

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 126 "ORTSEINGANG OTTERSBERG – LANGE STRASSE"



BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT

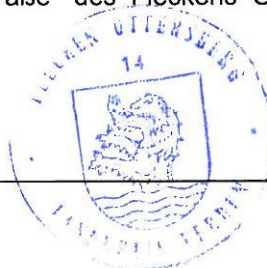
FLECKEN OTTERSBERG
LANDKREIS VERDEN

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 126 „Ortseingang Ottersberg – Lange Straße“ des Fleckens Ottersberg mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Ottersberg, den

17.09.2014



i. A. Bode
Der Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHS	4
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes	4
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung.....	4
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	5
2.1 Landes- und Regionalplanung	5
2.2 Flächennutzungsplan.....	6
3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
3.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	6
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
3.2.1 Art der baulichen Nutzung	8
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
3.2.3 Bauweise.....	9
3.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen	9
3.2.5 Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.....	10
3.2.6 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Wasserfläche	11
3.2.7 Verkehrsflächen.....	11
3.2.8 Beseitigung des Oberflächenwassers.....	11
3.3 Immissionsschutz	12
3.4 Belange von Natur und Landschaft und Klima	13
3.5 Verkehr.....	16
3.6 Archäologische Denkmalpflege	16
3.7 Kampfmittelbelastung	17
4. VER- UND ENTSORGUNG.....	17
5. BODENORDNUNG	18
6. FLÄCHENÜBERSICHT	18
7. UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 A BAUGB	18
7.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	18
7.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne.....	19
7.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung	21
7.3.1 Schutzgut Boden und Wasser	21
7.3.2 Schutzgut Klima/Luft.....	22
7.3.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	23
7.3.4 Schutzgut Landschaft.....	24
7.3.5 Schutzgut Mensch.....	25
7.3.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	26
7.3.7 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)	27
7.3.8 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)	27

7.4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft	27
	7.4.1 Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen.....	27
	7.4.2 Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	28
7.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.....	29
7.6	Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung.....	30
7.7	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)	30
7.8	Ergebnis der Umweltprüfung	30
7.9	Zusammenfassung	30

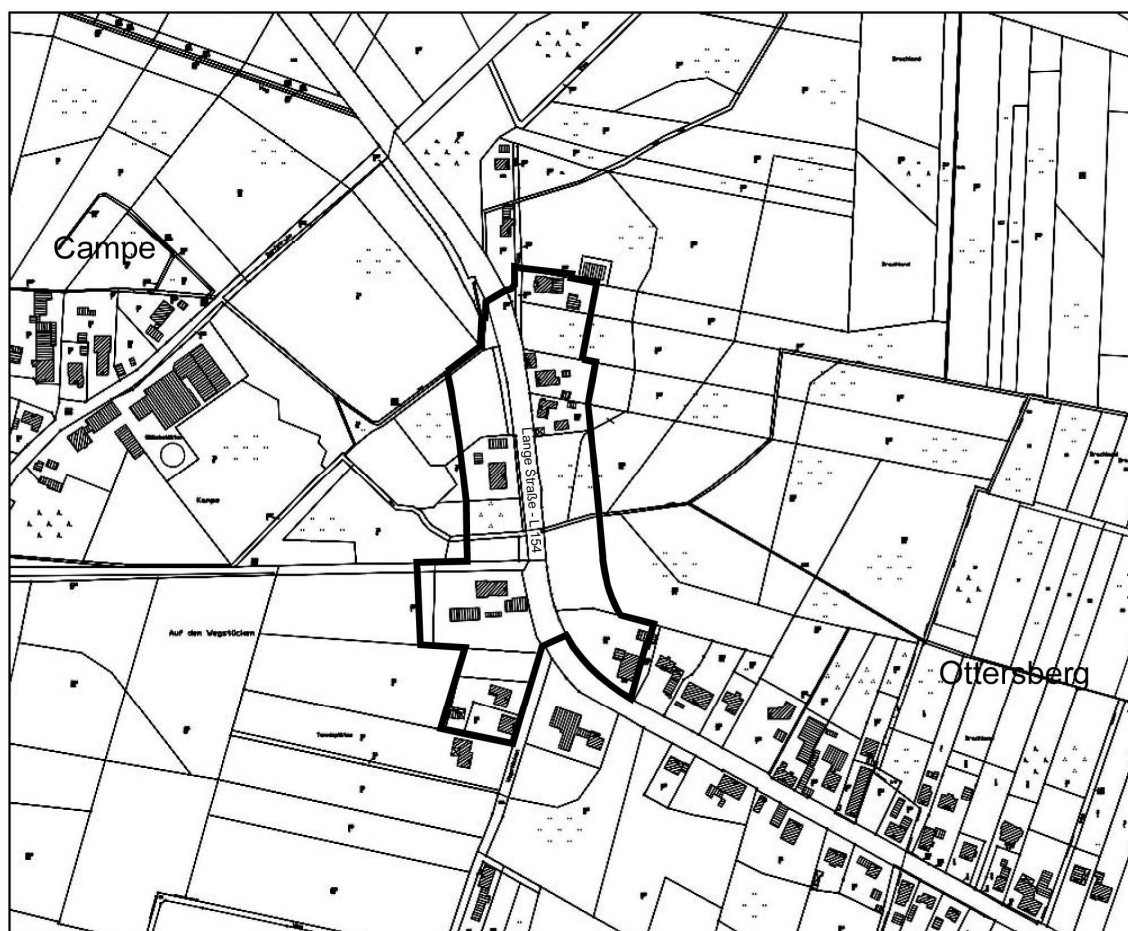
- Anlagen:
1. Biotoptypenkartierung
 2. Lage der externen Ausgleichsfläche

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHS

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Ottersberg, beidseitig der Landesstraße L 154 „Lange Straße“ (siehe Übersichtsplan in Abb. 1). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 153/1, 163/2 (tlw.), 152/2 (Weg), 223/2 (Weg), 223/3 (tlw., L 154), 142/5 (tlw.), 142/7 (tlw.), 132/33, 132/26 (tlw.), 247/1 (tlw., Graben), 247/2, 132/39, 132/38 (tlw.), 132/10, 132/41, 92/2 (tlw.), 92/3, 88/1 (tlw.), 338/227 (tlw., Weg), 76/6 (tlw.), 76/7 (L 154), 237/1 (tlw., Graben), 76/8 (tlw.), 76/9 (L 154), 74/10 (tlw., Gehölzreihe), der Flur 43 der Gemarkung Ottersberg. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,52 ha.

Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich



© 2011  ohne Maßstab

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Bebauungsplangebiet weist eine aufgelockerte bauliche Nutzung auf. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befinden sich drei Grundstücke, die mit Wohnhäusern,

gewerblich genutzten Gebäuden (Brunnenbaufirma und Fotoatelier), Garagen und Nebengebäuden bebaut sind. Dazwischen und südlich davon liegen landwirtschaftliche Grünlandflächen. Im südöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Wohnhaus mit Nebengebäuden und einem großen Garten, der einige große, alte Bäume aufweist. Auf der westlichen Seite der Langen Straße (L 154) liegen ein Wohngebäude mit zwei Nebengebäuden, eine landwirtschaftliche Hofstelle, die jedoch derzeit lediglich als Nebenerwerbsbetrieb bewirtschaftet wird, und zwei weitere Wohngebäude mit einem Elektrobetrieb. Die weiteren Flächen westlich der Landesstraße sind landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Durch den Schäfermoorgraben (Gewässer III. Ordnung), der das Plangebiet etwa in der Mitte von Ost nach West durchquert und der von landwirtschaftlichen Grünlandflächen umgeben ist, entsteht eine deutliche Zäsur im Orts- und Landschaftsbild.

Das Plangebiet ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Nördlich befinden sich zwei weitere mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke sowie Waldflächen. Südöstlich erstreckt sich die geschlossene Ortslage von Ottersberg. Hier grenzt eine landwirtschaftliche Hofstelle an das Plangebiet an. Südlich und südwestlich erstreckt sich eine Tennisanlage. In einer Entfernung von ca. 100 m westlich des Plangebietes beginnt der Ortsteil Campe.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm

Der Flecken Ottersberg gehört zum Verflechtungsbereich Bremen/Niedersachsen. Gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 soll die räumliche Entwicklung Niedersachsens in den Verflechtungsbereichen der Oberzentren Bremen und Bremerhaven durch besondere Formen der interkommunalen Abstimmung und Kooperation auf folgende Schwerpunkte ausgerichtet werden: Stärkung der lokalen Siedlungsschwerpunkte, der Zentren und der Ortskerne; regionale Steuerung des großflächigen Einzelhandels; Zusammenführung lokaler Siedlungsentwicklungen mit regionalen Planungen des öffentlichen Personennahverkehrs; Bündelung regionaler Wirtschaftskompetenzen und Entwicklung gemeinsamer Gewerbestandorte; Ausbau der Voraussetzungen für Mobilität in der Region und Sicherung; Weiterentwicklung regionaler Landschafts- und Freiräume.

