitative Aufwertung der Nah- und Grundversorgung verbunden, die seit langem etablierten Nahversorgungsstandorte werden durch die Modernisierung zukunftsträchtig abgesichert.

Die in der Nachprüfung der Verträglichkeitsuntersuchung angenommene Verkaufsflächenerweiterung des Netto-Discountmarktes auf 1.300 m<sup>2</sup> würde bei einer zeitgleichen Realisierung der drei Vorhaben den Schwellenwert von 10 % überschreiten. Bei einer zeitlich nachgelagerten Netto-Erweiterung auf 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ab dem Jahr 2022 hätte sich der bestehende Einzelhandel bereits auf die anderen Vorhaben eingestellt, so dass keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen anzunehmen sind. Seitens der Gemeinde besteht grundsätzlich eine zukünftige Erweiterungsabsicht der Verkaufsfläche auf 1.300 qm, die Verwirklichung ist jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht als realistisch einzustufen. Der Flecken Ottersberg ist sich darüber im Klaren, dass bei konkreten Plänen für künftige Erweiterung eine darauf bezogene erneute Auswirkungenuntersuchung erforderlich ist.

Für die weiteren Anbieter an Standorten außerhalb des Einzugsgebietes, hier insbesondere die Fachmarkttagglomeration in Posthausen und die zentralen Versorgungsbereiche in den Grundzentren Sottrum und Oyten, sind keine Umsatzrückgänge zu erwarten, die zu einer Gefährdung der Nahversorgungsfunktion und der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führen könnten. In einer absoluten worst-case-Betrachtung wurde der errechnete Umsatz, der aus der Umlenkung von bisherigen Nachfrageabflüssen resultiert, zuzüglich der Streuumsätze ausschließlich auf den Standort der Fachmarkttagglomeration im Ortsteil Posthausen der Einheitsgemeinde Ottersberg bezogen. In den jeweiligen Einzelbetrachtungen ergeben sich Umverteilungswirkungen von maximal 2 % auf dieses Zentrum, im Rahmen der kumulierten Betrachtung beträgt die Umverteilungswirkung rd. 3 %. Tatsächlich werden sich diese Umsätze aber auf deutlich mehr Standorte verteilen, u.a. auf den zentralen Versorgungsbereich in der Gemeinde Oyten, wo z.B. Pendler auf dem Weg nach Bremen einen Teil ihrer Einkäufe tätigen, auf die Märkte in Sottrum sowie auf weitere Märkte in Streulagen außerhalb des Einzugsgebietes. Die Umverteilungswirkung liegt also weit unter 10 %, daher ist auch ein Wegbrechen von außerhalb des Einzugsgebietes gelegenen strukturprägenden Nahversorgungseinrichtungen nicht zu befürchten.

Im Bereich der aperiodischen Sortimente wurde auf Grund der geringen Marktanteilszuwächse auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können in Anbetracht eines Marktanteils von weniger als 1 % auf jeden Fall ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass mit der geplanten Erweiterung der beiden Discountmärkte und des Verbrauchermarktes im Ortskern von Ottersberg keine Auswirkungen i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO einhergehen werden. Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.

## Abstimmungsgebot

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen.“ (2.3 07 Satz 1 LROP 2017).*

In dem Verfahren der Bauleitplanung zur Erweiterung des Discountmarktes zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb erfolgt eine Beteiligung des Landkreises Verden als Träger der Regionalplanung, dadurch wird das Abstimmungsverfahren im notwendigen Umfang bzw. bei den einzelnen Schritten des Planaufstellungsverfahrens begleitet. Zusätzlich werden während der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 die Nachbarkommunen gem. § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt, um ihnen Gelegenheit zu geben, zu dem Inhalt des Planentwurfs Stellung zu nehmen und sich ggf. auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche zu berufen.

Darüber hinaus war das Vorhaben auf seine Kompatibilität mit dem Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen zu prüfen. Am 04.12.2013 haben Städte, Gemeinde, Samtgemeinden und Landkreise in der Region Bremen, die Länder Bremen und Niedersachsen sowie der Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. einen raumplanerischen Vertrag zum Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen geschlossen. Bestandteil dieses Vertrages ist das „Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen“ (RZEHK) zur Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten in der Region Bremen. Der raumordnerische Vertrag regelt die gemeinsamen Ziele, Grundlagen und Verfahren zur Steuerung und regionalen Abstimmung großflächiger Einzelhandelsvorhaben in Bremen und den beteiligten niedersächsischen Kommunen mit länderübergreifender Wirkung. Das RZEHK findet Anwendung bei Einzelhandelsgroßprojekten und Nahversorgungsprojekten mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, der Kommunalverbund führt ein in dem Vertrag festgelegtes Moderationsverfahren zur interkommunalen Abstimmung der geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhaben durch.

Das Standortkonzept definiert drei Standorttypen für die künftige Einzelhandelsentwicklung:

- Standorttyp 1: „Zentraler Versorgungsbereich der Region“
- Standorttyp 2: „Standort zur Nahversorgung“
- Standorttyp 3: „Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“

Der Standort des zu erweiternden Discountmarktes ist dem Standorttyp 1 zuzuordnen. In diesem Standorttyp sind grundsätzlich alle zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente zulässig. Das Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept legt folgende Ansiedlungsregeln fest:

- Ansiedlungsregel 1: Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen ausschließlich in „zentralen Versorgungsbereichen der Region“ angesiedelt werden.
- Ansiedlungsregel 2: Nahversorgungsprojekte über 800 qm Verkaufsfläche sollen in den „zentralen Versorgungsbereichen der Region“ angesiedelt werden. Außerhalb können sie an „Standorten zur Nahversorgung“ angesiedelt werden.

Ansiedlungsregel 3: Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen in „zentralen Versorgungsbereichen der Region“ sowie an „Ergänzungsstandorten für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ sowie

- bei Bedarf an regional abzustimmenden Einzelhandelsstandorten innerhalb der zentralen Siedlungsgebiete angesiedelt werden.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bereits vorhandenen Nahversorgungsbetriebes zu einem großflächigen Nahversorgungsbetrieb innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortskern Ottersberg. Die Ansiedlungsregeln 1 und 2 sind somit erfüllt. Die Ansiedlungsregel 3 ist nicht betroffen, weil es sich nicht um ein Einzelhandelsgroßprojekt mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten handelt.

Das Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept definiert zudem Aufgreifschwelligkeiten für das Moderationsverfahren, deren Überschreitung erwarten lassen, dass die Dimension eines Einzelhandelsgroßprojektes regional bedenklich ist. Der Aufgreifschwelligkeit für nahversorgungsrelevante Sortimente ist in Grundzentren mit 10.000 bis 20.000 Einwohnern für den Standorttyp 1 bei 1.500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.080 m<sup>2</sup> unterschreitet das Vorhaben diesen Schwellenwert, so dass ein Moderationsverfahren durch den Kommunalverbund nicht notwendig wird. Darüber hinaus wäre selbst bei einer Überschreitung des Schwellenwertes eine interkommunale Abstimmung in Form eines solchen Verfahrensschrittes nicht notwendig, weil der Flecken Ottersberg einer der beiden Kommunen ist, die den raumplanerischen Vertrag zum Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen nicht unterschrieben hat. Das Erweiterungsvorhaben erfüllt aber alle oben genannten Bewertungskriterien des Vertrages.

Das Abstimmungsgebot wird also eingehalten.

### **2.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm**

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Verden 2016 ist am 15. April 2017 in Kraft getreten. Gleichzeitig sind die Satzungen über die Feststellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Verden 1997 vom 30.06.1998 und über die Feststellung der 1. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms 1997 vom 18.03.2016 außer Kraft getreten.

Die im Regionalen Raumordnungsprogramm genannten Grundsätze zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises nennen insbesondere auch die Sicherung der ökonomischen Wettbewerbsfähigkeit und die Nutzung der guten Standortvoraussetzungen für eine nachhaltige Wirtschaftsentwicklung. Dabei sollen gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilräumen des Landkreises hergestellt und Gestaltungsmöglichkeiten für zukünftige Generationen geboten werden.

