

FLECKEN OTTERSBERG

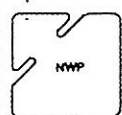
Landkreis Verden

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 86 beglaubigte Abschrift

Mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO



August 1996



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	Rechtsgrundlagen	1
2.0	Anlaß und Ziele der Planung	1
3.0	Planungsrahmenbedingungen	2
3.1	Planaufstellung.....	2
3.2	Geltungsbereich.....	2
3.3	Bestehende Rechtsverhältnisse.....	3
4.0	Ergebnisse der Bestandsaufnahme	4
4.1	Realnutzung.....	4
4.2	Räumliches Umfeld.....	4
4.3	Natur und Landschaft.....	5
4.3.1	Naturräumliche Gliederung.....	5
4.3.2	Geologie/Böden.....	5
4.3.3	Potentiell natürliche Vegetation.....	6
4.3.4	Wasser.....	6
4.3.5	Klima/Luft.....	6
4.3.6	Biotoptypen und Nutzungen.....	6
4.3.7	Fauna.....	9
4.3.8	Landschaftsbild.....	9
5.0	Inhalt des Bebauungsplanes	10
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.3	Verkehrerschließung.....	12
5.4	Stellplätze, Parkplätze, Garagen und Garagenzufahrten.....	14
5.5	Spielplatzversorgung.....	15
5.6	Grünflächen.....	15
5.7	Gewässer.....	17
6.0	Belange von Natur und Landschaft	17
6.1	Planungsrelevante Vorgaben.....	17
6.1.1	Gesetzliche Grundlagen.....	17
6.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm.....	17
6.1.3	Niedersächsisches Landschaftsprogramm.....	20
6.1.4	Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Verden.....	20
6.1.5	Landschaftsplan.....	20
6.2	Bewertungsgrundlagen.....	21
6.3	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft.....	22
6.4	Maßnahmen zur Kompensation.....	24
6.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffes.....	24
6.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes.....	24
6.5	Bilanzierung.....	29
6.6	Maßnahmen zum Ersatz des Eingriffes.....	32
7.0	Umweltverträglichkeit	34
7.1	Immissionsschutz.....	34

7.2	Altlasten	35
8.0	Textliche Festsetzungen.....	35
9.0	Ver- und Entsorgung	38
10.0	Städtebauliche Daten	40
11.0	Nachrichtliche Übernahme/Hinweise	40

Anhang

Abb. 1: Übersichtsplan M. 1 : 25.000

Abb. 2: 16. Flächennutzungsplanänderung - Vorentwurf

Artenliste der kartierten Pflanzen und Tiere im Plangebiet

Pflanzliste:

1. Standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten für Hecken- und Feldgehölze
2. Wasser- und Sumpfpflanzen zur Bepflanzung und Gestaltung der Versickerungsmulden und der Wasserflächen
3. Standortgerechte und dorfübliche Gehölzarten für die Verwendung in Schnitthecken
4. Geeignete Gehölze und Kletterpflanzen zur Gestaltung der privaten Grünflächen in den Wohngebieten
- 4a. Wertvolle Sträucher für Tierarten in den besiedelten Bereichen
5. In Ottersberg heimische Gartenwildkräuter von hoher Bedeutung für den Insektenschutz
6. Im Fachhandel erhältliche Gartenpflanzen mit besonders hoher Bedeutung als Insektennahrungsquelle, insbesondere für Wildbienen und Hummeln (Auswahl)
7. Geeignete Baumarten zur Bepflanzung von Verkehrsflächen

1.0 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 90 - PlanzV 90)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)
- Niedersächsisches Spielplatzgesetz (NSpPG)

in der jeweils gültigen Fassung.

2.0. Anlaß und Ziele der Planung

Im Flecken Ottersberg besteht eine starke Nachfrage nach Flächen für den privaten Wohnungsbau. Ziel der Gemeinde ist es, entsprechend des vorhandenen Bedarfes weitere, in der Nähe des Ortszentrums gelegene Wohnbauflächen zu schaffen.

Die innerhalb des Gemeindegebietes vorhandenen freien Bauflächen decken den erforderlichen Bedarf nicht ab. Anhand der Bevölkerungsstatistik läßt sich dieser Bedarf herleiten. In der Gemeinde sind in den letzten Jahren deutliche Wanderungsgewinne zu verzeichnen. Der jährliche Zuwachs an Einwohnern betrug bereits von 1980 bis 1989 +58 Personen (+0,6%). In den Jahren 1990 und 1991 sind Wanderungsgewinne von 229 Personen bzw. 275 Personen zu verzeichnen. Das entspricht einem Zuwachs, bezogen auf das jeweilige Vorjahr, von 2,07% bzw. von 2,73%!¹

Darüber hinaus zeigen die aktuellen Nachfragen nach Bauplätzen in der Gemeinde, daß das vorhandene Angebot bei weitem nicht ausreichend ist. Für das Gemeindegebiet haben sich derzeit (Stand April 1995) ca. 300 Bewerber für Bauplätze vormerken lassen. Als kurz- und mittelfristige Potentiale stehen der Gemeinde derzeit jedoch lediglich Bauflächen innerhalb der Plangebiete der Bebauungspläne Nr. 85/Posthausen (ca. 27 Bauplätze), Nr. 91/Ortschaft Flecken Ottersberg, Ortszentrum (ca. 42 Bauplätze) und Nr. 90/Quelkhorn (ca. 8 Bauplätze) zur Verfügung². Das heißt, ca. 223 Bauplatzbewerbungen können nicht berücksichtigt werden.

Weitere Bebauungsplanungen in den Ortschaften Fischerhude und Fischerhude/Quelkhorn dienen ausschließlich der Bestandssicherung. Aus diesen Planungen sind keine weiteren freien Bauplätze zu erwarten.

Im Flecken Ottersberg stehen insgesamt wenige weitere Flächen für eine Bebauung zur Verfügung, da weite Bereiche des Gemeindegebietes aus Gründen des Landschafts- und Naturschutzes von Bebauung freizuhalten sind.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 86 befindet sich der überwiegende Teil der Flächen im Besitz der Gemeinde. Die Wohngebietserweiterung kann also zügig entwickelt werden, da für die zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Flächen des Bebauungsplangebietes Verfügbarkeit besteht.

¹ Statistische Datenbank - Regionaldaten/Zeitreihen; Niedersächsisches Landesamt für Statistik, Hannover 1992

² Die aufgeführten Bebauungspläne befinden sich in der Entwurfsphase.

Weiteres Ziel des Bebauungsplanung Nr. 86 ist die Realisierung einer in verschiedener Hinsicht ökologischen und umweltverträglichen Planung. Die Zielsetzungen sind im folgenden aufgelistet:

- Entwicklung von erhöhten Wohn- und Wohnumfeldqualitäten
- Entwicklung von Gebietsteilen, die der gebietlichen Versorgung dienen (Platzbereich)
- starke Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft,
- Entwicklung von Grünbereichen
- Sicherung und Ergänzung vorhandener Grünstrukturen
- Ausbildung eines Siedlungsrandes
- geringe Bodenversiegelung
- Oberflächenentwässerung über Versickerungsmulden
- Fuß- und Radwegeverbindungen
- Verkehrsberuhigung
- verdichtete Bebauung neben Einzel- und Doppelhaus- sowie Mehrfamilienhausbebauung
- Gebäudestellung
- Möglichkeiten für ökologisches und alternatives Bauen
- Zentrale Heizwärmeversorgung

3.0 Planungsrahmenbedingungen

3.1 Planaufstellung

Der Verwaltungsausschuß des Fleckens Ottersberg hat in seiner Sitzung am 07.05.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 beschlossen.

3.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt eine ca. 12,03 ha große Fläche in der Ortschaft Flecken Ottersberg, Ortsteil Bahnhof (vgl. Abb. 1). Es wird wie folgt begrenzt:

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die süd-westlichen Grenzen der bebauten Grundstücke an der Verdener Straße bzw. an der Straße "Bienenweide",
- im Südosten durch die südöstliche Begrenzungslinie der Straße "Lindenweg",
- im Südwesten durch den südwestlich des Ottersberger Moorgrabens verlaufenden Windschutzstreifen,
- im Nordwesten durch die nordöstliche bzw. nordwestliche Begrenzungslinie der Straße "Dunwisch".

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan 1978/16. Änderung des Flächennutzungsplanes, Vorentwurf 1994 (1. Teiländerung)

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1978 werden die Flächen des Bebauungsplangebietes überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Flächen dargestellt. Zwei Teilbereiche, an der Straße "Lindenweg" bzw. an der Straße "Dunwisch" gelegen, sind als Allgemeine Wohngebiete (WA) dargestellt (vgl. Abb. 2).

Für das Plangebiet wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt. Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 86 entsprechen nicht den Aussagen des FNP 1978. Die 16. Änderung des Flächennutzungsplan betrieben - Teilplan 4: Ottersberg - ist am 10.11.1995 in Kraft getreten. Inhalt der 16. Änderung, 1. Teiländerung, ist der als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Bereich des Bebauungsplanes Nr. 86 sowie die vormals als Umgehungsstraße geplante Trasse. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 86 ist als Wohnbaufläche dargestellt, die Planung der Umgehungsstraße wurde aufgegeben, so daß die nachrichtliche Übernahme entfällt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86 entsprechen somit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Planungsrechtliche Verhältnisse in der Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 86

Im Nord-Osten, zwischen den Straßen "Amtsmoor" und "Lindenweg", grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26, im Nord-Westen an den Bebauungsplan Nr. 9 und im Westen an den Bebauungsplan Nr. 82.

Der Bereich des B-Planes Nr. 26 ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit max. einem Geschoß. Es gilt die offene Bauweise.

Der Bereich des B-Planes Nr. 9 ist ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser und max. zwei Geschosse. Es gilt die offene Bauweise.

Der Bereich des B-Planes Nr. 82 ist im westlichen Bereich als Gewerbegebiet (GE) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 bzw. 0,6 festgesetzt. Zulässig sind max. zwei Geschosse. Im nördlichen Bereich sind Mischgebietsflächen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 bzw. 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 bzw. 0,8 festgesetzt. Zulässig sind max. zwei Geschosse.

Im an den Bebauungsplan Nr. 86 direkt angrenzenden Bereich ist eine öffentliche und eine private Grünfläche sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt. Durch diese Flächen besteht ein ca. 250 m breiter Pufferstreifen zum eigentlichen Gewerbegebiet.

Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 82 werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 mit einbezogen. Es handelt sich dabei um einen Teil der Straßenverkehrsfläche der Straße "Dunwisch" und den östlich angrenzenden Graben sowie den hier gelegenen Windschutzstreifen. Im Bebauungsplan Nr. 82 wird die Straßenverkehrsfläche mit mehreren Zweckbestimmungen belegt: Fuß- und Radweg, Anliegerverkehr und landwirtschaftlicher Verkehr. Da die Straße "Dunwisch" in der

Planung zum Bebauungsplan Nr. 86 Erschließungsfunktion auch für den Planbereich erhält, ist eine Umwidmung der Zweckbestimmung in öffentliche Verkehrsfläche erforderlich.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86 werden die Festsetzungen der Flächen, die sich bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 befanden, aufgehoben.

4.0 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

4.1 Realnutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Es handelt sich hierbei um bewirtschaftete Ackerflächen und Ackerbrachen.

Im Südwesten des Plangebietes befinden sich entlang des Ottersberger Moorgrabens und im Nordosten entlang der Straßen "Lindenweg" und "Amtsmoor" zum Teil bereits bebaute Grundstücke.

4.2 Räumliches Umfeld

Im Nordosten und Südosten grenzt das Plangebiet an vorhandene Wohnbebauung. Nordwestlich und südwestlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet.

Ungefähr 120 m nordöstlich des Bebauungsplangebietes verläuft die Verdener Straße (L 155).

In ca. 200 m Entfernung befindet sich der Bundesbahnhaltepunkt Ottersberg-Bahnhof. Durch die Nähe zu diesem Haltepunkt ist eine gute Anbindung des Plangebietes an den überregionalen Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gegeben.

Der regionale ÖPNV wird über zwei Buslinien und das im Gemeindegebiet verkehrende Anruf-Sammel-Taxi (AST) abgedeckt. Die Buslinien Nr. 130 und Nr. 161 verkehren zwischen den Ortsteilen Posthausen/Ottersberg (Bahnhof, Ort)/Otterstedt (Nr. 130) sowie Posthausen/Ottersberg (Bahnhof, Ort)/Quelkhorn/Fischerhude (Nr. 161). Das Anruf-Sammel-Taxi (AST) verbindet das gesamte Gemeindegebiet. Im Ortsteil Ottersberg-Bahnhof sind drei Haltestellen des AST vorhanden, zwei davon befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes am Bahnhof, jeweils auf beiden Seiten der Gleisanlagen. Die Buslinien haben beide einen Haltepunkt am Bahnhof und mehrere Haltestellen im Ortsteil Ottersberg-Ort. Eine Verbindung zwischen dem Ortszentrum Ottersberg und Ottersberg-Bahnhof ist somit über die genannten Verbindungen gegeben.

Infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich an der Verdener Straße in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Es handelt sich hierbei um einen Lebensmittelladen, eine Fleischerei, eine Post und ein Textilgeschäft. Weiter sind ein Friseur und ein Antiquariat vorhanden, in naher Zukunft wird sich eine Bäckerei ansiedeln. Die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarf ist für den Ortsteil Ottersberg Bahnhof gesichert. Die darüber hinausgehende Versorgung kann größtenteils im Ortsteil Ottersberg Ort gedeckt werden. Dort sind Schulen, Ärzte und weitere, über die Versorgung des täglichen Bedarfs hinausgehende Einrichtungen vorhanden.

Im direkt an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplan Nr. 82 ist ein Kindergarten geplant.

4.3 Natur und Landschaft

4.3.1 Naturräumliche Gliederung

Das Planungsgebiet liegt im Grenzbereich der beiden naturräumlichen Haupteinheiten 630 Achim-Verdener Geest (hier 630.01 Langwedeler Niederung) und 631 Wümmeniederung (hier der Übergang von 631.01 Hellweger Sand- und Moorniederung zu 631.00 Fischerhuder Niederung).

Der nördliche Teil der Langwedeler Niederung wird von Hochmoor eingenommen, das zum größten Teil kultiviert ist. Es wird vorwiegend als Ackerland genutzt. Das östlich des Planungsgebietes gelegene Ottersberger Moor ist ein noch nicht landwirtschaftlich genutzter Restbereich dieses Hochmoorkomplexes. Statt der Hochmoorvegetation hat sich aufgrund der Entwässerung Heide mit Birken- und Kieferngebüsch entwickelt.

Nördlich des Ortsteils Ottersberg-Bahnhof tritt die Wümme aus der breiten Niederung, die die Achim-Verdener Geest von der nördlich gelegenen Zevener Geest trennt, in das Bremer Becken ein. Die Niederung wird durch die Verzahnung von grundwassernahen Talsandflächen, Dünenstreifen und Flachmoorbereichen gekennzeichnet. Die natürliche Vegetation der Talsande ist der feuchte Stieleichen-Birken-Wald, die der Dünen der trockene Stieleichen-Birken-Wald, die der Flachmoore der Erlenbruchwald. Im Zuge der Bewirtschaftung wurden die ersten beiden Vegetationseinheiten durch Heide abgelöst, der Erlenbruchwald durch Grünland.

Im Bremer Becken teilt sich die Wümme in zahlreiche Nebenarme. Vor Beginn der Flußregulierungen erhielt dieses Gebiet durch die Flutwellen und Hochwässer der Weser sowie durch Zuflüsse aus der Hamme reichlichen Wasserüberschuß, der zur großflächigen Vermoorung führte. Weit verbreitet waren Flachmoore mit Erlenbruchwäldern, die durch einzelne Dünenstreifen unterbrochen wurden. Heute findet überwiegend Grünlandnutzung statt.

4.3.2 Geologie / Böden

Der Ortsteil Ottersberg-Bahnhof liegt auf grundwasserbeeinflusstem Boden. Hier sind Podsole und Gleye mit den entsprechenden Übergängen ausgebildet. Ausgangsmaterialien sind Dünen- und Flußsand. Ab dem Ende der letzten Eiszeit (Weichseleiszeit, vor ca. 12.000 Jahren) begann die Vermoorung großer Bereiche, hier die Entstehung des Ottersberger Moors in direkter Nachbarschaft. Durch den Tiefumbruch und Sandmischkultur wurden große Teile des Ottersberger Moors für die Ackernutzung hergerichtet, auch das Plangebiet.

Das Landwirtschaftliche Ertragspotential wird für Acker als mittel, für Grünland als hoch angegeben³.

Die Eignung als Baugrund wird als gut angegeben. Der nicht bindige Boden ergibt eine gute Tragfähigkeit⁴.

³ Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1 : 200.000. Bodenkundliche Standortkarte - Landwirtschaftliches Ertragspotential - . Herausgegeben vom Niedersächsischen Landesamt für Bodenforschung 1981

⁴ Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1 : 200.000. Bodenkundliche Standortkarte - Baugrund - . Herausgegeben vom Niedersächsischen Landesamt für Bodenforschung 1981

4.3.3 Potentiell natürliche Vegetation

Das Planungsgebiet liegt am Übergang von Hochmoor zu Erlen- und Birkenbruch sowie Stieleichen-Birken-Wald. Das Hochmoor ist durch eine baumfreie Vegetation gekennzeichnet, die aus einer Torfmoosdecke mit Heidekrautgewächsen zusammengesetzt ist. Ein eigener, grundwasserunabhängiger Wasserhaushalt ist charakteristisch. Die Flächen werden nach Entwässerung heute vorwiegend als Grünland, nach Tiefumbruch und Sandmischkultur auch als Acker genutzt. Erlen- und Birkenbruch ist durch einen hohen Grundwasserstand gekennzeichnet. Randlich kommen Seggensümpfe vor. Heute werden die Gebiete vorwiegend als Feuchtwiesen- bzw. -weiden genutzt oder nach Entwässerung einer intensiveren landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt. Stieleichen-Birkenwald ist auf trockenen, nährstoffarmen Sandböden zu finden. Sie sind heute vorwiegend aufgeforstet (Kiefer, Fichte) oder werden als Acker genutzt.

4.3.4 Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate liegt unter 100 mm/a. Die Gefährdung ist aufgrund der Mächtigkeit und Beschaffenheit der Grundwasserüberdeckung als hoch eingestuft. Bei Grundwasser-Absenkung ist mit einer erhöhten Neubildungsrate zu rechnen⁵.

Das Planungsgebiet liegt nicht in oder an einem Trinkwasserschutzgebiet. Es sind keine für die Trinkwasserversorgung geeigneten Grundwasservorkommen verzeichnet⁶.

