

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 138
„Betriebsgelände Firma Kegel“,
Ortschaft Otterstedt, des Flecken Ottersberg
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im Mai 2016

Konkordiastraße 14A
30449 Hannover
☎ (05 11) 44 82 89
Fax (05 11) 45 34 40
Internet: www.eike-geffers.de
E-Mail: geffers@eike-geffers.de

Diplom-Volkswirt

Eike Geffers

**Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung**

Inhaltsverzeichnis

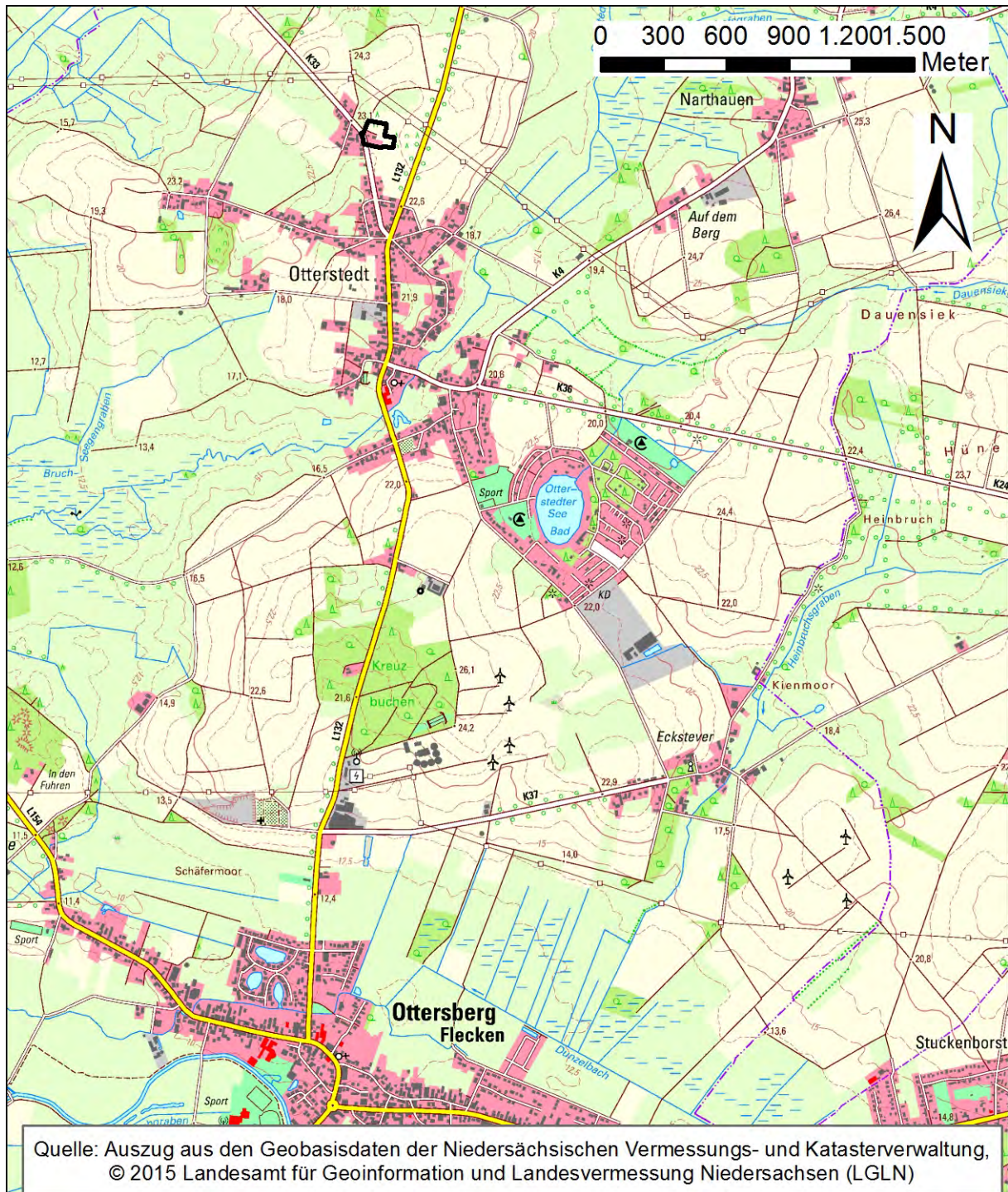
I. Allgemeines	4
1. Einleitung	4
2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	5
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	5
4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	6
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
6. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)	6
II. Rahmenbedingungen	8
1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	8
2. Geländeverhältnisse und Entwässerung	8
3. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	9
4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	9
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	10
1. Art der baulichen Nutzung – Mischgebiet (MI)	10
2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
3. Pflanzstreifen	11
4. Graben	11
5. Öffentliche Straßenverkehrsfläche	11
6. Flächenübersicht	12
IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	13
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	13
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	13
V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange	13
1. Belange der Wirtschaft, Arbeitsplätze	13
2. Belange der Landwirtschaft	13
3. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung	13
VI. Umweltbericht	15
1. Einleitung	15
a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	15
b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	15
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	16
b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	20
c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	24

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	24
3. Zusätzliche Angaben.....	24
a) Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung	24
b) Maßnahmen zur Überwachung.....	25
c) Zusammenfassung.....	25
VII. Abwägung: Private Belange	25
VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung	25
IX. Verfahrensvermerke.....	26

I. Allgemeines

1. Einleitung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 138 werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma Kegel Garten- und Landschaftsbau, Wilstedter Straße 38, 28870 Otterstedt (Internet: www.kegel-galabau.de, im Folgenden kurz „Fa. Kegel“), in Otterstedt geschaffen. Otterstedt liegt auf dem Geestrücker nördlich von Ottersberg in der Nordostspitze des Landkreises Verden. Vom zentralen Ort Ottersberg ist Otterstedt über die Landesstraße 132 zu erreichen (vgl. den folgenden Kartenausschnitt).



Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets (schwarze Umrandung)

Die Fa. Kegel hat ihr Betriebsgelände am Nordrand von Otterstedt auf der Ostseite der Wilstedter Straße (K 33 nach Dipshorn, Landkreis Rotenburg (Wümme)). Sie erbringt Leistungen im Garten- und Landschaftsbau. Sie benötigt für ihre Betriebsentwicklung weitere Betriebsgebäude. Dafür steht eine Fläche am Rand des bestehenden Betriebsgeländes zur Verfügung.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans sind neue Betriebsgebäude für den vorhandenen Garten- und Landschaftsbaubetrieb, der sich am Nordrand der Ortslage von Otterstedt auf der Ostseite der Wilstedter Straße (K 33) befindet, am Rand des bestehenden Betriebsgeländes.

Allgemeiner Zweck des Bebauungsplans ist die Sicherung von Bestand und Entwicklung des vorhandenen Garten- und Landschaftsbaubetriebs. Der Betrieb benötigt für seine bauliche Entwicklung eine Erweiterungsfläche. Sie soll mit dem Bebauungsplan zur Verfügung gestellt werden.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Garten- und Landschaftsbaubetriebs schaffen. Die bauliche Nutzung der Erweiterungsfläche kann nur durch einen Bebauungsplan zugelassen werden.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

- In das Plangebiet wird zunächst das vorhandene Betriebsgelände der Fa. Kegel Garten- und Landschaftsbau auf den Flurstücken 30/3, 30/5 teilweise und 37 teilweise, Flur 7, Gemarkung Otterstedt, einbezogen, das baulich genutzt wird oder baulich genutzt werden soll. Die Fa. Kegel betreibt auf den Flurstücken 30/5 und 37 eine Baumschule, die auf dem Luftbild von 2008 gut zu erkennen ist (vgl. das Luftbild auf S. 17).
- In das Plangebiet wird außerdem das Wohngrundstück „Wilstedter Straße Nr. 36“ einbezogen, das an drei Seiten vom Betriebsgelände umgeben ist, aber nicht zum Betriebsgelände der Fa. Kegel gehört.
- Das Betriebsgelände der Fa. Kegel wird von der Wilstedter Straße (K 33) und dem an der Westseite an das Betriebsgelände grenzenden Feldwirtschaftsweg erschlossen. Straße und Weg werden ebenfalls in das Plangebiet einbezogen.

Nachteilige Auswirkungen auf die an das Plangebiet angrenzenden Flächen, die zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen, sind nicht zu erwarten:

- Im Norden und Osten schließt sich das weitere Betriebsgelände der Fa. Kegel mit der Baumschule an. Das Gelände hat denselben Schutzanspruch wie das Betriebsgelände im Plangebiet.
- Im Süden schließen sich Freiflächen an das Plangebiet an, von denen eine Bautiefe an der Wilstedter Straße im Flächennutzungsplan des Flecken Ottersberg als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt ist. Sie haben den Schutzanspruch eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA), der von der geplanten Nutzung des Plangebiets erfüllt werden muss. Das ist möglich; denn bei dem Garten- und Landschaftsbaubetrieb handelt es sich um einen „nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb“, der in einem „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 BauNVO zulässig ist.

