



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

Flecken Ottersberg
Ortschaft Ottersberg

Satzungsfassung (Stand: 02.10.2019)

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	4
2.	PLANUNTERLAGE	4
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG	5
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
4.1.1	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen	5
4.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm	6
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	8
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	9
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	12
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	13
7.	INHALT DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG	14
7.1	Art der baulichen Nutzung	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung	14
7.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	15
7.4	Straßenverkehrsflächen	15
7.5	Wasserflächen	16
7.6	Grünordnerische Festsetzungen	16
7.7	Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Graben)	17
7.8	Immissionsschutz	17
7.9	Entwässerung	18
7.10	Aufhebung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen	18
7.11	Flächenübersicht	19
8.	STÄDTEBAULICHE BELANGE	19
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	19
8.2	Wasserwirtschaft	19
8.3	Ver- und Entsorgung	20
8.4	Wirtschaft	20
8.5	Verkehr	20
8.6	Immissionsschutz	20
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	21
10.	UMWELTBERICHT	22
10.1	Einleitung	22
10.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	22
10.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	25
10.2.2	Zusammenfassende Darstellung	33
10.2.3	Besonderer Artenschutz	33
10.2.3	Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung	34
10.2.4.1	Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen	34
10.2.4.2	Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen	34
10.2.4.3	Zusammenfassende Darstellung	36

10.2.5	Eingriffsbilanz.....	37
10.2.5.1.1	Rechtliche Grundlagen	37
10.2.5.2	Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	39
10.2.5.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	39
10.2.5.4	Kompensationsmaßnahmen	40
10.2.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	44
10.2.7	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j).....	44
10.3	Zusätzliche Angaben.....	45
10.3.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren	45
10.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	46
10.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	46
10.3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen	47
Anhang I:	4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 des Flecken Ottersberg - Geräuschimmissionsprognose (Müller-BBM GmbH, Hamburg, Stand: 20.08.2019)	
Anhang II:	Erschließung B-Plan Nr. 82 „GWG Bahnhof“ in Ottersberg Blatt I und II, Querprofile A bis D & Lageplan Fahrkurven Blatt 2 (Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft und Umwelttechnik e.K. (IWU), Stand: 05.04.2018)	

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat des Flecken Ottersberg am 27.09.2007 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 " Gewerbegebiet Ottersberg-Bahnhof" beschlossen.

2. PLANUNTERLAGE

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

3. GELTUNGSBEREICH

Der etwa 52.679 m² große Geltungsbereich befindet sich im Gewerbegebiet Ottersberg-Bahnhof der Ortschaft Ottersberg. Das Gewerbegebiet liegt südwestlich des Bahnhofs zwischen den Landesstraßen 168 und 155 sowie südlich der L 155. Der Änderungsbereich wird im Norden von der L 155 begrenzt und schließt im Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung.

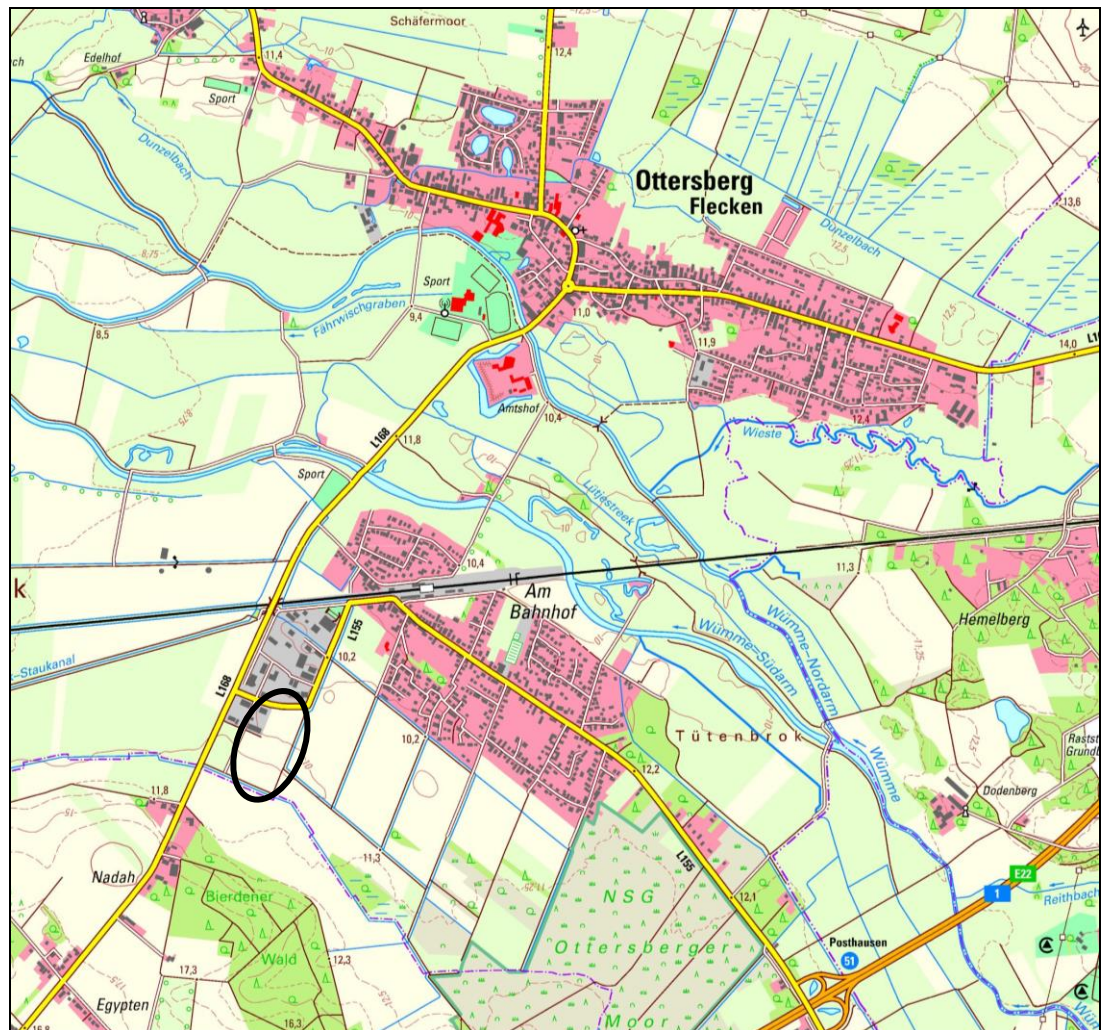


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches (Kartengrundlage: TK 25 © LGLN)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) konkretisiert. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Im Nachfolgenden werden daher die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für den Flecken Ottersberg und das Plangebiet, die dem rechtswirksamen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen aus dem Jahr 2012, in seiner aktuellen Fassung aus dem Jahr 2017, sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) von 2016 für den Landkreis Verden zu entnehmen sind, wiedergegeben. Das LROP enthält folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind.

4.1.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen

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

In der zeichnerischen Darstellung des LROP 2012 werden für das Plangebiet selbst keine planerischen Aussagen getroffen. Die in etwa 500 m nördlich des Plangebietes verlaufende Bahnstrecke Bremen – Hamburg ist als *Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke* verzeichnet.

In Bezug auf die Entwicklung der ländlichen Region heißt es im textlichen Teil des LROP 2012, dass diese unter anderem gefördert werden soll, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können. Darüber hinaus sollen die ländlichen Regionen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen aber ebenso als Lebens-, Wirtschafts- und Naturraum mit einem eigenen Profil erhalten bleiben und weiterentwickelt werden (LROP 2017, 1.1 – 07).

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung ist folgender Grundsatz zu berücksichtigen, der sich jedoch in erster Linie auf die Wohnbauentwicklung bezieht: *„Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden“* (LROP 2017, 2.1 – 02).

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

Darüber hinaus sind Gebiete für Wohn- und Arbeitsstätten flächensparend im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung festzulegen. Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sollte dabei unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten erfolgen (LROP 2017, 2.1 – 04). Angesichts dessen ist die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete zu konzentrieren, in denen eine ausreichende Infrastruktur zur Verfügung steht (LROP 2017, 2.1 05). Dabei sollen *„Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung [...] Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen“* (LROP 2017, 2.1 - 06)

Weiterhin gibt das LROP vor, dass durch vorsorgende räumliche Trennung *„Nachteile und Belästigungen für die Bevölkerung durch Luftverunreinigung und Lärm“* vermieden werden sollen (LROP 2017, 2.1 – 09).

Bezüglich der Entwicklung des Schienenverkehrs beinhaltet das LROP folgenden Grundsatz: *„Der Schienenverkehr soll sowohl für den Personen- als auch den Güterverkehr verbessert und so entwickelt werden, dass er größere Anteile am Verkehrsaufkommen als bisher übernehmen kann; dies gilt auch für den grenzüberschreitenden Verkehr. Das Eisenbahnnetz soll in allen Landesteilen erhalten und auf ein sicheres, leistungsfähiges, dem Stand der Technik entsprechendes und den Dienstleistungsanforderungen gerecht werdendes Niveau gebracht werden“ (LROP 2017, 4.1.2 – 02).*

Im Plangebiet existiert keine Eisenbahnstrecke. Seit Oktober 2018 ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 rechtskräftig. Im Rahmen dessen wurde die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte *Fläche für Bahnanlagen* aufgehoben. Der vorliegende Änderungsbereich verfügt demnach über keinen Anschluss mehr an existierende oder geplante Bahntrassen. Im Ursprungsbebauungsplan ist im Plangebiet noch eine *Fläche für Bahnanlagen* zur Erschließung des *Gewerbegebietes* festgesetzt, die im Zuge der vorliegenden Planung somit entfallen kann.

Im Zuge der vorliegenden Planung werden u.a. durch die Änderung der Straßenverkehrsführung größere Grundstückszuschnitte ermöglicht.

Darüber hinaus wird die Straßenverkehrsführung ebenfalls angepasst werden, anstelle einer Durchfahrtstraße wird ein Wendehammer als Wendemöglichkeit geschaffen. Weiterhin entfällt die Festsetzung des Regenrückhaltebeckens im Plangebiet, da im Zuge der vorliegenden Änderung die Entwässerungssituation entsprechend angepasst wird (Anhang der Sickermulden entlang der östlichen Plangebietsgrenze im Bereich des Grabens).

Diese Planung entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung, da hierdurch der ländliche Raum als Standort für Gewerbe gestärkt werden kann, erhebliche Immissionen im Bereich nahegelegener Wohngebiete nicht zu erwarten sind und die gewachsene Siedlungsstruktur nicht nachteilig beeinträchtigt wird. Da zudem seitens der ansässigen Betriebe langfristig kein Bedarf für eine schienengebundene Anbindung erforderlich wird, können diese Festsetzungen entfallen und dem Gewerbegebiet als solchen zugeschlagen werden. Durch die vorliegende Planung wird somit eine nachhaltige Siedlungsentwicklung unterstützt.

Grundsätzlich werden durch die Planung bereits vorhandene Gewerbegebietsflächen ertüchtigt und keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen, sondern eine verbesserte Nutzbarkeit konkreter Potenziale herbeigeführt.

Des Weiteren handelt es sich bei der Ortschaft Ottersberg um einen Zentralen Ort mit einer guten Anbindung an den Schienenverkehr sowie an die Autobahn 1. Die vorliegende Planung dient zudem der Innenentwicklung, da für den Geltungsbereich bereits durch den Bebauungsplan Nr. 82 verbindliches Planungsrecht vorliegt, und trägt somit zur Freihaltung unbebauter Flächen bei. Aus den genannten Gründen wurden die vorliegenden Grundsätze hinreichend beachtet.

4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

In der Zeichnerischen Darstellung des RROP 2016 ist das Plangebiet als *vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich* dargestellt. Die direkt nördlich sowie in 180 m westlich des Geltungsbereiches verlaufende L 155 ist als *Vorranggebiet Straße mit regionaler Bedeutung* ausgewiesen. In direktem östlichen und südlichen Anschluss an das Plangebiet wird ein *Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft* dargestellt. In etwa 480 m nördlich des Geltungsbereiches befindet sich die Darstellung einer *Haupteisenbahnstrecke*. Bei der Ortschaft Ottersberg handelt es sich zudem um ein Grundzentrum, welchem die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ zukommt.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2016 des Landkreises Verden**, welches mit Wirkung vom 15.04.2017 in Kraft getreten ist, enthält im Textteil folgende für die vorliegende

Planung relevanten raumordnerischen Zielvorgaben. Die Ziele der Raumordnung sind im kommenden **fett** dargestellt, die Grundsätze im normalen Schriftbild.

In der Begründung des RROP 2016 wird ausgeführt, dass im Landkreis Verden eine nachhaltige Raum- und Wirtschaftsentwicklung angestrebt wird, welche nicht zuletzt die ökonomische Wettbewerbsfähigkeit sichern und darüber hinaus unter Nutzung der jeweiligen Standortvoraussetzungen eine nachhaltige Wirtschaftsentwicklung ermöglichen soll. Ferner soll der Landkreis als attraktiver Arbeits- und Lebensort gestaltet werden (RROP 2016 1.1 01).

Als Ziel der Raumordnung wird festgehalten, dass sich die **Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte zu konzentrieren** hat (RROP 2016 2.1 02).

Ein weiteres Ziel der Raumordnung hält fest, dass **„Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels [...] bei der Siedlungsentwicklung ein sparsamer Umgang mit der Ressource Fläche zu erfolgen [hat]. Der Zersiedlung der Landschaft ist entgegenzuwirken. Innenentwicklung und Baulückenschließung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von bislang unbesiedelten Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich“** (RROP 2016 2.1 04).

Beim Vorgenannten handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung. Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben, die eingehalten werden müssen, während Grundsätze der Raumordnung Aussagen zur Entwicklung treffen, die bei den Ermessensentscheidungen bei der Ordnung und Sicherung des Raumes Beachtung finden sollen. Dem genannten Ziel der Raumordnung wird durch die vorliegende Planung in hohem Maße entsprochen, da eine bereits konkret geplante Gewerbegebietsfläche eine Ertüchtigung erfährt und keine zusätzlichen Siedlungsflächen für die Planung in Anspruch genommen werden. Das Gewerbegebiet grenzt direkt an den Siedlungsbereich der Ortschaft Ottersberg und darüber hinaus liegt durch den Bebauungsplan Nr. 82 bereits Planungsrecht für die Schaffung eines Gewerbegebietes vor, so dass im Rahmen der vorliegenden Planung keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen und sich auf eine Innenentwicklung fokussiert wird.

Die vorliegende Bauleitplanung ist insbesondere auch insofern mit den Vorgaben der Raumordnung verträglich, dass vor Neuweisung von Gewerbe- und Industriegebieten geprüft werden soll, ob nicht noch vorhandene Altgewerbe-, Altindustriegebiete oder Gewerbebrachen für den Ausbau der gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen (RROP 2016 2.1 05). Dadurch dass im vorliegenden Planverfahren lediglich eine Änderung der Straßenführung erfolgt und die Festsetzung der *Flächen für Bahnanlagen* entfällt, um den tatsächlichen Ansprüchen an das Plangebiet gerecht werden zu können, sich die Art der baulichen Nutzung (*Gewerbegebiet*) aber nicht ändert, wird die gewerbliche Entwicklung an einem bereits vorhandenen Standort bzw. planungsrechtlich bereits seit zwei Jahrzehnten dafür vorgesehenen Standort somit sogar nachhaltig unterstützt.

Des Weiteren heißt es im RROP: *„Im Landkreis Verden sollen die Standortvorteile für die gewerbliche Wirtschaft konsequent genutzt werden. Der Bestand an Unternehmen soll gesichert und durch bestmögliche Nutzung vorhandener Potenziale durch die Ansiedlung neuer Unternehmen sowie die Unterstützung von Existenzgründungen weiterentwickelt werden“* (RROP 2016 2.1 07).

Die vorliegende Bebauungsplanänderung trägt zur besseren Ausnutzung eines bestehenden Gewerbegebietes bei. Sie entspricht somit der *Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“*. Es ist hingegen nicht zu erwarten, dass die vorliegende Planung zu einem wesentlich größeren Angebot an Arbeitsplätzen beiträgt.

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

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Fleckens Ottersberg ist das gesamte Plangebiet als *eingeschränktes Gewerbegebiet* (GEe) dargestellt. Nördlich schließt die Darstellung der L 155 als Verkehrsfläche an. Östlich des Plangebietes wird eine *Fläche für die Landwirtschaft* ausgewiesen.

