



1 RECHTSGRUNDLAGEN / VORBEMERKUNGEN

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO, § 6, § 40),
- Baugesetzbuch (BauGB, 1. Teil),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- Bundesnaturschutzgesetz,
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz,
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der jeweils geltenden Fassung.

2 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Im Flecken Ottersberg besteht eine starke Nachfrage nach Flächen für den privaten Wohnungsbau. Ziel des Fleckens ist es, entsprechend dem vorhandenen Bedarf in den einzelnen Ortsteilen Wohnbauflächen zu schaffen.

Siedlungsschwerpunkte des Fleckens bilden die Ortsteile Ottersberg-Ort, Fischerhude, Ottersberg-Bahnhof, Quelkhorn und Otterstedt Ost. Darüber hinaus prägen eine Reihe weiterer Ortsteile und Siedlungsbereiche den Flecken.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes betrifft den Ortsteil Posthausen im südlichen Bereich des Fleckens Ottersberg. In Posthausen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im nördlichen Teil des Ortsteils östlich der Alten Posthauser Straße. Historisch gesehen, stellt diese Straße einen Teil der Nord-Süd-Verbindung in diesem Bereich dar, erst später wurden die (wachsenden) Verkehrsströme (zum Beispiel zum Dodenhof-Komplex) weiter westlich geführt.

In der Bevölkerungsstatistik wird der Bereich Alte Posthauser Straße auch zu Posthausen gerechnet. Für Posthausen ist ebenso wie für Ottersberg ein signifikanter Anstieg der Bevölkerungszahlen zu verzeichnen.

□ Einwohnerentwicklung Flecken Ottersberg und Posthausen

	Jahr	Einwohner/innen		Jahr	Einwohner/innen
Ottersberg gesamt	1995	11.713 (Haupt- und Nebenwohnsitz)	Posthausen	1995	1.483
	1999	10.179 (nur Hauptwohnsitz)		1999	1.577
	2001	11.870 (nur Hauptwohnsitz)		2001	1.643

Quelle: Flecken Ottersberg

Dies bedeutet für Posthausen einen Anstieg um ca. 10,8 % innerhalb von sechs Jahren, d.h. einen Anstieg um 1,8% pro Jahr.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass sich diese Entwicklung vor allem im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 des Fleckens Ottersberg vollzogen hat. Die aktuelle Einwohnerentwicklung auf den historischen Siedlungsstellen als Ergebnis der Moorkolonisation sieht hingegen häufig in der Regel rückläufig aus. Die Ursache hierfür liegt vermutlich im Strukturwandel mit der zurückgehenden Landwirtschaft, der Überalterung der Bevölkerung und vor allem den fehlenden Baumöglichkeiten.

In einer Untersuchung der Verwaltung des Fleckens ergab sich hinsichtlich der Bauwünsche von EinwohnerInnen des nahe gelegenen und ähnlich strukturierten Siedlungsgefüges von Giersdorf und Schanzendorf folgendes Bild:

**Bauwünsche
in Giersdorf**

Von den vorhandenen 21 Grundstückseigentümern wollten 20 grundsätzlich bauen. Zusätzliche Wohneinheiten, hier sind Gebäude gemeint, waren 14 mal als Wunsch genannt, die Umnutzung bestehender Gebäude dreimal genannt. Es gab zwei Mehrfachnennungen, teilweise keine genauere Äußerungen.

**Bauwünsche
in
Schanzendorf**

17 Grundstückseinheiten mit 16 Eigentümern. Von den 16 Eigentümern wollen 11 grundsätzlich bauen. Von einem Eigentümer sind Wünsche nicht bekannt. Zusätzliche Wohneinheiten wollten 11 Eigentümern, die Umnutzung bestehender Gebäude wurde dreimal genannt (drei Mehrfachnennungen, teilweise keine genauere Äußerungen).

Aktuelle Nachfragen nach Bauplätzen im Flecken zeigen, dass das vorhandene Angebot bei weitem nicht ausreichend ist. Die Schwierigkeiten liegen, ähnlich wie in Giersdorf und Schanzendorf, bei der Alten Posthauser Straße insbesondere darin, dass es sich hier um ländliche Bereiche handelt und nach § 35 BauGB nur eingeschränkte Baumöglichkeiten bestehen.

Mit den abzeichnenden Umstrukturierungen im ländlichen Bereich mit der Aufgabe von landwirtschaftlichen Betrieben und dem Entstehen neuer Erwerbsstrukturen (neue Technologien, Telekommunikation etc.) entsteht auch Bedarf an neuen baulichen Strukturen. Diese bieten die Chance, Bereiche wie Handwerk, Technik und Wohnen in engen räumlichen Zusammenhängen entstehen zu lassen. Auch dies soll mit Hilfe des Bebauungsplanes ermöglicht werden.