4.3.5 Klima/Luft

Das großräumige Klima ist atlantisch geprägt. Die mittlere Jahresschwankung der Lufttemperatur beträgt 19 °C, wobei im Mittel der Juli mit 16,5 - 17 °C der wärmste und Janura / Februar mit -2,5 °C die kältesten Monate sind. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt bei 650 mm, wobei die Maxima im Juli und August liegen. Im Mittel ist die vorherrschende Windrichtung Südwest bis West, im Juni jedoch Nordwest⁷.

4.3.6 Biototypen⁸ / Nutzungen

Die Bestandsaufnahme wurde im Mai 1994 durchgeführt.

Die im Planungsgebiet vorgefundenen Biototypen sind im Bestandsplan dargestellt.

⁵ Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1 : 200.000. Grundwasser - Grundlagen -. Herausgegeben vom Niedersächsischen Landesamt für Bodenforschung 1982

⁶ Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1 : 200.000. Grundwasser - Nutzung -. Herausgegeben vom Niedersächsischen Landesamt für Bodenforschung 1982

⁷ Klima-Atlas von Niedersachsen. Hrsg. Deutscher Wetterdienst, Offenbach 1964

⁸ Als Biotop werden sowohl die abiotischen Faktoren und die durch anthropogene Nutzungen entstandenen Bedingungen als auch die Lebensgemeinschaften von Fauna und Flora bezeichnet. Biototypen sind durch ähnliche strukturelle und floristische Ausprägungen gekennzeichnet.

Gehölze

Im Nordwesten des Gebiets befindet sich ein Mischwald, der sich wahrscheinlich aus einem verwilderten Garten entwickelt hat. An Bäumen sind alte Obstbäume, ältere Moorbirken⁹ und Fichten sowie mittelalte Ebereschen und Traubenkirschen vorhanden. Als Sträucher wurden ein alter Haselstrauch sowie Himbeeren, Brombeeren und Geißblatt vorgefunden. Der krautige Unterwuchs setzt sich aus Gartenarten (Blaustern, Maiglöckchen), Arten nitrophiler Säume (Beinwell, Giersch, Brennessel, Klebkraut, Efeu-Gundermann, Ruchgras) und Arten aus dem Unterwuchs von bodensauren Wäldern (Drahtschmiele, Dornfarn, Hain-Rispengras) zusammen.

Im Südosten des Plangebiets befindet sich eine Baumgruppe aus älteren Moorbirken und Kiefern, die ein Gartenhäuschen umgibt.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine hohe Feldhecke, die aus hohen Bäumen und einer dichten Strauchschicht aufgebaut wird. Baumarten sind Moorbirke und Stieleiche. Die Strauchschicht wird von Weißdorn, Felsenbirne, Eberesche, Ulme, Aschweide, Faulbaum, Brombeere und Schwarzem Holunder gebildet. Zum angrenzenden Acker hin besteht ein sehr schmaler Saum aus Brennessel, Giersch, Knäuelgras und Glatthafer. Die im Südosten befindliche Windschutzpflanzung besteht im wesentlichen aus hohen Bäumen: Roteiche, Pappel, Moorbirke, Eberesche, Stieleiche, Schwarzerle.

Es sind zwei Einzelbäume vorhanden. Am Grundstücksrand in der Südwestecke des Gebietes steht eine jüngere Moorbirke, am Rand des Ottersberger Grabens eine mittlere Stieleiche.

Die westliche Abgrenzung zur freien Landschaft wird im südlichen Abschnitt durch eine Baumreihe (Einzelbäume in regelmäßigem Abstand, kein strauchiger Unterwuchs) aus Stieleichen und Schwarzerlen gebildet. Im weiteren Verlauf hat sich eine Strauchschicht aus Eberesche, Traubenkirsche, Moorbirke, Himbeere sowie Jungwuchs von Stieleiche und Schwarzerle herausgebildet, sodaß wir von einer Baumhecke (dichte Baumreihe mit wenig strauchigem Unterwuchs) sprechen.

Die Windschutzpflanzungen beiderseits des Ottersberger Grabens sind als Strauchhecken (2 m bis 8 m Höhe, dichte Strauchschicht, krautiger Unterwuchs) ausgebildet. Als standortgerechte Gehölze sind Moorbirke, Stieleiche, Ohrweide, Schwarzerle, Traubenkirsche, Eberesche vorhanden, außerdem wurden Pappel und Spätblühende Traubenkirsche gepflanzt. Der westliche Bereich der Windschutzpflanzung ist als lückige, niedrige Strauchhecke (bis ca. 2 m Höhe) ausgeprägt und besteht aus Pappel und Ohrweide.

Am Lindenweg ist eine Spätblühende Traubenkirsche als einzelner Strauch und ein kleines Gebüsch aus Moorbirke, Spätblühender Traubenkirsche und Eberesche vorhanden.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Der gesamte westliche Teil des Planungsgebietes und eine kleine Fläche des östlichen Teils werden als (Getreide-)Acker genutzt.

⁹ Die deutschen und lateinischen Artnamen der vorgefundenen Pflanzen- und Tierarten sind im Anhang aufgelistet.

Der größte Teil des östlichen Teils liegt brach. Hier hat sich eine Bracheflur mit Löwenzahn, Vogelwicke, Zaunwicke, Gemeinem Hornkraut, Ackerhohlzahn, Kamille, Rainfarn, Stumpfbältrigem Ampfer, Sauerampfer, Weißklee, Wiesenklee, Reiherschnabel, Jakobskreiskraut, Brennessel, Hirtentäschelkraut, Ackerstiefmütterchen und Einjährigem Rispengras entwickelt.

Nördlich des Grundstücks Lindenweg 14 befindet sich eine feuchte Senke, hier als feuchtes Grünland beschrieben, die nicht erkennbar genutzt wird. Es handelt sich um eine Brache, die von Binsen (*Juncus effusus*), Straußgras (*Agrostis stolonifera*) und Rispengräsern (*Poa pratensis*, *Poa palustris*) gekennzeichnet ist. In einer Tiefe von 2 m bis 3,4 m unter Geländeoberkante ist eine Torfschicht in die Mittelsande eingelagert. Sie wirkt als Wasserstauer. Es handelt sich nicht um einen "seltenen Boden" ("Beurteilung der Versickerung von Niederschlagswasser", Gutachten des Grundbaulabor Bremen Juni 1994).

Gewässer

Das größte Gewässer im Planungsgebiet ist der Ottersberger Moorgraben (Gewässer II. Ordnung) im Süden. Wasserpflanzen wurden (saisonal bedingt) nicht gefunden. Die Ufervegetation wird von Flatterbinse, Falscher Fuchssegge, Wasserschwaden und Rohrglanzgras, Hochstauden wie Mädesüß, Behaartes Weidenröschen, Blutweiderich, Arten der Feuchtwiesen wie Kriechender Hahnenfuß, Wiesenschaumkraut, Krauser Ampfer und Bachröhrichtarten wie Wolfstrapp und, als Besonderheit, Bachnelkenwurz gebildet. Auf der Böschungskante hat sich auf dem liegen gelassenen Räumgut des Grabens eine nitrophile Staudenflur aus Brennessel, Klebkraut, Giersch und Taubnessel ausgebildet. Außerdem finden wir Arten des Grünlandes.

Der Graben am Westrand des Gebietes beherbergt wesentlich weniger Arten. Neben den üblichen Grünlandarten kommen Großer Wiesenknopf sowie Waldsimse, Wasser- und Schlanke Segge vor. Der nördliche Abschnitt ist verrohrt, ebenso die Gräben am Nordrand des Planungsgebietes, entlang der Straße Amtsmoor und am Lindenweg.

Im südlichen Anschluß an das Planungsgebiet sind die Verrohrungen aufgehoben. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme waren die Gräben frisch geräumt, also recht artenarm. Wasserschwaden und Weißes Straußgras wuchsen im Sohlenbereich. Am Ufer wurden Flatterbinse, Sumpfsimse, Scharbockskraut, Wiesenschaumkraut und Sauerampfer gefunden.

Siedlungsbereiche

Am Südwestrand des Planungsgebietes bzw. am Lindenweg befinden sich Obstwiesen mit alten bzw. jungen Obstbäumen und mittel intensiv genutztem Grünland. Hier sind die Arten, die auch im umliegenden Grünland und an den Grabenufern vorkommen, vorhanden: Wolliges Honiggras, Weidelgras, Löwenzahn, Weißklee, Straußgras, Wiesenrispengras, Gänseblümchen.

Am Lindenweg befindet sich auch ein als Obstrasen beschriebener Biotoptyp: Die Obstbäume sind von Zierrasen umgeben.

Verschiedentlich werden die Grundstückseinfassungen von alten oder mittelalten Nadelholzreihen (Fichten, Kiefern, Lärchen) gebildet, so am Amtsmoor und am Lindenweg. Schnitthecken (Liguster, Schlehe) sind weniger verbreitet (Lindenweg, Dunwisch).

Die Gärten werden als Ziergärten mit Zierrasen und Koniferenbepflanzung und zum Teil als Obst- und Gemüseärten genutzt.

Wildkrautfluren

Rechts und links der Straßen Dunwisch und Amtsmoor haben sich breite nitrophile Säume entwickelt. Am Dunwisch, in direkter Nachbarschaft zum Grünland, ist Wiesenkerbel vorherrschend. Daneben kommen Glatthafer, Knäuelgras, Wiesenfuchsschwanz und Taubnessel vor. Am Amtsmoor hat sich die Rainfarn-Beifußflur entwickelt, bei der Grünlandarten die beiden Hochstauden begleiten.

Auf dem kaum begangenen Abschnitt des Gartenweges im Nordwesten des Planungsgebietes hat sich eine Trittrasenflur mit Breitwegerich, Einjährigem Rispengras, Weißklee und Löwenzahn ausgebildet.

4.3.7 Fauna

Laut Landschaftsplan hat der Flecken Ottersberg Bedeutung als Lebensraum verschiedener Fledermausarten, deren Vorkommen jedoch nicht genau lokalisiert wird. Wahrscheinlich ist das Vorkommen im östlich an das Planungsgebiet angrenzenden Raum um die Straße Moorbruch. Spezielle faunistische Erhebungen sind nicht vorgesehen, da aufgrund der Lage und der Biotopstrukturen des Planungsgebietes selbst nicht mit dem Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten gerechnet wird.

Die hier aufgeführten Beobachtungen zur Avifauna wurden während der Bestandsaufnahme der Biotoptypen gemacht. In den Ackerbereichen südwestlich des Planungsgebietes wurden Goldammer und Wiesenpieper gehört und Saatkrähen beobachtet. Auf den Äckern südlich des Planungsgebietes wurden zusätzlich Feldlerchen und Kiebitze gesehen und gehört. In der hohen Feldhecke im nördlichen Teil des Planungsgebietes wurden Heckenbraunelle, Fitis, Blaumeise, Eichelhäher, Buchfink, Ringeltaube, Zilpzalp, Amsel, Zaunkönig und Elster gehört und zum Teil gesehen.

4.3.8 Landschaftsbild

Das Planungsgebiet schließt sich unmittelbar südlich an den bereits bebauten Bereich von Ottersberg-Bahnhof an. Das Gelände sinkt leicht nach Nordwesten hin ab. Der Blick vom jetzigen Siedlungsrand nach Süden wird wesentlich von der weiten, nahezu ungegliederten Ackerlandschaft und der Begrenzung durch den dahinter sich erhebenden, bewaldeten Geestrand bestimmt. Es entsteht der Eindruck einer weiten Grünland- oder Moorlandschaft, auch wenn heute Ackerbau vorherrscht. In Richtung Osten wird der Birkenaufwuchs auf dem Ottersberger Moor sichtbar und begrenzt kulisienartig den Planungsraum. In Richtung Osten bildet das nicht eingegrünte Gewerbegebiet die Sichtbegrenzung. Der Lärm von den zuführenden Straßen ist im Planungsgebiet hörbar.

Die Flächen- und Wegestrukturen, die aufgrund der Moorkultivierung entstanden sind, sind im Planungsgebiet noch vorhanden und werden durch die Anordnung der Gehölze betont.

Der im Norden des Planungsgebietes vorhandene Siedlungsbereich ist im westlichen Teil durch alte Häuser mit großen Grundstücken, oft mit Nutzgarten und altem Baumbestand, gekennzeichnet. Im östlichen Bereich sind die Grundstücke geteilt und zum Teil mit Neubauten und Ziergärten bestanden. Am Lindenweg grenzen Neubauten mit neu angelegten Gärten, zum Teil nach alten Mustern angelegt, an die Ackerflächen.

5.0 Inhalte des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist es, Wohnbauflächen zu schaffen. Entsprechend dieser Zielsetzung und den Festsetzungen der angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Aufgrund der angestrebten vorrangigen Wohnnutzung werden folgende Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen (textliche Festsetzung Nr. 1).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Gliederung des Plangebietes und um dem Anspruch des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und somit auch den ökologisch orientierten Ansprüchen gerecht zu werden, sind für das Plangebiet unterschiedliche Festsetzungen in bezug auf das Maß der baulichen Nutzung getroffen worden.

Im WA1 beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal eins begrenzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl (GFZ) wurde verzichtet, da diese bei Eingeschossigkeit über die Grundflächenzahl geregelt ist.

Im WA2 besteht die Möglichkeit einer verdichteten Bebauung (z.B. Mehrfamilienhäuser), ohne daß sie zwingend festgesetzt wird. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt dementsprechend 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8. Die maximale Geschoßzahl wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Auch hier gilt die offene Bauweise, d.h. es sind Gebäudelängen bis maximal 50,00 m zulässig.

Im WA3 soll eine verdichtete Bebauung realisiert werden. Aus diesem Grund sind ausschließlich Hausgruppen (Reihenhäuser) in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 und die Geschoßflächenzahl 0,8. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse.

Um die städtebauliche Eigenart des Gesamtgebietes zu erhalten und eine Massierung der Baukörper zu vermeiden, sind je Gebäude nur zwei Wohnungen zulässig. Bei Reihenhäusern wird je ein Reihenhaus, bei den Doppelhäusern je eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen (textliche Festsetzung Nr. 3).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen, die parallel zur jeweiligen Flurstücksgrenze oder Straßenbegrenzungslinie angeordnet sind, begrenzt.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind dort, wo sie generell zulässig sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Aufgrund der positiven Auswirkung auf die Funktionen des Boden- und Wasserhaushaltes (Versickerungsfähigkeit, Grundwasserneubildung u.ä.) ist die mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im WA1 bei einer Bebauung mit Einzelhäusern nicht zulässig. Bei einer Bebauung mit Doppelhäusern wird die Überschreitung um 50 von Hundert zugelassen, da bei dieser Bauweise von geringen Grundstücksgrößen ausgegangen wird und bei der zulässigen eingeschossigen Bebauung durch den Hauptbaukörper bereits die zulässige Grundflächenzahl ausgenutzt werden muß. Damit die unter § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen errichtet werden können, ist hier eine unterschiedliche Regelung erforderlich. Im WA2 ist eine Über-

schreitung nicht zulässig. Im WA3 wird zur Begrenzung der Versiegelung die mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf 25 von Hundert begrenzt (textliche Festsetzung Nr. 2).

Zusätzlich zur Versiegelung der Grundfläche dürfen somit für Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie sonstige Gebäude gemäß § 12 NBauO im WA1 (Doppelhausbebauung) noch 50 % und im WA3 (Reihenhausbebauung) noch 25 % versiegelt werden.

Um die Grundwasserneubildung im Plangebiet zu unterstützen und um den vorhandenen Vorfluter nicht weiter zu belasten, wird zur Regelung der Oberflächenentwässerung festgesetzt, daß das auf den befestigten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser soweit wie möglich auf den Grundstücken zu versichern ist. Das nicht versickerungsfähige sowie das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die Versickerungsmulden abzuleiten und dort zu versickern (textliche Festsetzung Nr. 7 (1)).

Die Lage des geplanten Marktplatzes (Gemeinbedarfsfläche) wurde so gewählt, daß er sowohl für das Plangebiet als auch für die südlich der Verdener Straße gelegenen bereits bebauten Bereiche zentral zu erreichen ist, so daß bei entsprechender Ausgestaltung und Belegung von einer Annahme durch die Bevölkerung ausgegangen werden kann.

Um die Nutzung der Gemeinbedarfsfläche so vielfältig wie möglich zu gestalten wird festgesetzt, daß notwendige Gebäude für Gemeinschaftszwecke mit einer Grundfläche von maximal 150 qm zulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 4). Durch diese Festsetzung kann z.B. ein Dorfgemeinschaftshaus oder eine andere Gemeinschaftsanlage auf der Gemeinbedarfsfläche ihren Standort dort erhalten, wo sie aus konzeptionellen Gründen sinnvoll ist. Bei der Festsetzung einer überbaubaren Fläche wäre der Standort eingeschränkt.

Im Ortsteil Ottersberg-Bahnhof ist kein Marktplatz oder ein ähnlicher zentraler Platz vorhanden und aufgrund der verkehrlichen und räumlichen Gegebenheiten (trennende Wirkung der Verdener Straße auf die nördlich und südlich dieser Straße gelegenen Baugebiete, fehlende zentrale Ausrichtung der Siedlungsbereiche) ist nicht davon auszugehen, daß sich ein solcher Platz in Zukunft für den gesamten Ortsteil entwickeln kann.

Der geplante Marktplatz ist nicht als zentrale Einrichtung für den gesamten Ortsteil Ottersberg-Bahnhof zu sehen. Er wird natürlich für alle Einwohner nutzbar, jedoch für die Bewohner der Baugebiete südlich der Verdener Straße von größerer Bedeutung sein. Der Flecken Ottersberg unterstützt mit der Anlage des Marktplatzes die Ansiedlung von Versorgungsanlagen, da außer den wenigen an der Verdener Straße vorhandenen Läden und Geschäften im Ortsteil ein Defizit hinsichtlich der Vielfältigkeit vorhanden ist.

5.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über drei vorhandene Anschlußpunkte: Die Straßen "Dunwisch", "Amtsmoor" und "Lindenweg". Aufgrund des Ausbaugrades der Straßen "Amtsmoor" und "Lindenweg" und der vorhandenen Straßenparzellenbreiten der drei Anschlußpunkte kann der durch das Plangebiet entstehende zusätzliche Verkehr problemlos abgewickelt werden. Im Rahmen der Ausbauplanung muß die Straße "Dunwisch" entsprechend den Anforderungen an Belag u.ä. angeglich werden.

Die interne Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Erschließungsachse/Querverbindung in Ost-West Richtung sowie über weitere, hier anschließende, in Richtung Süden verlaufende Wohnstraßen. Aufgrund der Verkehrsbeziehungen werden im Plangebiet ausschließlich Anwohner und Besucher verkehren. Andere Verkehrsbeziehungen, die einen gebietlichen „Schleichwegverkehr“ begünstigen würden, sind nicht vorhanden, so daß Ortsunkundige das Baugbiet nicht durchfahren werden. Grundelemente der Verkehrsberuhigung sind Straßenversätze, rechtwinklige Kurven und geringe Straßenabschnittslängen. Weitere verkehrsberuhigende Maßnahmen müssen im Rahmen der Ausbauplanung erfolgen, sie sind nicht Bestandteil dieses Verfahrens.