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

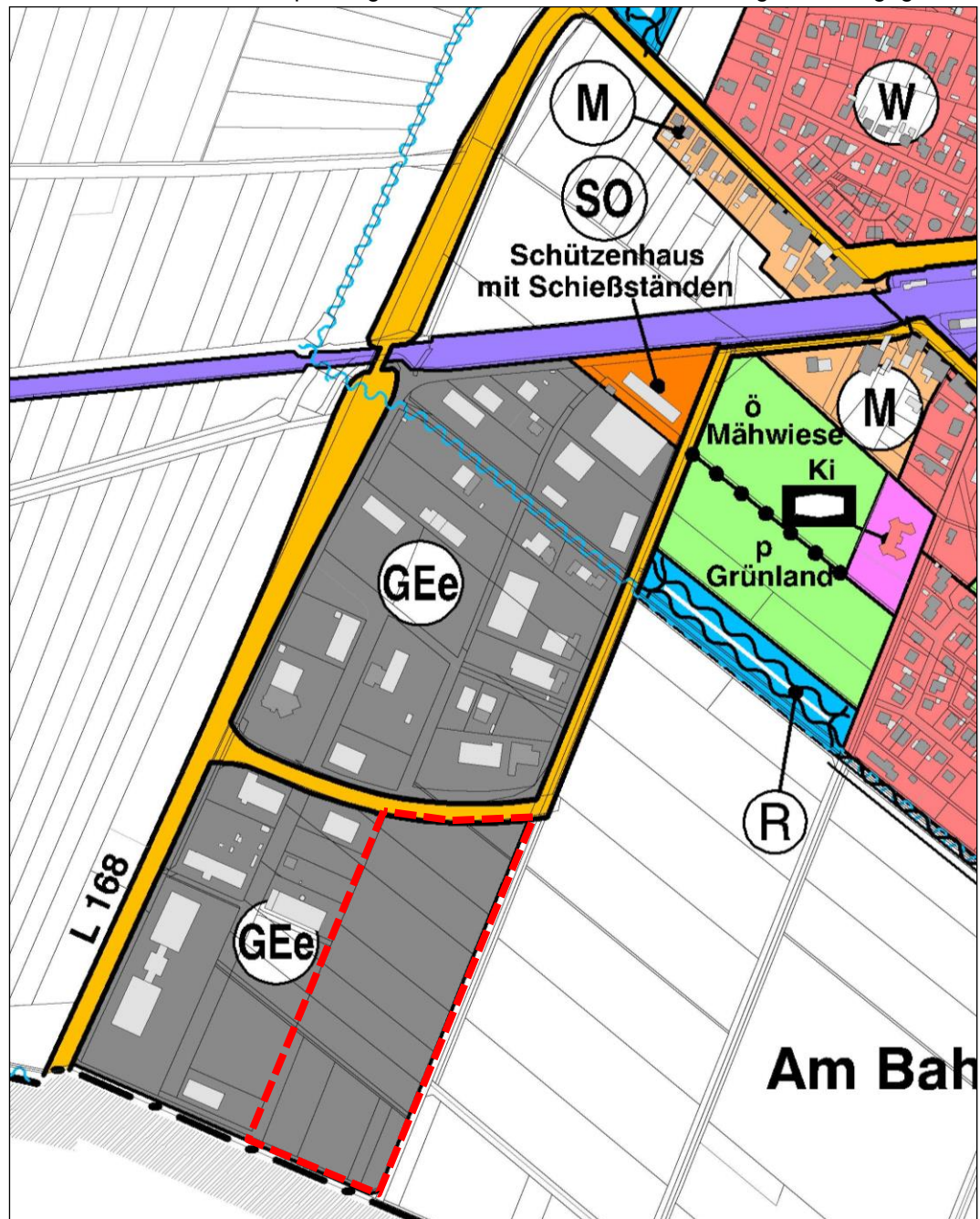


Abb. 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplans des Fleckens Ottersberg – Plangebiet rot gestrichelt umrandet (Kartengrundlage, © LGLN)

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

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

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

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

Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan Nr. 82 mehrfach geändert. Die erste Änderung betrifft den räumlichen Bereich der vorliegenden Planung nicht. Die zweite Änderung aus dem Jahr 2013 umfasst den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 und wird im Folgenden als rechtswirksame Planfassung herangezogen. Im Zuge der dritten Änderung des Bebauungsplanes wurde die Festsetzung der *Flächen für Bahnanlagen* im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 geändert und betrifft somit ebenfalls nicht das vorliegende Plangebiet.

Große Teile des Geltungsbereiches der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 sind im rechtswirksamen B-Plan als *Gewerbegebiet (GE₃)* festgesetzt.

In dem *Gewerbegebiet* sind folgende Nutzungen zulässig:

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

Ausnahmsweise zulässig sind zudem Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich die Festsetzung einer *Fläche für Bahnanlagen*. Östlich dieser Fläche schließt eine mit einem *Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu belastende Fläche* an. Diese mit einem *Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche* ist ebenfalls als *Fläche zur Anlage eines Sammelgrabens* festgesetzt. In der textliche Festsetzung zu diesen beiden Flächen heißt es: *„Das Niederschlagswasser auf den Gewerbegrundstücken ist entsprechend der jeweils geltenden wasserrechtlichen Vorschriften schadlos zu versickern.“*

Eine weitere mit einem GFL zu belastende Fläche schließt an das gleisbegleitende GFL an und stellt so eine West-Ost Verbindung zwischen den Gleisanlagen und der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Planstraße C her.

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

„Die gleisbegleitenden mit Geh,- Fahr,- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen dienen der möglichst vielfältigen Nutzung des Gewerbegebietes durch die Anliegerfirmen. Gleichzeitig sollen die Flächen als hintere Grundstückerschließung fungieren und insbesondere den abfahrenden Verkehr aus den Gewerbegrundstücken aufnehmen. Auf diese Weise kann auf aufwendige Wendepunkte auf den Baugrundstücken verzichtet werden, was zu einer Flächeneinsparung führt. In der südwestlichen GE₃-Fläche wurde eine Trasse mit Geh,- Fahr,- und Leitungsrechten lediglich zur hinteren Erschließung der Gewerbegrundstücke festgesetzt.“

Im nordöstlichen Änderungsbereich, südlich der Landesstraße ist ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Darüber hinaus verläuft die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche (Planstraße E) entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze. Östlich dieser Planstraße ist die Festsetzung einer *öffentlichen Grünfläche – Entwässerungsgräben* vorhanden. Planstraße C (*Straßenverkehrsfläche mit festgesetzten Versickerungssammelgräben*) verläuft mit einer Breite von 17 m ebenfalls in Nord-Süd-Richtung relativ zentral innerhalb des Änderungsbereiches. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze setzt der B-Plan Nr. 82 in seiner rechtswirksamen Fassung teilweise eine *Straßenverkehrsfläche* (Teilbereich Planstraße E) fest. Östlich dieser *Straßenverkehrsfläche* schließt eine *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* „Fuß- und Radweg, landwirtschaftlicher Verkehr“ an. Diese Festsetzung sichert so eine Zuwegung zur östlich des Geltungsbereiches befindlichen, derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche planungsrechtlich ab. Mittig dieser beiden Verkehrsflächenfestsetzungen wird eine Festsetzung für *Verkehrsgrün* getroffen. *Innerhalb dieser Verkehrsgrünfläche soll zum einen das Anpflanzen von Bäumen erfolgen oder der Erhalt von Bäumen* (insgesamt 7) durchgeführt werden. Nördlich der *Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* grenzt eine *öffentliche Grünfläche zur Anlage von Windschutzstreifen* an.

Für das südwestliche und nördliche Gewerbegebiet des Ursprungsbebauungsplanes werden entlang ihrer Grenzen Festsetzungen zum **Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern** getroffen. Auch für die südliche Grenze des östlichen Gewerbegebietes ist im Ursprungsbebauungsplan eine Fläche zum *Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern* festgesetzt.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird in den Gewerbegebieten innerhalb des Ursprungsbebauungsplanes durch die Grundflächenzahl, die Geschossigkeit sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Für das südwestliche GE sowie das östliche GE ist eine Bebauung bis zu einer GRZ von 0,5 mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig. Für den nördlichen Gewerbegebietsbereich, welcher durch eine Nutzungsgrenze vom südwestlich befindlichen GE getrennt ist, ist ebenfalls die Errichtung von zwei Vollgeschossen, darüber hinaus jedoch eine Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig. Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt 22 m ü. NN (Geländehöhe im Plangebiet ca. 10 m üNN). Ausgenommen davon sind turmartige Ausbauten von max. 10 m² Grundfläche sowie technische Aufbauten für Lüftungskanäle, Aufzüge etc.

Die **Bauweise** ist in den Baugebieten nicht gesondert geregelt. Die **überbaubaren Grundstücksflächen** bilden große zusammenhängende Flächen, die zur Fläche für Bahnanlagen einen Abstand von 9,0 m, zur Straßenverkehrsfläche einen Abstand von 3 m bis 4 m aufweisen. Darüber hinaus wird durch Baulinien die Stellung der Gebäudefronten stark reglementiert. Zudem sind offene Lagerplätze nur in den straßenabgewandten Nutzungszonen zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 82, 3. Änderung enthält zudem umfangreiche Festsetzungen zum **Immissionsschutz**. Diese gliedern sich wie folgt:

1. *„Schallschutzmaßnahmen für die in den Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter*
2. *Flächenbezogene Schalleistungspegel in den Gewerbegebieten zum Schutz der nächstgelegenen Wohnbebauung*

3. *Passiver Schallschutz für Wohngebäude im Bereich der "Bauflächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Vorbelastung durch Verkehrslärm - Eisenbahn) erforderlich sind"*

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

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

Zu 2: Um einen hinreichenden Schutz vor Lärmimmissionen im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung zu gewährleisten wurden die Gewerbegebiete in drei Bereiche gegliedert (GE₁, GE₂, GE₃) und diesen Bereichen die folgenden flächenbezogene Schalleistungspegel zugeordnet.

	tagsüber	nachts
GE ₁	60 dB (A)	40 dB (A)
GE ₂	62 dB (A)	50 dB (A)
GE ₃	60 dB (A)	55 dB (A)

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

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

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

Die im Ursprungsplan entsprechend abgegrenzten Flächen (Bereich 1 und Bereich 2) betreffen den Änderungsbereich nicht bzw. liegen in einer Entfernung von etwa 300 m nördlich desselben.

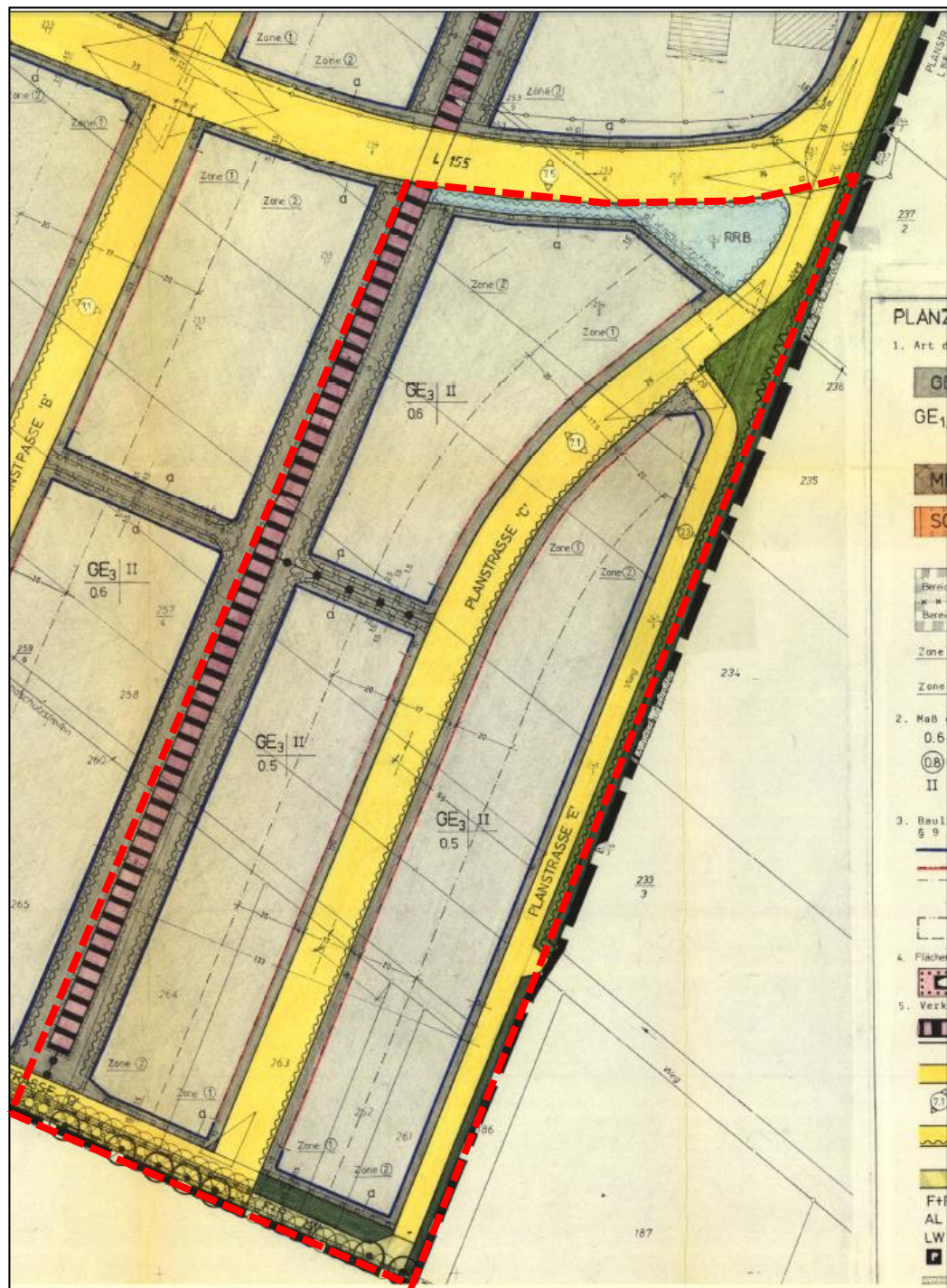


Abb. 3: Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 82 „Ottersberg Bahnhof“ – Plangebiet rot gestrichelt umrandet (Kartengrundlage, © LGLN)

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der Bebauungsplan Nr. 82 wurde weitestgehend realisiert, d. h. die Bebauung ist erfolgt. Lediglich im hier gegenständlichen Änderungsbereich und somit im Südosten des Gewerbegebietes Ottersberg-Bahnhof sowie südwestlich des Plangebietes stehen noch Bauflächen zur Verfügung.

Der Änderungsbereich unterliegt gegenwärtig einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Inmitten dieser Fläche stockt ein linearer Gehölzverbund entlang eines in Ost-West-Richtung verlaufenden Grabens. Entlang der südlichen Grenze stocken drei Einzelgehölze. Direkt nördlich, entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, schließt die L 155 an. Im Nordosten des Plangebietes, im Bereich des im Bebauungsplan Nr. 82 festgesetzten Regenrückhaltebeckens, stockt ein dichter Gehölzverbund. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein bislang unbefestigter Wirtschaftsweg vorhanden. Die Flächen südlich des Änderungsbereiches unterliegen ebenfalls einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Die Flächen westlich des Plangebietes sowie nördlich der L 155 werden durch verschiedene Gewerbebetriebe genutzt. So sind im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes unterschiedliche Betriebe ansässig, u. a., ein Melktechnikhandel- und Servicebetrieb, ein Landmaschinenhandel, Kfz-Werkstätten, ein Busunternehmen, die Raiffeisen-Warengenossenschaft, eine Tischlerei, ein Holzhandel sowie der gemeindeeigene Bauhof sowie eine Lager- und Fahrzeughalle des Elektrizitätswerkes Ottersberg. Westlich des Änderungsbereiches sind Betriebe, wie eine Kfz-Werkstatt, eine Tischlerei, eine Spedition sowie ein Großhandel für Bauelemente vorhanden. Teilweise ist eine Wohnnutzung im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung gegeben.

Südlich ist in einer Entfernung von etwa 300 m zum Gewerbegebiet eine größere Waldfläche vorhanden. In etwa 450 m nördlich des Änderungsbereiches befindet sich die Bahnstrecke Bremen – Hamburg.

Der Ortsrand der Ortschaft Ottersberg verläuft nordöstlich und östlich des Änderungsbereiches in einem Abstand von 320 m bis 490 m. Die Bebauung des Ortsrandes weist größtenteils eine Wohnbebauung auf. Typische dörfliche Strukturen mit zahlreichen landwirtschaftlichen Betrieben sind nicht mehr gegeben. Der Bahnhof Ottersberg befindet sich etwa 300 m nordöstlich des Gewerbegebietes. Das Gebiet liegt somit im erweiterten fußläufigen Einzugsbereich des schienengebundenen Personennahverkehrs des Bahnhofes Ottersberg. Der Bahnhof wird stündlich von Zügen in Richtung Bremen und Hamburg bedient.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Planungsanlass für die vorliegende Bebauungsplanänderung ist der Wunsch der Gemeinde eine bessere Ausnutzung der bislang unbebauten Fläche im Südosten des Gewerbegebietes zu erreichen. Die Fläche ist im rechtswirksamen Bebauungsplan größtenteils bereits als Gewerbegebiet festgesetzt. Darüber hinaus ist entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze die Festsetzung einer *Fläche für Bahnanlagen* vorhanden, da ursprünglich geplant war, das gesamte Gewerbegebiet mit einem Gleis zu erschließen. Eine entsprechende Erschließung wurde allerdings seit Erlangung der Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplanes im Jahr 1996 bisher nicht umgesetzt und ist aus Sicht des Fleckens mangels Nachfrage der ansässigen Betriebe auch weiterhin langfristig nicht erforderlich und seit Umsetzung der 3. Änderung auch nicht mehr möglich. Aus diesem Grund ist es Ziel des Fleckens, auch diesen Bahntrassenbereich künftig als gewerblich nutzbare Fläche zur Verfügung zu stellen. Vor diesem Hintergrund erfolgte auch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 im Zuge derer ebenfalls die Festsetzung der *Fläche für Bahnanlagen* zu Gunsten der weiteren Gewerbegebietsfestsetzung entfiel.

Derzeit liegen konkrete Nachfragen nach großen Gewerbegrundstücken im Änderungsbereich vor. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte *Straßenverkehrsfläche (Planstraße C)* teilt das Plangebiet gegenwärtig in zwei Gewerbegebietsflächen von ca. 40 m Tiefe. Um der Nachfrage nach größeren Gewerbegebietsgrundstücken nachkommen zu können, wird daher die derzeit festgesetzte Straßenführung der „Planstraße C“ geändert und die innere Erschließung entlang der östlichen Plangebietsgrenze, in diesem Bereich ist im Ursprungsbebauungsplan gegenwärtig „Planstraße E“ festgesetzt, angepasst. Die Einfahrts- und Ausfahrtsituation vom Plangebiet auf die L 155 bzw. von der L 155 ins Plangebiet hinein soll optimiert werden und ist daher mit der zuständigen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

– Geschäftsbereich Verden im Rahmen der Erstellung des vorliegenden Vorentwurfes durch das Fachbüro welches die im Anhang (siehe Anhang II) befindliche Erschließungsplanung erstellt hat, abgestimmt worden.

