



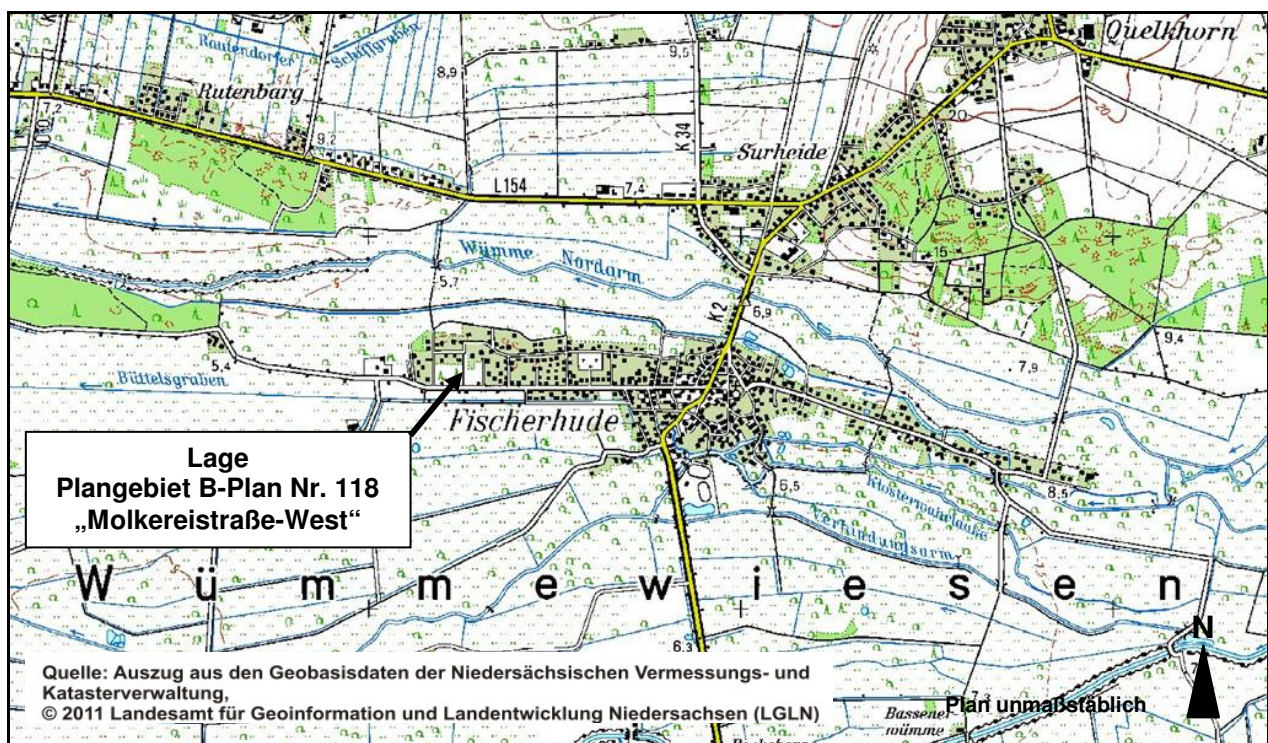
# Flecken Ottersberg

## Ortschaft Fischerhude

### Bebauungsplan Nr. 118 „Molkereistraße-West“ mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

## BEGRÜNDUNG



## ABSCHRIFT

### Bearbeitung:

Niedersächsische Landgesellschaft mbH  
Gemeinnütziges Unternehmen für die Entwicklung  
des ländlichen Raumes  
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)



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Teil 1: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes</b> .....	<b>4</b>
<b>1 Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss</b> .....	<b>4</b>
<b>2 Planunterlage</b> .....	<b>4</b>
<b>3 Lage und Umfang des Geltungsbereiches</b> .....	<b>4</b>
<b>4 Derzeitige Nutzung des Plangebietes und angrenzende Nutzungen</b> .....	<b>4</b>
<b>5 Städtebauliches Ziel/ Erforderlichkeit / Planungsanlass</b> .....	<b>5</b>
<b>6 Ziele der Raumordnung</b> .....	<b>6</b>
<b>7 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)</b> .....	<b>8</b>
<b>8 Überlagerung mit angrenzenden Bebauungsplänen</b> .....	<b>8</b>
<b>9 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB</b> .....	<b>9</b>
<b>10 Planungsziele / Inhalt</b> .....	<b>10</b>
10.1 Art der baulichen Nutzung .....	10
10.2 Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise/ überbaubare Grundstücksfläche ..	11
10.2.1 Grundflächenzahl (GRZ).....	11
10.2.2 Höhe baulicher Anlagen.....	11
10.2.3 Bauweise .....	11
10.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche .....	12
10.2.5 Mindestgröße der Baugrundstücke .....	12
<b>11 Verkehrliche Erschließung</b> .....	<b>13</b>
<b>12 Emissionen/ Immissionen</b> .....	<b>14</b>
<b>13 Belange von Umwelt und Naturschutz</b> .....	<b>15</b>
13.1 Fachplanerische Vorgaben.....	15
13.2 Bestandserfassung und Bewertung von Natur und Landschaft.....	15
13.2.1 Naturräumliche Lage und Planungsumfeld .....	16
13.2.2 Schutzgebiete .....	17
13.2.3 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften .....	17
13.2.4 Artenschutz.....	20
13.2.5 Schutzgut Boden / Wasser .....	21
13.2.6 Schutzgut Klima / Luft.....	22
13.2.7 Schutzgut Landschaftsbild .....	22
13.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	23
13.4 Kompensationsmaßnahme Ersatzaufforstung.....	24
<b>14 Waldumwandlung</b> .....	<b>24</b>
<b>15 Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>26</b>
15.1 Wasserversorgung .....	26
15.2 Schmutzwasserbeseitigung.....	26
15.3 Oberflächenwasserbeseitigung .....	26
15.4 Abfallbeseitigung .....	29
15.5 Altlasten / Kampfmittel.....	29
15.6 Energieversorgung/ Gasversorgung.....	29
15.7 Fernmeldeeinrichtungen und sonstige Infrastrukturen .....	30
15.8 Brandschutz .....	30
<b>16 Aussagen zum Baugrund</b> .....	<b>30</b>
<b>17 Archäologische Bodendenkmalpflege</b> .....	<b>30</b>
<b>18 Durchführung, Bodenordnung</b> .....	<b>31</b>
<b>19 Städtebauliche Daten</b> .....	<b>31</b>
<b>20 Verfahrensvermerk</b> .....	<b>31</b>



**Teil 2: Begründung zur örtlichen Bauvorschrift für den Bebauungsplan Nr. 118  
„Molkereistraße-West“ .....32**

**Abbildungen:**

Abbildung 1: Auszug aus dem RROP 1997 Landkreis Verden..... 7  
Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Flecken Ottersberg (Stand  
nach der 29. Änderung)..... 8  
Abbildung 3: B-Plan Nr. 84 „Neues Feld“ mit Überlagerungsbereichen..... 9  
Abbildung 4: Versiegelungsanteil Bebauungsplan Nr. 118 „Molkereistraße-West“... 22

**Anlagen:**

Anlage 1:

Baugeologische Stellungnahme zur Erschließung des Neubaugebietes  
„Molkereistraße“, GEOService Schaffert

Anlage 2:

Bestandsplan Biotoptypen

Anlage 3:

Bestandsaufnahme und Bewertung der Bäume im Bereich des Planungsraums

Anlage 4:

Pflanzlisten 1 und 2

Anlage 5:

Artenschutzrechtliche Prüfung zu Fledermäusen in Gehölzen des Bebauungsplanes  
Nr. 118 „Molkereistraße-West“ in Fischerhude, LK Verden, Meyer&Rahmel, Januar  
2012



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

### **1 Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss**

Der Rat des Flecken Ottersberg hat in seiner Sitzung am 06.04.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Molkereistraße-West“ gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Änderung erfolgt im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Dieser Beschluss ist am 04.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

### **2 Planunterlage**

Als Planunterlage für den Bebauungsplan dient die vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Ehrhorn aus Achim 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 und Umfang des Geltungsbereiches**

Das ca. 3,4 ha große Bebauungsplangebiet liegt im westlichen Teil des Siedlungsgefüges der Ortschaft Fischerhude. Die westliche Grenze des Plangebietes bildet der „Schleusenweg“, der auf seiner Westseite mit Wohnhäusern bebaut ist. Im Norden schließen die Grundstücke der vorhandenen Bebauung „Am Fuchsberg“ an. Im Osten wird das Plangebiet durch einen Erschließungsweg für die Hinterliegergrundstücke der Molkereistraße begrenzt. Im Süden liegt die Molkereistraße bzw. schließen sich die Wümmewiesen an. Der Geltungsbereich wurde nach Süden hin so abgegrenzt, dass der vorhandene Baumbestand entlang der Molkereistraße im Plangebiet enthalten ist, um diesen bei den nachfolgend beschriebenen Festsetzungen zu berücksichtigen bzw. die Bäume als zu erhalten festzusetzen.

Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich die nachfolgend aufgelisteten Flurstücke:

#### **Gemarkung Fischerhude, Flur 9**

159/1, 158, 155, 154, 153/2, 23/2, 152/1, 151/2 (teilweise), 150, 148/2 (teilweise), 147/2, 160 (teilweise).

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

### **4 Derzeitige Nutzung des Plangebietes und angrenzende Nutzungen**

Der Geltungsbereich stellt sich in der Örtlichkeit als innerörtliche Freifläche mit einer kleinteiligen Nutzungsstruktur dar. Im Osten liegen die Nutzflächen eines Gemüsegärtners mit Folientunneln. Daran schließen sich kleine Ackerflächen und Pferdeweiden sowie eine an den Rändern mit Fichten bestandene Fläche an. Prägend für das Plangebiet ist der hohe Baumbestand entlang der Molkereistraße. Die Bäume (fast ausschließlich Eichen) liegen innerhalb des Geltungsbereiches – sowohl auf dem Flurstück der Molkereistraße, als auch auf den angrenzenden Flurstücken. Die Aufteilung der Flur ist in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet, so dass die Grundstücke handtuchartig aneinandergereiht sind. Erschlossen werden die Flächen vor allem von der Molkereistraße aus, wobei mehrere Zufahrten zwischen dem hohen Baumbestand liegen.



Das Plangebiet ist nahezu eben. Der Höhenunterschied zwischen dem tiefsten und höchsten Punkt im Gelände beträgt ca. 0,22 m (vgl. Baugelogeische Stellungnahme im Anhang, S. 3).

Das Plangebiet ist im Westen, Norden und Osten von einer Einfamilienhausbebauung umgeben.

## **5 Städtebauliches Ziel/ Erforderlichkeit / Planungsanlass**

Der Flecken Ottersberg ist aufgrund seiner unmittelbaren Nachbarschaft zum Oberzentrum Bremen wirtschaftlich weitgehend auf diese Region ausgerichtet. Starke Wanderungsgewinne aus dem Großraum Bremen bedeuten für die Gemeinde einen Bevölkerungszuwachs mit erhöhter Nachfrage nach Wohnungen und Bauland. Im Vordergrund stehen dabei vor allem die wohnungsorientierten Gründe. Während die Arbeitsplätze durch umfangreiche Gewerbeansiedlungen vor allem in der Stadt Bremen und Umgebung entstehen, die Grundstückspreise für Wohnbauland jedoch dort relativ hoch sind, suchen viele Beschäftigte nach einem Wohnstandort mit günstigen Preisen mit einer akzeptablen Entfernung zu Bremen.