An den Straßenversätzen der Planstraßen befinden sich Straßenraumerweiterungen, die als Gestaltungs- und Verkehrsberuhigungselemente und im Begegnungsfall LKW/LKW als Ausweichmöglichkeit fungieren. Als Platzgestaltung kommt den Straßenraumerweiterungen vor allem zur Aufwertung des Wohnumfeldes eine besondere Bedeutung zu. Durch die Anlage von Plätzen wird insgesamt die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum gesteigert.

Im Bereich der Hausgruppen (WA3) sind öffentliche Plätze geplant, die von den Bewohnern als Wohnhöfe genutzt werden können.

Alle Planstraßen der Haupteerschließung weisen eine Breite von 6,00 m auf. Die Ausbaubreite sollte zwischen 4,00 m und 4,75 m betragen (Begegnungsverkehr PKW/LKW bei 4,75 m, PKW/PKW bei 4,00 m möglich). Durch die vorgegebene Straßenbreite ist auch hier der selten zu erwartende Begegnungsverkehr LKW/LKW möglich (b=5,50 m). Der nicht ausgebaute Bereich der Straßenverkehrsfläche kann in diesem Fall mitbenutzt werden.

Parallel zu den Planstraßen verlaufen Versickerungsmulden, über die die Oberflächenentwässerung erfolgt. Diese Mulden sind nicht der Straßenverkehrsfläche zugeordnet, sondern als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Innerhalb der Verkehrsflächen sind Flächen für Versorgungsleitungen vorzusehen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche und private Erschließungssysteme. Die öffentlichen Verkehrsflächen sichern die Haupteerschließung des gesamten Plangebietes. Darüber hinaus sind im Bereich der Hausgruppen (WA3) und der im Osten geplanten Mehrfamilienhausbebauung Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger festgesetzt. Hier handelt es sich um private Verkehrsflächen, die ausschließlich die Erschließung von Einzelgrundstücken sichern.

Durch die vorgesehenen knappen Profile, den geplanten Ausbaugrad u.a. wird ein kostengünstiger Ausbau stattfinden. Durch die Stadtentwicklungsgesellschaft MBH (DSK) wurde eine Kosten- und Finanzierungsübersicht erarbeitet, in der die durchschnittlichen Kosten für die Erschließung ermittelt wurden. Diese Kostenübersicht zeigt, daß die Erschließungskosten in einem angemessenen Rahmen liegen.

Insgesamt teilt sich das Plangebiet in drei Erschließungsabschnitte. Jeder Abschnitt ist, trotz der in Ost-West Richtung verlaufenden Querverbindung, einem Anschlußpunkt zugeordnet. Entsprechend

dem jeweiligen, vorhandenen Ausbaugrad sind den Anschlußpunkten unterschiedliche Bereiche zugeordnet:

- Der Anschlußpunkt Straße "Dunwisch" erschließt den westlichen Bereich des Plangebietes. Dieser Bereich nimmt ca. 1/4 des Plangebietes ein und wird zum überwiegenden Teil mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Für eine Teilfläche ist die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern möglich. Das Konzept sieht für diesen Bereich einen geringeren Flächenanteil und eine Bebauung vor, die eine geringere Anzahl von PKW-Fahrten erwarten läßt, da westlich der Straße "Dunwisch" ein Kindergarten geplant ist und aus dieser Nutzung in der Spitzenstunde ein erhöhtes Verkehrsaufkommen anzunehmen ist.
- Der Anschlußpunkt Straße "Amtsmoor" erschließt den mittleren Bereich des Plangebietes. Dieser Abschnitt ist der größte Bereich, er nimmt ca. 1/2 des Plangebietes ein. Da in diesem Bereich neben der Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern die Bebauung mit Hausgruppen festgesetzt ist, ergibt sich hier, im Verhältnis zu den beiden anderen Bereichen, die höchste Verkehrsbelastung. Diese ist insgesamt als gering einzustufen und kann über die Straße "Amtsmoor" unproblematisch abgewickelt werden.
- Der Anschlußpunkt Straße "Lindenweg" erschließt den östlichen Bereich des Plangebietes. Wie der erste Abschnitt nimmt auch dieser 1/4 des Plangebietes ein. Er wird zum überwiegenden Teil mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut, auf einer Teilfläche ist die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern möglich. Das Konzept sieht für diesen Bereich einen geringeren Flächenanteil und eine Bebauung vor, die eine geringere Anzahl von PKW-Fahrten erwarten läßt, da über die Straße "Lindenweg" viele bereits bebaute Grundstücke erschlossen werden.

Entsprechend der Erschließungsabschnitte ist auch eine Realisierung der Bebauung in Abschnitten möglich.

Eine südliche Anbindung des Plangebietes wird nicht erfolgen, da über die vorhandenen Anbindungspunkte, die Straßen "Dunwisch", "Amtsmoor" und "Lindenweg" die zusätzlichen Verkehrsmengen abgewickelt werden können. Das Plangebiet wurde wie vor beschrieben konzeptionell in drei Erschließungsabschnitte aufgeteilt, die jeweils einem Anschlußpunkt zugeordnet sind und entsprechend der vorgefundenen Gegebenheiten (Ausbaugrad Straße "Amtsmoor", bereits vorhandene Erschließungsfunktion Straße "Lindenweg") unterschiedlich große Abschnitte verkehrstechnisch bewältigen.

Anhand der Berechnungsgrundlagen der "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - EAE 85" ergibt sich bei insgesamt max. 172 Wohneinheiten und einem durchschnittlichen PKW-Bestand von 1,5 PKW/WE ein Quellverkehrsaufkommen in der morgentlichen Spitzenstunde (MGS) von ca. 90 PKW/h. Entsprechend den Zuordnungen der Bauflächen zu den drei vorhandenen Anschlußpunkten ergeben sich für die Straße "Dunwisch" 28 MGS (PKW/h), für die Straße "Amtsmoor" 45 MGS (PKW/h) und für die Straße "Lindenweg" 17 MGS (PKW/h). Hierbei handelt es sich um Werte, die die Spitzenbelastung angeben. Diese Mengen können über die vorhandenen Anschlußpunkte abgewickelt werden. Gemäß EAE 85 ist beim Straßentyp AS4 - Anliegerstraße, Typ 4 - eine max. Verkehrsstärke von 60 KFZ in der Spitzenstunde zulässig.

Bei der Berechnung wurde angenommen, daß alle Grundstücke mit der Festsetzung ED (nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig) mit Doppelhäusern bebaut werden. Es wurde also, was die PKW-Zahlen anbelangt, von einer bereits maximalen Bebauung der Grundstücke ausgegangen. Die Erfahrungen zeigen, daß jedoch in vergleichbaren Baugebieten überwiegend Einzelhäuser realisiert werden. Insofern ist der angenommene Gesamt-PKW-Bestand durchaus angemessen hoch angesetzt. Der in die Berechnung eingeflossene PKW-Bestand von 1,5 PKW/WE ist ein

Durchschnittswert. Ob die meisten Haushalte im Plangebiet einen oder zwei PKW besitzen werden, bleibt Spekulation.

Zur Entlastung der vorhandenen Wohnbereiche wird der Baustellenverkehr über den landwirtschaftlichen Weg zur Straße „Im Forth“ erfolgen.

Ob die Anbindung der Straße „Dunwisch“ an die Straße „Im Forth“ eine erhebliche Entlastung der Straßen „Dunwisch“ und „Amtsmoor“ bewirken würde, kann nicht abschließend geklärt werden, da hierfür eine differenzierte Ermittlung der Verkehrsströme - welcher Anteil des Verkehrs fließt in Richtung Autobahn, welcher in Richtung Landesstraße 168 (Ottersberg-Ort, Oyten) - erforderlich wäre. Denn eine Entlastung würde nur in Hinblick auf den in Richtung Landesstraße 168 fließenden Verkehr stattfinden. Dies betrifft den Kindergartenverkehr nicht, da das Einzugsgebiet des Kindergartens der Ortsteil Ottersberg-Bahnhof ist.

Darüber hinaus würde die Anbindung an die Straße „Im Forth“ den Ausbau einer anbaufreien Straße bedeuten. Diese zusätzlichen Kosten würden auf die geplanten Grundstücke umgelegt werden müssen, ohne das hier weitere Grundstücke erschlossen werden, die mit in die Berechnung einfließen würden und obwohl die vorhandene Anbindung des Plangebietes über die drei Anbindungspunkte „Dunwisch“, „Amtsmoor“ und „Lindenweg“ regelbar ist.

Zu überlegen ist, ob zur Entlastung der vorhandenen Wohnbereiche der Bauverkehr über den landwirtschaftlichen Weg zur Straße „Im Forth“ erfolgen sollte.

Um eine hohe fuß- und radläufige Durchlässigkeit zu erreichen sind mehrere Fuß- und Radwege, sowohl in Nord-Süd als auch in Ost-West Richtung, im Plangebiet vorgesehen. Diese Fuß- und Radwege sind gerade im Hinblick auf den nord-westlich des Plangebietes geplanten Kindergarten von Wichtigkeit.

5.4 Stellplätze, Parkplätze, Garagen und Garagenzufahrten

Zur Regelung des ruhenden Verkehrs und um in den Hausgruppenbereichen sowie den vorgesehenen Flächen für Mehrfamilienhäusern die PKW's abseits der Wohnbereiche zu halten, sind im WA2 und im WA3 gemäß § 9 (1) Nr.4 BauGB in Verbindung mit § 12 (6) BauNVO Stellplätze ausschließlich auf den für Gemeinschaftsstellflächen festgesetzten Flächen zulässig (textliche Festsetzung Nr. 5). Garagen sind aufgrund des städtebaulichen Konzeptes im WA2 und WA3 gemäß § 9 (1) Nr.4 BauGB in Verbindung mit § 12 (6) BauNVO nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 5).

Als weitere Maßnahme zur positiven Einflußnahme auf den Wasserhaushalt wird festgesetzt, daß Parkplätze, Garagenzufahrten sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen u.ä.) zulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 5).

5.5 Spielplatzversorgung

Gemäß dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze (NSpPG) ist ein Kinderspielplatz in einer Größe (Nettofläche) von mindestens 300 qm bzw. 2 % der zulässigen Geschoßfläche vorzusehen. Der Kinderspielplatz darf von den Grundstücken des Plangebietes nicht mehr als 400 m entfernt sein.

Die erforderliche Spielplatzgröße errechnet sich wie folgt:

WA1: 54.400 qm x 0,4 (GFZ=GRZ) = 21.760 qm

WA2+WA3: 10.900 qm x 0,8 (GFZ) = 8.720 qm

$(21.760 \text{ qm} + 8.720 \text{ qm}) \times 2 \% = 610 \text{ qm}$

Die drei im Plangebiet festgesetzten Kinderspielplätze mit einer Gesamtgröße von ca. 1.700 qm entsprechen den diesbezüglichen Anforderungen.

Die Kinderspielplätze sind so angeordnet, daß je einer in unmittelbarer Nähe der vorgesehenen Mehrfamilienhausbebauung liegt, da hier der Bedarf erfahrungsgemäß größer ist als in Bereichen, in denen private Gärten vorhanden sind. Der dritte Spielplatz grenzt an den im westlichen Bereich gelegenen Grünzug. Die Verteilung der Spielplätze gewährleiste eine gute Erreichbarkeit aus dem gesamten Plangebiet.

Die Festsetzung der Spielplätze erfolgt als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz.

5.6 Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes sind zwei in Nord-Süd Richtung verlaufende Grünzüge festgesetzt. Sie dienen zur Gliederung des Plangebietes und übernehmen gleichzeitig Vernetzungsfunktion zum im Nord-Osten angrenzenden Laubgehölz bzw. Obstbaumbestand sowie im Süd-Westen zum Windschutzstreifen. Die Grünzüge werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB als öffentliche Grünflächen und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Im Rahmen der Eingriffsregelung sind die Grünzüge als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen und werden entsprechend bilanziert (vgl. Kap. 6.4.2 und 6.5). Die Flächen sind entsprechend den Maßgaben der Grünordnung (vgl. Kap. 6.4.2) mit standortgerechten, heimischen Gehölzen und Laubbäumen zu bepflanzen (textliche Festsetzung Nr. 7 (3)).

Im Süden des Plangebietes, entlang des in Ost-West Richtung verlaufenden Ottersberger Moorgrabens ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sowie eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) festgesetzt. Hier werden die vorhandenen Windschutzgehölze erhalten bzw. nördlich des Ottersberger Moorgrabens erhalten und ergänzt (textliche Festsetzung Nr. 7 (7)). Die Windschutzgehölze dienen zum Schutz vor Auskühlung und Staubeintrag. Gleichzeitig bilden sie den Siedlungsrand, der den Übergang vom bebauten Bereich zur offenen Landschaft herstellt.

Im Süden und Süd-Osten sind weitere öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie dienen der Einbindung des Plangebietes in die Landschaft und stellen eine Pufferzone zwischen Neubebauung und vorhandener Bebauung dar. Die Flächen werden entsprechend den Maßgaben der Grünordnung entwickelt und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 7 (6)).

Im gesamten Plangebiet sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der Grünzüge sowie in den privaten Grünflächen im Bereich der Hausgruppen Versickerungsmulden vorgesehen. Die Flächen, die die Versickerungsmulden aufnehmen, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB als öffentliche Grünflächen und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie werden entsprechend den Ausführungen der Grünordnung bepflanzt und gepflegt (textliche Festsetzung Nr. 7(2)).

Um eine Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen und die versiegelten Bereiche durch Anpflanzungen zu unterbrechen, wird festgesetzt, daß auf den öffentlichen Verkehrsflächen je 150 qm Verkehrsfläche ein hochstämmiger Laubbaum (siehe Pflanzliste im Anhang) zu pflanzen ist, dessen Stammdurchmesser in 1,00 m Höhe 16 cm bis 18 cm beträgt (textliche Festsetzung Nr. 6). Die Anpflanzungen können also in regelmäßigen Abständen oder gebündelt erfolgen.

Werden auf öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen Parkplätze errichtet, so ist je drei Parkplätze ein hochstämmiger Laubbaum (siehe Pflanzliste im Anhang) zu pflanzen, dessen Stammumfang in 1,00 m Höhe 16 cm bis 18 cm beträgt (textliche Festsetzung Nr. 6).

Auf den Flächen für Stellplätze ist je drei Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, dessen Stammumfang in 1,00 m Höhe 18 cm bis 20 cm beträgt (textliche Festsetzung Nr. 6).

Als weitere Maßnahme zur Durchgrünung wird festgesetzt, daß je begonnene 200 qm Grundstücksfläche ein mittel- bis großkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum (siehe Pflanzliste im Anhang) zu pflanzen ist. Bei Abgang ist entsprechender Ersatz zu schaffen (textliche Festsetzung Nr. 7 (8)).

Im Bereich der Hausgruppenbebauung sind mehrere Grünflächen festgesetzt. Sie grenzen jeweils an die südlichen Grundstücksgrenzen. Innerhalb dieser Grünflächen sind Versickerungsmulden für die Entwässerung vorzusehen, es erfolgt die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Da hier eine verdichtete Bebauung auf Grundstücken geringerer Größe stattfindet, dienen diese Grünflächen zusätzlich zur lockeren Durchgrünung dieses Bereiches. Da sie überwiegend von den Bewohnern der Hausgruppen genutzt werden, werden sie als private Grünflächen festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 7 (4)).

Die Bepflanzung der Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Verkehrsflächen und an öffentliche Grünflächen grenzen, ist ausschließlich mit lebenden Hecken (siehe Pflanzliste im Anhang) in einer Höhe von max. 80 cm vorzunehmen.

Für die Bepflanzung der übrigen Grundstücksgrenzen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze (siehe Pflanzliste im Anhang) zulässig (örtliche Bauvorschriften über Gestaltung Nr. 5).

Zur Sicherung der vorhandenen wertvollen Gehölz- und Obstbaumbestände im Plangebiet werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Ausweisung erfolgt als private Grünfläche (textliche Festsetzung Nr. 7 (5)). Die Flächen befinden sich im Norden und Süden am Rand des Plangebietes und stellen im Norden gleichzeitig einen Puffer zur bereits vorhandenen Bebauung dar.

5.7 Gewässer

Innerhalb des Bebauungsgebietes verläuft im Süd-Westen der Ottersberger Moorgraben. Da es sich hierbei um ein Gewässer II. Ordnung handelt, ist nach § 91 a Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) entlang des Gewässers ein 5,00 m breiter Gewässerrandstreifen einzuhalten.

6.0 Belange von Natur und Landschaft

6.1 Planungsrelevante Vorgaben

6.1.1 Gesetzliche Grundlagen

Der § 8a Bundesnaturschutzgesetz (unmittelbar geltendes Bundesrecht gemäß § 4 Satz 3 BNatSchG) regelt das Verhältnis von naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Bauleitplanung abschließend. Danach ist die Prüfung der Eingriffsregelung unmittelbar im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. Materielle Grundlagen sind § 8 BNatSchG und die §§ 7 ff. NNatG. Sowohl das BNatSchG als auch das NNatG sehen bei Vorliegen eines Eingriffes verschiedene Rechtsfolgen vor, die nacheinander zu prüfen sind.

Nach § 8 BNatSchG und § 7 NNatG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, Eingriffe im Sinne dieses Gesetzes. Dabei wird von dem Grundsatz ausgegangen, daß diese Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen dürfen (Vermeidungsgebot) (§ 8 NNatG).

Durch Ausgleichsmaßnahmen ist dafür Sorge zu tragen, daß keine erheblichen Beeinträchtigungen zurückbleiben (§ 10 NNatG). Können infolge eines Eingriffes jedoch erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes nicht vermieden oder ausgeglichen werden, ist er unzulässig, wenn bei Abwägung aller Belange die Anforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgehen (§ 11 NNatG).

Ist der Eingriff nach einer Abwägung zulässig, hat der Verursacher die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes, die nicht vermieden oder ausgeglichen werden können, durch Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Naturraumes wiederherzustellen (§ 12 NNatG).