Durch die Anlage eines Wendekreises mit einem Durchmesser von 30 m zur inneren Erschließung des Plangebietes, wird das problemlose Befahren des Geltungsbereiches für Gewerbeverkehre ermöglicht.

Um die innere Erschließung (*Fläche für Eisenbahnanlagen, Straßenverkehrsfläche*) anpassen zu können, wird die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Somit ist vorgesehen, die *Fläche für Bahnanlagen* als *Gewerbegebiet* festzusetzen und die überbaubaren Grundstücksflächen anzupassen. Des Weiteren wird die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche (Planstraße C im Bebauungsplan Nr. 82) aufgehoben und die Straßenverkehrsflächenfestsetzung im Osten (Planstraße E im Bebauungsplan Nr. 82) bedarfsgerecht angepasst.

7. INHALT DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG

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

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Ursprungsplan enthaltenden *Flächen für Bahnanlagen*, die Flächen des *Regenrückhaltebeckens*, die Planstraße C, das GE3 sowie die mittig des westlichen Geltungsbereiches gelegene *Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht* entfallen bzw. werden Teil des *Gewerbegebietes* (GE1 und GE2).

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1-3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

werden im Rahmen der vorliegenden Planung ausgeschlossen bzw. sind zukünftig nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Bei den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurde sich an den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes orientiert. In diesem sind ebenfalls Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Im Zuge der vorliegenden Planung werden im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan ebenfalls Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen. Dieser zusätzliche Ausschluss erfolgt, da das Plangebiet in Gänze einer möglichst uneingeschränkten gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen soll.

Aufgrund *der unterschiedlichen Schutzansprüche bzw. differenzierter Festsetzungen* zum Immissionsschutz wird der Änderungsbereich in zwei *Gewerbegebiete* (GE1 und GE2) unterteilt (vgl. hierzu auch Kapitel 7.8).

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan ist für den nordwestlich gelegenen Bereich des GE₃ eine **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Für das übrige GE₃ wird im Ursprungsbebauungsplan eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird die Festsetzung der GRZ von 0,6 für den gesamten Änderungsbereich übernommen, um eine flächenschonende Ausnutzung des Gebietes für die gewerbliche Nutzung er-

möglichen zu können. Die GRZ von 0,6 bleibt somit noch unter der möglichen GRZ für Gewerbegebiete von 0,8 gemäß § 17 BauNVO zurück.

Ferner werden die Festsetzungen der **II-Geschossigkeit** sowie die bisher festgesetzte maximale **Höhe baulicher Anlagen** von 22 m ü. NN übernommen.

7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Durch das Entfallen der Festsetzung der Planstraße C, werden die bisher beiderseits der *Straßenverkehrsfläche* (Planstraße C) gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen nunmehr zusammengelegt. Des Weiteren entfällt die Trennung des nördlichen GE₃ sowie des südlichen GE₃, da keine Fläche zur Überwegung (Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) von der Eisenbahntrasse zur Planstraße C mehr benötigt wird. Somit ergibt sich für das GE1 und das GE2 des Änderungsbereiches eine große, zusammenhängende **überbaubare Grundstücksfläche**. Die überbaubare Grundstücksfläche wird gebildet durch die (neu gezogenen) Baugrenzen. Auf die bisherige Festsetzung von Baulinien wird verzichtet, da eine größtmögliche Flexibilität bei der Positionierung der Gewerbebetriebe innerhalb des Geltungsbereiches gegeben sein soll.

Die überbaubare Grundstücksfläche hält zu den südlichen und östlichen Außengrenzen des Plangebietes jeweils einen Mindestabstand von 3 m gemäß der Landesbauordnung ein. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein Abstand von 8 m zur nördlich angrenzenden L 155 festgesetzt. Diese Festsetzung wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Zu den neuen Verkehrsflächen werden ebenfalls die erforderlichen Mindestabstände von 3 m festgesetzt. Diese Festsetzungen haben das Ziel, eine möglichst flexible, effektive, gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen.

Die Bauweise ist in den Baugebieten im Ursprungsbebauungsplan nicht geregelt. Dementsprechend wird auch im Rahmen der vorliegenden Planung auf eine solche Regelung verzichtet. Denn die Anordnung von Baukörpern wird auf den Grundstücken durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. durch die Baugrenzen geregelt. So ergibt sich die Möglichkeit, die Baukörper auf den Gewerbegrundstücken flexibel, den jeweiligen Betriebsanforderungen entsprechend positionieren und errichten zu können.

7.4 Straßenverkehrsflächen

Zur inneren Erschließung des Plangebiets wird entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine *Straßenverkehrsfläche*, in Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan, von 17 m Breite festgesetzt. Weiterhin wird entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze eine *Straßenverkehrsfläche* von knapp 11 m Breite festgesetzt, um die Erschließung der im Süden angelegten Gewerbegrundstücke gewährleisten zu können. Diese Verkehrsfläche ist so konzipiert, dass der vorhandene landwirtschaftliche Weg bzw. dessen Funktion weiterhin gewährleistet werden kann.

Um eine problemlose Ein- und Ausfahrt in und aus dem Plangebiet heraus zu ermöglichen, wird ein Wendekreis mit einem Durchmesser von 30 m angelegt werden, wie für Gewerbegebiete üblich. Die verkehrliche Erschließung wurde im Zuge der Erstellung des Vorentwurfes durch ein entsprechendes Fachbüro überprüft (Erschließungsplan siehe Anhang II). Hinsichtlich der Erschließung des Plangebietes von der Landesstraße aus erfolgte zudem eine fachliche Abstimmung mit der zuständigen Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Verden. Als Ergebnis dieser Abstimmung wurde die in der Anhang II dargestellte Erschließungssituation erarbeitet, die ebenfalls in die Planunterlagen eingearbeitet wurde (Anlage der Straßenverkehrsflächen in der Planzeichnung auf Erschließungsplan (siehe Anhang II) abgestellt).

Im Bestand sind aktuell unbefestigte Überwegungen über den dort vorhandenen und im Bestand festgesetzten Graben zur östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Ackerfläche

vorhanden. Diese Überwegungsbereiche sollen planungsrechtlich abgesichert werden, um die Zugänglichkeit der dortigen Grundstücke dauerhaft zu gewährleisten.

7.5 Wasserflächen

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine *Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses* mit der Zweckbestimmung „Graben“ festgesetzt. Dieser Bereich wurde bereits im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes als *öffentliche Grünfläche – Entwässerungsgräben* festgesetzt. Durch die benannte Festsetzung als *Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses* mit der Zweckbestimmung „Graben“ wird der Graben in seiner derzeitigen Funktion langfristig abgesichert. Die Hauptentwässerung des Plangebietes wird über eine Versickerung durch die Anlage von Sickermulden für die Straße und die jeweiligen Baugrundstücke erfolgen. Der Graben funktioniert in diesem Sinne nur als Notüberlauf.

Die Festsetzung des Regenrückhaltebeckens, welches der Ursprungsbebauungsplan im Nordosten des Änderungsbereiches festsetzt, entfällt angesichts der dargestellten Entwässerung über die Sickermulden auf den jeweiligen Baugrundstücken. Für die Oberflächenentwässerung werden ausreichend große Sickermulden zur Verfügung stehen und eine zentrale Regenrückhaltung ist somit nicht mehr erforderlich.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* werden in die vorliegende Planung nicht übernommen, da der Flecken eine möglichst flexible Nutzung der Gewerbegebiete ermöglichen möchte. Im Ursprungsbebauungsplan wurde diese Festsetzung zur südlichen Eingrenzung des im nordöstlichen Bereich festgesetzten Regenrückhaltebeckens getroffen. Darüber hinaus sollte so eine Eingrünung der mit einem *Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche* erfolgen, welche die Verbindung zwischen den Bahnanlagen und den Straßenverkehrsflächen darstellt. Sowohl die Festsetzung des Regenrückhaltebeckens als auch der mit einem *Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche* entfallen im Rahmen der vorliegenden Planung.

Die im Ursprungsbebauungsplan vorhandene, sehr konkrete Festsetzung von *Bäumen zum Anpflanzen* innerhalb der südlichen Straßenverkehrsfläche werden ebenfalls nicht in die vorliegende Planung übernommen, da so eine ungehinderte Nutzung der Straßenverkehrsfläche für die Aufnahme der gewerblichen Verkehre gewährleistet werden kann. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche besteht aber dennoch die Möglichkeit und auch die Planungsabsicht zu einer auf die Verkehrssituation abgestimmte Anpflanzung von Gehölzen.

Ebenfalls sind im Ursprungsbebauungsplan *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* nördlich der südlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese Flächen weisen jeweils eine Breite von 1,5 m auf. Die Festsetzung dieser *Flächen zum Anpflanzen* entfällt im Zuge der vorliegenden Änderung, da in diesen Bereichen die Erschließung einzelner Grundstücke erfolgen soll.

Durch die Verlegung der Planstraße an die östliche und südliche Geltungsbereichsgrenze, entfällt überdies die im südöstlichen im Ursprungsbebauungsplan vorhandene Grünflächenfestsetzung.

Im Süden sowie entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze setzt der Ursprungsbebauungsplan bislang eine *öffentliche Grünfläche zur Anlage eines Windschutzstreifens* fest. Laut der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes sind die an den Rändern festgesetzten öffentlichen Grünflächen zur Anlage von Windschutzstreifen festgesetzt, um das Plangebiet in den Landschaftsraum einzubinden. Seitens der Gemeinde besteht gegenwärtig die Überlegung eine Erweiterung des Gewerbegebietes in direktem östlichen Anschluss vorzunehmen. Angesichts dessen entfällt die im Ursprungsbebauungsplan vorhandene Festsetzung der *öffentlichen Grünfläche*. Jedoch bietet die Festsetzung der *Straßenverkehrsfläche* ebenfalls die Möglichkeit entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine mit der Erschließung verträg-

liche Anpflanzungen (Verkehrsgrün) zu schaffen, um das Plangebiet gegenüber der derzeit östlich angrenzenden freien Landschaft abzugrenzen. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine Erweiterung des Geltungsbereiches nach Osten erfolgen, so steht die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche im östlich Geltungsbereich dem nicht entgegen und die vorhandene Eingrünung könnte den dann erforderlichen Umständen angepasst werden.

7.7 Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Graben)

Die Festsetzung des im Ursprungsbebauungsplan vorhandenen *öffentlichen Grünflächen - Entwässerungsgräben* entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird im vorliegenden Bauungsplan in die Festsetzung einer *Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses „Graben“* geändert. Durch diese Festsetzung kann die Entwässerung des Plangebietes dauerhaft sichergestellt werden.

7.8 Immissionsschutz

Um beurteilen zu können, ob bei einer Übernahme der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel weiterhin im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind, wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben (vgl. Anhang I). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass grundsätzlich gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind, wenn für die GE-Flächen die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} festgesetzt werden. Durch die Festsetzung der Schalleistungspegel kann somit sichergestellt werden, dass durch Geräusche aus dem Plangebiet an den schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung keine schädlichen Umwelteinwirkungen auftreten.

Die Festsetzungen innerhalb der Planzeichnung lauten wie folgt:

4.1 Die im Folgenden angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden auf Grundlage der DIN ISO 9613-2 unter Mitwindbedingungen ermittelt ($C_{met}=0dB$). Die Berechnungen erfolgen nach dem alternativen Verfahren für eine Mittenfrequenz von 500 Hz. Die Quellhöhe der Flächenquellen wird mit $h_Q = 4,0$ m über Gelände berücksichtigt. Es wurde bei freier Schallausbreitung gerechnet, d.h. $A_{bar} = A_{misc} = 0$ dB.

4.2 In der vorgegebenen GE-Fläche dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten

Fläche	Größe in m ²	Flächenbezogener Schalleistungspegel L_{WA} in dB(A)/m ²		Richtungsabhängiges Zusatzkontingent in dB(A)/m ²					
		T	N	Sektor A		Sektor B		Sektor C	
				T	N	T	N	T	N
GE1	31.000	58	55	2	-	4	5	-	-
GE2	10.700	59	55	1	-	3	5	-	-

Um eindeutige und überschaubare Festsetzungen im B-Plan treffen zu können, werden die Richtungssektoren über einen Punkt innerhalb des B-Plangebietes und eine Winkelangabe ($0^\circ =$ Nordrichtung) definiert.

Bezugspunkt: UTM (WGS 84), Rechtswert (E) = (32 U)508183, Hochwert (H) = 5882251

Sektor A: $39^\circ - 88^\circ$ maßgebl. Immissionsort IO 1 (WA)

Sektor B: $88^\circ - 281^\circ$ maßgebl. Immissionsorte IO 11 und 12 (MI)

Sektor C: $281^\circ - 39^\circ$ maßgebl. Immissionsorte IO 10 (GE)

Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (üblicherweise von 06:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (üblicherweise von 22:00 bis 06:00 Uhr / „lauteste Nachtstunde“).

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

4.4. Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungspegel L_r für das Vorhaben an allen maßgeblichen Immissionsorten die maximal zulässigen Immissionsanteile einhalten.

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

Die Festsetzung Nr. 4.3 beschreibt, dass für die Berechnung der jeweiligen Betriebsemissionen zunächst die gesamte Betriebsfläche heranzuziehen ist. Flächen mit einem Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern oder Grünflächen sind bei der Berechnung nicht zu beachten.

Im Zuge des Schallgutachtens wurden in Kapitel 6.2, Tabelle 3, die Schalleistungspegel für das GE 1 und das GE 2 ermittelt, wie sie in der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 festgesetzt sind.

Die Festsetzungen wurden entsprechend der Empfehlung des Schallgutachtens, dieses ist der Begründung als Anlage I beigelegt, formuliert.

7.9 Entwässerung

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

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

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung konnte nachgewiesen werden (vgl. Kap. 8.2), dass im Plangebiet eine Versickerung des Niederschlagswassers problemlos möglich ist. Die Versickerung wird über Sickermulden sowohl für das jeweilige Baugrundstück als auch für die Straßenverkehrsflächen erfolgen. Lediglich bei Starkregenereignissen wird der im östlichen Geltungsbereich befindliche Graben als Notüberlauf dienen.

Im Bereich der bereits bestehenden Gewerbegebiete, welche westlich und nördlich an den Änderungsbereich angrenzen, wird das Oberflächenwasser bereits versickert.

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

Die im Bebauungsplan Nr. 82 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden nicht in die vorliegende Planung übernommen. Die in Kapitel 4.3 dargelegten Planungsabsichten, die zu deren Festsetzungen geführt hatten, sind so nicht mehr gegeben, so dass keine städtebauliche Notwendigkeit mehr besteht.

Die Erschließung der Gewerbegrundstücke wird durch die im Rahmen der vorliegenden Änderung festgesetzten *Straßenverkehrsfläche* (innere Erschließung) sowie den Anschluss an die L 155 hinreichend gewährleistet.

Das Ziel einer flexiblen inneren (privaten) Erschließung der einzelnen Gewerbegrundstücke kann ohne vorherige Festlegung durch die Gemeinde auf Ausführungsebene besser gehandhabt werden.

7.11

Flächenübersicht

Gewerbegebiet (GE ₁)	30.915 m ²
Gewerbegebiet (GE ₂)	10.748 m ²
Straßenverkehrsfläche	9.979 m ²
Wasserfläche	1.037 m ²
Gesamtfläche:	52.679 m²

8.

STÄDTEBAULICHE BELANGE

8.1

Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Der Umweltbericht zur vorliegenden Planung hat ergeben, dass erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sowie für das Schutzgut Pflanzen und Tiere aus der zusätzlichen Versiegelung bislang unversiegelter Flächen resultieren.

Aus den erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sowie Pflanzen, Tiere und Flächen ergibt sich für die vorliegende Planung, gemäß des angewendeten Kompensationsmodells nach BREUER in seiner aktualisierten Form aus dem Jahr 2006, ein Kompensationsbedarf von **7.233 m²** (5.186 m² Boden + 4.640 m² Pflanzen, Tiere und Flächen).

Der Kompensationsbedarf von 7.233 m² wird über externe Kompensationsmaßnahmen gedeckt werden.

Die externen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden von 5.186 m² werden auf dem Flurstück 19 der Flur 29 in der Gemarkung Otterberg erfolgen.

Zur Kompensation des Schutzgutes Boden ist es das Ziel auf dem benannten Flurstück durch eine Nutzungsaufgabe den Boden auszuhagern und naturnahe Bodenverhältnisse sowie den Prozess der Moorbildung herzustellen. Um dies zu gewährleisten sind auf der Fläche Senken herzustellen. Dazu ist der Oberboden bis maximal 40 cm über Geländeoberkante unregelmäßig abzuschleifen. Der anfallende Oberboden ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Mit diesen Maßnahmen sollte sich ein erkennbarer Artenreichtum einstellen. Nach der Beendigung der Bodenarbeiten ist die Fläche sich selbst zu überlassen und eine Bewirtschaftung ist unzulässig.

Weiterhin wird die externe Kompensation für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Flächen von 4.385 m² auf dem Flurstück 5/23 auf der Flur 40 in der Gemarkung Ottersberg umgesetzt werden. Da für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Flächen insgesamt 4.640 m² zu kompensieren sind, werden die zusätzlich erforderlichen 255 m² auf dem Flurstück, welches für die Kompensation des Schutzgutes Boden zur Verfügung steht, und durch die dort vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Nach Umsetzung dieser Kompensationsmaßnahmen sind im Ergebnis keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung zu konstatieren.