- An der Westseite des Plangebiets verläuft die Wilstedter Straße (K 33). Auf ihrer Westseite stehen Wohnhäuser mit dem Schutzanspruch eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA). Für sie gilt das Gleiche wie für die geplanten Wohngrundstücke an der Südseite. Wesentliche nachteilige Auswirkungen entstehen daher für diese Grundstücke nicht.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird daher bei der Abgrenzung des Plangebiets eingehalten.

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

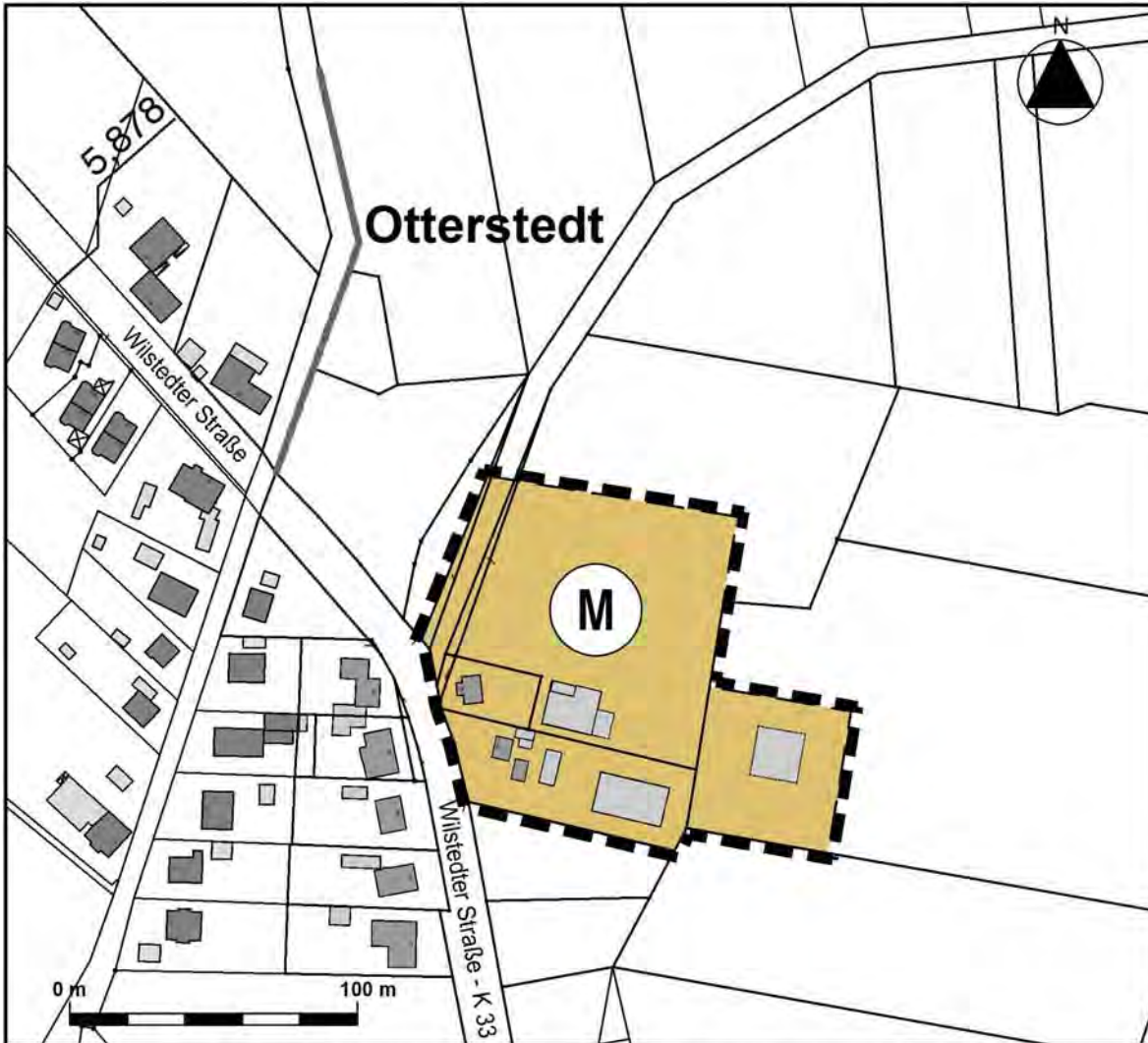
Der Bebauungsplan Nr. 138 ist, wie alle Bauleitpläne, den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan des Flecken Ottersberg in der Fassung nach der 52. Änderung entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Für das Plangebiet bestehen keine darüber hinausgehenden Ziele der Raumordnung, die vom Bebauungsplan eingehalten werden müssen.


5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan des Flecken Ottersberg entwickelt. Der Flecken stellt für das Plangebiet zeitlich parallel zum Bebauungsplan die 52. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilplan 2: Narthauen, Ottersberg, Otterstedt (Otterstedt, Wilstedter Straße) auf. Mit ihr wird das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellt (vgl. den folgenden Plan). Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 138 sind daraus entwickelt.

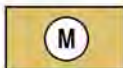
6. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)


Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bauleitplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Beim Bebauungsplan Nr. 138 „Betriebsgelände Fa. Kegel“ ist das offensichtlich nicht der Fall. Die Grenze zu der nächstgelegenen Nachbargemeinde Vorwerk (Samtgemeinde Tarmstedt, Landkreis Rotenburg (Wümme), im Osten liegt rd. 1.400 m vom Plangebiet entfernt. Die dort beginnenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Nutzungen, die erheblich beeinträchtigt werden könnten, gibt es in dem Bereich nicht. Die Ortsränder der nächst gelegenen Orte Buchholz und Dipshorn im Nordwesten liegen rd. 2,7 bzw. 2,4 km entfernt. Beeinträchtigungen sind auch dort nicht zu erwarten; denn der Garten- und Landschaftsbaubetrieb im Plangebiet muss bereits auf die viel näher liegenden Wohngrundstücke in seiner Umgebung Rücksicht nehmen. Das Abstimmungsgebot wird daher nicht verletzt.



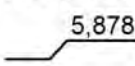
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2015  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planzeichenerklärung Art der baulichen Nutzung

 gemischte Baufläche

 Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs der
52. Änderung

Nachrichtliche Übernahme

 Ortsdurchfahrtsgrenze

52. Änderung des Flächennutzungsplans des Flecken Ottersberg

Teilplan 2: Narthauen, Ottersberg,
Otterstedt
(Otterstedt, Wilstedter Straße)

Bearbeitung:

Konkordiastraße 14A
30449 Hannover
☎ (05 11) 44 92 89
Fax (05 11) 45 34 40
Internet: www.eika-geffers.de
E-Mail: geffers@eika-geffers.de

Diplom-Volkwirt
Eike Geffers
Beraterin Volkswirtin
für kommunale und
städtische Planung