6.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

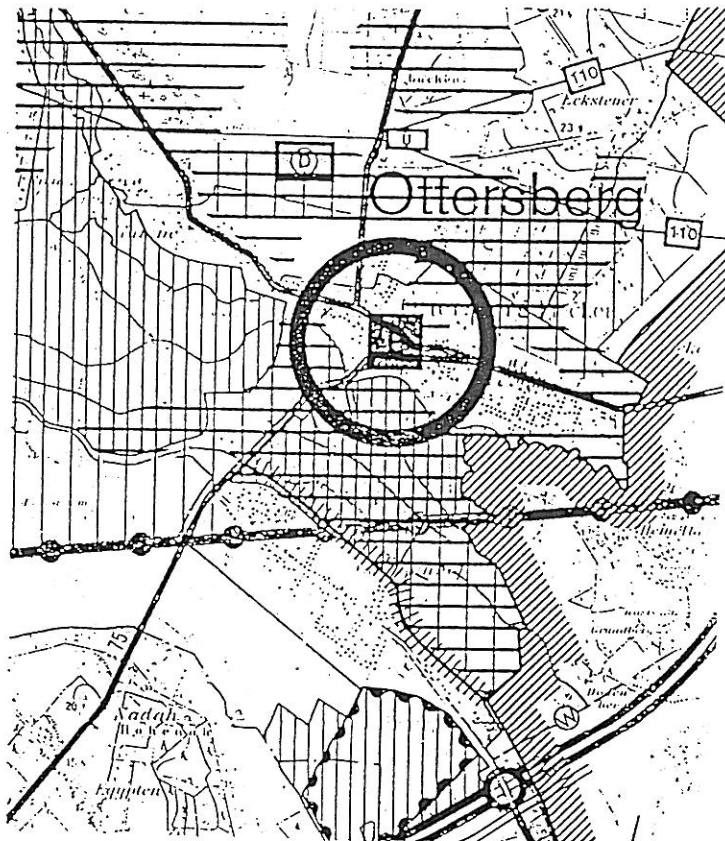
Abbildung 1 gibt die Planungen des Regionalen Raumordnungsprogramms für das Planungsgebiet wieder. Es sind keine Vorrang- oder Vorsorgegebiete dargestellt.

Die Wümmeniederung nördlich des an das Planungsgebiet im Norden anschließenden Siedlungsgebietes in Richtung Ottersberg ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung ausgewiesen. Das Ottersberger Moor im Südosten des Planungsgebietes ist als Vorranggebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen, der größte Teil davon zur Wiederherstellung eines funktionsfähigen Naturhaushaltes. Der Geestbereich im Süden des Planungsgebietes ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Landwirtschaft bzw. Forstwirtschaft ausgewiesen. Der im Westen an das Planungsgebiet angrenzende Bereich ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ausgewiesen. Ottersberg selbst ist als Gemeinde mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung darge-

stellt. Das bedeutet die Sicherung und Entwicklung von über den eigenen Bedarf hinausgehenden Anlagen und Einrichtungen für die Erholung der Bevölkerung.

Die Ziele der Raumordnung für Natur und Landschaft beinhalten unter anderem Pflanzaktionen zur Belebung der Landschaft, zur Schaffung von ökologischen Inseln in gehölzarmen Landschaftsteilen und zu deren Vernetzung. Kleingewässer sollen erhalten bzw. neu angelegt werden. Uferbereiche und ehemalige Feuchtareale sollen renaturiert werden. Auf Seitenflächen von Wegen und Gewässern sollen Hecken, Feldgehölze und Windschutzstreifen erhalten, gepflegt oder vermehrt werden.

Abbildung 1: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Verden (Ausschnitt)



Planungsgebiet
für den Bebauungsplan Nr. 86 "Dunwisch"

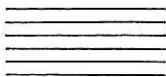
AUSSCHNITT AUS DER PLANZEICHENERKLÄRUNG DES REGIONALEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMS FÜR DEN LANDKREIS VERDEN



Grundzentrum
Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs



Gemeinde mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung
Sicherung und Entwicklung von über den eigenen Bedarf hinausgehenden Anlagen und Einrichtungen für die Erholung der Bevölkerung



Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung
Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, daß dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt wird



Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft
Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, daß dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt wird



Vorranggebiet für Natur und Landschaft
Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit dieser Zweckbestimmung vereinbar sein



Wiederherzustellender Landschaftsteil
Wie der Herstellungsart funktionstüchtiger Landschaftsteil des Gebietes

6.1.3 Niedersächsisches Landschaftsprogramm

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm ordnet den Planungsraum der naturräumlichen Region *Stader Geest* zu. Aus landesweiter Sicht schützenswertes Biotop, das nahe dem Planungsgebiet liegt, ist das naturnahe Hochmoor *Ottersberger Moor*. Die weiteren schutz- und entwicklungsbedürftigen Ökosystemtypen kommen im oder nahe dem Planungsgebiet nicht vor.

6.1.4 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Verden

Der Landschaftsrahmenplan liegt noch nicht vor. Aussagen aus dem Vorabzug zum Vorentwurf werden eingearbeitet:

- *Boden:*

Die Funktionsfähigkeit im Naturhaushalt ist beeinträchtigt, das Winderosionsrisiko hoch.

- *Grundwasser:*

Die Funktionsfähigkeit im Naturhaushalt ist stark beeinträchtigt, das Nitrat-Auswaschungsrisiko hoch bis sehr hoch.

- *Arten und Lebensgemeinschaften:*

Das Planungsgebiet hat geringe Bedeutung. Auf die Wertigkeit des Mischwaldes für Natur und Landschaft wird hingewiesen.

- *Landschaftsbild:*

Das Planungsgebiet hat geringe Bedeutung.

6.1.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für den Flecken Ottersberg liegt im Entwurf vor. Die für das Planungsgebiet zutreffenden Bewertungen und Empfehlungen für die Planung werden hier zusammengefaßt.

Der Ottersberger Moorgraben wird aufgrund der für Tierarten besonders wichtigen Saumbiotope als wichtiger Bereich eingeschätzt. Weitere wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften sowie für die Allgemeingüter Boden, Wasser, Klima/Luft sind hier nicht vorhanden.

Der Landschaftsplan empfiehlt, zur Förderung der Grundwasserneubildung Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern, bestehende Grünstreifen in ihrem Bestand zu sichern, die Versiegelung zu minimieren. Zur Verbesserung der Situation für Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Landschaftsbildes wird die Etablierung eines Biotopverbundsystems zur Vernetzung von Einzellebensräumen empfohlen. Besonders geeignet sind hierfür Saumbiotope wie Hecken, Gewässerrandstreifen und Wegeseitenräume.

6.2. Bewertunggrundlagen

In § 1 NNatG wird gefordert,

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Nutzbarkeit der Naturgüter,
- die Pflanzen- und Tierwelt sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Konkretisiert wird diese Forderung in den Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 2 NNatG), in dem es heißt, daß

- unbebaute Bereiche in für ihre Funktionsfähigkeit genügender Größe zu erhalten sind,
- Naturgüter sparsam zu nutzen sind,
- Boden zu erhalten ist,
- Wasserflächen zu erhalten bzw. zu vermehren sind,
- Luftverunreinigungen gering zu halten sind,
- Vegetation zu sichern ist,
- wildlebende Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen sind,
- historische Kulturlandschaften von besonders charakteristischer Eigenart zu erhalten sind.

Bewertungskriterien für Natur und Landschaft sind dementsprechend:

- Alter von Biotoptypen,
- Repräsentativität für den Naturraum,
- Strukturvielfalt der Biotoptypen bzw. Habitatangebote für Fauna,
- Seltenheit im Planungsgebiet,
- Bedeutung für Boden, Wasser, Klima/Luft,
- Landschaftsbild.

Daraus läßt sich ableiten, daß diejenigen Biotoptypen als wertvoll anzusehen sind,

- die alt sind, d.h. in planungsrelevanten Zeiträumen nicht ersetzbar sind,
- die entsprechend ihren besonderen Standortbedingungen oder traditionellen Nutzungsformen ausgeprägt sind, d.h. eine standortgerechte Pflanzen- und Tierwelt beherbergen,
- die reich strukturiert sind, d.h. einer Vielzahl von Lebewesen Lebensraum bieten,
- die bezogen auf das Planungsgebiet selten sind, d.h. als Relikt- und eventuell als Quellbiotope Bedeutung haben,
- natürlich gewachsene oder kulturhistorisch bedeutsame Böden schützen, zum Grundwasserschutz und zur Selbstreinigungskraft der Gewässer beitragen, das den Standortgegebenheiten entsprechende Klima unterstützen,
- einem Naturraum oder einem Landschaftsteil seine spezielle Vielfalt, Eigenart und Schönheit verleihen.

Zusammenfassend wird formuliert: Ein ökologisch wertvoller Raum zeichnet sich durch eine Vielfalt an Strukturen aus, die den in diesem Raum lebenden Organismen (Pflanzen, Tiere, Mensch) den jeweils benötigten Lebensraum und die abiotischen Lebensgrundlagen (Boden, Wasser, Luft) in ausreichender Menge und guter Qualität bieten.

Die Bewertung der Biotoptypen wird in drei Stufen vorgenommen:

Große Bedeutung:

alte, strukturreiche, für den Naturraum repräsentative Biotoptypen mit Bedeutung im Biotopverbund, Singularitäten, positiv landschaftsbildprägende Elemente. Im Planungsgebiet sind dies

- der Mischwald im Nordwesten,
- die hohen Feldhecken südlich des Mischwaldes, im Westen des Planungsgebietes, im Südosten des Planungsgebietes,
- die Baumhecke und -reihe im Westen,
- der Ottersberger Graben.

Mittlere Bedeutung:

Biotoptypen mittleren Alters, mittlerer Strukturvielfalt mit Bedeutung im Biotopverbund, positiv landschaftsbildbeeinflussende Elemente. Im Planungsgebiet sind dies

- das feuchte Grünland,
- die Ackerbrache,
- der Obstrasen,
- der Wegeseitengraben am Dunwisch,
- die Saumvegetation an Dunwisch und Amtsmoor.

Geringe Bedeutung:

junge, strukturarme, vereinzelte Biotoptypen, keine oder negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im Planungsgebiet sind dies

- die Ackerflächen,
- Zier- und Nutzgärten.

Keine oder negative Bedeutung haben versiegelte Flächen der Verkehrswege oder der bereits bebauten Bereiche.

6.3. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. 12,03 ha. Vorgesehen ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes auf ca. 6,53 ha, wobei auf ca. 1,82 ha bereits Bebauung vorhanden ist und ca. 4,71 ha neu bebaut werden (bei den festgesetzten GRZ von 0,4 können maximal 3,5 ha versiegelt werden), öffentlicher Verkehrsflächen auf ca. 1,64 ha (davon bereits vorhanden ca. 0,25 ha), Flächen für Gemeinbedarf auf 0,19 ha, Öffentlicher Grünflächen auf ca. 2,09 ha und Privater Grünflächen auf ca. 1,29 ha.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind Veränderungen von Grundflächen und damit Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden. Auswirkungen auf biotische und abiotische Faktoren sowie Veränderungen im Landschaftsbild können durch zeitweilige Beeinträch-

tigungen während der Baumaßnahme und durch die Bebauung im Planungsgebiet selbst und in der Umgebung entstehen. Für die betroffenen Schutzgüter werden sie im folgenden spezifiziert.

Boden

Beeinträchtigungen des Bodens treten vor allem durch die Versiegelung der Flächen auf. Die natürliche Bodengenese wird unterbunden. Die Verdichtung des Bodens zerstört das Bodengefüge und verändert somit die Bodenlüftung und die Wasserhaltung negativ. Die Versiegelung verhindert die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und macht eine oberirdische Ableitung notwendig. Durch die Baumaßnahmen geht die Fläche als aktueller und potentieller Lebensraum für Vegetation und Fauna verloren.

Aufgrund des erfolgten Tiefumbruchs der ehemaligen Moorböden mit nachfolgender Ackernutzung auf Sandmischkultur besteht bereits eine erhebliche Vorbelastung des Bodenhaushaltes.

Wasser

Aufgrund der ausfallenden Versickerung des Niederschlages sinkt die Grundwasser-Neubildungsrate. Die oberirdische Ableitung hat negative Auswirkungen auf die Vorfluter oder die Kanalisation zur Folge, zum Beispiel das Auftreten von Flutwellen bei Starkregen. Die Filterfunktion des Bodens kann nicht genutzt werden und muß bei der Trinkwasseraufbereitung technisch ersetzt werden.

Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Nitrat auswaschungen aus landwirtschaftlichen Flächen bestehen bereits. Beeinträchtigungen der Qualität durch den Eintrag zusätzlicher Schadstoffe zum Beispiel als Folge des Reifen- und Fahrbahnabriebs durch den Verkehr sind nicht in erheblichem Umfang zu erwarten. Beeinträchtigungen der Gewässerqualität des Ottersberger Grabens durch das Planvorhaben sind nicht zu erwarten.

Luft/Lokalklima

Der versiegelte Boden und die Fassaden der baulichen Anlagen erwärmen sich bei Sonneneinstrahlung schnell und halten die Wärme lange. Aufgrund der reduzierten Vegetationsdecke und der Unterbrechung der Bodenwassersäule sinkt die Verdunstungsrate. Im bebauten Bereich entsteht ein stark vom Geländeklima der Umgebung abweichendes Kleinklima, eine Wärmeinsel. Durch vermehrten Autoverkehr ist mit einer Verschlechterung der Luftqualität und Zunahme der Verlärmung zu rechnen.

Biotoptypen/Fauna

Teile des Planungsgebietes werden dem Naturhaushalt entzogen. Durch Verdichtung des Bodens entfällt der Lebensraum für bodenlebende Tiere. Durch Versiegelung geht der Lebensraum für auf der Bodenoberfläche lebende Tiere und die Vegetationsdecke verloren. Das veränderte Kleinklima zieht eine Veränderung des Artenspektrums von Tieren und Pflanzen nach sich. Die veränderte Struktur des Gebietes enthält aktuell vorhandene Habitate nicht mehr und schafft andere.

Die Brutplätze der möglicherweise in den randlichen Gehölzstrukturen brütenden Singvögel werden kaum beeinträchtigt. Möglicherweise für Fledermäuse bedeutungsvolle Strukturen, die vor allem ihren Beutetieren als Lebensraum dienen, werden erhalten bzw. neu entwickelt. Bedeutende Vegetati-

onsbestände wie der Mischwald oder die hohe Feldhecke im Nordwesten des Planungsgebietes werden erhalten.

Landschaftsbild

Der Siedlungsrand schiebt sich in die freie Landschaft vor und beengt den Charakter der offenen Moor-Landschaft. Dieser ist durch Tiefumbruch und nachfolgende Ackernutzung bereits beeinträchtigt. Möglich sind auch vermehrter Lärm und Bewegung in der umgebenden Landschaft. Durch Ergänzung des vorhandenen Windschutzstreifens wird ein deutlicher Siedlungsrand geschaffen.

6.4 Massnahmen zur Kompensation des Eingriffs

6.4.1 Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung des Eingriffs

Durch geeignete Maßnahmen soll die Versiegelung und damit der Eingriff in den Boden- und Grundwasserhaushalt minimiert werden. Hierzu wird die Überschreitung der Grundflächenzahl begrenzt (s. Textliche Festsetzung Nr. 2).

Zur Minimierung der Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes wird für die Gestaltung von Parkplätzen, Zufahrten etc. die Verwendung von wassergebundenen Decken festgesetzt (s. Textliche Festsetzung Nr. 5). Geeignete Materialien sind Gitterelemente wie Rasengittersteine oder Rasenziegel und eine großfugige Pflasterung. Außerdem wird festgesetzt, daß die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken erfolgt (s. Textliche Festsetzung Nr. 7 (1), (2)).

Zum Schutz vor Auskühlung und Staubeintrag aus den umgebenden Ackergebieten werden Erhaltung und Ergänzung der randlichen Windschutzgehölze festgesetzt (s. Textliche Festsetzung Nr. 7 (7)).

Zur Sicherung der Lebensräume eines Großteils von Flora und Fauna sowie zur Bildung eines landschaftsbildgerechten Überganges vom Siedlungsraum zur freien Landschaft werden Erhaltung und Ergänzung der randlichen Gehölzbestände (Mischwald, Feldhecken, Obstgärten) festgesetzt (s. Textliche Festsetzung Nr. 7 (5)).

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs

Eine differenzierte Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen und auslösenden Bauvorhaben kann unterbleiben, da die Flächen, auf denen Eingriffe stattfinden können, insgesamt im Besitz des Fleckens Ottersberg sind. Die Durchführung der Maßnahmen wird durch privatrechtliche Verträge gesichert.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes als Folgen der Eingriffe kompensieren. Die Maßnahmen sind im Plan "Städtebaulicher Entwurf- und Maßnahmenplan" dargestellt. Auch für die privaten Grünflächen werden Festsetzungen zur Erhaltung von Gehölzen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB oder Festsetzungen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB getroffen, um die Umsetzungsfähigkeit zu gewährleisten. Die Umsetzung der textlichen Festsetzung Nr. 8 erfolgt gemäß § 178 BauGB.

Die hier nach § 9 [1] Nr. 20 BauGB festgesetzte Entwicklung von Gehölzstrukturen kann hohen ökologischen Wert bringen. Als geschlossene Bestände entwickeln die Gehölzstreifen im Inneren ein ei-

genes Mikroklima. Sie stellen Achsen dar, auf denen Tiere (und auch Pflanzen) zwischen den Gärten im Norden des Planungsgebietes und der Feldmark im Süden wandern können, und tragen somit zum Biotopverbund bei. Gehölze dieser Größenordnung bieten nach angemessenem Entwicklungszeitraum einen Lebensraum für Wildkräuter, Sträucher, Insekten und andere Wirbellose, Vögel und Kleinsäuger, sodaß sich eine vielfältige Siedlungsrand-Lebensgemeinschaft entwickeln kann.

Maßnahme 1:

Vom Mischwald im Norden zum Obstgarten im Süden sowie zwischen Amtsmoor und Lindenweg von den Obstgärten im Norden und der Windschutzhecke im Süden werden Grünzüge von ca. 15 m Breite entwickelt (Textliche Festsetzung Nr. 7 (3)). Sie werden aus größeren Bäumen in der Mitte und beiderseitig niedrigeren Bäumen und Sträuchern aufgebaut. Für die Bepflanzung werden standortgerechte, heimische Laubgehölze gewählt. Die Artenzusammensetzung erfolgt in Anlehnung an die der vorhandenen Feldhecke.¹⁰ Eine Liste mit (zusätzlich) in Frage kommenden Gehölzen findet sich im Anhang (Nr. 1). In der Strauchschicht sollten blüten- und fruchttragende Gehölze (Anhang Nr. 4a) einen wesentlichen Anteil haben, um Insekten und den insektenfressenden Vögeln und Fledermäusen Nahrung zu bieten. Eine dichte Anpflanzung ermöglicht Brutplätze diverser Singvögel. Krautsäume schaffen Raum für lichtliebende, blütentragende Pflanzen.

Die höheren Bäume werden in der Mitte des Gehölzzuges gepflanzt (Heister, 2 x v., o. B., Höhe ca. 150 cm, Lochpflanzung, versetzt, 5reihig im Abstand von 5 m). Dazwischen und an den äußeren Rändern werden die Sträucher gesetzt (Jungpflanzen, 1 x v. Höhe 80 - 100 cm, gruppenweise im Abstand von 2 m). Bäume und Sträucher werden in Gruppen von drei bis fünf Stück gepflanzt, um gutes Anwachsen und das Aufkommen von konkurrenzschwächeren Arten zu garantieren. Innerhalb der ersten drei Jahre soll der Bestand kontrolliert und ggf. erneuert werden. Die Entwicklung des Krautsaumes (beidseits 2 m) wird der natürlichen Sukzession überlassen.

