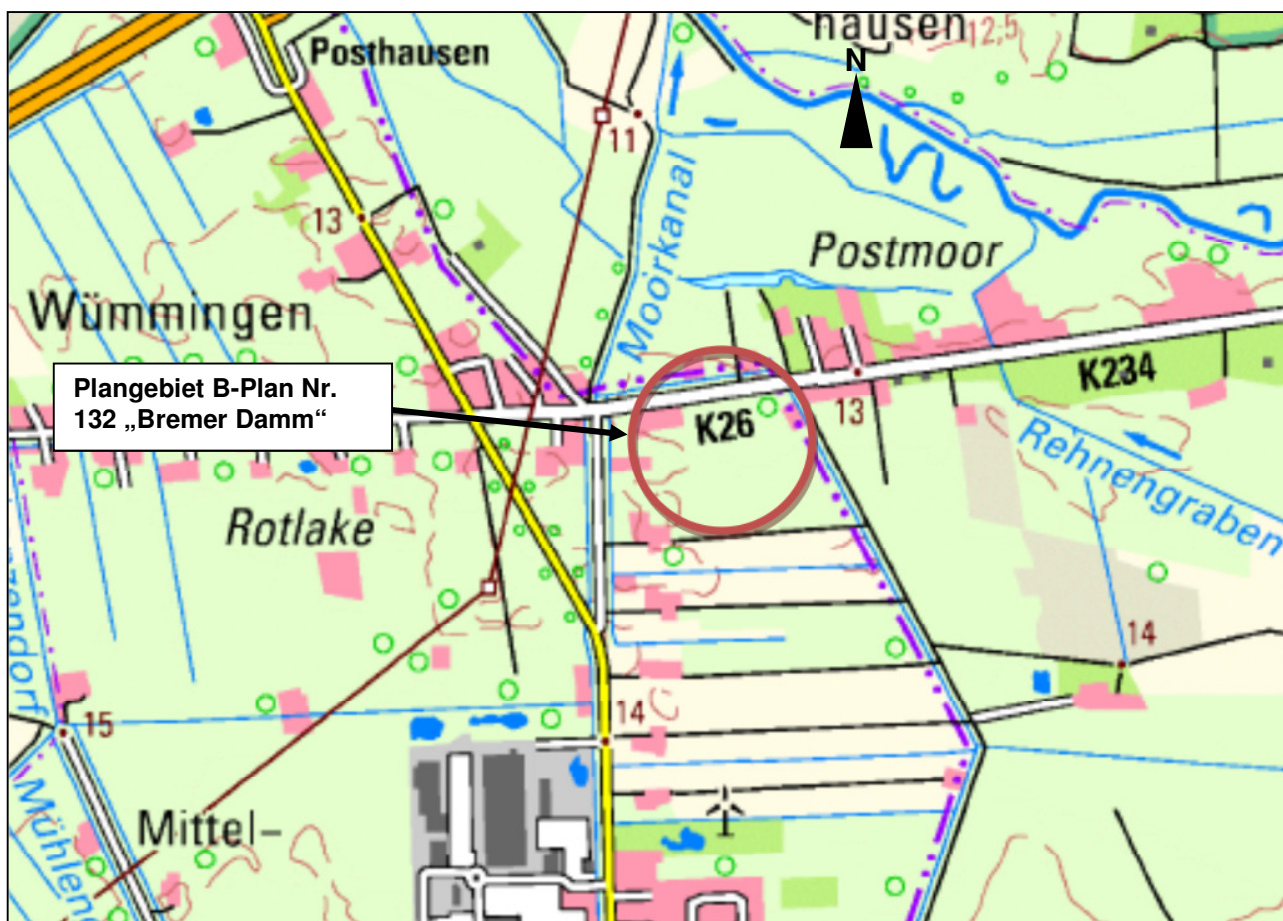




# Flecken Ottersberg

## Ortsteil Posthausen

### Begründung zum Bebauungsplan Nr. 132 „Bremer Damm“ Abschrift



Auszug aus der ALK, LGLN, Katasteramt Verden; Plan verkleinert

**Stand:** April 2015  
**Bearbeitung:** Niedersächsische Landgesellschaft mbH  
Lindhooper Straße 59  
27283 Verden  
Telefax: 0 42 31 / 92 12 – 40  
Telefon: 0 42 31 / 92 12 – 0  
E-Mail: [info@verden.nlg.de](mailto:info@verden.nlg.de)  
[www.nlg.de](http://www.nlg.de)



#### Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 132 "Bremer Damm" des Fleckens Ottersberg mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Ottersberg, den

Der Bürgermeister



## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil 1: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes.....</b>	<b>3</b>
<b>1 Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss .....</b>	<b>3</b>
<b>2 Planunterlage.....</b>	<b>3</b>
<b>3 Lage des Geltungsbereiches .....</b>	<b>3</b>
<b>4 Bestehende Nutzungen .....</b>	<b>3</b>
<b>5 Erforderlichkeit / Planungsanlass .....</b>	<b>4</b>
<b>6 Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....</b>	<b>7</b>
<b>7 Naturräumliche Gliederung/ Landschaftsplan.....</b>	<b>9</b>
<b>8 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....</b>	<b>10</b>
<b>9 Bestehende angrenzende Bebauungspläne .....</b>	<b>11</b>
<b>10 Planungsziele / Inhalt .....</b>	<b>11</b>
10.1 Art der baulichen Nutzung .....	11
10.2 Maß der baulichen Nutzung .....	11
10.2.1 Grundflächenzahl (GRZ).....	12
10.2.2 Höhe baulicher Anlagen.....	12
10.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen.....	12
10.3.1 Bauweise .....	12
10.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche .....	13
10.3.3 Mindestgröße der Baugrundstücke .....	13
<b>11 Verkehrliche Erschließung.....</b>	<b>13</b>
<b>12 Restriktionen /Immissionsschutz .....</b>	<b>15</b>
12.1 Bauverbotszone an der K26 .....	15
12.2 Gas- Hochdruckleitung .....	15
12.3 Landwirtschaft/ Tierhaltung .....	16
<b>13 Belange von Natur und Landschaft.....</b>	<b>17</b>
13.1 Anpflanzen von Bäumen auf den Privatgrundstücken .....	17
13.2 Anpflanzen von Bäumen auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen .....	17
13.3 Öffentliche Grünfläche .....	17
13.4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen... ..	17
13.5 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	17
13.6 Umsetzung des Grün- und Freiraumkonzeptes .....	19
13.7 Externe Kompensation .....	20
<b>14 Kinderspielplatz.....</b>	<b>20</b>



<b>15 Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>20</b>
15.1 Wasserversorgung .....	20
15.2 Schmutzwasserbeseitigung .....	20
15.3 Oberflächenwasserbeseitigung .....	20
15.4 Abfallbeseitigung .....	21
15.5 Altlasten / Kampfmittel .....	21
15.6 Energieversorgung / Gasversorgung .....	22
15.7 Fernmeldeeinrichtungen und sonstige Infrastrukturen .....	22
15.8 Brandschutz .....	22
<b>16 Aussagen zum Baugrund</b> .....	<b>22</b>
<b>17 Archäologische Bodendenkmalpflege / Denkmalpflege</b> .....	<b>23</b>
<b>18 Durchführung, Bodenordnung</b> .....	<b>23</b>
<b>19 Städtebauliche Daten</b> .....	<b>23</b>
<b>20 Verfahrensvermerke</b> .....	<b>24</b>
20.1 Aufstellungsbeschluss .....	24
20.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung .....	24
20.3 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung .....	24
20.4 Satzungsbeschluss .....	24
20.5 Bekanntmachung/ Inkrafttreten .....	24

### **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: RROP 1998, Landkreis Verden, mit Darstellung des Planbereiches .....	8
Abbildung 2: Geplante 42. Änderung des Flächennutzungsplanes des Flecken Ottersberg, ....	10

### **Teil 2: Umweltbericht** .....

### **Anlagen:**

1. Biotoptypenplan
2. Umweltkarten
3. Baugrunduntersuchung
4. Schürfergebnis



## **Teil 1: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes**

### **1 Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss**

Der Rat des Fleckens Ottersberg hat in seiner Sitzung am 19.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.132 „Bremer Damm“ gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Dieser Beschluss ist am 28.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

### **2 Planunterlage**

Als Planunterlage für den Bebauungsplan dient die vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Uwe Ehrhorn mit Datum vom 03.12.2013 gefertigte Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000. Sie zeigt den derzeitigen Stand der Grundstückszuschnitte und stellt die für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen im Plangebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung dar.

### **3 Lage des Geltungsbereiches**

Das ca. 4,1 ha Bebauungsplangebiet befindet sich im Süden der Ortslage von Ottersberg in der Ortschaft Posthausen und ist über die L 155 an Ottersberg angebunden. Das Plangebiet liegt westlich der „Alten Posthauser Straße“ und südlich des „Bremer Dammes“ (K26) in der Gemarkung Wümmingen, Flur 3. Es umfasst einen Teil des Flurstücks 11/17.

Der Bremer Damm mündet auf die Landesstraße 155 und bindet das Plangebiet an den überörtlichen Verkehr an. Die Landesstraße verbindet Posthausen in Richtung Norden mit Ottersberg und nach Süden mit der Stadt Verden als Mittelzentrum. In Richtung Ottersberg gelangt man in einer Entfernung von ca. 1,5 km zur Autobahnauffahrt Posthausen der BAB 1. Das Zentrum von Ottersberg als Grundzentrum liegt in einer Entfernung von ca. 5 km.

Das Plangebiet grenzt im Westen an eine Reihe von Einzelhoflagen entlang der der „Alten Posthauser Straße“. Diese räumliche Struktur findet man auch entlang der Kreisstraße, wobei die in das Plangebiet integrierte Hoflage das Ende dieser Struktur darstellt. Im weiteren Fortgang der Kreisstraße in östlicher Richtung geht die bauliche Struktur in eine kleinteilige Einzelhausbebauung über. Auch nördlich der Kreisstraße, bereits zum Landkreis Rotenburg (Wümme) gehörend, findet sich eine lockere Siedlungsstruktur aus Einzel- Wohnlagen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

### **4 Bestehende Nutzungen**

Der Geltungsbereich umfasst eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Nebengebäuden sowie intensiv genutzte Ackerfläche, die bereits verpachtet war. Aktive Landwirtschaft wird von dem Hofbesitzer nicht mehr betrieben. Im Nord-Osten grenzt eine ca. 4.400 m<sup>2</sup> große Fläche mit umfangreichem Gehölzbestand an das Plangebiet an. Im Westen befinden sich zwei Einzelwohnlagen.

Die Topographie des Plangebietes ist sehr eben mit kaum zu verzeichnenden Höhenunterschieden. Die Höhen liegen bei 13 m ü. NN.



## 5 Erforderlichkeit / Planungsanlass

Der Flecken Ottersberg hat das Ziel, seine Bevölkerungszahl von zurzeit etwa 12.500 Einwohnern zu halten. Um der demographischen Entwicklung entgegen zu wirken, möchte der Flecken in seinen fünf Ortschaften Fischerhude, Narthauen, Ottersberg, Otterstedt und Posthausen neue Baugebiete für den Bedarf aus der eigenen Bevölkerung vorhalten. Die Entwicklung der Gebiete soll sich dabei ausschließlich am Bedarf der Bewohner der jeweiligen Ortsteile vollziehen. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen der Gemeinde ca. 10 Anträge von Kaufinteressenten aus dem Ortsteil Posthausen vor, die ihren Wohnsitz in dem Ortsteil beibehalten möchten. Um zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den Ort Posthausen zu kommen, wurde eine Abwägung von naturschutzfachlichen, verkehrlichen und städtebaulichen Aspekten vorgenommen mit dem Ergebnis, dass die vorgeschlagene Fläche als Wohnbaufläche im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung (42. Änderung des Flächennutzungsplanes) weiterverfolgt werden soll. Als Bebauungsplan soll zunächst zur Deckung des o. g. Bedarfs lediglich die hier vorliegende Teilfläche aufgestellt werden.

Etwa 80 Prozent des Gemeindegebietes von Ottersberg stehen für eine bauliche Entwicklung ohnehin nicht zur Verfügung, da sie in einem Schutzgebiet oder einem Gebiet, das zumindest die Kriterien eines Schutzgebietes erfüllt, liegen. In der anliegenden Karte im M 1:50.000 sind rot die bestehenden Naturschutzgebiete im Flecken Ottersberg dargestellt.

Hier sind für den Hauptort Ottersberg vor allem die Wümmeniederung als Naturschutzgebiet und die Wümmewiesen als Landschaftsschutzgebiet zu nennen, die außerdem Bestandteile von FFH- Gebieten, Moorgebieten und gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind (vgl. hierzu Karten im Anhang).

In Ottersberg hat der Rat in den Jahren 1997/1998 darauf reagiert und durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, die Flächen am Wümme-Nordarm („Achtern Pottmoor“) und im so genannten „Viewischen“ als künftige Siedlungsflächen aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen. Dafür wurde festgelegt, dass die künftige Wohnbauentwicklung im Osten von Ottersberg nördlich der Lübecker Straße in einem aus Naturschutzsicht unproblematischeren Bereich stattfinden soll. Hier entwickelt die Kommune derzeit das Baugebiet „Hamberger Weiden II“.

Es ist das Ansinnen in den einzelnen Ortsteilen potentielle Bauflächen vorzuhalten, da es eine starke Verbundenheit der Bewohner zu den jeweiligen Ortschaften gibt. Die Entwicklung wird dabei in den Ortsräten thematisiert und es finden entsprechende Abwägungen statt. Im folgenden soll auf die Entwicklungsmöglichkeiten der Ortsteile näher eingegangen werden.

Im Bereich Ottersberg- Bahnhof weist der Flächennutzungsplan des Fleckens Flächen aus, deren Entwicklung aufgrund der Nähe zur Bahn unter Schallschutzgesichtspunkten nicht sinnvoll ist. Ein anderer Bereich umfasst eine Fläche, deren Erschließung sich in einer gewachsenen Siedlungsstruktur als schwierig erweisen würde.

Die Ortschaft Fischerhude wird wiederum vom Naturschutzgebiet „Fischerhuder Wümme-Niederung“ bis zum Rand der heutigen Bebauung umschlossen, so dass aufgrund dieses Sachverhaltes nur im Ortsteil Quelkhorn noch kleine Erweiterungen der Siedlungsstruktur möglich sind. Die im Flächennutzungsplan des Fleckens ausgewiesenen beiden Wohngebiete lassen sich derzeit jedoch nicht realisieren, da die eine Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und die Entwicklung der anderen Fläche durch den Verlauf einer 110-Kv- Leitung stark eingeschränkt wird.



Die Ortschaft Otterstedt ist stark landwirtschaftlich geprägt. Ebenso ragt das Landschaftsschutzgebiet „Wümmeniederung mit Dünen und Seitentälern“, welches hier gleichzeitig auch FFH- Gebiet ist, im Südwesten des Ortes bis an die vorhandene Bebauung heran und erstreckt sich im weiteren Verlauf auch nordöstlich von Otterstedt. Aus diesen Gründen hat der Ortsrat bislang in seiner Abwägung zur Entwicklung von Baugebieten der Innenentwicklung und dem Lückenschluss Vorrang eingeräumt. So ist in Otterstedt ein Bereich südlich der Straße „Fünfhausen“ als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Ortsrat hat sich jedoch ausdrücklich gegen einen Flächenverbrauch in den Außenbereich hinein ausgesprochen. Es sollen zunächst Baulücken geschlossen oder kleine, potentielle Erweiterungsflächen an vorhandenen Erschließungsstraßen ausgeschöpft werden.

In Narthauen ist eine Siedlungsentwicklung durch die Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes „Obere Beekeniederung“ sehr eingeschränkt. In Narthauen wird sich ähnlich wie in Quelkhorn keine weitere Siedlungsentwicklung vollziehen, da die umgebenden Flächen aus landwirtschaftlicher Sicht einen hohen Stellenwert einnehmen. Im regionalen Raumordnungsprogramm werden die, die Ortslagen umgebenden Flächen aufgrund hohen Ertragspotentials als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft festgeschrieben.

Die Gemarkung des Fleckens Ottersberg erstreckt sich mit den genannten Ortschaften weitestgehend nordwestlich der Autobahn BAB 1. Lediglich der Ortsteil Posthausen liegt südwestlich der Autobahn. Es ist das Ansinnen des Fleckens, die Position von Posthausen zu stärken und der Bevölkerung die Möglichkeit zu geben, eine Entwicklung von Wohnbauflächen für eigene Zwecke zu vollziehen.

Posthausen ist städtebaulich zum Einen geprägt durch den Standort des überregional bedeutsamen Einkaufszentrums und großflächigen Einzelhandelsbetrieb „Dodenhof“. So wurde dem in den letzten hundert Jahren stetig wachsenden Einzelhandelsunternehmen Raum für die Entwicklung gegeben und es erfolgte die Ausweisung eines Sondergebietes im Flächennutzungsplan des Fleckens.