II. Rahmenbedingungen

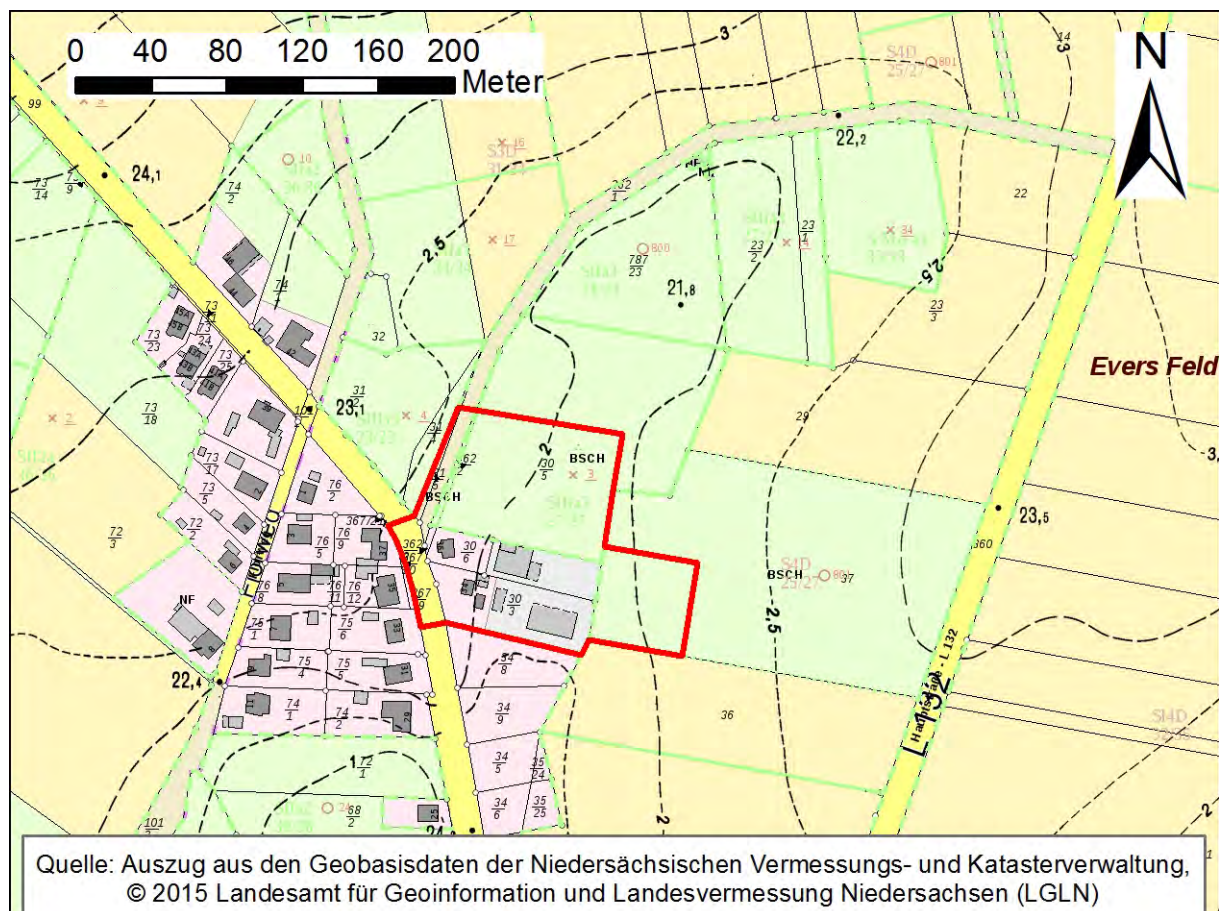
1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) hat eine **Größe von rd. 1,4 ha**.

Von den Grundstücken im Plangebiet sind die Flurstücke 362/2, 30/3, 30/5 und 37, Flur 7, Gemarkung Otterstedt, Eigentum der Fa. Kegel. Das Flurstück 30/6 (Grundstück Wilstedter Straße Nr. 36) ist ebenfalls Privateigentum. Die Fläche der Kreisstraße 33 ist Eigentum des Landkreises Verden. Die Fläche des Feldwirtschaftswegs (Flurstücke 31/5, 362/1 und 362/3) sind Eigentum des Flecken Ottersberg.

2. Geländeverhältnisse und Entwässerung

Das Gelände im Plangebiet hat leichtes Gefälle von Norden nach Süden. Etwa in der Mitte des Plangebiets ist der tiefste Punkt einer Geländemulde. Sie ist am Verlauf der Höhenlinie 22 m üNN in dem folgenden Kartenausschnitt gut zu erkennen. In der Mulde verläuft der „**Brinkteilgraben (Verlängerung Kegel)**“ (**Gewässer III. Ordnung**) etwa an der Grenze zwischen den Flurstücken 30/5 und 37. Der Graben schwenkt am Südrand des Plangebiets nach Westen und verläuft an der Südgrenze des Flurstücks 30/3 zur Wilstedter Straße. Dort mündet er in den Straßenrandgraben. Die tiefste Stelle liegt an der Südseite des Plangebiets ca. 21,5 m üNN. Der höchste Bereich liegt an der Westseite an dem Feldwirtschaftsweg ca. 22,5 m üNN.



Höhenverhältnisse im Bereich des Plangebiets (rote Umrandung)

Das **Oberflächenwasser** aus dem Plangebiet, das nicht an Ort und Stelle versickert, fließt in den erwähnten „**Brinkteilgraben (Verlängerung Kegel)**“ und von dort in den Straßengraben an der Ostseite der Wilstedter Straße (K 33), der weiter südlich in die Otterstedter Beeke mündet.

3. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Bei den Freiflächen im Plangebiet (Flurstücke 30/5 und 37) handelt es um eine Baumschule (BSCH) (vgl. das Luftbild auf S. 16.) Bei der Bodenschätzung wurde die Freifläche auf dem Flurstück 30/5 als Grünland bewertet: Sand (S) der Bodenstufe III und der Klimastufe a mit Grünlandgrund- und Grünlandzahl 27/27. Das Flurstück 37 wurde als Acker bewertet: Sand (S) der Zustandsstufe 4, nach der Entstehungsart Diluvialboden (D), d. h. Ablagerung eiszeitlichen Ursprungs, mit Boden- und Ackerzahl 25/27. Die ertragsfähigsten Böden erhalten die Wertzahl 100.

Nach den Erfahrungen mit der baulichen Nutzung der Flächen im Plangebiet geht der Flecken Ottersberg davon aus, dass der Boden für die geplante Nutzung als Erweiterung des Betriebsgeländes ausreichende Tragfähigkeit besitzt.

Bei den sandigen Bodenverhältnissen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers grundsätzlich möglich.

Nach den Informationen, die der Flecken Ottersberg besitzt, besteht für die Fläche im Plangebiet kein Verdacht schädlicher Bodenveränderungen (**Verdachtsflächen** gem. § 2 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz).

4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Bei den baulich genutzten Flächen handelt es sich um zwei Wohngrundstücke (Wilstedter Straße Nr. 34 und Nr. 36) am Westrand mit Einfamilienhäusern und um das Betriebsgelände der Fa. Kegel Garten- und Landschaftsbau auf den Flurstücken 30/3 und 30/5 mit Betriebsgebäuden. Das Wohngrundstück Wilstedter Straße Nr. 36 liegt auf dem Flurstück 30/3 und gehört zum Betrieb. Das Betriebsgebäude auf dem Flur 30/5 ist Büro, Werkstatt und Lager. Auf dem Flurstück 30/3 stehen ein Carport an der Westseite und ein nach Norden offener Maschinenschuppen an der Südseite. Auf dem Flurstück 37 am Ostrand des Plangebiets steht ein weiterer Schuppen.

Die Freiflächen im Plangebiet werden als Lagerflächen der Fa. Kegel und als Wiese mit Resten der Baumschule genutzt. Vgl. dazu das **Luftbild** im Umweltbericht auf S. 17!

Die Leistungen des Garten- und Landschaftsbaubetriebs der Fa. Kegel werden bei den Auftraggebern erbracht. Das Betriebsgelände dient daher nur zum Abstellen der Fahrzeuge und Maschinen und zur Lagerung von Material. Betriebsgeräusche entstehen nur tagsüber durch das Auf- und Abladen des Materials morgens und abends und durch den Zu- und Abgangsverkehr der Fahrzeuge. Nachts herrscht Betriebsruhe. Bei diesen Betriebsabläufen handelt es sich um einen „nicht wesentliche störenden Betrieb“, der in einem „Dorfgebiet“ (MD) gem. § 5 BauNVO oder „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 BauNVO allgemein zulässig ist.

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben in Abschnitt I.2 dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

1. Art der baulichen Nutzung – Mischgebiet (MI)

Zweck des Bebauungsplans ist die Sicherung von Bestand und Entwicklung des vorhandenen Garten- und Landschaftsbaubetriebs. Es handelt sich um einen „nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb“ (vgl. oben Abschnitt II.4., S. 9). Im Plangebiet liegt außerdem ein Wohngrundstück, das nicht zum Betrieb gehört. Es wäre in einem „Gewerbegebiet“ (GE) nicht zulässig. Die Nutzung des Plangebiets entspricht der Zweckbestimmung eines „Mischgebiets“ (MI), das durch ein Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben gekennzeichnet ist. Es wird daher entsprechend festgesetzt.

<p>§ 6 BauNVO Mischgebiete (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p>

Nach den Zielvorstellungen des Flecken Ottersberg sollen auf den Freiflächen im Plangebiet Betriebsgebäude für den vorhandenen Garten- und Landschaftsbaubetrieb entstehen. Eine Erweiterung der Ortslage durch eine andere Bebauung, insbesondere durch Wohnhäuser, widerspricht diesen Zielen. Für Wohnhäuser sind im Flächennutzungsplan Flächen an der Wilstedter Straße südlich des Plangebiets dargestellt. Um eine den Zielen entsprechende bauliche Nutzung zu gewährleisten, wird das „Mischgebiet“ (MI) gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert: Das Betriebsgelände des Garten- und Landschaftsbaubetriebs ohne den Teil an der Wilstedter Straße, der als Wohngrundstück genutzt wird, wird als „Mischgebiet, eingeschränkt“ (MIe) festgesetzt. Auf ihm werden nur Betriebsgebäude für einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass die geschilderten Zielvorstellungen für die geplante Bebauung des Plangebiets erreicht werden. Dafür genügt es, die **Grundflächenzahl (GRZ)** und die **Zahl der Vollgeschosse** festzusetzen (§ 16 Abs. 3 BauNVO). Damit wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zweckmäßig und leicht nachvollziehbar geregelt.