Im Zuge der planungsrechtlichen Absicherung sollen einerseits die historischen siedlungsstrukturellen Grundmuster (Findorff-Siedlungen) erhalten und andererseits die dörflich-ländlichen, gemischten Nutzungsstrukturen unterstützt und gefördert werden (Dorfgebietsfestsetzung). Durch eine vorsichtige Ausweisung weiterer Bauflächen (maximal eine weitere Baumöglichkeit pro derzeit bebautem Grundstück) findet eine ausgesprochen behutsame Weiterentwicklung der Siedlung statt. Damit wird auch dem bauleitplanerisch nicht zu steuernden Strukturwandel Rechnung getragen.

Zusätzlich zur Sicherung und vorsichtigen Weiterentwicklung der historischen Siedlungsstellen wird gemäß einer Bauvoranfrage eine weitere Baufläche als Dorfgebiet ausgewiesen. Hier wird jedoch auch die vorherrschende Siedlungsstruktur wieder aufgenommen. Ohne bauleitplanerische Festsetzungen wäre der Verfall baulicher Strukturen im übrigen kaum aufzuhalten. Auch die getroffenen Festsetzungen für den bereits vorhandenen bebauten Bereich dienen der Sicherung der baulichen Strukturen unter Berücksichtigung des vermutlich fortschreitenden Nutzungswandels (hier: mehr zu gemischten Strukturen hin). Es wird damit ein Beitrag zur Erhaltung der Strukturen geleistet. Zu diesen Strukturen gehören nicht nur die baulichen Strukturen, sondern auch Grünland, Gräben, Obstwiesen an den Hofstellen und Baumalleen entlang der Zufahrten. Auch diese Strukturen werden soweit möglich erhalten.

Die Zielsetzung des Erhaltes der typischen Moorsiedlung ist jedoch in Beziehung zu den Möglichkeiten eines Bebauungsplanes zu setzen. Die Sicherung vorhandener Strukturen ist weitestgehend möglich und wird auch durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet. Hiervon sind die wichtigsten landschafts- und ortsbildprägenden Strukturen, nämlich das aktuell vorhandene Grünland in Straßennähe und die Birkengehölze, betroffen. Gleichzeitig wird durch diese Zielaussage die Entwicklungsrichtung dokumentiert, die der Flecken Ottersberg für richtig erachtet, obwohl zur Zeit keine Möglichkeiten der rechtlichen Durchsetzung bestehen.



Eine Vorgabe für die Erarbeitung der hier vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung stellt der Bebauungsplan Nr. 92 „Giersdorf/Schanzendorf“ dar, der wiederum auf dem städtebaulichen Bereichsplan Alte Posthauser Straße fußt, der im Auftrag des Fleckens Ottersberg vom Büro Stadtlandschaft im Juli 1997 erarbeitet worden ist. In diesem Plan wurden die grundsätzlichen Entwicklungsziele, wie die weitgehend erhaltenen Siedlungsstrukturen der ehemaligen Findorff-Siedlungen des Hellweger Moores geschützt und weiter entwickelt werden können, erörtert und aufgezeigt. Diese Strukturen gelten sowohl für den Bebauungsplan Nr. 92 als auch für den hier vorliegenden Bebauungsplan.

Vom Landkreis Verden erging bzgl. der Abgrenzung des Bebauungsplans die Anregung, weitere Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit aufzunehmen. Auf den rückwärtigen Flächen könnten auf der Rechtsgrundlage von § 35 BauGB landwirtschaftliche Betriebsgebäude o.ä. entstehen, die zu einer vollständigen Überprägung des Gebietes führen. Die vorhandene ortsbildprägende Zonierung (Straße, Grünland, Hofstelle, Gartenland oder Hofgehölz, Acker, Torfkante und höher liegendes Grünland/Moor) würde verloren gehen. Ziel der vorliegenden Planung ist jedoch die Bewahrung der Siedlungsstruktur und des Erscheinungsbildes der Findorff-Siedlungen. Da die Erlebbarkeit vor allem straßenseitig bedingt ist, nämlich durch die Siedlungsstellen und die davor liegenden landwirtschaftlichen Flächen sowie die in der Regel durch Großbäume bestimmten Zufahrten, wurde die Abgrenzung der Änderungsbereiche wie vorliegend gewählt. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen in den rückwärtigen Bereichen bleiben von der Planung unberührt. Hier sind ohnehin keine Siedlungserweiterungen möglich, so dass die Ausgestaltung der Flächen von der landwirtschaftlichen Nutzung abhängt. Vorrangiges Ziel der Planung sind der Erhalt und die behutsame Weiterentwicklung der baulichen Strukturen und des Nutzungszusammenhanges. Mit der Ausweisung einer zusätzlichen Baufläche in Übereinstimmung mit der Ortsstruktur und auf artenarmem Intensivgrünland auf Hochmoor (geringe Bedeutung für den Naturschutz) ist keine großräumig wirksame Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden. Insofern wird das Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt. Der Flecken Ottersberg will auf weiteren Flächen nicht regulierend eingreifen, die Größe des Geltungsbereiches bleibt deshalb unverändert.