Maßnahme 2:

Hier wird eine Sukzessionsfläche in der Größe von ca. 1.400 qm als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt (Textliche Festsetzung Nr. 7 (6)). Vereinzelt werden Bäume und Büsche (standortgerechte, heimische Arten mit reizvoller Blüte oder Frucht, s. Anhang Nr. 4a) gesetzt, die Zusammensetzung der Krautschicht wird der natürlichen Sukzession überlassen. Hier wird eine hochstaudenreiche Fläche entwickelt, die einen lockeren Übergang von den Gärten in die Feldmark bildet.

Maßnahme 3:

Im Süden entsteht ein Feuchtgehölz von ca. 800 qm Größe (Textliche Festsetzung Nr. 7 (6)). Auf den ca. 2 m breiten Saum folgt ein Ring von niedrigen Sträuchern. Daran schließt sich ein Mantel aus Bäumen 2. Ordnung an. Das Zentrum bilden Bäume 1. und 2. Ordnung. Die Pflanzabstände sollen 1 m betragen¹¹, die Artenzusammensetzung ist wie oben.

¹⁰ siehe Kapitel 3.6, Gehölze

¹¹ siehe auch Röser, B.: Saum- und Kleinbiotope. Landsberg a.L. 1988

Maßnahme 4:

Am Standort des feuchten Grünlandes wird ein Feuchtbiotop entwickelt (Textliche Festsetzung Nr. 7 (6)), da hier aufgrund des vorkommenden Stauwassers die Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist. Wegen der stauenden Wirkung der vorhandenen Bodenschichten ist nicht von einer Beeinträchtigung durch Drainwirkung auszugehen. ("Beurteilung der Versickerung von Niederschlagswasser", Grundbaulabor Bremen, Juni 1994).

Die Größe beträgt ca. 2.000 qm einschließlich Uferstreifen und Gehölzsaum. Der Standort ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes bzw. des stauenden Bodenmaterials geeignet. Die offene Wasserfläche soll eine unregelmäßige Uferlinie und eventuell unterschiedliche Uferneigungen erhalten. Sie wird von einem Binsen- und Röhrichtgürtel umgeben. Abschnittsweise soll eine Hochstaudenflur entwickelt werden. Vereinzelte Weidenbüsche komplettieren die Uferzonierung. Am Ufer sollen nur Initialpflanzungen vorgenommen werden, siehe Anhang (Nr. 2). Die standortgerechte Vegetation wird sich im Laufe der Zeit durch natürliche Sukzession einstellen.

Maßnahme 5 und 5a:

Nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (Textliche Festsetzung Nr. 7 (1), (2)). Das auf den Grundstücken und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücksflächen selbst versickert bzw. in die angrenzenden Mulden oder die Wasserfläche geleitet. Es kann als weitgehend unbelastet gelten. Die Mulden müssen bei 41 cm Tiefe auf einer Fläche von 2.000 m² eingerichtet werden.¹² Sie werden von Randstreifen verschiedener Breite begleitet. Insgesamt werden 9.000 qm ausgewiesen.

Die Unterhaltung der Mulden und ihrer Randstreifen sollte so unaufwendig wie möglich sein, um größtmögliche Naturnähe zu schaffen. So wird den am und im Ottersberger Graben vorkommenden Tier- und Pflanzenarten eventuell die Ausbreitung ermöglicht. Die Randstreifen sollen nicht mit Herbiziden oder Düngern behandelt werden. Es sollen keine artenarmen Rasenmischungen eingesät werden. Die gepflanzten oder spontan aufgewachsenen krautigen Pflanzen sollen, soweit sie Tieren als Nahrungsquelle, Nahrungs- und Lebensraum oder Winterquartier dienen, so behandelt werden, daß sie diese Funktionen erfüllen können: (Initial-)Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Arten, zwei- bis dreimalige Mahd im Jahr, Stehenlassen von Halmen und Fruchtständen im Herbst.

Maßnahme 6:

Nach § 9 [1] Nr. 25a und 25b BauGB werden für die öffentlichen und privaten Grünflächen Pflanz- bzw. Erhaltungsfestsetzungen getroffen (Textliche Festsetzung Nr. 7 (8)). Die Einfriedungen der Grundstücke sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen hin mit lebenden Hecken, bestehend aus standortgerechten und/oder dorfüblichen Laubgehölzen,¹³ abzapflanzen (Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung Nr. 5). Eine Liste der geeigneten Gehölze findet sich im Anhang (Nr. 3). Die Umsetzung des Pflanzgebotes erfolgt gemäß § 178 BauGB.

¹² Gutachten des Grundbaulabors Bremen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens. 1994

¹³ siehe auch: Landschaftsplan für den Flecken Ottersberg, 1993 (Entwurf)

Maßnahme 7:

Pro angefangene 200 m² ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen (Textliche Festsetzung Nr. 7 (8)). Geeignet sind standortgerechte oder dorfübliche Arten, siehe Anhang (Nr. 4 einschließlich Ergänzungen aus dem Landschaftsplan).

Maßnahme 8:

Für abgängige Bäume in den als zu erhalten festgesetzten Obstgärten sind Nachpflanzungen mit Hochstämmen vorzunehmen (Textliche Festsetzung Nr. 7 (5)). Das Totholz bzw. die stehenden Stämme sollten erhalten bleiben, da sie Wohn- und Nahrungsraum für viele Tierarten (höhlenbrütenden Singvögel, Fledermäuse, Insekten) sind.

Maßnahme 9:

Auf verkehrsberuhigten Plätzen sind Bäume (im Dorf übliche Arten) anzupflanzen. Die Größe der Baumscheiben soll mindestens 3 m x 3 m pro Baum betragen (Textliche Festsetzung Nr. 6).

Maßnahme 10:

Die Flächen für Sammelstellplätze sind mit Bäumen zu gestalten. Pro drei Stellplätze ist ein Laubbaum (im Dorf übliche Art) zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben soll mindestens 3,0 m x 3,0 m pro Baum betragen, siehe Anhang (Nr. 5) (Textliche Festsetzung Nr. 6).

Maßnahme 11:

An der Erschließungsstraße Dunwisch ist an der westlichen Seite eine Sand-Birkenallee anzulegen¹⁴. Der Pflanzabstand der Bäume soll 10 m betragen. Der Seitenstreifen soll extensiv gepflegt werden, jedoch vor Verbuschung geschützt werden.

Die nachfolgende Tabelle stellt den aktuellen Zustand und die Veränderungen durch die Realisierung der Planung für jedes Schutzgut einander gegenüber.

¹⁴ Empfehlung des Landschaftsplanes für den Flecken Ottersberg

Abbildung 2: Gegenüberstellung von Zustand und Veränderung der betroffenen Werte und Funktionen

Schutzgut	Eingriff	Vermeidung (V), Minderung (M) bzw. Ausgleich (A)	Verbleibende Beeinträchtigung
Boden	Versiegelung von ca. 6,3 ha (Wohngebiet, Verkehrsfläche, Gemeinbedarf): Beendigung der natürlichen Bodengenese, Zerstörung der Bodenstruktur, Beeinträchtigung von Bodenwasser- und -lufthaushalt, Verlust der Funktion als Filter für Niederschlagswasser, Verlust der Standortfunktion für Ackerlebensgemeinschaften, Verlust des Entwicklungspotentials für Arten und Lebensgemeinschaften	Erhaltung unversiegelter Bereiche (V), Förderung der Bodenentwicklung auf den als Öffentliche und Private Grünflächen festgesetzten Flächen (M), Verbesserung des Bodenwasser- und -lufthaushaltes auf diesen Flächen, Schaffung eines neuen Entwicklungspotentials für Flora und Fauna in Gehölzzügen, Gräben samt Böschungen, Feuchtfläche und Ruderalflur (M)	Verluste der Bodenfunktionen durch Versiegelung sind nicht ausgleichbar.
Grundwasser	Verringerung der Grundwasser-Neubildungsrate im Plangebiet aufgrund der Versiegelung, Beeinträchtigung der Grundwasserqualität durch Stoffeintrag (Gartengifte, mit dem KFZ-Verkehr zusammenhängende Stoffe, Bodenbewegungen während der Bauphase)	Verwendung wassergebundener Decken (M), Gewährleistung der Grundwasserneubildung und der Regenrückhaltung im Plangebiet durch Versickerung in Mulden (A), Anlage von Feuchtbiotopen (A), Wegfall der Belastungen durch die Landwirtschaft	ausgeglichen
Oberflächenwasser	Einleitung von belastetem Oberflächenwasser in den Ottersberger Grabe, beschleunigte Vorflut, unregelmäßige Wasserstände	Versickerung des Niederschlages im Gelände (V, M)	ausgeglichen
Klima/Luft	Beeinträchtigung des Lokalklimas ("Wärmeinsel")	Anlage von Gehölzzügen und Feuchtflächen im Gebiet (M, A)	ausgeglichen
Biotoptypen:	Verlust von ca. 8 ha Acker bzw. Ackerbrache, Minderung des Wertes der randlichen Gehölzstrukturen	Entwicklung von Gehölzzügen aus standortgerechten und heimischen Arten (Bereicherung von Lebensraum und Biotopverbund) (M, A)	teilweise ausgeglichen
Mischwald	Verlust der Wechselbeziehungen zum angrenzenden Acker durch die dicht heranrückende Bebauung; Einschränkung der Lebensraumfunktion des Bestandsrandes	keine direkte Beeinträchtigung des Bestandes, da privat und daher eingezäunt (M)	

Hecke im Westen des Plangebietes	Einschränkung der Funktion als Lebensraum für Singvögel und Kleinsäuger durch die heranrückende Bebauung; Einschränkung der Funktion im Biotopverbund	Einzäunung als Schutz vor direkter Beeinträchtigung (M); Zusammenhang mit dem Graben und Randstreifen bleibt erhalten (V)	
Windschutzstreifen samt Graben und Ruderalvegetation im Süden des Plangebietes	Östlich Amtsmoor zeitlich beschränkte Beeinträchtigung durch die Bauarbeiten auf einer Länge von ca. 150 m	Die nördlich angrenzenden Flächen sind Bestand, von ihnen geht keine Beeinträchtigung aus (V). Bei den Bauarbeiten wird gehölz-schonend vorgegangen (Abstände bei Arbeiten und Lagerung) (M).	
Acker, Ackerbrache	Sie gehen als Lebensraum für Flora und Fauna (Nahrungs- und Lebensraum für Vögel und Kleinsäuger) verloren.	Anlage einer Sukzessionsfläche (A)	
feuchtes Grünland	-	Aufwertung zu einem Feuchtbiotop	
Siedlungsbereich mit Obstbaumbeständen	-	Erhalt und Ersatz abgehender Bäume durch Hochstämme (alte Sorten) (V, A)	
Ruderal- und Trittrasenflur	Verlust des Lebensraumes	Entwicklung einer Sukzessionsfläche (A)	
Fauna	Beeinträchtigung der vorhandenen Gehölze durch die heranrückende Bebauung (Verlust der Wechselwirkungen mit dem Offenland) und durch den Aufenthalt von Menschen und Haustieren	Erhalt der Gehölzstrukturen (V, M), Neuanlage von breiten Gehölzzügen (A)	ausgeglichen
Landschaftsbild	Bebauung von Offenland, Einengung der charakteristischen Weite der ehemaligen Moorlandschaft	Erhalt und Ergänzung der randlichen Eingrünung (V, M), Parzellierung des Gebietes analog zu den Strukturen der Moorkultivierung (A), Durchgrünung (A)	ausgeglichen

6.5 Bilanzierung

Nachfolgend wird der Zustand der betroffenen Fläche vor dem zu erwartenden Eingriff mit dem Zustand nach Realisierung der Kompensationsmaßnahmen verglichen. Hierzu wird ein lineares Punktesystem von 0 bis 5 für die einzelnen Biotoptypen verwendet, das sich an den Bewertungsstufen von Kaule (1986)¹⁵ und Haber u.a. (1993)¹⁶ orientiert. Bei dieser Vorher-Nachher-Betrachtung wird eine

¹⁵ Kaule, G.: Arten- und Biotopschutz, Stuttgart 1986

¹⁶ Haber, W./Lang, R./Jessel, B./Spandau, L./Köppel, J./Schaller, J.: Entwicklung von Methoden zur Beurteilung von Eingriffen nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz. Baden-Baden 1993

Entwicklungszeit der Biotoptypen von ca. 10 Jahren angesetzt. Der Vorher-Nachher-Vergleich ermöglicht eine Abschätzung der für die Kompensation des Eingriffs notwendigen Flächengröße. Werte und Funktionen, die sich flächenmäßig nicht darstellen lassen, müssen hier unberücksichtigt bleiben.

Bilanzierungsmodell

Bewertungsstufen zur Bilanzierung	
Kriterien / Beispiele	Wertstufe
Besonders wertvolle und naturschutzwürdige, seltene Biotoptypen, keine oder nur geringe Störungen durch Nutzungen, sehr große Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna, Standort seltener und gefährdeter Pflanzen- und / oder Tierarten (zum Beispiel Rote-Liste-Arten), Regeneration aufgrund langer Entwicklungszeiten bzw. hohen Alters nicht möglich.	5
Besonders wertvolle und naturschutzwürdige Biotoptypen, keine oder nur geringe Störungen durch Nutzungen, geschützt nach §§ 28, 28a, 28b oder § 33 NNatG, großes Standortpotential gefährdeter Pflanzen- und Tierarten	4,5
Schutzwürdige Bereiche mit großer Artenvielfalt, die nur einer geringen oder extensiven Nutzung unterliegen, besondere ökologische Ausgleichsfunktion innerhalb intensiv genutzter Bereiche, langfristig regenerierbar	4
Große Artenvielfalt, geringe Nutzungsintensität, Standortpotential für gefährdete Pflanzen- und Tierarten, Bedeutung als Ausgleichs-, Rückzugs- und Vernetzungselement	3,5
Flächen mit standorttypischer Vegetation, Beeinträchtigungen durch Nutzungen vorhanden, Bedeutung als Vernetzungselement, großes Entwicklungspotential für Arten und Lebensgemeinschaften, mittelfristig regenerierbarer Lebensraum	3
durchschnittliche Artenzusammensetzung genutzter Standorte, Standortbedingungen durch Nutzungen beeinträchtigt, Bedeutung als Standort für Flora und Fauna und als Vernetzungselement vorhanden, großes Entwicklungspotential vorhanden, kurz- bis mittelfristig regenerierbar,	2,5
Stark genutzte Flächen mit häufigen und verbreiteten, konkurrenzstarken, jedoch standorttypischen Pflanzenarten, eingeschränkte faunistische Bedeutung, kurzfristig regenerierbar.	2
Durch Nutzung verarmter Standort, geringe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna, standorttypische Vegetation i. d. R. nicht mehr vorhanden, Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild, eingeschränktes Potential als Lebensraum für Flora und Fauna.	1,5
Durch Nutzungen und Pflegeintensität sehr stark verarmte Standorte, deutliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild.	1
Weitgehend unbelebte Fläche, erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild.	0,5
Unbelebte Fläche, erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild.	0

Die Wertigkeiten der aktuell vorhandenen und durch den Eingriff veränderten Biotoptypen und Nutzungen werden nach dem "Prinzip Fläche x Wertstufe" ermittelt. In der nachfolgenden Tabelle ist die Bilanzierung zusammengefaßt.

Tabelle 1: Bilanzierung der Wertpunkte (Gegenüberstellung von Bestand und Planung)

Bestand	Fläche in qm	Wert- stufe	Wert- punkte	Planung	Fläche (in qm)	Wert- stufe	Wert- punkte
Acker	53.000	1	53.000	Grünzüge (M 1)	8.300	3	24.900
Ackerbrache	27.400	1,5	41.100	Sukzessionsfläche (M 2)	1.400	2	2.800
Ruderalsaum	1.000	1,5	1.500	Feuchtgehölz (M 3)	800	2,5	2.000
Feuchtes Grünland	1.800	2	3.600	Feuchtbiotop (M 4)	2.000	3	6.000
				Versickerungsmulden (M5)	9.000	2	18.000
Windschutzstreifen mit Graben, Ruderal- vegetation und Gehölzen	4.600	3	13.800	Windschutzstreifen mit Graben, Ruderal- vegetation und Gehölzen	5.200	3	15.600
Obstgarten mit altem Baumbestand	4.600	2	9.200	Obstgarten mit altem Baumbestand	4.600	2	9.200
Obstgarten mit jungem Baumbestand	1.000	1,5	1.500	Obstgarten mit jungem Baumbestand	1.000	1,5	1.500
Grabenrandstreifen	400	2	800	Graben	800	2	1.600
"Mischwald"	5.400	3	16.200	Erhalt	5.400	3	16.200
				Allgemeines Wohngebiet (47100 qm)			
				versiegelbar	34.900	0	0
				Gärten	11.200	1	11.200
				Fläche für Gemeinbedarf	1.900	0,5	950
				Spielplatz	1.700	1	1.700
besiedelter Bereich mit Zier- und Nutzgärten	18.200	1	18.200	besiedelter Bereich mit Zier- und Nutzgärten	18.200	1	18.200
Verkehrsfläche	2.500	0	0	Verkehrsfläche	13.900	0	0
Summe	119.900		158.900		120.300		104.950

Die Beeinträchtigungen, die z. B. die Gehölzstrukturen durch die Planung erfahren, sind in der textlichen Gegenüberstellung erwähnt. Gegenüber dem Bestand in der Planung unveränderte Strukturen sind gleich bewertet worden, wenn ihre Sicherung (Erhalt und Ergänzung, Nachpflanzung) textlich festgesetzt wurde. Diese Planung führt zu einem Defizit von 56.100 Wertepunkten, das durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden muß.

6.6 Maßnahmen zum Ersatz des Eingriffs

Die Größe der benötigten Ersatzflächen ist abhängig von deren aktuellen Zustand und den Aufwertungsmöglichkeiten. Bei Aufwertung um 2 Wertstufen ergibt sich ein Flächenbedarf von 2,8 ha, bei Aufwertung um 1,5 Wertstufen werden 3,7 ha nötig, und bei Aufwertung um 1 Wertstufe werden 5,6 ha benötigt. Einen Überblick über mögliche Nutzungen und deren Bewertung gibt die folgende Tabelle.