Die GRZ begrenzt die Überbauung der Grundstücke. Durch die Einschränkung der GRZ werden die Freiflächen gesichert. Der Garten- und Landschaftsbaubetrieb benötigt nach eigenen Angaben zusätzliche Betriebsgebäude (Bürogebäude, Lagerhalle) mit einer Grundfläche von insgesamt ca. 900 m². Die vorhandenen Betriebsgebäude haben eine Grundfläche von rd. 730 m². Bei einer Größe des MIe von ca. 10.950 m² ist dafür eine **GRZ von 0,2** erforderlich und festgesetzt.

Für die Gebäude wird **ein Vollgeschoss** zugelassen. Die **Höhe** der Gebäude wird auf **10,0 m** begrenzt.

Die vorhandenen Gebäude im Plangebiet wurden in offener Bauweise errichtet. Sie ist für Otterstedt ortstypisch. Damit es dabei bleibt, wird für das Plangebiet die **offene Bauweise** festgesetzt.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** geregelt. Sie sind so festgesetzt, dass am Rand des Mischgebiets grundsätzlich ein 8 m breiter Streifen von

baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO frei bleibt. Davon sind 5 m für einen Pflanzstreifen zur Eingrünung des Betriebsgeländes bestimmt und 3 m als Abstand der Gebäude von den Anpflanzungen. Am Südrand wird der vorhandene Geräteschuppen berücksichtigt. In dem Bereich ohne Pflanzstreifen am Südrand und an der Wilstedter Straße ist ein Abstand der Bebauung vom Rand des MI von 5 m ausreichend.

3. Pflanzstreifen

Das MIe grenzt überall an die freie Landschaft. Im Norden und Osten handelt es sich um die Baumschule, im Westen und Süden um Acker und Grünland. Für einen harmonischen Übergang von der baulichen Nutzung in die freie Landschaft ist am Rande des MIe ein 5 m breiter Pflanzstreifen aus heimischen Laubgehölzen geplant. Er ist als Teil der Baumschule teilweise bereits vorhanden und muss nur weiterentwickelt werden (vgl. das Luftbild auf S. 17). Der Pflanzstreifen dient auch als Ausgleichsmaßnahme für Beeinträchtigungen des Schutzguts „Boden“.

4. Graben

Ein Teil des oben erwähnten „Brinkteilgraben (Verlängerung Kegel)“ verläuft im Plangebiet. Er wird mit einer Breite von 3 m entsprechend festgesetzt. Die vorhandenen Durchlässe, die zum Überqueren notwendig sind, werden durch eine textliche Festsetzung weiterhin zugelassen. Die Auffassung des Landkreises, der Breite von 3 m reiche nicht aus (Stellungnahme vom 02.05.2016) teilt der Flecken Ottersberg nicht. Bei dem Teil des Grabens, der im Plangebiet verläuft, handelt es sich um eine flache Mulde, für die 3 m ausreichen. Daran wird auch die geplante bauliche Nutzung nichts Wesentliches ändern.

5. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

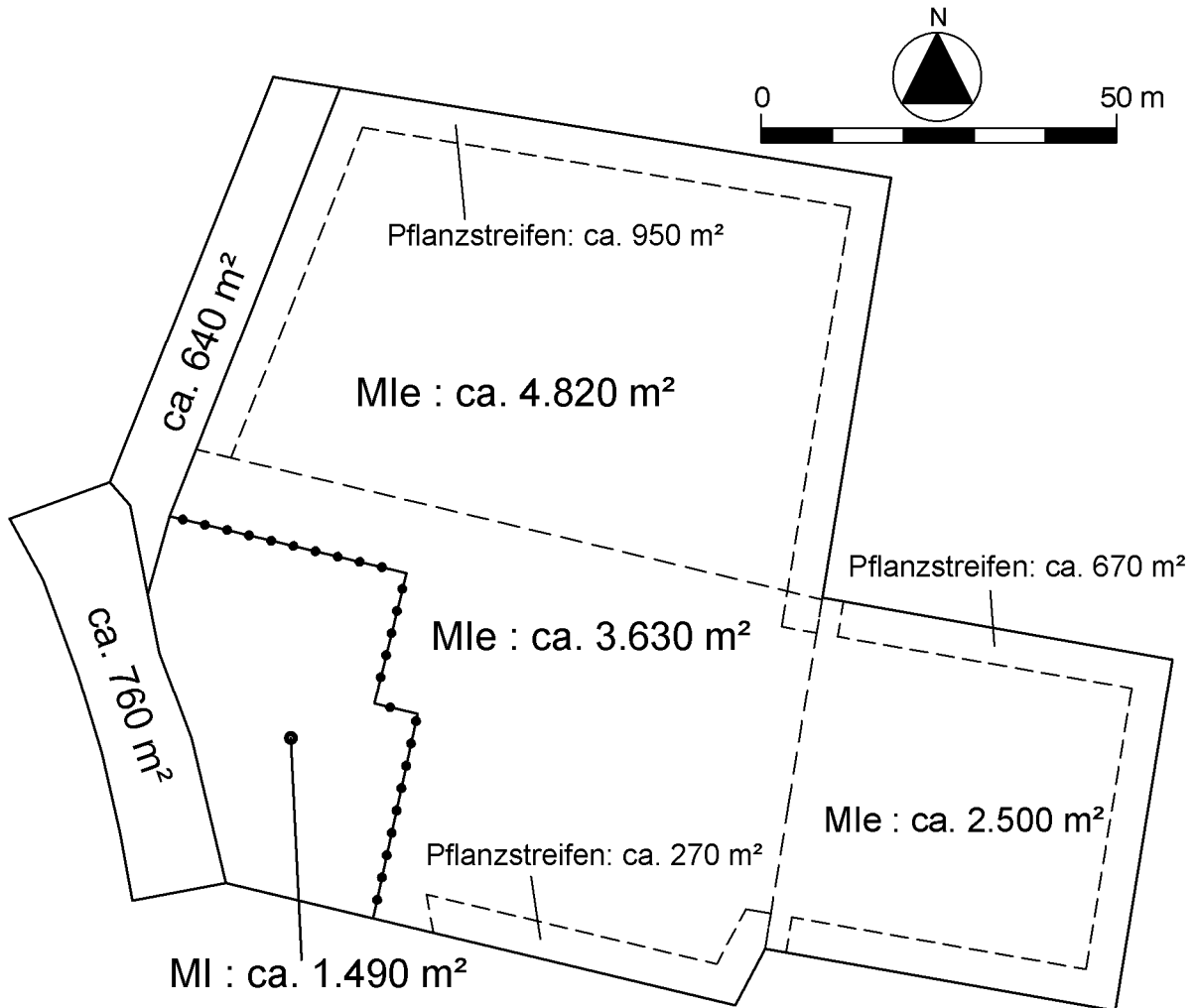
Das Plangebiet liegt an der Kreisstraße 33 (Wilstedter Straße). Die als Wohngrundstücke genutzten Flächen sind durch direkte Zufahrten erschlossen. Das Betriebsgelände des Garten- und Landschaftsbaubetriebs wird durch einen Feldwirtschaftsweg an seiner Westseite erschlossen. Straße und Weg werden in das Plangebiet einbezogen und so festgesetzt, wie sie genutzt werden: Als öffentliche Straßenverkehrsfläche und als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Feldwirtschaftsweg“.

Zu der Einmündung des Wirtschaftswegs in die K 33 hat der **Landkreis Verden** im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Schreiben vom 03.09.2015) als Träger der Straßenbaulast für die Kreisstraße folgende Hinweise gegeben, die bei der Durchführung des Bebauungsplans beachtet werden.

Nach den Aussagen in der Begründung zum B-Plan werden die als Wohngrundstücke genutzten Flächen durch direkte Zufahrten an die K 33 erschlossen. Dahingegen wird das Betriebsgelände des Garten- und Landschaftsbetriebs durch einen Feldwirtschaftsweg erschlossen. Dieser gemeindeeigene Weg mündet westlich des Betriebsgeländes in die K 33. Die Einmündung in die Kreisstraße hat die Baufirma, die in meinem Auftrag derzeit einen neuen Radweg entlang der K 33 baut, mit Betonpflaster befestigt. Da der Wirtschaftsweg selber unbefestigt ist, besteht insbesondere bei Regen die Gefahr, dass Ablagerungen vom Betriebsverkehr auf die K 33 gelangen. Dies gilt umso mehr bei der Erweiterung des Betriebsgeländes, da sich dadurch vermutlich auch der Betriebsverkehr erhöhen wird. Daher muss die Gemeinde den Weg zumindest im Bereich zwischen der Einmündung in die K 33 und der bestehenden Zufahrt zum Betriebsgelände in Pflasterbauweise befestigen.