Zum Anderen wirkt die Reihung von landwirtschaftlichen Betrieben prägend, die abgerückt von der zugehörigen Erschließungsstraße inmitten von Grünlandflächen liegen, die sogenannten „Findorffschen Strukturen“. Diese Strukturen finden sich im westlichen Teil der Ortschaft entlang der Kreisstraße 26 sowie im Bereich der alten Posthauser Straße. Der Flecken Ottersberg ist bemüht, diese besondere, gewachsene Struktur bauleitplanerisch abzusichern. Um die vorhandenen „Findorffschen Strukturen“ zu erhalten, gleichzeitig aber dem Strukturwandel in der Landwirtschaft Rechnung zu tragen und eine Umnutzung von ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden zu ermöglichen, hat der Flecken Ottersberg die Bebauungspläne Nr. 92 „Gierschanzendorf“ (Inkrafttreten 2000), Nr. 99 „Wümmingen/ Rothlake“ (Inkrafttreten 2004), Nr. 101 „Alte Posthauser Straße“ (Inkrafttreten 2004) und Nr. 105 „Hintzendorf/ Stellenfelde/ Allerdorf“ (Inkrafttreten 2006) aufgestellt. Durch diese Bebauungspläne wurde u. a. je Hofstelle die Möglichkeit für die Errichtung ein weiteres Wohnhaus geschaffen.

Diese Möglichkeit wurde in den ansässigen Familien zumeist von der/n „Hofnachfolgern“ genutzt. Da die Familien häufig kinderreich sind, besteht für die weiteren Nachfolger in Posthausen zurzeit nicht die Möglichkeit, sich anzusiedeln. Um dem bestehenden Bedarf nach Bauland aus der eigenen Bevölkerung nachzukommen, hat der Ortsrat Posthausen sich seit längerem um einen geeigneten Standort bemüht, der auch aus städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht geeignet ist.



Im Kreuzungsbereich der Landesstraße 155 mit der K 26 wurde im Jahre 1967, als Posthausen noch eine eigenständige Gemeinde war, ein B-Plan für ein Wohngebiet aufgestellt. Diese Wohnbaufläche wurde im Flächennutzungsplan des Fleckens Ottersberg übernommen und ließe noch eine geringfügige Erweiterung zu. Eine bestehende landwirtschaftliche Nutzung des angrenzenden Hofes verhindert hier jedoch die Umsetzung der ursprünglichen Planungsabsichten der ehemaligen Gemeinde. In der Ortschaft Posthausen sind im aktuellen Flächennutzungsplan darüber hinaus keine anderen verfügbaren Flächen für eine weitere Siedlungsentwicklung dargestellt.

Im Mitteldorf Posthausen erfolgt derzeit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.130, der zum Einen potentielle Bauflächen ausloten soll und zum Anderen dem Schutz der natur-räumlichen Gegebenheiten dient. In dem genannten Plan werden weitreichende Flächen als geschützte Landschaftsbestandteile dargestellt und lediglich sieben Bauplätze bereitgestellt. Notwendige Bauflächen im Innenbereich von Posthausen stehen demnach nicht in einer ausreichenden Anzahl zur Verfügung.

Die nun überplante Fläche an der Kreisstraße ist aus städtebaulicher Sicht geeignet, da sie die „Findorffschen Strukturen“ nicht beeinträchtigt, sondern in einem Übergangsbereich dieser klassischen Siedlungsform hin zur Einzelhaussiedlungslage entlang der Kreisstraße im Übergang zum Landkreis Rotenburg liegt. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Fläche auch geeignet, da keine ökologisch wertvollen Bereiche überplant werden. In der Karte des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz über Schutzgebiete in Posthausen ist der als zukünftige Wohnbaufläche vorgesehene Bereich nicht als schutzwürdig im Sinne des Moorschutzprogrammes eingetragen (vgl. hierzu Karte vorh. Schutzgebiete), sondern stellt vielmehr den einzigen entwicklungsfähigen Standort dar.

Der in die Planung einbezogene landwirtschaftliche Betrieb hat seine Nutzung aufgegeben und stellt in seiner Ausprägung keine Hoflage nach typischem Findorffschen Vorbild dar. Das ursprüngliche Dielengebäude wurde bereits um ein Siedlungshaus auf dem Grundstück erweitert, so dass man nicht mehr von einer klassischen Gestaltung einer landwirtschaftlichen Hofstelle sprechen kann. Die vorhandenen Großgehölze auf dem Hof sollen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als zu erhalten festgesetzt werden. Hierdurch wird auch ein geeigneter Übergang zur geplanten Wohnbaufläche geschaffen.

Vorgesehen ist, dass der im Vorentwurf zunächst angedachte, ca. 9,7 ha große Bereich abschnittsweise, entsprechend dem Bedarf aus der Bevölkerung heraus, erschlossen wird. In dem jetzt vorgelegten Entwurf des B-Plan Nr. 132 wird dementsprechend zunächst ein erster Bauabschnitt ausgewiesen.

Der politische Wille des Fleckens Ottersberg, die zum Flecken gehörenden Ortschaften in ihren Eigenheiten mit ländlicher Prägung zu erhalten, in Zusammenhang mit nicht nachlassender Nachfrage nach Baugrundstücken hat den Flecken bewogen, den Flächennutzungsplan zu ändern und einen Bebauungsplan für Wohnbauzwecke in Posthausen aufzustellen.

Einhergehend mit der Bereitstellung von Wohnbauflächen ist die Versorgung der Bevölkerung auch unter sozialen Aspekten sicherzustellen. Eine entsprechende Infrastruktur wird seitens des Fleckens in Posthausen vorgehalten. Es ist gerade der Ausbau der Kinderbetreuung vollzogen worden, indem weitere zwei Krippengruppen eingerichtet worden sind. Auch eine Grundschule steht in Posthausen zur Verfügung. Eine weitere Ansiedlung von Bürgern trägt zum Erhalt der Grundschule bei.



Der Rat des Fleckens Ottersberg hat daher zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in seiner Sitzung am 19.12.2013 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nebst 42. Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird daher das Ziel verfolgt,

- die Bürger am Ort zu halten
- der Verknappung und Verteuerung von Wohnbaugrundstücken entgegen zu wirken.

Neben dem Eigenbedarf von Bürgern des Flecken Ottersberg ergibt sich darüber hinaus ein Bedarf an weiteren Wohnbauflächen durch den Trend zur Verkleinerung der Haushalte/Vergrößerung der Wohnfläche pro Kopf.

Der gewählte Standort bzw. die Lage des Plangebietes bietet dabei u. a. folgende Vorteile:

1. Die Flächen liegen in einem ländlich geprägten Umfeld und bieten dennoch eine verkehrstechnisch sehr günstige Infrastruktur mit Anschluss an die BAB 1, die Landesstrasse 155 sowie die K26 für den Individualverkehr. Darüber hinaus ist Posthausen über die Bus-Linie 760 an den Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen angebunden und in Ottersberg steht ein Bahnhof zur Verfügung.
2. Die Flächen sind verfügbar, da der Landwirt die Nutzung aufgegeben hat.
3. Aus dem Gebiet ist das Grundzentrum Ottersberg über den Bremer Damm und die Posthauser Straße schnell erreichbar.
4. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann gewährleistet werden.
5. Die ökologische Wertigkeit der Plangebietsflächen ist aufgrund der derzeitigen Nutzung als gering einzustufen, so dass bei einer Bebauung keine für den Naturschutz wertvollen Bereiche verloren gehen. Bestehende wertvolle Bereiche werden geschützt.
6. Emissionsprobleme bestehen derzeit nicht.

## **6 Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Verden -1998- ist aus dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen -1994- entwickelt worden. Der Planung liegt die Änderungsverordnung LROP 2012 und der Entwurf der Änderungsverordnung 2014 zugrunde. Eine maßgebliche Festlegung des Landesraumordnungsprogramms für den Flecken Ottersberg ist das Vorranggebiet Natura 2000 für die Wümmeniederung. Das Vorranggebiet ist ins regionale Raumordnungsprogramm entsprechend übernommen worden.

So wurden zum einen die im LROP für den Planungsraum enthaltenen verbindlichen konkreten Ziele übernommen, näher festgelegt sowie ergänzt und zum anderen die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung des Kreisgebietes dargestellt.

Gemäß Landesraumordnungsprogramm liegt der Flecken Ottersberg im Ordnungsraum des Oberzentrums Bremen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm bildet gemeinsam mit dem Landes-Raumordnungsprogramm die Grundlage für die Beurteilung und Abstimmung raumbedeutender Planungen und Maßnahmen im Landkreis Verden.



Für den Landkreis Verden ist das Regionale Raumordnungsprogramm bis zum Jahre 2018 gültig. Der Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsprogrammes liegt mit Stand von 2013 bereits vor. Dieser Planungsstand enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine wesentlich abweichende Darstellung.



Abbildung 1: RROP 1998, Landkreis Verden, mit Darstellung des Planbereiches

Der aktuellen Planung wird das RROP aus dem Jahre 1998 zugrunde gelegt.

Im RROP ist als Hauptort Ottersberg als Grundzentrum (D 03) ausgewiesen. Damit stellt der Ortsteil Ottersberg einen Siedlungsschwerpunkt dar. In den Grundzentren des Landkreises soll der allgemeine, tägliche Bedarf gedeckt werden. Hier befindet sich neben dem Sitz der Gemeindeverwaltung auch eine Vielzahl von Versorgungseinrichtungen.

Darüber hinaus ist der Ortsteil Ottersberg Standort mit folgenden Schwerpunktaufgaben:

- Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten
- Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und
- Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung (D 07).

Außer zu den Orten mit zentralörtlicher Funktion trifft das RROP auch Aussagen zur **Entwicklung der ländlichen Räume**. Es wird ausgeführt, dass hier Maßnahmen vorrangig durchzuführen sind, die eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Unter diesem Gesichtspunkt bietet die Ortschaft Posthausen gute Voraussetzungen, da sie über eine sehr gute Verkehrsanbindung an das überregionale Verkehrsnetz verfügt und daher besonders als Wohnstandort geeignet ist.



In Bezug auf die Siedlungsentwicklung trifft das RROP die Aussage, dass neben den Siedlungsschwerpunkten in Gemeindeteilen mit zentralörtlichen Funktionen unter anderem auch im Flecken Ottersberg und hier im Ortsteil Posthausen eine Siedlungsentwicklung möglich ist.

Diesem Aspekt möchte der Flecken Ottersberg mit der Planung von Wohnbauflächen in Posthausen Rechnung tragen und unter Einbeziehung einer aufgegebenen Hofstelle eine für die Ortslage angemessene Siedlungsentwicklung vorantreiben und damit auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen reagieren.

Diese Planung steht in konkurrierendem Kontext zu weiteren Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms von 1998.

So sind, bis auf den großflächigen Einzelhandel an der Posthauser Straße die restlichen Flächen der Ortslage Posthausen Bestandteil eines Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft (bzw. Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft gem. Entwurf RROP 2013) sowie eines Vorsorgegebietes für Trinkwassergewinnung (bzw. Vorbehaltsgebiet Trinkwassergewinnung gem. Entwurf RROP 2013). Der Flecken hält die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen an der Stelle für geeignet, da es sich um eine Fläche handelt, die zwischen Siedlungsansätzen im Westen und Osten eingebettet liegt und deren Erschließung gesichert ist.

Es ist das Ziel des Fleckens die räumliche Struktur der locker aneinander gereihten, und von Grünlandflächen eingefassten, landwirtschaftlichen Hofstellen entlang der Haupterschließungsachsen (Findorffer Strukturen) beizubehalten. Diese werden durch die Planung nicht eingeschränkt. Dennoch ist es der Wunsch der Kommune, Flächen für den klassischen Wohnhausbau zur Verfügung zu stellen. Auch aus naturschutzfachlicher Sicht handelt es sich nicht um eine besonders wertvolle Fläche. Vorhandene, im Osten an das Plangebiet grenzende Waldstrukturen werden erhalten und durch großzügige Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert.

Um eine begründete Siedlungsentwicklung in Posthausen zu ermöglichen, sieht die Planung des Fleckens eine geringfügige und vertretbare Inanspruchnahme von Vorsorgeflächen vor.

## **7 Naturräumliche Gliederung/ Landschaftsplan**

Das Plangebiet gehört naturräumlich zur Langwedeler Niederung, einer Untereinheit der Achim-Verdener Geest. Dabei handelt es sich um eine ausgedehnte Niederungszone zwischen Wümmeniederung und Wesertal mit Hochmoor- und Niedermoorbildungen. Dieser Naturraum, eingesenkt in die Achim-Verdener Geest, ist weitgehend eben. Es überwiegt die Grünlandnutzung, aber bereichsweise nimmt die Ackernutzung zu. Kennzeichnend sind die langgestreckten schmalen Moorparzellen mit den typischen Moorsiedlungen.

Potentiell natürliche Vegetation ist im Bereich der Eingriffsfläche der Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes.

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Verden (Fortschreibung 2008) formuliert für das Plangebiet als Zielkonzept die Sicherung und Verbesserung des Gebietes hinsichtlich seiner naturräumlichen Ausstattung (Findorffsche Moorsiedlung mit typischer Zonierung, Mf, vgl. LRP Kap. 4.2.2). Ziel ist die Sicherung und Entwicklung der Findorffschen Moorsiedlung, Sicherung der baumbestanden Hofzufahrten, der Hofgehölze. Der Grünlandnutzung, des Grabensystems, Umbau der Nadelholzbestände und keine weitere Bebauung. Gemäß LRP liegt der Änderungsbereich des FNP in einem Gebiet, das die Kriterien als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Schutzziel ist die Sicherung und Entwicklung der grünlandgeprägten Moorniederung und der Findorffschen Siedlungsstruktur.

Ein Landschaftsplan für den Flecken Ottersberg liegt aus dem Jahr 1993 vor.



## 8 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Fleckens Ottersberg ist ein Teil des Plangebiets überplant. Die landwirtschaftliche Hofstelle und die beiden Einzelwohnlagen unmittelbar angrenzend an die zu beplanende Fläche werden in dem jeweils bebauten Bereich als **Dorfgebiet** dargestellt, welches umgeben ist von **Dauergrünlandflächen**. Angrenzend hieran befinden sich **Flächen für die Landwirtschaft**. Diese Ausweisungen dienen zur Sicherung der „Findorffer Strukturen“, die eine für die Region typische, lockere Aneinanderreihung von landwirtschaftlichen Hofstellen entlang von Hauptverkehrsstraßen ausmachen. Dabei ist die Struktur geprägt von dem Abstand, den die baulichen Anlagen von der Erschließungsfläche haben und von den sie umgebenden Dauergrünlandflächen.

Bestandteil des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist darüber hinaus eine, die Fläche für die Landwirtschaft querende Gas- Leitung sowie im Südosten eine Waldfläche. Die im Geltungsbereich weiterhin dargestellte Fläche nach Waldgesetz ist in die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes des Fleckens Ottersberg übernommen worden, ohne dass eine konkrete Überprüfung stattgefunden hat. Diese Waldfläche ist im Bestand nicht mehr vorhanden. Eine Berücksichtigung braucht daher bei einer Überplanung der Fläche nicht erfolgen.

Die Realisierung des geplanten Wohngebietes basiert auf der Anpassung des Flächennutzungsplanes des Fleckens Ottersberg. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ist weitreichender ausgelegt und umfasst eine Fläche von 9,1 ha. Die Planung erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

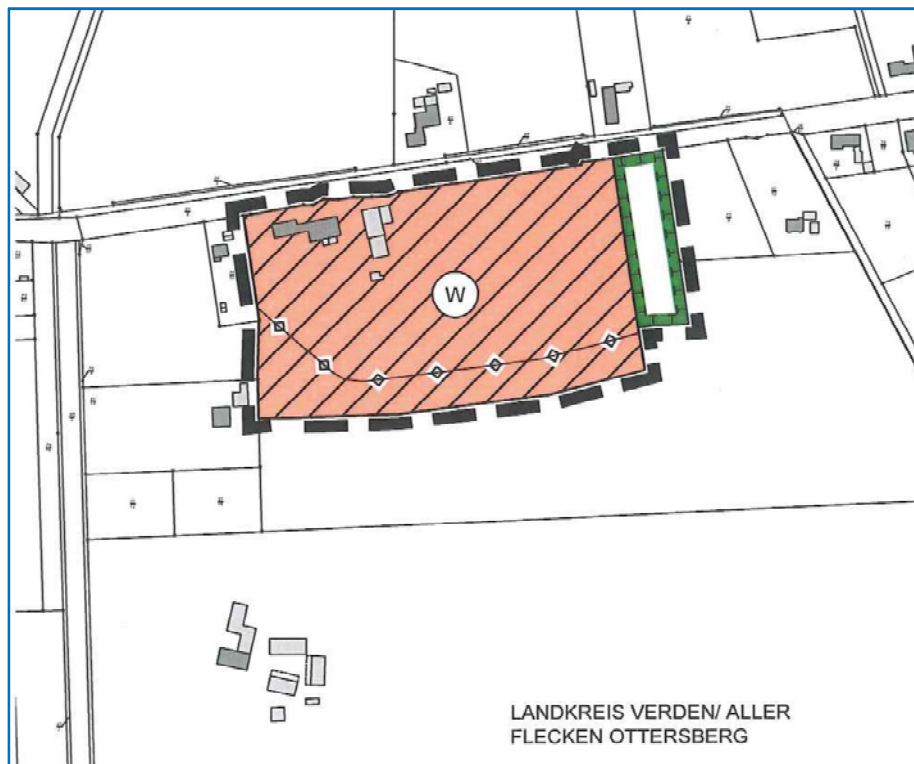


Abbildung 2: Geplante 42. Änderung des Flächennutzungsplanes des Flecken Ottersberg



In der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine das Gebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Auch der Gebäudebestand der ehemaligen Hofstelle wird entsprechend seiner heutigen Nutzung als solche überplant. Die landwirtschaftliche Nutzung ist bereits entfallen und die Gebäude werden mittlerweile zu Wohnzwecken genutzt. Eine Ausweisung als Dorfgebiet ist nicht länger adäquat. Als Puffer zu einer Fläche nach Waldgesetz wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, deren Ausdehnung 35 Meter beträgt. Hier ist die Entwicklung gemäß den Vorgaben aus dem Umweltbericht geplant.