Dem Flecken Ottersberg ist im Landes-Raumordnungsprogramm 2008 keine besondere Funktion zugewiesen worden. Die zeichnerischen Darstellungen des Landes-Raumordnungsprogramms enthalten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 126 „Ortseingang Ottersberg – Lange Straße“ keine Vorgaben.

Die Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms werden durch die städtebauliche Neuordnung im Ortseingangsbereich aus Richtung Quelkhorn erfüllt.

Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Verden 1997 ist dem Flecken Ottersberg die Funktion eines Grundzentrums mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zugewiesen. In Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf bereitzustellen. Außerdem ist Ottersberg als Standort mit der Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt.

In den zeichnerischen Darstellungen des RROP ist die Landesstraße 154 (Lange Straße), die das Plangebiet von Norden nach Süden durchquert, als Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung dargestellt. Östlich der Landesstraße liegt ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft, nördlich und nordwestlich ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft. Der gesamte Bereich nördlich und östlich des Plangebietes ist als Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt. Der das Plangebiet querende Graben wurde als Gewässer nachrichtlich übernommen.

Durch die städtebauliche Neuordnung und bauliche Verdichtung im Plangebiet werden die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms 1997 erfüllt.

2.2 Flächennutzungsplan

Zur Vorbereitung der städtebaulichen Entwicklung des nordwestlichen Ortsrandes wurde die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Diese Änderung ist im Jahr 2011 in Kraft getreten.

Der wirksame Flächennutzungsplan des Fleckens Ottersberg stellt seither für den Geltungsbereich des Plangebietes zum überwiegenden Teil gemischte Bauflächen (M) dar. Beidseitig des Grabens III. Ordnung ist eine breite Grünfläche, der Graben selbst als Gewässer dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 126 „Ortseingang Ottersberg – Lange Straße“ ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der Ortseingangsbereich aus Richtung Quelkhorn ist geprägt durch vereinzelt stehende Wohn- und Nebengebäude, zum Teil verbunden mit gewerblicher Nutzung, sowie durch landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen. Ein geschlossener Ortsrand besteht hier nicht. Auslöser für die Bauleitplanung sind Wünsche nach einer baulichen Verdichtung im Ortseingangsbereich, die aus der Öffentlichkeit an die Gemeinde herangetragen wurden.

Der Flecken Ottersberg hat sich mit diesen Wünschen auseinander gesetzt und die Ziele für die künftige Entwicklung des Siedlungsbereiches überprüft und neu definiert. Es wurde eine städtebauliche Konzeption entwickelt, die als Grundlage für die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes diene.

Ziel der Bauleitplanung ist es, einen erkennbar abgeschlossenen Ortsrand zu bilden und die bauliche Entwicklung zu fördern, u.a. auch durch Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandenen Gebäude. Beidseitig der Langen Straße (L 154) soll die bauliche Nutzung ergänzt werden. Schützenswerte Naturräume wie der Bereich beidseitig des Schäfermoorgrabens und der umfangreiche Großbaumbestand sollen erhalten werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 „Ortseingang Ottersberg – Lange Straße“ sollen die Zielvorstellungen des Flächennutzungsplanes konkretisiert und die planungsrechtlichen Grundlagen für bauliche Maßnahmen geschaffen werden. Den nördlichen Abschluss der Siedlungsentwicklung bildet das östlich der L 154 an dem abknickenden landwirtschaftlichen Weg gelegene Gebäudeensemble Lange Straße 100 mit dem Wohnhaus und den Nebengebäuden. Nördlich davon wird aufgrund der Lage der Grundstücke am Waldrand von einer weiteren baulichen Nutzung abgesehen.

Der östlich der L 154 gelegene Bereich mit seinen vereinzelt stehenden Gebäuden soll bis auf einen naturräumlichen Korridor um den Schäfermoorgraben, der erhalten werden soll, baulich verdichtet werden. Auch auf der gegenüberliegenden westlichen Seite der L 154 soll auf dem Flurstück 76/8 eine weitere bauliche Nutzung erfolgen, um einen eindeutig erkennbaren Ortsrand zu entwickeln. Beide Seiten dieses Siedlungsbereichs sollen entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan einen baulichen Zusammenhang bilden, d.h. sie enden im Süden etwa auf gleicher Höhe.

Ein Korridor beidseitig des Schäfermoorgrabens soll dem Schutz und der Pflege von Natur und Landschaft dienen. Hier soll beidseitig der Landesstraße und beidseitig des Kanals die landwirtschaftliche Grünlandnutzung und der Baumbestand erhalten bleiben, die sowohl dem Schutz des Gewässers und seiner Randbereiche, insbesondere als Biotopverbundachse, als auch dem Landschaftsbild dienen. Durch die gut 50,0 m breite Achse bleibt die Sichtbeziehung zu dem östlich anschließenden Schäfermoor bestehen. Der Flecken Ottersberg hat bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung einer Erweiterung der baulichen Nutzung und damit einer Verkleinerung der Sichtachse den Vorrang gegenüber dem Natur- und Landschaftsschutz eingeräumt. Der Ortsrand soll hier so weit wie möglich geschlossen werden.

Südlich dieser Grünzone um den Schäfermoorgraben soll wiederum eine bauliche Entwicklung bzw. Verdichtung erfolgen, da hier der Übergang zur geschlossenen Ortslage beginnt. Im westlichen Teil des Plangebietes lässt die bauliche Nutzung noch eine gewisse Verdichtung zu. Im östlichen Teil des Plangebietes ist analog zum westlichen Teil eine Erweiterung der Bebauung in Richtung Norden vorgesehen, sodass auch hier ein geschlossener baulicher Zusammenhang gebildet wird. Dabei soll der auf dem Grundstück Lange Straße 86 vorhandene Großbaumbestand so weit wie möglich erhalten werden.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 „Ortseingang Ottersberg – Lange Straße“ ist eine Ergänzung des Siedlungsbereiches unter Erhaltung eines Naturraumes beidseitig des Schäfermoorgrabens und des umfangreichen ortsbildprägenden Großbaumbestandes. Durch die Entwicklung bzw. Erweiterung des Dorfgebietes sollen neben den Wohnnutzungen auch die landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich abgesichert werden.

Die Tiefe der Baugebiete von im Wesentlichen 40 m bis 45 m beidseitig der Langen Straße entspricht der ortstypischen Größe der Baugrundstücke. Art und Maß der baulichen Struktur sowie die überbaubaren Bereiche orientieren sich an der im Plangebiet und seinem Umfeld vorhandenen Bebauung. Die Mischung aus Wohngebäuden, landwirtschaftlichen Betrieben und nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen soll hier in der Ortsrandlage entsprechend weitergeführt werden. Um zu vermeiden, dass die landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung durch mehrzeilige Wohnnutzungen beeinträchtigt wird, ist im südwestlichen Teil des Plangebietes eine Gliederung des relativ tiefen Dorfgebietes erforderlich; die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind der land- und forstwirtschaftlichen, der gartenbaulichen und der gewerblichen Nutzung vorbehalten, wie sie hier schon vorhanden ist.

Bei der Entwicklung des Ortsrandes ist nicht vorgesehen, die künftige bauliche Nutzung auf die im Plangebiet bestehenden Gebäudeformen und Baustile zu beschränken. In einem Dorfgebiet sind bauliche Anlagen unterschiedlicher Nutzung und Ausprägung zu erwarten. Auf baugestalterische Vorschriften wird verzichtet, denn für land- und forstwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe sind dem Zweck entsprechende, ausreichend große Gebäude erforderlich. Durch enge Vorschriften zur Gestaltung von Gebäuden können sich Einschränkungen ergeben, die eine sinnvolle Nutzung nicht mehr gewährleisten. Entsprechend dem Zeitgeschmack sollen auch Gebäude in den jeweils modernen Baustilen zulässig sein, sodass sich der Ortsrand als lebendiger Bestandteil des Ortes entwickelt.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorhandenen Nutzungen als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt. Damit wird der Entwicklung des Plangebietes aus der dörflichen Struktur Rechnung getragen. Landwirtschaftliche Betriebe befinden sich innerhalb des Plangebietes auf dem Grundstück Lange Straße 97 und südöstlich an das Plangebiet angrenzend auf dem Grundstück Lange Straße 85. Beide Betriebe werden derzeit noch im Nebenerwerb betrieben. In dem nahe gelegenen Ortsteil Campe westlich des Plangebietes sind landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe vorhanden. Im Plangebiet bestehen auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Auf dem Grundstück Lange Straße 96 befindet sich ein Brunnenbaubetrieb, die im nordöstlichen Teil dieses Grundstücks vorhandene Maschinenhalle soll zukünftig in die Betriebsnutzung mit einbezogen werden. Südlich davon existiert ein Fotoatelier. Im südwestlichen Teil des Plangebietes ist ein Elektrobetrieb vorhanden. Diese gemischte dörfliche Struktur soll weitergeführt werden.