6. Flächenübersicht

Mischgebiet (MI).....	ca. 1.490 m ²
Mischgebiet, eingeschränkt (Mle)	ca. 10.950 m ²
davon Pflanzstreifen	ca. 1.890 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	760 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Feldwirtschaftsweg“	<u>ca. 640 m²</u>
Gesamtfläche.....	ca. 13.840m²



IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die bebauten Flächen sind vollständig erschlossen. Die geplante Erweiterung kann über die vorhandenen Anlagen erschlossen werden. Zur Durchführung des Bebauungsplans sind daher keine Maßnahmen des Flecken Ottersberg und der Leitungsträger erforderlich. Es entstehen keine Kosten, die finanziert werden müssten.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind zur Durchführung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

1. Belange der Wirtschaft, Arbeitsplätze

Mit dem Bebauungsplan Nr. 138 werden Bestand und Entwicklung eines vorhandenen Garten- und Landschaftsbaubetriebs gefördert. Der Bebauungsplan dient damit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (vgl. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Das ist das Ziel des Bebauungsplans.

2. Belange der Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan gehen Flächen einer Baumschule verloren. Die Belange der Landwirtschaft werden davon nicht beeinträchtigt.

3. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung werden bei der geplanten Nutzung des Plangebiets berücksichtigt:

Ein geordnete **Verkehrerschließung** des Plangebiets ist gewährleistet. Das Plangebiet liegt an der Kreisstraße 33 (Wilstedter Straße). Eine wesentliche Beeinträchtigung der Belange des Verkehrs ist nicht zu erwarten.

Der Plangebiet ist an das Fernmeldenetz der **Deutschen Telekom**, an das Elektrizitätsversorgungsnetz des **Elektrizitäts-Werks Ottersberg**, an das Wasserversorgungsnetz des **Trinkwasserverbandes Verden**, an das Gasversorgungsnetz der **Stadtwerke Achim AG** und an die zentrale Schmutzwasserkanalisation des Flecken Ottersberg angeschlossen.

Eine geordnete **Oberflächenentwässerung** ist möglich. Oberflächenwasser, das nicht im Plangebiet versickern kann, fließt in den „Brinkteilgraben (Verlängerung Kegel)“, der durch das Plangebiet verläuft und in den Seitengraben der K 33 mündet. Der Landkreis Verden hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Schreiben vom 03.09.2015) mitgeteilt, dass er keine Bedenken dagegen hat, dass das Wasser in den Seitengraben der K 33 eingeleitet wird, wenn es vorher angemessen zurückgehalten wird. Die Gestaltung der Entwässerungsanlagen ist Sache der Durchführung des Bebauungsplans. Der Landkreis Verden hat dazu in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans (Schreiben vom 02.05.2016) folgende Hinweise gegeben:

Das anfallende Oberflächenwasser muss innerhalb der Planungsgrenzen durch eine belebte Bodenzone versickern, hierfür sind ausreichend dimensionierte Mulden vorzusehen. Sollte

die Versickerung auf Grund der Bodenverhältnisse oder der anstehenden Grundwasserstände nicht möglich sein, so ist eine Vorklärung und Rückhaltung des Oberflächenwassers sowie die gedrosselte Ableitung vorzusehen. Die ungeklärte Einleitung von Oberflächenwasser in den Graben ist unzulässig. Die Aussagen des Landkreises als Straßenbaulastträger für die K 33 ist privatrechtlicher Natur und ersetzt nicht die öffentlich rechtlichen Anforderungen an die Entwässerungsplanung. Für die Festsetzung ist die Größe und Lage der erforderlichen Versickerungsmulde oder des Regenrückhaltebeckens festzulegen. Detaillierte Hinweise für den Bau und den Betrieb von Versickerungsanlagen gibt das Arbeitsblatt A 138 und für die Bemessung von Regenrückhalteräumen das Arbeitsblatt 117

VI. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, beschrieben und gewertet. Inhalt und Gliederung des Umweltberichts ergeben sich aus Anlage 1 zum BauGB.

1. Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan Nr. 138 wird eine ca. 0,63 ha große Freifläche für die Erweiterung eines vorhandenen Garten- und Landschaftsbaubetriebs als „Mischgebiet, eingeschränkt“ (Mie) festgesetzt. Bei der Freifläche handelt es sich um eine Bauschule. Teilflächen sind befestigt und werden zum Lagern von Baumaterial genutzt. Teile sind Wiese mit einzelnen Bäumen. Mit der geplanten Erweiterung sollen Bestand und Entwicklung des vorhandenen Betriebs und seiner Arbeitsplätze gesichert werden.

b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, dargestellt, soweit sie für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und es wird dargestellt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

Fachgesetze

Im Plangebiet ist die Erweiterung eines vorhandenen Gewerbebetriebs (Garten- und Landschaftsbaubetrieb) geplant. Das ist eine emittierende Nutzung. Für die zu erwartenden Immissionen sind das Bundes-Immissionsschutzgesetz und die Verordnungen und Verwaltungsvorschriften dazu anzuwenden: Für den Schutz vor Gewerbelärm gilt die TA Lärm. Für den Schutz vor Verkehrslärm gilt die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Daneben ist außerdem die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die Abwägung von Bedeutung.

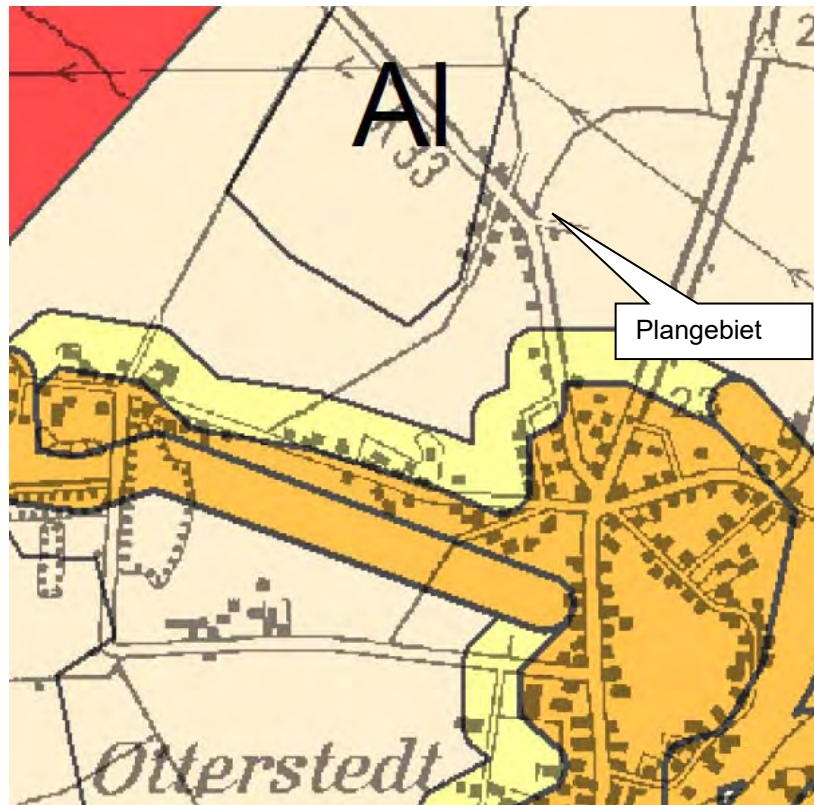
Für die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild gilt die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gem. § 1a Abs. 3 BauGB.

Fachpläne

Für das Plangebiet gibt es den Landschaftsplan des Flecken Ottersberg und den Landschaftsrahmenplan 2008 (LRP) des Landkreises Verden. Aus beiden Plänen ergeben sich keine speziellen Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet:

Nach dem „Zielkonzept“ des LRP (Karte 4) liegt das Plangebiet in einem Bereich mit sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter, der als „Umweltverträgliche Nutzung in Gebieten mit erosionsgefährdeten Böden (AI)“ eingestuft wird.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild liegt das Plangebiet nach dem LRP (Karte 2) in einer „Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung“ (AL 3 „Ackergebiet nördlich Otterstedt“).