Hinzu kommt der Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung nach Baugrundstücken, die zum Teil bereits jetzt bei der Suche nach einem Baugrundstück auf andere Gemeinden ausweichen. Das Ziel der vorliegenden Planung ist es, für den vorgenannten Bedarf eine Ausweisung von Wohnbauflächen vorzunehmen.

Die Ortschaft Fischerhude, die auch als „Inselwalddorf“ bezeichnet wird, bietet als Wohnstandort besondere Reize aufgrund der landschaftlichen Umgebung und damit eine besondere Wohnqualität. Zu nennen sind insbesondere die zahlreichen Arme der Wümme, die die Feucht- und Flusslandschaft durchziehen. Fischerhude ist heute ein Künstlerdorf, in dem viele Maler, Bildhauer und Musiker beheimatet sind.

Der Nachfrage nach Wohnbauflächen steht ein minimales Angebot gegenüber: Baumöglichkeiten im Bestand sind kaum mehr vorhanden oder nicht verfügbar.

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

- die Bürger am Ort zu halten
- Bauinteressenten, wie z. B. aus dem Großraum Bremen, in Fischerhude ein Angebot an Bauflächen zur Verfügung zu stellen und
- die Verknappung und Verteuerung von Wohnbaugrundstücken zu mindern.

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

1. Die Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt (vgl. Kapitel 7).
2. Die Flächen sind verfügbar.
3. Das Gebiet lässt sich über die „Molkereistraße“ und den „Schleusenweg“ verkehrstechnisch sinnvoll anbinden.
4. Es bestehen keine Probleme hinsichtlich der Ver- und Entsorgung.
5. Die ökologische Wertigkeit der Plangebietsflächen ist aufgrund der derzeitigen Nutzung – bis auf eine als „Wald“ deklarierte Fläche (vgl. Kap. 14) - als gering einzustufen, so dass bei einer Bebauung bis auf die v. g. Ausnahme (für die im Rahmen der Waldumwandlung entsprechender Ersatz geschaffen wird) keine für den Naturschutz wertvollen Bereiche verloren gehen.



6. Emissionsprobleme bestehen derzeit nicht.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

## **6 Ziele der Raumordnung**

Das Regionale Raumordnungsprogramm 1997 des Landkreises Verden (RROP) wurde aus dem Landesraumordnungsprogramm (LROP) 1994 entwickelt. Es übernimmt daraus die für den Landkreis vorgegebenen Ziele und konkretisiert dabei - soweit erforderlich - sowohl die textlichen als auch die zeichnerischen Darstellungen.

Gemäß Landesraumordnungsprogramm liegt der Flecken Ottersberg, zu dem die Ortschaft Fischerhude gehört, im Ordnungsraum des Oberzentrums Bremen.

Im RROP ist die **Ortschaft Ottersberg** als Grundzentrum (D 03) ausgewiesen. Damit stellt die Ortschaft 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 die Ortschaft Ottersberg Standort mit folgenden Schwerpunktaufgaben:

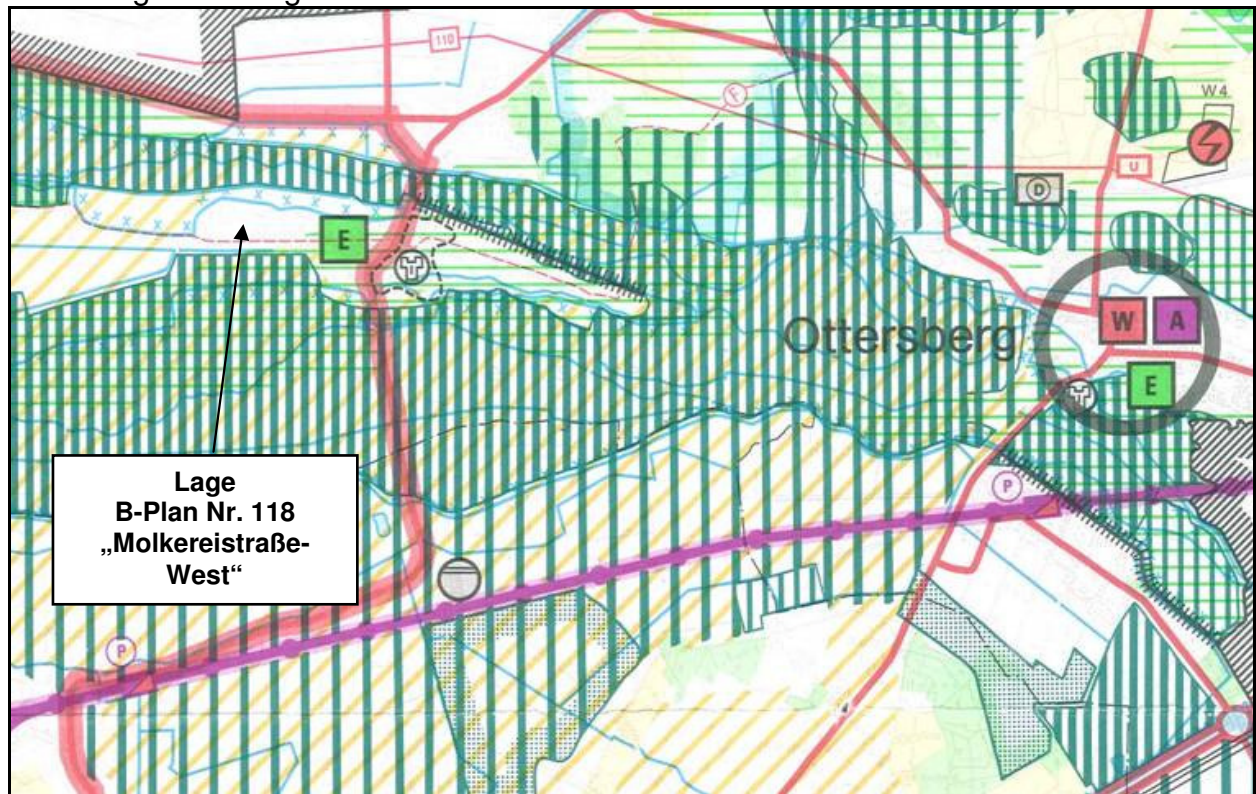
- Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten
- Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und
- Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung (D 07).

Die **Ortschaft Fischerhude** ist als regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt ausgewiesen. Das Plangebiet selbst unterliegt keiner weiteren Darstellung. Entlang der Molkereistraße verläuft ein regional bedeutsamer Fahrrad-Wanderweg. Südlich der Molkereistraße grenzt ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie ein Vorranggebiet für Erholung an.

Gemäß RROP sind die Gemeindeteile mit zentralörtlichen Funktionen entsprechend ihrer Zentralitätsstufe Siedlungsschwerpunkte. Zur Sicherung vorhandener Infrastruktur ist darüber hinaus auch in weiteren Gemeindeteilen eine Siedlungsentwicklung möglich, so auch in der Ortschaft Fischerhude (Ziel D 03).



Abbildung 1: Auszug aus dem RROP 1997 Landkreis Verden

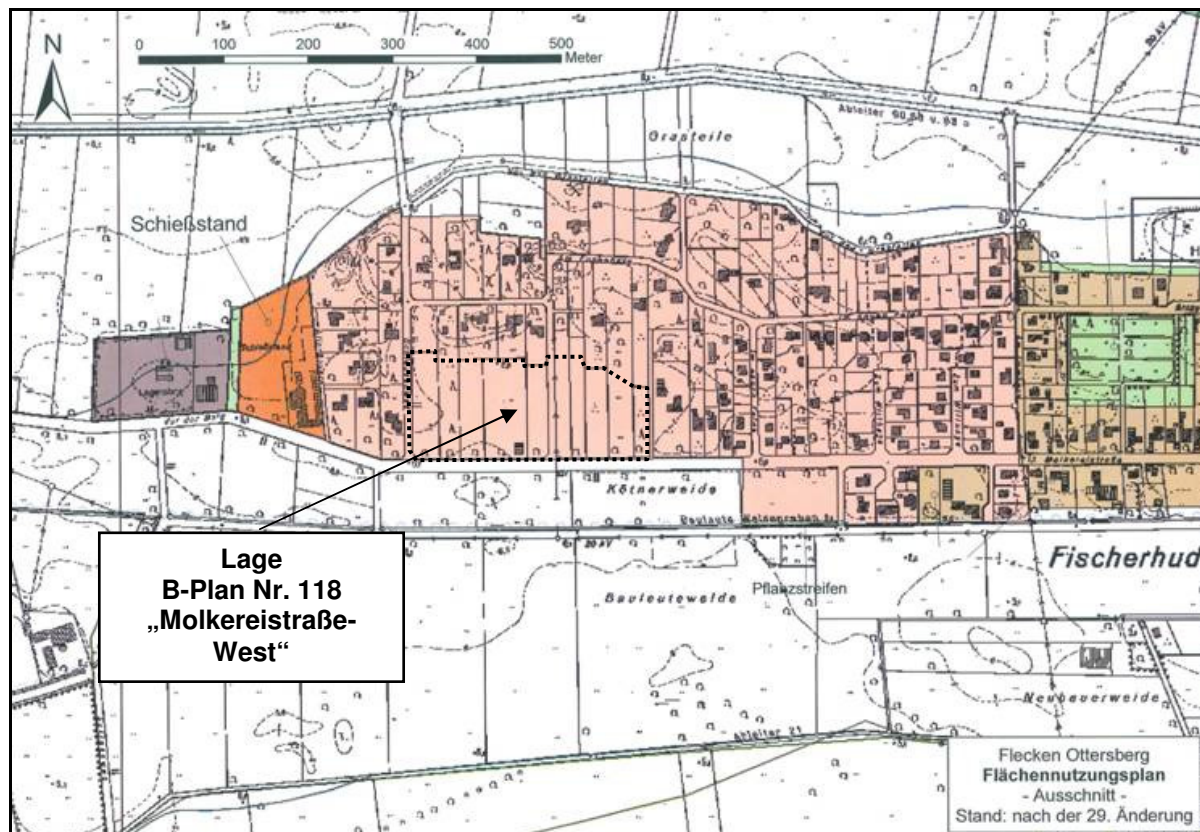




## 7 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Flecken Ottersberg wird der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Teilbereich der Molkereistraße unterliegt keiner weitergehenden Darstellung.

Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Flecken Ottersberg (Stand nach der 29. Änderung)



Quelle: Flecken Ottersberg; Plan unmaßstäblich

## 8 Überlagerung mit angrenzenden Bebauungsplänen

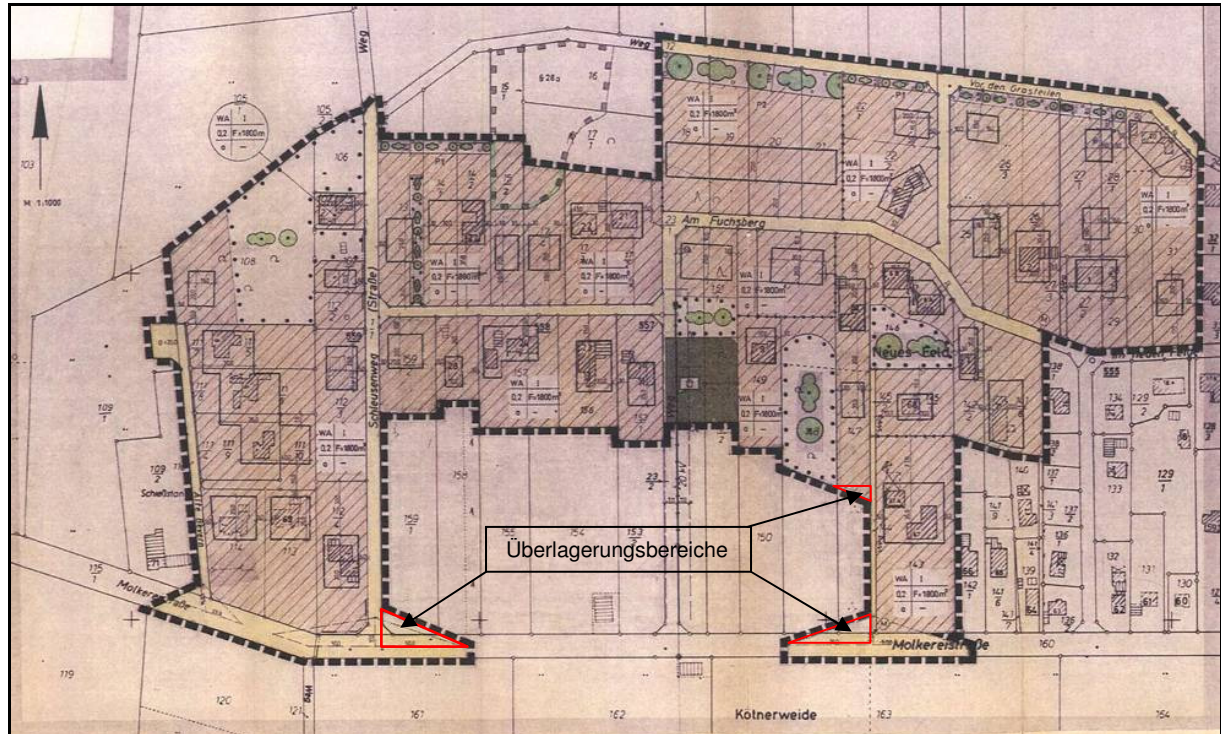
Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird im Westen, Norden und Osten umgeben vom B-Plan Nr. 84 „Neues Feld“, der am 31.05.1996 rechtskräftig wurde. Er setzt in den Randbereichen zum vorliegenden B-Plan Allgemeine Wohngebiete in offener Bauweise mit einer eingeschossigen Bebauung, einer GRZ von 0,2 und einer Mindestgrundstücksgröße von 1.800 m<sup>2</sup> fest. Darüber hinaus grenzt ein Kinderspielplatz und eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an den vorliegenden B-Plan an.

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 118 „Molkereistraße-West“ treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 84 „Neues Feld“ für die Überlagerungsbereiche außer Kraft (vgl. auch entsprechende textliche Festsetzung). Dies betrifft insbesondere die festgesetzten Sichtdreiecke an der Molkereistraße sowie der nördliche Teil des Flurstückes 147/2 (vgl. nachfolgende Abbildung). Die gekennzeichnete 20 KV-Leitung in der vom Spielplatz zur Molkereistraße



verlaufenden Wegeparzelle ist mittlerweile überholt. Die Verkabelung wurde zwischenzeitlich über andere Trassen vorgenommen.

Abbildung 3: B-Plan Nr. 84 „Neues Feld“ mit Überlagerungsbereichen



## 9 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Die vorliegende Bebauungsplan Nr. 118 „Molkereistraße-West“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist Voraussetzung, dass mit der Planung eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, eine Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung beabsichtigt sind (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Im konkreten Fall ist eine Nachverdichtung im ansonsten besiedelten Bereich geplant. Eine Nachverdichtung liegt vor, wenn auf einem bestehenden Baugrundstück oder in einem bestehenden besiedelten Gebiet die Bebauungsdichte erhöht wird. Dabei kann dies unter Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung und/oder durch die Erweiterung der/ oder Neufestsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen geschehen (vgl. Difu-Arbeitshilfe, 2007: Das Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB 2007, S. 152).

§ 13 a BauGB macht die Anwendung des beschleunigten Verfahrens davon abhängig, dass eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO eingehalten wird. Bei der Prüfung der Voraussetzungen des § 13a BauGB ist dabei nur die festgesetzte Grundfläche bzw. GRZ zugrunde zu legen. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB legt als ersten Schwellenwert „weniger als 20 000 m<sup>2</sup>“ fest.



Die maximal versiegelbare Fläche im vorliegenden Bebauungsplan liegt bei 8.555 m<sup>2</sup> (28.516 m<sup>2</sup> x 0,3 = 8.555 m<sup>2</sup>). Die vorgenannten Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind somit erfüllt.

§ 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB bestimmt im Hinblick auf die Plan-UP-Richtlinie, dass das beschleunigte Verfahren in beiden Fällen (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB) ausgeschlossen ist, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht vorbereitet oder begründet wird. Zudem dürfen keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH-Gebiete bzw. europäische Vogelschutzgebiete) eintreten könnte. Die Vorbereitung eines UVP-pflichtigen Vorhabens und die Beeinträchtigung von o. g. Schutzgebieten schließen zwingend die Anwendung des beschleunigten Verfahrens aus.

Alle vorgenannten Aspekte sind im Plangebiet jedoch nicht gegeben, so dass einer Anwendung des § 13a BauGB nichts im Wege steht.

## **10 Planungsziele / Inhalt**

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

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 legt in § 1 fest, 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. 2 bis 5 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden im gesamten Plangebiet gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO 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. Lediglich Betriebe des Beherbergungsgewerbes bleiben auf Grund der Funktionszuweisung der Ortschaft Fischerhude als regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt gemäß RROP ausnahmsweise zulässig. Der Nutzungsumfang der Beherbergungsbetriebe hat sich dabei nach der Eigenart des betreffenden Wohngebietes zu richten.



## **10.2 Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise/ überbaubare Grundstücksfläche**

Um den vorhandenen Charakter der an das Plangebiet grenzenden Bebauung zu bewahren, der überwiegend von freistehenden Einfamilienhäusern (Einzelhäusern) geprägt ist, werden nachfolgende Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zur Höhe baulicher Anlagen und zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche getroffen.

### **10.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Damit wird eine aufgelockerte Bebauung, wie sie für die übrige Ortslage von Fischerhude üblich ist, unterstützt. Gleichzeitig bleibt mit diesem Maß ausreichend Spielraum bei der Ausnutzung der Grundstücke.

### **10.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Darüber hinaus wird sowohl die Traufhöhe, als auch die Sockelhöhe der Gebäude begrenzt.

Typisch für die traditionelle Bebauung in Fischerhude sind Gebäude ohne Sockel. Deshalb wird die maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens auf im Mittel 0,60 m über endgültiger Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes, bzw. der parallel zur Straße verlaufenden Grundstücksgrenze festgesetzt. Maßgebend ist dabei die Straßenseite, von der aus die Erschließung erfolgt. Damit bei einer Überflutung des Grundstückes bei Starkregen oder einem sonstigen Anstieg des Oberflächenwassers das Erdgeschoss nicht überflutet wird, wird eine Mindesthöhe des Erdgeschossfertigfußbodens von 0,20 m festgesetzt - gemessen über der endgültigen Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes. Auch hier ist die Straßenseite maßgebend, von der aus die Erschließung erfolgt.

Mit der Begrenzung der Traufhöhe auf maximal 4,0 m erfolgt ebenfalls eine optische Angleichung der neuen Bebauung an die bereits vorhandene Bebauung. Im Zusammenhang mit der örtlichen Bauvorschrift über die einzuhaltenden Dachneigungen wird faktisch eine maximal eingeschossige Bebauung zugelassen, bei der ein zweites Vollgeschoss allerhöchstens im Dachraum möglich ist. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe gelten analog die vorgenannten Ausführungen zur Sockelhöhe. Die Festsetzung der Traufhöhe gilt nur für die Hauptdachfläche.

Die Traufhöhe bezeichnet die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Außenfläche des Daches.

### **10.2.3 Bauweise**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Hausform darf höchstens 50 m betragen (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Um eine Anpassung an die umgebende Bebauung herzustellen, wird für den gesamten Geltungsbereich der Bau von Einzelhäusern vorgeschrieben.

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



Mehrfamilienhäuser 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 sog. „Überaltern“ der Wohngebiete.

#### **10.2.4 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.

Die Baugrenze hält in der Regel zu den Straßenflächen bzw. zum Fuß- und Radweg einen Abstand von 3 m ein, so dass eine ausreichende „Vorgartenzone“ verbleibt. Abweichend davon hält die Baugrenze entlang der Molkereistraße zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes und der Baumkronen einen Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie ein.

Zwecks Auflockerung des städtebaulichen Bildes entlang der Erschließungsstraßen und Vermeidung einer sog. „Tunnelwirkung“, sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen im Sinne des § 12 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen. Der Ausschluss von überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO gilt nicht für die Bereiche entlang der Fuß- und Radwege: Hier haben vorgenannte Anlagen geringe Wirkung auf den eigentlichen Straßenraum. Garagen nach § 12 BauNVO bleiben entlang der Fuß- und Radwege aber ausgeschlossen, weil sie bei ungünstiger Anordnung eine „Tunnelwirkung“ erzeugen können.

#### **10.2.5 Mindestgröße der Baugrundstücke**

Die derzeitige Parzellierung der Flächen im vorliegenden B-Plangebiet, sieht Grundstücksgrößen von ca. 650 m<sup>2</sup> (2 Grundstücke) bis zu ca. 1.140 m<sup>2</sup> vor. Ziel für den städtebaulichen Entwurf war eine Parzellierung mit Grundstücksgrößen von durchschnittlich 800-900 m<sup>2</sup>. Die 2 kleineren Grundstücke resultieren aus den v. g. Rahmenbedingungen und der Erschließungsstruktur. Sie waren als „kleinste“ Grundstücke maßgebend für die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße. Der überwiegende Teil der Grundstücke ist also wesentlich größer und fügt sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein.

Für den gesamten Geltungsbereich wird aus den v. g. Gründen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> pro Einzelhaus festgesetzt. Dies gilt nicht für den Teil des Flurstückes 158, der nördlich der Planstraße liegt, weil dieser Grundstücksteil vom Eigentümer zurückbehalten wird und lediglich ca. 560 m<sup>2</sup> groß ist.



## 11 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von der Planstraße A, die im Westen an den Schleusenweg und im Südosten an die Molkereistraße anbindet, erschlossen. Die Breite der Planstraße beträgt 9,0 m (4,50 m Fahrbahnbreite, 2,50 m Versickerungsfläche, 2,0 m Parkstreifen). Die Straßenausbauplanung sieht vor, dass die Parkflächen ca. 0,50 m in die Fahrbahn hineinragen, um infolge der Längsaufstellung 0,50 m Abstand zu den Grundstücken einzuhalten. Die eingerückten Parkflächen tragen zur Verkehrsberuhigung bei.