Die Darstellung der vorhandenen Gastrasse wird in der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

## **9 Bestehende angrenzende Bebauungspläne**

Westlich an das Plangebiet schließt der Bebauungsplan Nr. 101 „Alte Posthauser Straße“ an, der sich entlang der Alten Posthauser Straße und der K26 erstreckt. Dieser Plan dient zur planungsrechtlichen Absicherung der vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen in ihrem besonderen städtebaulichen Gefüge.

Teilflächen der vorliegenden Planung sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 101 „Alte Posthauser Straße“ des Fleckens Ottersberg. Durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 132 verlieren die Festsetzungen des B-Planes Nr. 101 für diese Teilflächen ihre Gültigkeit.

## **10 Planungsziele / Inhalt**

### **10.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zuletzt geltenden Fassung sind die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festzusetzen. Entsprechend dieser Bestimmung wird für den „baulichen Teil“ des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO werden innerhalb des WA-Gebietes die gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zugelassen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden im gesamten Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen und sind somit nicht zulässig. Die vorgenannten Nutzungen würden aufgrund ihres Flächenbedarfes sowie den mit der Nutzung einhergehenden, umfangreichen Kfz-Bewegungen, Geruchsimmissionen und möglichen Betrieb auch in den Abend- und Nachtstunden (insb. Tankstellen) der überwiegenden Wohnnutzung zuwiderlaufen. Darüber hinaus lassen sich für vorgenannte Anlagen im betreffenden Geltungsbereich keine erkennbaren Standortvorteile erkennen.

### **10.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die gemäß §16 (3) BauNVO notwendige Festsetzung der Grundflächenzahl sowie die Festlegung einer maximalen Höhe von baulichen Anlagen. Auf die zusätzliche Festsetzung der Anzahl von Vollgeschossen wird verzichtet, da der Flecken der Auffassung ist, über die Gebäudehöhe (First- und Sockelhöhe) eine ausreichende Regelung der Gebäudedimensionierung zu erzielen und den Bauherren so eine gestalterisch vielfältige Bebaubarkeit ihrer Grundstücke ermöglicht.



### **10.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Damit wird eine aufgelockerte Bebauung entsprechend den städtebaulichen Vorgaben des ländlichen Siedlungsraums vorbereitet. Die festgesetzte Grundflächenzahl bietet für die Ausnutzung der Grundstücke einen ausreichend großen Spielraum.

### **10.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die Firsthöhe (FH) der Gebäude wird gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO auf max. 9,50 m begrenzt. Um eine weitere optische Anpassung der Gebäude an die umgebende Bebauung zu gewährleisten, wird zusätzlich die Sockelhöhe auf maximal 0,50 m festgesetzt.

Als untere Bezugshöhe gilt die endgültige Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes (Straßenseite, von der die Erschließung erfolgt). Für Grundstücke mit mehreren Straßenseiten gilt die gemittelte Höhe gemäß der vorgennannten Definition.

Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion (Oberkante Dacheindeckung).

Über die vorgenannten Festsetzungen hinaus wird in Verbindung mit den Belangen der Oberflächenentwässerung (vgl. Kapitel 15.3) eine Höhenbeschränkung von Sohlplatten von Erdgeschossen und Kelleröffnungen getroffen. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 sind die Sohlplatten der Erdgeschosse sowie evtl. Kelleröffnungen (Lichtschächte oder dgl.) oberhalb der Oberkante der straßenbegleitenden Entwässerungsanlagen anzulegen (§ 9 Abs. 3 BauGB). Die Höhenfestlegung erfolgt im Zuge der Entwässerungsplanung. Sie kann für jedes Grundstück vom Bauherren bzw. Architekten bei der NLG abgefragt werden. Mit dieser Festsetzung wird vermieden, dass Zuflüsse zu den angrenzenden Gebäuden aus den straßenbegleitenden Mulden bei außergewöhnlichen Regenereignissen auftreten.

## **10.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen**

### **10.3.1 Bauweise**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die abweichende Bauweise mit einer Beschränkung der Baukörperlängen und -breiten auf maximal 20 m festgesetzt. In die Baukörperlängen und -breiten sind sowohl die Hauptbaukörper, als auch an die Hauptbaukörper angebaute Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, mit einzubeziehen. Dies gilt auch für Garagen gem. § 12 BauNVO, wenn sie direkt an ein Gebäude angebaut sind. Von den Hauptbaukörpern abgesetzte Nebenanlagen und Garagen sind nicht mitzurechnen.

Der festgesetzten, abweichenden Bauweise liegt die offene Bauweise zugrunde, bei der Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand gem. Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) errichtet werden müssen. Mit der abweichenden Bauweise soll vermieden werden, dass durch Zusammenlegen von mehreren Grundstücken die regulär nach BauNVO zulässige Baukörperlänge von 50 m tatsächlich ausgenutzt wird. Eine Baukörperlänge von mehr als 20 m widerspricht dem geplanten Charakter einer aufgelockerten, offenen Bebauung.

Um eine Anpassung an die umgebende Bebauung herzustellen, wird für den gesamten Geltungsbereich der Bau von Einzel- oder Doppelhäusern ermöglicht. Hausgruppen sind nicht zugelassen, da sie im ländlichen Raum nicht typisch sind.

Über die vorgenannten Festsetzungen hinaus wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte auf insgesamt zwei begrenzt. Damit soll dem Bau von



Mehrfamilienhäusern entgegengewirkt werden, da diese Bauform dem ländlich geprägten Charakter des Wohngebietes in der Ortsrandlage entgegensteht.

Diese Festsetzungen ermöglichen aber nach wie vor die Einrichtung einer Einliegerwohnung, um ein gemeinsames, aber abgetrenntes Wohnen, z. B. zweier Generationen unter einem Dach zu ermöglichen und Wohnflächen dadurch effektiver zu nutzen. Die Einräumung derartiger Gestaltungsfreiheiten trägt zum generationenübergreifenden Wohnen bei und verhindert ein „Überaltern“ der Wohngebiete.

### **10.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Baugrenzen sind im Plangebiet so festgesetzt, dass eine ausreichende Flexibilität bei der Stellung der baulichen Anlagen und Ausrichtung der Gärten nach Süden und Westen ermöglicht wird. Eine Firstrichtung wird nicht festgesetzt, da die Grundstücke auch im Hinblick auf die Nutzung von Solarenergie flexibel bebaubar sein sollen.

Die Baugrenze hält zu den Straßenflächen bzw. zum Fuß- und Radweg einen Abstand von 3 m ein, so dass eine ausreichende „Vorgartenzone“ verbleibt. Diese „Vorgartenzone“ ist von Stellplätzen und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO freizuhalten, um ein „ungestörtes“ städtebauliches Bild entlang der Erschließungsstraßen zu erzielen (§ 23 Abs. 5 BauNVO) und um eine sogenannte „Tunnelbildung“ zu vermeiden.

Um im Bereich der vorhandenen unterirdischen Gas- Hochdruckleitung einen Schutzstreifen von beidseits 4m Breite einzuhalten, wird auf der Grundstücksfläche zusätzlich zur Darstellung des überbaubaren Bereiches ein Geh-, -Fahr und Leitungsrecht zugunsten der EWE festgesetzt. Die Fläche ist von baulichen Anlagen und tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten. Das Setzen eines einfachen Zaunes ist dagegen möglich.

Ausgehend von der Erschließungsstraße wird als überbaubarer Bereich innerhalb der Wohnbauflächen ein Bauteppich mit Tiefe von 15-18 m festgesetzt. Hierdurch wird eine geordnete, städtebauliche Entwicklung vorbereitet und es wird gewährleistet, dass zwischen zwei Bauzeilen ausreichend nicht überbaubare Freifläche verbleibt. Die vorgenannten Bauzonen bieten aber gleichzeitig einen weitreichenden Spielraum für die individuelle Anordnung von Wohngebäuden auf den jeweiligen Grundstücken.

Der Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen gilt auch für die Bereiche entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg, da hier bei ungünstiger Anordnung eine Tunnelwirkung erzeugt werden könnte.

### **10.3.3 Mindestgröße der Baugrundstücke**

Für den gesamten Geltungsbereich wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und 350 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften festgesetzt.

Diese Festsetzung gewährleistet eine Anpassung an die vorhandene Siedlungsstruktur.

## **11 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet liegt im Süd- Osten des Fleckens Ottersberg und wird über die Landesstraße 155 im Norden an den Ort Ottersberg und im Süden an die Stadt Verden angebunden. Auf dieser Strecke verkehrt auch die Buslinie 760 des VBN. In Ottersberg und in Verden stehen darüber hinaus Bahnanbindungen zur Verfügung.



Die überregionale verkehrliche Erschließung erfolgt über die Anschlussstelle Posthausen an die BAB 1.

Ausgehend von der Landesstraße dient im weiteren Verlauf die Kreisstraße 26 als Haupterschließung des geplanten Baugebietes. Parallel zur Kreisstraße wird auf der südlichen, dem Baugebiet zugeordneten Seite ein Fuß- und Radweg geführt. In einem neu zu schaffenden Knotenpunkt mündet die Planstraße A auf die Kreisstraße. Im Bereich der geplanten Zufahrt besteht zur Zeit eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 70 km/h, die in einer Entfernung von 150 m östlich (bereits dem Landkreis Rotenburg zugehörig) bereits auf 50 km/h beschränkt ist. Der Landkreis Verden prüft nach einer Beteiligung im Zuge der Erarbeitung der Vorentwurfsplanung eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h auch auf dem Teilstück der K26, welches parallel zum vorliegenden Plangebiet verläuft. Um dennoch einen sicheren Aufmündungspunkt zu schaffen, wurde gemäß Ist-Zustand von 70km/h Entwurfsgeschwindigkeit auf der Grundlage der RAL R1 2012 die Anfahrtsicht im Aufmündungspunkt ermittelt und entsprechend in der Planzeichnung dargestellt. Die Schenkellänge beträgt auf der übergeordneten Kreisstraße jeweils 110 m. In diesem Bereich ist eine ungehinderte Sichtverbindung gegeben. Es wird davon ausgegangen, dass der Verkehr aus dem Wohnbaugebiet anhalten muss, bevor ein Befahren der Kreisstraße erfolgt. Für die Ausbildung des Knotens wurden 2 Bäume entfernt, die im unmittelbaren Zufahrtbereich lagen.

Die an die Kreisstraße grenzenden Grundstücke werden über die Planstraßen im Baugebiet erschlossen. Einzelzufahrten auf die übergeordnete Straße werden durch die Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbotes entlang der K26 verhindert. Um ein ungehindertes Ein- und Ausfahren in das Wohngebiet zu gewährleisten, wird der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt auf eine Zone von 12m Länge in die Planstraße A hineingezogen und so Zufahrten zu den Grundstücken in diesem Bereich verhindert.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird über die Planstraße A mit einer Breite von 10,50 m (5,50 m Fahrbahnbreite, 2,00 m Gehweg, 3,00 m Versickerungsfläche) als öffentliche Straßenverkehrsfläche sichergestellt. Diese Straße dient als Haupterschließungsstraße für das gesamte Wohnbaugebiet und kann bei einer Erweiterung des Baugebiets gemäß ursprünglicher Konzeption nach Süden fortgeführt werden. Eingehängt in diese Haupterschließung wird eine Ringstraße, deren Verkehrsflächenbreite noch 8 m beträgt (5,50 m Fahrbahnbreite, 2,50 m Muldenfläche) und die weiter im Süden parallel zum Geltungsbereich verläuft und in einer Wendeanlage mit 20 m Durchmesser mündet. Darüberhinaus sieht die Erschließungskonzeption 2 jeweils 6 m breite Stichstraßen vor, die aus 4 m breiten Verkehrsflächen und einer 2 m breiten Muldenfläche bestehen. Die Mulden nehmen jeweils das auf den öffentlichen Flächen anfallende Oberflächenwasser auf und werden so dimensioniert, dass dieses hier versickern kann.

Ziel ist es, innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Planstraßen B keine weiteren gesonderten Flächen für einzelne Verkehrsarten entstehen zu lassen, sondern eine von allen Verkehrsteilnehmern nutzbare Verkehrsfläche vorzusehen. Die Gestaltung und genaue Führung der Fahrbahn innerhalb der Verkehrsfläche wird im Rahmen der späteren Erschließungsplanung festgelegt. Gemäß eines Beschlusses des Fleckens Ottersberg werden die Wohnstraßen als TEMPO 30-Straßen vorgesehen.

Um zu verhindern, dass eine übermäßige Zahl von Zufahrten ein ordnungsgemäßes Anlegen von geplanten, notwendigen Entwässerungsanlagen unmöglich macht, ist auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB entlang der Planstraßen pro Baugrundstück im WA- Gebiet nur



eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 4,50 m (vgl. TF 7) zulässig. Fußläufige Zuwegungen sind ebenfalls nur über diese Zufahrten zulässig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen auf der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle vorbereitet. Diese Bauflächen sind nicht an das Erschließungssystem der weiteren Siedlungsfläche angebunden, sondern werden über die vorhandene Hofzufahrt erschlossen.

## **12 Restriktionen /Immissionsschutz**

### **12.1 Bauverbotszone an der K26**

Gemäß § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes ist außerhalb einer Ortschaft die Errichtung von baulichen Anlagen in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand entlang einer Landes- oder Kreisstraße nicht zulässig. Das Plangebiet befindet sich in einer solchen Zone.

Als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes diene als Orientierungspunkt unter anderem die bestehende Bebauung für den geplanten Abstand der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie. Die Abstände der bestehenden Bebauung betragen zwischen 10 und 16,5 m. In Anpassung hieran wurde für das Plangebiet ein Abstand der Baugrenze von 15 m festgesetzt. Der Flecken Ottersberg ging davon aus, dass durch den Landkreis Verden einer Ausnahmeregelung gemäß Niedersächsischem Straßengesetz zugestimmt werden kann.

In der Stellungnahme des Landkreises wird dargelegt, dass aus straßentechnischer und verkehrlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen und die Mindestanforderungen an das Anbauverbot erfüllt sind. Für die Aufmündung der Planstraße auf die Kreisstraße wird mit dem Landkreis Verden eine Kreuzungsvereinbarung getroffen.

### **12.2 Gas- Hochdruckleitung**

Eine bestehende Gas- Hochdruckleitung der EWE quert als unterirdische Leitung das Plangebiet. Die genaue Lage wurde im Jahre 2013 abgesteckt und eingemessen. Sie wurde im Bestand in die Planunterlage übernommen. Um die Leitungstrasse entsprechend zu schützen und einen dauerhaften Zugang zu ermöglichen, ist ein beidseitiger Schutzstreifen von jeweils 4 m Breite vorzusehen, der weder durch bauliche Anlagen noch durch tiefwurzelnde Pflanzungen überdeckt werden darf. In Abstimmung mit der EWE erfolgte die Festlegung der Verkehrsfläche im Bereich der Gas- Leitung. Es ist vorgesehen, die zur Straßenentwässerung geplante Mulde mit einer Breite von 2,50 m mittig über der Gastrasse zu platzieren. Auf diese Weise ist die Zugänglichkeit zur Leitung jederzeit aus dem öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet. Ein Teil des Schutzstreifens liegt in dem Fall auf der angrenzenden Grundstücksfläche. Für eine 2,75 m breite Zone, die ohnehin außerhalb des bebaubaren Bereiches des Grundstücks liegt, wird ein Geh-,Fahr-und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt, welches über eine dingliche Absicherung im Grundbuch der Eigentümer gesichert wird. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und die Pflanzung von tiefwurzelnden Pflanzen ist nicht zulässig. Im westlichen Randbereich des Baugebietes verläuft ein Teil der Trasse der Gas-Hochdruckleitung innerhalb der Wohnbauflächen. Der entsprechende Schutzstreifen mit 8 m Breite ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Hier gelten die gleichen beschriebenen Einschränkungen und Nutzungsbedingungen gemäß Vorgaben der EWE.

Die Erschließungsplanung erfolgt in enger Abstimmung mit der EWE. Die Vorschriften zur Überdeckung und Querung der Leitung werden berücksichtigt.



### **12.3 Landwirtschaft/ Tierhaltung**

Durch die Ausweisung des vorliegenden Wohngebietes wird landwirtschaftliche Nutzfläche in einer Größe von ca. 4 ha in Anspruch genommen. Der Flecken Ottersberg hat in seine Abwägung die wesentlichen Aspekte eingestellt und ist zu dem Ergebnis gelangt, dass in der Ortschaft Posthausen für den Eigenbedarf aus der Bevölkerung Bauplätze zur Verfügung gestellt werden sollen und diese unter Berücksichtigung der „Findorffschen Strukturen“ an der beplanten Stelle an der Kreisstraße entwickelt werden sollen (vgl. hierzu „Planungsanlass“).

Bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren zur 42. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 132 des Fleckens Ottersberg wies die Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Bremervörde auf die beiden im Südwesten in der Nähe des Plangebietes gelegenen Landwirte hin. Der eine Landwirt liegt in einer Entfernung von mindestens 350 m zum Plangebiet und eine Betroffenheit ist daher nicht zu erkennen.

Der dem Plangebiet nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb verfügte zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses über keinen Tierbesatz. Es sind laut aktueller Rechtsprechung in der Abwägung keine unbestimmten Entwicklungen zu berücksichtigen. Falls sich letzterer Betrieb dazu entschließen sollte, seine Struktur zu verändern, so hat er bereits heute die Notwendigkeit, nachbarschutzrechtliche Aspekte zu berücksichtigen, da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Alte Posthauser Straße“ keine Privilegierung seines Betriebes mehr vorliegt. Der Flecken Ottersberg hat sich nach der frühzeitigen Beteiligung im übrigen entschlossen, den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 132 zu verkleinern und auf den jetzt vorliegenden Bauabschnitt zu reduzieren. Die südlichsten Bauflächen weisen einen Abstand von mindestens 180 m zum nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betrieb auf. Eine Beeinträchtigung des Plangebietes ist auch hier nicht zu erwarten. Bei einer Untersuchung durch die Landwirtschaftskammer im Jahre 2001 wurde gemäß VDI- RL 3471 diesem Betrieb ein Immissionskreis mit einem Radius von 50m zugeordnet. Diese VDI- Richtlinie wurde mittlerweile durch die VDI- Richtlinie 3894 Blatt 1 und 2 ersetzt. In der neuen Richtlinie wird die Methodik der Abstandsbestimmung beschrieben und nicht deren Bewertung vorgenommen. Eine Bewertung müsste dann anhand der GIRL erfolgen. Grundsätzlich ist der Flecken Ottersberg zu dem Schluss gekommen, dass eine Überprüfung gemäß neuer VDI- Richtlinie nicht in Betracht zu ziehen ist, da sich an den wirtschaftlichen Grundlagen des landwirtschaftlichen Betriebes keine Veränderungen ergeben haben.

Das Plangebiet liegt grundsätzlich in einem landwirtschaftlich strukturierten Bereich, in dem es häufiger zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen, nicht nur in Form von Gerüchen, sondern auch von Geräuschen und Stäuben kommt. Diese werden hervorgerufen durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf den Straßen sowie durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z. B. Mähdrusch, Bodenbearbeitung). Die Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Auf dem Anwesen im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches werden diverse, seltene Vogelarten in einer Voliere gehalten. Es ist nicht auszuschließen, dass es bei den unmittelbar angrenzenden Nachbarn zu Geräuschemissionen und damit Beeinträchtigungen kommen kann. Um ein verträgliches Miteinander zu gewährleisten, ist vorgesehen in die Kaufverträge der zukünftigen, angrenzenden Nachbarn eine Vereinbarung über die Anerkennung einer möglichen Vorbelastung durch die Vogelhaltung aufzunehmen. Diese Regelung wird für Bauvorhaben in einem Umkreis von 100 Metern ausgehend von der Voliere getroffen.



## **13 Belange von Natur und Landschaft**

Eine umfassende Bewertung von Natur und Landschaft ist im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes (Teil II der Begründung) erfolgt. Auch die Eingriffsregelung ist dort enthalten. Die Bestandserfassung und Eingriffsbeurteilung wird hier umfassend dargestellt. Mit der Planung werden erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere Eingriffe in die Schutzgüter Boden und in das Landschaftsbild vorbereitet, die entsprechend auszugleichen sind.

### **13.1 Anpflanzen von Bäumen auf den Privatgrundstücken**

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 wird festgesetzt, dass pro Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter und heimischer Laubbaum, auch Obstbaum, gemäß Pflanzenliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzung spätestens 1 Jahr nach Herstellung des Hauptgebäudes).

### **13.2 Anpflanzen von Bäumen auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen**

Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind gemäß textlicher Festsetzung sieben großkronige standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß Pflanzenliste 2 mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (1 Straßenbaum/ 700 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche). Die genauen Standorte der Straßenbäume werden im Rahmen der Straßenausbauplanung festgelegt (Pflanzung spätestens 1 Jahr nach Herstellung der Erschließungsanlagen).

### **13.3 Öffentliche Grünfläche**

Der Kinderspielplatz ist zu allen Seiten mit einer geschnittenen Hainbuchenhecke einzufassen (*Carpinus Betulus*/ Pflanzqualität: 2 x v. o.B. 80/100). Es sind darüber hinaus 2 Laubbäume aus der Pflanzenliste 1 zu pflanzen.

### **13.4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen**

Im Norden des Plangebiets östlich der vorhandenen Hofstelle liegt eine 1.409 m<sup>2</sup> große Fläche, die mit Bäumen bestanden ist (ehemalige Betriebsfläche mit Hofgehölzen). Die Bäume, vor allem Eichen, werden als zu erhalten festgesetzt.

### **13.5 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

**M1:** Im Nordosten des Plangebietes auf der 4.062 m<sup>2</sup> großen Maßnahmenfläche ist eine Streuobstwiese mit 33 Obstbäumen regionaler Sorten zu entwickeln (1 Obstbaum/ 100 m<sup>2</sup> Maßnahmenfläche). Die Obstbäume sind gemäß Pflanzenliste 3 als Hochstämme, Mindeststammumfang 10–12 cm in einem mittleren Abstand von 10 m (Baumabstand in der Reihe und Reihenabstand) zu pflanzen. Als Anwuchshilfe ist jeder Baum mit 2 Anbindpfählen und Kokosbindung zu fixieren sowie mit einer Verbisschutzmanschette zu versehen.



Die Wiese ist extensiv zu pflegen, d.h. ab dem 15. Juli 1 bis 2 Mähtermine im Jahr mit Entfernen des Mähgutes von der Fläche. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Eine Beweidung ist nicht erlaubt. Die Streuobstwiese ist dauerhaft zu erhalten, abgestorbene Obstbäume sind nachzupflanzen (Anpflanzung und Ansaat spätestens 1 Jahr nach Herstellung der angrenzenden Erschließungsstraße).

Die nachfolgenden Pflanzlisten sind Bestandteil des Bebauungsplanes und bei Pflanzmaßnahmen zu berücksichtigen:

### **Pflanzenliste 1:**

#### **(heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher für die Baugrundstücke)**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>Mindestqualität</b>
<b>Bäume</b>		
Betula pendula	Sand-Birke	H 2 x v. StU 10-12*
Carpinus betulus	Hainbuche	H 2 x v. StU 10-12
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rot-Dorn	H 2 x v. StU 10-12
Fagus sylvatica	Rot-Buche	H 2 x v. StU 10-12
Prunus avium	Vogel-Kirsche	H 2 x v. StU 10-12
Quercus robur	Stiel-Eiche	H 2 x v. StU 10-12
Sorbus aucuparia	Eberesche	H 2 x v. StU 10-12
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	H 2 x v. StU 10-12
Tilia cordata	Winter-Linde	H 2 x v. StU 10-12
Obstbäume gemäß Pflanzenliste Obstbäume		H 2 x v. StU 8-10
<b>Sträucher</b>		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	2 x v. o.B. 60/100**
Corylus avellana	Haselnuss	2 x v. o.B. 60/100
Crataegus monogyna	Weißdorn	2 x v. o.B. 60/100
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	2 x v. o.B. 60/100
Prunus spinosa	Schlehe	2 x v. o.B. 60/100
Rhamnus frangula	Faulbaum	2 x v. o.B. 60/100
Rosa spec.	Wildrosen	2 x v. o.B. 60/100
Sambucus nigra	Holunder	2 x v. o.B. 60/100
Syringa vulgaris	Flieder	2 x v. o.B. 60/100

\* H 2 x v. StU 10-12 = Hochstamm zweimal verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm in 1 m Höhe

\*\* 2 x v. o.B. 60/100 = Strauch zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm



**Pflanzenliste 2:  
(heimische, standortgerechte Laubbäume für die Verkehrsflächen)**

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestqualität
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	H 3 x v. StU 14-16
Quercus robur	Stiel-Eiche	H 3 x v. StU 14-16
Tilia cordata	Winter-Linde	H 3 x v. StU 14-16

\* H 3 x v. StU 14-16 = Hochstamm dreimal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm in 1 m Höhe

**Pflanzenliste 3:  
(Obstbäume)**

Äpfel*	Birnen*
Boskoop Grahams Jubiläumsapfel Graue Herbstrenette Gravensteiner Holsteiner Cox Jakob Lebel Krügers Dickstiel Ontarioapfel Roter Berlepsch	Bosc's Flaschenbirne Clapps Liebling Conferencebirne Gellerts Butterbirne Gräfin von Paris Gute Luise Köstliche von Charneu Williams Christbirne
Pflaumen, Zwetschen und Renekloden*	Süßkirschen*
Bühler Frühzwetsche Graf Althans Reneklode Hauszwetsche Königin Victoria Nancymirabelle Ontariopflaume	Büttners Rote Knorpelkirsche Große Prinzessinkirsche Große Schwarze Knorpelkirsche Hedelfinger Riesenkirsche Kassins Frühe Herzkirsche Schneiders Späte Knorpelkirsche

\* Obstbäume regionaler Sorten, Hochstämme, Stammumfang 10–12 cm

**13.6 Umsetzung des Grün- und Freiraumkonzeptes**

Die vorgenannten Landschaftspflegerischen Maßnahmen dienen gleichzeitig als Maßnahme zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation von Eingriffen, die durch die Realisierung des Plangebietes entstehen. Die Umsetzung sowie der Zeitpunkt der Bepflanzung innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden im Rahmen des Erschließungsvertrages zwischen der NLG und der Gemeinde Ottersberg geregelt. Die NLG führt die Maßnahmen auf der öffentlichen Grünfläche als Erstbepflanzung durch.



### **13.7 Externe Kompensation**

Unter Berücksichtigung der o. g. grünplanerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie der Kompensation im Plangebiet verbleibt gemäß Grünordnungsplan jedoch ein Kompensationsdefizit von 7.682 m<sup>2</sup>. Dieses Kompensationsdefizit muss durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden.

Der Ausgleich des vorgenannten Kompensationsdefizites wird auf einer zusammenhängenden, geeigneten Fläche in einem Moorgebiet erfolgen. Im Rahmen des laufenden Flurbereinigungsverfahrens „Ottersberg“ wird eine Fläche als Ökopol gesichert. Ziel ist es, diese Flächen aus der Nutzung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Maßnahme für die Kompensationsfläche zu dem vorliegenden Baugebiet wird auf das naturschutzfachliche Pflege- und Entwicklungskonzept für die gesamte Poolfläche abgestimmt.

### **14 Kinderspielplatz**

Im Plangebiet ist eine öffentliche Grünfläche als „Spielplatz“ mit einer Größe von 456 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Kinderspielplatzfläche liegt zentral im geplanten Baugebiet, im Bereich der Wendeanlage. Diese Grünfläche soll auch als Ort der Begegnung und zum Aufenthalt der Bewohner dienen.

### **15 Ver- und Entsorgung**

#### **15.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Anschluss an das ausreichend groß bemessene zentrale Trinkwasserversorgungsnetz des Trinkwasserverbandes Verden.

#### **15.2 Schmutzwasserbeseitigung**

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Entsorgung des Schmutzwassers über einen geplanten Freigefällekanal. Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser wird über eine im Einmündungsbereich des Baugebiets festgesetzte Hebeanlage zentral abgeführt.

Hierfür wird im Fortgang entlang der K26 in Richtung Wümmingen eine Druckrohrleitung zur Aufnahme und Ableitung des Schmutzwassers gebaut. Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über einen Anschluss an den in Wümmingen bestehenden Schmutzwasserkanal.

Die gemeinsame Kläranlage des Zweckverbandes Oyten und Ottersberg wurde saniert und verfügt seit 2013 über modernste Klärtechnik und entsprechende Kapazitäten zur Behandlung von Schmutzwasser. Auch das aus dem vorliegenden Baugebiet anfallende Abwasser kann hier aufgenommen und gereinigt werden.

#### **15.3 Oberflächenwasserbeseitigung**

Die bisherige zentrale Regenwasserkanalisation soll bei günstigen Voraussetzungen, wie sie im ländlichen Raum des norddeutschen Flachlandes meist gegeben sind, mehr und mehr durch ein dezentrales, flächiges und offenes Entwässerungssystem abgelöst oder ergänzt werden, dessen wesentliche Merkmale gebremster Abfluss, Rückhaltung, Speicherung und Mulden- bzw. Flächenversickerung sind. Das Niedersächsische Wassergesetzes schreibt darüber hinaus eine Versickerung grundsätzlich vor.



Bereits im Vorfeld der städtebaulichen Planungen wurde ein Bodengutachten (siehe Anlage zur Begründung) in Auftrag gegeben, welches unter anderem zur Klärung der Versickerungsmöglichkeiten für Oberflächenwasser beitragen sollte. Da die Ergebnisse nicht eindeutig waren, wurden drei Grundwassermessstellen im Plangebiet eingerichtet, um über einen bestimmten Zeitraum kontinuierliche Ergebnisse der Grundwasserstände zu ermitteln. Die Ergebnisse wurden in einem weiteren Gutachten dokumentiert und besagen, dass die Grundwasserspiegelhöhen eine knapp ausreichende Höhenreserve für Versickerungsanlagen ergeben. Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 1 Meter zwischen Sohle und höchstem anzunehmenden Grundwasserstand aufweisen.

Das im B-Plangebiet anfallende Niederschlagswasser von den Privatgrundstücken und den öffentlichen Flächen soll im Plangebiet versickert und auf eine Regenrückhaltung soll entsprechend verzichtet werden. Über straßenbegleitende Mulden wird die Entwässerung der öffentlichen Flächen vorgenommen. Diese verlaufen einseitig entlang der Planstraßen. Ein entsprechender Nachweis der Versickerungskapazitäten und notwendigen Flurabstände wird im Rahmen der Erschließungsplanung erbracht.

Um die Funktionsfähigkeit der Mulden sicherzustellen, wird durch eine textliche Festsetzung vorgeschrieben, dass nur eine Zufahrt mit einer Breite von 4,50 m pro Baugrundstück bzw. pro Doppelhaushälfte zulässig ist und hierüber auch die fußläufige Anbindung zu erfolgen hat.

Im Bereich der Planstraße werden entsprechende Geländeanpassungen (Aufhöhungen) vorgenommen, um einen genügend großen Abstand zwischen der Sohle der geplanten straßenbegleitenden Ableitungsgräben und dem Grundwasserleiter herzustellen.

Um zu vermeiden, dass Zuflüsse zu den angrenzenden Gebäuden aus den straßenbegleitenden Mulden bei außergewöhnlichen Regenereignissen auftreten, wird gemäß textlicher Festsetzung eine Höhenbeschränkung von Sohlplatten von Erdgeschossen und Kelleröffnungen getroffen (vgl. auch Kapitel 10.2.2). Danach sind die Sohlplatten der Erdgeschosse sowie evtl. Kelleröffnungen (Lichtschächte oder dgl.) oberhalb der Oberkante der straßenbegleitenden Entwässerungsanlagen anzulegen (§ 9 Abs. 3 BauGB). Die Höhenfestlegung erfolgt im Zuge der Entwässerungsplanung. Sie kann für jedes Grundstück vom Bauherren bzw. Architekten bei der NLG abgefragt werden.

#### **15.4 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Verden als öffentlich-rechtlichem Entsorgungsträger. Die Planstraßen sind für das Befahren mit Müllfahrzeugen ausreichend dimensioniert. Im Bereich von aufmündenden Stichstraßen, die nicht von Müllfahrzeugen befahren werden, sind drei Müllbehältersammelplätze festgesetzt worden. Auf diese Weise kann im Plangebiet eine geordnete Abfallentsorgung gewährleistet werden.

#### **15.5 Altlasten / Kampfmittel**

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Kontaminationen des Bodens auftreten, sind diese dem Landkreis Verden als Untere Abfallbehörde bzw. Untere Bodenbehörde unter der Telefonnummer 04231-15-344 unverzüglich anzuzeigen.

Beim LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Hannover wurde eine Luftbildauswertung in Auftrag gegeben, die zum Ergebnis hat, dass keine Bombardierung innerhalb des Plangebietes festgestellt werden konnte. Es werden keine Bedenken gegen die geplante Nutzung in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) geltend gemacht. Darüber hinaus wird mitgeteilt, dass für eine Teilfläche parallel zur Kreisstraße zwischen der Hofstelle und dem östlich gelegenen Wald keine Aussage möglich ist, da die Fläche damals bewaldet war.



### **15.6 Energieversorgung / Gasversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die EWE Netz GmbH sichergestellt. Ein Standort für eine Netzstation wird im Plangebiet vorgesehen.

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Achim AG.

Darüber hinaus wird auf § 14 (2) BauNVO hingewiesen. Danach können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

### **15.7 Fernmeldeeinrichtungen und sonstige Infrastrukturen**

Die Telekommunikationseinrichtungen werden durch die Deutsche Telekom AG betrieben. Die Verkehrsflächen weisen die notwendige Größe zur Unterbringung der Fernmelde- und Kommunikationsleitungen auf.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet den entsprechenden Versorgungsträgern frühzeitig mitzuteilen.