Die genauen Auswirkungen der vorliegenden Planung auf den Umwelt- und Naturschutz sowie die Landschaftspflege werden im Rahmen des Umweltberichtes geprüft. Dieser ist ab Kapitel 10 Bestandteil der Begründung.

8.2

Wasserwirtschaft

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde eine Baugrunduntersuchung vorgenommen, um u.a. zu überprüfen, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet möglich ist. Das Gutachten kommt dabei zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet sehr gute versickerungsfähige Böden vorhanden sind, so dass eine Regenwasserbewirtschaftung durch Versickerung problemlos, wie in den angrenzenden und umgebenen Gewerbegebietsbereichen, möglich ist.

8.3 Ver- und Entsorgung

Die westlich an den Änderungsbereich anschließende gewerbliche Nutzung sowie die nördlich des Geltungsbereiches befindliche Gewerbenutzung sind bereits an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Flecken und Landkreis bzw. den sonst zuständigen Versorgungsträgern angeschlossen. Angesichts dessen ist davon auszugehen, dass auch für den Änderungsbereich eine ordnungsgemäße Erschließung sichergestellt werden kann. Durch die Anlage eines ausreichend großen Wendeplatzes mit einem Durchmesser von 30 m ist eine problemlose Ein- und Ausfahrt in das Plangebiet für Müllfahrzeuge sichergestellt.

8.4 Wirtschaft

Die Ermöglichung bzw. Neuordnung gewerblicher Nutzung wirkt sich positiv auf die Wirtschaft aus, da bereits vorhandene Gewerbegebietsflächen ertüchtigt werden und so eine verbesserte Nutzbarkeit konkreter Potenziale herbeigeführt wird.

8.5 Verkehr

Für das Plangebiet besteht ein guter Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz durch die Lage an der L 155 sowie der L 168. Darüber hinaus befindet sich die Anschlussstelle der BAB 1 in knapp 2,5 km Entfernung (Anschlussstelle Stuckenborstel oder Posthausen).

Das Gebiet liegt im erweiterten fußläufigen Einzugsbereich des schienengebundenen Personennahverkehrs des Bahnhofes Ottersberg, welcher sich etwa 300 m nordöstlich des Gewerbegebietes befindet. Der Bahnhof wird stündlich von Zügen in Richtung Bremen und Hamburg bedient.

Für die innere Erschließung des Änderungsbereiches wird eine 11 m bis 17 m breite Erschließung inklusive Wendeplatz angelegt. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche wird neben der Anlage der Fahrbahn die Unterbringung der Versickerungseinrichtungen sowie von Verkehrsgrün möglich sein. Die Straßenverkehrsflächen werden demnach nicht in Gänze als Fahrbahn genutzt.

Um eine problemlose Erschließung gewährleisten zu können, wurde die Erschließungsplanung (siehe Anhang II) durch ein Fachbüro erstellt bzw. überprüft.

Die Einmündung dieser inneren Erschließung in die L 155 wurde vorab mit der zuständigen Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Verden abgestimmt, so dass eine konfliktfreie Erschließungssituation für den Änderungsbereich hergestellt werden kann.

Sowohl die L 155 als auch die L 168 befinden sich in einem sehr guten Ausbauzustand, so dass die Aufnahme von Gewerbeverkehren problemlos möglich sein wird.

8.6 Immissionsschutz

Um im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 die Belange des Schallschutzes hinreichend zu berücksichtigen, wurde ein Schallgutachten erstellt (siehe Anhang I). Im Zuge dessen wurde überprüft, ob bei einer gewerblichen Nutzung des Geltungsbereiches auch weiterhin im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Um dies gewährleisten zu können, war es das Ziel des Gutachtens eine Geräuschkontingentierung für die vorgesehenen Gewerbegebietsflächen vorzunehmen.

Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass an allen relevanten maßgeblichen Immissionsorten sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm unterschritten werden, so lange die flächenbezogenen Schalleistungspegel (siehe Kap. 7.8 textl. Festsetzung Nr. 4.2) inklusive der Zuschläge in den einzelnen Richtungssektoren nicht überschritten werden. Somit kann gewährleistet werden, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch die gewerbliche Geräuschimmissionen aus dem Plangebiet an den schutzbedürftigen Nutzungen verursacht werden.

Auch die Geräuschimmissionen aus dem Plangebiet an den maßgebenden Immissionsorten im westlich angrenzenden Gewerbegebiet (in diesem sind Betriebsleiterwohnungen und damit eine schutzbedürftige Nutzung zulässig) unterschreiten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags wie nachts um mindestens 6 dB. Demnach tragen die Emissionen aus dem Änderungsbereich in keinem relevanten Maße zur Gesamtbelastung bei.

Für die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebietes wurde die Vorbelastung in die Betrachtung mit einbezogen. Als Ergebnis dieser Untersuchung kann festgehalten werden, dass an allen Immissionsorten außerhalb des Gewerbegebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm unterschritten werden.

Im Plangebiet selbst gibt es keine schutzbedürftige Nutzung, weil das Wohnen (auch für Betriebsleiter- und –personal) ausgeschlossen ist.

Die vorliegende Planung enthält entsprechende Regelungen bzw. textliche Festsetzungen (siehe Kap. 7.8), die sicherstellen, dass es durch Geräusche aus dem Plangebiet zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen an den schutzbedürftigen Nutzungen der Umgebung kommen wird.

Die Belange des Immissionsschutzes werden somit hinreichend berücksichtigt.

9. NACHRICHTLICHE HINWEISE

Altlasten

Sollten im Rahmen der Bauarbeiten Bodenveränderungen, Bodenbelastungen oder Verunreinigungen (z.B. bodenfremde Gerüche, Farben und Materialien sowie schadstoffbelasteter Bauschutt) bemerkt/erkundet werden, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 04231/15-8992) des Landkreises Verden zu benachrichtigen. Die Arbeiten in dem betroffenen Baustellenbereich sind unverzüglich einzustellen. Meldepflichtig sind der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt (Grundstücksbesitzer bzw. -nutzer), der Bauherr und Bauleiter.

Archäologische Denkmalpflege

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

Besonderer Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG sind zu beachten.

Beseitigung des Niederschlagswassers

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

Externe Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes erfolgt auf folgenden außerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen (§ 9 Abs. 1 a BauGB):

Ein Teil der externen Kompensation ist auf dem Flurstück 19, Flur 29, Gemarkung Ottersberg durchzuführen. Um auf dem Flurstück den Prozess der Moorbildung herzustellen und naturnahe Bodenverhältnisse zu schaffen, ist der Boden auszuhagern. Auf der Fläche sind Senken herzustellen und der Oberboden ist bis maximal 40 cm über Geländeoberkante unregelmäßig abzuschleppen. Der anfallende Oberboden ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Eine abschließende Einsaat ist nicht erforderlich, da ausreichend Diasporen im

Boden vorhanden sind. Nach der Beendigung der Bodenarbeiten ist die Fläche sich selbst zu überlassen und eine Bewirtschaftung ist unzulässig. Die ordnungsgemäße Unterhaltung bestehender Gräben bleibt zulässig, in der Zeit vom 01.09 bis 01.03. eines jeden Jahres. Entlang des nördlich gelegenen Dunzelbaches ist ein ca. 5 m breiter Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen. Eine jährliche Mahd des Gewässerrandstreifens nach dem 15.06. eines jeden Jahres ist zulässig, um ein Aufkommen von Gehölzen zu verhindern. Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen dürfen nicht durchgeführt werden. Gegebenenfalls vorhandene Drainagerohre zur Entwässerung der Fläche sind zu entfernen oder zu schließen. Die Kompensationsmaßnahme erfolgt durch den Flecken Ottersberg in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Die weitere externe Kompensation erfolgt auf dem Flurstück 5/232, Flur 40, Gemarkung Ottersberg. Ziel ist die Anpflanzung eines naturnahen Feldgehölzes. Die Anpflanzung erfolgt mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen der Arten Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Frühe Traubenkirsche (*Prunus padus*), Stieleiche (*Quercus robur*) sowie Sträuchern der Arten Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Ohrweide (*Salix aurita*), Grauweide (*Salix cinerea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

Die Laubbäume sind dabei vorwiegend in der Mitte der Ausgleichsfläche anzupflanzen. Der äußere Rand ist in einer Breite von 8,0 m ausschließlich mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Gehölze sind dabei mit einem Reihen- und Pflanzabstand im Kernbereich des Feldgehölzes von 2,0 m x 2,0 m auf Lücke anzulegen. Im Randbereich ist ein Reihen- und Pflanzabstand von 1,25 m x 1,5 m auf Lücke zu verwenden. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen. Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 7 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen. Die Anpflanzung erfolgt durch den Flecken Ottersberg in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10% sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

10. UMWELTBERICHT

10.1 Einleitung

10.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes sehen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen die Beachtung der Belange von Natur und Landschaft, dokumentiert durch einen Umweltbericht gemäß § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB (BAUGB 2017) vor. Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Die vorliegende Bauleitplanung behandelt einen Landschaftsausschnitt im Flecken Ottersberg. Der 52.679 m² große Geltungsbereich befindet sich im Gewerbegebiet Ottersberg-Bahnhof der Ortschaft Ottersberg. Das Gewerbegebiet liegt südwestlich des Bahnhofs zwischen den Landesstraßen 168 und 155 und dabei südlich der L 155. Der Änderungsbereich wird im Norden von der L 155 begrenzt und schließt im Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Lage des Plangebietes ist Abbildung 1 der Begründung zu entnehmen, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 82 wurde weitestgehend realisiert, d. h. die Bebauung ist erfolgt. Lediglich im Änderungsbereich der vorliegenden 4. Änderung und somit im Südosten des Gewerbegebietes Ottersberg-Bahnhof stehen aktuell noch Bauflächen zu Verfügung. Des Weiteren bietet der Bereich westlich des Plangebietes noch freie Bauplätze.

Der Änderungsbereich unterliegt gegenwärtig einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Mittig dieser Fläche stockt ein linearer Gehölzverbund entlang des in Ost-West-Richtung verlaufenden Grabens. Entlang der südlichen Grenze stocken drei Einzelgehölze. Direkt nördlich, entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, schließt die L 155 an. Im Nordosten des Plangebietes, im Bereich des im Bebauungsplan Nr. 82 festgesetzten Regenrückhaltebeckens, stockt ein dichter Gehölzverbund. Östlich des Geltungsbereiches schließt ein bislang unbefestigter Wirtschaftsweg an. Die Flächen südlich des Änderungsbereiches unterliegen ebenfalls einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Die Flächen westlich des Änderungsbereiches sowie nördlich der L 155 werden durch verschiedene Gewerbebetriebe genutzt. So sind im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes unterschiedliche Betriebe ansässig, u. a., ein Melktechnikhandel- und Servicebetrieb, ein Landmaschinenhandel, Kfz-Werkstätten, ein Busunternehmen, die Raiffeisen-Warengenossenschaft, eine Tischlerei, ein Holzhandel sowie der gemeindeeigene Bauhof und eine Lager- und Fahrzeughalle des Elektrizitätswerkes Ottersberg. Westlich des Änderungsbereiches sind Betriebe, wie eine Kfz-Werkstatt, eine Tischlerei, eine Spedition sowie ein Großhandel für Bauelemente vorhanden. Teilweise ist eine Wohnnutzung im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung gegeben.

Südlich ist in einer Entfernung von etwa 300 m zum Gewerbegebiet eine größere Waldfläche vorhanden. In etwa 450 m nördlich des Änderungsbereiches verläuft die Bahnstrecke Bremen – Hamburg.

Der Ortsrand der Ortschaft Ottersberg verläuft nordöstlich und östlich des Änderungsbereiches in einem Abstand von 320 m bis 490 m. Die Bebauung des Ortsrandes weist teilweise eine gemischte und teilweise eine Wohnbebauung auf. Typische dörfliche Strukturen mit zahlreichen landwirtschaftlichen Betrieben sind nicht mehr gegeben. Der Bahnhof Ottersberg befindet sich etwa 300 m nordöstlich des Gewerbegebietes.

Im Flächennutzungsplan besteht bereits eine Darstellung als *eingeschränktes Gewerbegebiet* (GEE). Ein verbindlicher Bauleitplan stammt aus dem Jahr 1995.

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes sollen die Nutzungsmöglichkeiten des Gewerbegebietes grundsätzlich verbessert werden.

Um das, durch den Bebauungsplan Nr. 82, geschaffene Baurecht der aktuellen Nachfrage von Gewerbetreibenden anzupassen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sehen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen die Beachtung der Belange von Umwelt, Natur und Landschaft, dokumentiert durch einen Umweltbericht, vor.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um die 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 82 handelt, ist für die Betrachtung und Bewertung der Umweltbelange nicht die reale Situation des Plangebietes ausschlaggebend, sondern die potenzielle Situation, welche durch den Bebauungsplan Nr. 82 und die bereits erfolgten Änderungen bereits ermöglicht wurde. Die im Ursprungsbebauungsplan sowie in der zweiten Änderung getroffenen Festsetzungen werden als bereits zulässig angesehen und bilden somit die Grundlage für die Betrachtung und Bewertung der Umweltbelange im folgenden Umweltbericht. Die 1. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 betreffen den aktuellen Geltungsbereich der 4. Änderung nicht.

Die differenzierten Regelungen sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes sowie der Begründung zu entnehmen.

10.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen¹ dargelegt.

¹ Bundesnaturschutzgesetz, Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Niedersächsisches Wassergesetz, Bundes-Immissionsschutzgesetz einschließlich seiner ergänzenden Technischen Anleitungen und Verordnungen, Bundeswaldgesetz, Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung etc.

In dem hier betrachteten Landschaftsausschnitt finden die oben genannten Fachgesetze eine Konkretisierung in folgenden Plänen:

10.1.2.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Verden (LANDKREIS VERDEN, FACHDIENST NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE 2008) stammt aus dem Jahr 2008. Für das Gebiet der Bauleitplanung trifft er folgende Aussagen:

Tab. 1: Aussagen des LRP Verden zum Plangebiet

Arten und Biotope	Das Plangebiet wird zum größten Teil als <i>Biototyp mit sehr geringer Bedeutung (WST I)</i> bewertet. Im südlichen Bereich sowie an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches sind <i>linienhafte Biototypen mit mittlerer Bedeutung (WST III)</i> vorhanden. Im nordöstlichen Bereich befindet sich ebenfalls ein <i>Biototyp mit mittlerer Bedeutung (WST III)</i> . Angrenzende Bereiche: Auch die umgebenden Flächen sind hauptsächlich dem <i>Biototyp mit sehr geringer Bedeutung (WST I)</i> zugewiesen. In östliche Richtung kommen vereinzelt <i>linienhafte Biotypen mit mittlerer Bedeutung (WST III)</i> vor, während westlich und südlich vom Plangebiet <i>punkthafte Biotypen mit mittlerer Bedeutung (WST III)</i> auftreten.
Böden mit besonderen Standorteigenschaften	Im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen sind keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften vorhanden.
Wasser- und Stoffretention	Bereiche mit <i>besonderer Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention</i> kommen im Plangebiet nicht vor. Somit herrschen nur <i>beeinträchtigende / gefährdete Funktionsfähigkeiten für Wasser- und Stoffretention</i> vor. Im Süden des Plangebietes sind <i>Bereiche mit Grabensystemen und Dränungen in Mineralböden</i> vorhanden. Außerdem kommen im südlichen und zentralen Bereich <i>naturferne Bäche und Flüsse</i> vor. Im Norden sind <i>Bereiche hoher Winderosionsgefährdung ohne Dauervegetation</i> dargestellt. In den östlich und südwestlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls <i>Bereiche mit Grabensystemen und Dränungen in Mineralböden</i> sowie <i>naturferne Bäche und Flüsse</i> vorhanden. Südlich vom Plangebiet grenzen <i>Bereiche hoher Winderosionsgefährdung ohne Dauervegetation</i> an. Weiter westlich vom Plangebiet kommen Überschwemmungsbereiche mit bzw. ohne Dauervegetation und gleichzeitig hoher Winderosionsgefährdung vor.
Klima und Luft	Keine Darstellungen / Bewertungen
Landschaftsbild	Das Plangebiet liegt innerhalb einer Landschaftsbildeinheit mit <i>sehr geringer Bedeutung (WST I)</i> und wird keinem Landschaftsbildtyp zugewiesen. Als wesentlich überlagernde Beeinträchtigung ist im gesamten Plangebiet ein Industrie- und Gewerbegebiet dargestellt. Nördlich und westlich direkt angrenzend an das Plangebiet schließen sich weitere Flächen des Industrie- und Gewerbegebietes an. Im Norden befindet sich zudem eine überregionale Schienenverbindung, die als wesentlich überlagernde Beeinträchtigung zu sehen ist. Südlich und östlich vom Plangebiet befindet sich eine Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung (WST II) sowie dem Landschaftsbildtyp AM. Der Landschaftsbildtyp AM bezieht sich auf die naturräumliche Region der Stader Geest und steht dabei für eine mäßig gegliederte Ackerlandschaft der Geest mit vereinzelt Gehölzen, Kleinwäldern und eingestreuten Grünlandparzellen. Die hier beschriebene Geestkuppe östlich von Bassen ist durch intensive Flächennutzungen geprägt. Insbesondere dominieren vor allem großflächige Ackernutzungen. Dadurch ist die Natürlichkeit stark beeinträchtigt. Durch überwiegend abrupte Wechsel ohne Übergangsstrukturen wirkt die Landschaft insgesamt uneinheitlich und ohne landschaftsgliedernde Elemente.
Zielkonzept	Für das Plangebiet sowie die daran angrenzende Flächen wird als Ziel die <i>Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter</i> benannt. Als zu erhaltende oder zu entwickelnde Biotopkomplexe, Landschafts- und Nutzungstypen werden hierfür die Auen/Niederungen mit hohem Dauervegetationsanteil (Zieltyp N) sowie offene Grünlandkomplexe, Wiesenvogelbrutgebiete, Weißstorch (Zieltyp G) angegeben.
Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft	Das Plangebiet und die nördlich und westlich angrenzenden Flächen sind als Gewerbegebiet dargestellt. Östlich und südlich vom Plangebiet befindet sich ein Gebiet, der die Voraussetzungen als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Die dazugehörige Gebietsnummer L2 sieht als Schutzzweck die Sicherung und Entwicklung der grünlandgeprägten Moorniederung vor. Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind dafür die Nutzung von Dauergrünland, die Umwandlung von Acker in Grünland sowie die Anlage und Pflege von Erlenreihen.