Allerdings werden die gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO in Dorfgebieten allgemein zulässigen Tankstellen, mit Ausnahme von Tankanlagen, die für den Eigengebrauch der Betriebe genutzt werden, im Plangebiet ausgeschlossen. Tankstellen würden viel Verkehr in das Plangebiet hinein ziehen und die Geräusch-, Geruchs- und sonstigen Umweltbelastungen erhöhen. Daher sind sie hier nicht erwünscht. Für sie bestehen an anderer Stelle im Ort ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten.

Auch die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ein wesentliches Ziel des Fleckens ist es, die Attraktivität und Nutzungsvielfalt des Ortsrandbereiches zu sichern und das Plangebiet auch für das Wohnen interessant zu halten. Vergnügungsstätten können dieser Zielsetzung insofern entgegenwirken, als dass sie zu einer Strukturveränderung führen können, die dem Ziel der Planung entgegensteht. Um zu verhindern, dass das Niveau des Gebietes sinkt, ist der Ausschluss dieser Nutzungen erforderlich.

Um auf den relativ großen Grundstücken im südwestlichen Teil des Plangebietes ausreichende Flächen für landwirtschaftliche Betriebe zur Verfügung zu stellen, gleichzeitig aber zu vermeiden, dass hier ein Übermaß an Wohnnutzung entsteht und zu Nutzungskonflikten führt, ist das Dorfgebiet gegliedert. Der westliche Teil dieses Gebietes ist mit MD 1 bezeichnet. Hier befinden sich bereits Betriebsgebäude der landwirtschaftlichen Hofstelle Lange Straße 97 und des Elektrobetriebes Wegstücken 2. Eine betriebliche Nutzung soll hier auch weiterhin ermöglicht werden. Die zulässige bauliche Nutzung in dem Gebiet MD 1 wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung beschränkt auf Betriebsgebäude und Anlagen von land- und forstwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Betrieben sowie von sonstigen gewerblichen Betrieben. Daneben ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen zulässig.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wurde entsprechend der baulichen Nutzung auf den bereits bebauten Grundstücken mit 0,25 verhältnismäßig niedrig gewählt, um die für den Ortsrand typische aufgelockerte Bebauung zu erreichen. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung einer Mindestgröße für die Baugrundstücke von 900 qm.

Um insbesondere auf gewerblich genutzten Grundstücken die erforderliche Anzahl an Stellplätzen unterbringen zu können und Engpässe zu vermeiden, darf die zulässige Grundfläche durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

Zulässig ist eine Bebauung mit einer Gebäudehöhe von maximal 10,00 m oberhalb der Straßenoberkante der Erschließungsstraße. Die festgesetzte Gebäudehöhe entspricht der im Plangebiet bereits vorhandenen Bebauung. Damit ist gewährleistet, dass sich die Neubebauung in das Ortsbild einfügt.

3.2.3 Bauweise

Die bauliche Nutzung soll entsprechend der vorhandenen Gebäudestruktur im gesamten Plangebiet in offener Bauweise erfolgen, d.h. dass zu den Grundstücksgrenzen Abstände einzuhalten sind, sodass sich eine aufgelockerte Bebauung ergibt.

3.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Sie berücksichtigen eine möglichst flexible Grundstücksnutzung. Entsprechend der Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) sind vielfältige Nutzungsarten zu erwarten. Bei einer landwirt-

schaftlichen oder gewerblichen Nutzung mit zugehörigem Wohnhaus entstehen z.B. mehrere Gebäude auf dem Baugrundstück. Für eine sinnvolle Anordnung der baulichen Anlagen zu einander soll die Wahl des Standortes flexibel gehalten werden. Der Bau von Gebäuden in zweiter Reihe soll nicht ausgeschlossen werden, sie ist auch bereits auf mehreren Grundstücken (z.B. Lange Straße 96, Lange Straße 97 und Wegstücken 2) verwirklicht. Bei der gewählten Tiefe der Baugebiete von überwiegend 40 m bis 45 m ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Einige der im Dorfgebiet (MD) zulässigen Nutzungen sind auch heute bereits zulässig. Dazu gehören insbesondere bauliche Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe sowie Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung, die auf der Grundlage des § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich privilegiert zugelassen werden können. Mit einer Tiefe von überwiegend 40 m bis 45 m bietet das Baugebiet jedoch nicht ausreichend Raum für die Ansiedlung und Entwicklung dieser Nutzungen. Im Sinne der dörflichen Entwicklung des Ortsrandes sollen diese Betriebe durch die Bauleitplanung nicht mehr als notwendig eingeschränkt werden. Daher soll für privilegiert zulässige Nutzungen auch die Ausdehnung in den angrenzenden Außenbereich hinein nicht unterbunden werden. Dies gilt insbesondere für den landwirtschaftlichen Betrieb Lange Straße 97. Daher werden die Baugrenzen im Übergang zur freien Landschaft offen gelassen, sodass die – privilegierte – land- und forstwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung in den angrenzenden Außenbereich hinein erweiterbar ist. Die Errichtung von im Außenbereich nicht privilegiert zulässigen baulichen Nutzungen dagegen bleibt auf das festgesetzte Baugebiet (Dorfgebiet MD) beschränkt.

Auch auf den an den Grünzug am Schäfermoorgraben angrenzenden Grundstücken werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne einer effektiven Nutzung großzügig festgesetzt. Das Gefälle in Richtung Graben ist gering, die östlich der Langen Straße neu geschaffenen Baugrundstücke liegen nur wenig tiefer als die Straßenoberkante. Auch bei Aufschüttungen für den Anschluss an die Erschließungsstraße sind flache Übergänge zum Schäfermoorgraben möglich. Bei den neuen Baugrundstücken auf der westlichen Seite der Langen Straße sind wesentliche Auffüllungen nicht zu erwarten, sie liegen auf der Höhe des Fuß- und Radweges.

3.2.5 Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Der im Plangebiet vorhandene Bestand an großen und alten Bäumen soll erhalten werden. Dies wird über die textliche Festsetzung Nr. 5 geregelt. Demnach sind alle heimischen Bäume ab einem Stammumfang von 150 cm, gemessen in einem Meter Höhe ab Erdboden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen von zwei standortgerechten, heimischen Bäumen zu ersetzen. Insbesondere sind im Rahmen aller Hoch- und Tiefbaumaßnahmen der Stamm, die Krone und der Wurzelraum zu schützen. Zu den heimischen Bäumen zählen u.a. Sandbirke (*Betula pendula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*).

Auch der Baumbestand am nordwestlichen Rand des Plangebietes ist als zu erhalten festgesetzt. Die mit zum Teil schon recht alten Bäumen bestandene Gehölzreihe dient als natürliche Abgrenzung des Baugebietes zur freien Landschaft.

Um das Plangebiet zu durchgrünen, sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4 pro Baugrundstück ein standortgemäßer und gebietstypischer, großkroniger Laubbaum (Hochstamm, mind. 3 mal verpflanzt, Stammumfang mind. 10 – 12 cm) oder alternativ 2 Hochstamm-Obstbäume (Hochstamm, mind. 2 mal verpflanzt, Stammumfang mind. 8 - 10 cm), zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen ist eine Nachpflanzung in dieser Qualität vorzunehmen.

3.2.6 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Wasserfläche

Die Flächen beidseitig des Schäfermoorgrabens werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die vorgesehenen Maßnahmen sind in der textlichen Festsetzung Nr. 6 aufgeführt. Hier soll die landwirtschaftliche Grünlandnutzung beibehalten werden. Auch die Gehölze im Bereich des Grabens sind zum Schutz des Gewässers und des Landschaftsbildes zu erhalten.

Der Unterhaltungsverband Untere Wümme hat im Planaufstellungsverfahren darauf hingewiesen, dass ein 5 m breiter Räumstreifen entlang des Schäfermoorgrabens ohne Anpflanzungen einzuhalten ist, um die Gewässerunterhaltung durchführen zu können. Der Hinweis wurde berücksichtigt. Anpflanzungsmaßnahmen entlang des Schäfermoorgrabens sind nicht geplant. Ziel ist lediglich der Erhalt der ortsbildprägenden Bäume entlang des Gewässerlaufes. Da diese bereits seit langem vorhanden sind, ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 keine nachteiligen Auswirkungen. Die Gewässerunterhaltung wird auch zukünftig wie bisher möglich sein. In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis auf die Erforderlichkeit des Räumstreifens und die Freihaltung einer Durchfahrt bei Einzäunungen aufgenommen.