### **15.8 Brandschutz**

Der Flecken Ottersberg gewährleistet gemäß § 1 und § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes vom 18.07.2012, dass die laut § 41 NBauO für die Erstellung einer Baugenehmigung erforderliche Löschwasserversorgung in allen Bereichen sichergestellt wird. Die für den Grundschutz bereitzustellenden Löschwassermengen werden nach der 1. WasSVO vom 31.03.1970 und dem DVGW Arbeitsplatz 405 vom Februar 2008 bemessen und über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus sichergestellt. Zusätzliche Löschwassermengen sowie Löschwasserentnahmestellen und andere Brandschutzmaßnahmen für den Objektschutz einzelner besonders gefährdeter baulicher Anlagen sind von der für den Brandschutz zuständigen Behörde festzulegen und dem Bauherrn bzw. Betreiber mitzuteilen.

Die Planung von Löschwasserentnahmestellen ist in Absprache mit der Freiwilligen Feuerwehr durchzuführen. Im Übrigen wird auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.

## **16 Aussagen zum Baugrund**

In der ebenen, leicht-welligen Geest haben sich aus den geologischen Ausgangsmaterialien unter warm-humiden Klimabedingungen mäßig trockene Sandböden entwickelt, die als Braunerden oder Podsole angesprochen werden können. Vereinzelt kommen podsolierte Braunerden und Gleyböden vor. In Bereichen, in denen Staunässe vorkommt oder das geologische Ausgangsmaterial durch Niedermoortorfe gebildet wurde, werden Moorböden oder grundwasserbeeinflusste Gleye angetroffen.

Gemäß Bodenübersichtskarte (CD-ROM „Böden in Niedersachsen“ (Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung 1997) wechselt der Boden im Plangebiet kleinräumig. Im nordöstlichen Planbereich ist ein Podsol aus Sand vorzufinden (geol. Flugsand über glazifluviatilen Ablagerungen). Westlich schließt ein Gley mit Niedermoorauflage aus Sand an. Entstanden ist dieser Boden aus Niedermoor über fluviatilen Ablagerungen. Südlich angrenzend ist ein Hochmoorboden aus Hochmoortorf über Niedermoortorf über Sand vorzufinden. Geologisches Ausgangsgestein ist Hochmoor über Niedermoor über glazifluviatilen



Ablagerungen. Gemäß LRP ist bei Ackernutzung die Erosionsgefahr durch Wind als hoch einzustufen.

Es wurde im Frühjahr 2013 eine erste Untersuchung des Baugrundes durch das Büro Dipl.-Geologe Jochen Holst vorgenommen, die im Juni 2013 durch eine weitere Untersuchung konkretisiert wurde. Hierfür wurden zunächst Bohrungen zwischen 5 und 10 m Tiefe durchgeführt und repräsentative Bodenproben entnommen mit dem Ergebnis, dass eine Durchmischung der ehemaligen Torfdecke und mit dem darunter liegenden eisenschüssigen Sand stattgefunden hat, die einen meist mächtigen humosen Oberboden bildet. Darunter sind Sande festgestellt worden. Laut Gutachten sind diese Sande oberflächennah bis ca. 1,2 -1,5 m unter Geländeoberkante stark eisenschüssig und haben eine Ortstein- Schicht gebildet.

Es wurde ein Grundwasserstand zwischen 1 und 1,4 m Flurabstand ermittelt. Aufgrund der ermittelten Bodenabfolge kam der Gutachter zu dem Schluss, dass die Grundwasserstände mit einer gewissen Ungenauigkeit belegt sind und es wurde empfohlen, Grundwassermessstellen einzurichten, um über einen längeren Zeitraum die Grundwasserstände beobachten zu können und abschließend Aussagen zur Ausbildung der Versickerungsanlagen im Plangebiet machen zu können. Die Ergebnisse werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

#### **17 Archäologische Bodendenkmalpflege / Denkmalpflege**

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten 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 wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Die Meldung hat beim Landkreis Verden als Untere Denkmalschutzbehörde (Tel.: 04231 / 15-432) zu erfolgen.

#### **18 Durchführung, Bodenordnung**

Die Flächen des Bebauungsplanes sind per notariellem Kaufvertrag mit dem Eigentümer gesichert. Der Flecken Ottersberg bedient sich der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH (NLG) als treuhänderischem Erschließungsträger. Die NLG erschließt die Bauflächen und bietet die baureifen, parzellierten Grundstücke zum Verkauf an. Ein Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Näheres regelt ein Städtebaulicher Vertrag / Erschließungsvertrag zwischen dem Flecken Ottersberg und der Niedersächsischen Landgesellschaft. Die öffentlichen Flächen gehen später in das Eigentum des Fleckens Ottersberg über.

#### **19 Städtebauliche Daten**

Allgemeine Wohngebiete	30.278 m <sup>2</sup>	73,6 %
Straßenverkehrsflächen	4.905 m <sup>2</sup>	11,9 %
Flächen mit Bindungen für die Erhaltung v. Bäumen	1.409 m <sup>2</sup>	3,4 %
Abstandsfläche Wald	4.062 m <sup>2</sup>	9,9 %
Kinderspielplatz	456 m <sup>2</sup>	1,1 %
Versorgungsfläche/ Hebestation	30 m <sup>2</sup>	0,1 %
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>41.140 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>



## **20 Verfahrensvermerke**

### **20.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Rat des Flecken Ottersberg hat in seiner Sitzung am 19.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 „Bremer Damm“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.02.2014 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

### **20.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.03.2014 bis zum 10.04.2014.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.03.2014 beteiligt. Ihnen wurde bis zum 04.04.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### **20.3 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung**

Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Ottersberg hat in seiner Sitzung am 03.07.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 132 „Bremer Damm“ sowie der Begründung zugestimmt und seine Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 28.07.2014 bis 29.08.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.07.2014 über die Planung unterrichtet und aufgefordert ihre Stellungnahme abzugeben.

### **20.4 Satzungsbeschluss**

Der Rat des Fleckens Ottersberg hat den Bebauungsplan Nr. 132 „Bremer Damm“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.04.2015 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

### **20.5 Bekanntmachung/ Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan Nr.132 „Bremer Damm“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.09.2015 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 11.09.2015 in Kraft getreten.



Die Begründung wurde ausgearbeitet von:

Niedersächsische Landgesellschaft m. b. H.  
Gemeinnütziges Unternehmen  
für die Entwicklung des ländlichen Raumes  
Geschäftsstelle Verden  
Lindhooper Straße 59  
27283 Verden

Telefon: 0 42 31 / 92 12 - 0  
Telefax: 0 42 31 / 92 12 - 40  
E-Mail: [info@verden.nlg.de](mailto:info@verden.nlg.de)  
[www.nlg.de](http://www.nlg.de)

Verden, April 2015

gez. i. A. S. Janzen  
Planverfasserin

Ottersberg, den 11.09.2015

L.S.

gez. Hofmann  
Der Bürgermeister



Flecken Ottersberg: B-Plan Nr. 132 „Bremer Damm“

---

## **Teil II: Umweltbericht**



**FLECKEN OTTERSBERG**  
**Ortsteil Posthausen**

---

**TEIL II UMWELTBERICHT**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**NR. 132 „Bremer Damm“**

Auftraggeber:  
Flecken Ottersberg  
Grüne Straße 24  
28870 Ottersberg

---

Stand: April 2015

Verfasser:  
dörte möller-witt  
dipl.-ing. landschaftsplanung  
neumorsumer weg 12, 27321 thedinghausen  
tel.: 04204 688055, e-mail: [witt.beppen@t-online.de](mailto:witt.beppen@t-online.de)



# Teil II Umweltbericht

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>2</b>
1.1	Kurzdarstellung des Plangebietes .....	2
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung .....	3
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>5</b>
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale .....	5
2.1.1	Naturräumliche Lage .....	6
2.1.2	Potentiell natürliche Vegetation.....	6
2.1.3	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften .....	6
2.1.4	Artenschutz.....	8
2.1.5	Schutzgut Boden .....	9
2.1.6	Schutzgut Wasser.....	10
2.1.7	Schutzgut Klima / Luft.....	10
2.1.8	Schutzgut Landschaftsbild .....	11
2.1.9	Schutzgut Mensch .....	12
2.1.10	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	12
2.1.11	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....	12
2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes .....	12
2.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	12
2.2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	13
2.2.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	13
<b>3</b>	<b>Eingriffsregelung .....</b>	<b>13</b>
3.1	Eingriffsbilanzierung .....	13
3.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	16
3.2.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung .....	16
3.2.2	Maßnahmen auf den Baugrundstücken .....	17
3.2.3	Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen .....	17
3.2.4	Maßnahmen im Bereich der Straßenverkehrsflächen .....	17
3.2.5	Maßnahmen im Bereich des Kinderspielplatzes .....	17
3.2.6	Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen.....	18
3.2.7	Externe Kompensation.....	18
<b>4</b>	<b>Empfehlungen für textliche Festsetzungen .....</b>	<b>20</b>
<b>5</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>21</b>
5.1	Methodik .....	21
5.2	Überwachungsmaßnahmen .....	22
5.3	Zusammenfassung.....	22

# 1 Einleitung

---

## 1.1 Kurzdarstellung des Plangebietes

### Art des Vorhabens und Darstellungen:

Das Plangebiet liegt im Flecken Ottersberg, Ortsteil Posthausen. Der ca. 41.140,0 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 11/17. Die Flächen liegen südlich der K26 „Bremer Damm“, die nach Hellwege führt. Östlich des Plangebietes und nördlich des Bremer Damms verläuft die Kreisgrenze zum Landkreis Rothenburg. Im Westen wird das Plangebiet begrenzt durch die Grundstücke der an der „Alten Posthauser Straße“ liegenden Häuser, die den Bremer Damm mit der L155 verbindet. Die L155 führt durch den Ort Posthausen und bindet an die nördlich verlaufende Autobahn A1 an.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen ackerbaulich genutzte Flächen. Mit einbezogen in das Plangebiet ist eine am Bremer Damm liegende Hofstelle, deren landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wurde. Nordöstlich liegt eine Waldfläche, zu der ein erforderlicher Mindestabstand zu Bauwerken von mindestens 30 m einzuhalten ist.

Aufgrund der hohen Nachfrage und der guten Verkehrsanbindung hat der Rat des Fleckens Ottersberg in seiner Sitzung am 19.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 132 „Bremer Damm“ beschlossen.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird vor allem das Ziel verfolgt, den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung nach Baugrundstücken zu decken und so die Bürger am Ort zu halten.

Um eine Baustruktur entsprechend den städtebaulichen Vorgaben des ländlichen Raumes zu entwickeln, wird innerhalb des Geltungsbereichs eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die Firsthöhe (FH) der Gebäude wird auf max. 9,5 m begrenzt bei einer Festlegung der Sockelhöhe von max. 0,5 m. Um bei Starkregen den Abfluss des Oberflächenwassers zu gewährleisten, wird darüber hinaus festgesetzt, dass die Sohlplatten der Erdgeschosse sowie evtl. Kelleröffnungen (Lichtschächte oder dgl.) oberhalb der Oberkante der straßenbegleitenden Entwässerungsanlagen anzulegen sind. Es wird ausschließlich der Bau von Einzel- oder Doppelhäusern ermöglicht bei Grundstücksgrößen von 600 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und 350 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften. Darüber hinaus werden der Baukörperlängen und -breiten auf maximal 20 m beschränkt. Die Baugrenze hält zu den Straßenflächen bzw. zum Fuß- und Radweg einen Abstand von 3 m ein, so dass eine ausreichende „Vorgartenzone“ verbleibt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen.

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über den „Bremer Damm“. An diesen ist das Plangebiet über eine 10,5 m breite „Planstraße A“ (5,50 m Fahrbahnbreite, 2,00 m Gehweg, 3,00 m Versickerungsfläche) angebunden. Diese Straße dient als HAUPTerschließungsstraße für das gesamte Wohnbaugebiet. Eingehängt in diese HAUPTerschließung wird eine Ringstraße sowie eine Erschließungsstraße in Ost-West-Richtung, deren Verkehrsflächenbreite noch 8 m

beträgt (5,50 in Fahrbahnbreite, 2,50 m Muldenfläche) beträgt. Darüber hinaus sieht die Erschließungskonzeption 6 m breite Stichstraßen vor, die aus 4 m breiten Verkehrsflächen und einer 2 m breiten Muldenfläche bestehen. Die Mulden nehmen jeweils das auf den öffentlichen Flächen anfallende Oberflächenwasser auf und werden so dimensioniert, dass dieses hier versickern kann.

### **Städtebauliche Daten**

Allgemeines Wohngebiet	30.278,0 m <sup>2</sup>	73,6 %
Straßenverkehrsflächen	4.905,0 m <sup>2</sup>	11,9 %
Versorgungsflächen (Hebestation)	30,0 m <sup>2</sup>	0,1 %
Kinderspielplatz	456,0 m <sup>2</sup>	1,1 %
Flächen mit Bindungen für Bepflanzung	1.409,0 m <sup>2</sup>	3,4 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pfl. ...	4.062,0 m <sup>2</sup>	9,9 %

<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>41.140,0 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
--------------------------	-------------------------------	----------------

## **1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplannungen und ihre Berücksichtigung**

Im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan ist die **Eingriffsregelung** gemäß § 1a Abs.3 BauGB (i.d.F. vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Art.1 G v 22.07.2012) i.V.m. § 13 ff. des BNatSchG (i.d.F. vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 5 G v 06.02.2012) zu beachten. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Zur Berücksichtigung des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter ist insbesondere das **Niedersächsische Denkmalschutzgesetz** (NDSchG) zu beachten.

Hinsichtlich der auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen ist das **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) mit den entsprechenden Verordnungen (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz- Verkehrslärmschutzverordnung) sowie die TA Lärm und die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu beachten.

### **Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Außer zu den Orten mit zentralörtlicher Funktion trifft das RROP auch Aussagen zur **Entwicklung der ländlichen Räume**. Es wird ausgeführt, dass hier Maßnahmen vorrangig durchzuführen sind, die eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Unter diesem Gesichtspunkt bietet die Ortschaft Posthausen gute Voraussetzungen, da sie über eine sehr gute Verkehrsanbindung an das überregionale Verkehrsnetz verfügt und daher besonders als Wohnstandort geeignet ist.

Neben der Siedlungsentwicklung in den Siedlungsschwerpunkten in den Ortschaften mit zentralörtlichen Funktionen soll auch in anderen Gemeindeteilen eine Siedlungsentwicklung möglich sein. Diesem Aspekt möchte der Flecken Ottersberg mit der Planung von Wohnbauflächen in Posthausen Rechnung tragen und unter Einbeziehung einer aufgegebenen Hofstelle eine für die Ortslage angemessene Siedlungsentwicklung vorantreiben und damit auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen reagieren.

Diese Planung steht in konkurrierendem Kontext zu weiteren Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms von 1998 sowie des Entwurfs der Fortschreibung 2014. So sind, bis auf den großflächigen Einzelhandel an der Posthauser Straße die restlichen Flächen der Ortslage Posthausen Bestandteil eines Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft sowie eines Vorsorgegebietes für Trinkwassergewinnung. Der Flecken hält die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen an der Stelle für geeignet, da es sich um eine Fläche handelt, die an Siedlungsansätzen im Westen und Osten angrenzt und deren Erschließung gesichert ist.

Die räumliche Struktur der locker aneinander gereihten und von Grünlandflächen eingefassten landwirtschaftlichen Hofstellen entlang der Haupteerschließungsachsen (Findorffer Strukturen) soll dabei erhalten bleiben. Diese wird durch die Planung nicht eingeschränkt. Dennoch ist es der Wunsch der Kommune, Flächen für den klassischen Wohnhausbau zur Verfügung zu stellen.

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um Flächen, die als Acker genutzt werden (Maisacker). Deshalb haben die Flächen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften keine hohe Bedeutung. Ein vorhandener nordöstlich an das Plangebiet grenzender Wald wird erhalten und durch großzügige Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert.

Um eine begründete Siedlungsentwicklung in Posthausen zu ermöglichen, sieht die Planung des Fleckens eine geringfügige und vertretbare Inanspruchnahme von Vorsorgeflächen vor.

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Bauleitplanung mit den Zielen des RROP ist in der Begründung zum Flächennutzungsplan in Kap. 2.1 abgeleitet und erläutert.

### **Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Fleckens Ottersberg stellt den Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die innerhalb des Plangebietes liegende Hofstelle mit ihren Hauptgebäuden ist als Dorfgebiet mit westlich angrenzendem Dauergrünland ausgewiesen. Außerdem sind eine das Plangebiet querende Gas-Leitung sowie im Südosten eine Waldfläche dargestellt.

Für die Realisierung des geplanten Wohngebietes ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes notwendig. Die Planung erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Die Abgrenzung entspricht dem parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Bremer Damm“.

In der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Gebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Auch der Gebäudebestand der ehemaligen Hofstelle wird entsprechend seiner heutigen Nutzung als solche überplant. Die landwirtschaftliche Nutzung ist bereits entfallen und die Gebäude werden mittlerweile zu Wohnzwecken genutzt. Eine Ausweisung als Dorfgebiet ist nicht länger adäquat.