Landschaftsrahmenplan 2008 des Landkreises Verden
Ausschnitt aus dem Zielkonzept (Karte 4)

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die Flächen im Plangebiet bestehen aus dem Betriebsgelände der Firma Kegel Garten- und Landschaftsbau, einem Wohngrundstück, der Wilstedter Straße und einem Feldwirtschaftsweg. Das Betriebsgelände besteht aus dem baulich genutzten Teil im Süden mit Wohnhaus und Betriebsgebäuden und den anschließenden Freiflächen im Norden und Osten. Sie sind Teil einer Baumschule, die die Fa. Kegel auch auf den nach Norden und Osten anschließenden Flächen betreibt. Vgl. dazu die Luftbilder aus dem Jahr 2008, auf dem man die Baumschule gut erkennen kann, und aus dem Jahr 2015, das den aktuellen Zustand zeigt.





Luftbild vom Plangebiet – Bildflug 01.04.2015

Auf den Freiflächen sollen in Zukunft weitere Betriebsgebäude für den Garten- und Landschaftsbaubetrieb erreicht werden. Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, sind

- der Boden, der durch Bauvorhaben versiegelt wird,
- das Oberflächenwasser, das nicht mehr flächig versickern kann,
- die Pflanzen und Tiere, die ihren Lebensraum verlieren,
- die freie Landschaft, die verloren geht und durch eine gewerbliche Nutzung ersetzt wird, und
- das Landschaftsbild, das durch den Gewerbebetrieb verändert wird.

Die Bedeutung dieser Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild bestimmt die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen. Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der „**Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94), die das Niedersächsische Landesamt für Ökologie (NLÖ) ursprünglich herausgegeben hat (Bearbeiter: Wilhelm Breuer), und die vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz (NLWKN), der inzwischen zuständig ist, aktualisiert wurden (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2006). Sie werden im Folgenden kurz als „**Hinweise**“ bezeichnet.

Schutzgut „Boden“

Der Boden im Plangebiet wird als „stark überprägter Naturboden“ eingestuft, der für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts „allgemeine Bedeutung“ (Wertstufe 2) hat.

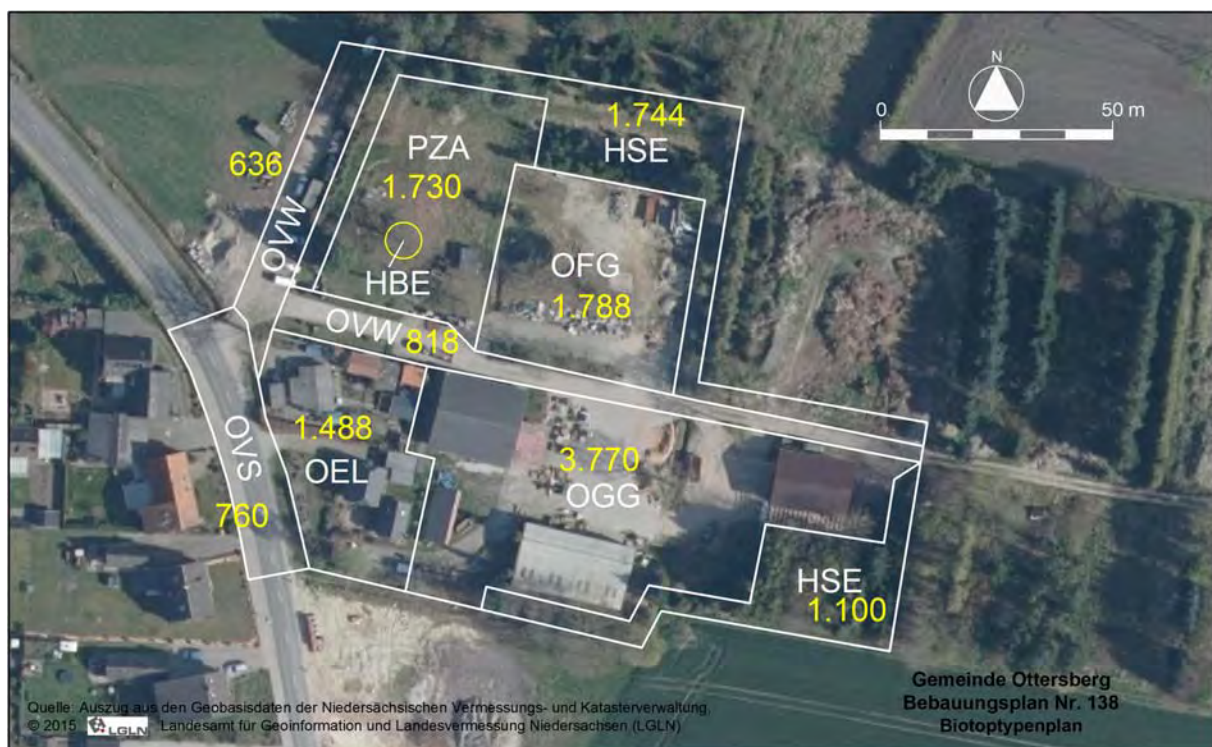
Schutzgut „Oberflächenwasser“

Das **Oberflächenwasser** aus dem Plangebiet, das nicht an Ort und Stelle versickert, fließt in den „Brinkteilgraben (Verlängerung Kegel)“, der am Südrand des Plangebiets entlang zum Straßengraben an der Ostseite der Wilstedter Straße (K 33) führt. Der Straßengraben führt nach Süden und entwässert in die Otterstedter Beeke.

Das Oberflächenwasser wird durch die bestehenden Nutzungen nur wenig verunreinigt. Es ist als „nicht belastet bis mäßig belastet“ einzustufen (Wertstufe 1).

Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ - Artenschutz

Die Bewertung des Schutzguts „Pflanzen und Tiere“ ergibt sich aus den Biotoptypen, denen die Flächen im Plangebiet zuzurechnen sind. Vgl. dazu das folgende Luftbild mit den Biotoptypen und ihrer Größe sowie die folgende Tabelle! Die Bewertung erfolgt nach der „Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen“ (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen Heft 1/2012) in der korrigierten Fassung vom 25.08.2015.



Beschreibung	Biotop-typen-Nr.	Biototyp	Biotop-größe m²	Wert-stufe	Flächen-wert (WE)
Wohngrundstücke an der Wilstedter Straße	13.7.2	locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)	1.488	1,0	1.488
Betriebsgelände Fa. Kegel (Gebäude und befestigte Flächen)	13.11.2	Gewerbegebiet (OGG)	3.770	1,0	3.770
Betriebsgelände Fa. Kegel (Lagerplatz)	13.2.2	sonstiger gewerblich genutzter Platz (OFG)	1.788	1,0	1.788
Betriebsgelände Fa. Kegel (Grünfläche)	12.12.2	Sonstige Grünfläche ohne Altbäume (PZA)	1.730	1,0	1.730
Betriebsgelände Fa. Kegel (Gehölzbestände)	12.3.1.	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)	2.844	3,0	8.532
Zufahrt Betriebsgelände Fa. Kegel	13.1.11	Weg (OVW)	818	1,0	818
Feldwirtschaftsweg am Westrand	13.1.11	Weg (OVW)	636	1,0	636
Wilstedter Straße (K 33)	13.1.1	Straße (OVS)	760	1,0	760
Gesamt			13.834		19.522

Bei der Freifläche handelt es sich um eine Baumschule. Teilflächen sind befestigt und werden zum Lagern von Baumaterial genutzt. Teile sind Wiese mit einzelnen Bäumen. Es handelt sich um naturferne Biototypen, die durch intensive betriebliche Nutzung geprägt sind. Sie haben für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts nur geringe Bedeutung (Wertstufe 1).

Innerhalb der Freifläche nördlich des Büro- und Lagergebäudes gibt es eine Sickermulde, in der sich nach längeren Regenfällen eine Wasserfläche bildet. Wenn längere Zeit kein Regen fällt, trocknet die Mulde aus.

Bei der Planung ist der Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope (**Artenschutz**, §§ 44 ff. BNatSchG) zu beachten. Der Landkreis Verden hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Schreiben vom 03.09.2015) eine intensive Auseinandersetzung mit dem Artenschutz gefordert, weil auf Grund des vorhandenen Bestandes an Gehölzen und ungenutzten Flächen zumindest von dem Vorkommen bestimmter Vogelarten auszugehen sei. Der Flecken Ottersberg hält das für überzogen. Das Plangebiet wird gewerblich genutzt. Geschützte Pflanzen und Tiere haben dort keinen Lebensraum. Möglicherweise vorhandene Vogelarten können auf angrenzende Flächen ausweichen, auf denen die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Eine Verletzung der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht zu erwarten.

Schutzgut „freie Landschaft“

Der Landschaftsteil, in dem das Plangebiet liegt, wird

- im Westen von der Wilstedter Straße (K 33) und der Wohnbebauung auf der Westseite der Straße sowie von den Grünland auf der Ostseite der Straße begrenzt,
- im Süden von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, auf denen Wohnhäuser geplant sind und
- im Norden und Osten von den Flächen der Baumschule.