Zusätzlich äußerte eine weitere Privatperson (Posthausen 42) den Wunsch auf Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Eingabe wurde seitens des Fleckens Ottersberg jedoch nicht gefolgt. Das Flurstück befindet sich zu weit abseits der Erschließungsstraße (über 600 m östlich der Alten Posthauser Straße) und erfüllt allein deshalb nicht den Anforderungen, die sich der Flecken Ottersberg an die Berücksichtigung von Siedlungsstellen auferlegt hat.

3 PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Planaufstellung

Zur Ausweisung von Dorfgebietsflächen an der Alten Posthauser Straße wurde am 17.05.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 vom Flecken Ottersberg gemäß § 2 [1] BauGB beschlossen.



3.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich östlich der Alten Posthauser Straße und südlich der Kreisstraße 26 (Bremer Damm). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 22,87 ha. Die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 101 ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

3.3 Einfügen in die Bauleitplanung/Bestehende Rechtsverhältnisse

3.3.1 Landes-Raumordnungsprogramm

Das Landes-Raumordnungsprogramm hat für das Plangebiet keine Darstellungen getroffen.

3.3.2 Regionales Raumordnungsprogramm 1997

Das Regionale Raumordnungsprogramm 1997 stellt Ottersberg als Grundzentrum dar. Es werden ihm die Schwerpunktaufgaben 'Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (W) und Arbeitsstätten (A)' sowie die besondere Entwicklungsaufgabe 'Erholung (E)' zugewiesen. Nördliche Teile des Gemeindegebietes und das Plangebiet selber sind als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft und teilweise als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Zudem ist der Bereich als Vorsorgegebiet für die Trinkwassergewinnung ausgewiesen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Dorfgebiete, Festsetzung von privaten Grünflächen als 'Dauergrünland' und landwirtschaftliche Flächen) stehen den Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogrammes nicht entgegen.

3.3.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ohne Darstellungen, d.h. die Flächen stellen planungsrechtlich Flächen für die Landwirtschaft dar. Ausgewiesen ist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die Wasserschutzzone III.

Der Flecken Ottersberg hat im Parallelverfahren zur Ausweisung überwiegend anderem von Dorfgebieten die 22. Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet.

3.3.4 Angrenzende Bebauungsplangebiete

Für den südwestlich angrenzenden Bereich hat der Flecken Ottersberg den Bebauungsplan Nr. 27 aufgestellt worden, um den Bereich des Dodenhof-Geländes bauleitplanerisch abzusichern. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 des Fleckens Ottersberg, der überwiegend Allgemeine Wohngebiete festsetzt.



4 BESTANDSAUFNAHME¹

4.1 Nutzungsstrukturen

Bebauungsstruktur

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Acker- oder Weideland genutzt.

Dazu befinden sich vier landwirtschaftlichen Hofstellen und zwei Wohngebäude im Plangebiet. Die landwirtschaftlichen Hofstellen liegen im rückwärtigen Bereich der Flächen, die Höfe sind teilweise noch bewirtschaftet.

Verkehrsstruktur

Der Bereich östlich der Alten Posthauser Straße ist über die Kreisstraße 26 an die umliegenden Orte angebunden. Über die Kreisstraße und die Landesstraße 155 ist in nördlicher Richtung die Bundesautobahn A 1 in ca. 1,5 km an der Anschluss-Stelle Ottersberg/Posthausen erreichbar.

Die nächste Bahnstation befindet sich in Ottersberg-Bahnhof an der Bahnstrecke Hamburg-Bremen.

Versorgungsinfrastruktur

Im Plangebiet gibt es keine Versorgungseinrichtungen. Die nächstgelegene Grundschule liegt am Steller Damm in Posthausen in einer Entfernung von 1,2 km (südliche Plangebietsgrenze) bis 2 km (nordöstliche Plangebietsgrenze) zum Plangebiet.

Einrichtungen des täglichen, periodischen und aperiodischen Bedarfs sind in Posthausen vorhanden, insbesondere im Dodenhof-Komplex.