Ziel ist es, innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche keine 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. Hierzu gehören auch Bepflanzungen an den Fahrbahnseiten.

Als Untererschließung sind im Plangebiet zwei Stichwege von der Planstraße Richtung Süden mit einer Breite von 3,50 m festgesetzt. Sie dienen jeweils zur Erschließung zweier Grundstücke.

Im Bereich der bereits vorhandenen Wegeparzelle wird ein Fuß- und Radweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einer Breite von 4,0 m festgesetzt. Diese umfasst nach der derzeitigen Erschließungsplanung neben einem 2,50 m breiten Weg in wassergebundener Decke auf der westlichen Seite einen 1,50 m breiten Streifen für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf der östlichen Seite. Mit dem Fuß- und Radweg wird eine zusätzliche Anbindung der Wohnbereiche an der Straße „Am Fuchsberg“ mit der Molkereistraße gesichert.

Um zu verhindern, dass eine übermäßige Zahl von Zufahrten ein ordnungsgemäßes Anlegen von Parkflächen, Grüninseln und insbesondere der geplanten Entwässerungsanlagen erschwert bzw. unmöglich macht, ist auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB entlang der Planstraße und des Schleusenweges pro Baugrundstück nur eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 4,50 m zulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7). Fußläufige Zuwegungen sind ebenfalls nur über diese Zufahrten zulässig. Das bedeutet, dass z. B. beim Bau einer Doppelgarage die Untererschließung auf dem Baugrundstück geregelt werden muss. Zusätzlich zur vorgenannten Festsetzung werden für die nördlich der Planstraße gelegenen WA-Bereiche die Einfahrtsbereiche zu den Grundstücken und die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die Kapazität der an der Nordseite der Planstraße vorgesehenen Versickerungsmulden (innerhalb der Straßenverkehrsfläche) erreicht und nicht durch zusätzliche Zufahrten eingeschränkt wird.

Entlang der Molkereistraße erfolgt ebenfalls gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine Festsetzung der Einfahrtsbereiche zu den Grundstücken in einer Breite von 3,50 m sowie eine Festsetzung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt. Mit dieser Festsetzung soll in Verbindung mit den zu erhaltenden Einzelbäumen (vgl. Festsetzung Nr. 9) der Alleecharakter der Molkereistraße bewahrt werden, da dieser das Gebiet maßgeblich prägt. Bei der Anlage dieser Grundstückszufahrten sind die DIN 18920 und die RAS-



LP 4 zu beachten. Entsprechend sollen durch die Wahl der Baustoffe und durch die Art der Ausführung die Wurzelbereiche möglichst wenig beeinträchtigt werden, z. B. durchlässige Beläge, möglichst geringe Tragschichtdicke, geringe Verdichtung und Anhebung des Belages über Geländeneiveau.

Während der Bauarbeiten sind die Bäume gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) vor Beschädigungen zu schützen. Das heißt u. a., dass die Baumstämme zum Schutz vor mechanischen Schäden mit einer mind. 2 m hohen Bohlenummantelung zu versehen sind und dass zu gewährleisten ist, dass der Boden im gesamten Wurzelbereich (Kronenbereich plus 1,50 m nach allen Seiten) nicht überschüttet, durch Befahren verdichtet, verunreinigt oder abgegraben wird.

Fußläufige Anbindungen der Grundstücke an die Molkereistraße (neben den festgesetzten Ein- und Ausfahrten) werden anders, als bei der Planstraße, nicht ausgeschlossen, da hier die Problematik der Versickerung im Straßenseitenraum und der Anordnung von öffentlichen Parkplätzen/ Baumstandorten nicht besteht.

Die Baumpflege der Bäume an der Molkereistraße erfolgt durch den Flecken Ottersberg. Diese und weitere Schutzvorschriften für die Bäume bzw. „Verhaltensregeln im Umgang mit den Bäumen“ werden in Form einer Anlage zum Grundstückskaufvertrag den Grundstückserwerbern ausgehändigt. Die Grundstückserwerber verpflichten sich zur Einhaltung dieser „Verhaltensregeln“.

Im Bereich der Planstraße sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11 mindestens 15 standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese durch Neupflanzung zu ersetzen. Der genaue Standort der Straßenbäume wird im Rahmen der Straßenausbauplanung festgelegt.

## **12 Emissionen/ Immissionen**

An der Straße „Alte Bevern“, in einer Entfernung von ca. 110 m westlich des Plangebietes liegt der Schießstand des Ortes. Er verfügt über offene Schießbahnen für das Kleinkaliber-Schießen und geschlossene Schießbahnen für das Luftgewehr-Schießen. Die Schießbahnen liegen in Nord-Süd-Richtung, die Schießrichtung geht nach Norden. Sie verläuft in etwa im rechten Winkel zum Plangebiet. Der Schießstand ist durch einen vorhandenen Wall abgeschirmt. Unmittelbar östlich angrenzend ist gemäß B-Plan Nr. 84 „Neues Feld“ ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der B-Plan sieht für diese bestehende Bebauung nur geringe bauliche Erweiterungen vor. Die Immissionssituation ändert sich laut Begründung zum v. g. B-Plan gegenüber dem vorhandenen Bestand nicht.

Von einer Einschränkung der geplanten Bebauung im vorliegenden B-Plan wird derzeit nicht ausgegangen, da im B-Plan Nr. 84 „Neues Feld“ selbst für Neubebauungen auf der östlichen Seite des Schleusenweges, die in etwa gleicher Entfernung zum Schießstand liegen, wie die geplante Bebauung im vorliegenden B-Plan, keine weitergehenden Einschränkungen ermittelt wurden.



Im Zuge der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes, die die Flächen im Plangebiet als WA-Flächen darstellt, wurde die Immissionssituation durch den naheliegenden Schießstand ebenfalls behandelt. In der Begründung zur F-Planänderung (S. 9) wird darauf hingewiesen, dass aufgrund von Erfahrungen mit vergleichbaren Schießsportanlagen und den dazu vorliegenden schalltechnischen Gutachten davon ausgegangen werden kann, dass die Immissionsrichtwerte im Änderungsbereich problemlos eingehalten werden. Dies zeigen auch die Erfahrungen mit den Wohnhäusern, die zwischen dem Schießstand und dem Änderungsbereich liegen. Das staatliche Gewerbeaufsichtsamt hat in seiner damaligen Stellungnahme mitgeteilt, dass gegen die Änderung des F-Planes aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

### **13 Belange von Umwelt und Naturschutz**

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten für die Fälle des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (B-Pläne mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Für den vorliegenden B-Plan trifft dies zu (s. Kap. 9).

Ungeachtet der Verfahrenererleichterungen des § 13 a BauGB müssen unter Zugrundelegung des § 2 Abs. 3 BauGB die Belange von Umwelt- und Naturschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) bei den Plänen nach dem vereinfachten Verfahren in die planerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt und zu einem gerechten Ausgleich mit anderen Belangen gebracht werden.

Im Folgenden werden die fachplanerischen Vorgaben, der Umweltzustand und die geplanten Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a beschrieben und bewertet.

#### **13.1 Fachplanerische Vorgaben**

Der **Landschaftsrahmenplan** (Fortschreibung 2008, LRP 2008) für den Landkreis Verden formuliert für das Plangebiet, das als Siedlungsbereich dargestellt ist, folgendes Zielkonzept (Kap. 4, S. 34):

- Sicherung der Altbaumbestände entlang der Straßen,
- Sicherung der Hofbäume und Hofgehölze,
- Sicherung der großen zusammenhängenden Gartenbereiche,
- nur behutsame Verdichtung der Bebauung.

Für den angrenzenden Ortsrand sieht das Zielkonzept die Entwicklung einer kleinteiligen Nutzungsstruktur, die Entwicklung von Obstwiesen, kleinen Weideflächen und Hecken oder Baumreihen entlang der Wege vor.

Ein **Landschaftsplan** für den Flecken Ottersberg liegt aus dem Jahr 1993 vor (Höke, D., van Bargaen, D., Landschaftsplan für den Flecken Ottersberg, Ottersberg 1993, vgl. dazu auch LRP Kap.5.4, S. 11).

#### **13.2 Bestandserfassung und Bewertung von Natur und Landschaft**

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. Dem Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften wird eine fünfstufige Biotoptypenbewertung in Anlehnung an „Bierhals, v. Drachenfels & Rasper (2004): Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen“<sup>2</sup> zugrundegelegt. Die Einstufung der vorgefundenen Biotoptypen erfolgt entsprechend der Zuordnung im LRP (vgl. Kap.3.1.2, S. 42ff die Tab. 11 bis 15).

### **13.2.1 Naturräumliche Lage und Planungsumfeld**

Gemäß naturräumlicher Gliederung liegt das Plangebiet im Bereich der „Fischerhuder Niederung“, einer Untereinheit der „Wümmeniederung“. Bei diesem Naturraum handelt es sich um eine tiefliegende breite Niederung zwischen den Grundmoränenplatten der Stader und Achimer Geest. Die Landschaft, geprägt durch die Wümme mit ihren 3 Flussarmen und einigen Altarmresten ist weitgehend eben. Vereinzelt sind Flugsandinseln vorzufinden, von denen, da diese in den früher häufig überschwemmten Wümmewiesen hochwasserfrei waren, die Besiedlung dieses Naturraums ausging. Auch der Ort Fischerhude liegt auf einer Flugsandinsel. Potentiell-natürliche Vegetation ist der Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes.

Das Plangebiet für den Bebauungsplan Nr. 118 „Molkereistraße-West“ liegt nördlich der Molkereistraße. Im Norden schließen die Grundstücke der vorhandenen Bebauung der Straße „Am Fuchsberg“ an. Die westliche Grenze bildet der „Schleusenweg“, der auf seiner Westseite bebaut ist. Östlich wird das Gebiet begrenzt durch einen Erschließungsweg für die Hintergrundstücksbebauung der Molkereistraße. Die Südseite der Molkereistraße ist in diesem Bereich nicht bebaut. Die hier liegenden Grünland- bzw. Gemüseanbauflächen gehen über in die freie Landschaft.

Überplant wird eine Freifläche im Übergangsbereich von Wohnbebauung in die freie Landschaft mit einer kleinteiligen Nutzungsstruktur. Im Osten und Westen liegen die Nutzflächen eines Gemüsegärtners – im östlichen Teil mit Folientunneln. Daran schließen kleine Ackerflächen und Pferdeweiden sowie eine vom Niedersächsischen Landesforstamt Rotenburg deklarierte Waldfläche an, die westlich und östlich mit einer aus einer Weihnachtsbaumplantage entstandenen dicht stehenden 2- bis 3-reihigen Fichtenabpflanzung bewachsen ist (Stammdurchmesser bis zu 30 cm). Zwischen den o. a. Fichten befindet sich eine Sukzessionsfläche, auf der sich ein als Nadelwald-Jungbestand einzustufender Gehölzaufwuchs eingestellt hat. Die Fluraufteilung ist in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet, so dass die Grundstücke handtuchartig aneinander gereiht sind. Erschlossen werden die Flächen vor allem

---

<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> Bierhals, v. Drachenfels & Rasper (2004): Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen. - Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 24. Jg. Nr. 4 (2/2004): Wertstufe I = von geringer Bedeutung, Wertstufe II = von allgemeiner Bedeutung, III = von allgemeiner Bedeutung, IV = von besonderer bis allgemeiner Bedeutung, V = von besonderer Bedeutung.



von der Molkereistraße aus, es sind mehrere Zufahrten zwischen dem hohen Baumbestand entlang der Molkereistraße vorhanden.