10.1.2.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan für den Flecken Ottersberg aus dem Jahr 1993 (HÖKE & VON BARGEN 1993) werden folgende Aussagen und Umweltziele für das Plangebiet getroffen:

Tab. 2: Aussagen des Landschaftsplans zum Plangebiet

Wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften	Keine Darstellungen / Bewertungen
Wichtige Bereiche für das Landschaftsbild	Keine Darstellungen / Bewertungen Angrenzende Bereiche: Nördlich der Eisenbahnlinie befindet sich ein Bereich, der <i>bedeutsam durch ortsbildprägende Vegetationsstrukturen</i> ist.
Überblick über die Fließgewässer	Im Plangebiet befinden sich keine Fließgewässer. In den angrenzenden Bereichen befinden sich die Fließgewässer Wümme-Südarm, Viemark-Staukanal und Moorkanal, die allesamt als <i>naturfern</i> eingestuft worden sind.
Überblick über die Stillgewässer	Keine Darstellungen / Bewertungen
Überblick über die Wälder und größeren Feldgehölze	Keine Darstellungen / Bewertungen
Überblick über die Grünlandbereiche	Keine Darstellungen / Bewertungen Angrenzende Bereiche: Westlich der Landesstraße 168 erstreckt sich das Grünlandgebiet „GR 15“, das einer überwiegend intensiven Acker- und Grünlandbewirtschaftung unterliegt.
Überblick über die Ackerbereiche	Das Plangebiet sowie dessen nördlich und östlich angrenzenden Bereiche zählen zum Ackergebiet „A 8“. In diesem Bereich sind Wegeseitenstreifen teilweise ausgebildet. Das Vorkommen von Ackerwildkräutern ist sehr selten. Ebenso kommen seltene Tier- oder Pflanzenarten nicht vor. Die weiteren angrenzenden Bereiche sind nicht als Ackerbereiche dargestellt.
Wichtige Bereiche für Arten- und Lebensgemeinschaften aus dem Entwurf des Landschaftsrahmenplanes (Stand 5.93)	Keine Darstellungen / Bewertungen

10.1.3 Schutzgebiete und -objekte

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete (Europäische Schutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile usw.) sowie Objekte (geschützte Biotope, Landschaftsbestandteile etc.) befinden sich im Plangebiet nicht.

10.1.4 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Die vorstehenden Ziele und die Umweltbelange wurden in der Planung bereits dadurch berücksichtigt, dass ein bereits verbindlich überplanter, und somit möglichst umweltverträglicher Standort gewählt wurde. Um zu dokumentieren, wie die vorgenannten allgemeinen wie besonderen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes beachtet wurden, wird im Folgenden eine differenzierte Betrachtung des Plangebietes durchgeführt.

Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass die Inanspruchnahme von Landschaft durch anthropogene Nutzungen in der Regel zu Konflikten zwischen den Zielen von Natur- und Umweltschutz sowie städtebaulichen Belangen führt.

10.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

10.2.1 Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft

Die Beschreibung und Bewertung des fiktiven Planungszustandes von Umwelt, Natur und Landschaft berücksichtigt die Schutzgüter des Natur- und Umweltschutzes gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB). Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Beschreibung

Zentrale Datengrundlage für die folgende Beschreibung sind die fiktiv, gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82, vorkommenden Biotoptypen. Die Biotoptypen wurden anhand des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (VON DRACHENFELS 2016) ermittelt. Die Wahl der Datengrundlage „Biotoptypen“ basiert auf der Annahme, dass diese

zu einem hohen Grad geeignet sind, den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden und ist gängige Praxis.

Die Wahl der Datengrundlage Biotoptypen basiert auf der Annahme, dass diese zu einem hohen Grad geeignet sind, den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden und ist gängige Praxis im Sinne der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Entsprechend oben zitierter Vorgaben des Baugesetzbuches erfolgt die Berücksichtigung der „Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ auf Grund der Betrachtung so genannter „Schutzgüter“.

Folgende Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts berücksichtigt:

- Menschen
- Flächen, Pflanzen und Tiere
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild
- Biologische Vielfalt
- Sonstige Sach- und Kulturgüter
- Schutzgebiete und –objekte
- Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.

In Abhängigkeit von dem jeweils betrachteten Schutzgut wurden die Daten der Biotoptypenkartierung von denen weiterer Quellen, zum Beispiel Aussagen zuständiger Stellen, ergänzt.

Bewertung

An die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter schließt sich deren Bewertung an. Um diese Bewertung, inklusive dabei angelegter Maßstäbe transparent zu gestalten, werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier ist das so genannte BREUER-Modell von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006 (BREUER 2006) verwendet worden.

Für das Schutzgut Flächen, Pflanzen und Tiere sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Klima / Luft sowie Landschaftsbild in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).²

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Menschen, Wasser, Biologische Vielfalt, Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern und Schutzgüter / besonders geschützte Biotope zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet. Hierbei gilt:

Tab. 3: Wertstufen nach BREUER

Wertstufe V/3:	Schutzgüter von besonderer Bedeutung (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen)
Wertstufe IV:	Schutzgüter von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
Wertstufe III/2:	Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung

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

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

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

Die Bewertung der in diesem Umweltbericht behandelten Schutzgüter folgt der aktuellen Systematik.

Wertstufe II:	Schutzgüter von allgemeiner bis geringer Bedeutung
Wertstufe I/1:	Schutzgüter von geringer Bedeutung (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)

Die Ergebnisse der summarischen Bewertung der Schutzgüter werden im folgenden Text mit einem vorangestellten ⇒ markiert.

a) Menschen

Durch die rechtswirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82, 2. Änderung wird das Plangebiet zu einem Gewerbegebiet ausgebildet. Dadurch wurden innerhalb des Plangebietes unterschiedliche Gewerbebetriebe angesiedelt, welche Arbeitsplätze innerhalb der Region und insbesondere innerhalb der Ortschaft Ottersberg schaffen und sichern. Somit dient das Gebiet zur Sicherung des Lebensunterhaltes.

Durch die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 82 sowie der 2. Änderung kann davon ausgegangen werden, dass von der Nutzung als Gewerbegebiet keine Gefährdungen für die menschliche Gesundheit ausgehen. Damit besitzt das Plangebiet für das Schutzgut Mensch eine allgemeine Bedeutung.

Für die menschliche Erholung in der freien Landschaft besitzt das Plangebiet aufgrund der gewerblichen Nutzung hingegen keine Bedeutung. Außerdem handelt es sich um Flächen, die sich an einem westlich und nördlich angrenzenden Gewerbebestandort befinden. Ortsprägende, markante Strukturen sind im Plangebiet nur in einem sehr geringem Maße vorhanden, so dass das Heimatgefühl der Anwohner dadurch nicht geprägt wird. Das vorkommende Feldgehölz im Norden sowie die Einzelbäume im Süden sind nicht ausreichend dimensioniert, um als ortsprägend oder markant zu wirken.

⇒ Dem Geltungsbereich wird für das Schutzgut Mensch in der Summe eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für den Menschen zugewiesen.

b) Flächen, Pflanzen und Tiere

Die folgende Beschreibung der Bedeutung des untersuchten Raumes als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere findet auf der Basis des fiktiven Planzustandes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82 statt.

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Systematik von Drachenfels (2016) und basiert im Wesentlichen auf dem Kriterium „Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere“. Daneben finden die Kriterien „Gefährdung“, „Seltenheit“ sowie „Naturnähe“ Eingang in die Bewertung.

Gewerbegebiet (OGG)

Der Großteil der Flächen innerhalb des Änderungsbereiches stellen sich als Gewerbeflächen dar, welche durch einen hohen Anteil an versiegelten Flächen verfügen.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird den *Gewerbeflächen* eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugemessen.

Scherrasen (GRR)

Die innerhalb der Gewerbeflächen gelegenen Grünflächen welche gemäß den bestehenden Festsetzungen nicht versiegelt sind, würden überwiegend durch eine regelmäßige Pflege geprägt sein, wodurch sich Scherrasen entwickeln würden.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere kommt den *Scherrasenbereichen* eine allgemeine bis geringe Bedeutung (Wertstufe II) zu.

Strauch - Baumhecke (HFM)

Südlich des Regenrückhaltebeckens, sowie entlang der südlichen Gewerbegebietsgrenze wurden Pflanzstreifen festgesetzt. Laut Festsetzung sind diese Streifen mit Heisterpflanzungen aus Erle (*Alnus glutinosa*), Eiche (*Quercus robur*) und Silberweiden (*Salix alba*) zu bepflanzen. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wurde eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, welche gemäß der Festsetzungen mit den folgenden heimischen Arten gepflanzt und als Windschutzstreifen dienen sollen: Erle (*Alnus glutinosa*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Silberweide (*Salix alba*), Holunder (*Sambucus nigra*), Aschweide (*Salix cinerea*), Ohrchenweide (*Salix aurita*) und Wasserschneeball (*Viburnum opulus*). Die Windschutzstreifen würden sich gemäß den geltenden Festsetzungen als Strauch-Baumhecken entwickeln.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der *Strauch-Baumhecke* eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) zugemessen.

Einzelbäume (HBE)

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist die Pflanzung von insgesamt 37 Einzelbäumen festgesetzt. Gleichzeitig werden in diesem Bereich 7 bestehende Bäume zum Erhalt festgesetzt.

⇒ Gemäß dem angewendeten Bewertungsmodell wird den *Einzelbäumen* keine Wertstufe zugeordnet.

Sonstiges naturfernes Stillgewässer (SXZ)

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes wurde ein Regenrückhaltebecken festgesetzt, welches zur Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers dienen sollte. Es handelt sich gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes um ein künstlich angelegtes Becken mit einer entsprechenden Tiefe und Böschungsneigung. Die Gräben

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Regenrückhaltebecken* eine allgemeine bis geringe Bedeutung (Wertstufe II) zugemessen.

Graben (FGR)

In der öffentlichen Grünfläche entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein Graben, welcher gemäß Festsetzung zu erhalten und zu pflegen ist. Weitere Gräben befinden sich entlang der Planstraße C sowie im Bereich der Flächen mit Geh-Fahr und Leitungsrechten an der westlichen Geltungsbereichsgrenze. Gemäß den geltenden Festsetzungen sind die Gräben mit einem Regelprofil auszuführen und würden sich als strukturarme Gräben entwickeln.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird den *Gräben* eine allgemeine bis geringe Bedeutung (Wertstufe II) zugemessen.

Straße (OVS)

Innerhalb des Änderungsbereiches wurden unterschiedliche Planstraßen festgesetzt. Dieses Planstraßen dienen der Erschließung des Änderungsbereiches und würden als asphaltierte Straßen ausgeführt werden.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der *Straße* eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugemessen.

Gleisanlage (OVE)

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Bahntrasse festgesetzt. Diese besteht gemäß den Festsetzungen aus einem Gleisbett welches mit Schienen belegt würde. Dadurch kommt es zu einem hohen Versiegelungsgrad.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der *Gleisanlage* eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugemessen.

Naturnahes Feldgehölz (HN)

Im Nordosten des Plangebietes, im Bereich des Regenrückhaltebeckens stockt ein naturnahes Feldgehölz, welches aus Laubbäumen und –sträuchern besteht. Aufgrund der geringen Größe des naturnahen Feldgehölzes sowie der Bepflanzung ausschließlich mit Pflanzen der Qualität Heister lässt eine geringere Wertigkeit der Fläche erkennen.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Naturnahen Feldgehölz* eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe IV) zugemessen.

c) Boden

Folgende Daten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden lassen sich aus dem Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (CONTRAST GMBH 2017) entnehmen:

Tab. 4: Naturbürtige Eckdaten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden.


Bodentyp:	Podsol-Gley	
Bodenartlicher Profiltyp	Sand	
Geologischer Profiltyp	fluviatile Ablagerungen	
Relief	geschlossene Senke	

Abb. 4: Bodentyp des Plangebiets

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung zählt zu der naturräumlichen Region der Stader Geest und hier wiederum zum Naturraum der Achim-Verdenener-Geest (630) mit der naturräumlichen Einheit der Langwedeler Niederung (630.01). Diese ist durch eine ausgedehnte Niederungszone mit einem überwiegend ebenen und eingesenkten Relief gekennzeichnet.

Das Plangebiet befindet sich etwa 10 m über NHN und wird, wie für die Langwedeler Niederung typisch, von grundwasserbeeinflusstem Boden geprägt. Im Zusammenspiel mit sandigen Materialien hat sich hier im Laufe der Zeit der Bodentyp Podsol-Gley entwickelt. Grundsätzlich ist für Gleyböden eine gute Nährstoffversorgung sowie eine nahezu dauerhafte Beeinflussung des Grundwassers mit hohem Grundwasserstand zu verzeichnen.

Durch die zulässige, aber aktuell nicht faktische Nutzung des Plangebietes als Gewerbegebiet ist der überwiegende Teil des Bodens bereits deutlich überprägt. Lediglich in den Bereichen des naturnahes Feldgehölzes sowie in den Strauch-Baumhecken kann noch von ungestörten Bodenverhältnissen ausgegangen werden.

Hinsichtlich der Bewertung der betrachteten Bodenstandorte werden im Weiteren die Parameter "Besondere Werte" (z. B. kulturhistorische Bedeutung, Naturnähe), "Gefährdung der Funktionsfähigkeit" (z. B. Wasser- oder Winderosionsgefährdung) und "Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit" (z. B. Entwässerung) verwendet. Eine besondere Bedeutung der Böden

des betrachteten Landschaftsausschnittes kann aufgrund der deutlichen Überprägung des Standortes durch die landwirtschaftliche Nutzung nicht erkannt werden.

⇒ Den Böden im Plangebiet wird in den bisher nicht überbauten Bereichen eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet. In Bereichen in denen eine Überbauung bereits zulässig wäre, ist dem Schutzgut Boden eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zuzumessen.

d) Wasser

Das Schutzgut Wasser ist zu differenzieren in Grund- und Oberflächenwasser.

Innerhalb des Änderungsbereiches wurden Gräben sowie ein Regenrückhaltebecken zur gesicherten Entwässerung festgesetzt. Die Entwässerungseinrichtungen sind aufgrund der Ausformung sowie der Gestaltung als naturfern einzustufen. Weitere Oberflächengewässer bestehen gemäß den Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 82 innerhalb des Plangebietes der 4. Änderung nicht.

Hinsichtlich der Bedeutung eines Gebietes für das Grundwasser ist der Boden mit seinen Eigenschaften, seiner Nutzung sowie seiner gegenwärtigen Bedeutung als Teil eines Gebietes zur Bildung und/oder Nutzung von Grundwasser für die menschliche Nutzung ausschlaggebend.

Aufgrund der bereits zulässigen gewerblichen Nutzung des Gebietes und dem damit einhergehenden hohen Anteil an bereits versiegelbaren Flächen ist die fiktive Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Plangebietes als eingeschränkt zu bewerten.

⇒ In der Zusammenschau wird dem Geltungsbereich in Bezug auf das Schutzgut Wasser eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet.

e) Klima / Luft

Das Plangebiet gehört zur klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“ und ist maritim geprägt. Die maritimen Einflüsse bewirken einen sehr hohen Austausch bei gleichzeitig sehr geringem Einfluss des Reliefs. Dadurch entsteht im Jahresverlauf ein ausgeglichener Temperaturverlauf, hohe Niederschlagswerte und hohe Windgeschwindigkeiten. Die Winter sind mild und schneearm, die Sommer kühl und regnerisch.

Für das Plangebiet bestehen sowohl durch das westlich und nördlich angrenzende Gewerbegebiet sowie die Landesstraße 168 im Westen und die Landesstraße 155 im Norden erhebliche Vorbelastungen.

Den Gehölzen im Untersuchungsgebiet kommt für das lokale Klima insofern eine Bedeutung zu, als dass sie zu einer Verringerung der Windgeschwindigkeiten beitragen und durch eine höhere Verdunstungsleistung ausgleichend wirken, wenngleich dies aufgrund des geringen Flächenanteils der Gehölze nur in einem kleinen Umfang stattfindet.

⇒ Zusammenfassend ist dem Schutzgutes Klima/Luft für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung daher eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzuweisen.

f) Landschaftsbild

Das Landschaftsbild umfasst die sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungen einer Landschaft. Neben visuell wahrnehmbaren Reizen sind dies vor allem akustische und olfaktorische. Das Erscheinungsbild des besiedelten Bereiches ist als Ortsbild Teil des Landschaftsbildes. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Die Vorgehensweise bei der Bewertung des Schutzgutes Landschaft orientiert sich an der Methodik von Köhler & Preiß (2000) [1] zur Landschaftsbildbewertung. Die Einstufung der Bedeutung des Schutzgutes Landschaft erfolgt in Anlehnung an diese Methodik anhand der Kriterien:

- Natürlichkeit

- Vielfalt
- historische Kontinuität
- Freiheit von Beeinträchtigungen

Das Kriterium Natürlichkeit bezieht sich auf die Erlebbarkeit von naturraumtypischen Tierpopulationen, Geräuschen und Gerüchen sowie auf die Erlebbarkeit einer natürlichen Eigenentwicklung der Landschaft.