3.2.7 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Die Straßengrundstücksflächen der Langen Straße (L 154) sind gemäß ihrer Zweckbestimmung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Nördlich des landwirtschaftlichen Betriebes Lange Straße 97 verläuft ein Weg, der der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen dient und nicht öffentlich gewidmet ist. Die Wegeparzelle wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“ festgesetzt.

3.2.8 Beseitigung des Oberflächenwassers

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück über die belebte Bodenzone zu versickern. Dies wird durch die textliche Festsetzung Nr. 7 verbindlich festgelegt.

3.3 Immissionsschutz

Auf die Wohnnutzung können Immissionen aus dem Verkehrsaufkommen der Langen Straße (L 154) und aus der landwirtschaftlichen Nutzung einwirken.

Verkehr

Das Baugebiet liegt innerhalb der durch Ortsschilder festgelegten geschlossenen Ortschaft von Ottersberg. Die aus der Straßenverkehrszählung 2010 ermittelte durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) ist mit rd. 4.600 Kraftfahrzeugen pro Tag verhältnismäßig gering. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt im Bereich des Plangebietes 50 km/h, sodass sich die Geräuschbelastungen im Wesentlichen aus den Motorgeräuschen der Fahrzeuge ergeben.

Ein wesentlicher Anstieg der Verkehrsbelastungen auf der L 154 ist nicht wahrscheinlich, zumal die Zahl der Kraftfahrzeuge, die diese Straße befahren, gegenüber der Verkehrszählung im Jahr 2000 leicht abgenommen hat. Daher ist auch keine deutliche Erhöhung der aus dem Verkehr resultierenden Schallbelastungen zu erwarten.

Unzuträgliche Immissionsbelastungen durch den Verkehr auf der L 154 sind nicht zu erwarten.

Landwirtschaft

Von den landwirtschaftlichen Betrieben im Plangebiet und in der näheren Umgebung gehen Geräusch- und Geruchsmissionen aus. Durch die Festsetzung des Baugebietes als Dorfgebiet ergeben sich in Bezug auf die Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung keine Veränderungen gegenüber den derzeitigen Anforderungen an den Immissionsschutz. Immissionen aus der Landwirtschaft sind als ortsüblich vorzusetzen.

Unzuträgliche Belastungen sind bisher nicht bekannt geworden und auch für die Zukunft nicht zu erwarten.

Von dem Betreiber des am nächsten gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes westlich des Plangebietes (Dorfstraße 1), dessen Milchviehbetrieb mittelfristig erweitert werden soll, wurden Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes erhoben. Er befürchtet trotz der Ausweisung eines Dorfgebietes Probleme. Um zu ermitteln, inwieweit Erweiterungen im Hinblick auf die vorhandenen benachbarten Gebäude möglich sind, hatte er bereits eine „Vorabschätzung“ durch einen Sachverständigen vornehmen lassen, diese hat er seiner Stellungnahme zur Kenntnisnahme beigefügt.

Die gutachterliche „Vorabschätzung“ wurde bei der Abwägung über die Stellungnahme des Landwirtes zu Grunde gelegt. Die in Dorfgebieten (MD) zulässigen Geruchsbelastungen dürfen gemäß der GIRL (Geruchs-Immissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen) einen Wert von 15 % der Jahresstunden nicht überschreiten.

In der Vorabschätzung der bei der geplanten betrieblichen Erweiterung zu erwartenden Geruchsmissionen wurden die Belastungen durch Isolinien der Geruchshäufigkeiten deutlich gemacht. Durch die Betriebserweiterung verlagern sich die Geruchsbelastungen in Richtung Osten. Die ermittelten Belastungswerte (einschließlich der betrieblichen Erweiterung) liegen aber an der nordwestlichen Ecke des Bebauungsplangebie-

tes bei ca. 10 % der Jahresstunden und sind in dem übrigen Bereich des Bebauungsplangebietes noch geringer. Aus den Berechnungen lässt sich demnach ableiten, dass die in einem Dorfgebiet zulässigen Geruchsbelastungen von bis zu 15 % der Jahresstunden auch nach der geplanten Betriebserweiterung deutlich unterschritten werden. Bei der Ausweisung eines Dorfgebietes (MD) an der Langen Straße bleiben also für den landwirtschaftlichen Betrieb Dorfstraße 1 Erweiterungsmöglichkeiten erhalten.

3.4 Belange von Natur und Landschaft und Klima

Der überplante Bereich ist durch vereinzelt locker bebaute Wohn- und Nebengebäude sowie landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen vorgeprägt. Von Nord nach Süd durchzieht die L 154 das Plangebiet. Umliegend befinden sich weitere Grünlandflächen und im Südwesten grenzt der geschlossene Ortsbereich von Ottersberg an.

Das Plangebiet liegt in einem Landschaftsraum, der für die Landschaft, die Arten und Lebensgemeinschaften von geringer Bedeutung ist. Mit der Versiegelung und Überbauung von Boden ergeben sich unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden.

Diese sind jedoch ausgleichbar. Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes, auf einer externen Fläche.

Die umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sorgen weiterhin für einen Luftaustausch, so dass ggf. leichte Temperaturerhöhungen ausgeglichen werden. Durch die Lückenbebauung ergeben sich daher keine wesentlichen zusätzlichen Belastungen für das Klima.

Erhalt der Großbäume und der Baumreihe im Nordwesten:

Die Großbäume stellen einen hohen Wert für den Naturhaushalt dar. Aus diesem Grund und um ein hochwertiges Ortsbild beizubehalten, sollen bestehende Bäume ab einem Stammumfang von 150 cm erhalten werden.

Anpflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken:

Die Baugrundstücke sollen durch jeweils einen gebietstypischen großkronigen Laubbaum oder alternativ zwei Obstbäume charakterisiert werden. Die Anpflanzung dient der Durchgrünung des Gebietes. Außerdem sorgen die Bäume am Ortsrand für eine Verzahnung mit der Landschaft. Bereits vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm können angerechnet werden, denn auf den bereits bebauten Grundstücken ist zum Teil schon ein erheblicher Baumbestand vorhanden. Die Pflicht zur Anpflanzung weiterer Bäume wäre hier unverhältnismäßig.

Artenschutz

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

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer

Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

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

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

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potentiell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

Besonderer Artenschutz Pflanzen

Im Rahmen der vorgenommenen Biotoptypenkartierung wurde das Arteninventar vegetationskundlich begutachtet. Dabei wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes festgestellt.

Besonderer Artenschutz Tiere

Säugetiere

In dem Plangebiet ist ein Vorkommen von besonders- bzw. geschützten Säugetierarten (Fledermäuse) nicht auszuschließen. Die vorhandenen Gehölzbestände auf den Höfen, den Grünlandflächen und an dem Graben stellen für mehrere Fledermausarten einen potenziellen Lebensraum dar. Da jedoch die vorhandenen prägenden Gehölze erhalten bleiben und im Bebauungsplan festgesetzt werden, ist von einem Verlust bzw. einer Beeinträchtigung nicht auszugehen. Eine Gefährdung bzw. Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist durch das geplante Vorhaben nicht zu

erwarten, da in der Umgebung und im Plangebiet weiterhin Gehölzstrukturen vorzufinden sind. Somit kann eine erhebliche Beeinträchtigung geschützter Säugetierarten durch das geplante Vorhaben mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Vögel

Alle heimischen Brutvogelarten gelten als besonders geschützt. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen (Einzelbäume) eignen sich für einige Vogelarten als Brutplatz. Die vorhandenen prägenden Gehölze bleiben allerdings erhalten, sodass ein artenschutzrechtlicher Konflikt auszuschließen ist. Im Osten angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Gebiet „Schäfermoor“, welches als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für den Weißstorch und Wiesenvögel geeignet ist. Der Graben und deren Uferstreifen im Plangebiet dienen als Nahrungsbiotope für den Weißstorch. Allerdings bleibt der Graben mit dem umliegenden Grünland vom geplanten Vorhaben unberücksichtigt, sodass dieser weiter als Nahrungsbiotop zur Verfügung steht.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden sind Gehölze, die ggf. entfernt werden müssen oder abgängig sind, außerhalb der Brut- und Setzzeit zu entfernen. Mit dieser Maßnahme wird ein Tötungs- und Störungsrisiko auf vorhandene Brutvogelarten vermieden. Dahingehend ergeben sich mit der Planung keine erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte.

Amphibien, Reptilien und weitere geschützte Arten

Im Plangebiet kommt ein Fließgewässer vor, welches für Amphibien einen potenziellen Lebensraum darstellt. Das Gewässer und die umliegenden Grünlandflächen werden zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, somit bleibt der potenzielle Lebensraum erhalten. Dahingehend ist eine Beeinträchtigung für Amphibien nicht zu erwarten.