Bewirtschaftung	Wertstufe
Acker	1
Intensivgrünland (Saatgrünland)	1,5
Grünland mittlerer Standorte, intensiv	2
Grünland mittlerer Standorte, extensiv	2,5
Grünland feuchter Standorte, extensiv	3
Feuchtgrünland/Ried/Röhricht	3,5
Naturschutznutzung	
Wiedervernässung, Sukzession	3,5
Wiedervernässung, Hochmoorregeneration	4

Erläuterung:

- Grünland mittlerer Standorte (intensiv genutzt: gedüngt, hoher Tierbesatz, früher Mahdtermin, viele Schnitte, -> artenarme Ausprägung); Bewertungsstufe 2,
- Grünland mittlerer Standorte (extensive Nutzung: geringe Düngung, niedriger Tierbesatz, späte Mahd, wenig Schnitte, -> artenreiche Ausprägung); Bewertungsstufen 2,5,
- Grünland feuchter bis nasser Standorte (extensive Nutzung: geringe Düngung, niedriger Tierbesatz, späte Mahd, wenig Schnitte, -> artenreiche Ausprägung mit Nässezeigern und Übergänge zu Riedern bzw. Röhrichten); Bewertungsstufe 3 bzw. 3,5, je nach Ausprägung.

Die 'Naturschutznutzung' von Flächen, d. h. ohne landwirtschaftliche Erträge, umfaßt die folgenden Möglichkeiten:

- Wiedervernässung, Sukzession; über verschiedene Entwicklungsstadien wird sich ein Moorbirkengebüsch entwickeln; Bewertungsstufe 3,5,
- Wiedervernässung, gezielte Hochmoorregeneration mit Pflegemaßnahmen; Bewertungsstufen 4.

Die Ersatzmaßnahmen müssen die Beeinträchtigungen kompensieren, die durch die Versiegelung des Bodens und Verlust von Lebensraumpotential entstehen.

Als Ersatzflächen stehen Flächen zur Verfügung, die westlich an den Bebauungsplan Nr. 86 anschließen. Dieses Vorgehen wird dadurch ermöglicht, daß sich beide Flächen im Eigentum des Fleckens Ottersberg befinden. Hier sind Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 82 (Gewerbegebiet Ottersberg-Bahnhof) vorgesehen, für die die Flächen jedoch nicht vollständig in Anspruch genommen werden. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises

Verden werden die Restflächen bzw. deren Entwicklungspotential für den Bebauungsplan Nr. 86 herangezogen.

Aus der Gegenüberstellung von Eingriff und Minderung bzw. Kompensation im B-Plan Nr. 82 geht hervor, daß die Eingriffe in die Schutzgüter Wasser, Kleinklima, Lebensraum, Landschafts- und Ortsbild durch Maßnahmen innerhalb der bebaubaren Flächen kompensiert werden. Für die Versiegelung des Bodens ist dort kein Ausgleich möglich. Die Versiegelung wird durch die Freihaltung einer ca. 6,5 ha großen Fläche zwischen dem Gewerbegebiet und Dunwisch kompensiert (s. Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 82, S. 22). Festsetzungen im B-Plan Nr. 82 sind die Rücknahme der Gewerbegebietsdarstellung des Flächennutzungsplanes („Freihaltung“), die extensivierte Flächenbewirtschaftung und die randliche Bepflanzung der geplanten Festwiese mit Linden im Süden sowie die Ergänzung der vorhandenen Gehölze an den anderen Seiten. Im Bereich der geplanten "Festwiese" - Festsetzung einer Nutzungsextensivierung - sowie des Regenrückhaltebeckens - Festsetzung der naturnahen Anlage - findet eine Aufwertung statt, die erheblich über den Ausgleich des Eingriffes hinausgeht (s. S. 21 f der Begründung des B-Planes Nr. 82 sowie S. 22 des Grünordnungsplanes zum B-Plan Nr. 82). Diese zusätzlich geschaffenen Werte werden für die Kompensation des Defizites aus dem B-Plan Nr. 86 herangezogen.

Da im B-Plan Nr. 82 keine Quantifizierung erfolgte, wird aufgrund der textlichen Ausführungen davon ausgegangen, daß ca. 40 % der nach dem aktuell verwendeten Bilanzierungsmodell sich ergebenden Wertpunkte für den Ausgleich der Eingriffe aus dem B-Plan Nr. 82 veranschlagt werden und 60 % für den Ausgleich des Eingriffes aus dem B-Plan Nr. 86. Hierbei sind eingeflossen:

1. geringe bis mittlere Wertigkeit der Biotoptypen im Plangebiet 82;
2. Ausgleich der Versiegelung durch die Freihaltung von Flächen;
3. vollständige Umwidmung der zunächst als Gewerbegebiet, dann als Festwiese dargestellten Fläche in eine Grünfläche mit der Festsetzung "Entwicklung einer Obstwiese, extensive Pflege des Grünlandes, Anpflanzung von Hochstämmen (älte Sorten) zur Schaffung von Werten und Funktionen für Boden, Wasserhaushalt, Kleinklima, Fauna und Flora, Landschaftsbild als Kompensation des Defizits aus dem B-Plan 86 im Plangebiet des B-Planes 82.

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht. Eine genauere Quantifizierung der „Überkompensation“ ist aufgrund der fehlenden Bilanzierung im B-Plan Nr. 82 nicht möglich und erfolgt somit nicht.

Übersicht 1: „Überkompensation“ aus dem Bebauungsplan Nr. 82 (Gegenüberstellung von aktueller Nutzung und Planung)

Aktuelle Nutzung	Flächen- größe	Wert-stufe	Planung	Wert- stufe	Auf- wer- tung	Wert- punkt- gewinn
Acker	10.000	1	RRB, naturnah	3	2	20.000
Intensivgrünland, Weide	8.500	2	Extensivgrünland, feucht	3	1	8.500
Intensivgrünland	19.500	1,5	Obstwiese, Extensivgrünland, feucht	3,5	2	39.000
Intensivgrünland, Weide Ottersberger Graben, Randstreifen Fläche für den Kindergarten	15.000 2.500 5.500	2	Fortsetzung der bisherigen Nutzung, keine Überplanung	2	-	-
Summe	61.000					67.500

Aus dieser Tabelle ergibt sich unter der Voraussetzung, daß 60 % der Kompensation für den B-Plan 86 zur Verfügung stehen, daß mit den vorgesehenen Maßnahmen das Wertpunktedefizit um 40.500 Punkte verringert wird.

Entsprechend der Möglichkeit, nach den Grundsätzen der baurechtlichen Abwägung in Verbindung mit § 8a BNatSchG zu entscheiden, wird der Flecken Ottersberg den Eingriff in Natur und Landschaft aus folgenden Gründen nicht vollständig kompensieren:

Ein vollständiger Ausgleich *im* Plangebiet ist unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Wirtschaftlichkeit nicht möglich. Die Grünbereiche würden einen für ein Baugebiet überproportional hohen Flächenanteil einnehmen, es könnte nur eine wesentlich geringere Anzahl von Baugrundstücken realisiert werden. Da die vorhandene Nachfrage weiterhin bestehen bliebe, müßten weitere Baugebiete ausgewiesen werden. Dies würde eine weitere Inanspruchnahme von freien Flächen bedeuten. Des weiteren würden die durch den großen Grünflächenanteil hohen Kosten für die innergebietlichen Grünmaßnahmen auf wenige Baugrundstücke umgelegt werden und somit die Grundstückspreise unverhältnismäßig in die Höhe treiben.

Insgesamt ist anzumerken, daß bei der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ca. 2/3 der Wertigkeit des Bestandes durch Maßnahmen im Plangebiet kompensiert wird!

Die zur Verfügung stehenden Ersatzflächen grenzen westlich an den Bebauungsplan Nr. 86 an. Sie liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 82. Wie bereits beschrieben, wird ein Teil der Ersatzflächen zur Kompensation des Bebauungsplanes Nr. 82 herangezogen. Durch das Zusammenlegen von Ersatzflächen für mehrere Bebauungspläne entsteht eine größere, zusammenhängende Grünfläche, die für Natur und Landschaft gegenüber einer „Insellage“ eindeutig Vorteile bietet. Zum anderen liegt die Ersatzfläche im gleichen Landschaftsraum wie die Fläche, auf der der Eingriff stattfindet. Auch in dieser Hinsicht weist die Ersatzfläche Vorteile auf. Diese Vorteile, die nicht in eine quantitative Bewertung einfließen, sind für die Betrachtung der Ersatzflächengröße von Bedeutung.

Darüber hinaus stehen dem Flecken Ottersberg keine weiteren geeigneten Flächen für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung. Selbst intensive Bemühungen, Flächen zu finden, auf denen die durch die Planung betroffenen Biotoptypen entsprechend wiederhergestellt werden könnten, haben nicht zum Erfolg geführt. Außer den dem Plangebiet direkt benachbarten Flächen aus dem B-Plan Nr. 82 stehen dem Flecken demnach keine weiteren Flächen zur Verfügung.

Im Interesse einer schnellen Verfügbarkeit von Bauflächen zur Befriedigung der großen Nachfrage, da der Flecken Ottersberg zur Zeit keine geeigneten Ersatzflächen erwerben kann und ein weiterer Zukauf die Grundstückspreise erheblich verteuern würde, räumt der Flecken Ottersberg den städtebaulichen Belangen Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft ein und führt für den Bebauungsplan Nr. 86 keine vollständige Kompensation durch.“

7.0 Umweltverträglichkeit

7.1 Immissionsschutz

Nördlich des Plangebietes, in ca. 250 m Entfernung, verläuft die Bundesbahnstrecke Bremen-Hamburg. In dem im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 81, 'Moorland II' (rechtsverbindlich seit 1992) erstellten Lärmgutachten wurde ein Mittelungspegel (in einem Abstand von 25 m) von 74 dB (A) für tagsüber und nachts ermittelt.

Die zulässige Lärmbelastung für allgemeine Wohngebiete (WA) liegt gemäß DIN 18005 bei 55 dB (A) am Tag und 45 dB (A) in der Nacht. Laut Gutachten wird bei einer Entfernung zur Bahnlinie von 217 m der Tageswert von 55 dB (A) eingehalten, Schallschutzmaßnahmen sind somit für die Einhaltung des Tageswertes nicht erforderlich. Der Nachtwert von 45 dB (A) wird jedoch bei einer Entfernung von 250 m um ca. 10 dB (A) überschritten. Nach DIN 18005, Teil 1, Punkt 5.5.1 kann auf der von der Schallquelle abgewandten Seite eines Hauses mit einem um 10 dB (A) niedrigeren Wert gerechnet werden. Das heißt, wenn die Fenster von Schlafräumen auf der von der Bahnlinie abgewandten Seite angeordnet sind, wird für diese Räume der Nachtwert eingehalten. Aus diesem Grund wird als passive Lärmschutzmaßnahme für den Teil des Plangebietes, der sich zwischen der Straße 'Dunwisch' und dem im westlichen Bereich geplanten Grünzug befindet, durch eine textliche Festsetzung festgeschrieben, daß hier die Fenster von Schlafräumen entsprechend anzuordnen sind. Darüber hinaus ist eine Festsetzung nicht erforderlich, da im direkt angrenzenden Teil des Plangebietes durch die Stellung der Gebäude und insgesamt aufgrund der größeren Entfernung zum Emissionsort sowie durch die abschirmende Wirkung der geplanten Gebäude des Plangebietes selbst als auch des westlich anschließenden Gewerbegebietes keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Von aktiven Schallschutzmaßnahmen wird aus städtebaulichen und landespflegerischen Gründen abgesehen.

Eine Beeinträchtigung durch Verkehrslärm von der Verdener Straße (L 155) ist nicht zu erwarten, da sie sich in einer Entfernung von ca. 120 m befindet. Die Flächen zwischen der Verdener Straße und dem Plangebiet sind bereits bebaut und stellen insofern bereits eine Lärmabschirmung dar.

Des Weiteren besteht zu dem im Westen angrenzenden Gewerbegebiet Ottersberg-Bahnhof (Bebauungsplan Nr. 82) ein ca. 200 m breiter Grüngürtel, der als Pufferzone fungiert. Auch hier sind keine Immissionen zu erwarten.

Es wird textlich festgesetzt, daß innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 41 BImSchG) als passive Lärmschutzmaßnahme die Fenster von Schlafräumen an der von der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseite (im Osten) anzuordnen sind.

7.2 Altlasten

Altablagerungen und Altstandorte im Plangebiet sind nicht bekannt.

8.0 Textliche Festsetzungen

1 Bauliche Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Begrenzung der überbaubaren Fläche

Die Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird für die Bereiche mit Hausgruppen (WA3) auf maximal 25 v.H. begrenzt. In den für Einzel- und Doppelhausbebauung festge-

setzten Bereichen (WA1) ist eine Überschreitung von 50 v.H. bei einer Bebauung mit Doppelhäusern zulässig. Für die Einzelhausbebauung sowie in den Bereichen mit offener, zweigeschossiger Bebauung (WA2) ist eine Überschreitung nicht zulässig.

3 Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den Bereichen mit Hausgruppen (WA3) sowie mit Einzel- und Doppelhausbebauung (WA1) pro Gebäude nur zwei Wohnungen zulässig .

Bei den Hausgruppen wird je ein Reihnhaus, bei den Doppelhäusern je eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen.

4 Gemeinbedarfsfläche

Auf der als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Fläche sind notwendige Gebäude für Gemeinschaftszwecke mit einer Grundfläche von maximal 150 qm zulässig.

5 Stellplätze, Parkplätze, Garagen und Garagenzufahrten

Im Bereich der Hausgruppen (WA3) und der offenen, zweigeschossigen Bebauung (WA2) sind gemäß § 9 (1) Nr.4 BauGB in Verbindung mit § 12 (6) BauNVO Stellplätze außerhalb der für Gemeinschaftsstellflächen festgesetzten Flächen nicht zulässig. Garagen sind im WA2 und WA3 gemäß § 9 (1) Nr.4 BauGB in Verbindung mit § 12 (6) BauNVO unzulässig.

Parkplätze, Garagenzufahrten sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrassen u.ä.) zulässig.

6 Verkehrsflächen

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist je 150 qm Verkehrsfläche ein hochstämmiger Laubbaum (siehe Pflanzliste, Anhang Begründung) zu pflanzen, dessen Stammumfang in 1,00 m Höhe 16 cm bis 18 cm beträgt.

Werden auf öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen Parkplätze errichtet, so ist je drei Parkplätze ein hochstämmiger Laubbaum (siehe Pflanzliste, Anhang Begründung) zu pflanzen, dessen Stammumfang in 1,00 m Höhe 18 cm bis 20 cm beträgt.

Auf den Flächen für Stellplätze ist je drei Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum (siehe Pflanzliste, Anhang Begründung) zu pflanzen, dessen Stammumfang in 1,00 m Höhe 16 cm bis 18 cm beträgt.

Die Größe der Baumscheibe muß mindestens 3 x 3 m/pro Baum betragen.

7 Natur und Landschaft

(1) Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zu versickern. Bei einem Überschuß an Niederschlagswasser wird dieses in die geplanten Versickerungsmulden abgeleitet.

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird von den an ihnen entlanglaufenden Versickerungsmulden aufgenommen.

(2) Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden die Flächen, die einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen (Versickerungsmulden), als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünflächen festgesetzt (Flächen M5). Entsprechend den Ausführungen zu den Grünordnungsmaßnahmen sind Initialanpflanzungen von standortgerechten, heimischen Arten (siehe Pflanzliste, Anhang Begründung) sowie eine zwei- bis dreimalige Mahd im Jahr vorzunehmen.

Zur Erschließung der Grundstücke ist pro Hauptgebäude eine Überwegung der unter Satz 1

- beschriebenen Flächen in einer Breite von max. 3,00 m zulässig. Bei den Doppelhäusern wird je eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen.
- (3) Die in Nord-Süd Richtung verlaufenden Grünzüge sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sowie als öffentliche Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt (Flächen M1). Die Grünzüge sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen und Laubbäumen entsprechend den Maßgaben der Grünordnung zu bepflanzen. Eine Pflanzenauswahl ist der Pflanzliste im Anhang der Begründung zu entnehmen.
 - (4) Die Grünflächen im Bereich der Hausgruppenbebauung (WA3) sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB als private Grünflächen festgesetzt (Flächen M5a). Auf diesen Flächen sind Versickerungsmulden, die einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen, vorzusehen. Die Bepflanzung ist entsprechend den Maßgaben der Grünordnung vorzunehmen. Eine Pflanzenauswahl ist der Pflanzliste im Anhang der Begründung zu entnehmen. Für die rückwärtige Erschließung der Grundstücke ist je Hauptgebäude eine Überwegung in einer Breite von max. 1,50 m zulässig.
 - (5) Zur Sicherung der vorhandenen Gehölz- und Obstbaumbestände im Plangebiet werden gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (Flächen M8). Die bestehenden Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei natürlichem Abgang oder bei genehmigten Einschlag sind Neupflanzungen wie folgt vorzunehmen: artgleich im Verhältnis 1 : 2, Pflanzqualität Heister, 2 x v., 1,5 m bis 2,0 m Höhe. Die Flächen werden gemäß § 9 (1) 15 BauGB als private Grünflächen festgesetzt.
 - (6) Im Süd-Osten sind gemäß § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 20 BauGB öffentliche Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Entsprechend den Ausführungen der Grünordnung wird die an der Straße "Lindenweg" gelegene Fläche als Feuchtbiotop (Fläche M4), die im Westen an das bereits bebauten Grundstück Nr. 53 anschließende Fläche als Gehölz (Fläche M3) und die am Siedlungsrand gelegene Fläche als Sukzessionsfläche (Fläche M2) entwickelt. Eine Pflanzenauswahl ist der Pflanzliste im Anhang der Begründung zu entnehmen.
 - (7) Zur Sicherung der vorhandenen Windschutzgehölze bzw. zur Entwicklung eines Siedlungsrandes sind an der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern festgesetzt. Die vorhandenen Windschutzgehölze sind entsprechend den Maßgaben der Grünordnung zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eine Pflanzenauswahl ist der Pflanzliste im Anhang der Begründung zu entnehmen. Die Flächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünflächen festgesetzt.
 - (8) Je begonnene 200 qm Grundstücksfläche ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum (siehe Pflanzliste, Anhang Begründung) zu pflanzen. Geeignet sind stand-

ortgerechte oder dorfübliche Arten. Bei Abgang ist entsprechender Ersatz zu schaffen. Die Umsetzung erfolgt gemäß § 178 BauGB.

8 Immissionsschutz

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 41 BImSchG) sind als passive Lärmschutzmaßnahme die Fenster von Schlafräumen an der von der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseite (im Osten) anzuordnen.

9.0 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des Trinkwasserverbandes Verden.

Im Rahmen der Ausbauplanung, d. h. vor Beginn des Straßenausbaus, wird die Erweiterung der erforderlichen Trinkwasserversorgungsleitungen berücksichtigt.