Der Landschaftsteil gehört zu der Ackerflur nordöstlich von Otterstedt östlich der K33 (vgl. das Luftbild auf S. 17).

Schutzgut „Landschaftsbild“

Das Landschaftsbild wird von der Baumschule geprägt, die sich im Norden und Osten an des Plangebiet anschließt. Nach dem LRP 2008 des Landkreises Verden (Karte 2 Landschaftsbild) liegt das Plangebiet in einer „Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung“ (AL 3 „Ackergebiet nördlich Otterstedt“).

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der geplanten Nutzungen sind folgende Veränderungen des Umweltzustands zu erwarten:

Schutzgut „Boden“

Der Boden des Plangebiets wird durch Betriebsgebäude und befestigte Flächen für Stellplätze und Umfahrten versiegelt und geht damit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und als Versickerungsfläche für das Oberflächenwasser verloren. Von den ca. 0,73 ha des Plangebiets, die für die Betriebserweiterung des vorhanden Garten- und Landschaftsbaubetriebs als „Mischgebiet, eingeschränkt“ (Mie) festgesetzt werden, können bei der festgesetzten GRZ von 0,2 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO rd. 30 % = **ca. 0,22 ha zusätzlich versiegelt werden**. Für diese Beeinträchtigung sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Schutzgut „Oberflächenwasser“

Das Oberflächenwasser kann aufgrund der Bebauung nicht mehr flächig in den Boden gelangen. Das von den Dach- und Hofflächen abfließende Wasser soll so weit wie möglich versickert werden. Wenn nachgewiesen wird, dass die hydrogeologischen Rahmenbedingungen einer Versickerung entgegen stehen, kann das Oberflächenwasser auch über ein Regenrückhaltebecken in den „Brinkteilgraben (Verlängerung Kegel)“, der durch das Plangebiet führt, abgeleitet werden.

Der Schadstoffeintrag, der bei der geplanten Nutzung entsteht, soll durch die Gestaltung der Grundstücksnutzung gering gehalten werden. Er wird in den Versickerungsanlagen konzentriert. Insgesamt ist jedoch im Vergleich mit der bisherigen Nutzung nicht zu erwarten, dass die Schadstoffe zunehmen, die in das Grundwasser gelangen.

Der Landkreis Verden hat in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans (Schreiben vom 02.05.2016) die Auffassung vertreten, dass die Aussagen des Landkreises als Straßenbaulastträger für die K 33 privatrechtlicher Natur seien. Er bezieht sich dabei auf die Äußerung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Schreiben vom 03.09.2015), dass der Landkreis keine Bedenken dagegen hat, dass das Wasser in den Seitengraben der K 33 eingeleitet wird, wenn es vorher angemessen zurückgehalten wird. Öffentlich rechtlich sei u.a. die Eingriffsregelung anzuwenden. Um eine ausreichende Breite des Gewässers feststellen zu können und um die Größe der erforderlichen Versickerungsmulden sowie deren Standort festlegen zu können, benötige der Flecken eine korrekte Abschätzung. Sollten die erforderlichen Größen etc. nicht ermittelt und geregelt sein, sei die Umsetzung des Bebauungsplans nicht gewährleistet. Außerdem sei die festgesetzte Grabenbreite mit 3 m zu gering bemessen, um einen naturnahen Graben mit flachen Böschungen von mind. 1:3 bis 1:5 bauen zu können. Der Flecken Ottersberg hält die Auffassung des Landkreises, dass seine Aussagen als Straßenbaulastträger für die K33 „privatrechtlicher Natur“ seien, für nicht nachvollziehbar. Dem Landkreis geht es offensichtlich um eine Überlagerung von Straßenrecht und Naturschutzrecht. Die Anwendung der Eingriffsregelung auf die gedrosselte

Ableitung von unbelastetem Oberflächenwasser in den Brinkteilgraben führt aber zu keinem neuen Ergebnis: Es entsteht keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts „Wasser“.

Auch die Forderung des Landkreises nach eine Abschätzung der Größe und Festlegung des Standorts für das Regenwasserrückhaltebecken hält der Flecken Ottersberg für überzogen. Die Fa. Kegel muss ihre neuen baulichen Anlagen so gestalten, dass eine geordnete Oberflächenentwässerung gewährleistet ist. Hinweise, dass das nicht möglich ist, hat der Flecken Ottersberg nicht.

Der Graben im Plangebiet ist eine flache Mulde, für die eine Breite von 3 m ausreicht.

Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Mit dem Bebauungsplan werden Flächen einer Baumschule, die teilweise befestigt sind und teilweise zum Lagern von Baumaterial genutzt werden, sowie teilweise Wiese mit einzelnen Bäumen sind, für die bauliche Erweiterung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs vorbereitet. Durch die bauliche Nutzung geht das Plangebiet als Freiraum verloren. Das führt zu einer Beeinträchtigung des Schutzguts „Pflanzen und Tiere“. Die Biotoptypen, die sich aus der geplanten Nutzung ergeben, sind mit ihren Größen und ihrer Bewertung in der folgenden Tabelle angegeben. Es zeigt sich, dass der Wertverlust für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“, der durch die geplante Nutzung entsteht, mit 807 Werteinheiten (4,1 %) sehr gering ist. Die vorhandene Nutzung entspricht in ihrer Bedeutung für dieses Schutzgut weitgehend der geplanten. Eine *erhebliche* Beeinträchtigung des Schutzguts ergibt sich daher nicht. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Beschreibung	Biotop-typen-Nr.	Biototyp	Biotop-größe m²	Wert-stufe	Flächen-wert (WE)
Mischgebiet - Bestand (30 % befestigte Fläche)	13.2	sonstige befestigte Fläche (OF)	447	1,0	447
Mischgebiet - Bestand (70 % Hausgärten)	12.3	Gehölz der Siedlungsbereiche (HS)	1.043	2,0	2.086
Mischgebiet, eingeschränkt (30 % befestigte Fläche)	13.2	sonstige befestigte Fläche (OF)	3.285	1,0	3.285
Mischgebiet, eingeschränkt (70 % Pflanzflächen etc.)	12.3	Gehölz des Siedlungsbereichs (HS)	7.665	1,5	11.498
öffentliche Verkehrsflächen	13.1	Verkehrsfläche (OV)	1.400	1,0	1.400
Gesamt			13.840		18.716

Schutzgut „freie Landschaft“

Die Freiflächen im Plangebiet gehen als Teil der freien Landschaft verloren. Sie werden Teil des Siedlungsbereichs. Das Schutzgut „freie Landschaft“ wird nicht erheblich beeinträchtigt. Der betroffene Landschaftsteil hat für dieses Schutzgut nur geringe Bedeutung.

Schutzgut „Landschaftsbild“

Um einen harmonischen Übergang von der baulichen Nutzung des Plangebiets in die angrenzende freie Landschaft zu schaffen, ist am Rand des Plangebiets ein 5 m breiter Pflanzstreifen geplant. Durch diese Eingrünung des Plangebiets ergibt sich für das Schutzgut „Landschaftsbild“ keine „erhebliche Beeinträchtigung“ im Sinne von § 14 Abs. 1 BNatSchG.

Europäische Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt weder innerhalb noch in der Nähe eines europäischen Schutzgebiets. Es hat daher keine Auswirkungen auf deren Erhaltungsziele und Schutzzwecke.

Schutzgut „Mensch“

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, die durch die baulichen Nutzungen im Plangebiet entstehen können, sind die Emissionen des Garten- und Landschaftsbaubetriebs. Durch sie dürfen keine schädlichen Umwelteinwirkungen entstehen. Im Plangebiet gibt es die Wohnhäuser an der Westseite, von denen das eine als Betriebswohnung genutzt wird. Sie haben aufgrund ihrer Nachbarschaft zu dem bereits seit längerem bestehenden Betrieb den Schutzanspruch eines „Mischgebiets“ (MI). Die Immissionsrichtwerte, die gem. TA Lärm auf den Grundstücken eingehalten werden müssen, betragen 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) nachts. Sie werden von dem Garten- und Landschaftsbaubetrieb eingehalten. Der Betrieb wird als „nicht wesentlich störender Betrieb“ eingestuft, der in einem MI allgemein zulässig ist.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Der Landkreis Verden als untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Schreiben vom 03.09.2015) mitgeteilt, dass mit Auswirkungen auf Kulturgüter gerechnet werden muss, und dazu Folgendes ausgeführt:

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes wurde vor Jahrzehnten eine Steinaxt gefunden. Daher müssen die Erdarbeiten archäologisch beobachtet werden. Das kann möglicherweise dazu führen, dass hier eine archäologische Ausgrabung notwendig wird. Die Archäologische Denkmalpflege des Landkreises Verden muss daher an allen folgenden Genehmigungsverfahren beteiligt werden.