Als Puffer zu der nordöstlich angrenzenden Waldfläche wird eine 35 Meter breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Darstellung der vorhandenen Gastrasse wird in der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

### **Landschaftsrahmenplan**

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Verden (Fortschreibung 2008) formuliert für das Plangebiet als Zielkonzept die Sicherung und Verbesserung des Gebietes hinsichtlich seiner naturräumlichen Ausstattung (Findorffsche Moorsiedlung mit typischer Zonierung, Mf, vgl. LRP Kap. 4.2.2). Ziel ist die Sicherung und Entwicklung der Findorffschen Moorsiedlung, Sicherung der baumbestandenen Hofzufahrten, der Hofgehölze. Der Grünlandnutzung, des Grabensystems, Umbau der Nadelholzbestände und keine weitere Bebauung. Gemäß LRP liegt der Änderungsbereich des FNP in einem Gebiet, das die Kriterien als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Schutzziel ist die Sicherung und Entwicklung der grünlandgeprägten Moorniederung und der Findorffschen Siedlungsstruktur.

### **Landschaftsplan**

Ein Landschaftsplan für den Flecken Ottersberg liegt aus dem Jahr 1993 vor (Höke, D., van Bargaen, D., Landschaftsplan für den Flecken Ottersberg, Ottersberg 1993).

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

---

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

Im Folgenden werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale des Plangebietes im unbeplanten Zustand für die jeweiligen Schutzgüter beschrieben.

#### **Vorbemerkung**

Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft erfolgt in Anlehnung an die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (NLÖ)<sup>1</sup>. Den Natur- bzw. Schutzgütern Boden, Wasser, Klima / Luft wird je nach ihrer Bedeutung für den Naturschutz eine bestimmte Wertstufe aus einer dreistufigen Skala zugeordnet, ebenso dem Schutzgut Landschaftsbild je nach Natürlichkeitsgrad und Vielfalt. Für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften wurde eine fünfstufige Biotoptypenbewertung in Anlehnung an „v. Drachenfels (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen“<sup>2</sup> zugrundegelegt. Soweit die Biotopty-

---

<sup>1</sup> Breuer, W. (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. - Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 14. Jg. Nr. 1 (1/94) aktualisiert durch Breuer, W. (2006): Aktualisierung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. - Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 26. Jg. Nr. 1 (1/2006)

<sup>2</sup> v. Drachenfels, O. (2012): Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen, Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. - Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 32. Jg. Nr. 1 (1/2012): Wertstufe I = von geringer Bedeutung, Wertstufe II = von geringer bis von allgemeiner Bedeutung, III = von allgemeiner Bedeutung, IV = von besonderer bis allgemeiner Bedeutung, V = von besonderer Bedeutung.

pen im LRP abweichend bewertet sind, wird die Wertstufe des LRP zugrundegelegt.

### **2.1.1 Naturräumliche Lage**

Das Plangebiet gehört naturräumlich zur Langwedeler Niederung, einer Unter-einheit der Achim-Verdener Geest. Dabei handelt es sich um eine ausgedehnte Niederungszone zwischen Wümmeniederung und Wesertal mit Hochmoor- und Niedermoorbildungen. Dieser Naturraum, eingesenkt in die Achim-Verdener Geest, ist weitgehend eben. Es überwiegt die Grünlandnutzung, aber bereichsweise nimmt die Ackernutzung zu. Kennzeichnend sind die langgestreckten schmalen Moorparzellen mit den typischen Moorsiedlungen.

### **2.1.2 Potentiell natürliche Vegetation**

Potentiell natürliche Vegetation ist im Bereich der Eingriffsfläche der Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes.

### **2.1.3 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Grundlage der folgenden Ausführungen sind Bestandsaufnahmen im April 2012 und im November 2013. Die Erfassung der Biotoptypen erfolgt auf der Basis des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2011<sup>3</sup>).

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen vorzufinden:

#### **Biotoptypen im Plangebiet**

##### Landwirtschaftliche Nutzflächen

- Acker (A / Wertstufe II)

Das Plangebiet wird überwiegend intensiv als Acker genutzt. Ackerrandstreifen mit ausgeprägter Ackerbegleitflora bestehen nicht. Der Boden hat keinen besonderen Wert.

##### Stauden- und Ruderalfluren

- Halbruderale Gras- und Staudenflur (UHM / Wertstufe III)

Auf einer ehemaligen Wegeparzelle hat sich eine stickstoffreiche halbruderale Gras- und Staudenflur ausgebildet mit Rainfarn und Brennesseln. Parallel zum Weg verläuft eine Mulde (FGZ), die ebenfalls eine halbruderale Gras- und Staudenflur aufweist.

##### Gehölzbestände

- Baum-Strauchhecke (HFM / Wertstufe III)

Entlang des ehemaligen Weges stehen einige kleinere Eichen, Ebereschen, Birken und Holunder sowie Obstbäume, die eine lückige Strauch-Baumhecke bilden.

---

<sup>3</sup> Drachenfels, O. v. (2011), Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebenstraumtypen im Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2011, Naturschutz und Landschaftspf. Niedersachs., Heft A/4, 1-326, Hannover

- Einzelbaum, Baumgruppe (HEB)

Auf dem Grundstück der ehemaligen Hofstelle stehen einige markante Baumgruppen überwiegend aus Eichen.

#### Siedlungsbiotope

- Versiegelte Flächen, Gebäude (ODL, ODP, OEL / Wertstufe I)

Im Nordwesten des Plangebietes liegt eine ehemalige Hofstelle mit ihren Wirtschaftsgebäuden und ehemaligen Betriebsflächen.

- Gartengrundstück (PHG, GR / Wertstufe I)

Das Grundstück wird als Hausgarten genutzt mit ausgedehnten Scherrasenflächen und Ziergehölzen. Auf dem großen Grundstück stehen Obstbäume sowie markante Großbäume (siehe dazu Biotoptypenplan). Zum Teil ist der Garten mit Laubhecken eingefasst.

### **Biotoptypen außerhalb des Planbereichs**

#### Gehölzbestände

- Einzelbäume / Baumreihen (HBA, HFM)

Entlang der K26 stehen beidseitig Straßenbäume (Linden, Birken, Eichen). Die „Alte Posthauser Straße“ ist ebenfalls beidseitig mit Gehölzen bestanden, zum Teil auch als Baum-Strauchhecke ausgeprägt.

- Hecken, Feldgehölze (HFM, HFS / Wertstufe III)

Der östlich verlaufende Grenzgraben ist auf seiner Ostseite von einer Strauch-Baumhecke bestanden.

- Fichtenforst (WZ / Wertstufe II)

Nordöstlich des Plangebietes liegt ein als Wald einzustufendes Gehölz, bestehend aus Fichten und Kiefern. Im Randbereich sind auch Birken vorzufinden.

#### Siedlungsbiotope

- Versiegelte Flächen, Gebäude (OEL / Wertstufe I)

Entlang der K26 und entlang der westlich liegenden „Alten Posthauser Straße“ sind einzeln liegende ländlich geprägte Wohnhäuser und Hofstellen vorzufinden.

- Straße (OVS / Wertstufe I, UHM / Wertstufe II)

Die Straßen sind asphaltiert. Die unbefestigten Seitenstreifen sind als halbruderale Gras- und Staudenfluren einzustufen. Entlang der K26 verläuft auf der Südseite ein Fuß- und Radweg.

- Gartengrundstücke (PHZ, PHG / Wertstufe I)

Die Grundstücke werden als Hausgärten genutzt, zusammengesetzt aus Zier- und Nutzpflanzen. Auf den großen Grundstücken stehen vielfach Obstbäume sowie markante Großbäume. Zum Teil sind die Gärten mit Laubhecken eingefasst.

#### Landwirtschaftliche Nutzflächen

- Acker (A / Wertstufe II)

Die unmittelbar an das Plangebiet grenzenden Flächen werden als Acker genutzt.

- Grünland (GI / Wertstufe III)

Westlich der „Alten Posthauser Straße“ und östlich des Grenzgrabens ist noch intensiv, teilweise auch extensiv genutztes Grünland vorzufinden.

#### Gräben

- Nährstoffreicher Graben (FGR / Wertstufe II)

Im Osten wird das Plangebiet begrenzt durch einen wasserführenden Graben (Grenzgraben Allerdorf-Stellenfelde), der weiter nördlich der K26 verläuft und in den westlich verlaufenden Moorkanal entwässert.

- Sonstiger Graben / Mulde (FGZ / Wertstufe II)

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Straßenseitengraben.

#### **Bewertung:**

Überplant werden vor allem Biotoptypen der Wertstufen I und II. Aufgrund der intensiven Nutzung sind auf den direkten Eingriffsflächen keine schützenswerten Pflanzenarten vorgefunden worden. Auch auf den benachbarten Flächen sind aufgrund der intensiven Nutzung keine bestandsgefährdeten und / oder streng geschützten Pflanzenarten zu erwarten.

Der vorhandene Baumbestand im Bereich der ehemaligen Hofstelle bleibt erhalten. Überplant wird die ehemalige Wegeparzelle, auf der sich eine halbruderaler Gras- und Staudenflur ausgebildet hat und die mit einer lückigen Strauch-Baumhecke bestanden ist. Es handelt sich dabei um kleinere Bäume (Stammdurchmesser im Mittel ca. 20 cm, die keine Höhlen aufweisen.

2 Bäume an der K26 im Einmündungsbereich der Planstraße A stehen innerhalb der freizuhaltenden Sichtdreiecke und müssen gefällt werden. Dabei handelt es sich um eine Eiche (Stammdurchmesser 60 cm) und eine Birke (Stammdurchmesser 25 cm). Die Bäume weisen keine Höhlen auf.

Die Beseitigung der halbruderalen Gras- und Staudenflur und der Gehölze stellt einen Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften dar und ist entsprechend zu kompensieren.

#### **2.1.4 Artenschutz**

Bei genehmigungsrechtlichen Eingriffen sind die artenschutzrechtlichen Belange, insbesondere für die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie hinsichtlich der in § 44 BNatSchG genannten Verbotstatbestände, zu prüfen. Gemäß § 44 (2) BNatSchG ist es verboten, 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. Weiterhin ist es verboten (Abs. 3), Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die intensive Bewirtschaftung des Plangebietes lässt den Schluss zu, dass keine gefährdeten Pflanzenarten vorzufinden sind.

Es sind im Plangebiet keine nach § 29 oder § 30 BNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile oder gesetzlich geschützte Biotope vorhanden.

## **Bewertung:**

Avifauna: Das Plangebiet hat aufgrund der intensiven Ackernutzung und der Nähe zu den stark befahrenen Straßen keine Bedeutung als Brut- und Rastbiotop.

Fledermäuse: Es werden keine als Brut- und Nahrungshabitat geeigneten Biotope überplant. Der Großbaumbestand auf der überplanten Hofstelle bleibt erhalten.

FFH-Lebensraumtypen: Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie werden nicht erheblich beeinträchtigt.

### **2.1.5 Schutzgut Boden**

Laut Bodenübersichtskarte Maßstab 1 : 50.000 (CD-ROM „Böden in Niedersachsen“, Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, 1997) wechselt der Boden im Bereich des Plangebietes kleinräumig. Im nordöstlichen Planbereich ist ein Podsol aus Sand vorzufinden (geol. Flugsand über glazifluviatilen Ablagerungen). Westlich schließt ein Gley mit Niedermoorauflage aus Niedermoor torf über Sand an. Entstanden ist dieser Boden aus Niedermoor über fluviatilen Ablagerungen. Südlich angrenzend ist ein Hochmoorboden aus Hochmoortorf über Niedermoor torf über Sand vorzufinden. Geologisches Ausgangsgestein ist Hochmoor über Niedermoor über glazifluviatilen Ablagerungen. Laut LRP ist bei Ackernutzung die Erosionsgefahr durch Wind als hoch einzustufen.

Für das Plangebiet liegt ein geotechnisches Gutachten<sup>4</sup> (siehe Anhang) vor, das die Aufgabe hatte, die Bodenabfolge, den Grundwasserstand sowie die Verwertungsmöglichkeiten für Abtragsmaterialien zu prüfen. Die geotechnischen Grunddaten auf dem Areal wurden mittels Bohrungen, Rammsondierungen, Versickerungsversuchen und Probenahmen untersucht.

Die 10 durchgeführten Bohrungen ergaben, dass keine Torfauflage mehr vorhanden ist (siehe dazu Gutachten Anlage [2]). Das Gutachten beschreibt den Bodenaufbau wie folgt (vgl. S. 2): *Die ehemals vorhandene Torfdecke wurde durch Pflügungen mit dem darunter liegenden eisenschüssigen Sand vermischt und bildet heute den meist sehr mächtigen humosen Oberboden (0,45 bis 0,8 m). Darunter folgen mit Ausnahme der nachfolgend beschriebenen Bohrungen ausschließlich Sande in diversen Variationen in der Kornzusammensetzung. Nur bei KRB 2 ist noch ein Rest des oberflächennahen Torfes vorhanden (60 cm mächtig), bei KRB 9 und 10 traten jedoch in Tiefenlagen um 3 bzw. 4,5 m in den Sanden weitere dünne Torflagen auf. Bei KRB 2 wurde in knapp 3 m Tiefe eine dünne, stark humose Schlufflage festgestellt, möglicherweise handelt es sich hier um eine Variation des Materials bei KRB 10 in derselben Tiefe.*

Um den Rand des intakten Moores zu erfassen, wurde in Ergänzung des o.a. Gutachtens südlich des Plangebietes ein weiteres Bodenprofil<sup>5</sup> (siehe Anhang) mit Hilfe eines Kleinbaggers am 21.07.2014 durchgeführt. Das Bodenprofil zeigte unter einer 40 cm mächtigen Decksandschicht einen Hochmoorboden.

---

<sup>4</sup> Vgl. Holst, J. BP-Gebiet „Auf der Meente“ in Ottersberg, Ortsteil Posthausen, Orientierende geotechnische Erkundungen, Proj.Nr. 1708, Jan. 2013

<sup>5</sup> Die gutachterliche Bewertung der Bodenproben erfolgte durch Gunnar Becker, Hellwege, Wasserwirtschaft und Bodenprüfungen

### **Bewertung:**

Die Bedeutung von Böden ergibt sich aus ihrer Natürlichkeit, ihrer Verbreitung sowie ihrer kultur- / naturhistorischen Bedeutung. Die Böden des Plangebietes gehören nicht zu den seltenen Böden im Kreisgebiet (landesweit und regional, vgl. LRP, Tab 3.3.2-20 und 3.3.2-21) und werden überwiegend als Acker intensiv genutzt. Durch die intensive Nutzung ist keine Torfauflage mehr vorhanden, so dass es sich bei den Böden des Plangebietes nicht mehr um einen Moorboden handelt. Deshalb wird dem Boden kein besonderer Wert (mittlere Bedeutung, Wertstufe II) beigemessen.

Der Boden hat vielfältige Funktionen für den Naturhaushalt, die bei einer Überbauung und Versiegelung verloren gehen:

- der Boden verliert seine Funktion als Lebensraum für Bodenorganismen,
- der Boden verliert seine Filter- und Pufferwirkung,
- der Boden verliert seine Funktion als Pflanzenstandort (Wild- und Nutzpflanzen).

Darüber hinaus ist auch in den Bereichen, die nicht versiegelt werden, mit einer Verdichtung und einer Veränderung des Luft- und Wasserhaushaltes des Bodens zu rechnen. Auf Grund der hohen Grundwasserstände ist es erforderlich, das Plangebiet um bis zu max. 100 cm im Bereich der für die Entwässerung erforderlichen Hochpunkte aufzufüllen. Durch den erforderlichen stellenweisen Bodenaustausch, die Bodenaufschüttung sowie durch die Bauarbeiten selbst erfolgt auch in den Bereichen, die nicht versiegelt werden, eine Verdichtung und eine Veränderung des Luft- und Wasserhaushaltes des Bodens.

Der Verlust an natürlichem Boden ist als erheblich und nachhaltig zu werten (Ausgleichsfaktor 1 : 0,5, bei einem Ausgleich durch Extensivierung 1 : 1).

### **2.1.6 Schutzgut Wasser**

Östlich des Plangebietes liegt der „Grenzgraben Allerdorf-Stellenfelde“, der weiter nördlich der K26 verläuft und in den Moor-Kanal entwässert. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

### **Bewertung:**

Veränderungen des Bodens durch Versiegelung wirken sich nachhaltig auf die Bodenwasserverhältnisse aus. Durch die Bebauung und Versiegelung wird der Oberflächenabfluss gefördert und beschleunigt, Austausch- und Filterfunktionen für das Bodenwasser werden auf diesen Flächen gestört.

Das anfallende Regenwasser wird über breite Mulden im Straßenseitenraum sowie auf den Grundstücken versickert. Für das Schutzgut Wasser kann keine erhebliche Beeinträchtigung festgestellt werden.

### **2.1.7 Schutzgut Klima / Luft**

Das Klima ist gekennzeichnet durch niederschlagsreiche Sommer, milde Winter und vergleichsweise geringe Temperaturschwankungen. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8° - 8,5° C, die mittlere Januar-temperatur 0,5° C, die mittlere Temperatur im Juli 16,4° C. Vorherrschend sind Westwinde, die die stärksten Niederschläge und die höchsten Windgeschwindigkeiten mit sich bringen.