Dem Flecken Ottersberg wurde die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums mit der Schwerpunktaufgabe „Erholung“ zugewiesen. Ziel für die Entwicklung der Zentralen Orte ist es, dass Angebote der Daseinsvorsorge und der sozialen, kulturellen und Bildungsinfrastruktur vorrangig in den zentralen Siedlungsgebieten anzusiedeln und zu sichern sind. In Grundzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs zu sichern und zu entwickeln. Dabei sind Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung nur in zentralen Orten zu realisieren. Umfang und Zweckbestimmung dieser Projekte haben der jeweiligen Stufe der zentralen Orte zu entsprechen, ausgeglichene Versorgungsstrukturen dürfen durch derartige Projekte nicht wesentlich beeinträchtigt wer-

den. Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Zur räumlichen Konkretisierung des Integrationsgebotes des LROP ist in der Beikarte 1 zur zeichnerischen Darstellung des RROP der Versorgungskern des Grundzentrums abgegrenzt. Dieser erstreckt sich entlang der Straße „Am Damm“ ab der Straße „Grellenbrock“ im Norden bis zum Kreisverkehr im Süden, beidseitig der „Grünen Straße“ zwischen den beiden Kreisverkehrsplätzen und beidseitig der „Großen Straße“ vom Kreisverkehr bis etwa in der Mitte zwischen „Pottmoor“ und „Mühlenweg“ (siehe Abb. 3). Das Planänderungsgebiet liegt in diesem Versorgungskern des Grundzentrums.

In der zeichnerischen Darstellung ist der gesamte bebaute Ortsbereich als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Negative Auswirkungen auf dieses sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Die L 132 („Am Damm“), die westlich an das Planänderungsgebiet angrenzt, ist als Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung dargestellt. Die verkehrlichen Belange werden durch die Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes nicht beeinträchtigt.



**Abb. 3:** Auszug aus der Beikarte 1 zur zeichnerischen Darstellung des RROP 2016 (ohne Maßstab)

Die durch die Erweiterung des Discountmarktes zu einem großflächigen Verbrauchermarkt erwartete Aufwertung und Stärkung der Nah- bzw. Grundversorgungsfunktion des Ortskerns von Ottersberg entspricht den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2016.

---

## **2.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan des Fleckens Ottersberg stellt im Planänderungsgebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Einzelhandel Am Damm“ im nördlichen Bereich gewerbliche Bauflächen (GE), im südlichen Bereich Wohnbauflächen (W) dar.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, zu denen der im Bebauungsplanänderungsgebiet vorgesehene Betrieb der Lebensmittelbranche gehört, sind nur in Kerngebieten und in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Einzelhandel Am Damm“ setzt im Planänderungsgebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ fest, um das relativ kleine Baugebiet auf diese kerngebietstypische Nutzungseinheit konkret festzulegen.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die bauliche Entwicklung entspricht im Zusammenhang mit den angrenzenden Nutzungen der geplanten Entwicklung des Ortskerns, durch die Erweiterung des Discountmarktes wird die geordnete städtebauliche Entwicklung also nicht beeinträchtigt. Die zeichnerische Darstellung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Sondergebietsfestsetzung angepasst. Diese Berichtigung erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, die in naher Zukunft ansteht. Nach Inkrafttreten der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Einzelhandel Am Damm“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2.3 Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 115 im Planänderungsgebiet**

Der Bebauungsplan Nr. 115 „Einzelhandel Am Damm“ ist am 01.08.2008 in Kraft getreten. Die Flächen im Planänderungsgebiet sind als Mischgebiet (MI) festgesetzt (siehe Abb. 4). In dem Mischgebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Zulässig ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen in offener Bauweise. Die maximale Traufhöhe ist auf 6,00 Meter und die maximale Firsthöhe auf 11,50 Meter oberhalb der Straßenoberkante der Straße „Am Damm“ begrenzt. Durch textliche Festsetzungen ist geregelt, dass in dem Mischgebiet Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind. Außerdem ist die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen geregelt und für die Stellplatzfläche die Anpflanzung von Bäumen vorgeschrieben.

Außerdem enthält der Bebauungsplan Nr. 115 eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung. Diese schreibt geneigte Dächer und rotes oder rotbraunes Ziegelmauerwerk für die Außenwandflächen vor. Die Fläche im südlichen Teil des Planänderungsgebietes ist als Bereich gekennzeichnet, in dem gemäß der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung Werbeanlagen unzulässig sind; Sendeanlagen für Mobilfunkanlagen sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.



Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 115 „Einzelhandel Am Damm“

(Ohne Maßstab)

#### 2.4 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Einzelhandel Am Damm“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Innenentwicklung“ durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 einbezogenen Flächen liegen innerhalb der Ortslage des Flecken Ottersbergs. Das Planänderungsgebiet ist von Bebauung umgeben. Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung der Gemeinde durch eine Stärkung der Versorgungsfunktionen des Ortskerns und eine Nachverdichtung der vorhandenen baulichen Nutzungen.
- b) Die in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 4.900 qm, die in dem Planänderungsgebiet zulässige Grundfläche liegt damit weit unter 20.000 qm.
- c) Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) oder dem niedersächsi-

schen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen. Durch die geplante Erweiterung vergrößert sich die Geschossfläche des Marktes auf mehr als 1.200 m<sup>2</sup>. Gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ist damit für das konkret anstehende Bauvorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen, da es den in der Nr. 18.6 für großflächige Einzelhandelsbetriebe genannten Prüfwert für die Vorprüfung (zulässige Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup>) erreicht bzw. überschreitet. Entsprechendes ergibt sich auch aus den Vorschriften des Niedersächsischen Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (NUVPG), hier aus der Anlage 1 Nr. 13. Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt und hat zum Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist; sie ist der Begründung als Anlage beigefügt.

- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist weit entfernt von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- e) Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

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

### **3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

#### **3.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Im nördlichen Ortskern von Ottersberg befindet sich ein Netto-Discountmarkt, welcher im Jahr 2008 erbaut wurde. Dieser ist in den zentralen Siedlungsbereich eingebunden und grenzt an weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe und gemischt genutzte Bauflächen. Der Discountmarkt hat sich bereits am Standort etabliert und ist Teil des zentralen Versorgungsbereiches des Fleckens Ottersberg. Der Standort ist von den umliegenden Wohngebieten fußläufig gut zu erreichen.

Dem Ort Ottersberg ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Verden die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen worden. Um diese Funktion erfüllen zu können, muss der Flecken insbesondere auch ein ausreichendes Angebot für die Nahversorgung der Bevölkerung in Ottersberg und der näheren Umgebung bereithalten. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse, die bezüglich der geplanten Erweiterung von drei im zentralen Versorgungsbereich Ortskern Ottersberg ansässigen Einzelhandelsbetrieben mit den Sortimenten Lebensmittel und sonstige Güter des täglichen und periodischen Bedarfs erstellt wurde, wurde festgestellt, dass im zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums nur ca. 54 % der im Einzugsgebiet für die Nahversorgung verfügbaren Kaufkraft gebunden werden. Um die Kunden auch zukünftig an den Ort zu binden und möglichst viel der an andere Zentren verloren gehenden Kaufkraft zurückzugewinnen, ist also ein dringender Handlungsbedarf festzustellen. Um die Versorgungsfunktion des Ortskerns zu stärken, ist derzeit geplant, zusätzlich zu der Erweiterung des Discountmarktes an der Straße „Am Damm“ etwa zeitgleich den benachbarten Discountmarkt an der Straße „Am Damm“ und einen an der „Grünen Straße“ gelegenen großflächigen Verbrauchermarkt zu vergrößern.

---

Der Discountmarkt hat derzeit eine Verkaufsfläche von ca. 800 m<sup>2</sup>. Um am Markt attraktiv zu bleiben, ist nun eine Modernisierung und Anpassung der Verkaufsflächen an die gewandelten Bedürfnisse der Kunden erforderlich geworden. Wesentliches Ziel ist es, durch breitere Gänge und niedrigere Regale den Verkaufsraum heller, übersichtlicher und kundenfreundlicher zu gestalten. Dafür sollen die Verkaufsflächen um ca. 200 m<sup>2</sup> auf ca. 1.000 m<sup>2</sup>, zzgl. 80 m<sup>2</sup> für eine Backshop erweitert werden. Da die dafür erforderlichen Flächen innerhalb des Gebäudes nicht mehr zur Verfügung stehen, ist eine Erweiterung des Gebäudes in Richtung Süden und Westen erforderlich. Die vorhandenen Stellplätze werden neu angeordnet und die Anzahl um ca. zwei weitere Stellplätze an der Straße „Am Damm“ geringfügig erhöht.