Der Hinweis wird bei der Durchführung des Bebauungsplans beachtet.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Im Plangebiet werden nur „nicht wesentlich störende“ Gewerbebetriebe zugelassen. Sie müssen dafür sorgen, dass die möglichen Emissionen ihres Betriebs so weit wie möglich vermieden werden.

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen ist durch den Anschluss des Plangebiets an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Verden gewährleistet.

Ein sachgerechter Umgang mit Abwässern ist durch den Anschluss des Plangebiets an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde gewährleistet.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die geplante Nutzung des Plangebiets hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf diese Belange.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Der Landschaftsplan des Flecken Ottersberg enthält keine Darstellungen, die der geplanten Nutzung des Plangebiets entgegenstehen.

Für den Landschaftsrahmenplan 2008 des Landkreises Verden gilt das Gleiche. Das Plangebiet wird nicht als „naturschutzwürdiges Gebiet“ eingestuft (vgl. den folgenden Ausschnitt aus der Textkarte „Bauleitplanung – naturschutzwürdige Gebiete“). Wie oben erwähnt, ist das Plangebiet nach dem „Zielkonzept“ Teil eines Bereichs mit sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter, der als „Umweltverträgliche Nutzung in Gebieten mit erosionsgefährdeten Böden (AI)“ eingestuft wird.



Ausschnitt aus der Textkarte „Bauleitplanung – naturschutzwürdige Gebiete“
des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Verden
rote Schraffur = Gebiete, die die Kriterien gem. § 24 NNatG, jetzt § 23 BNatSchG
(Naturschutzgebiet) erfüllen

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Auch in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte **nicht** überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen (vgl. § 50 Satz 2 BImSchG). Eine Rechtsverordnung, um die es in dieser Vorschrift geht, ist derzeit die 39. BImSchV über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen. Sie hat die 22. und 33. BImSchV abgelöst. Auch wenn die darin festgelegten Immissionsgrenzwerte eingehalten werden, muss geprüft werden, wie die bestmögliche Luftqualität erhalten werden kann (Vorsorgegrundsatz, vgl. Söfker in Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger, Komm. zum BauGB, Sept. 2005, § 1, Rn. 155).

Im Plangebiet gibt es bisher Wohngrundstücke und das Betriebsgelände eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs mit einer Baumschule. Mit dem Bebauungsplan wird eine bauliche Erweiterung des Betriebs vorbereitet. Der Lieferverkehr beeinträchtigt die Luftqualität. Betriebsanlagen, die die Luftqualität beeinträchtigen könnten, hat der Betrieb nicht. Der Lieferverkehr ist Teil des relativ geringen Kfz.-Verkehrs auf der K 33. Er wird die Luftqualität nur wenig beeinträchtigen.

Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)

In § 1a BauGB sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz aufgeführt, die bei der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind:

- das Bodenschutzgebot gem. § 1a Abs. 2 BauGB,
- Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB und
- Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten gem. § 1a Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 31 ff. BNatSchG.
- die Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5.

Bodenschutzgebot

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diese Vorschrift wird beachtet.

Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Siehe dazu den folgenden Abschnitt „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich“!

Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten

Siehe oben „Europäische Schutzgebiete“!

Erfordernisse des Klimaschutzes

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei dem Bebauungsplan haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe Bedeutung. Es geht um die Erweiterung eines vorhandenen Gewerbebetriebs. Sie verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

Andere Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden nicht erheblich beeinträchtigt.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch die geplante zusätzliche bauliche Nutzung des Plangebiets entsteht ein Eingriff im Sinne des BNatSchG: Das Schutzgut „Boden“ wird erheblich beeinträchtigt. **Ca. 0,22 ha können zusätzlich versiegelt werden.** Erforderlich ist ein **Ausgleich im Verhältnis 1 : 0,5**. Das ergibt einen **Ausgleichsbedarf von rd. 0,11 ha**. Er soll im Plangebiet durch die Aufwertung von Flächen, die bisher als Betriebsflächen eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs mit einer Baumschule genutzt werden, zu einem Pflanzstreifen geschaffen werden. Dafür wird eine 0,19 ha große Fläche festgesetzt. Sie ist größer als der Bedarf. Es wird berücksichtigt, dass auf der Fläche teilweise bereits ein als Pflanzstreifen anzusehender Bewuchs vorhanden ist, so dass dort keine Aufwertung möglich ist.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Erweiterung des vorhandenen Garten- und Landschaftsbaubetriebs der Fa. Kegel ist nur am vorhandenen Standort an der Wilstedter Straße wirtschaftlich vertretbar. Zwei räumlich deutlich getrennte Betriebsstandorte sind für die Fa. unwirtschaftlich. Am vorhandenen Standort ist die Erweiterung nur auf der Nord- und Ostseite sinnvoll; denn die Flächen gehören bereits der Firma. An der Westseite liegen Wohngrundstücke und ein Feldwirtschaftsweg, der das Betriebsgelände zweckmäßig begrenzt. Im Süden sollen nach den Zielvorstellungen des Flecken Ottersberg, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind, Wohnhäuser entstehen.

Der Flecken Ottersberg sieht daher keine andere Möglichkeit, um das oben angegebene Ziel, die Erweiterung des vorhandenen Garten- und Landschaftsbaubetriebs, zu erreichen, das mit dem Bebauungsplan verfolgt wird.

3. Zusätzliche Angaben

a) Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Technische Verfahren sind für die Umweltprüfung nicht angewandt worden.

b) Maßnahmen zur Überwachung

Der Flecken Ottersberg überwacht die erheblichen Umweltauswirkungen, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan einhergehen.

c) Zusammenfassung

Im Plangebiet wird eine Erweiterung der vorhandenen gewerbliche Nutzung vorbereitet: Für den Garten- und Landschaftsbaubetrieb der Fa. Kegel wird die Erweiterung nach Norden und Osten ermöglicht.

Betroffen sind Flächen einer Bauschule, die teilweise befestigt sind, teilweise zum Lagern von Baumaterial genutzt werden und teilweise Wiese mit einzelnen Bäumen sind. Das Schutzgut „Boden“ wird erheblich beeinträchtigt.

Der Ausgleich soll innerhalb des Plangebiets durch Pflanzstreifen am Rand des Plangebiets erfolgen.

VII. Abwägung: Private Belange

Private Belange, die von dem Bebauungsplan betroffen werden können, sind im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Durch den Bebauungsplan wird die Nutzung von Flächen eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs, die Teil einer Baumschule waren, teilweise befestigt sind, teilweise zum Lagern von Baumaterial genutzt werden und teilweise Wiese mit einzelnen Bäumen sind, für eine bauliche Nutzung durch den Betrieb vorbereitet. Daraus ergibt sich eine Wertsteigerung, durch die die privaten Belange der betroffenen Grundstückseigentümerin gefördert werden. Außerdem wird dem vorhandenen Gewerbebetrieb eine Erweiterung ermöglicht. Das fördert die privaten Belange des Betriebs.

Eine Beeinträchtigung privater Belange durch den Bebauungsplan sieht der Flecken Ottersberg nicht.

VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

Bei dem Bebauungsplan stehen die Belange der Wirtschaft im Vordergrund. Der Bebauungsplan soll Bestand und Entwicklung des in Otterstedt ansässigen Garten- und Landschaftsbaubetriebs der Fa. Kegel gewährleisten.

Die Belange der Landwirtschaft werden durch die Inanspruchnahme von Flächen einer Baumschule nicht beeinträchtigt.

Ein geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Umweltbelange werden durch die Inanspruchnahme von Freiflächen einer Baumschule für eine bauliche Nutzung notwendigerweise beeinträchtigt. Immissionen, die das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen erreichen, entstehen nicht. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes erwartet der Flecken Ottersberg beim Schutzgut „Boden“. Der notwendige Ausgleich ist innerhalb des Plangebiets durch die Aufwertung von Flächen geplant.

Die betroffenen privaten Belange werden gefördert und nicht beeinträchtigt.

Insgesamt fördert der Bebauungsplan einen wichtigen öffentlichen Belang und private Belange, ohne dass andere öffentliche und private Belange wesentlich beeinträchtigt werden.

IX. Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 138 „Betriebsgelände Firma Kegel“ des Flecken Ottersberg und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Mai 2016

gez. Geffers

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Ottersberg hat in seiner Sitzung am 16.06.2016 den Bebauungsplan Nr. 138 „Betriebsgelände Firma Kegel“ als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Ottersberg, den 04.11.2016

Der Bürgermeister

Siegel

gez. Horst Hofmann

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 138 „Betriebsgelände Firma Kegel“ des Flecken Ottersberg mit der Urschrift wird beglaubigt.

Ottersberg, den _____

Der Bürgermeister