### **13.2.2 Schutzgebiete**

Im Bereich des Plangebietes sind keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts vorhanden. Das Gebiet südlich der Molkereistraße erfüllt die Kriterien als Naturschutzgebiet (N 9). Schutzziel ist die Sicherung und Entwicklung der grünlandgeprägten Niederung, der naturnahen Gewässer, der Weidengebüsche und Bruchwaldstandorte.

### **13.2.3 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

#### **Biotypen im Plangebiet:**

##### Sandacker (AS / Wertstufe II):

Auf zwei Teilflächen wird das Plangebiet zur Zeit noch als Acker intensiv für den Anbau unterschiedlicher Feldfrüchte genutzt. Das floristische Artenspektrum auf diesen Flächen ist stark eingeschränkt, da eine natürliche Entwicklung der Flora nicht möglich ist. Ackerrandstreifen mit ausgeprägter Ackerbegleitflora bestehen nicht. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung haben Ackerflächen nur eine geringe Bedeutung als Nahrungs- und Lebensraum für die Fauna. Aufgrund der intensiven Nutzung weist das Gebiet keine schützenswerten Tier- und Pflanzenarten auf.

##### Sonstige Weideflächen (GW / Wertstufe II):

Der mittlere Teil des Plangebietes wird als Pferdeweide genutzt. Eine Teilfläche ist als Paddock abgegrenzt. Aufgrund der intensiven Nutzung ist das Grünland artenarm, zum Teil ist die Grasnabe durch Tritt zerstört. Auf dem Grundstück ist eine Holzscheune vorhanden. Die Randbereiche werden z.T. als Lagerfläche genutzt.

##### Unbefestigter Grasweg (OVW / Wertstufe I):

In Nord-Süd-Richtung wird das Plangebiet gequert von einem unbefestigten Weg, dieser ist mit Gras und Arten der Trittrasengesellschaften bewachsen.

##### Pflasterweg (OVW / Wertstufe I):

Zur Erschließung eines Hintergrundstückes verläuft ein Pflasterweg quer durch das Plangebiet.

##### Halbruderale Gras- und Staudenflur (UHM / Wertstufe II III):

Östlich an den Weg schließt eine nicht genutzte Fläche an, auf der sich eine halbruderale Gras- und Staudenflur ausgebildet hat. Vorkommende Arten sind Rainfarn und Johanniskraut.

Auch in den ungenutzten Randbereichen zu den angrenzenden Grundstücken hin haben sich Ruderalgesellschaften entwickelt. Bestandsbestimmend sind Brennessel und Melde.



Gemüse- und sonstige Gartenbaufläche (EGG / Wertstufe I):

Auf einer Teilfläche im Osten des Plangebietes wird Gemüse angebaut, teilweise in Folientunnel. Die Erschließungswege und Hofflächen sind weitgehend geschottert. Die Randbereiche werden als Lagerflächen genutzt (Brennholz, Geräte, Material).

Sonstige Beerenstrauchplantage (EOR / Wertstufe II):

Im Westen des Plangebietes ist eine nicht mehr ganz intensiv genutzte Himbeerplantage vorzufinden. Zwischen den Himbeerreihen hat sich eine Gras- und Staudenflur entwickelt.

Siedlungsgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (HSE / Wertstufe III):

Der östliche Rand des Plangebietes wird gebildet durch eine ca. 15 m breite locker bepflanzte Grünfläche. Die Gehölze setzen sich zusammen aus Kiefern, Birken, Eichen, eine Buche sowie Hasel (Stammdurchmesser bis zu 30 cm, siehe auch Karte „Bestand Biotoptypen“). Innerhalb dieser Fläche sind verschiedene Holzbauten (Schuppen, Spielgerüst, Unterstand) und ein Hühnerauslauf vorzufinden.

Fichtenforst (WZF / Wertstufe II)

Ein Grundstück innerhalb des Plangebietes ist westlich und östlich mit einer aus einer Weihnachtsbaumplantage entstandenen dicht stehenden 2- bis 3-reihigen Fichtenabpflanzung bewachsen (Stammdurchmesser bis zu 30 cm).

Nadelwald-Jungbestand (WJN / Wertstufe II):

Zwischen den o. a. Fichten befindet sich eine Sukzessionsfläche, auf der sich ein als Nadelwald-Jungbestand einzustufender Gehölzaufwuchs eingestellt hat.

Standortfremde Zierhecke (BZH / Wertstufe I)

Sowohl der Gartenbaubetrieb als auch der östlich davon liegende Gehölzstreifen sind entlang der östlichen Grundstücksgrenze mit einer standortfremden Kirschlorbeerhecke abgepflanzt.

Einzelbaum / Baumbestand (HE<sup>3</sup>)

Die Molkereistraße ist geprägt durch den beidseitigen Eichenbestand. Die auf der Nordseite stehenden Bäume liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, die genauen Standorte sind eingemessen (siehe dazu auch Karte „Bestand Biotoptypen“). Stammdurchmesser, Kronendurchmesser und Vitalität der Bäume enthält die Baumliste im Anhang. Innerhalb des Plangebietes stehen 2 Eichen im Bereich der Pferdeweide.

## **Biotoptypen außerhalb des Planbereichs**

Intensivgrünland (GI / Wertstufe II)

Im Süden der Molkereistraße liegen intensiv genutzte Grünlandflächen (häufig gemäht), artenarm mit einem hohen Anteil Stickstoff liebender Arten.

Straßen (OVS / Wertstufe I):

Westlich (Schleusenweg) und südlich (Molkereistraße) wird das Plangebiet begrenzt von asphaltierten Straßen.

Gemüse- und sonstige Gartenbaufläche (EGG / Wertstufe I):

Auf einer südwestlich liegenden Fläche wird Gemüse angebaut.

---

<sup>3</sup> Bei Einzelbäumen keine Vergabe von Wertstufen



#### Graben (FGR / Wertstufe II):

Nach Süden werden die Flächen begrenzt durch einen mit Hybrid-Pappeln bestandenen naturfern ausgebauten Graben (Büttelsgraben).

#### Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL / Wertstufe I):

Die westlich, nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind bebaut. Die großen Grundstücke werden als Hausgärten genutzt und weisen überwiegend einen ortsbildprägenden Baumbestand auf (Hausgarten mit Großbäumen, PHZ / Wertstufe II).

#### Einzelbaum / Baumbestand (HE)

Die Molkereistraße ist beidseitig von mächtigen Eichen, auf der Südseite auch Erlen, bestanden (siehe dazu auch Karte „Bestand Biotoptypen“ sowie die Baumliste im Anhang). Auch entlang des Schleusenweges stehen auf der Ostseite Eichen, die jedoch jünger sind.

#### Halbruderale Gras- und Staudenflur (UHM / Wertstufe II III):

Die unbefestigten Straßenseitenräume insbesondere entlang der Molkereistraße sind mindestens 4 bis 5 m breit. Sie sind bedeckt mit einer überwiegend krautigen Vegetation stickstoffreicher Saumgesellschaften (Springkraut, Giersch, Knoblauchsrauke, Kletten-Labkraut und Brennnessel).

#### **Bewertung:**

Überplant werden vor allem Biotoptypen der Wertstufe I und II. Bei den Flächen mit der Wertstufe III handelt es sich um Sukzessionsflächen, die in relativ kurzer Zeit regenerierbar sind.

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 Gehölzbestand auf dem Flurstück 158 der Flur 9 ist als Wald gemäß Niedersächsischem Landeswaldgesetz einzustufen. Die Gehölze sind Waldbäume und das Grundstück weist aufgrund seiner Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima auf. Der Eingriff ist erheblich und es ist eine Ersatzaufforstung in einer Größenordnung von **2.935 m<sup>2</sup>** (Faktor 1:1) durchzuführen.

Im Einmündungsbereich der Planstraße auf die Molkereistraße sowie am Rande des Schleusenweges stehen jeweils 2 Eichen (Baumliste Nr. 29, 30 und 47, 48), die im Rahmen der Baumaßnahmen für die Planstraße beseitigt werden müssen, wobei die Bäume 47 und 48 außerhalb des Geltungsbereiches liegen. Die Bäume sind vital und die Beseitigung ist als Eingriff zu werten.

Aufgrund der festgelegten Grundstückszufahrten von der Molkereistraße müssen westlich des Fuß- und Radweges 2 Eichen (Baumliste Nr. 21 und 22), und östlich des Fuß- und Radweges (Baumliste Nr. 27) ein weitere Eiche gefällt werden. Die Beseitigung ist als Eingriff zu werten. Bei der Festlegung der Zufahrten auf der Grundlage des Grundstücksaufteilungsplanes stand dabei der größtmögliche Erhalt des Baumbestandes im Vordergrund.



### **13.2.4 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.

Zu den Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie gehören Fledermäuse. Potentieller Lebensraum einiger Fledermausarten sind Baumhöhlen und –spalten (Sommer- und Winterquartier) sowie lichter Baumbestand als Jagdrevier. Aufgrund der Altersstruktur und des Totholzanteils sind die Eichen als potenzielles Quartier geeignet.

Die Eichen werden mit Ausnahme von:

- 2 Eichen im Bereich Einmündung der Planstraße auf den Schleusenweg (außerhalb des Geltungsbereiches)
- 2 Eichen im Bereich der Einmündung der Planstraße auf die Molkereistraße
- 2 Eichen im Bereich der Grundstückszufahrt von der Molkereistraße westlich des Fuß- und Radweges (Baumliste Nr. 21 und 22) sowie
- einer Eiche östlich des Fuß- und Radweges (Baumliste Nr. 27)

erhalten.

Die Grünlandflächen südlich der Molkereisstraße sind von hoher Bedeutung als Brutgebiet für Wiesenvögel (Vgl. LRP 2008). Die in diesem Bereich vorkommenden Brutvögel der Offenlandschaft sind gekennzeichnet durch einen hohen Freiraumanspruch, eine große Empfindlichkeit gegenüber Einschränkungen des Sichtfeldes und Störungen sowie großen Fluchtdistanzen (Effektdistanz<sup>4</sup> Kiebitz 400 m, Lerche 500 m). Störquellen sind dabei Lärm sowie Bewegungen von Menschen (vor allem mit freilaufenden Hunden).

Die Molkereistrasse wird stark angenommen von Radfahrern. Entsprechend ist davon auszugehen, dass die störanfälligen Brutvögel sich schon jetzt auf die Vorbelastung eingestellt haben. Zudem besitzen die Pappeln entlang des Büttelsgrabens eine starke Barrierewirkung.

### **Bewertung:**

Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie werden nicht erheblich beeinträchtigt. Allgemein fallen die Beseitigung von Nahrungshabitaten nicht unter den Verbotstatbestand, wenn der Erhaltungszustand der Population sich durch die Beseitigung nicht nachhaltig verändert.