Für das Grundstück ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein Mischgebiet festgesetzt. In einem Mischgebiet ist Einzelhandel nur bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zulässig. Da diese Grenze durch die geplante Erweiterung überschritten wird, ist das Vorhaben derzeit planungsrechtlich nicht durchführbar. Daher ist eine planungsrechtliche Absicherung über die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen zu können. Der Flecken Ottersberg begrüßt die geplanten Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen. Er verspricht sich von der Vergrößerung und Modernisierung des Discountmarktes eine deutlich bessere Kaufkraftbindung im Ort und eine Stärkung seiner Funktion als Grundzentrum.

Um die Einzelhandelsstruktur im Ort zu fördern und zu steuern, hat der Flecken Ottersberg die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Einzelhandel Am Damm“ beschlossen. Ziel der Planänderung ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine angemessene, zukunftsfähige Erweiterung des für das Grundzentrum Ottersberg wichtigen Discountmarktes zu schaffen. Die im Plangebiet vorhandene Gebäudestruktur soll im Wesentlichen beibehalten werden, wobei aber in Anbetracht der Lage des Plangebietes im Ortskern auch Entwicklungsmöglichkeiten für eine angemessene bauliche Verdichtung vorgesehen sind. Bezüglich der Größenordnung des Einzelhandelsbetriebes sind Einschränkungen durch die Bauleitplanung erforderlich, um zu vermeiden, dass durch unkontrollierte Erweiterungsmaßnahmen gravierende negative Auswirkungen auf die übrigen bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit vergleichbaren Sortimenten entstehen, die zu einer Existenzgefährdung der für die grundzentrale Versorgung so wichtigen Betriebe führen könnte. Wie oben bereits ausführlich erläutert, wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung des Discountmarktes durch eine Auswirkungsanalyse unter Berücksichtigung der zeitgleich geplanten Erweiterungen des benachbarten Discountmarktes und des an der „Grünen Straße“ gelegenen Verbrauchermarktes ermittelt. Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass die vorgesehene Vergrößerung der Verkaufsfläche auf ca. 1.000 m<sup>2</sup> (zzgl. 80 m<sup>2</sup> für einen Backshop), auch im Zusammenhang mit der Erweiterung der beiden anderen Märkte, nicht zu einer Beeinträchtigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen führen wird. Um die Nahversorgungsstruktur des Ortes zu sichern, soll die zulässige Größe der Verkaufsfläche auf diesen Wert festgesetzt werden.

---

## **3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **3.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend seiner Zweckbestimmung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt. Die Festsetzung des Sondergebietes dient der Erweiterung eines vorhandenen Lebensmitteldiscountmarktes einschließlich Backshop zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Durch die Förderung von Handel und Dienstleistungen soll die Funktion des Ortskerns als zentraler Versorgungsbereich gestärkt werden.

Die Verkaufsfläche des großflächigen Discountmarktes wird auf 1.000 m<sup>2</sup> begrenzt, um eine ausgewogene Versorgung der Bevölkerung durch den Einzelhandel im Grundzentrum Ottersberg sicherzustellen. Zusätzlich ist ein Backshop mit einer Verkaufsfläche von 80 m<sup>2</sup> geplant. Lager- und sonstige Räume wie z.B. Sozialräume, Räume für die Verwaltung, Vorbereitung, Technik etc. sowie sanitäre Anlagen sind als Bestandteil des Einzelhandelsbetriebs selbstverständlich ebenfalls zulässig. Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO vervollständigen die zulässige bauliche Nutzung.

### **3.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl ist gem. § 17 BauNVO auf das Höchstmaß 0,8 festgesetzt. Die Grundfläche kann von dem Gebäude selbst angesichts der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nicht ausgenutzt werden, ist aber aufgrund der erforderlichen Stellplätze notwendig. Durch die textliche Festsetzung Nr. 2.1 wird geregelt, dass die zulässige Grundfläche durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen, also Stellplätze mit ihren Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf, um ausreichende Stellplätze für die Einzelhandelsnutzung sicherstellen zu können. Die Flächen im Plangebiet sind bereits heute fast vollständig versiegelt.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bezüglich der zulässigen Gebäudehöhen werden beibehalten. In dem Sondergebiet dürfen Traufen von Dächern eine maximale Höhe von 6,00 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt die Schnittstelle zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Bauliche Anlagen dürfen eine maximale Firsthöhe (bzw. Dachhöhe) von 11,50 m nicht überschreiten. Gebäuderücksprünge und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 6,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt der maximalen Höhe baulicher Anlagen ist bei der angrenzenden Straße an das Grundstück die Oberkante der Straßendecke in der Fahrbahnmitte, gemessen vom Mittelpunkt der Straßenfront des anliegenden Grundstücks (§ 18 BauNVO).

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl und zukünftig auch der Zahl der Vollgeschosse kann verzichtet werden, weil das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der Begrenzung der Trauf- und Firsthöhe ausreichend definiert ist.

### 3.2.3 Bauweise

Entsprechend der geplanten Ausdehnung des Bauvorhabens ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m zulässt.

### 3.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Sie berücksichtigen die vorhandene Bebauung und lassen eine angemessene bauliche Erweiterung zu, insbesondere auch die geplante Vergrößerung des Discountmarktes in Richtung Süden und Westen.

### 3.2.5 Anpflanzung von Bäumen

#### Begrünung der Stellplatzflächen

Die Stellplatzflächen im Planänderungsgebiet sollen, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 115 bereits vorgegeben, durch Anpflanzungen von Bäumen durchgrünt werden. Dabei sind im Planänderungsgebiet für je 8 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Bereits vorhandene Bäume werden auf die Zahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen, um Schäden am Baum zu vermeiden.

Zu verwendende Arten:

- |  |  |
|--|--|
| - Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )    | - Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )   |
| - Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )  | - Vogelbeere ( <i>Sorbus aucuparia</i> ) |
| - Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> ) | - Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )    |

Die zu verwendende Pflanzqualität ist Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm. Die Anpflanzungen müssen spätestens zwei Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen fachgerecht durchgeführt sein. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen standortgerechten, einheimischen Laubbaum zu ersetzen.

## 3.3 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO werden für das Planänderungsgebiet örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB dazu beitragen, dass sich das Gebäude in der Gestaltung in das bestehende Ortsbild einfügt.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift bezieht sich nur auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Einzelhandel Am Damm“.

Mit der Bauvorschrift zu den Außenwandflächen soll eine Integration der geplanten Vorhaben in das Ortsbild ermöglicht werden. Das für Ottersberg im Altdorf typische

---

rote bis rotbraune Ziegelmauerwerk soll wieder aufgenommen werden. Zusätzlich sind Putzfassaden in einem hellen Farbton zulässig, ein Rahmen für die hellen Farbtöne wird durch Vorgaben in Anlehnung an die Farbnummern der Farbkarte RAL-840-HR gesetzt. Die Erweiterung der Außenwandgestaltung gegenüber der zurzeit für den Bebauungsplan Nr. 115 geltenden örtlichen Bauvorschrift lässt Anpassungen unter Wahrung des angestrebten Gestaltungszieles im Rahmen der Planumsetzung zu. Auf den bisher festgesetzten Ausschluss von Werbeanlagen im südlichen Teil des Planänderungsgebietes wird zukünftig verzichtet, weil zwischenzeitlich südlich angrenzend am Planänderungsgebiet eine bauliche Nutzung umgesetzt wurde; damit entfällt das Ziel der besonderen Rücksichtnahme auf die öffentliche Grünfläche. Sendeanlagen für Mobilfunkanlagen sind weiterhin im gesamten Planänderungsgebiet ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes an dieser Stelle zu vermeiden, diese Anlagen können eine relativ große Höhe erreichen und sind damit weit sichtbar.

### **3.4 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt**

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Einzelhandel Am Damm“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13 a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen Belange darzustellen, welches im folgenden Abschnitt bezüglich der Belange von Natur und Landschaft erfolgt.

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Ortsbegehung im Oktober 2017,
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Landschaftsplan Flecken Ottersberg (1995),
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Verden (2008).

#### **Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan**

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

##### Karte I: Arten und Biotope

Das Planänderungsgebiet beinhaltet ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer bis geringer Bedeutung. Umliegend in der Ortschaft Ottersberg sind punkthafte Biotoptypen mit geringer und mittlerer Bedeutung im LRP dargestellt.