Die Vielfalt des Landschaftsbildes ergibt sich aus dem Wechsel von Strukturen und Elementen, die für den jeweiligen Ausschnitt von Natur und Landschaft nach Art und Ausprägung landschaftsbildrelevant und naturraumtypisch sind.

Durch das Kriterium historische Kontinuität wird angegeben, in welchem Umfang ein Landschaftsbild noch naturraumtypisches wiedergibt bzw. inwieweit es schon nivelliert ist. So weisen z. B. Naturlandschaften und alte Kulturlandschaften eine hohe historische Kontinuität auf.

Weiterhin ist bei der Bewertung des Landschaftsbildes von Bedeutung, in welchem Maße eine Freiheit von Beeinträchtigungen besteht. Als Vorbelastungen sind jegliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Vorkommen störend wirkender Objekte, Geräusche und Gerüche, die für den jeweiligen Naturraum nicht typisch sind, zu berücksichtigen. Hierzu zählen zum Beispiel große Straßen, Siedlungsränder mit moderner Bebauung ohne Eingrünung, Hochspannungsleitungen und Windenergieanlagen.

Diese Kriterien sind immer bezogen auf die Eigenart des Untersuchungsraums zu beurteilen. Die naturräumliche Eigenart ist bei der Landschaftsbildbewertung als Maßstab für die genannten Kriterien anzuwenden.

Das Plangebiet und deren nähere Umgebung liegt in der naturräumlichen Einheit der Langwedeler Niederung. Typisch für diese Einheit ist eine überwiegende Grünlandnutzung in der Niederung mit vereinzelt Moor- und Ackerflächen. Als charakteristische Siedlungsform dieser Landschaft sind die Findorffschen Moorsiedlungen als planmäßig angelegte Moorstraßensiedlungen zu nennen.

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist durch die in den letzten Jahren stattgefundene Erweiterung des westlich und nördlich angrenzenden Gewerbegebietes bereits deutlich überprägt. Gleiches gilt für die, in der Fiktion, innerhalb des Plangebietes gelegenen Gewerbeflächen. Durch die deutliche Überprägung entsprechen die betrachteten Bereiche nicht mehr der typischen Eigenart der naturräumlichen Einheit. Prägend, innerhalb des Plangebietes, sind vor allem der kleinere Gehölzbestand im Nordosten des Plangebietes im Bereich des festgesetzten Regenrückhaltebeckens selbst sowie die Heckenstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches.

Neben dem Gehölzbestand im Nordosten sowie der Baumreihe entlang des Grabens kommen nur noch vereinzelt Großbäume und einzelne Gebüsche im Plangebiet vor und auch der ausgebaute Graben besitzt keine natürliche, die Eigenart der Landschaft prägende Eigenschaft mehr. Damit besitzt das Plangebiet bezogen auf das Kriterium Natürlichkeit nur eine sehr geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Auch die umgebenden Bereiche lassen aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit vorwiegend Ackerflächen sowie des bereits bestehenden Gewerbegebietes nur eine geringe Bedeutung für das Kriterium Natürlichkeit zu.

Im Plangebiet kommen mit Ausnahme des Feldgehölzes im Nordosten (im Bereich des Regenrückhaltebeckens), der Baumreihe entlang des Grabens sowie einzelner Bäume im südlichen Bereich des Plangebietes keine landschaftstypischen Strukturen vor. Eine besondere Artenvielfalt ist ebenfalls nicht gegeben. Den gewerblich genutzten Flächen ist aufgrund der nicht gegebenen historischen Dimension der Nutzung ebenso keine Vielfalt zu zuordnen. Dem Plangebiet kommt daher überwiegend hinsichtlich des Kriteriums Vielfalt eine geringe Bedeutung zu.

Die preußische Landesaufnahme von 1898 zeigt eine Nutzung des Plangebietes, das überwiegend aus Heidefläche besteht und in dem vereinzelt Gebüsche vorhanden sind. Aufgrund der randlichen Lage zum Ottersberger Moor werden die Bodenverhältnisse als sumpfig bis moorig dargestellt und bei den Heideflächen handelt es sich demnach um Moorheide. Dadurch konnte im östlichen Bereich des Plangebietes sowie den weiter im Osten liegenden Flächen Torf gestochen werden.

In der preußischen Landesaufnahme sind des Weiteren die heutigen Straßen und Wege bereits erkennbar. Die Landesstraße 168 und die nördlich vom Plangebiet verlaufende Eisenbahnstrecke existierten bereits Ende des 19. Jahrhunderts. Auch die Landesstraße 155 bzw. die Straße Im Forth ist in der preußischen Landesaufnahme dargestellt, wenngleich sie noch nicht wie heute das Plangebiet im Norden begrenzt, sondern nur östlich daran verläuft.

Ende des 19. Jahrhunderts wurden das Plangebiet sowie die nähere Umgebung vor allem durch Moorheide geprägt. Aufgrund der erheblichen Veränderungen des Plangebietes durch den erfolgten Bodenabbau kommt dem Plangebiet eine geringe Bedeutung in Bezug auf das Kriterium historische Kontinuität zu. Dies gilt auch für die umgebenen Flächen. Lediglich den vorhandenen Straßen sowie den südlich gelegenen Bierdener Wald (dieser bestand bereits im 18. Jahrhundert als Wald) kommt eine allgemeine Bedeutung zu. Aufgrund des modernen Ausbaus der Straßen sowie der intensiven Nutzung der Acker- und Gewerbeflächen ist keine besondere Bedeutung gegeben. Die heutigen gewerblich genutzten Flächen sind aufgrund der Nutzung nicht als naturraumtypisch einzustufen. Charakteristische historische Landschaftselemente sind zudem nicht vorhanden. Die Bebauung der näheren Umgebung zeigt keine typischen dörflichen Strukturen.

Beeinträchtigt wird das Landschaftsbild des Plangebietes durch die gewerbliche Nutzung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen, sowie der benachbarten ausgedehnten Gewerbebestände im Norden und Westen sowie durch den „modernen“ Siedlungsrand der Ortschaft Ottersberg-Bahnhof, aber auch durch Emissionen der östlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächennutzung. Hierdurch werden die bestehenden Bedeutungen gemindert.

⇒ Zusammenfassend ist dem Schutzgut Landschaftsbild für das Plangebiet sowie den westlich und nördlich angrenzenden Gewerbegebieten und den östlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) beizumessen.

g) Biologische Vielfalt

Kennzeichnend für das geplante Gebiet ist das Vorkommen einer geringen Anzahl von Lebensraumtypen. Hierbei ist festzuhalten, dass lediglich das naturnahe Feldgehölz für „naturraumtypisch“ zu beschreiben ist.

Da es sich bei den im untersuchten Gebiet vorliegenden Lebensraumtypen jedoch nicht um Sonderbiotope handelt, die das Vorkommen allgemein seltener und/oder einer Fülle von Arten erwarten lassen, wird ihnen im Sinne der Sicherung der örtlichen biologischen Vielfalt keine besondere Bedeutung zugemessen.

⇒ Im Ergebnis wird dem Plangebiet daher in Bezug auf das hier behandelte Schutzgut eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugeordnet.

h) Sonstige Sach- und Kulturgüter

⇒ Bedeutende Sach- und Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Damit bleibt dieses Schutzgut in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

i) Schutzgebiete- und -objekte

Schutzgebiete und -objekte im Sinne des Naturschutzrechts sind im Plangebiet nicht vorhanden.

⇒ Damit bleibt das Schutzgut Schutzgebiete- und -objekte in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

j) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, können im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden.

⇒ Damit bleibt das Schutzgut Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

10.2.2 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 5 : Wertstufenindizierte Zusammenfassung der betrachteten Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Wertstufe*
Menschen	Gesamtgebiet	2
Flächen, Pflanzen und Tiere	Gewerbegebiet (OGG)	I
	Scherrasen (GRR)	II
	Strauch-Baumhecke (HFM)	III
	Einzelbäume (HBE)	-
	Sonstiges naturfernes Stillgewässer (SXZ)	II
	Graben (FGR)	II
	Straße (OVS)	I
	Gleisanlage (OVE)	I
	Naturnahes Feldgehölz	III
Boden	Bereits überbaubare Bereiche	1
	Unbebaute Bereiche	2
Wasser	Gesamtgebiet	1
Luft/Klima	Gesamtgebiet	2
Landschaftsbild	Gesamtgebiet	1
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	1
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Gesamtgebiet	ohne Belang
Schutzgebiete und -objekte	Gesamtgebiet	ohne Belang
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	ohne Belang

*Wertstufe V/3: Schutzgüter von besonderer Bedeutung Wertstufe II: Schutzgüter von allg. - geringer Bedeutg.

Wertstufe IV: Schutzgüter von bes. – allg. Bedeutg.

Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer Bedeutung

Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeutg.

Regenerationsfähigkeit: ++ Biototyp kaum oder nicht regenerierbar (> 150 Jahre Regenerationszeit) + Biototypen nach Zerstörung schwer regenerierbar (-150 Jahre Regenerationszeit)

10.2.3 Besonderer Artenschutz

Für das Plangebiet ist das Vorkommen von bestandsgefährdeten³ besonders geschützten Arten auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten nicht bekannt. Aufgrund der benachbarten Gewerbegebiete und dem relativ geringen Anteil an Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes sowie innerhalb der benachbarten Gewerbeflächen sowie der Störungen durch

³ Entsprechend der „Roten-Listen“ Niedersachsen und Bremens sowie Deutschlands. Die Reduktion auf bestandsgefährdete besonders geschützte Arten erfolgt in Anlehnung an die Empfehlungen von BREUER, die in dem Beitrag zur Tagung der Niedersächsischen Straßenbauverwaltung am 30.08.2005 unter dem Titel „Besonders und streng geschützte Arten, Konsequenzen für die Zulassung von Eingriffen“ veröffentlicht wurden.

die im Nahbereich verlaufenden Landesstraßen kann ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (Vogel- und Fledermausarten) ausgeschlossen werden.

Die östlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Bereiche lassen lediglich ein Vorkommen von störungstoleranten Arten erwarten.

Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

10.2.3 Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

10.2.4.1 Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen

Baubedingte Beeinträchtigungen

Während der Bauphase kommt es in Folge der Bautätigkeiten zu temporären Lärm- und Schadstoffemissionen (Abgase, Staub), optische Reize durch sich bewegende Baufahrzeuge sowie zu Erschütterungen im direkten Umfeld des Baustellenbereichs, die sich negativ auf die Schutzgüter auswirken können. Allerdings beschränken sich die Immissionen überwiegend auf den jeweiligen Baustellenbereich, so dass sie sich nicht im gesamten Plangebiet gleichermaßen stark auswirken. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher in Folge der baubedingten Immissionen nicht zu erwarten.

Durch die Verwendung schwerer Baumaschinen kann es bei empfindlichen Standorten Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter (z. B. Boden, Flächen, Tiere und Pflanzen, Grundwasser) in unterschiedlichem Ausmaß geben. Das gleiche gilt bei weiteren Baumaßnahmen, die Einfluss auf den Boden haben. Beispiele hierfür sind temporäre Abgrabungen, Aufschüttungen oder Befestigungen sowie Grundwasserhaltung.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Als anlagenbedingte Beeinträchtigungen, die sich in Folge des Gewerbebaus einstellen, sind vor allem die Flächeninanspruchnahme für die Gewerbebetriebe und die Infrastruktur zu nennen. Zudem kommt es zu einer Versiegelung von Bodenstandorten sowie zur Abgrabung und Aufschüttung von Boden. In Folge sind eine weitere Verminderung der Sickerfähigkeit des Bodens und eine Beseitigung von Biotoptypen zu erwarten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Aufgrund des Siedlungsbaus in einer ländlichen Region ist auf den Straßen des Gewerbegebietes mit einem gewissen Verkehrsaufkommen durch Lieferverkehre und damit verbunden mit erhöhten Schallimmissionen zu rechnen. Diese werden jedoch aufgrund der relativ windexponierten Lage in Verbindung mit der gut durchdachten Verkehrsinfrastruktur keine erheblichen Beeinträchtigungen zur Folge haben. Der innerhalb der Gewerbebetriebe anfallende Abfall wird durch lokale Abfallentsorgungsunternehmen entsorgt.

10.2.4.2 Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen

a) Menschen

Mit Realisierung des hier planungsrechtlich vorbereiteten Bauvorhabens erhöht sich durch die Neugliederung des Änderungsbereiches die Attraktivität der Gewerbeflächen. Dies steigert die Bedeutung des Änderungsbereiches als wirtschaftlichen Standort. Durch die Möglichkeit zur gewerblichen Erweiterung besitzt das Plangebiet somit eine große Bedeutung für den Menschen, indem die Ortschaft Ottersberg-Bahnhof wirtschaftlich gestärkt und so auch Arbeitsplätze geschaffen bzw. gesichert werden können.

Eine Bedeutung des Plangebietes für die menschliche Erholung in der freien Landschaft ist weiterhin nicht gegeben.

Zum Schutz des Menschen vor erhöhten Immissionen wird durch die Festsetzungen der 4. Änderung die Errichtung von Betriebsleiterwohnräumen ausgeschlossen.

- ⇒ Durch die Bedeutung als Wirtschafts- und Arbeitsstandort kann dem Gebiet in der Summe weiterhin eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für den Menschen zugewiesen werden.

b) Flächen, Pflanzen und Tiere

Von der Neugestaltung des Plangebietes sind alle „fiktiv vorhandenen“ Biotoptypen betroffen. Da ein Großteil der Biotoptypen (Gewerbegebiet, Scherrasen, Sonstiges naturfernes Stillgewässer, Graben, Straße und Gleisanlage) lediglich über eine geringe bzw. eine allgemeine bis geringe Wertigkeit für Naturhaushalt verfügen, sind diese gemäß dem verwendeten Bewertungsmodells nicht kompensationspflichtig.

Die Biotoptypen Strauch-Baumhecke und Naturnahes Feldgehölz sind aufgrund ihrer höheren Wertigkeit kompensationspflichtig. Die Einzelbäume werden ebenfalls kompensiert.

Aufgrund der umfangreichen gewerblichen Nutzung sowohl im Plangebiet als auch westlich und nördlich angrenzend sowie der nördlich angrenzenden Landesstraße 155 unterliegt das Plangebiet einem erheblichen Störungsdruck. Daher ist davon auszugehen, dass mit der geplanten Erweiterung, kein relevanter Anstieg des Störungspotentiales bezogen auf das Schutzgut Tiere erfolgen wird.

- ⇒ Den betroffenen Biotoptypen kommt zukünftig lediglich noch eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zu.

c) Boden

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 4. Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Somit gelten Maßnahmen, welche bereits durch den vorhandenen Bebauungsplan festgesetzt wurden, als bereits zulässig. Durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 wird eine geringe Erhöhung der bisher festgesetzten Grundflächenzahl ermöglicht. Durch die höhere Grundflächenzahl kommt es innerhalb des Plangebietes zu einem höheren Anteil an Versiegelungen.

- ⇒ Im Ergebnis ist den bereits versiegelbaren Bereichen weiterhin eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zuzumessen, aber nunmehr auch den zukünftig zusätzlich versiegelbaren Böden. Für alle von Eingriffen frei bleibenden Bodenstandorte kann davon ausgegangen werden, dass deren allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) erhalten bleibt.

d) Wasser

Aufgrund der bereits zulässigen Versiegelungen innerhalb des Plangebietes kommt es durch die im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes ermöglichten weiteren Versiegelungen lediglich noch zu geringen zusätzlichen Versiegelungen, verglichen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82. Innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der getroffenen Festsetzungen dennoch mit einer geringfügigen Verminderung der Grundwasserneubildungs- sowie Filterfähigkeit auszugehen.

Im Rahmen der 4. Änderung wurde ein Baugrundgutachten erstellt, welches die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens bestätigt. Damit kann das anfallende Niederschlagswasser auch im Anschluss an die Planung vor Ort versickern und somit innerhalb des örtlichen Wasserkreislaufs gehalten werden.

- ⇒ Im Ergebnis ist dem betrachteten Gebiet in Bezug auf das Schutzgut Wasser auch in Zukunft eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzumessen.

e) Klima / Luft

Da das Plangebiet zu einem ausgedehnten Gewerbebestandort zählt, ist bereits von einer veränderten klimatischen Situation auszugehen. Weiterhin wirkt sich auch die nördlich verlaufende Landesstraße als Emissionsquelle negativ auf das lokale Klima aus. Positiv auf das lokale Klima wirken sich wiederum die östlich und südlich angrenzenden unbebauten Flächen

aus, sodass insgesamt nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung Schutzgutes Klima / Luft ausgegangen werden kann.

⇒ Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass das betrachtete Gebiet auch künftig in Bezug auf das Schutzgut Klima / Luft von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) sein wird.

f) Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich in einem durch Gewerbebetriebe geprägten Bereich, welcher durch die vorliegende Planung moderat erweitert werden soll. In den östlich angrenzenden Bereichen befinden sich weiterhin ausgedehnte Ackerstandorte. Aufgrund der westlich und nördlich angrenzenden, ausgedehnten Bebauung sowie der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wird das Landschaftsbild durch die vorliegende Planung nicht in einem erheblichen Maße beeinträchtigt.

⇒ Im Ergebnis kommt dem betrachteten Gebiet auch nach Durchführung der mit der vorliegenden Bauleitplanung zulässigen Baumaßnahmen eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zu.

g) Biologische Vielfalt

Durch die vorliegende Planung kommt es in den Bereichen des Naturnahen Feldgehölzes, Regenrückhaltebecken, der Strauch-Baumhecke sowie des Gewerbegebietes zu einer Veränderung der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten.

Da diese Biotoptypen in den vorliegenden Ausprägungen keine seltenen Arten mit hohem Spezialisierungsgrad erwarten lassen und die zu erwartenden Arten zum überwiegenden Teil weiterhin in der Umgebung des überplanten Gebietes vorkommen, ist eine Beeinträchtigung der örtlichen biologischen Vielfalt nicht zu erwarten.