---

<sup>4</sup> Max. Reichweite des erkennbar negativen Einflusses der Störquelle auf die räumliche Verteilung der Avifauna, vgl. dazu Garniel, A. Mierwald, U., Kieler Institut für Landschaftsökologie, Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.), 30.04.2010



Um eine Beeinträchtigung nach § 44 BNatSchG (1) 1 bei den Bäumen, die kurzfristig im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen gefällt werden sollen, auszuschließen, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung<sup>5</sup> durchgeführt. Eine Beeinträchtigung nach § 44 BNatSchG (1) 1 (Tötungsverbot) liegt, soweit die Kontrollen dies erkennen ließen, nicht vor, da keine erkennbaren Baumhöhlen vorhanden waren und nicht von einer Besiedlung der Bäume durch Fledermäuse auszugehen ist. Eine Beeinträchtigung nach § 44 BNatSchG (1) 2 (Störungsverbot) liegt ebenfalls nicht vor. Eine Beeinträchtigung nach § 44 BNatSchG (1) 3 (Zerstörung von Lebensstätten) liegt auch nicht vor, da die Bäume nicht als Lebensstätten zu klassifizieren sind.

Aufgrund der Landschaftsstruktur in der Umgebung sind ausreichend Ausweichmöglichkeiten für die im Plangebiet brütenden Vögel vorhanden, so dass der Erhaltungszustand der lokalen Population sich nicht verschlechtert. Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass die Brutvögel der Offenlandschaft südlich der Molkereistraße sich auf die Vorbelastung des Plangebietes (vor allem Verkehr auf der Molkereistraße, viele Radfahrer) eingestellt haben. Das heißt, stör anfällige Brutvögel halten bereits jetzt Distanz.

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist nicht als erheblich zu werten.

### **13.2.5 Schutzgut Boden / Wasser**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Laut Bodenübersichtskarte Maßstab 1:50.000 (CD-ROM „Böden in Niedersachsen“) ist im Bereich des Plangebietes ein Podsol aus Sand (geologisch entstanden aus Flugsand über Geschiebelehm über fluviatilen Ablagerungen) vorzufinden. Südlich der Molkereistraße ist ein grundwasserbeeinflusster Gley aus Sand (fluviatile Ablagerungen) vorzufinden.

#### **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. Um weiterhin die Niederschläge dem Grundwasser zuzuführen, ist das gesamte anfallende Niederschlagswasser möglichst nahe an seinem Entstehungsort zu versickern. Auf dem anstehenden Sandboden ist die Versickerungsfähigkeit gegeben. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist als nicht erheblich einzustufen.

Der Boden ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung nicht naturnah, auch handelt es sich nicht um einen seltenen Boden oder einen Boden von kulturhistorischer Bedeutung. Aufgrund seiner Funktionsfähigkeit im Naturhaushalt ist der Boden von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe II). Bei einer Überbauung natürlich gewachsenen Bodens gehen seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt verloren. Entsprechend sind bei einer Realisierung der Planung die befestigten Flächen nur noch von geringer Bedeutung (Wertstufe I).

---

<sup>5</sup> Artenschutzrechtliche Prüfung zu Fledermäusen in Gehölzen des Bebauungsplanes Nr.118 „Molkereistraße-West“ in Fischerhude, Meyer&Rahmel, Jan.2012 (vgl. Anlage 5)



Die im Plangebiet zu erwartenden Nutzungen und die damit verbundenen Versiegelungsanteile zeigt die folgende Tabelle:

Abbildung 4: Versiegelungsanteil Bebauungsplan Nr. 118 „Molkereistraße-West“

Geplante Nutzung und Versiegelungsanteil	Gesamt	Versiegelt	Unversiegelt
Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,3. Überschreitung der zulässigen Grundfläche um max. 50%, daraus folgt: versiegelte Fläche max. = 45%, unversiegelte Fläche mind. = 55%	28.516,9 m <sup>2</sup>	12.832,6 m <sup>2</sup>	15.684,3 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen versiegelte Fläche max. = 80%, unversiegelte Fläche mind. = 20%	2.984,7 m <sup>2</sup>	2.387,8 m <sup>2</sup>	596,9 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung versiegelte Fläche max. = 60%, unversiegelte Fläche mind. = 40%	370,9 m <sup>2</sup>	222,5 m <sup>2</sup>	148,4 m <sup>2</sup>
vorh. Straßenverkehrsfläche (Molkereistraße) = davon zusätzlich versiegelte Fläche für 6 Zufahrten 4,0) und Straßeneinmündung (6,0 x 4,0) max. =	1.935,3 m <sup>2</sup>	108,0 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamtgröße*</b>	<b>33.807,8 m<sup>2</sup></b>	<b>15.550,9 m<sup>2</sup></b>	<b>16.429,6 m<sup>2</sup></b>

\* für die Molkereistraße wird der vorh. versiegelte bzw. unversiegelte Anteil nicht angegeben

Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan eine Versiegelung von 15.550,9 m<sup>2</sup>, davon entfallen auf die Baugrundstücke 12.832,6 m<sup>2</sup> und auf die Straßenverkehrsflächen 2.495,8 m<sup>2</sup> (zuzüglich 222,5 m<sup>2</sup> Fußweg).

Der Verlust an natürlichem Boden ist als erheblich und nachhaltig zu werten.

### 13.2.6 Schutzgut Klima / Luft

Geländeklimatische Einflussgrößen sind das Relief, der Bewuchs, die Bodenfeuchte sowie die Bebauung. Entsprechend ist das Plangebiet dem Freilandklima zuzuordnen. Grünland, aber auch Ackerflächen sind Kaltluftentstehungsgebiete (nachts). Durch das Temperaturgefälle gegenüber Siedlungsflächen entsteht eine Luftbewegung und damit Frischluftzufuhr in Richtung Siedlung.

Das Plangebiet ist klimaökologisch von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe II).

#### Bewertung:

Aufgrund der Durchgrünung der angrenzenden Wohngebiete und der Freiflächen südlich der Molkereistraße sind nachhaltige Beeinträchtigungen durch die kleinklimatischen Veränderungen nicht zu erwarten.

### 13.2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Freifläche am südwestlichen Ortsrand von Fischerhude. Die Fläche wird geprägt durch das Nebeneinander unterschiedlicher intensiver Nutzungen. Westlich, nördlich und östlich schließt vorhandene Bebauung an, Einzelhäuser auf großen Grundstücken zum Teil mit prägenden Großbaumbestand. Südlich der Molkereistraße beginnt die freie Landschaft, die unmittelbar angrenzend an die Molkereistraße gekennzeichnet ist durch eine kleinteilige Grünlandnutzung, gegliedert durch Hecken und Gehölze. Insgesamt ist das Landschaftsbild des Landschaftsraumes im LRP 2008 aufgrund



des Anteils landschaftsfremder Fichten und Hybridpappeln, der nicht standorttypischen Ackernutzung und Intensivgrünland mit planmäßigen Flurstrukturen als von geringer Bedeutung gewertet (Gebiet Nr.16).

Entlang der Molkereistraße stehen beidseitig große ortsbildprägende Eichen. Kennzeichnend für die Bebauung entlang der Molkereistraße ist das Nebeneinander älterer Häuser, zum Teil auch ehemaliger Hofstellen auf großen Grundstücken sowie Neubauten. Durch die teilweise Bebauung der hinteren Grundstücke hat eine Verdichtung stattgefunden.

### **Bewertung:**

Durch die vorgesehene Bebauung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche verändert sich das Ortsbild wesentlich. In diesem Abschnitt der Molkereistraße schiebt sich die freie Landschaft in den Ort hinein. Bei einer Realisierung der Bebauung entsteht ein geschlossener Siedlungsrand, der das Ortsbild wesentlich verändert. Minimierend wird sich der Erhalt der Eichen auswirken.

### **13.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

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

- Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser (Grundwasserneubildungsrate) wird das anfallende saubere Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert bzw. in Versickerungsmulden geleitet und dort versickert.
- Die mit Bindungen für die Erhaltung eines Baumes festgesetzten Eichen sind zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang durch Neupflanzung gleicher Art zu ersetzen. Im Traufbereich der zu erhaltenden Bäume dürfen keine Bodenversiegelungen, Bodenverdichtungen, Bodenaufhöhungen und Bodenabgrabungen stattfinden, die die Erhaltung des Baumes beeinträchtigen können.

Ausnahmen von der Erhaltungsbindung können im Einzelfall zugelassen werden, wenn von dem Baum eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht, wenn der Baum krank ist, oder wenn ein öffentliches Interesse an der Beseitigung des Baumes besteht (vgl. TF 9).

- Während der Bauarbeiten sind die Bäume gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) vor Beschädigungen zu schützen. Das heißt u. a., dass die Baumstämme zum Schutz vor mechanischen Schäden mit einer mind. 2 m hohen Bohlenummantelung zu versehen sind und dass zu gewährleisten ist, dass der Boden im gesamten Wurzelbereich (Kronenbereich plus 1,50 m nach allen Seiten) nicht überschüttet, durch Befahren verdichtet, verunreinigt oder abgegraben wird.
- Einzelbaumfällungen sind gemäß § 39 BNatSchG lediglich im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. des Jahres außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit zulässig.
- Die Grundstückszufahrten von der Molkereistraße sind nur wie im Bebauungsplan festgesetzt zulässig. Die Zufahrten dürfen maximal 3,50 m breit sein. Bei der



Anlage dieser Grundstückszufahrten sind die DIN 18920 und die RAS-LP 4 zu beachten. Entsprechend sollen durch die Wahl der Baustoffe und durch die Art der Ausführung die Wurzelbereiche möglichst wenig beeinträchtigt werden, z. B. durchlässige Beläge, möglichst geringe Tragschichtdicke, geringe Verdichtung und Anhebung des Belages über Geländeniveau.

- Im Bereich der Straßenverkehrsfläche sind mindestens 15 standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der genaue Standort der Straßenbäume wird im Rahmen der Straßenausbauplanung festgelegt (vgl. TF 11).
- Auf den einzelnen Baugrundstücken im WA-Gebiet ist mindestens 1 hochstämmiger standortgerechter, heimischer Laubbaum, auch Obstbaum, gemäß Pflanzenlisten 1 und 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzung spätestens 1 Jahr nach Herstellung des Hauptgebäudes) – vgl. TF 12.

Die Umsetzung sowie der Zeitpunkt der Bepflanzung innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird im Rahmen des Erschließungsvertrages zwischen der NLG und dem Flecken Ottersberg zusätzlich geregelt.

#### **13.4 Kompensationsmaßnahme Ersatzaufforstung**

Der Kompensationsbedarf wird auf einer Fläche des Ausgleichsflächenpools des Fleckens Ottersberg abgedeckt. Das Flurstück (Gemarkung Otterstedt, Flur 6, Flurstück 59/5) ist 17.033 m<sup>2</sup> groß. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Biogasanlage“ wurde bereits eine Fläche von 7.000 m<sup>2</sup> zum Wald entwickelt. Angrenzend an die vorhandene Kompensationsmaßnahmenfläche sind weitere **3.000 m<sup>2</sup>** aus der intensiven Nutzung zu nehmen und zu einer naturnahen standortgerechten Waldfläche zu entwickeln.