##### Karte II: Landschaftsbild

Das Planänderungsgebiet ist dem Siedlungsbereich zugeordnet und ist bereits nahezu vollständig bebaut. Das Änderungsgebiet besitzt eine sehr geringe Bedeutung.

---

### Karte IIIa: Besondere Werte von Böden

Im Bereich des Planänderungsgebietes sind keine wertvollen Böden im LRP dargestellt.

### Karte IIIb: Wasser- und Stoffretention

Zum Planänderungsgebiet werden keine Aussagen im LRP getroffen. Im Bereich des südlich verlaufenden Dunzelbaches werden Bereiche mit hoher Winderosionsgefährdung mit Dauervegetation sowie Bereiche mit sehr hoher Nitratauswaschungsgefährdung dargestellt.

### Karte IV: Zielkonzept

Das Planänderungsgebiet befindet sich in einem Siedlungsgebiet mit einem hohen Anteil an Vegetationselementen.

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

Der LRP stellt für das Änderungsgebiet eine nachrichtliche Übernahme von Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten sowie Gemeinbedarfsflächen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan dar.

Der *Landschaftsplan* beschreibt folgende Entwicklungsziele für diesen Änderungsbe-  
reich:

- Ergänzung des Baumbestandes an der „Grünen Straße“, „Langen Straße“ und „Am Damm“,
- Entsiegelung von Versickerungstreifen,
- Prüfen, ob Reinigungsschächte bei der Versickerung von Regenwasser vorgeschaltet werden können,
- Erhaltung und Pflege des vorhandenen Laubbaumbestandes,
- Einleitung von Gesprächen mit dem Ziel einer Durchführung von punktuellen Maßnahmen der Fassadenbegrünung,
- Beratung der Bauherren bei Umbauten alter Gebäude in Bezug auf Fledermausschutz.

Die genannten Ziele stehen dem geplanten Vorhaben grundsätzlich nicht entgegen.

### **Bestand**

Das Planänderungsgebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut und versiegelt. Lediglich am Rand der vorhandenen Stellplatzflächen sind repräsentative Beete mit Ziergehölzen bei der Errichtung des Marktes entstanden. Im südlichen Bereich des Änderungsgebietes sind in den Beeten 9 junge Lindenbäume (*Tilia cordata*) angepflanzt worden. Ansonsten beinhaltet der Änderungsbereich das Gebäude des Discountmarktes und mit Beton-Verbundsteinpflaster versiegelte Flächen. Die Strukturen im Änderungsgebiet beinhalten keinen natürlichen Lebensraum für Tiere. Lediglich die angepflanzten Bäume können zukünftig bei entsprechender Größe einen geeigneten Lebensraum beinhalten. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Bebauung im Planänderungsgebiet wird auf eine separate Darstellung der Biototypen verzichtet.

Durch die bereits erfolgte Versiegelung und Überbauung des Änderungsgebietes handelt es sich um einen Boden, der seine Funktionen als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwasserneubildung dient, bereits vollständig verloren hat. Zudem handelte es sich bei dem ursprünglich vorkommenden Bodentyp um keinen Boden mit besonderen Standorteigenschaften oder kulturhistorischer Bedeutung. Das derzeit anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken wird in das Regenwasserkanalnetz des Fleckens Ottersberg abgeführt.

Der Änderungsbereich befindet sich im Ortskern von Ottersberg und grenzt direkt an die Landesstraße 132 „Am Damm“ an. Durch die Lage im Ort mit den vorhandenen Bebauungen können kleinklimatische Veränderungen, wie Aufwärmen von Sonneneinstrahlung und Verringerung der Verdunstung nicht ausgeschlossen werden. Aber aufgrund der Größe des Ortes und der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind diese kleinklimatischen Veränderungen als marginal zu bezeichnen.

Das Ortsbild wird im Bereich des geplanten Vorhabens durch die Straße „Am Damm“ sowie durch die vorhandenen gewerblich genutzten Flächen und Gebäude bestimmt. Zudem prägen die umliegenden Wohngebäude das Ortsbild. Die Freiflächen sowie die prägenden Gehölzstrukturen in der Ortschaft werfen zudem das Ortsbild deutlich auf.

### **Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt**

Mit der 1. Änderung des B-Planes soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Erweiterung des ansässigen Discountmarktes geschaffen werden. Aufgrund der Erweiterung des Marktes müssen die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück neu geordnet werden. Mit dem geplanten Vorhaben ergeben sich jedoch auf die Schutzgüter Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima/Luft, Landschaftsbild keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen. Die Abführung des anfallenden Niederschlagswassers in die Regenwasserkanalisation ist auch zukünftig vorgesehen. Es werden keine wertvollen Biotopstrukturen in Anspruch genommen sowie geeignete Lebensstätten für Tiere beseitigt. Mit der weiterhin gültigen Festsetzung zur Gliederung der Stellplatzflächen wird eine Durchgrünung des Änderungsgebietes auch zukünftig gewährleistet. Zudem wird sich der geplante Neubau in die vorhandene Bebauung einfügen.

Als Erweiterungsfläche für den Discountmarkt werden ausschließlich bereits bebaute und versiegelte Flächen in Anspruch genommen. Dies gilt auch für einen Großteil der Stellplätze. Lediglich im westlichen Bereich werden für zwei Stellplätze Beete überbaut. Um dies zu realisieren wird mit der Änderung des B-Planes eine Überschreitung der GRZ auf bis zu 90 % zugelassen. Daraus ergeben sich zusätzliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Im Ursprungsplan ist eine Versiegelung von bis zu 80 % zulässig.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Einzelhandel Am Damm“ dient nach § 13 a BauGB der Innenentwicklung, sodass kein Ausgleichsbedarf für die genannten Beeinträchtigungen der Schutzgüter besteht. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebiet der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die im Planänderungsgebiet zukünftig mögliche Grundfläche für das Gebäude beschränkt sich auf maximal ca. 4.920 m<sup>2</sup> und liegt somit weit unter 20.000 m<sup>2</sup>. Die Anforderungen des § 13 a BauGB werden dahingehend er-

---

füllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### 3.4.1 Artenschutz

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

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

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiter modifiziert. Darin heißt es, dass die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potentiell be-

troffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 wird das ursprünglich festgesetzte Mischgebiet in ein Sondergebiet „Einzelhandel“ geändert. Weiterhin wird sich der Versiegelungsgrad geringfügig von derzeit ca. 80 % auf bis zu 90 % erhöhen. Für die Erweiterung des Marktes sowie die Stellplatzflächen werden ausschließlich bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen. Derzeit dienen diese als Überfahrflächen. Der derzeitige Discountmarkt ist im Jahr 2008 neu errichtet worden, sodass dieser für Tiere keine geeignete Lebensstätte beinhaltet. Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan lassen sich keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen ableiten. Der Artenschutz ist über den Bebauungsplan hinaus bei der Realisierung baulicher Anlagen weiterhin zu beachten. Aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzung sind Beeinträchtigungen auf Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten nicht zu erwarten. Sollten zukünftig Erweiterungen oder Gebäudeabrisse erfolgen, ist der Bestand vor den Bautätigkeiten auf möglichen Besatz zu untersuchen und ggf. sind weitere Maßnahmen erforderlich.

### **3.5 Immissionsschutz**

Das Änderungsgebiet liegt im Ortskern von Ottersberg und ist von baulichen Nutzungen umgeben, nördlich und westlich von weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie Wohnungen im Obergeschoss des Gebäudes Nr. 8 G, südlich von einem Gesundheitszentrum mit verschiedenen Praxen und Dienstleistungsbetrieben und östlich von Wohnhäusern. Die Fläche des Planänderungsgebietes ist mit einem Discountmarkt bebaut, welcher erweitert werden soll.

Die Art der baulichen Nutzung stellt sich in der näheren Umgebung

- nördlich des Planänderungsgebietes entlang der Straße „Am Damm“ als Mischgebiet mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben,
- südlich des Planänderungsgebietes entlang der Straße „Am Damm“ / Ecke „Am Kindergarten“ als Sondergebiet (hier: Gesundheitszentrum),
- westlich der Straße „Am Damm“ als Mischgebiet mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben,
- östlich des Planänderungsgebietes als allgemeines Wohngebiet

dar.