Die Löschwasserversorgung und die damit verbundenen Standorte notwendiger Unterflurhydranten werden im Rahmen der Erschließungsplanung bearbeitet und sichergestellt.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes, an das alle Grundstücke des Plangebietes angeschlossen werden. Ein abschnittsweiser Anschluß sollte möglich sein. Bezüglich der Wirtschaftlichkeit und Realisierung lassen die Stadtwerke Achim im Auftrag des Fleckens Ottersberg ein Energiekonzept für das Plangebiet erarbeiten. Sollte dieses Konzept nicht zu einem positiven Ergebnis bezüglich der Versorgung durch ein Blockheizkraftwerk kommen, erfolgt die Elektrizitäts- und Gasversorgung durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des Überlandwerk Nord-Hannover AG (ÜNH). In diesem Fall sind für die Versorgung des Plangebietes zwei Transformatorenstationen notwendig. Zur Versorgung der Transformatorenstationen ist die Verlegung eines 20-kV-Kabels entlang des Ottersberger Moorgrabens erforderlich.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Verden. Die Abfallbeseitigung wird alle zwei Wochen durchgeführt.

Die Abwasserentsorgung findet über Anschluß an die Kanalisation statt und wird in das Klärwerk Ottersberg/Oyten weitergeleitet. Träger der Abwasserentsorgung ist der Flecken Ottersberg.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Muldenversickerung. Der Flecken Ottersberg hat durch das Grundbaulabor Bremen ein Gutachten¹⁷ zur Versickerungsfähigkeit im Plangebiet erarbeiten lassen. Aufgrund des festgestellten hohen Grundwasserstandes empfiehlt das Gutachten eine Muldenversickerung. Bei einem Bodenaustausch entsprechend der Angaben des Gutachtens in einer Tiefe von ca. 0,80 m ist bei einer maßgeblichen Regensprende von 107 l/s x ha und einer angeschlossenen Fläche von ca. 45.000 qm sowie einer Muldentiefe von 0,41 m eine Versickerungsfläche von 2.000 qm erforderlich.

Im gesamten Plangebiet sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der Grünzüge sowie in den privaten Grünflächen im Bereich der Hausgruppen Versickerungsmulden vorgesehen. Bei einer Gesamtlänge von ca. 2.600 m und einer Muldenbreite (Mulde ohne Randbereich) von ca. 1,50 m

¹⁷ Bebauungsplan Nr. 86 "Dunwisch", Beurteilung der Versickerung von Niederschlagswasser, Juni 1994, Grundbaulabor Bremen, 28357 Bremen/Horn-Lehe

ergibt sich eine Fläche von 3.900 qm. Die geplanten Versickerungsmulden sind dementsprechend für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ausreichend dimensioniert.

Darüber hinaus empfiehlt das Gutachten Notüberläufe in die vorhandenen, westlich und südlich angrenzenden Gräben um einer eventuellen Überstauung bei überdurchschnittlichen Regenereignissen vorzubeugen. Notüberläufe sind zu den vorhandenen Gräben vorgesehen. Da die geplanten Versickerungsmulden eine wesentliche größere Fläche aufweisen als im Gutachten gefordert, ist davon auszugehen, daß auch bei überdurchschnittlichen Regenereignissen kein Niederschlagswasser in die vorhandenen Gräben abgeleitet wird. Die Notüberläufe sind somit ausschließlich für extreme Regenereignisse eingerichtet.

Bei der schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers durch Versickerung ist das ATV-Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Ein Ablauf über die Notüberläufe darf erst bei Regenereignissen mit einer Häufigkeit $n < 0,5$ (weniger als alle zwei Jahre) erfolgen. Dementsprechend müssen die baulichen Anlagen zur Versickerung unterhalten werden.

10.0 Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes		ca. 12,03 ha	100%
Bruttowohnbauland		ca. 8,36 ha	69,5%
davon			
Allgemeines Wohngebiet (WA)		ca. 6,53 ha	54,3%
bereits bebaut:	ca. 1,82 ha		
Verkehrsfläche		ca. 1,64 ha	13,6%
bereits vorh.:	ca. 0,25 ha		
Gemeinbedarfsfläche		ca. 0,19 ha	1,6%
Öffentliche Grünflächen		ca. 2,09 ha	17,4%
davon:			
Spielplätze	ca. 0,17 ha		1,4%
Versickerungsmulden	ca. 0,59 ha		4,9%
übrige Grünflächen		ca. 1,33 ha	11,1%
Private Grünflächen		ca. 1,29 ha	10,7%
Wasserfläche		ca. 0,29 ha	2,4%

11.0 Nachrichtliche Übernahme/Hinweis

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Für den überplanten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 82 (Straßenverkehrsfläche Straße "Dunwisch") entfallen die Festsetzungen bei Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes Nr. 86.

Innerhalb des Bebauungsgebietes verläuft im Süd-Westen der Ottersberger Moorgraben. Es handelt sich hierbei um ein Gewässer II. Ordnung. Gemäß § 91 a Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) ist entlang des Gewässers ein 5,00 m breiter Gewässerrandstreifen einzuhalten. Die Schutzbestimmungen des NWG sind zu beachten.

A n h a n g

Abb. 1: Übersichtsplan M. 1 : 25.000

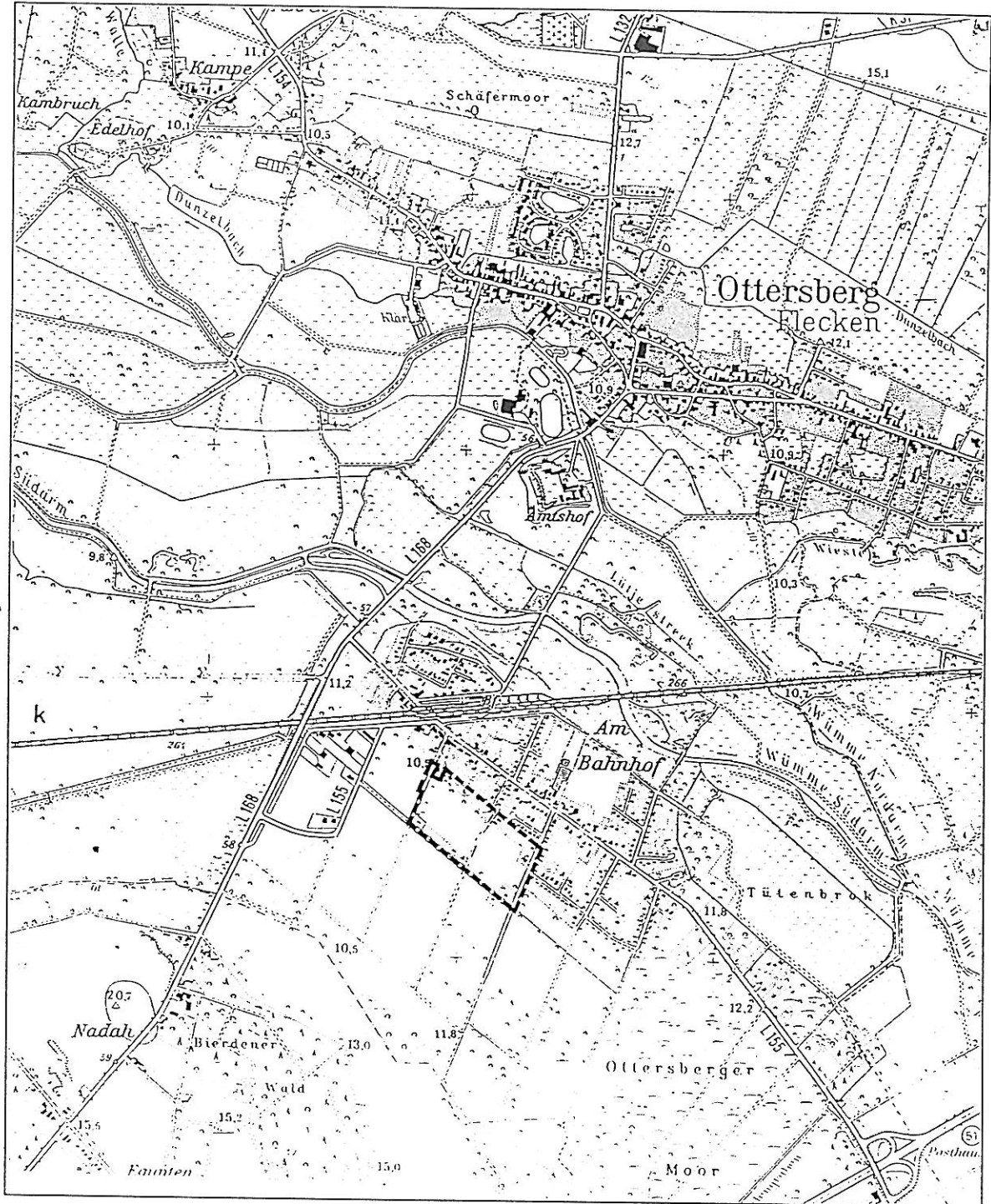
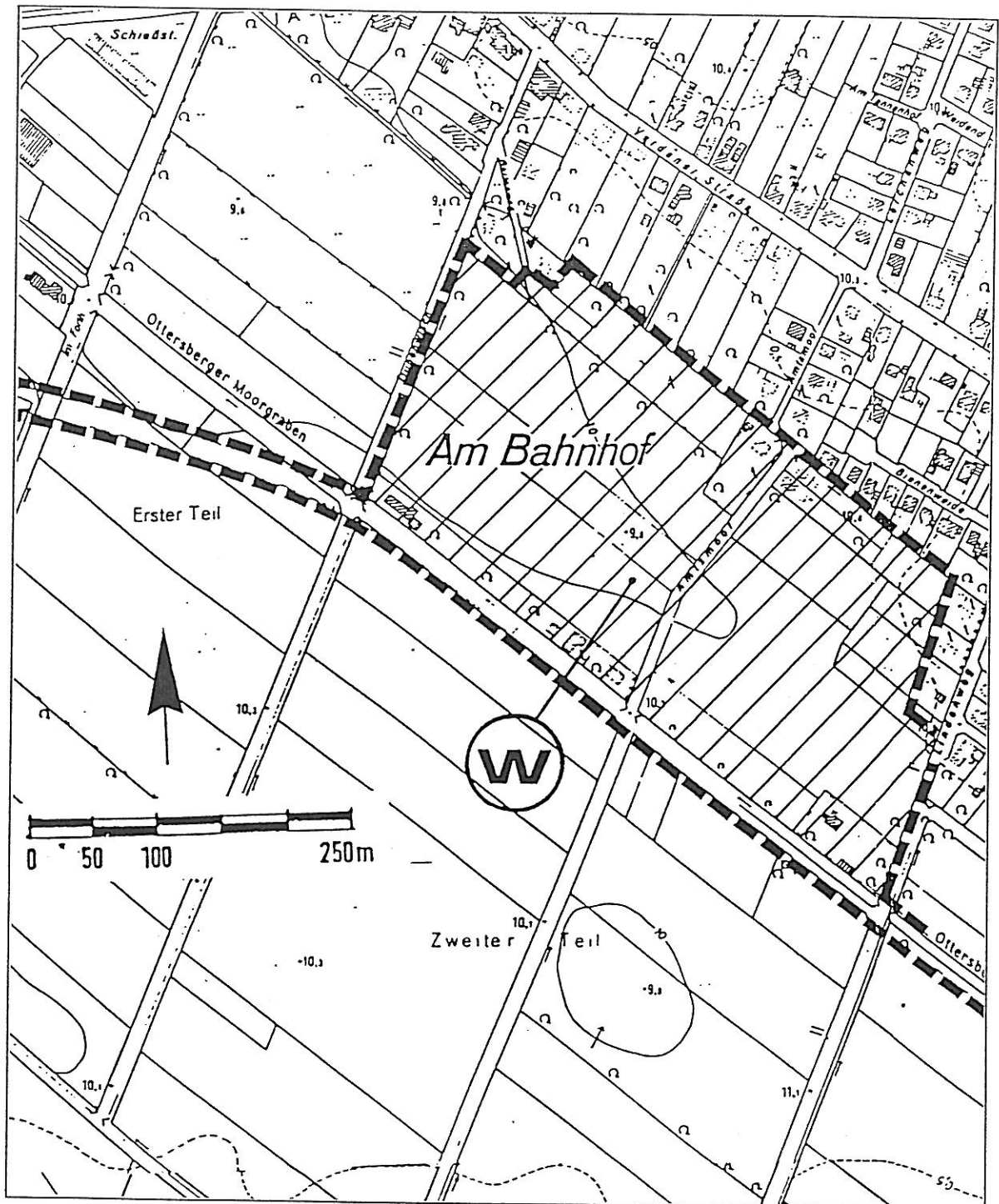


Abb. 2: 16. Flächennutzungsplan-Änderung; Teilplan 4:Ottersberg - Vorentwurf 1994, 1. Teiländerung

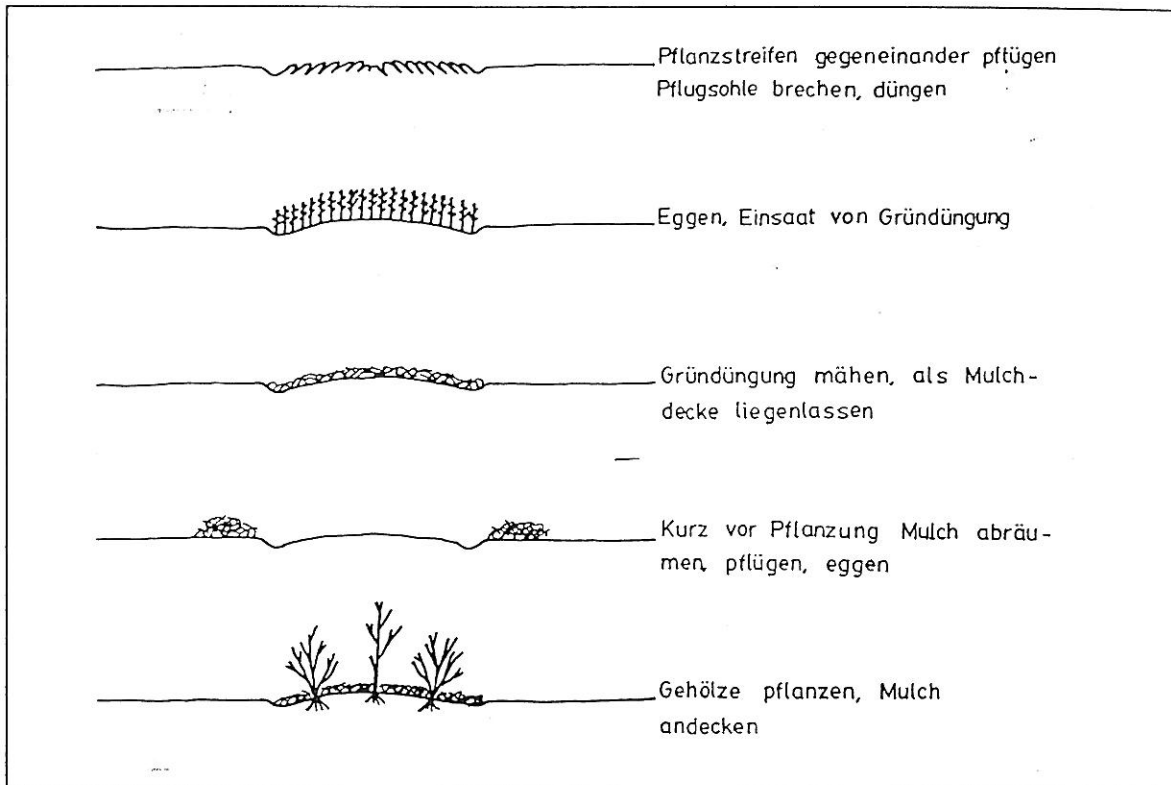


1. Standortgerechte, heimische (d.h. ortsübliche) Baum- und Straucharten für Hecken- und Feldgehölzpflanzungen

Baum- und Straucharten	
Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix alba	Silberweide
Salix cinerea	Aschweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix pentandra	Lorbeerweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Quercus robur	Stieleiche

Die Bodenvorbereitung soll entsprechend der Darstellung in Abbildung 5 vorgenommen werden.

Abbildung 4: Bodenvorbereitung für die Anlage von Hecken (aus RÖSER 1988)



2. Wasser- und Sumpfpflanzen zur Bepflanzung und Gestaltung der Versickerungsmulden und der Wasserflächen

Sumpfzone		Flachwasserzone			
Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name		
<i>Acorus calamus</i>	Kalmus	<i>Alisma plantago-aquatica</i>	Froschlöffel		
<i>Caltha palustris</i>	Sumpfdotterblume	<i>Sagittaria sagittifolia</i>	Pfeilkraut		
<i>Carex gracilis</i>	Schlanke Segge	Freie Wasserfläche			
<i>Carex acutiformis</i>	Sumpfsegge				
<i>Eleocharis palustris</i>	Sumpfsimse				
<i>Equisetum fluviatile</i>	Teichschachtelhalm				
<i>Glyceria maxima</i>	Großer Schwaden				
<i>Iris pseudacorus</i>	Schwertlilie				
<i>Juncus effusus</i>	Flatterbinse				
<i>Myosotis palustris</i>	Sumpfergößmeinnicht				
<i>Lysimachia nummularia</i>	Pfennigkraut			<i>Callitriche</i>	Wasserstern
<i>Lysimachia vulgaris</i>	Gilbweiderich			<i>Hottonia palustris</i>	Wasserfeder
<i>Lythrum salicaria</i>	Blutweiderich	<i>Myriophyllum</i>	Tausendblatt		
<i>Phragmites communis</i>	Schilf	<i>Nuphar lutea</i>	Gelbe Teichrose		
<i>Ranunculus flammula</i>	Flammender Hahnenfuß	Potamogeton-Arten	Laichkraut-Arten		
<i>Sparganium erectum</i>	Igelkolben	<i>Ranunculus aquatilis</i>	Wasserhahnenfuß		

3. Standortgerechte und dorfübliche Gehölzarten für die Verwendung in Schnitthecken

Botanischer Name	Deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

4. Geeignete Gehölze und Kletterpflanzen zur Gestaltung der privaten Grünflächen in den Wohngebieten

Straucharten		Baumarten	
Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn	Acer platanoides	Spitzahorn
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Cornus mas	Cornelkirsche	Betula pendula	Sandbirke
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß	Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Fagus sylvatica	Rotbuche
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen	Malus sylvestris	Wildapfel
Ligustrum vulgare	Liguster	Sorbus aucuparia	Vogelbeerbaum
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Tilia cordata	Winterlinde
Mespilus germanicus	Mispel	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Prunus spinosa	Schlehe	Quercus petraea	Traubeneiche
Rhamnus frangula	Faulbaum	Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus carthartica	Kreuzdorn		
Rosa canina	Hundsrose		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball		