Die für die Ersatzaufforstung vorgesehene Fläche liegt nördlich von Ottersberg östlich der L 154 und befindet sich in einem Bereich, der geprägt ist durch eine intensive Flächennutzung mit einem Wechsel von Grünland, Acker, Forstflächen und Erwerbsgartenbau. Das Grundstück liegt gemäß naturräumlicher Gliederung in der Tarmstedter Geest. Laut Bodenübersichtskarte Maßstab 1:50.000 (CD-ROM „Böden in Niedersachsen“) ist der Boden als Podsol-Gley aus Sand einzustufen. Geologisches Ausgangsgestein sind fluviatile Ablagerungen. Potentiell natürliche Vegetation ist der Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes. Das Gebiet erfüllt gemäß LRP die Kriterien als Naturschutzgebiet (N1, „Beeke und Walle“).

Die Maßnahme ist mit dem naturschutzfachlichen Pflege- und Entwicklungskonzept für die gesamte Poolfläche abzustimmen.

#### **14 Waldumwandlung**

Gemäß Niedersächsischem Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) darf Wald nur mit Genehmigung der Waldbehörde in eine Fläche mit einer anderen Nutzungsart umgewandelt werden. Einer Genehmigung gemäß § 8 (2) bedarf es nicht, soweit die Umwandlung erforderlich wird durch Regelungen in einem Bebauungsplan. Gemäß NWaldLG § 2 ist Wald jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche, die aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist.



Im wirksamen Flächennutzungsplan des Flecken Ottersberg wird der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Waldfläche ist nicht dargestellt.<sup>6</sup>

Bei einer Begehung hat das Niedersächsische Forstamt Rotenburg festgestellt, dass es sich bei dem Gehölzbestand auf dem Flurstück 158 Flur 9 um einen Wald gemäß Landeswaldgesetz handelt, „da der Baumbestand aufgrund seiner Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist“. Entsprechend wurde die Forderung nach einer Ersatzaufforstung gestellt (vgl. Stellungnahme vom 14.12.2011).

Gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen<sup>7</sup> sind mehr oder weniger dichte Baumbestände i.d.R. ab ca. 0,5 ha und einer Mindestbreite von ca. 20 m als Wald einzustufen. Bei dem Baumbestand auf dem o.a. Grundstück handelt es sich um eine aus einer Weihnachtsbaumplantage entstandene dicht stehende 2- bis 3-reihige Fichtenabpflanzung (Stammdurchmesser bis zu 30 cm, WZF) westlich und östlich entlang der Grundstücksgrenze. Zwischen den Fichten befindet sich eine Sukzessionsfläche, auf der sich ein als Nadelwald-Jungbestand einzustufender Gehölzaufwuchs (WJN) eingestellt hat. Das Grundstück ist insgesamt ca. 19 m breit und ca. 2.935 m<sup>2</sup> groß. Damit liegt der Gehölzbestand sowohl in seiner Größe als auch in der Mindestbreite unterhalb der als Wald einzustufenden Werte.

Da der Waldanteil im Gemeindegebiet des Flecken Ottersberg sehr gering ist (ca. 5,1%), wird, obwohl im F-Plan keine Waldfläche dargestellt ist und die Einstufung des Gehölzbestandes als Wald ein Grenzfall ist, eine Ersatzaufforstung in einer Größenordnung von 2.935 m<sup>2</sup> durchgeführt (vgl. Kap. 11.4). Die Erhaltung des Gehölzbestandes innerhalb des Plangebietes wurde nach Abwägung der vorgenannten Aspekte verneint. Die Waldumwandlung mit externer Kompensation stellt jedoch einen angemessenen Kompromiss zwischen den Belangen der Siedlungsentwicklung (Entwicklung eines Wohnbaugebietes) und den Belangen des Umwelt und Naturschutzes dar.

Gemäß Landschaftsrahmenplan sind die Biotoptypen WZF und WJN mit der Wertstufe II zu bewerten (vgl. Kap.3.1.2, S. 42ff, Tab. 11 bis 15). Bei Wäldern der Wertstufe II ist der Verlust im Verhältnis 1:1 auszugleichen (vgl. LRP Kap. 5.3.4). Suchraum für Ersatzaufforstungen ist der betroffene Naturraum und es sind vergleichbare Standortbedingungen zu wählen. Der Kompensationsbedarf wird auf einer Fläche des Ausgleichsflächenpools des Flecken Ottersberg (Gemarkung Otterstedt, Flur 6, Flurstück 59/5) abgedeckt.

---

<sup>6</sup> In der 1995 erfolgten 12. F-Planänderung wurde der betreffende Baumbestand als „Weihnachtsbaumplantage“ im Sinne von § 2 Abs. 3 Nr. 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) kartiert. Die Bäume waren zum damaligen Zeitpunkt nicht als Wald im Sinne des LWaldG zu betrachten (vgl. Erläuterungsbericht, S. 6).

<sup>7</sup> Drachenfels, O. v. (Bearb.) (2011): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, S. 45



## **15 Ver- und Entsorgung**

### **15.1 Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das ausreichend groß bemessene zentrale Trinkwasserversorgungsnetz des Trinkwasserverbandes Verden. Der Trinkwasserverband wird notwendige Leitungsergänzungen zu gegebener Zeit vornehmen.

### **15.2 Schmutzwasserbeseitigung**

In den umliegenden Straßenzügen (Molkereistraße, Schleusenweg) und in der vorhandenen Wegeparzelle innerhalb des Plangebietes (Flurstück 23/2) sind Schmutzwasserkanäle vorhanden. Für die Grundstücke entlang der Planstraße wird ein neuer Schmutzwasserkanal verlegt, der an die Leitungstrassen in der Molkereistraße und im Schleusenweg angeschlossen werden kann. Von dort aus wird das Schmutzwasser zur Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Oyten/Ottersberg geleitet.

### **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 Wassergesetz schreibt darüber hinaus eine Versickerung grundsätzlich vor.

Laut Bodenübersichtskarte 1:50.000 des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS) handelt es sich bei den Böden im Plangebiet um Podsole. Der Podsol (aus dem Russischen pod „unter“, zola „Asche“, frei übersetzt „Ascheboden“), auch Bleicherde oder Grauerde genannt, ist ein saurer, an Nährstoffen armer bzw. verarmter Bodentyp in einem feuchtkalten oder feuchtgemäßigten Klima. Die Entstehung von Podsolen bezeichnet man als Podsolierung. Sie bilden sich aus quarzreichen Ausgangsgesteinen wie Sandstein, Granit oder aus lockeren, ebenfalls quarzreichen Sanden, wie z.B. Dünen sand. Bei der Bodenlandschaft handelt es sich um Talsandgebiete.

Grundlage für die Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet bildet die Durchlässigkeit des Bodens. Diese wurde durch eine Baugelogeische Stellungnahme des Büros GeoService Schaffert im Juni/Juli 2011 nachgewiesen. Sie liegt dieser Begründung im Anhang bei:

Danach stehen unterhalb eines 0,30-0,50 m mächtigen humosen Oberbodens weitgehend eng gestufte Feinsande an, die mittelsandig bis schwach mittelsandig ausgeprägt sein können. Diese reichen bis 2,20 m - ca. 3,0 m unter Geländeoberkante (GOK) und werden im weiteren Verlauf von fluviatilen Sanden (Mittelsand, grobsandig) abgelöst. Letztere reichen bis zur Endteufe von max. 5,0 m unter GOK. Teilweise wurden im Liegenden des oberflächennahen Feinsandes, der als Flugsand bezeichnet wird (i. e. S. Dünen sand), geringmächtige Torfablagerungen ermittelt. Die maximale Mächtigkeit beläuft sich auf ca. 0,30 m. Die organischen Ablagerungen sind in einer Teufe von 2,30 m bis maximal 4,10 m angetroffen



worden. Sie bilden den Übergang zu liegenden Mittelsanden, die Zeugnisse eines alten (weichselzeitlichen) Bach- oder Flusslaufes im Norden bzw. Nordwesten des Untersuchungsgebietes sein können. Die liegenden Mittelsande sind weitgestuft und können mitunter kiesig ausgeprägt sein.

Wasserstände konnten in einer Tiefe von 1,44-2,16 m unter Bohransatzpunkt festgestellt werden. Der große Unterschied zwischen den Wasserständen der einzelnen Bohrungen kann laut Gutachten durch einen kapillaren Aufstieg des Wassers während der Bohrung hervorgerufen werden. Mit jahreszeitlichen und klimatisch bedingten Schwankungen sowie Oberflächen-, Stau- und Schichtenwasser ist zu rechnen. Für den Kanalbau, der vermutlich in einer Tiefe von ca. 2,0 m unter GOK geplant ist, um den Anschluss an den Bestandskanal zu erhalten, spielt der Grundwasserstand eine entscheidende Rolle. Laut Gutachten weist das Gelände im Plangebiet eine Höhendifferenz von bis zu 0,22 m auf. Falls das Gelände nicht merklich aufgefüllt wird, liegt der zukünftige Kanal teilweise in wassergesättigten Sanden. Dadurch ist bei der Herstellung der Kanalisation ggf. eine Wasserhaltung (temporäre Grundwasserabsenkung während der Bauzeit) erforderlich.

Für die Planung von Versickerungsanlagen ist die DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser 04/05“ anzuwenden. Danach liegt der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich in einem Durchlässigkeitsbeiwert ( $K_f$ -Bereich) von  $1 \times 10^{-3}$  bis  $1 \times 10^{-6}$  m/s.<sup>8</sup> Diese Forderung wird im Baugebiet von den anstehenden Sanden erfüllt. Danach wurde im Rahmen eines Versickerungsversuches ein  $K_f$ -Wert von  $4,6 \times 10^{-5}$  m/s für den anstehenden Feinsand (Dünensand) im oberflächennahen Bereich ermittelt. Daher kann hier die Entwässerung der Niederschläge dezentral über die Fläche bzw. über Muldenversickerung im Randbereich der Straßen erfolgen.

In Abstimmung mit dem Landkreis Verden, Untere Wasserbehörde, erhalten die Versickerungsmulden in der Regel eine Tiefe von mind. 0,30 m. Bei den separaten Fuß-/ Radwegen kann die Tiefe der Mulde auf 0,20 m reduziert werden. Der dadurch erhöhte Pflegaufwand ist der Gemeinde bekannt, wird aber nicht als problematisch angesehen, da flachere Mulden aus Sicht der Gemeinde sogar besser zu pflegen sind.

Bei Durchführung der Felduntersuchungen für das Bodengutachten wurden Flurabstände (Abstand zwischen Geländeoberkante und Oberkante Grundwasser) von 1,44 bis 2,16 m ermittelt. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ist der „maßgebliche“ Grundwasserstand für die Bemessung der Versickerungsanlagen 0,50 m höher als der gemessene Grundwasserstand anzunehmen. Daraus ergibt sich in den ungünstigsten Bohrpunkten ein Flurabstand von 0,94 m.