Das Planänderungsgebiet und die Umgebung werden bereits heute durch Immissionen belastet. Diese ergeben sich im Wesentlichen aus dem Fahrzeugverkehr auf den Zufahrten und Stellplätzen, den über das Gelände geschobenen Einkaufswagen, der Anlieferung von Waren, dem Betrieb von Lüftungsanlagen und den Gesprächen der Kunden. Zusätzlich grenzt der Geltungsbereich im Westen an die Straße „Am Damm“ (L132), die als nördliche Erschließungsstraße des Ortes eine hohe Verkehrsbelastung aufweist. Diese Belastungen bleiben unverändert.

Die Zu- und Abfahrt zum Gelände des Discountmarktes bleibt unverändert und erfolgt ausschließlich von der Straße „Am Damm“ aus. Die für die Kunden erforderlichen

---

Stellplätze (ca. 67) werden im südlichen und westlichen Teil des Planänderungsgebietes innerhalb der bereits bestehenden Stellplatzfläche neu angeordnet. Die Erweiterung des Discountmarktes dient im Wesentlichen dazu, die Waren kundenfreundlicher zu präsentieren. Eine wesentliche Erhöhung des Kundenaufkommens, die mit einer deutlich vermehrten Lärmbelastung verbunden wäre, ist nicht zu erwarten.

Die Anlieferung der Waren erfolgt weiterhin an der nordöstlichen Gebäudeseite, welche zum Schutz der östlich und nördlich des Planänderungsgebietes gelegenen Wohnbebauung eingehaust wurde.

Auch aus Abgasen der Kraftfahrzeuge ergeben sich Belastungen für die umgebende Nutzung. Diese sind aber in Anbetracht der bereits vorhandenen Verkehrsbelastungen ebenfalls nicht wesentlich höher einzuschätzen als bisher.

Eine Erhöhung von Staubbelastungen ist nicht zu erwarten, weil die benötigten Flächen befestigt oder durch kleinflächige Grünanlagen genutzt werden.

Immissionskonflikte sind bei dem Einzelhandelsprojekt grundsätzlich nicht zu erwarten, sodass entsprechende Schutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

### **3.6 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt wie bisher über die Straße „Am Damm“ (L132). Die Zu- und Abfahrt ist bereits vorhanden. Die Straße kann den zu erwartenden Verkehr ohne Probleme aufnehmen.

Das Verkehrsaufkommen des Discountmarktes wird sich nicht wesentlich verändern. Mit der geplanten baulichen Erweiterung soll eine qualitative Aufwertung der Nah- bzw. Grundversorgung erreicht werden, die Vergrößerung der Verkaufsfläche dient im Wesentlichen dazu, die Waren kundenfreundlicher zu präsentieren. Zusätzlich soll der langjährig etablierte Nahversorgungsstandort zukunftsorientiert abgesichert werden. Es sind keine Veränderungen der Nutzung oder des angebotenen Sortimentes geplant, die erheblichen Mehrverkehr mit sich bringen würden. Insofern sind keine wesentlichen Veränderungen der Verkehrsbelastungen in der Straße „Am Damm“ zu erwarten.

### **3.7 Archäologische Denkmalpflege**

Archäologische Funde sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Die Lage im Ortskern von Ottersberg lässt aber die Möglichkeit zu, dass bei den Erdarbeiten bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden.

Sollten bei sonstigen Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z.B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so sind diese Funde nach § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig. Die Meldung muss beim Landkreis Verden als Untere Denkmalschutzbehörde erfolgen.

---

#### 4. VER- UND ENTSORGUNG

Das Bebauungsplanänderungsgebiet liegt innerhalb der bebauten und ausreichend erschlossenen Ortslage von Ottersberg.

- **Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Trinkwasserverband Verden.

- **Abwasserbeseitigung**

Die *Schmutzwasserbeseitigung* erfolgt durch einen Anschluss an das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz. Das Schmutzwasser wird zur Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Oyten/Ottersberg geleitet.

Die Beseitigung des auf den versiegelten Flächen anfallenden *Oberflächenwassers* erfolgt wie bisher zum Teil durch Versickerung, zum Teil über Einleitung in das Regenwasserkanalnetz des Fleckens Ottersberg. Ein Nachweis der Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der Genehmigungsverfahren für geplante bauliche Anlagen.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch das Elektrizitäts-Werk Ottersberg, die Versorgung mit Erdgas durch die Stadtwerke Achim.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Verden.

#### 5. KAMPFMITTELBELASTUNG

Nach Mitteilung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst besteht kein Kampfmittelverdacht. Eine weitergehende Gefahrenerforschung wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst somit nicht empfohlen. Sollten bei Erdarbeiten trotzdem Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

#### 6. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **7. BESCHLUSSFASSUNG**

Die vorliegende Begründung wurde vom Rat des Fleckens Ottersberg in seiner Sitzung am 14.02.2019 beschlossen.

Ottersberg, den 08.04.2019

L.S.

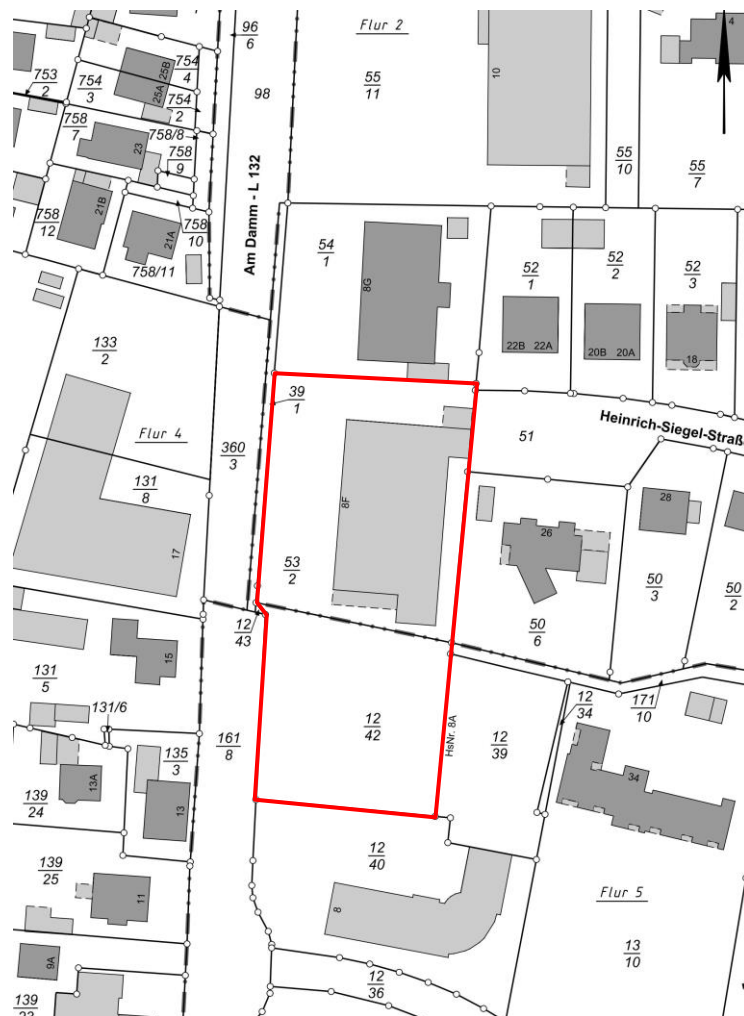
Gez. Horst Hofmann  
(Horst Hofmann)  
Bürgermeister

Anlage: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 UVPG

# FLECKEN OTTERSBERG

## Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebes

### Am Damm



**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls  
gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 UVPG**

**Auftraggeber:**

Flecken Ottersberg  
Grüne Straße 24  
28870 Ottersberg

**Auftragnehmer:**

Planungsgemeinschaft Nord GmbH  
Große Straße 49  
27356 Rotenburg (Wümme)