Geländeklimatische Einflussgrößen sind das Relief, der Bewuchs, die Bodenfeuchte sowie die Bebauung. Grünland, aber auch Ackerflächen sind Kaltluftentstehungsgebiete (nachts). Bebaute Flächen weisen je nach Versiegelungsgrad der Grundstücke ein Siedlungsklima auf, das gekennzeichnet ist durch eine stärkere Erwärmung bei Sonneneinstrahlung. Entsprechend ist das Plangebiet dem Freilandklima zuzuordnen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem klimaökologischen Ausgleichsraum. Es ist klimaökologisch von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe II).

Die westlich des Plangebietes verlaufende L155 ist im LRP (vgl. Kap. 3.4.3.1) als Straße mit mehr als 10.000 KfZ/Tag dargestellt. In diesem Fall geht man von einer beidseitigen 300 m breiten Verkehrsimmissionszone aus. In diesem Bereich sind die lufthygienischen Verhältnisse belastet.

#### **Bewertung:**

Bei einer Realisierung der Bebauung werden die Taubildung und damit auch die Entstehung von Kaltluft herabgesetzt. Aufgrund des Anteils an Grün- und Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereiches und der klimawirksamen Vegetationsbestände auf den angrenzenden Grundstücken sind keine nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten und können deshalb im folgenden vernachlässigt werden.

Die Veränderung des Klimas ist als nicht erheblich einzustufen.

#### **2.1.8 Schutzgut Landschaftsbild**

Das geplante Wohnbaugebiet liegt im Posthausener Moor (LRP, Landschaftsbildeinheit 30), einem Teilbereich des Hellweger Moores, in dem die überlieferten Strukturen der Moorkolonisation kaum oder gar nicht mehr erkennbar sind. Das Landschaftsbild ist geprägt durch die intensive Flächennutzung. Früher gekennzeichnet durch eine ausschließliche Grünlandnutzung, überwiegen heute Ackerflächen. Landschaftsgliedernde Gehölzstrukturen sind entlang der Straßen und entlang des Grenzgrabens vorzufinden. Der Planungsraum ist zu beschreiben als Offenland mit eingestreuten Gehölzen.

Kennzeichnend für die Siedlungsstruktur sind vereinzelt liegende Hofstellen, als Relikt der Findorffschen Moorsiedlung sind zum Teil noch die typischen langen Zufahrten erhalten. Die Grundstücke weisen überwiegend einen landschaftsbildprägenden Gehölzbestand auf.

#### **Bewertung:**

Die Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt in Abhängigkeit von seiner Vielfalt, der Ausprägung seiner naturräumlichen und kulturhistorischen Eigenart, seiner Naturnähe und seiner Bedeutung für die Naherholung (Ruhe und Abgeschiedenheit). Gemäß LRP liegt das Plangebiet aufgrund des Rückgangs landschaftstypischer Strukturen in einem Bereich mit geringer Bedeutung (Wertstufe II).

Durch die vorgesehene Bebauung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche verändert sich das Landschaftsbild wesentlich. Zwar ist das Landschaftsbild des Plangebietes nur von geringer Bedeutung, allerdings wird ein dicht besiedeltes Wohngebiet entstehen, das nicht der ortstypischen Siedlungsstruktur entspricht.

Deshalb wird der Eingriff in das Landschaftsbild als erheblich eingestuft.

### **2.1.9 Schutzgut Mensch**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion des Gebietes (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Von den durch die Umsetzung der Planungen ausgehenden Wirkungen sind vor allem die Bewohner der im Nahbereich liegenden Wohnhäuser betroffen. Eine überregionale Bedeutung als Erholungsraum kommt dem Plangebiet nicht zu.

Das Plangebiet liegt grundsätzlich in einem landwirtschaftlich strukturierten Bereich, in dem es häufiger zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen, nicht nur in Form von Gerüchen, sondern auch von Geräuschen und Stäuben kommt. Diese werden hervorgerufen durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf den Straßen sowie durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Die Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

#### **Bewertung:**

Es kann davon ausgegangen werden, dass im Nahbereich des geplanten Wohngebietes keine Emissionsquellen vorhanden sind, die die Grenzwerte überschreiten werden. Das Plangebiet ist ca. 350 m von der L155 m entfernt und liegt damit außerhalb der Verkehrsimmissionszone.

### **2.1.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Bodendenkmale oder Bodenfunde sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **2.1.11 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die o. g. Schutzgüter sind durch Wechselwirkungen und komplexe Wirkungszusammenhänge miteinander verknüpft, so dass sie als Ganzes zu betrachten sind. So gehen bei einer Überbauung und Versiegelung des Bodens seine vielfältigen Funktionen für den Naturhaushalt verloren. Er verliert seine Funktion als Lebensraum für Bodenorganismen, er verliert seine Filter- und Pufferwirkung und er verliert seine Funktion als Pflanzenstandort (Wild- und Nutzpflanzen). Zugleich erhöht und beschleunigt sich der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser, was sich wiederum nachhaltig auf die Bodenwasserverhältnisse auswirkt. Wird Niederschlagswasser nicht mehr versickert, kann sich das Grundwasser nicht anreichern. Die durch die Wechselwirkungen hervorgerufenen Beeinträchtigungen wurden bereits unter den jeweiligen Schutzgütern erfasst.

## **2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

### **2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Planung sind die unter 2.1 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Durch die unter 3.2 beschriebenen Maßnahmen können erhebliche Umweltauswirkungen vermieden, verringert und ausgeglichen werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten und Lebensgemeinschaften sowie das Landschaftsbild werden im Rahmen der Bearbeitung der Eingriffsregelung bilanziert und es werden Maßnahmen zur Kompensation

der Eingriffe beschrieben. Für diese Schutzgüter kann im Zuge der Umsetzung der geplanten Kompensationsmaßnahmen ein Ausgleich erzielt werden.

### **2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin als Acker genutzt werden. Der damit verbundene in der Bestandsaufnahme beschriebene Zustand der Umwelt bliebe erhalten.

### **2.2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

#### Standort

Aufgrund der räumlicher Nähe zum Oberzentrum Bremen und der guten Anbindung ist eine nicht nachlassende Nachfrage nach Baugrundstücken zu verzeichnen. Zudem ist es politischer Wille des Fleckens Ottersberg, die zum Flecken gehörenden Ortschaften in ihren Eigenheiten mit ländlicher Prägung zu erhalten. Das hat den Flecken bewogen, den Flächennutzungsplan zu ändern und einen Bebauungsplan für Wohnbauzwecke in Posthausen aufzustellen.

Der gewählte Standort bzw. die Lage des Plangebietes bietet dabei u. a. folgende Vorteile:

1. Das Gebiet liegt verkehrstechnisch günstig mit Anschluss über die K26 und die L155 an die BAB1 und ist zudem über den ÖPNV zu erreichen.
2. Die Flächen sind verfügbar.
3. Aus dem Gebiet ist das Grundzentrum Ottersberg über den Bremer Damm und die Posthauser Straße schnell erreichbar.
4. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.
5. Die ökologische Wertigkeit der Plangebietsflächen ist aufgrund der derzeitigen Nutzung für Arten und Lebensgemeinschaften als gering einzustufen, so dass bei einer Bebauung keine für den Naturschutz wertvollen Bereiche verloren gehen. Bestehende wertvolle Bereiche (Wald) werden geschützt.
6. Emissionsprobleme bestehen derzeit nicht.

## **3 Eingriffsregelung**

---

### **3.1 Eingriffsbilanzierung**

Die folgende Tabelle stellt die im Plangebiet vorgefundenen Biotoptypen dar, eingeordnet in die Wertstufen I bis V.

**Tab. 1:** Wertigkeit der Biotoptypen des Plangebietes

Wertstufe <sup>6</sup>	Regenerationsfähigkeit <sup>7</sup>	Biotoptypen	Fläche	Fläche je Wertstufe
<b>I</b>		Häuser, Ställe, Scheunen, Unterstände, Güllebehälter (OEL, ODL, ODP)	1.546,8 m <sup>2</sup>	<b>5.572,6 m<sup>2</sup></b>
		Pflaster, Platten (TFZ)	644,0 m <sup>2</sup>	
		Scherrasen (GR)	710,8 m <sup>2</sup>	
		Garten (überwiegend GR)	2.671,0 m <sup>2</sup>	
<b>II</b>		Acker (A)	31.216,8m <sup>2</sup>	<b>31.638,8 m<sup>2</sup></b>
		Sonstiger Graben (FGZ)	422,0 m <sup>2</sup>	
<b>III</b>	<b>(*)</b>	Halbruderale Gras- und Staudenflur (UHM)	2.193,6 m <sup>2</sup>	<b>3.928,6 m<sup>2</sup></b>
	*	Strauch-Baumhecke (HFM)	326,0 m <sup>2</sup>	
	**	Hofgehölz (HEB)	1.409,0 m <sup>2</sup>	
<b>IV</b>		Keine		
<b>V</b>		Keine		

Einzelbäume werden nicht einer bestimmten Wertstufe zugeordnet, sondern für deren Beseitigung ist in entsprechender Art, Größe und Zahl Ersatz zu beschaffen.

Die im Plangebiet zu erwartenden Nutzungen mit dem maximal möglichen Versiegelungsgrad zeigt die folgende Tabelle 2 (siehe dazu auch die Karte „Bestand Biotoptypen“ im Anhang).

Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan im Plangebiet eine zusätzliche Versiegelung von **15.363,7 m<sup>2</sup>** (ermittelte mögliche Versiegelung abzgl. der vorhandenen Versiegelung im Bereich der ehemaligen Hofstelle).

<sup>6</sup> Wertstufe I: von geringer Bedeutung, Wertstufe II: von allgemeiner bis geringer Bedeutung, Wertstufe III: von allgemeiner Bedeutung, Wertstufe IV: von besonderer bis allgemeiner Bedeutung, Wertstufe V: von besonderer Bedeutung

<sup>7</sup> \*\*\* = nach Zerstörung kaum oder nicht regenerierbar, \*\* = nach Zerstörung schwer regenerierbar, \* = bedingt regenerierbar, (\*) = kein Entwicklungsziel des Naturschutzes, kein Symbol = Wertstufen I und II

**Tab. 2:** Gepl. Nutzungen, Versiegelungsanteil und Ausgleichsbedarf

Geplante Nutzung und Versiegelungsanteil	Gesamt	Versiegelt	Unversiegelt	Ausgleichs-faktor	Ausgleichs-bedarf
Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,3. Überschreitung der zulässigen Grundfläche um max. 50%, daraus folgt: versiegelte Fläche max. = 45% unversiegelte Fläche mind. = 55%	30.278,0 m <sup>2</sup>	13.625,1 m <sup>2</sup>	16.652,9 m <sup>2</sup>	0,5	6.812,6 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen versiegelte Fläche max. = 80% unversiegelte Fläche mind. = 20%	4.905,0 m <sup>2</sup>	3.924,0 m <sup>2</sup>	981,0 m <sup>2</sup>	0,5	1.962,0 m <sup>2</sup>
Versorgungsflächen (Hebestation) versiegelte Fläche max. = 90% unversiegelte Fläche mind. = 10%	30,0 m <sup>2</sup>	27,0 m <sup>2</sup>	3,0 m <sup>2</sup>	0,5	13,5 m <sup>2</sup>
Kinderspielplatz versiegelte Fläche max. = 10% unversiegelte Fläche = 90%	456,0 m <sup>2</sup>	45,6 m <sup>2</sup>	410,4 m <sup>2</sup>	0,5	22,8 m <sup>2</sup>
Flächen mit Bindungen für Bepflanzung unversiegelte Fläche = 100%	1.409,0 m <sup>2</sup>		1.409,0 m <sup>2</sup>		0,0 m <sup>2</sup>
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege ... unversiegelte Fläche = 100%	4.062,0 m <sup>2</sup>		4.062,0 m <sup>2</sup>		0,0 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße</b>	<b>41.140,0 m<sup>2</sup></b>	<b>17.621,7 m<sup>2</sup></b>	<b>23.518,3 m<sup>2</sup></b>		<b>8.810,9 m<sup>2</sup></b>

**Tab. 3:** Versiegelungsbestand, Ausgleichsmaßnahmen, Ersatzbedarf

Vorh. Versiegelungsbestand	Gesamt	Versiegelt			
F1*: Haus / Gebäude	544,5 m <sup>2</sup>	544,5 m <sup>2</sup>			
F2: Pflaster / Platten	274,0 m <sup>2</sup>	274,0 m <sup>2</sup>			
F3: Hofbefestigung / Pflaster	552,2 m <sup>2</sup>	552,2 m <sup>2</sup>			
F4: Pflaster / Platten	485,0 m <sup>2</sup>	485,0 m <sup>2</sup>			
F5: Pflaster	159,0 m <sup>2</sup>	159,0 m <sup>2</sup>			
F6: Stall	43,3 m <sup>2</sup>	43,3 m <sup>2</sup>			
F7: Güllebehälter / Entnahmeplatte	200,0 m <sup>2</sup>	200,0 m <sup>2</sup>			
<b>Gesamtgröße</b>	<b>2.258,0 m<sup>2</sup></b>	<b>2.258,0 m<sup>2</sup></b>			

\* siehe Biotoptypenplan

<b>Gesamtgröße der ermöglichten zusätzlichen Versiegelung</b>	<b>15.363,7 m<sup>2</sup></b>		<b>0,5</b>	<b>7.681,9 m<sup>2</sup></b>
<b>Anrechenbare Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>0,0 m<sup>2</sup></b>			<b>0,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Externer Kompensationsbedarf</b>				<b>7.681,9 m<sup>2</sup></b>

Da die Feststellung von erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild nur durch eine Gegenüberstellung der vorhandenen und geplanten Nutzungen erfolgen kann, ist eine Bewertung der geplanten Nutzungen und der dadurch entstehenden Biotoptypen entsprechend der Bewertung der vorhandenen Biotoptypen erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass der unversiegelte Anteil der Grundstücke gärtnerisch angelegt wird und in den Mischgebieten neuzeitliche Ziergärten entstehen werden (PHZ / Wertstufe I). Versiegelte Flächen und Gebäude sowie der unversiegelte Anteil der Straßenverkehrsflächen sind ebenfalls mit der Wertstufe I zu bewerten.

**Tab. 4:** Wertigkeit der entstehenden Biotoptypen im gepl. Baugebiet

Wertstufe	Biotoptypen	Fläche	Fläche je Wertstufe
I	Ziergärten*	16.652,9 m <sup>2</sup>	35.669,0 m <sup>2</sup>
	Gebäude, Straßen, Wege	17.621,7 m <sup>2</sup>	
	Unversiegelte Randbereiche Straße, Mulden, Spielplatz	1.394,4 m <sup>2</sup>	
II	Keine		
III	Fläche mit Bindung für Bepflanzung Maßnahmenfläche	1.409,0 m <sup>2</sup>	5.471,0 m <sup>2</sup>
		4.062,0 m <sup>2</sup>	
IV	Keine		
V	Keine		

\* Unversiegelte Fläche der Grundstücke

## 3.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

### 3.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan ergriffen:

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Überbaut werden vor allem intensiv genutzte Ackerflächen sowie eine ehemalige Hofstelle mit einem begrenzten Artenspektrum, die Verbauung ökologisch empfindlicher Bereiche wird vermieden. Die Bäume im Bereich der ehemaligen Hofstelle werden als zu erhalten festgesetzt.

#### Schutzgut Boden

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

#### Schutzgut Wasser

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser (Grundwasserneubildungsrate) wird das anfallende saubere Oberflächenwasser auf den unversiegelten Grundstücksbereichen versickert. Das anfallende Niederschlagswasser der Straßen wird in offenen Mulden versickert. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

#### Schutzgut Klima/Luft

Durch die Pflanzung standortgerechter Laubbäume auf den Baugrundstücken und entlang der Verkehrswege wird das Aufwärmpotential verringert und das Kleinklima verbessert.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Festsetzungen zu Bauweise, Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche wird die Anpassung an die Siedlungsstruktur in Posthausen gewährleistet.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Der Bebauungsplan enthält den Hinweis, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde im Rahmen der geplanten Erdarbeiten (z. B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen, Schlacken, auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde) meldepflichtig sind. Die Meldung hat beim Landkreis Verden als Untere Denkmalschutzbehörde zu erfolgen.

#### **3.2.2 Maßnahmen auf den Baugrundstücken**

Im Bereich des Bebauungsplanes sind für Bepflanzungsmaßnahmen möglichst heimische und landschaftstypische Laubgehölze zu verwenden. Standorttypische Bäume und Sträucher sind nicht nur von Bedeutung als Lebensraum für die Tierwelt, sondern sie entsprechen auch der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes.

Auf den Baugrundstücken sollen entsprechend überwiegend heimische Gehölze gepflanzt werden. Eine Orientierung bietet die Pflanzenliste 1 im Anhang.

Um eine Durchgrünung und Gliederung des Baugebietes sicher zu stellen, wird festgesetzt, dass auf den einzelnen Baugrundstücken pro Grundstück mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten ist (Baumarten siehe Pflanzenliste 1). Die Gestalt bzw. das charakteristische Aussehen der Bäume (Kronenform, Wuchsform Stammbildung) darf nicht wesentlich verändert werden. Das weitere Wachstum der Bäume darf nicht beeinträchtigt werden, für eine Beseitigung der Bäume bedarf es einer Genehmigung. Laubbäume sollten bei der Pflanzung mindestens einen Stammumfang von 10-12 cm haben, Obstbäume 7-8 cm. Die Pflanzung sollte spätestens 1 Jahr nach Herstellung des Hauptgebäudes erfolgen.