4a. Wertvolle Sträucher für Tierarten in den besiedelten Bereichen¹

Botanischer Name	Deutscher Name	Blütezeit	Frucht	Attraktivität im Garten	Wert für einheimische Tierarten
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	5-6	9-10	Austrieb, Früchte	Hummeln, Bienen, Vögel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	2-4	8-10	Blüte, Früchte, Herbstfärbung	Bienenarten, Dompfaff, Kernbeißer, Haselmaus
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	2-4	8-10	männliche Katzchenblute, Herbstfarbung	Kaferarten, Kleiber, Eichelhaher, Specht, Eichhornchen, Haselmaus
<i>Crataegus monogyna</i> oder <i>oxyacantha</i>	Weißdorn	5-6	9-10	Blute, Fruchte, Herbstfarbung	Schmetterlinge, Fliegenarten, Schmetterlingsraupen, Honigbienen, Sandbienen, Bockkafer, Vogel, Mause
<i>Euonymus europaeus</i>	Europ. Pfaffenhutchen	5-6	8-10	Fruchte	Schwebfliegen, Sandbienen, Honigbienen, Vögel, vor allem Rotkehlchen
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	5-6	7-8	Blüte	Honigbiene, Schwebfliegen, Vögel, vor allem Singdrossel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	4-5	9-10	Blüte	Schmetterlingsraupen, Bockkäfer, Fliegenarten, Vögel
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	5-8	7-11	Früchte, Herbstfärbung	Bienen, Schmetterlinge, Kleinfliegen, Raupen von Zitronenfalter und Faulbaumblauling, Vögel
<i>Ribes sanguineum</i>	Blut-, Zierjohannisbeere	4-5	9-10	Blute	Hummeln
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	5-7	9-10	Blute, Fruchte	Schmetterlingsraupen, Kafer, Honigbienen, Grabwespen, Steinhummel, Grunfink, Kernbeißer, Dompfaff, Igel
<i>Salix caprea</i>	Salweide	3-4	6-7	Katzchenblute	Bienenarten, Kaferarten
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	7-8	8-9	Blute	Kafer-, Fliegenarten, Vogel, besonders Mönchsgrasmücke
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	5	7-8	Früchte	
<i>Virburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball	5-6	8-9	Blüte, Früchte	Käferarten, Blumenwanzen, Dickkopffliegen

1

Quelle: Landschaftsplan für den Flecken Ottersberg, 1994(Entwurf)

5. In Ottersberg heimische Gartenwildkräuter von hoher Bedeutung für den Insektenschutz²

Botanischer Name	Deutscher Name	bV
<i>Achillea millefolium</i>	Schafgarbe	l/na
<i>Ajuga reptans</i>	Kriechender Günsel	f/s
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Wiesenkerbel	nr
Arctium-Arten	Klettenarten	o
<i>Cardamine pratensis</i>	Wiesenschaumkraut	f
<i>Chelidonium majus</i>	Schöllkraut	o
Cirsium-Arten	Distelarten	o
<i>Digitalis purpurea</i>	Roter Fingerhut	o
<i>Erodium cicutarium</i>	Reiherschnabel	o
<i>Ficaria verna</i>	Scharbockskraut	f
<i>Fumaria officinalis</i>	Erdrauch	o
<i>Glechoma hederacea</i>	Gundermann	mf
<i>Hypochoeris radicata</i>	Ferkelkraut	t/na
<i>Hieracium pilosella</i>	Hasenohr	l/na
<i>Lamium purpureum</i>	Purpurrote Taubnessel	mf/nr
<i>Lamium maculatum</i>	Gefleckte Taubnessel	mf/nr
<i>Lamium album</i>	Weißer Taubnessel	mf/nr
<i>Linaria vulgaris</i>	Frauenflachs	t/na
<i>Leontodon autumnalis</i>	Herbstlöwenzahn	ü
<i>Lotus corniculatus</i>	Hornklee	ü
<i>Malva neglecta</i>	Wegmalve	o
<i>Melandrium rubrum</i>	Taglilnelke	f/s
Mentha-Arten	Minze	fn
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß	mf/nr
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß	mf/nr
<i>Saponaria officinalis</i>	Seifenkraut	o
<i>Sedum acre</i>	Mauerpfeffer	l/na
<i>Stachys palustre</i>	Sumpfschachtel	f/nr
<i>Stachys sylvatica</i>	Waldschachtel	mf/s
<i>Stellaria holostea</i>	Große Sternmiere	mf
<i>Thymus serpyllum</i>	Quendel	t/na
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn	ü
<i>Taraxacum officinale</i>	Löwenzahn	ü
<i>Trifolium pratense</i>	Rotklee	ü
<i>Trifolium repens</i>	Weißklee	ü
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel	nr
<i>Veronica chamaedris</i>	Ehrenpreis	ü
<i>Veronica serpyllifolia</i>	Ehrenpreis	mf
<i>Vicia cracca</i>	Vogelwicke	ü
<i>Vicia sepium</i>	Zaunwicke	ü

f = feucht, mf = mittelfeucht, fn = feuchtnaß, t = trocken, nr = nährstoffreich, na = nährstoffarm, s = schattig, o = offener Boden, ü = überall, b. V. = bevorzugtes Vorkommen

² Quelle: Landschaftsplan für den Flecken Ottersberg, 1994 (Entwurf)

6. *im Fachhandel erhältliche Gartenpflanzen mit besonders hoher Bedeutung als Insektennahrungsquelle, insbesondere für Wildbienen und Hummeln (Auswahl)*

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Gartenstauden		Kletterpflanzen	
<i>Achillea filipendulina</i>	Goldschafgarbe	<i>Lathyrus latifolius</i>	Staudenwicke
<i>Aconitum napellus</i>	Eisenhut	alle ungefüllten Sorten	Kletterrosen
Alyssum-Arten	Steinkraut	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färberkamille	<i>Wistaria sinensis</i>	Blauregen (Glyzinie)
<i>Antirrhinum majus</i>	Gartenlöwenmaul	Zwiebelgewächse	
<i>Buphthalmum salicifolium</i>	Ochsenauge		
<i>Campanula spec.</i>	Glockenblumenarten		
<i>Centaurea paniculata</i>	Rispenflockenblume		
<i>Corydalis cava</i>	Hohler Lerchensporn		
<i>Echinops rito</i>	Kugeldistel		
Eryngium-Arten	Edeldistel	Muscari-Arten	Traubenhyazinthe
<i>Erysimum helveticum</i>	Schöterich	<i>Scilla siberica</i>	Blaustern
<i>Hesperis matronalis</i>	Nachtviole (Silbertaler)	Küchen- und Gewürzkräuter	
<i>Helichrysum X</i> (Schwefellicht)	Wollige Strohblume		
<i>Inula ensifolia</i>	Schwertalant		
<i>Inula helenium</i>	Echter Alant		
<i>Lavandula angustifolia</i>	Lavendel	Allium	Schnittlauch
<i>Pulicaria dysenteria</i>	Ruhr-Flohkraut		
<i>Reseda odorata</i>	Garten-Reseda	<i>Borago officinalis</i>	Borretsch
<i>Sedum spec.</i>	Fetthennen	<i>Foeniculum vulgare</i>	Fenchel
Sempervivum-Arten	Hauswurz	<i>Hyssopus officinalis</i>	Ysop
<i>Stachys byzanthinica</i>	Wollziest	<i>Melissa officinalis</i>	Melisse
<i>Stachys officinalis</i>	Heilziest	<i>Origanum majorana</i>	Oregano/Majoran
<i>Tanacetum parthenium</i>	Mutterkraut	<i>Salvia officinalis</i>	Salbei

7. *Geeignete Baumarten zur Bepflanzung von Verkehrsflächen*

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roßkastanie
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

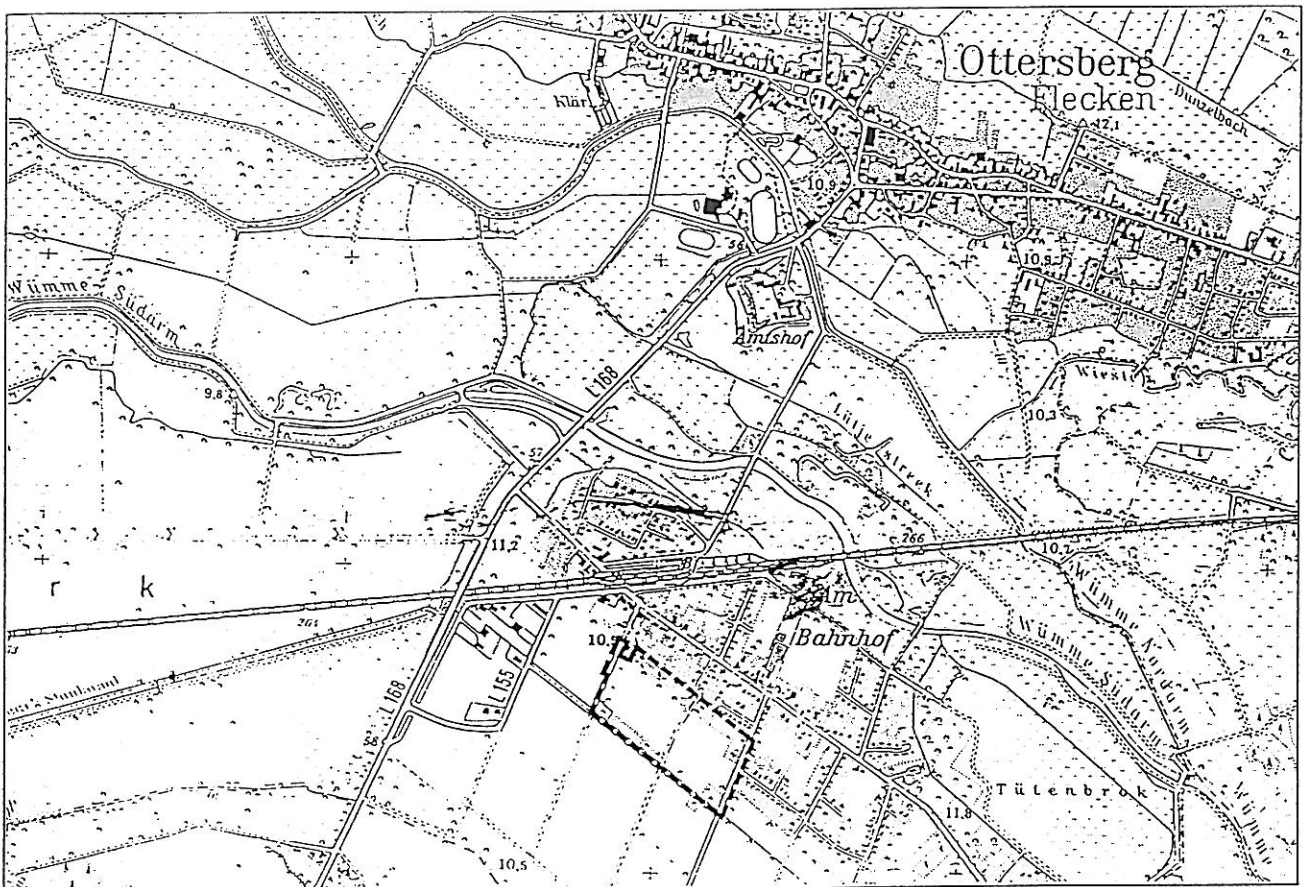
Pflanzqualität: 3 v., m.B., Stammumfang 18 cm bis 20 cm

FLECKEN OTTERSBERG

Landkreis Verden

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 86

Anlage 1: Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO



Übersichtsplan M. 1 : 25.000

August 1996



NWP Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Industriestr. 3 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg

Inhaltsverzeichnis

1.0	Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften	1
2.0	Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 56 und 98 NBauO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB.....	2

1. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

Unter Berücksichtigung des angrenzenden Bestandes und um eine zu große Höhenentwicklung zu unterbinden wird die zulässige Höhe der Gebäude begrenzt. Die Traufhöhe darf bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß 3,80 m und bei denen mit zwei Vollgeschossen 6,50 m nicht überschreiten. Traufen von Dachaufbauten und Krüppelwalmen bleiben unberücksichtigt. Untergeordnete Bauteile (Erker, Gebäuderücksprünge und -vorsprünge und Wintergärten), deren Grundfläche max. 20% der Grundfläche des Hauptgebäudes beträgt, dürfen mit einer abweichenden Traufhöhe ausgeführt werden. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand, mittig von der Fassade und rechtwinklig zur Fahrbahn gemessen (Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung Nr. 1).

In Anpassung an das ortsübliche Erscheinungsbild und um entsprechend den Festsetzungen zur Geschossigkeit auch den optischen Eindruck der Ein- bzw. Zweigeschossigkeit zu sichern, wird die max. Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens (Oberkante Fertigfußboden [OKFF]) festgesetzt. Sie darf, gemessen von der Oberkante der Erschließungsstraßenmitte bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten (Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung Nr. 2).

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung müssen die Dächer der Hauptgebäude, mit Ausnahme der von Dachaufbauten, Erkern und Krüppelwalmen, eine Neigung von mindestens 35° und höchstens 50° aufweisen und sind als Sattel, Walm- oder Pultdächer auszubilden. Begrünte Dächer von Hauptgebäuden müssen eine Neigung von mindestens 25° aufweisen und sind entsprechend Satz 1 auszubilden. Es sind ausschließlich symmetrische Dachneigungen zulässig. Garagen gemäß § 12 BauNVO, sonstige Gebäude gemäß § 14 BauNVO und eingeschossige Aufbauten mit nicht mehr als 15% der Grundfläche des Hauptgebäudes können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden (Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung Nr. 3).

Um das regionstypische Erscheinungsbild zu erhalten, ist die Dacheindeckung der Hauptgebäude mit roten, rotbraunen oder braunen unglasierten Dachziegeln (DIN 105) oder Betondachsteinen (DIN 1117 und 1118) vorzunehmen (gemäß RAL-Farben: 2001, 2002, 3000-3003, 3009, 3011, 3016, 3016, 8002-8004). Glasierte und andere reflektierenden Dachziegel bzw. -pfannen sind nicht zulässig. Darüber hinaus ist die Ausführung der Dächer als begrünte Dächer zulässig (Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung Nr. 4).

Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachform und Dacheindeckung sind Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (Dachgauben, Vordächer u.ä.) sowie Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von maximal 20 qm (Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung Nr. 6).

Die Einfriedungen privater Baugrundstücke, die an öffentliche Grünflächen oder an öffentliche und private Verkehrsflächen angrenzen, sind ausschließlich als lebende Hecken (siehe Pflanzliste im Anhang) in max. 80 cm Höhe zulässig. Für die Bepflanzung der übrigen Grundstücksgrenzen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze (siehe Pflanzliste im Anhang) zulässig (Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung Nr. 5).

Im Einzelnen werden die Gestaltungsvorschriften wie folgt begründet:

- Mit den Festsetzungen zur Dachform, -neigung, -farbe und -indeckung der Hauptbaukörper wird an die regionstypische Bautradition angeknüpft.
Obwohl diese Festsetzungen einen fest umrissenen Rahmen vorgeben, bleibt den Bauherren ausreichend Gestaltungsspielraum erhalten, dessen Ausnutzung zu einer angenehmen Vielfalt in der Einheit der Siedlung führen wird.
- Die festgesetzte Farbpalette für die Dacheindeckung orientiert sich an den regionsüblichen Dachfarben. Die zulässigen braunen Farbtöne sind bezogen auf die ortsüblichen Rottöne als noch verträglich zu bewerten. Insgesamt wird so ein größerer Gestaltungsfreiraum zugelassen.
- Mit den Festsetzungen zu den Einfriedungen der privaten Baugrundstücke soll verhindert werden, daß im Plangebiet überdimensionierte Einfriedungen vorgenommen werden. Statt dessen werden pflanzliche Elemente vorgeschrieben, die zu einer besseren Einbindung der Siedlung beitragen und den ländlichen Charakter des Wohngebietes betonen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß §§ 56 und 98 NBauO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

1 Traufhöhe

Die Traufhöhe darf bei den zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m, bei den eingeschossigen Gebäuden 3,80 m nicht überschreiten. Traufen von Dächaufbauten und Krüppelwalmen bleiben unberücksichtigt. Gebäuderücksprünge und -vorsprünge und Wintergärten sowie untergeordnete Bauteile gemäß § 7b NBauO, deren Grundfläche max. 20% der Grundfläche des Hauptgebäudes beträgt, dürfen mit einer abweichenden Traufhöhe ausgeführt werden. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand, mittig von der Fassade und rechtwinklig zur Fahrbahn gemessen.

2 Sockelhöhe

Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens (Oberkante Fertigfußboden [OKFF]) darf, gemessen von der Oberkante der Erschließungsstraßenmitte bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.

3 Dächer

Mit Dachziegeln oder Betondachsteinen gedeckte Dächer, mit Ausnahme der von Dachaufbauten, Erkern und Krüppelwalmen, müssen eine Neigung von mindestens 35° und höchstens 50° aufweisen und sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdächer auszubilden. Begrünte Dächer von Hauptgebäuden müssen eine Neigung von mindestens 25° aufweisen und sind bezüglich der Dachform entsprechend Satz 1 auszubilden. Es sind ausschließlich gleiche Dachneigungen zulässig. Garagen gemäß § 12 BauNVO, sonstige Gebäude gemäß § 14 BauNVO und eingeschossige Anbauten mit nicht mehr als 15% der Grundfläche des Hauptgebäudes können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Die Dacheindeckung der Dächer ist mit roten, rot-braunen oder braunen unglasierten Dachziegeln (DIN 456) oder Betondachsteinen (DIN 1117 und 1118) vorzunehmen (gemäß RAL-Farben: 2001, 2002, 3000-3003, 3009, 3011, 3016, 8002-8004). Glasierte und andere reflektierende Dachziegel bzw. -pfannen sind nicht zulässig.

Darüber hinaus ist die Ausführung der Dächer als begrünte Dächer zulässig.

4 Einfriedungen

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin ist die Einfriedung der Grundstücke ausschließlich mit lebenden Hecken (siehe Pflanzliste, Anhang Begründung) in maximal 80 cm Höhe zulässig.

Die Bepflanzung der Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Grünflächen grenzen, sind mit lebenden Hecken in der unter Satz 1 angegebenen Qualität vorzunehmen.

Für die Bepflanzung der übrigen Grundstücksränder sind ausschließlich standortgerecht, heimische Laubgehölze zulässig (siehe Pflanzliste, Anhang Begründung).

5 Ausnahmen

Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachform und zur Dacheindeckung (Nr. 3 Dächer) sind Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 7 NBauO (Dachgauben, Vordächer, eingeschossige Anbauten u.ä.) sowie Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 20 qm.

Ottersberg, den 10.09.96

Der Gemeindedirektor



Braun

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor- / umstehende Abschrift / Ablichtung (60 Seiten) mit der vorgelegten Urschrift / Vorlage übereinstimmt / eintrifft.

Abschrift / Ablichtung der / des Begründung übereinstimmt.

Die Beglaubigung wird hier zur Vorlage bei _____ erteilt.

Ottersberg, den 13. 9. 1996

FLECKEN OTTERSBERG

Der Gemeindedirektor
im Auftrag