**Sachbearbeitung:**

Dipl.-Ing. Annegrete Peeks,  
M.A. Stadt- & Regionalentwicklung  
Kira Schlüter

und

M. Eng. Landschaftsarchitektur &  
Regionalentwicklung Carsten Geist

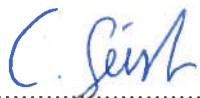
Rotenburg (Wümme), den 18.01.2018



.....  
i.A. Peeks



.....  
i.A. Schlüter



.....  
i.A. Geist

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Sachverhalt.....	4
2. Merkmale des Vorhabens.....	4
2.1 Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens.....	4
2.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten .....	5
2.3 Nutzung natürlicher Ressourcen .....	5
2.4 Erzeugung von Abfällen.....	5
2.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen .....	5
2.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen .....	6
2.7 Risiken für die menschliche Gesundheit .....	6
3. Standort des Vorhabens .....	6
3.1 Bestehende Nutzungen des Gebietes.....	6
3.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen.....	7
3.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung geschützter oder schutzwürdiger Gebiete und Objekte sowie von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes .....	9
3.3.1 Natura 2000-Gebiete .....	9
3.3.2 Naturschutzgebiete.....	9
3.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente .....	9
3.3.4 Biosphärenreservat und Landschaftsschutzgebiete.....	9
3.3.5 Naturdenkmäler .....	9
3.3.6 Geschützte Landschaftsbestandteile .....	10
3.3.7 Gesetzlich geschützte Biotope .....	10
3.3.8 Wasserschutzgebiete .....	10
3.3.9 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.....	10
3.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte .....	10
3.3.11 Denkmale, Bodendenkmale, archäologisch bedeutende Landschaften.....	10
4. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen.....	10
4.1 Auswirkungen .....	10
4.2 Vermeidung von Beeinträchtigungen .....	12
5. Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäss UVPG.....	12

## 1. SACHVERHALT

Ottersberg ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Verden die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen worden. Um die Versorgungsfunktion, die der Ort zu erfüllen hat, auf lange Sicht abzusichern, will die Gemeinde östlich der Straße Am Damm (L 132) die planungsrechtlichen Grundlagen für eine marktgerechte Erweiterung der Verkaufsfläche eines Discountmarktes (Netto-Filiale) schaffen.

Das Planänderungsgebiet ist in den zentralen Siedlungsbereich eingebunden und grenzt an weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe und gemischt genutzte Bauflächen. Dazu zählen ein Aldi-Lebensmitteldiscounter, ein Getränkemarkt, eine Apotheke, eine Kik-Filiale sowie eine Rossmann-Filiale. Der zu erweiternde Discountmarkt befindet sich an einem langjährig etablierten Nahversorgungsstandort und ist Teil des zentralen Versorgungsbereiches des Fleckens Ottersberg. Der Standort ist von den umliegenden Wohngebieten fußläufig gut zu erreichen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, welcher ein Mischgebiet festsetzt. In einem Mischgebiet ist Einzelhandel nur bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zulässig. Da diese Grenze durch die geplante Erweiterung überschritten wird, ist das Vorhaben derzeit planungsrechtlich nicht durchführbar.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Verwirklichung des Bauvorhabens zu schaffen, wird für den Bereich Am Damm eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Einzelhandel am Damm“ aufgestellt, durch die die bauliche Entwicklung konkret geregelt werden soll. Für die Fläche des Baugebietes wird ein Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt, in dem die zulässige Nutzung durch zeichnerische und textliche Festsetzungen konkret vorgegeben wird.

Aufgrund der Größe des Vorhabens ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Verbindung mit der Anlage 1 des UVPG zu überprüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss. Gemäß der Anlage 1 Nr. 18.8 ist für das konkret anstehende Bauvorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen, da es den in der Nr. 18.6 für großflächige Einzelhandelsbetriebe genannten Prüfwert für die Vorprüfung (zulässige Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup>) erreicht bzw. überschreitet. Entsprechendes ergibt sich auch aus den Vorschriften des Niedersächsischen Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (NUVPG), hier aus der Anlage 1 Nr. 13.

Daher wird im Folgenden die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls auf das Vorhaben bezogen dargelegt.

## 2. MERKMALE DES VORHABENS

### 2.1 Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens

Für den zu erweiternden Discountmarkt ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 800 m<sup>2</sup> auf ca. 1.000 m<sup>2</sup> vorgesehen. Hinzu kommen ca. 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einen Backshop, der bereits vorhanden ist.

---

Die zulässige Größenordnung der Einzelhandelsnutzung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Einzelhandel am Damm“ des Flecken Ottersbergs auf diese genannten Werte beschränkt.

Ein Kundenparkplatz ist bereits vorhanden. Die erforderlichen Stellplätze befinden sich im südlichen und westlichen Teil des Baugrundstücks und sollen dort neu angeordnet werden. Im südlichen Teil sind ca. 50 und im westlichen Teil ca. 17 Kundenstellplätze vorgesehen.

## **2.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten**

Der zu erweiternde Discountmarkt ist Teil eines bestehenden Einzelhandelsschwerpunktes mit weiteren Einzelhandelsbetrieben (siehe oben unter Punkt 1). Die geplante Erweiterung der Netto-Filiale nimmt nur einen minimalen Teil der in dem Einzelhandelsschwerpunkt vorhandenen Verkaufsflächen ein.

Die Erweiterung der Netto-Filiale erfolgt in einem zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung eines weiteren Discountmarktes im unmittelbaren nördlichen Umfeld (Aldi-Filiale). Für Städtebauprojekte im Sinne der Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG gelten aber die Vorschriften bezüglich einer UVP-Pflicht für kumulierende Vorhaben nicht (§ 13 UVPG), sodass die Auswirkungen der Erweiterung der Netto-Filiale für sich allein zu betrachten sind.

## **2.3 Nutzung natürlicher Ressourcen**

Im Rahmen der geplanten Baumaßnahme sollen der ansässige Markt erweitert und die vorhandenen Parkplätze neu geordnet werden. Das gesamte Grundstück des Marktes ist nahezu vollständig bebaut und versiegelt. Lediglich am Rand der vorhandenen Stellplätze sind Beete zu repräsentativen Zwecken mit Ziergehölzen und jungen Einzelbäumen vorhanden.

Für die Erweiterung des Marktes werden ausschließlich bebaute Flächen in Anspruch genommen. Diese werden derzeit als Überfahrten genutzt und bestehen aus einem Verbundsteinpflaster. Für die zudem vorgesehene Neuordnung der Stellplätze werden geringfügig Beete überbaut. Aufgrund der bereits vorhandenen Überbauung/ Versiegelung ist im Planänderungsgebiet von vollständig überprägtem Boden auszugehen.

## **2.4 Erzeugung von Abfällen**

Abfall fällt im Rahmen von Hausmüll und Verpackungsmaterial an.

## **2.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen**

Eine Umweltverschmutzung ist mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Da es sich um eine Verkaufsflächenerweiterung des Discountmarktes handelt, bei der die Parkplatzanlage bereits vorhanden ist, kommt es zu keiner Zunahme an Belästigungen.

Die derzeit bereits vorhandene Belastung ergibt sich durch Lärmimmissionen, die im Wesentlichen aus dem Fahrzeugverkehr auf den Zufahrten und den Stellplätzen, den über das Gelände geschobenen Einkaufswagen, der Anlieferung von Waren, die durch eine Einhausung schalltechnisch gedämmt ist, dem Betrieb von Lüftungsanlagen und den Gesprächen der Kunden entsteht. Diese Belastung bleibt unverändert.

Auch aus Abgasen der Kraftfahrzeuge können sich Belastungen für die umgebende Nutzung ergeben. Eine Zunahme durch das geplante Vorhaben ist auszuschließen, da das Verkehrsaufkommen nicht zunehmen wird.

## **2.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen**

Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen bestehen nicht. Es werden keine umweltgefährdenden Stoffe und Technologien verwendet.

Die Zu- und Abfahrt zum Discountmarktgelände erfolgt ausschließlich von der Straße Am Damm (L132) aus, die eine relativ hohe Verkehrsbelastung aufweist, da sie aus nördlicher Richtung als Erschließung des Hauptortes dient. Die Zu- und Abfahrt wird durch die Erweiterung des Discountmarktes nicht berührt. Eine wesentliche Zunahme der Verkehrsbelastung ist ausgeschlossen, so dass die Verkehrsmengen weiterhin sicher und zügig abgewickelt werden können. Die Verkehrsgeschwindigkeiten auf dem Gelände sind gering. Für Fußgänger ist nahe des Einmündungsbereichs Discountmarkt / Am Damm mit Hilfe einer bestehenden Verkehrsinsel eine sichere Querung der Hauptverkehrsstraße möglich.