⇒ Dem Schutzgut Biologische Vielfalt wird auch in Zukunft eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugerechnet.

h) Schutzgebiete und -objekte sowie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Da Schutzgebiete und -objekte sowie bedeutsame Wechselwirkungen weder im Plangebiet, noch in der Umgebung vorhanden sind, ergeben sich durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 keine Auswirkungen.

10.2.4.3 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 6: Wertstufenindizierte Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung*	
		vorher	nachher
Menschen	Gesamtgebiet	2	2
Flächen, Pflanzen und Tiere	Gewerbegebiet (OGG)	I	I
	Scherrasen (GRR)	II	I
	Strauch-Baumhecke (HFM)	III	I
	Einzelbäume (HBE)	44	0
	Sonstiges naturfernes Stillgewässer (SXZ)	II	I
	Graben (FGR)	II	I
	Straße (OVS)	I	I
	Gleisanlage (OVE)	I	I
	Naturnahes Feldgehölz	III	I
	Boden	zukünftig versiegelte Flächen	2
verbleibender Geltungsbereich		2	2

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung*	
		vorher	nachher
Wasser	Gesamtgebiet	2	2
Luft/Klima	Gesamtgebiet	2	2
Landschaftsbild	Gesamtgebiet	1	1
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	1	1
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang
Schutzgebiete und -objekte	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang

* Wertstufe V/3: Schutzgüter von besonderer Bedeutung Wertstufe II: Schutzgüter von allg. - geringer Bedeutg.
 Wertstufe IV: Schutzgüter von bes. – allg. Bedeutg. Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer Bedeutung
 Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeutg.
 Regenerations- ++ Biototyp kaum oder nicht regenerierbar + Biototypen nach Zerstörung schwer regenerierbar
 fähigkeit: rierbar (> 150 Jahre Regenerationszeit) (-150 Jahre Regenerationszeit)

Kompensationserheblich beeinträchtigte Schutzgüter/bewertete Bereiche (s. u.) sind im **Fettdruck** dargestellt.

10.2.5 Eingriffsbilanz

10.2.5.1.1 Rechtliche Grundlagen

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von den Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dies kommt im BauGB durch folgende Vorgaben zum Ausdruck:

- Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB weist darauf hin, dass bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.
- In § 1a Abs. 3 BauGB wird weiter ausgeführt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen sind (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Dabei sind die Schutzgüter Flächen Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie die biologische Vielfalt zu betrachten.

Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Von der Gemeinde ist weiterhin abwägend⁴ darüber zu befinden, ob / in welchem Umfang nachteilige Folgen für Natur und Landschaft durch Darstellungen und Festsetzungen über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

⁴ In diese Abwägung sind nicht nur die Vorteile für Natur und Landschaft, sondern auch die ggf. nachteilig berührten Belange einzustellen. Die dabei gebotene Ausrichtung auch der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen an dem vom Abwägungsgebot erfassten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit hat das BVerwG dadurch umschrieben, dass Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen unterbleiben können, wenn sie

Durch §1a Abs.3 Satz 3 sowie § 200a BauGB wird deutlich gemacht, dass ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Der Ausgleich kann somit auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Die Gemeinde ist im Übrigen nicht gehalten, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ausschließlich durch Plandarstellungen und -festsetzungen im Bauleitplan „abzusichern“. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB sieht vielmehr ausdrücklich vor, dass anstelle von entsprechenden Planinhalten auch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB - d. h. städtebauliche Verträge über die Durchführung von Maßnahmen, die auf einen Ausgleich abzielen - oder sonstige Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden können.

Letztendlich wird durch den § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB klargestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Entscheidung hinsichtlich der Kompensationserheblichkeit einer „Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG) sowie die Bemessung eines potenziellen Kompensationsumfanges richtet sich nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BREUER 2006).

Grundprinzip der Eingriffsregelung ist es, den Zustand eines betrachteten Gebietes vor und nach dem (geplanten) Vorhaben zu bewerten und gegenüberzustellen. Dies macht es möglich, den zu erwartenden „Wertverlust“ zu ermitteln.

Im Weiteren gelten die folgenden Regeln:

- Die Ermittlung und Bewertung anzunehmender Eingriffe erfolgt schutzgutbezogen.
- Erheblich beeinträchtigt im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG sind Schutzgüter ab einer „allgemeinen Bedeutung“ (Wertstufe III / 2), die Schutzgüter Landschaftsbild und Biologische Vielfalt ab einer „besonderen Bedeutung“ (Wertstufe 3).
- Von einer erheblichen und damit kompensationspflichtigen Beeinträchtigung ist auszugehen, wenn im Rahmen der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben die Abwertung des jeweils betrachteten Schutzgutes um wenigstens eine Wertstufe möglich erscheint bzw. anzunehmen ist.
- Ausnahmen von dieser Regel ergeben sich insbesondere durch solche Beeinträchtigungen, die aufgrund ihrer kleinräumigen Wirkung keine Auswirkungen auf den Wert des Schutzgutes in einem deutlich über das Weichbild des Vorhabengebietes hinausreichenden Wirkraum erwarten lassen (v. a. Schutzgut Wasser und Schutzgut Klima / Luft).
- Biototypen der Wertstufe III sind in einem Verhältnis von 1:1 auszugleichen. Sind Biototypen der Wertstufen V und IV im vom Eingriff betroffenen Raum in der entsprechenden Ausprägung mittelfristig (bis 25 Jahre) nicht wiederherstellbar, vergrößert sich der Flächenbedarf auf das Verhältnis 1:2 bei schwer regenerierbaren Biotopen (25 bis 150 Jahre Regenerationszeit) und auf das Verhältnis von 1:3 bzw. bei kaum oder nicht regenerierbaren Biotopen (mehr als 150 Jahre Regenerationszeit).
- Bei erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden beträgt das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Kompensationsfläche 1:1 bei Böden mit „besonderer Bedeutung“ und 1:0,5 bei den „übrigen Böden“, unabhängig von dem Grad der Versiegelung.

"auch und gerade mit Blick auf § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauGB unverhältnismäßige Opfer fordern" (BVerwG, Beschluss vom 31.01.1997, Fußnote 5).

Das OVG NW hat mit dem Urteil vom 28. Juni 1995 (7a D 44/94 NE) klargestellt, dass Bebauungspläne, die von einer "...strikten, keiner Abwägung unterliegenden Pflicht zur möglichst vollständigen Vermeidung und zum vollen Ausgleich bzw. zur vollen ersatzweisen Kompensation der eingriffsbedingten Beeinträchtigungen ..." ausgehen, an einem materiellen Mangel leiden, der zur Ungültigkeit der Satzung führt, da die Erfordernisse des Abwägungsgebotes bzw. die zu beachtenden normativen Vorgaben des § 8a BNatSchG verkannt werden.

- Erhebliche Beeinträchtigungen am Schutzgut Boden sind einzeln auszugleichen. Die übrigen erheblich beeinträchtigten Schutzgüter dürfen zusammen ausgeglichen werden.
- Schutzverordnungen, wie z. B. Besonders Geschütztes Biotop, Naturschutzgebiet, führen als Rechtsnorm nicht kausal zu einer Andersbehandlung gegenüber nicht entsprechend geschützten Gebieten / Landschaftselementen.
- In Bezug auf (Einzel-)Bäume sieht das Modell von BREUER den Verzicht auf Wertstufen vor. Hier ist ein Ausgleich durch art- und anzahlgleiche Neupflanzungen zu erbringen.

10.2.5.2 Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen stellt den ersten Schritt zur Anwendung der Eingriffsregelung dar. Entsprechend § 14 BNatSchG ist „der Verursacher eines Eingriffs [...] zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen“.

In der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt bzw. sind berücksichtigt worden:

- Reorganisierung eines bereits vollständig mit Baurecht belegten Bereiches für Gewerbebebauung.
- Beschränkung der maximalen Höhe baulicher Anlagen auf ein Maß von 22 m Höhe über Geländeoberkante. Damit entspricht die mögliche bauliche Höhe der des Ursprungsbebauungsplanes sowie der angrenzenden Gewerbeflächen. Damit sollen Eingriffe in das Landschaftsbild durch überproportional hohe Gebäude möglichst vermieden werden.

10.2.5.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Wie in den vorherigen Kapiteln ermittelt wurde, sind von zehn betrachteten Schutzgütern zwei von kompensationserheblichen Beeinträchtigungen betroffen. Dies sind die Schutzgüter Flächen, Pflanzen und Tiere sowie Boden.

Schutzgut Flächen, Pflanzen und Tiere

Erhebliche Beeinträchtigungen betreffen die Biotoptypen

- Strauch-Baumhecke (HFM)
- Naturnahes Feldgehölze (HN) und
- Einzelbäume (44 Stück)

Durch die geplante Neuordnung des Plangebietes werden insgesamt 1.815 m² Heckenstrukturen überplant. Des Weiteren gehen durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 1.725 m² naturnahes Feldgehölz verloren. Für diese III-wertigen Biotoptypen ist ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 vorgeschrieben, sodass **3.540 m²** kompensiert werden müssen.

Darüber hinaus sind die überplanten Einzelbäume entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze zu kompensieren. In der Regel wird pro Baum ein Kompensationsbedarf von 25 m² angesetzt. Somit ergibt sich hier, bei 44 Einzelbäumen, ein Kompensationsbedarf von insgesamt **1.100 m²**.

⇒ Somit ergibt sich hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen und Tier ein Kompensationsflächenbedarf von **4.640 m²**.

Schutzgut Boden

Bisher waren innerhalb des Plangebietes Versiegelungen durch das Gewerbegebiet, sowie die Gleisanlage und die Straßenverkehrsfläche in einem Rahmen von insgesamt 38.124 m² zulässig, Stand der 2. Änderung.

Die versiegelbaren Flächen gliedern sich wie folgt:

- GE mit einer GRZ von 0,6 (Überschreitung bis 0,8 zulässig) = 8.034 m²

- GE mit einer GRZ von 0,5 (Überschreitung bis 0,75 zulässig) = 17.762 m²
- Straßenverkehrsflächen = 9.638 m² (100% Versiegelung)
- Gleisanlage = 2.690 m² (100% Versiegelung)

Durch die Neugestaltung des Plangebietes sind durch die Anpassung der Straßenverkehrsfläche und die geringfügige Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl Versiegelungen in einem Umfang von insgesamt 43.310 m² zulässig.

Die versiegelbaren Flächen der 4. Änderung gliedern sich wie folgt:

- GE 1 mit einer GRZ von 0,6 (Überschreitung bis 0,8 zulässig) = 24.732 m²
- GE 2 mit einer GRZ von 0,6 (Überschreitung bis 0,8 zulässig) = 8.599 m²
- Straßenverkehrsflächen = 9.979 m²

Damit können innerhalb des Geltungsbereiches insgesamt **5.186 m²** Flächen zusätzlich versiegelt werden. Nach BREUER (1994) soll bei Eingriffen des Schutzguts Boden bei Böden mit „Allgemeiner Bedeutung“ (für den Naturschutz), das Kompensationsverhältnis 1 : 0,5 betragen.

⇒ Im Ergebnis errechnet sich somit hinsichtlich des Schutzgutes Boden ein Kompensationsflächenbedarf von **2.593 m²**.

Ergebnis

Der Ausgleichsflächenbedarf für die im Zusammenhang mit der hier behandelten Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen an den Schutzgütern Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden beträgt insgesamt **7.233 m²**.

10.2.5.4 Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigung wird auf zwei externe Flächen zurückgegriffen. Diese Flächen befinden sich im Eigentum des Flecken Ottersberg, liegen jedoch nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Da perspektivisch eine Erweiterung des Gewerbegebietes in östlicher Richtung denkbar ist, wird die Kompensation auf unmittelbar benachbarten Flächen als nicht zielführend erachtet. Innerhalb des Änderungsbereiches wird zudem auf die Festsetzung von Pflanzflächen oder ähnlichem verzichtet, um eine möglichst flexible Nutzung des Gebietes gewährleisten zu können. Eine Eingrünung mit schmalen Heckenstrukturen bringt zudem aufgrund der zulässigen Nutzungsintensität innerhalb des Änderungsbereiches der vorliegenden Planung sowie den bereits vorhandenen benachbarten Gewerbegebieten nicht die gewünschte naturschutzfachliche Aufwertung für die erheblich betroffenen Schutzgüter. Daher wird auf die beiden im Folgenden beschriebenen externen Flächen innerhalb der Gemeinde Ottersberg zurückgegriffen, welche aufgrund ihrer Lage und Beschaffenheit ein deutlich größeres Aufwertungspotenzial aufweisen.

Externe Kompensationsmaßnahme 1

Der Ausgleich für das Schutzgut Boden erfolgt auf dem gemeindeeigenen Flurstück 19 (siehe Abb. 5), Flur 29 in der Gemarkung Ottersberg, welches ca. 2,25 km nördlich des Plangebietes gelegen ist. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt durch die Gemeinde Ottersberg, in der Pflanzperiode nach Erlangung der Rechtskraft der 4. Änderung des Bebauungsplanes

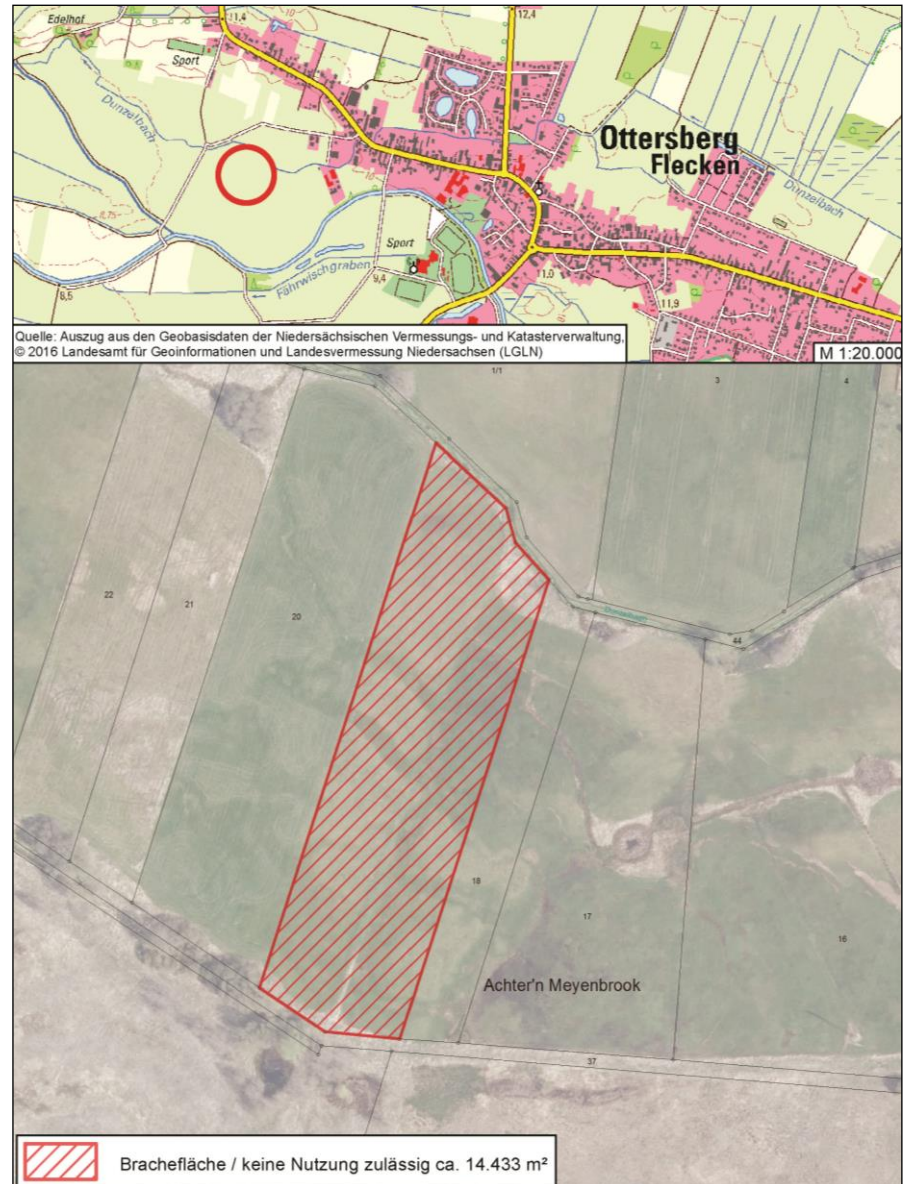


Abb. 5: Lage des Flurstücks 19, Flur 29 in der Gemarkung Ottersberg für die externe Kompensation. Kartengrundlage: © LGLN)

Das oben genannte Flurstück verfügt über eine Größe von 14.433 m². Hiervon wurden bereits 1.750 m² für eine andere Planung in Anspruch genommen, es verbleiben somit 12.683 m². Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50; 1:50.000) ist auf der Fläche der Bodentyp Erdniedermoor vorhanden. Ziel ist es, auf dem Flurstück durch eine Nutzungsaufgabe den Boden auszuhagern und naturnahe Bodenverhältnisse sowie den Prozess der Moorbildung herzustellen. Um dies zu gewährleisten sind auf der Fläche Senken herzustellen. Dazu ist der Oberboden bis maximal 40 cm über Geländeoberkante unregelmäßig abzuschleifen. Der anfallende Oberboden ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Eine anschließende Einsaat ist nicht erforderlich, da ausreichend Diasporen im Boden vorhanden sind. Das anfallende Niederschlagswasser kann durch die geschaffenen Senken länger auf der Fläche verbleiben, sodass sich zeitnah Feuchtigkeitszeiger einstellen werden. Mit diesen Maßnahmen sollte sich ein erkennbarer Artenreichtum einstellen. Nach der Beendigung der

Bodenarbeiten ist die Fläche sich selbst zu überlassen und eine Bewirtschaftung ist unzulässig.