#### **3.2.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen**

Im Norden des Plangebiets östlich der vorhandenen Hofstelle liegt eine 1.409 m<sup>2</sup> große Fläche, die mit Bäumen bestanden ist (ehemalige Betriebsfläche mit Hofgehölzen). Die Bäume, vor allem Eichen, werden als zu erhalten festgesetzt. Während der Bauphase ist die Fläche durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

#### **3.2.4 Maßnahmen im Bereich der Straßenverkehrsflächen**

Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind insgesamt 7 standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß Pflanzenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind (1 Straßenbaum / 700 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche). Die Laubbäume sollten bei der Pflanzung mindestens einen Stammumfang von 14-16 cm haben. Die Baumstandorte werden im Rahmen der Tiefbauplanung festgelegt.

#### **3.2.5 Maßnahmen im Bereich des Kinderspielplatzes**

Der Spielplatz ist mit einer geschnittenen Hainbuchenhecke (*Carpinus betulus*, 2 x v. o.B. 80/100) zu allen Seiten abzapflanzen. Darüber hinaus sind im Bereich des Spielplatzes 2 Bäume aus der Pflanzenliste 1 zu pflanzen.

### 3.2.6 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

**M1:** Im Nordosten des Plangebietes auf der 4.062 m<sup>2</sup> großen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese mit 33 Obstbäumen regionaler Sorten zu entwickeln. Die Obstbäume sind gemäß Pflanzenliste 3 als Hochstämme, Mindeststammumfang 10–12 cm in einem mittleren Abstand von 10 m (Baumabstand in der Reihe und Reihenabstand) zu pflanzen. Als Anwuchshilfe ist jeder Baum mit 2 Anbindpfählen und Kokosbindung zu fixieren sowie mit einer Verbißschutzmanschette zu versehen.

Die Wiese ist extensiv zu pflegen, d.h. ab dem 15. Juli 1 bis 2 Mähtermine im Jahr mit Entfernen des Mähgutes von der Fläche. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Eine Beweidung ist nicht erlaubt. Die Streuobstwiese ist dauerhaft zu erhalten, abgestorbene Obstbäume sind nachzupflanzen (Anpflanzung und Ansaat spätestens 1 Jahr nach Herstellung der angrenzenden Erschließungsstraße).

### 3.2.7 Externe Kompensation

Der erforderliche Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden von **7.681,9 m<sup>2</sup>** kann nicht im Planungsgebiet gedeckt werden. Deshalb muss die Kompensation auf einer externen Fläche stattfinden.

Die Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden erfolgt im Rahmen des laufenden Flurbereinigungsverfahrens „Ottersberg“. Eine zusammenhängende geeignete Fläche in den Moorgebieten wird für Kompensationsmaßnahmen für den Flecken gesichert (Ausgleichspool). Ziel ist es, diese Flächen aus der Nutzung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Sollte aus Naturschutzgründen eine extensive Weiternutzung der Flächen sinnvoll sein, erfolgt der Ausgleich flächengleich zur beeinträchtigten Bodenfläche. Die Maßnahme ist mit dem naturschutzfachlichen Pflege- und Entwicklungskonzept für die gesamte Poolfläche abzustimmen.

Damit sind die durch die Bauvorhaben verursachten erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes vollständig ausgeglichen.

**Tab. 5:** Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

<b>Schutzgut</b>	<b>Ausprägung, Größe und Wert der betroff. Fläche</b>	<b>Voraussichtliche Beeinträchtigungen</b>	<b>Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen</b>	<b>Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes</b>
<b>Arten und Lebensgemeinschaften</b>	3.381,8 m <sup>2</sup> Scherrasen (GR) und Garten (überwiegend GR), keine Vorkommen gefährdeter Arten Wertstufe I	Beseitigung von 3.381,8 m <sup>2</sup> Garten- und Rasenflächen, Vorher: Wertstufe I Nachher: Wertstufe I Keine Beeinträchtigung	Überbauung einer ökologisch nicht wertvollen intensiv genutzten Garten- bzw. Rasenfläche.	Nicht erforderlich
	31.638,8 m <sup>2</sup> Acker (A), keine Vorkommen gefährdeter Arten Wertstufe II	Beseitigung von 31.638,8 m <sup>2</sup> Acker, Vorher: Wertstufe II Nachher: Wertstufe I Keine erhebliche Beeinträchtigung	Überbauung einer ökologisch nicht wertvollen intensiv genutzten Ackerfläche.	Nicht erforderlich
	422 m <sup>2</sup> sonstiger Graben (FGZ), keine Vorkommen gefährdeter Arten, Wertstufe II	Beseitigung von 422 m <sup>2</sup> Graben, Vorher: Wertstufe II Nachher: Wertstufe I Keine erhebliche Beeinträchtigung	Überbauung eines ökologisch nicht wertvollen Grabens.	Nicht erforderlich
	2.193,6 m <sup>2</sup> halbruderale Gras- und Staudenflur (UHM), keine Vorkommen gefährdeter Arten, Wertstufe III	Beseitigung von 2.193,6 m <sup>2</sup> halbruderaler Gras- und Staudenflur, Vorher: Wertstufe III Nachher: Wertstufe I Erhebliche Beeinträchtigung		Anlage einer Obstwiese auf <b>4.062 m<sup>2</sup></b> .
	326 m <sup>2</sup> Strauch-Baumhecke (HFM), keine Vorkommen gefährdeter Arten, Wertstufe III	Beseitigung von 326 m <sup>2</sup> Strauch-Baumhecke, Vorher: Wertstufe III Nachher: Wertstufe I Erhebliche Beeinträchtigung		Anlage einer Obstwiese auf <b>4.062 m<sup>2</sup></b> .
	1.409 m <sup>2</sup> Hofgehölz (HEB), keine Vorkommen gefährdeter Arten, Wertstufe III	Keine	Das Hofgehölz wird als zu erhalten festgesetzt und mit einem Wildschutzzaun während der Bauphase eingezäunt.	Nicht erforderlich
	1 Eiche, Stammdurchmesser 60 cm, Krone 9-10 m sowie 1 Birke 25 cm Stammdurchmesser, Krone 5 m	Beseitigung von 2 Bäumen		Neupflanzung von <b>7</b> großkronigen Bäumen im Bereich der Straßenverkehrsflächen

<b>Boden</b>	38.949,2 m <sup>2</sup> Boden mit allgemeiner Bedeutung (Gley-Podsol), Wertstufe II	Zusätzliche Versiegelung von ca. 15.363,7 m <sup>2</sup> Boden (Wohnbauflächen und Straßenverkehrsflächen, vgl. Tab. 2) Vorher: Wertstufe II Nachher: Wertstufe I Erhebliche Beeinträchtigung Ausgleichsbedarf im Verhältnis 1:0,5 = 7.681,9 m <sup>2</sup> ,	Begrenzung der Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß. Nach Möglichkeit unveriegelte Ausbildung von Oberflächen. Es verbleiben unvermeidbare Beeinträchtigungen	Der erforderliche Ausgleich von <b>7.681,9 m<sup>2</sup></b> erfolgt extern im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens „Ottersberg“
<b>Wasser</b>	Überplanung einer beeinträchtigten Grundwassersituation auf ca. 38.949,2 m <sup>2</sup> , Wertstufe II	Versiegelung von ca. 15.363,7 m <sup>2</sup> Offenboden, Vorher Wertstufe II Nachher Wertstufe I Keine erhebliche Beeinträchtigung	Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß, Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet	Nicht erforderlich
<b>Luft/Klima</b>	38.949,2 m <sup>2</sup> mit allgemeiner klimaökologischer Funktion, Wertstufe II	Beseitigung und Veränderung der Vegetation, Bodenversiegelung von ca. 15.363,7 m <sup>2</sup> , Vorher Wertstufe II Nachher Wertstufe I Geringe Beeinträchtigung	Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß.	Verringerung des Aufwärmpotentials durch Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücken und im Bereich der Verkehrsflächen. Damit sind die Beeinträchtigungen ausgeglichen.
<b>Landschaftsbild</b>	35.567,4 m <sup>2</sup> Verbauung der freien Landschaft (41.140,0 m <sup>2</sup> - 5.572,6 m <sup>2</sup> ), Verschiebung des heutigen Ortsrandes, Landschaftsbild von geringer Bedeutung, Wertstufe II	Bebauung und Veränderung des Ortsrandbereiches, Vorher Wertstufe II Nachher Wertstufe I Erhebliche Beeinträchtigung		Durch die geplante Obstwiese, die als zu erhalten festgesetzten Eichen, die Anpflanzung der Bäume auf den Grundstücken und im Straßenraum wird eine Einbindung und Durchgrünung erreicht.

Zu dem Bebauungsplan wurde die gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 BNatSchG erforderliche naturschutzfachliche Eingriffsregelung erarbeitet. Insgesamt ergibt sich eine ausgeglichene Situation, da die Eingriffe vollständig durch die Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

#### 4 Empfehlungen für textliche Festsetzungen

##### 1. ANPFLANZUNGS- / ERHALTUNGSgebote

- 1.1 Auf den einzelnen Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes ist pro Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter und heimischer Laubbaum, auch Obstbaum, gemäß Pflanzenliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzung spätestens 1 Jahr nach Herstellung des Hauptgebäudes).
- 1.2 Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mindestens 7 großkronige standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß Pflanzenliste 2 mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu er-

halten (1 Straßenbaum / 700 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche). Die genauen Standorte der Straßenbäume werden im Rahmen der Straßenausbauplanung festgelegt (Pflanzung spätestens 1 Jahr nach Herstellung der Erschließungsanlagen).

- 1.3 Der Kinderspielplatz ist zu allen Seiten mit einer geschnittenen Hainbuchenhecke einzufassen (*Carpinus betulus* / Pflanzqualität: 2 x v. o.B. 80/100). Es sind darüber hinaus 2 Laubbäume aus der Pflanzenliste 1 zu pflanzen.
- 1.4 Die vorh. Bäume im Bereich der 1.409 m<sup>2</sup> großen Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Bäume sind diese artgleich nachzupflanzen (Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3 x v. StU 14–16 cm). Die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist während der Bau-phase mit einem 1,6 m hohen Wildschutzzaun einzuzäunen.
- 1.5 **M1**: Die 4.062 m<sup>2</sup> große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Streuobstwiese mit 33 Obstbäumen regionaler Sorten zu entwickeln. Die Obstbäume sind gemäß Pflanzenliste 3 als Hochstämme, Mindeststammumfang 10–12 cm in einem mittleren Abstand von 10 m (Baumabstand in der Reihe und Reihenabstand) zu pflanzen. Als Anwuchshilfe ist jeder Baum mit 2 Anbindpfählen und Kokosbindung zu fixieren sowie mit einer Verbisschutzmanschette zu versehen.

Die Wiese ist extensiv zu pflegen, d.h. ab dem 15. Juli 1 bis 2 Mähtermine im Jahr mit Entfernen des Mähgutes von der Fläche. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Eine Beweidung ist nicht erlaubt. Die Streuobstwiese ist dauerhaft zu erhalten, abgestorbene Obstbäume sind nachzupflanzen (Anpflanzung und Ansaat spätestens 1 Jahr nach Herstellung der angrenzenden Erschließungsstraße).

## **2. EXTERNE KOMPENSATION**

2.1 Im Rahmen des laufenden Flurbereinigungsverfahrens „Ottersberg“ wird eine zusammenhängende geeignete Fläche in einem Mooregebiet für Kompensationsmaßnahmen für den Flecken gesichert (Ökopool). Ziel ist es, diese Flächen aus der Nutzung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Maßnahme ist mit dem naturschutzfachlichen Pflege- und Entwicklungskonzept für die gesamte Poolfläche abzustimmen.

## **5 Zusätzliche Angaben**

---

### **5.1 Methodik**

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung baut fachlich auf dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden und dem Landschaftsplan für den Flecken Ottersberg auf. Es wurde eine Biotopkartierung auf der Grundlage einer Geländebegehung durchgeführt.

Für das Plangebiet liegt ein geotechnisches Gutachten vor, das die Bodenabfolge, den Grundwasserstand sowie die Verwertungsmöglichkeiten für Abtragsmaterialien untersucht hat. Ergänzend wurde südlich des Plangebietes ein weiteres

Bodenprofil mit Hilfe eines Kleinbaggers durchgeführt, um den Rand des intakten Moores zu erfassen.

## **5.2 Überwachungsmaßnahmen**

Überwachungsmaßnahmen

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen nicht zu erwarten. Erstellungskontrollen sollen feststellen, ob die beschriebenen und festgesetzten Maßnahmen ausgeführt worden sind.

## **5.3 Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vor. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über den „Bremer Damm“. Um eine Baustruktur entsprechend den städtebaulichen Vorgaben des ländlichen Raumes zu entwickeln, wird innerhalb des Geltungsbereichs eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Es wird ausschließlich der Bau von Einzel- oder Doppelhäusern ermöglicht bei Grundstücksgrößen von 600 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und 350 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen, die gleichzeitig als Abstandsfläche zu einem angrenzenden Wald bildet.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, die bei einer Realisierung der Planungen entstehen können, sowie die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sind im Umweltbericht beschrieben. Es sind im Wesentlichen folgende:

- Der nachhaltige und unvermeidbare Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und Teilversiegelung kann nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Der weitere Kompensationsbedarf erfolgt extern im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens „Ottersberg“.
- Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild können durch Anpassung der geplanten Bebauung an die vorhandene Baustruktur sowie durch das Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken und im Bereich der Straßenverkehrsfläche reduziert werden.
- Der Verlust einer Eiche und einer Birke im Bereich der Einmündung der Planstraße A auf die K26 wird durch die Neuanpflanzung von 7 großkronigen Bäumen im Bereich der Straßenverkehrsflächen ausgeglichen.
- Die Überplanung einer 326 m<sup>2</sup> großen Strauch-Baumhecke sowie einer 2.193 m<sup>2</sup> großen Gras- und Staudenflur wird durch die Neuanlage einer Obstwiese im Bereich des Plangebietes ausgeglichen.
- Der Baumbestand im Bereich der ehemaligen Hofstelle wird als zu erhalten festgesetzt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Beachtung der festgesetzten Maßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Realisierung des Baugebietes zu erwarten sind.

## Pflanzenliste 1:

(heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher für die Baugrundstücke)

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestqualität
<b>Bäume</b>		
Betula pendula	Sand-Birke	H 2 x v. StU 10-12*
Carpinus betulus	Hainbuche	H 2 x v. StU 10-12
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rot-Dorn	H 2 x v. StU 10-12
Fagus sylvatica	Rot-Buche	H 2 x v. StU 10-12
Prunus avium	Vogel-Kirsche	H 2 x v. StU 10-12
Quercus robur	Stiel-Eiche	H 2 x v. StU 10-12
Sorbus aucuparia	Eberesche	H 2 x v. StU 10-12
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	H 2 x v. StU 10-12
Tilia cordata	Winter-Linde	H 2 x v. StU 10-12
Obstbäume gemäß Pflanzenliste Obstbäume		H 2 x v. StU 8-10
<b>Sträucher</b>		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	2 x v. o.B. 60/100**
Corylus avellana	Haselnuss	2 x v. o.B. 60/100
Crataegus monogyna	Weißdorn	2 x v. o.B. 60/100
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	2 x v. o.B. 60/100
Prunus spinosa	Schlehe	2 x v. o.B. 60/100
Rhamnus frangula	Faulbaum	2 x v. o.B. 60/100
Rosa spec.	Wildrosen	2 x v. o.B. 60/100
Sambucus nigra	Holunder	2 x v. o.B. 60/100
Syringa vulgaris	Flieder	2 x v. o.B. 60/100

\* H 2 x v. StU 10-12 = Hochstamm zweimal verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm in 1 m Höhe

\*\* 2 x v. o.B. 60/100 = Strauch zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm

## Pflanzenliste 2:

(heimische, standortgerechte Laubbäume für die Verkehrsflächen)

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestqualität
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	H 3 x v. StU 14-16
Quercus robur	Stiel-Eiche	H 3 x v. StU 14-16
Tilia cordata	Winter-Linde	H 3 x v. StU 14-16

\* H 3 x v. StU 14-16 = Hochstamm dreimal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm in 1 m Höhe

### Pflanzenliste 3: (Obstbäume)

Äpfel*	Birnen*
Boskoop Grahams Jubiläumsapfel Graue Herbstrenette Gravensteiner Holsteiner Cox Jakob Lebel Krügers Dickstiel Ontarioapfel Roter Berlepsch	Bosc´s Flaschenbirne Clapps Liebling Conferencebirne Gellerts Butterbirne Gräfin von Paris Gute Luise Köstliche von Charneu Williams Christbirne
Pflaumen, Zwetschen und Renekloden*	Süßkirschen*
Bühler Frühzwetsche Graf Althans Reneklude Hauszwetsche Königin Victoria Nancymirabelle Ontariopfleume	Büttners Rote Knorpelkirsche Große Prinzessinkirsche Große Schwarze Knorpelkirsche Hedelfinger Riesenkirsche Kassins Frühe Herzkirsche Schneiders Späte Knorpelkirsche

\* Obstbäume regionaler Sorten, Hochstämme, Stammumfang 10–12 cm



## **Anlagen**

- 1. Biotoptypenplan**
- 2. Umweltkarten**
- 3. Baugrunduntersuchung**
- 4. Schürfergebnis**