Ein Vorkommen artenschutzrelevanter Reptilien und weiterer artenschutzrelevanter Arten (Heuschrecken, Insekten, etc.) sind aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

Fazit

Die artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass mit der Umsetzung der Planung Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG (durch zeitliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen) nicht zu erwarten sind. Die artenschutzrechtlichen Verbote sind bei Umsetzung der Planung zu beachten.

Hinweis:

Alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sind auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen nicht sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

Ausgleich

Die außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 441/120 der Flur 43 der Gemarkung Ottersberg durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen (siehe Anlage 2) sind dem Plangebiet zugeordnet.

Ziel ist es, die landwirtschaftlich genutzte Fläche aus der Nutzung zu nehmen und als natürliche Sukzessionsfläche sich selbst zu überlassen. Mit der Maßnahme ist eine Erholung des Bodens durch eine dauerhafte Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung verbunden sowie eine Verbesserung der Lebensbedingungen für Tiere, insbesondere für Vögel der Feldflur und eine Aufwertung des Landschaftsbildes.

3.5 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt zum überwiegenden Teil über die Lange Straße (L 154). Die beiden nördlichsten Grundstücke werden über den von der Langen Straße abzweigenden Weg erschlossen, die südwestlichen Grundstücke über die Straße Wegstücken.

Der gesamte Bereich des Plangebietes befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 154. Die Geschwindigkeit auf der Langen Straße (L 154) ist entsprechend der umfangreichen baulichen Nutzungen bereits auf 50 km/h reduziert. Das Ortsausgangsschild steht in Höhe des Waldgebietes „In den Fuhren“. Am westlichen Fahrbahnrand der Landesstraße befindet sich ein Radweg, der insbesondere den Kindern aus dem Ortsteil Campe als sicherer Schulweg dient.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsstelle Verden – ist als Straßenbaulastträger für die Landesstraße L 154 zuständig. Bei Antragstellung auf Neuanlage von Zufahrten zur L 154 bzw. Änderung vorhandener Zufahrten ist die Straßenbauverwaltung hinsichtlich Gestaltung und Befestigung der geplanten Zufahrten an dem Genehmigungsverfahren in jedem Einzelfall, auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, zu beteiligen. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.

Die Anbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt durch die Buslinien 745 und 760. Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Campe West“, die sich ca. 130 m nördlich des Plangebietes befindet. Durch diese Buslinien wird Ottersberg an die Mittelzentren Achim und Verden angebunden. Daneben wird die Haltestelle „Campe West“ auch von der Linie 722 bedient, deren Angebot auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet ist.

3.6 Archäologische Denkmalpflege

Archäologische Funde sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Die Lage im Gelände lässt es aber möglich erscheinen, dass bei den Erdarbeiten bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Daher muss der Beginn der Erdarbeiten der Kreisarchäologie mindestens 14 Werktage vorher mitgeteilt werden, damit baubegleitende archäologische Beobachtungen und ggf. Fundbergungen möglich sind.

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

3.7 Kampfmittelbelastung

Nach Mitteilung des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst – kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Bebauungsplangebiet vorliegt. Eine weitergehende Gefahrenerforschung wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst aber nicht empfohlen. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist auch in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4. VER- UND ENTSORGUNG

• Wasserversorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch den Trinkwasserverband Verden.

• Abwasserbeseitigung

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

Die Beseitigung des auf den versiegelten Flächen anfallenden *Oberflächenwassers* erfolgt durch Versickerung über die belebte Bodenzone auf dem jeweiligen Grundstück. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde untersucht („BV: Bebauungsplangebiet Nr. 126 „Ortseingang Ottersberg – Lange Straße in 28870 Ottersberg – Orientierende Baugrunderkundung“, CONTRAST GmbH, Osterholz-Scharmbeck, 09/2013). Unter der Mutterbodenschicht ist ein ungestörtes Fein-/Mittelsandpaket vorhanden. Die Sande sind gut versickerungsfähig, das Grundwasser steht bei einer Tiefe von 1,75 m bzw. 1,95 m unter der Geländeoberkante an, sodass die Mindestabstände zur Grundwasseroberfläche ausreichend sind. Auch wenn es sich bei der Baugrunderkundung nur um punktuelle Aufschlüsse handelt und Abweichungen von den beschriebenen Baugrundverhältnissen möglich sind, kann davon ausgegangen werden, dass auf allen Baugrundstücken Flächen für die Regenwasserversickerung zu finden sind. Daher wird durch die textliche Festsetzung Nr. 7 die Versickerung des Oberflächenwassers auf den jeweiligen Baugrundstücken vorgeschrieben. Ein entsprechender Nachweis erfolgt in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren.

- **Strom- und Gasversorgung**

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

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Verden.

5. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. FLÄCHENÜBERSICHT

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha
Dorfgebiet (MD)	2,52
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,39
Wasserfläche	0,03
Straßenverkehrsfläche	0,54
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,04
Bruttobauland	3,52

7. UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 A BAUGB

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB und § 1 a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

7.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der nordwestliche Ortseingang von Ottersberg ist derzeit durch vereinzelt stehende Wohn- und Nebengebäude sowie landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen geprägt. Ein geschlossener Ortsrand besteht hier nicht. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nun eine weitere Bebauung ermöglicht werden. Ziel des Fleckens Ottersberg ist es, einen erkennbaren abgeschlossenen Ortsrand zu bilden und die bauliche Entwicklung zu fördern, u.a. auch durch Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandenen Gebäude. Art und Maß der baulichen Struktur sowie die Tiefe der Baugebiete beidseitig der Langen Straße orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und der

ortstypischen Größe der Baugrundstücke. Schützenswerte Naturräume wie der Bereich beidseitig des Schäfermoorgrabens und der umfangreiche Großbaumbestand sollen erhalten werden.

Bezüglich der verfolgten städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes wird auch auf Punkt 3.1 der Begründung verwiesen.

7.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Für die Erarbeitung des Umweltberichts sind, auf das Vorhaben bezogen, neben den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Rechtsvorschriften und Fachpläne relevant:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Verden (2008),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm, DIN 18005, GIRL (Geruchs-Immissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Über die in § 1 BNatSchG allgemein formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinaus ist der 5. Abschnitt des Bundesnaturschutzgesetzes von Bedeutung. In diesem Abschnitt werden Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten geregelt.

Darin nennt § 37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

- *den Schutz der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,*
- *den Schutz der Lebensstätten und Biotopie der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten sowie*
- *die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wildlebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes.*

Für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 13 und § 14 BNatSchG trifft das Bundesnaturschutzgesetz in § 44 BNatSchG besondere Regelungen. Der Schutz umfasst die wild lebenden Tiere und Pflanzen im o.g. Sinne sowie auch die europäischen Vogelarten einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Das NAGBNatSchG enthält einige Niedersachsen bezogene Abweichungen und Ergänzungen zum BNatSchG.

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

Karte I: Arten und Biotope

Das Plangebiet ist überwiegend in seiner Leistungsfähigkeit stark eingeschränkt und besitzt eine geringe Bedeutung für den Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften. Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Fläche, die eine mittlere Bedeutung für den Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften besitzt. Des Weiteren sind im Plangebiet linien- und punkthafte Biotoptypen von mittlerer Bedeutung vorhanden, dazu zählen u.a. der Schäfermoorgraben und Baumstrukturen. In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes im Nordosten befindet sich ein Gebiet mit sehr hoher Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz.

Karte II: Landschaftsbild

Das Plangebiet ist überwiegend der Siedlung zuzuordnen. An den Rändern hin zur Landschaft besitzt das Plangebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild. Im Südosten in Richtung Ortskern Ottersberg besitzt der Siedlungsrand einen harmonischen Übergang.

Karte IIIa: Besondere Werte von Böden

Im LRP sind keine wertvollen Böden innerhalb des Plangebietes dargestellt.

Karte IIIb: Wasser- und Stoffretention

Das Plangebiet weist einen Bereich hoher Winderosionsgefährdung mit Dauervegetation auf. Des Weiteren ist der Schäfermoorgraben im Plangebiet ein naturferner Bach und im Osten an das Plangebiet angrenzend gibt es einen Bereich mit entwässerten Nieder-, Übergangs- und Hochmoorböden sowie anmoorigen Böden.

Karte IV: Zielkonzept

Die Karte Zielkonzept sieht für das Plangebiet eine Sicherung und Verbesserung der Siedlungsrandgebiete/Ortsränder mit typischer Zonierung und Siedlungsgebiete mit hohem Anteil an Vegetationselementen vor.