## **2.7 Risiken für die menschliche Gesundheit**

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine relativ geringe Erweiterung eines Lebensmittel-Discountmarktes. Es werden keine umweltgefährdenden Stoffe und Technologien verwendet. Risiken für die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten.

# **3. STANDORT DES VORHABENS**

## **3.1 Bestehende Nutzungen des Gebietes**

Der Standort des Vorhabens liegt im Siedlungsbereich im Ortskern von Ottersberg.

Innerhalb des Planänderungsgebietes, östlich der Straße Am Damm, befindet sich ein Discountmarkt, welcher erweitert werden soll. Die derzeitige Verkaufsfläche beträgt ca. 800 m<sup>2</sup>. Dem Markt ist ein kleiner Backshop angegliedert. Der zugehörige große Kundenparkplatz ist westlich und südlich des Gebäudes angeordnet. Die Anlieferung der Waren erfolgt an der nördlichen Gebäudeseite und wurde zum Schutz der nördlich und östlich des Planänderungsgebietes gelegenen Wohnbebauung eingehaust.

---

Nördlich an das Planänderungsgebiet angrenzend befinden sich eine Apotheke und ein Getränkemarkt, im Obergeschoss sind auch Wohnungen vorhanden, nördlich davon besteht ein weiterer Lebensmittel-Discountmarkt.

Östlich des Planänderungsgebietes schließen Wohngrundstücke mit Gartenflächen an.

Südlich grenzt ein Gesundheitszentrum mit verschiedenen Praxen und Dienstleistungsbetrieben an; südöstlich befindet sich ein großes Gebäude mit Altenwohnungen. Direkt an das Gesundheitszentrum grenzt eine Parkanlage, welche durch das Fließgewässer Dunzelbach durchquert wird.

Auf der westlichen Seite der Straße Am Damm befinden sich der Drogeriemarkt Rossmann, eine Kik-Filiale und ein Einzelhandelsbetrieb für Autoteile.

Die Art der baulichen Nutzung stellt sich sowohl im Planänderungsgebiet als auch in den westlich angrenzenden Flächen als Mischgebiet dar. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei begrenzt, Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind ausgeschlossen.

Alle Einzelhandelsbetriebe sind zur Straße Am Damm ausgerichtet.

Die Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt ausschließlich über die Straße Am Damm, welche ein relativ hohes Verkehrsaufkommen aufweist, da sie der nördlichen Haupteinschließung des Ortes dient.

### **3.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen**

#### **Boden und Wasser**

Das Planänderungsgebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut und versiegelt. Im Randbereich der derzeitigen Stellplätze sind kleine Beete mit Ziergehölzen vorhanden. Diese bleiben jedoch von der Erweiterung des Marktes nahezu unberührt. Die eigentliche Markterweiterung erfolgt ausschließlich auf den Überfahrtbereichen, welche mit Verbundsteinpflaster versiegelt sind. Im Zuge der Erweiterung des Marktes müssen jedoch die angrenzenden Stellplätze angepasst bzw. neu geordnet werden. Der Großteil der Stellplätze wird auf versiegelten Flächen neu geordnet. Lediglich zwei Stellplatzflächen werden auf nicht versiegelten Flächen in derzeitigen Beeten errichtet.

Aufgrund der weitestgehend erfolgten Versiegelung und Überbauung im Planänderungsgebiet handelt es sich um Boden, der seine Funktionen als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwasserneubildung dienen, bereits vollständig verloren hat. Weiterhin handelte es sich bei dem ursprünglich vorkommenden Boden um keinen Boden mit besonderen Standorteigenschaften oder kulturhistorischer Bedeutung.

Aufgrund der vorhandenen Versiegelung im Änderungsgebiet kann das Oberflächenwasser nicht mehr vor Ort versickern und wird stattdessen in die Regenwasserkanalisation abgeführt. Dies soll auch zukünftig beibehalten werden.

## **Fläche**

Mit dem geplanten Vorhaben, der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115, soll der ansässige Discountmarkt die Möglichkeit erhalten, sich zu erweitern. Für dieses Bauvorhaben werden größtenteils bebaute und versiegelte Flächen in Anspruch genommen. Unbebaute Flächen werden nur geringfügig in Anspruch genommen. Mit einer Erweiterung des Marktes vor Ort wird man dem § 1 a BauGB gerecht, indem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen wird sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden sollen.

## **Klima / Luft**

Der Discountmarkt befindet sich im Ortskern von Ottersberg und grenzt direkt an die Landesstraße 132 „Am Damm“ an. Der gesamte Bereich ist nahezu versiegelt und bebaut. Durch die Lage im Ort mit den Bebauungen können kleinklimatische Veränderungen, wie Aufwärmen durch Sonneneinstrahlung und Verringerung der Verdunstung nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Größe des Ortes und der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind die kleinklimatischen Veränderungen als marginal zu bezeichnen. Dies wird sich mit dem geplanten Vorhaben, der Erweiterung des Gebäudes, nicht ändern, da bereits vollständig versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden.

## **Pflanzen und Tiere**

Das Planänderungsgebiet liegt im Ort Ottersberg und ist mit einem Discountmarkt und dazugehörigen Parkplätzen bebaut und versiegelt. Im Randbereich der Parkplätze sind zu repräsentativen Zwecken Beete mit Ziergehölzen vorhanden. Weiterhin beinhalten die Beete zum Teil Einzelbäume, die auf der Grundlage der Festsetzung des B-Planes Nr. 115 „Einzelhandel am Damm“ angepflanzt worden sind. Laut B-Plan ist für je 8 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Eine Beseitigung der Beete ist nur in einem geringen Maße aufgrund der Stellplatzflächen erforderlich. Im Bereich der angepflanzten Bäume sind keine zusätzlichen Versiegelungen vorgesehen. Ansonsten werden ausschließlich mit Verbundsteinpflaster versiegelte Flächen für die Erweiterung des Marktes und die Neuordnung der Stellplätze in Anspruch genommen. Dementsprechend werden Strukturen genutzt, die in Bezug auf den Naturhaushalt nur eine sehr geringe bis gar keine Bedeutung aufweisen. Die Strukturen beinhalten auch keinen natürlichen Lebensraum für Tiere. Der derzeitige Discountmarkt ist im Jahr 2008 neu errichtet worden, sodass dieser auch keine für Tiere geeignete Lebensstätte beinhaltet. Bei einer Begutachtung konnten keine Nester am Gebäude festgestellt werden. Aufgrund der überbauten Strukturen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei der Erweiterung ausgeschlossen werden.

## **Landschafts-/ Ortsbild**

Das Ortsbild im Planänderungsgebiet wird durch die Straße „Am Damm“ sowie durch die vorhandenen, gewerblich genutzten Flächen und Gebäude bestimmt. Weiterhin prägen die umliegenden Wohngebäude das Ortsbild. Die Freiflächen sowie die prägenden Gehölzstrukturen in der Ortschaft werben das Ortsbild deutlich auf. Mit der Erweiterung des Discountmarktes ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen auf das Ortsbild. Es werden keine Gehölze beseitigt.

## **Kultur-/ Sachgüter**

Der Discountmarkt ist erst im Jahr 2008 neu errichtet worden. Dabei konnten keine archäologischen Funde gemacht werden. Da mit dem geplanten Vorhaben bereits

---

überbaute Flächen in Anspruch genommen werden, sind archäologische Funde im Boden eher unwahrscheinlich.

### **Mensch**

Die das geplante Erweiterungsvorhaben umgebenden Grundstücke sind bereits durch Lärmimmissionen belastet. Diese resultieren im Wesentlichen aus dem Verkehrsaufkommen der angrenzenden Straßen, wobei die Landesstraße 132 (Am Damm) die höchste Belastung aufweist. Weitere Lärmimmissionen ergeben sich vorrangig aus dem Fahrzeugverkehr auf den Zufahrten und der Stellplatzanlage, den über das Gelände geschobenen Einkaufswagen, der Anlieferung von Waren, dem Betrieb von Lüftungsanlagen und den Gesprächen der Kunden auf der Stellplatzanlage.

Auch aus den Abgasen der Kraftfahrzeuge bestehen Belastungen für die umgebende Nutzung. Dies gilt insbesondere für die direkt an den vielbefahrenen Straßenabschnitten gelegenen Nutzungen.