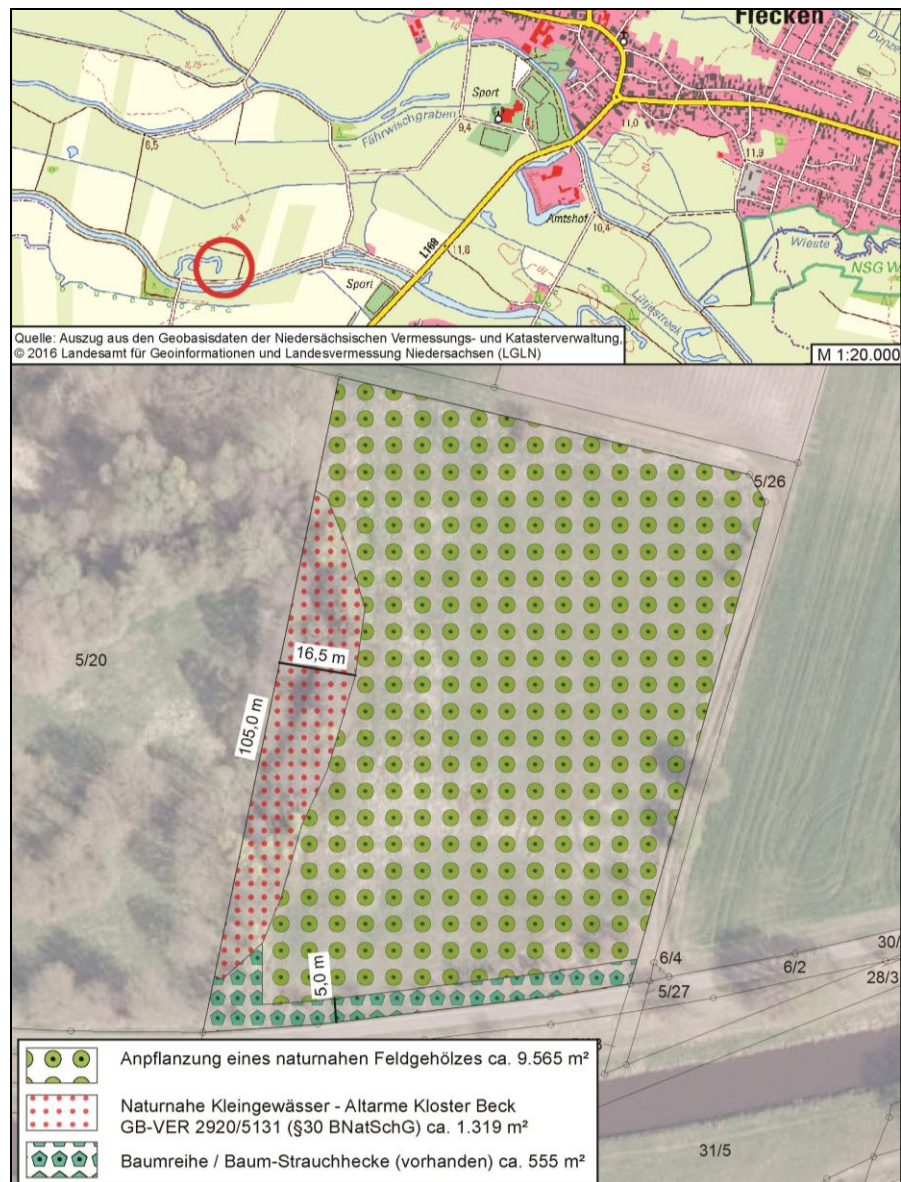
Die ordnungsgemäße Unterhaltung bestehender Gräben bleibt zulässig, in der Zeit vom 01.09 bis 01.03. eines jeden Jahres. Entlang des nördlich gelegenen Dunzelbaches ist ein ca. 5 m breiter Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen. Eine jährliche Mahd des Gewässerrandstreifens nach dem 15.06. eines jeden Jahres ist zulässig, um ein Aufkommen von Gehölzen zu verhindern. Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen dürfen nicht durchgeführt werden. Gegebenenfalls vorhandene Drainagerohre zur Entwässerung der Fläche sind zu entfernen oder zu schließen.

Für das Schutzgut Boden ist ein Ausgleich in Höhe von 2.593 m² zu schaffen. Durch die beschriebenen Maßnahmen können diese **2.593 m²** vollständig kompensiert werden. Des Weiteren ist für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Flächen eine Kompensation von **255 m²** zu schaffen. Die restliche Fläche kann für weitere Planungen zur Kompensation herangezogen werden.

Externe Kompensationsmaßnahme 2

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen am Schutzgut Pflanzen, Tiere und Flächen wird auf eine gemeindeeigene Fläche (Gemarkung Ottersberg, Flur 40, Flurstück 5/23) zurückgegriffen.

Das Flurstück weist insgesamt eine aufwertbare Fläche von ca. 9.565 m² auf. Hiervon werden bereits 5.180 m² für eine andere Planung des Fleckens Ottersberg herangezogen. Vorgesehen ist die Anpflanzung eines naturnahen Feldgehölzes. Für die vorliegende Planung wird eine Anpflanzung auf einer Fläche von insgesamt **4.385 m²** durchgeführt. Die restlichen 255 m² welche für die Kompensation des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und Flächen benötigt werden, werden der oben genannten Kompensationsfläche zugeschrieben. Die Anpflanzung erfolgt mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern. Die Laubbäume sind vorwiegend in der Mitte der Ausgleichsfläche anzupflanzen. Der äußerste Rand, in einer Breite von ca. 8 m ist ausschließlich mit Sträuchern zu bepflanzen.



Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50: 1:50.000) sind auf der Fläche die Bodentypen Gley und Tiefumbruchboden aus Moorgley vorhanden. Demnach ist von feuchteren Bodenverhältnissen auszugehen.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	2 j. v. S. 80/120
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	3 j. v. S. 60/100
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120

Sträucher		
Corylus avellana	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	2 j. v. S. 60/100
Rhamnus frangula	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
Salix aurita	Ohrweide	1 j. v. S. 60/80
Salix cinerea	Grauweide	1 j. v. S. 60/80
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	2 j. v. S. 60/100

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand im Kernbereich des Feldgehölzes 2,0 m x 2,0 m auf Lücke. Im Randbereich ist ein Reihen- und Pflanzabstand von 1,25 m x 1,5 m auf Lücke zu verwenden. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 – 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 – 7 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde Ottersberg in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10% sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Mit der Durchführung der oben genannten Ausgleichsmaßnahmen werden die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden sowie Pflanzen, Tiere und Flächen in einer Größenordnung von insgesamt **7.233 m² vollständig kompensiert**. Der auf dem Flurstück 19, Flur 29, Gemarkung Ottersberg in einer Größenordnung von 9.835 m² kann zur Kompensation zukünftiger Bauvorhaben herangezogen werden.

10.2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben als auch andere Vorhabenstandorte in Frage.

Bei einem Verzicht auf die Planung könnte das, innerhalb des Änderungsbereiches bereits festgesetzte Gewerbegebiet ist, in vollem Umfang umgesetzt werden. Durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes werden die Flächen an die aktuelle Nachfrage angepasst bzw. der „Flächenzuschnitt“ in eine besser nutzbare Konstellation überführt. Würde auf die Planung verzichtet werden, würden eventuell einheimische Unternehmen in andere Gemeinden abwandern um einen geeigneteren Standort zu finden. Dadurch könnten dem Flecken Ottersberg Gewerbesteuererinnahmen sowie Arbeitsplätze verloren gehen. Aus diesem Grund stellt ein Verzicht auf die vorliegende Planung für den Flecken Ottersberg keine geeignete Alternative dar.

Für den ausgewählten Standort spricht vor allem die Tatsache, dass hier bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan als Grundlage für die vorliegende 4. Änderung vorhanden ist. Der Planungsaufwand ist somit als insgesamt relativ gering einzustufen. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich zudem bereits als eingeschränktes Gewerbegebiet dar. Da es sich bei dem überplanten Gebiet um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes handelt, ist die Erschließung über die angrenzenden Landesstraßen als gesichert anzusehen. Andere Standorte stellen für den Flecken Ottersberg aus diesen Gründen somit keine sinnvolle Alternative dar.

10.2.7 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j)

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet mit Betrieben bebaut. Es wird vorausgesetzt, dass die Baumaßnahmen dem aktuellen „Stand der Technik“ entsprechen und die Häuser somit kaum anfällig für stabilitätsbedingte Unfälle sind. Hinzu kommt eine sehr geringe Wahrscheinlichkeit, dass diese Region Deutschlands von Erdbeben betroffen sein wird. Daher werden negative Auswirkungen durch Erdbeben ausgeschlossen.

Das Überschwemmungsgebiet der Wümme erstreckt sich südlich des Flecken Ottersberg bzw. nördlich von Ottersberg-Bahnhof in einer Entfernung von etwa 1,5 km zum Plangebiet. Das Überschwemmungsgebiet ist am nördlichen Siedlungsrand von Ottersberg-Bahnhof mit einem rund 1 m hohen Deich versehen (Umweltkarten Niedersachsen, NIBIS). Daher kann ein erhöhtes Hochwasserrisiko für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Die Umweltkarten Niedersachsen zeigen zudem, dass auch bei einem 100-jährigen Regenereignis kein Hochwasserrisiko für das Plangebiet besteht. Aus diesem Grund werden negative Auswirkungen durch Überschwemmungen ausgeschlossen.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass die Gebäude, unabhängig von der Bauleitplanung, gemäß der gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien sowie dem aktuellen Stand der Technik hinsichtlich des Brandschutzes errichtet werden, so dass Gebäudebrände soweit wie möglich vermieden werden. In dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet sind keine Betriebe ansässig, die mit explosionsgefährdeten Stoffen oder leicht entzündlichen Materialien umgehen. Das Brandrisiko wird für das Plangebiet daher als gering eingestuft. Sollte es in der Zukunft dennoch zu einem Brand im Plangebiet oder den angrenzenden Siedlungsgebieten kommen, so kann ein Übergreifen auf Waldbestände aufgrund eines Abstandes von etwa 300 m zum nächsten Waldgebiet in südliche Richtung ausgeschlossen werden. Bei einem möglichen Brand kann es durch Luftverunreinigungen zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Klima / Luft sowie Flächen, Pflanzen und Tiere kommen. Da es sich um zeitweilige Verunreinigungen handelt und die Menschen in der Umgebung diesbezüglich üblicherweise rechtzeitig gewarnt werden und Tiere fliehen können, handelt es sich um Auswirkungen geringer Schwere. Es kann jedoch im schlimmsten Fall bei Bränden von Betriebsgebäuden auch zu Todesfällen von Menschen und Tieren kommen. Bedenkenswert ist jedoch, dass die genannten Gefahren durchaus zum allgemeinen Lebensrisiko gezählt werden können und diese bereits zulässig sind.

Im Plangebiet werden keine Abfälle erzeugt werden, von denen ein größeres Unfallrisiko für die Schutzgüter ausgeht. Gleiches gilt für die erzeugten Verkehre.

Die Auswirkungen des Klimawandels für diese Region sind bisher nur für wenige Klimafaktoren untersucht worden. So gilt ein Anstieg der Temperatur und damit verbunden ein Rückgang der Frost- und Eistage als wahrscheinlich. Für andere klima- und katastrophenrelevante Faktoren, wie die Windgeschwindigkeit sowie Häufigkeit und Intensität von Niederschlagsereignissen, ist jedoch nach dem aktuellen Stand der Forschung deren jährliche Änderung bis Ende des 21. Jahrhunderts (2071-2100) im Vergleich zu heute (1961-1990) unklar (NORDDEUTSCHES KLIMABÜRO 2017). Wie oben bereits dargestellt, weist das Plangebiet ein sehr geringes Überschwemmungsrisiko auf. Die Wahrscheinlichkeit für Sturmereignisse, die über das übliche Maß in Nordwestdeutschland hinausgehen, ist nicht bekannt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass das Risiko sich nicht wesentlich vom Risiko der Nachbarregionen unterscheidet.

10.3 Zusätzliche Angaben

10.3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren

Zur Bestandsbeschreibung der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (VON DRACHENFELS 2016) verwendet.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild und Biologische Vielfalt wurde auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden, den Landschaftsplan des Flecken Ottersberg sowie den Kar-

tenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (CONTRAST GMBH 2017) zurückgegriffen.

Vor dem Hintergrund, dass lediglich allgemein weit verbreitete und überwiegend intensiv genutzte Biotoptypen erfasst wurden, wird davon ausgegangen, dass die derzeitige Situation von Natur und Landschaft hinreichend genau dargestellt und bewertet werden kann.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde ein Baugrundgutachten durch die Firma Contrast GmbH aus Osterholz-Scharmbeck erstellt (CONTRAST GMBH 2017). Des Weiteren wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, auf welches im Rahmen der Planung zurückgegriffen wurde (MÜLLER BBM GMBH 2019).

Die Bewertung des derzeitigen Zustandes und die Ermittlung der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen richtet sich nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BREUER 2006).

Bei der Zusammenstellung der dem Umweltbericht zu Grunde gelegten Angaben sind keine Probleme aufgetreten.

10.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Plan-Umsetzung betreffend die erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend den Anforderungen des § 4c BauGB erfolgt durch die Gemeinde. Zu diesem Zweck erfolgt zwei Jahre nach Beginn der Erschließungs-/Hochbaumaßnahme durch die Gemeinde eine Begehung, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Sollten im Zuge dieser Begehung unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festgestellt werden, erfolgen weitere Begehungen in einem 5-jährigen Turnus.

Sollten keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden, so werden weitere Begehungen lediglich bedarfsorientiert durchgeführt.

Zusätzlich wird in Bezug auf zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbare erhebliche Auswirkungen auf die bestehenden Überwachungssysteme der Fachbehörden und deren Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen.

10.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll in der Ortschaft Otterberg-Bahnhof im Flecken Ottersberg die Standortsicherung sowie die Umstrukturierung bereits festgesetzter Gewerbeflächen vorbereitet werden. Geplant ist als Art der baulichen Nutzung die Beibehaltung der wirksamen Festsetzung als *Gewerbegebiet*.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung innerhalb des Änderungsbereiches erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat.

Von den erheblichen Auswirkungen der Planung sind lediglich die Schutzgüter Flächen, Pflanzen und Tiere sowie Boden durch die zusätzlich zulässige Versiegelung von Flächen betroffen.

In der Summe ergibt sich in Folge dieser Beeinträchtigungen ein Kompensationsflächenbedarf von 7.233 m². Dieser soll auf einer internen sowie einer externen Flächen gedeckt werden.

Da innerhalb des Geltungsbereiches keine Kompensationsflächen zur Verfügung stehen, wird der Kompensationsbedarf vollständig auf zwei externen Flächen gedeckt. Auf dem Flurstück 19, Flur 29, Gemarkung Ottersberg wird für die vorliegende Planung eine Fläche von **2.848 m²** durch die Anlage von Senken wiedervernässt und somit eine Moorbildung initiiert. Der restliche Kompensationsbedarf in Höhe von **4.385 m²** wird durch die Anlage eines naturnahen Feldgehölzes auf dem Flurstück 5/23, Flur 40 der Gemarkung Ottersberg gedeckt. Mit Durchführung der Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung sowie der Maßnahmen zum

Ausgleich können die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter als vollständig ausgeglichen gelten.

10.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

ANON., 2014: Niedersächsisches Bodeninformationssystem NIBIS®. [Online] Stand: 2014, aufgerufen am: Juli 2017.
<http://nibis.lbeg.de/cardomap3>

BAUGB, 2017: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist., s.l..

BREUER, W., 2006: Ergänzung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". In: Beiträge zur Eingriffsregelung V. 72 S., Hannover: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Beiträge zur Eingriffsregelung V (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen)

BREUER, W., 2006: Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. , Hannover: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen.

Contrast GmbH, 2017: Baugrundgutachten, Osterholz-Scharmbeck

Höke, D. & von Barga, D., 1993: Landschaftsplan Flecken Ottersberg, Ottersberg

KÖHLER, B. & PREIß, A., 2000: Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes - Grundlagen und Methoden zur Bearbeitung des Schutzguts »Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft« in der Planung. 3-60, *Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes* s.l.: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.

LANDKREIS VERDEN, FACHDIENST NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, Landkreis Verden- Der Landrat (Hrsg.), 2008: Landschaftsrahmenplan 2008, Verden (Aller).

Müller BBM GmbH, 2019: Gewerbegebiet Ottersberg-Bahnhof 4. Änderung des Bebauungsplans Nr 82 des Flecken Ottersberg - Geräuschimmissionsprognose, Hamburg

NORDDEUTSCHES KLIMABÜRO, 2017: Norddeutscher KlimaAtlas. [Online] Stand: 2017, aufgerufen am: 2017.08.01, <http://www.norddeutscher-klimaAtlas.de>

VON DRACHENFELS, O., 2016: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016. 326 S., *Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen (Heft A/4)* Hannover: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

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

Bremen, den 08.10.2018 / 18.01.2019 / 11.07.2019 / 02.10.2019

instara

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

.....

Ottersberg, den

.....
(Hofmann)
Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

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

Ottersberg, den

.....
(Hofmann)
Bürgermeister

Anhang I 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 des Flecken Ottersberg - Geräuschimmissionsprognose (Müller-BBM GmbH, Hamburg, Stand: 20.08.2019)

Anhang II: Erschließung B-Plan Nr. 82 „GWG Bahnhof“ in Ottersberg Blatt I und II, Querprofile A bis D & Lageplan Fahrkurven Blatt 2 (Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft und Umwelttechnik e.K. (IWU), Stand: 05.04.2018)