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

Im LRP sind keine Schutzgebiete und Schutzobjekte innerhalb des Plangebietes dargestellt. Jedoch unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Osten ein Gebiet, welches die Voraussetzung für ein Naturschutzgebiet hat und ein Schwerpunkttraum für Artenhilfsmaßnahmen für den Weißstorch und Wiesenvogel darstellt. Des Weiteren befinden sich dort Flächen, die besonders geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) sind.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm, DIN 18005, GIRL (Geruchs-Immissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen)

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und, soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, auch vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden, zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Die TA Lärm und die DIN 18005 geben Richt- bzw. Orientierungswerte für zulässige Schallbelastungen vor.

Die GIRL (Geruchs-Immissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen) gibt Richtwerte für zulässige Geruchsimmisionsbelastungen vor.

Weitere Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Biotopkartierung im Jahre 2011 gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2011),
- Kartenserver LBEG (www.nibis.lbeg.de),
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Verden (2008),
- „BV: Bebauungsplangebiet Nr. 126 „Ortseingang Ottersberg – Lange Straße in 28870 Ottersberg – Orientierende Baugrunderkundung“, CONTRAST GmbH, Osterholz-Scharmbeck, 09/2013.

7.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand sowie die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

7.3.1 Schutzgut Boden und Wasser

Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich der Fischerhuder Niederung. Die Bodentypen, die innerhalb des Plangebietes vorkommen, sind gemäß der Bodenübersichtskarte für Niedersachsen (1:50.000) im größten Teil des Plangebietes der Podsol und an der östlichen Plangebietsgrenze eine kleine Fläche mit dem Podsol-Gley. Der vorherrschende Bodentyp im Plangebiet ist der Podsol, der ursprünglich ein nährstoffarmer Boden ist. Vorausgesetzt durch ein hohes Nährstoffniveau und die landwirtschaftliche Nutzung ist dem Boden ein „Normalstandort“ mit ausreichender Ertragslage zuzurechnen. Der Gley-Podsol ist ein grundwasserbeeinflusster lehmiger Sandboden. Die Durchwurzelungsintensität und das Porenvolumen sinken mit zunehmender Tiefe und die Lagerungsdichte nimmt zu. Die Eigenschaften und Struktur des Bodens dürften

aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung gegenüber dem Ausgangszustand stark verändert sein und als anthropogen überformt gelten.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Eine Beeinträchtigung erfolgt durch die mögliche Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung der bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche. Versiegelter Boden verliert dahingehend vollständig seine Funktion als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktion), seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen. Hierfür sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beträgt, laut Hydrogeologischer Karte von Niedersachsen (1:200.000), im Norden des Plangebietes 51 – 100 mm/a und ist damit als sehr gering einzustufen. Das südliche Plangebiet hat eine Grundwasserneubildungsrate von 151 – 200 mm/a und ist als gering eingestuft. Die Gefährdung des Grundwassers wird als gering eingestuft. Im Plangebiet befindet sich das Fließgewässer Schäfermoorgraben.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Nach der orientierenden Baugrunderkundung kann die Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet erfolgen. Jedoch handelt es sich bei der Untersuchung um punktuelle Begutachtungen, daher sind Abweichungen von den Baugrundverhältnissen möglich (CONTRAST GmbH, 09/2013). Dennoch kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet das Oberflächenwasser uneingeschränkt versickern kann. Somit ist eine Verringerung der Grundwasserneubildung auf den zu bebauenden Flächen nicht zu erwarten. Des Weiteren wird der Bereich zum Fließgewässer von Bebauungen freigehalten und durch das Vorhaben nicht berührt oder beseitigt. Die Flächen am Gewässer werden zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und so kann dort das Oberflächenwasser weiterhin ungehindert versickern. Daher ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7.3.2 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand von Ottersberg und unterliegt überwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung mit vereinzelt oder in kleinen Ensembles stehenden Haupt- und Nebengebäuden. Umliegend befinden sich größere Grünlandflächen und im Norden eine größere Waldfläche, ca. 400m entfernt. Die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und die umliegenden Waldparzellen dienen als Frischluftentstehungsgebiete, die für einen guten Luftaustausch sorgen. Das Schutzgut Klima/Luft gilt insgesamt als unbeeinträchtigt.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft liegen aufgrund der Lage am Siedlungsrand mit zahlreichen landwirtschaftlichen Flächen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7.3.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Pflanzen

Das Plangebiet wird überwiegend von locker bebauten Einzelhausgebieten (OEL) und Intensiv-Grünland (GI) geprägt (siehe Anlage 1). Inmitten des Plangebietes durchquert ein nährstoffreicher Graben (FGR) das Gebiet, welcher von intensiv genutztem Grünland (GI) und einem Obstgarten (PHO) umgeben ist. Im Süden des Plangebietes befindet sich eine kleine Fläche mit Scher- und Trittrassen, welche als privates Fußballfeld genutzt wird. Des Weiteren besitzt das Plangebiet zahlreiche prägende Einzelbäume (HB), von Nord nach Süd durchquert die Lange Straße (L154) das Gebiet.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2012) in fünf Wertstufen.

Wertstufe 5 (kurz: W 5) = Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung,
 W 4 = Biotoptyp mit hoher Bedeutung, W 3 = Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung,
 W 2 = Biotoptyp mit geringer Bedeutung; W 1 = Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung.
 Versiegelte Flächen und Biotoptypen ohne Bedeutung erhalten die Wertstufe 0.

Biotoptyp	Wertstufe Ist-Zustand	Wertstufe Soll-Zustand	Kompensationsbedarf
- <i>Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)</i>	1	1	-
- <i>Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)</i>	1	1	-
- <i>Intensiv-Grünland (GI)</i>	2	1	-
- <i>Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)</i>	2	1	-
- <i>Straße (OVS) und Weg (OVW)</i>	1	1	-
- <i>Obstgarten (PHO)</i>	1	1	-
- <i>Scher- und Trittrassen (GR)</i>	2	1	-
- <i>Nährstoffreicher Graben (FGR)</i>	3	3	-
- <i>Einzelbäume (HB)</i>	-	-	-

Die betroffenen Biotope im Plangebiet besitzen zum größten Teil eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Bei den genannten Biotopen ergeben sich aufgrund seiner geringen Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die Einzelbäume (HB) am nordwestlichen Rand des Plangebietes und einzeln stehende alte Bäume, ab einem Stammumfang von 150cm, gemessen in einem Meter Höhe ab Erdboden, sind als zu erhalten festgesetzt. Die ggf. abgängigen Bäume sind durch zwei standortgerechte Neuanpflanzungen zu ersetzen. Dahingehend ergeben sich auf die Biotope im Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Tiere

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen stellen für mehrere Vogelarten einen geeigneten Lebensraum dar. Der Graben und die angrenzenden Grünlandflächen sind potenzielle Lebensräume für Fledermaus- und Amphibienarten.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Für das Schutzgut Tiere entstehen durch den geplanten Eingriff keine erheblichen Beeinträchtigungen. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Der Lebensraum Grünland und die Gehölze am Graben bleiben bestehen, so dass ein ausreichender Lebensraum weiterhin zur Verfügung steht. Die bereits beeinträchtigten Grünlandflächen im näheren Bereich zur bestehenden Bebauung werden zur Nachverdichtung des Gebietes verwendet. Die wertvollen großen Einzelbäume werden als zu erhalten festgesetzt und sind zu erhalten. Um dennoch mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind Gehölze, die ggf. entfernt werden müssen oder abgängig sind, außerhalb der Brut- und Setzzeit zu entfernen.

7.3.4 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird durch vereinzelt oder in kleinen Ensembles stehende Haupt- und Nebengebäude, landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen, Gehölzstrukturen und den angrenzenden, geschlossen bebauten Ortsbereich von Ottersberg geprägt. In der Umgebung des Schäfermoorgrabens bietet sich dem Betrachter ein fast ungestörter und nahezu gehölzfreier Blick in die freie Landschaft des Schäfermoores. Der südwestlich gelegene Ortseingangsbereich von Ottersberg hat durch die Strukturvielfalt mit naturnahen Mischwäldern einen harmonischen Übergang. Die vorhandenen baulichen Anlagen stellen bereits eine deutliche Vorbelastung im Hinblick auf das Landschaftsbild dar.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Insgesamt wird dem Landschaftsbild wegen des ländlichen Ortsrandbereichs, der landwirtschaftlichen Hofflächen und der bereits vorhandenen Bebauung eine geringe bis mittlere Bedeutung zugeordnet. Durch das geplante Vorhaben wird nur eine Lückenbebauung mit einer relativ geringen Versiegelungsfläche stattfinden und der Graben mit den umliegenden Grünlandflächen unbebaut bleiben, sodass weiterhin eine Sichtachse in die offene Landschaft hinein möglich ist. Die vorhandenen prägenden Gehölzstrukturen bleiben erhalten, sodass das Gebiet weiterhin durchgrünt ist. Um dieses auch weiterhin zu gewährleisten, sollen auf jedem Grundstück ein gebietstypischer großkroniger Laubbaum oder alternativ zwei Obstbäume gepflanzt und erhalten werden. Auf Grundstücken mit bereits erhaltenswerten Gehölzen können diese angerechnet werden. Somit wird auch zukünftig das Gebiet mit strukturgebenden Gehölzen, die das Ortsbild prägen, durchgrünt sein. Daher ist eine Kompensation für dieses Schutzgut nicht erforderlich.