Staubbelastungen sind als gering einzuschätzen, weil die Flächen befestigt bzw. bewachsen sind.

### **3.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung geschützter oder schutzwürdiger Gebiete und Objekte sowie von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes**

Für das Erweiterungsvorhaben des Einzelhandelsbetriebes werden keine geschützten oder schutzwürdigen Bereiche in Anspruch genommen.

#### **3.3.1 Natura 2000-Gebiete**

Sind vom Vorhaben nicht betroffen.

#### **3.3.2 Naturschutzgebiete**

Sind vom Vorhaben nicht betroffen.

#### **3.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente**

Im Landkreis Verden nicht vorhanden.

#### **3.3.4 Biosphärenreservat und Landschaftsschutzgebiete**

Sind vom Vorhaben nicht betroffen.

#### **3.3.5 Naturdenkmäler**

Sind vom Vorhaben nicht betroffen.

### **3.3.6 Geschützte Landschaftsbestandteile**

Sind vom Vorhaben nicht betroffen.

### **3.3.7 Gesetzlich geschützte Biotope**

Sind vom Vorhaben nicht betroffen.

### **3.3.8 Wasserschutzgebiete**

Sind vom Vorhaben nicht betroffen.

### **3.3.9 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind**

Im Landkreis Verden nicht vorhanden.

### **3.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte**

Im Landkreis Verden nicht vorhanden.

### **3.3.11 Denkmale, Bodendenkmale, archäologisch bedeutende Landschaften**

Im Planänderungsgebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Da die Flächen im Änderungsgebiet bereits versiegelt sind, sind archäologische Funde weitestgehend auszuschließen.

## **4. ART UND MERKMALE DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN**

### **4.1 Auswirkungen**

#### **Boden und Wasser**

Mit dem geplanten Vorhaben wird sich die Versiegelung im Planänderungsgebiet geringfügig erhöhen. Mit der Erweiterung des Marktes sind die erforderlichen Stellplätze neu zu ordnen. Um die erforderlichen Stellplatzflächen nachzuweisen, müssen zwei Stellplätze in derzeit unbebauten Flächen, in vorhandenen Beeten, errichtet werden. Um dies realisieren zu können, wird mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 115 die Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO auf das Höchstmaß 0,8 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, um ausreichende Stellplätze für die Einzelhandelsnutzung sicherstellen zu können. Somit sind geringfügig zusätzliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Es wird jedoch nur anthropogen überprägter Boden in Anspruch genommen.

Die Abführung des anfallenden Niederschlagswassers in die Regenwasserkanalisation ist auch zukünftig vorgesehen. Demnach sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

---

## **Fläche**

Mit dem geplanten Vorhaben werden nur in geringem Umfang unbebaute Flächen versiegelt. Wesentliche Auswirkungen auf zusätzliche Flächeninanspruchnahmen ergeben sich nicht.

## **Klima / Luft**

Für das Schutzgut Klima/Luft sind keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da das Planänderungsgebiet bereits bebaut und versiegelt ist.

## **Pflanzen und Tiere**

Mit dem geplanten Vorhaben werden keine wertvollen Biotopstrukturen sowie geeigneten Lebensstätten für Tiere beseitigt. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere ergeben sich nicht.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind.

## **Landschaft / Ortsbild**

Das Schutzgut Landschaft ist aufgrund der innerörtlichen Lage von der Planung nicht betroffen.

Das Ortsbild ist bereits geprägt durch die Lage im Ort mit den üblichen verdichteten baulichen Nutzungen und Stellplätzen. Die geplante Neubebauung wird sich in die vorhandene Bebauung einfügen. Aus dem geplanten Vorhaben lassen sich keine Beeinträchtigungen auf das Ortsbild ableiten.

## **Kultur- / Sachgüter**

Im Bereich des Vorhabens sind archäologische Fundstellen im Boden eher nicht zu erwarten. Sollten bei zukünftigen Baumaßnahmen mögliche archäologische Funde gemacht werden, so sind diese gem. § 14 NDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Verden zu melden, sodass sie gesichert werden können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

## **Mensch**

Mit dem Vorhaben soll die Verkaufsfläche des Discountmarktes an der Straße Am Damm um ca. 200 m<sup>2</sup> erweitert werden. Für den Backshop ergibt sich eine Verkaufsfläche von ca. 40 m<sup>2</sup>. Die Erweiterung des Marktes dient im Wesentlichen einer besseren Präsentation der Waren durch niedrigere Regale und Verbreiterung der Gänge. Das Sortiment vergrößert sich nicht. Die Erschließung des Einzelhandelsbetriebes bleibt unverändert und erfolgt weiterhin ausschließlich von der Straße Am Damm. Die Stellplatzanlage ist bereits vorhanden. Die Einstellplätze werden neu angeordnet, die Anzahl wird sich aber nicht oder nur geringfügig erhöhen. Mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen ist nicht zu rechnen. Die Leistungsfähigkeit der Verkehrswege wird unverändert gegeben sein.

Durch das geplante Einzelhandelsvorhaben ist auf den umliegenden Grundstücken keine zusätzliche Belastung durch Lärmimmissionen zu erwarten. Die bereits vorhandenen Lärmimmissionen ergeben sich vorrangig aus dem Fahrzeugverkehr auf den

Zufahrten und der Stellplatzanlage, den über das Gelände geschobenen Einkaufswagen, der Anlieferung von Waren, die durch eine Einhausung schalltechnisch gedämmt ist, dem Betrieb von Lüftungsanlagen und den Gesprächen der Kunden auf der Stellplatzanlage. Diese Emissionen verändern sich nicht.

Auch bezüglich der Abgase der Kraftfahrzeuge ergeben sich keine weiteren Belastungen für die umgebene Nutzung, da das vorhandene Verkehrsaufkommen nicht zunehmen wird.

Eine Erhöhung von Staubbelastungen ist nicht zu erwarten, weil die benötigten Flächen befestigt oder durch kleinflächige Grünanlagen genutzt werden.

#### **4.2 Vermeidung von Beeinträchtigungen**

Gemäß § 15 BNatSchG sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft so weit wie möglich zu vermeiden. Dieser Grundsatz gilt aber auch in Bezug auf die durch das Vorhaben entstehenden Immissionen. Dem Grundsatz wird wie folgt Rechnung getragen:

- Das Vorhaben befindet sich inmitten des Ortskerns in Ottersberg. Das Planänderungsgebiet und die Umgebung sind bereits durch eine verdichtete bauliche Nutzung geprägt.
- Die überplanten Flächen sind vollständig bebaut, befestigt oder versiegelt. Wertvolle innerörtliche Freiflächen werden nicht in Anspruch genommen.
- Durch die Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes im zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums wird eine Inanspruchnahme des freien Landschaftsraumes vermieden.
- Durch die Konzentration der Einzelhandelsnutzungen im Ortskern und die Bereitstellung ausreichender Kraftfahrzeugstellplätze sowie durch die möglichen fußläufigen Beziehungen zwischen den Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben und dem Rathaus wird der Verkehr zu den einzelnen Zielen reduziert. Damit können die aus dem Verkehr resultierenden Immissionen minimiert werden.
- Die Höhe der geplanten baulichen Anlagen fügt sich in die vorhandene Bebauung ein, es entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild.
- Zur Durchgrünung der Parkplatzflächen ist je 8 Stellplätze ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

#### **5. ERGEBNIS DER ALLGEMEINEN VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS GEMÄSS UVPG**

Bei der für die Einzelhandelserweiterung vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine Fläche die bereits nahezu vollständig bebaut und versiegelt ist. Mit der geringfügigen Erhöhung der Grundflächenzahl und der daraus möglichen Errichtung von Stellplätzen in derzeitigen Beeten ergeben sich zusätzliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Da jedoch nur deutlich anthropogen überprägter Boden in Anspruch genommen wird, entstehen daraus keine so gravierenden Auswirkungen, aus denen nachteilige Umweltauswirkungen resultieren können.

Auch in Bezug auf die Immissionsbelastungen aus dem auf das Bauvorhaben bezogenen Kraftfahrzeugverkehr auf den Straßen und dem Parkplatz, der Anlieferung von

Waren sowie durch die möglichen Emissionen aus der Gebäudetechnik sind keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Mit der Feststellung, dass in Bezug auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und die Schutzgüter Mensch und Kultur- / Sachgüter keine zusätzlichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.