Ebenfalls kann nach Abstimmung mit dem Landkreis Verden (Untere Wasserbehörde) der Mindestabstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage

---

<sup>8</sup> Bei  $K_f$ -Werten größer als  $1 \times 10^{-3}$  sickern die Niederschlagsabflüsse bei geringen Grundwasserflurabständen so schnell dem Grundwasser zu, dass eine ausreichende Aufenthaltszeit und damit eine genügende Reinigung durch chemische und biologische Vorgänge nicht erzielt werden kann. Sind die  $K_f$ -Werte kleiner als  $1 \times 10^{-3}$ , stauen die Versickerungsanlagen lange ein. Dann können anaerobe Verhältnisse in der ungesättigten Zone auftreten, die das Rückhalte- und Umwandlungsvermögen ungünstig beeinflussen können (vgl. DWA-A 138, S. 15 f.).



und dem maßgeblichen Grundwasserstand von 1,0 m<sup>9</sup> auf 0,80 m reduziert werden, wenn im Plangebiet der Betrieb von Ölheizungen ausgeschlossen wird<sup>10</sup>. Bei Ausnutzung des reduzierten Mindestabstandes zwischen Sohle Versickerungsanlage und maßgeblichen Grundwasserstand wird die Straße um bis zu maximal 0,65 m über natürlichem Gelände herausgehoben. Dieses Maß ergibt sich u. a. aus der Mindestdiefe der Versickerungsanlagen und der Konstruktion der Verkehrswege (Planstraße + Stichwege). Bei der Bebauung der Grundstücke ist daher eine Auffüllung erforderlich, um eine Angleichung der Grundstückshöhe an die Straßenhöhe zu erzielen. Beim Verkauf der Grundstücke wird den potenziellen Käufern ein entsprechender Höhenplan der Straße ausgehändigt.

Um den Forderungen des Landkreises nach Ausschluss von Ölheizungen nachzukommen, wird im Kaufvertrag ein entsprechender Passus mit aufgenommen. Im Bebauungsplan ist nach § 9 Abs. 1 BauGB ein Ausschluss von Ölheizungen im Zusammenhang mit den vorgenannten Rahmenbedingungen nicht möglich.

Für die Realisierung und Funktionsfähigkeit der Gräben/Mulden im Bereich der Planstraße ist durch die textliche Festsetzung Nr. 7 sichergestellt, dass nur eine Zufahrt mit einer Breite von 4,50 m pro Baugrundstück, bzw. pro Doppelhaushälfte zulässig ist. Dadurch wird verhindert, dass überbreite Zufahrten die Funktionsfähigkeit der Gräben/Mulden einschränken. Fußläufige Zuwegungen sind ebenfalls nur über diese Zufahrten zulässig. Das bedeutet, dass z. B. beim Bau einer Doppelgarage die Untererschließung auf dem Baugrundstück geregelt werden muss. Zusätzlich zur vorgenannten Festsetzung werden für die nördlich der Planstraße gelegenen WA-Bereiche die Einfahrtsbereiche zu den Grundstücken und die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die Kapazität der an der Nordseite der Planstraße vorgesehenen Versickerungsmulden (innerhalb der Straßenverkehrsfläche) erreicht und nicht durch zusätzliche Zufahrten eingeschränkt wird.

Bezüglich der Versickerung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken sind die Grundstückseigentümer gemäß § 149 Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz (NdWG) zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Darüber hinaus regelt das Niedersächsische Nachbarrechtsgesetz (NachbRG) u. a., wie mit „wild abfließendem Wasser“ (§ 39) oder mit „Traufwasser“ (§ 45) zu verfahren ist. In jedem Fall ist dafür Sorge zu tragen, dass auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser nicht auf fremde Grundstücke geleitet wird, sondern auf dem Grundstück verbleibt oder eingeleitet wird. Einer weitergehenden Regelung im B-Plan bedarf es hierzu nicht.

---

<sup>9</sup> Die Mächtigkeit des Sickertraumes sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, grundsätzlich mindestens 1 m betragen, um eine ausreichende Sickerstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten.

<sup>10</sup> Bei Anlieferung von Öl erhöht sich im Falle eines Ölunfalls bei dem verringerten Abstand zwischen Sohle Versickerungsanlage und Grundwasserstand die Gefahr der Verschmutzung des Grundwassers.



#### **15.4 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Verden als öffentlich-rechtlichem Entsorgungsträger. Die Planstraßen sind für das Befahren mit Müllfahrzeugen ausreichend dimensioniert.

Die Anlieger der zwei öffentlichen Stichstraßen haben die Abfallbehälter zu den Abfuhrterminen an der Planstraße A bereitzustellen.

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

Gemäß Baugelogischer Stellungnahme von GeoService Schaffert (Kapitel 8, S. 13 f.) wurde im östlichen Untersuchungsgebiet eine anthropogene Auffüllung ermittelt. Hierbei handelt es sich Recyclingmaterial im Bereich einer Zufahrt. Gemessen wurden:

- erhöhte Sulfat-Werte, was laut Gutachten vermutlich durch mögliches Auftragen von Streusalz im Winter zur Begeharmachung der Zuwegung eingesetzt wurde
- ein erhöhter PCB-Gehalt, der zwar unter dem Grenzwert liegt, jedoch messbar war – dies ist vermutlich auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder Beikraut-Bekämpfungsmitteln zurückzuführen
- leicht erhöhte Chrom- und Nickelgehalte.

Weitere Stoffe sind entweder nicht nachweisbar oder in sehr geringen Konzentrationen vorhanden.

Das aufgebrachte Mineralgemisch der Zuwegung ist laut Gutachten der Einbauklasse Z 1 zuzuordnen und kann für den offenen Einbau in technischen Bauwerken verwendet werden. Das Material wird vom Standort entfernt und für den Straßenaufbau wiederverwendet.

Ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln liegt nicht vor

#### **15.6 Energieversorgung/ Gasversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das Elektrizitäts-Werk Ottersberg sichergestellt.

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch die Stadtwerke Achim AG. Im Bereich des östlichen Plangebietes verläuft über das Flurstück 147/2 eine 32 PE Hausanschlussleitung entlang einer Privatzufahrt. Bei einer künftigen Bebauung auf dem betreffenden Flurstück sind die Leitungen entsprechend zu verlegen. Details hat der Eigentümer mit den Stadtwerken Achim abzustimmen. Alle übrigen Gasleitungen (110 PE-Leitungen) verlaufen derzeit innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (hier: Molkereistraße, Schleusenweg).

Im Übrigen 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 08.03.1978, dass die laut § 42 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 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) Arbeitsblatt 405 vom Juli 1978 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 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.

### **16 Aussagen zum Baugrund**

Bezüglich der Aussagen zum Baugrund wird auf die Ausführungen in Kap. 15.3 und die baugelogische Stellungnahme von GeoService Schaffert, Kapitel 6, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, verwiesen.

### **17 Archäologische Bodendenkmalpflege**

Bodendenkmale oder Denkmale 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, Dr. Jutta Precht) zu erfolgen.



## 18 Durchführung, Bodenordnung

Die Flächen des Bebauungsplanes sind per notariellem Kaufvertrag mit den Eigentümern 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 Flecken Ottersberg über.

## 19 Städtebauliche Daten

Allgemeine Wohngebiete	28.516 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	4.920 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	371 m <sup>2</sup>
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>33.807 m<sup>2</sup></b>

## 20 Verfahrensvermerk

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  
www.nlg.de

Verden, 26.04.2012

gez. i. A. Borchers  
Planverfasser

Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Ottersberg hat dem Entwurf der Begründung am 07.07.2011 zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 118 „Molkereistraße-West“ in der Zeit vom 14.11.2011 bis einschließlich zum 16.12.2011 öffentlich ausgelegen.

Die Begründung wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und vom Rat des Fleckens Ottersberg in seiner Sitzung am 15.03.2012 als Begründung der Satzung beschlossen.

Ottersberg, 26.04.2012

L.S.

gez. Hofmann  
Bürgermeister



## **Teil 2: Begründung zur örtlichen Bauvorschrift für den Bebauungsplan Nr. 118 „Molkereistraße-West“**

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen, können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeindegebietes vorschreiben.

Rechtsgrundlage hierfür ist der § 56 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Örtliche Bauvorschriften werden als Satzung im übertragenen Wirkungskreis erlassen. Nach § 97 NBauO gelten die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen entsprechend. Gemäß § 98 NBauO können örtliche Bauvorschriften in Bebauungsplänen als Festsetzungen aufgenommen werden.

Ziel im Rahmen dieser B-Planaufstellung ist es, die örtlichen Bauvorschriften auf ein Mindestmaß zu reduzieren, um einerseits eine gewisse Anpassung des neuen Baugebietes an die bestehende Bebauung und ein einheitliches Bild für den Ortsrand von Fischerhude zu erzielen – andererseits aber auch den Bauherren ein gewisses Maß an Gestaltungsfreiheit zu lassen.

Der Kompromiss wurde durch eine Beschränkung der Gestaltungsvorschrift auf das in der Regel weithin sichtbare Merkmal, die **Dachgestaltung**, reduziert.

Charakteristische Dachformen in der Ortschaft Fischerhude sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 35 und 45 Grad. Niedrige Gebäude mit großen, klaren Dachformen sind wesentliches Element der vorhandenen Baustruktur. Neubauten sollen daher in Anlehnung an die bestehenden Bauten möglichst niedrig und nicht hoch und kastenförmig konstruiert sein. Daher werden schräg angeschnittene Dachformen, Flachdächer und Pultdächer im vorliegenden Plangebiet ausgeschlossen, weil sie sich nicht in das bestehende städtebauliche Bild einfügen. Walmdächer erfordern eine größere Dachneigung und entsprechen ebenfalls nicht dem vorhandenen Ortsbild. Mansardendächer werden nicht zugelassen, weil sie aus Sicht der Gemeinde nicht als Form des Satteldaches gelten und eine für Fischerhude untypische Dachform darstellen. Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten werden von der Regelung ausgenommen.

Die zulässigen Dacheindeckungsmaterialien – Ziegel und Beton – richten sich nach der ortsüblichen Ausführung der Dächer. Diese Regelung gilt allerdings nicht für Vordächer und Wintergärten, sowie für Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad. Das gleiche gilt für Dachflächenfenster und Solarelemente. Aus Sicht der Gemeinde ist dies vertretbar, weil diese Gebäudeteile für das Ortsbild nur untergeordnete Bedeutung haben.

Als Farben für die Dacheindeckung werden nur rot, rotbraun und anthrazit zugelassen. Die Farbtöne entsprechen der Register RAL 840-HR unter den Nummern 2001, 2002, 3000-3005, 3009, 3011, 3013, 8004, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026 und handelsübliche Mischungen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad, Wintergärten, Vordächer sowie für Solarelemente und Dachflächenfenster.

Verstöße gegen die örtliche Bauvorschrift können gemäß § 91 Abs. 3 NBauO (Ordnungswidrigkeiten) u. a. mit Geldbußen geahndet werden. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung vermerkt, so dass eine Verfolgung von Verstößen in Form eines Ordnungswidrigkeiten-Verfahrens möglich ist.



## **Anlage 1:**

# **Baugeologische Stellungnahme zur Erschließung des Neubaugebietes „Molkereistraße“ GEOservice Schaffert**



## **Anlage 2:**

### **Bestandsplan Biotypen**



### **Anlage 3:**

## **Bestandsaufnahme und Bewertung der Bäume im Bereich des Planungsraums**



## **Anlage 4:**

### **Pflanzlisten 1 und 2**



**Anlage 5:**

**Artenschutzrechtliche Prüfung zu Fledermäusen in  
Gehölzen des Bebauungsplanes Nr. 118 „Molkereistraße-  
West“ in Fischerhude, LK Verden**

**Meyer&Rahmel  
Januar 2012**