7.3.5 Schutzgut Mensch

Wohnumfeld

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Ottersberg und weist eine landwirtschaftliche Hofstelle, vereinzelt stehende Wohn-, Gewerbe- und Nebengebäude sowie landwirtschaftliche Grünlandflächen auf. Es ist durchgrünt durch zum Teil sehr alten Baumbestand. Im Bereich des Schäfermoorgrabens ergibt sich ein breiter Durchblick auf die östlich gelegene freie Landschaft. In Richtung Westen sind die Hofstellen des Ortsteils Campen zu sehen.

Das Wohnumfeld ist geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung auf den Hofstellen und den Nutzflächen und durch den Altbaumbestand. Immissionen sind in Form von Schall- und Geruchsbelastungen möglich.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Durch die Schließung der Baulücken und die leichte Verdichtung der baulichen Nutzung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf das Wohnumfeld. Der Durchblick auf die östlich gelegene freie Landschaft und die westlich gelegenen Hofstellen des Ortsteils Campe bleibt durch einen landwirtschaftlich genutzten Korridor beidseitig des Schäfermoorgrabens erhalten. Der Großbaumbestand ist als zu erhalten festgesetzt.

Das Wohnumfeld ist bereits durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Immissionen aus dieser Nutzung sind ortstypisch. Eine wesentliche Erhöhung der landwirtschaftlichen Belastungen ist nicht zu erwarten.

Schallimmissionen

Schallimmissionsbelastungen ergeben sich durch die Verkehrsbelastung auf der Langen Straße (L 154). Das Verkehrsaufkommen auf der Langen Straße (L 154) ist mit ca. 4.600 Kfz/Tag relativ gering, die Geschwindigkeit ist hier bereits auf 50 km/h reduziert. Unzuträgliche Immissionsbelastungen sind bisher nicht bekannt geworden.

Schallimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung ergeben sich durch gelegentliche Motorengeräusche, insbesondere während der Erntezeit. Unzuträgliche Belastungen sind auch diesbezüglich bisher nicht bekannt geworden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Ein wesentlicher Anstieg der Verkehrsbelastungen auf der L 154 ist nicht wahrscheinlich. Auch eine Zunahme der Geräusche aus der landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht zu erwarten. Eine deutliche Erhöhung der Schallbelastungen ist daher nicht zu befürchten.

Geruchsimmissionen

Durch Tierhaltung, Silageanlagen o.ä. können im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung Geruchsimmissionen auf die Wohnnutzung einwirken. Diese sind als ortsüblich anzusehen. Unzuträgliche Belastungen sind bisher nicht bekannt geworden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Eine wesentliche Erhöhung der Geruchsimmissionen ist nicht zu erwarten. Für die westlich gelegene landwirtschaftliche Nutzung bleiben Erweiterungsmöglichkeiten erhalten.

Staubbelastungen

Da die umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen als Grünland genutzt werden, ergeben sich keine Staubbelastungen in nennenswertem Umfang.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Eine Erhöhung der Staubentwicklung ist unwahrscheinlich.

Erholung

Aufgrund der Lage direkt an der L 154 ist die Erholungseignung des Plangebietes und seiner direkten Umgebung stark eingeschränkt. Das Regionale Raumordnungsprogramm stellt im Bereich des Plangebietes selbst keine Funktion als (Nah-)Erholungsgebiet dar. Im Norden und Westen an das Plangebiet angrenzend ist ein Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Erholungsnutzung hat bedingt durch die Lage des Plangebietes am Ortsrand nur eine untergeordnete Funktion. Beeinträchtigungen ergeben sich durch die geplante Verdichtung der baulichen Nutzung nicht.

Fazit

Für das Schutzgut Mensch entstehen durch die geplanten Nutzungen keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen.

7.3.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind, bis auf die vorhandene Bebauung, innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Bezüglich möglicher ur- oder frühgeschichtlicher Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zutage treten können, ist in den Bebauungsplan ein Hinweis auf die Meldepflicht nach § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) aufgenommen worden, damit Bodendenkmale rechtzeitig untersucht und geborgen werden können. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

7.3.7 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

Beeinträchtigungen des Schutzgutes	⇒ Wirkung auf das Schutzgut
Boden und Wasser	Tiere und Pflanzen
Überbauen, Versiegeln, Aufschütten, Abgraben, Einbringen von Fremdmaterialien innerhalb der Flächen	Verlust, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teillebensräumen
	Landschaft
	Verstärkte technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Kulturlandschaftsbereiches
Landschaft	Klima/Luft
	Aufwärmung, Verstärkung der Staubentwicklung
Verstärkte technische Überprägung des Landschaftsraumes, Immissionsbelastungen	Mensch
	Weitere Einschränkung des Landschaftserlebens

7.3.8 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Ohne die geplante bauliche Verdichtung würden die Freiflächen im Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich oder als Garten genutzt werden. Erweiterungen der bestehenden Gebäude wären nur in geringem Umfang möglich.

7.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bau- und Naturschutzrecht sind durch § 18 BNatSchG miteinander verknüpft. Im Rahmen der Abwägung sind durch Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz gemäß § 1 a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

7.4.1 Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§ 15 BNatSchG).

Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem

- ein Standort gewählt wurde,
 - der bereits durch bauliche Anlagen, eine landwirtschaftliche Hofstelle, kleinere gewerbliche Nutzungen und Wohnbebauung vorbelastet ist,

- an dem eine bereits vorhandene bauliche Nutzung verdichtet wird,
- der als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine geringe Bedeutung besitzt,
- der landwirtschaftlich geprägt ist,
- der nach dem Landschaftsrahmenplan in Bezug auf das Landschaftsbild eine geringe bis mittlere Bedeutung hat,
- für die Erschließung bereits ausgebaute Wege genutzt werden,
- für die Sichtbeziehungen und die Vernetzung des Naturraumes beidseitig des Schäfermoorgrabens ein Bereich mit landwirtschaftlicher Grünlandnutzung beibehalten und von Bebauung freigehalten wird und
- der Altbaumbestand sowie die Gehölzreihen entlang des Schäfermoorgrabens und der nordwestlichen Plangebietsgrenze zu erhalten sind
- pro Baugrundstück ein standortgemäßer und gebietstypischer, großkroniger Laubbaum oder alternativ 2 Hochstamm-Obstbäume angepflanzt werden.

7.4.2 Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen

- des Schutzgutes Boden (durch Abgrabung, Überbauung, Überschüttung, Versiegelung und das Einbringen von Fremdmaterialien)

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar. Die Ausgleichsmaßnahmen werden unter Punkt 3.4 „Belange von Natur, Landschaft und Klima“ der Begründung unter dem Punkt Ausgleich beschrieben.

Der sich aufgrund der Planung ergebende Ausgleichsbedarf wird unter Berücksichtigung der vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie 1994 herausgegebenen "Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" berechnet (aktualisierte Fassung, MU: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2006).

Schutzgut Boden

Plangebiet gesamt: ca. 35.235 m²

Davon:

- Landwirtschaftliche Grünlandflächen und große Gärten, die zukünftig neu bebaubar sind: 11.835m²
- Die übrigen Flächen sind bereits baulich genutzt bzw. nach bestehendem Recht baulich nutzbar.

Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung des Plangebietes wird von der höchstzulässigen Versiegelung von 50 % ausgegangen.

Ausgleichsbedarf:

11.835m² x 0,5 = ca. 5.918 m²

Betroffenes Schutzgut: Boden

Ausgleichsfaktor: 1:0,5

Ausgleichsbedarf: ca. 5.918 m² x 0,5 = **ca. 2.960 m²**

Außerhalb des Plangebietes:

Sukzessionsfläche: ca. 2.960 m²

Der Ausgleich für die mit dem Vorhaben im Plangebiet verbundenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden erfolgt außerhalb auf einer externen Fläche in Form einer Sukzessionfläche von 2.960 m² (siehe 3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima). Dahingehend wird der erforderliche Ausgleichsbedarf von ca. 2.960 m² erbracht.

7.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Der Flecken Ottersberg möchte am nordwestlichen Ortseingang von Ottersberg die stark aufgelockerte Bebauung zu einem geschlossenen Ortsrand entwickeln. Die Grundsätze der Planung, die Abgrenzung der Baugebietsflächen und die Freihaltung eines Geländestreifens beidseitig des Schäfermoorgrabens, wurden bereits im Rahmen der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes festgelegt. Der Bebauungsplan ist entsprechend aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, sodass Alternativen bezüglich der Ausdehnung der Baugebiete, abgesehen von einer leichten Anpassung aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung, nicht bestehen.

Die zukünftige bauliche Nutzung soll sich entsprechend der vorhandenen Nutzungen entwickeln. Die Art der baulichen Nutzung wird als Dorfgebiet (MD) festgesetzt, um die im Plangebiet und in der näheren Umgebung vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe nicht in ihrem Bestand zu gefährden. Die Festsetzung eines Mischgebietes wurde verworfen, weil damit dem landwirtschaftlichen Betrieb Lange Straße 96 die Grundlage entzogen worden wäre. Die gewerbliche Nutzung würde anstelle der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung gefördert. Außerdem besteht in einem Mischgebiet ein höherer Schutzanspruch gegenüber landwirtschaftlichen Geruchsmissionen, der der Lage und Nutzung des Plangebietes nicht entspricht. Dadurch wären Immissionskonflikte mit den angrenzenden und den westlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben vorprogrammiert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Nutzung der bereits bebauten Grundstücke festgesetzt. Auf einschränkende Festsetzungen durch Gestaltungsvorschriften, die eine Angleichung der neu hinzukommenden Gebäude an den Bestand bewirken würden, wird verzichtet. Im Plangebiet sind durch die diversen in Dorfgebieten zulässigen baulichen Nutzungen unterschiedliche Gebäudeformen zu erwarten, die jeweils eigene Ansprüche an die Gestaltung stellen. Außerdem sollen auch moderne Gebäudeformen und Baustile verwirklicht werden können, um einen lebendigen Ortsrand zu entwickeln.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind an den Außenseiten der Baugebiete offen gehalten, sodass bauliche Anlagen, die bereits heute auf der Grundlage des § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert zulässig sind, auch zukünftig verwirklicht und im Bedarfsfall auch über die Plangebietsgrenzen hinaus errichtet werden können, denn eine Grundstückstiefe von überwiegend 40 m ist für die Errichtung von landwirtschaftlichen Hofstellen oder Erwerbsgartenbaubetrieben nicht ausreichend. Aus diesem Grunde wird an den Baugebietsgrenzen auch keine Eingrünung zur freien Landschaft vorgeschrieben, weil dadurch die Entwicklungsmöglichkeiten von landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Betrieben über Gebühr eingeschränkt wären.

7.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Für die Einschätzung der zu erwartenden Immissionsbelastungen wurden keine Messverfahren oder technischen Rechenverfahren angewendet.

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben ergaben sich keine Probleme.

7.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)

- Die Entwicklung der außerhalb des Plangebietes liegenden Sukzessionsfläche ist zu Beginn der Maßnahme, nach 5 Jahren sowie abschließend nach 10 Jahren in Form einer fotografischen und botanischen Dokumentation durchzuführen und bei der Gemeinde Ottersberg zu hinterlegen.

7.8 Ergebnis der Umweltprüfung

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

7.9 Zusammenfassung

Der nordwestliche Ortseingang von Ottersberg soll durch eine Ergänzung der baulichen Nutzung und die Schließung von Baulücken zu einem geschlossenen Ortsrand entwickelt werden. Art und Maß der baulichen Struktur sowie die Tiefe der Baugebiete beidseitig der Langen Straße orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und der ortstypischen Größe der Baugrundstücke. Schützenswerte Naturräume wie der Bereich beidseitig des Schäfermoorgrabens und der umfangreiche Großbaumbestand sollen erhalten werden.

Unzuträgliche Immissionsbelastungen aus dem Verkehr auf der Langen Straße (L 154) und aus der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet und der Umgebung sind nicht zu erwarten.

Wertvolle Bereiche für Tiere und Pflanzen werden nicht in Anspruch genommen. Das Plangebiet ist durch bauliche Anlagen, eine landwirtschaftliche Hofstelle, kleinere gewerbliche Nutzungen und Wohnbebauung bereits stark überprägt. Durch die Anpflanzung von einem gebietstypischen großkronigen Laubbaum oder alternativ zwei Obstbäumen pro Grundstück wird das Plangebiet weiterhin durchgrünt, welches einen positiven Effekt auf das Landschaftsbild besitzt.

Mit der Versiegelung und Überbauung von Boden ergeben sich unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Diese sind jedoch ausgleichbar. Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen außerhalb auf einer externen Fläche.

Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden als vollständig ausgeglichen.

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.


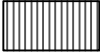






Ottersberg, den 12.09.2014

L.S.

gez. Horst Hofmann
(Hofmann)
Bürgermeister

Anlagen: **1. Biotypenkartierung**
 2. Lage der externen Ausgleichsfläche



- | | | | |
|---|---|---|-------------------------------|
|  | Plangebietsgrenze |  | Nährstoffreicher Graben (FGR) |
|  | Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ), Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL) |  | Einzelbäume |
|  | Intensiv Grünland (GI) | | |
|  | Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM), Straße OVS, Weg (OVW) | | |
|  | Obstgarten (PHO) | | |
|  | Scherrasen- und Trittrassen (GR) priv. Nutzung als Fußballfeld | | |

Biotoptypen und Nutzungen

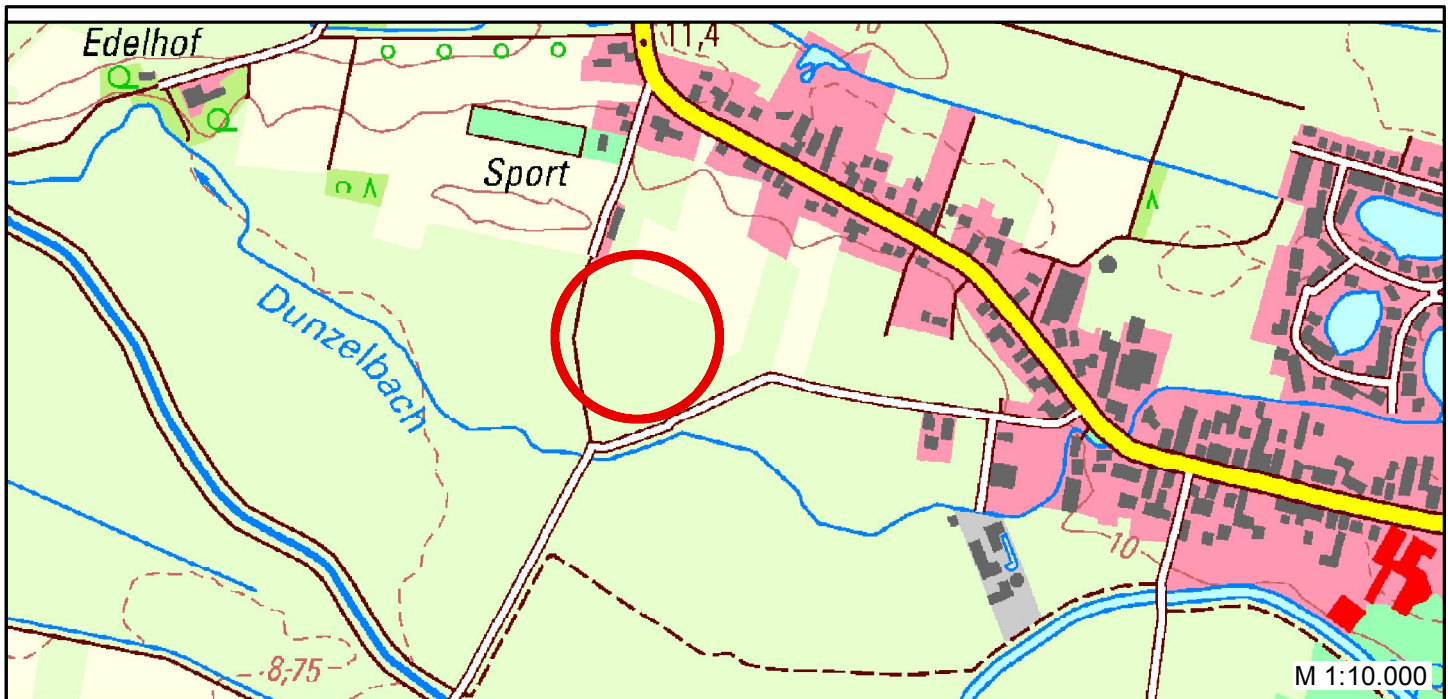
Flecken Ottersberg
 Bebauungsplan Nr. 216
 "Lange Straße"





Maßstab:
1:2000

Stand:
08/2011

Anlage:
1



Externe Ausgleichsfläche		Gemeinde Ottersberg B-Plan Nr. 126 "Ortseingang Ottersberg - Lange Straße"			
Flurstück 441/120 der Flur 43	Anlage:	Datum:	Maßstab:	Quelle:	 
Gemarkung Ottersberg	2	11/2013	1: 1.500		