Im Kreuzungsbereich der Kreisstraße 26 mit der Landesstraße 155 befindet sich eine Bushaltestelle für den überörtlichen Busverkehr. Die Haltestelle liegt nur wenige hundert Meter vom Plangebiet entfernt. Ergänzend fährt im Gemeindegebiet das VBN-Plus Sammeltaxi. Hier besteht an der Haltestelle bei entsprechender Voranmeldung eine stündliche Fahrmöglichkeit auch samstags und sonntags. Die Fahrtziele liegen im gesamten Gemeindegebiet Ottersberg. Angefahren werden unter anderem auch der Bahnhof und die Haltestelle ZOB in Ottersberg, wo Umsteigemöglichkeiten in andere Regionalbuslinien bestehen.

Durch das Plangebiet verläuft in Ost-West-Richtung in einer Entfernung von ca. 140 m nahezu parallel zur Kreisstraße 26 eine 20-kV-Leitung. Zusätzlich verläuft eine Gasleitung in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet.

Baudenkmale

Nach Aktenlage befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 des Fleckens Ottersberg keine Baudenkmale.

¹ siehe Abbildung 1: Bestandsplan

4.2 Natur und Landschaft

Die Bestandsaufnahme zu Arten und Lebensgemeinschaften sowie zum Landschaftsbild wurde im August 1997 durchgeführt und im März 2001 überprüft. Weiterhin wurden Planungen auf lokaler² und regionaler³ Ebene ausgewertet.

□ Naturräumliche Lage, potentielle natürliche Vegetation

Das Plangebiet liegt im Naturraum Achim-Verdener Geest,⁴ und zwar in der Untereinheit Langwedeler Niederung. Kennzeichnend ist das kultivierte Hochmoor mit seinen Fehndörfern entlang der Hochmoorstraßen. Als potentielle natürliche Vegetation ist, im Unterschied zur historischen Vegetation, nicht das Hochmoor, sondern eine Waldgesellschaft auf dem entwässerten Torfboden anzusehen. Je nach Feuchtegrad würde sich eine Erlen-Birken-Bruchwaldgesellschaft oder ein Eichen-Birken-Wald entwickeln.

□ Arten und Lebensgemeinschaften

Biotoptypen

Die Ergebnisse der Biotoptypen- und Nutzungskartierung sind im Bestandsplan im Maßstab 1:5.000 (verkleinert) im Anhang dargestellt. Die Biotoptypen wurden nach den Vorgaben des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie differenziert.⁵

Strauchhecke (HFS); Strauch-Baumhecke (HFM); Baumhecke (HFB)	Im Plangebiet sind vereinzelt Hecken vorhanden. In der Regel sind sie aus standortgerechten und heimischen Gehölzarten wie Moorbirke und Stieleiche aufgebaut. In der Strauchschicht treten Weidenarten, Eberesche und Brombeere hinzu. Am Bremer Damm besteht eine Hecke aus Birke und Eiche. Die Straßen begleitenden Gehölze an der Alten Posthauser Straße sind als HFB ausgebildet.
Nährstoffreicher Graben (FGR)	Im Gebiet oder an seinem Rand sind verschieden ausgeprägte Gräben vorhanden. Die Böschungen des Straßenseitengrabens sind überwiegend mit Grünlandarten und Brennessel bewachsen. Gräben zwischen Parzellen mit Grünlandnutzung sind oft von Binsen und Grünlandarten geprägt.
Intensivgrünland, Grasacker (GIH, GA); Acker (A)	Die landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet stellen sich als Intensivgrünland bzw. als Grasacker im Übergang zu Intensivgrünland auf Hochmoor dar. Nutzgräser sind hier bestandsprägend, Kräuter sind nur in sehr geringem Maß vorhanden. Als Feuchtezeiger treten stellenweise Binsen oder Rasenschmiele (auf Weiden) auf. Eine Parzelle im Nordwesten des Plangebietes wird ackerbaulich genutzt.
Ziergebüsch/-hecke (BZ, HSE)	Hierunter werden Sicht- oder Lärmschutzhecken im Siedlungsbereich gefasst. Im Plangebiet bestehen Hecken vorwiegend aus Buche oder Liguster. Die Siedlungsgehölze aus überwiegend standortgerechten und heimischen Gehölzen enthalten Moorbirken, Eiche und zum Teil Kiefer.
Siedlungsgehölze (HSN)	Im Plangebiet sind mehrere flächige Abpflanzungen um die Höfe herum vorhanden, die als Windschutz fungieren. Es sind überwiegend Gehölze aus nicht einheimischen Arten vorhanden (Fichtengehölze, denen zum Teil noch Kiefern oder Lärchen beigemischt sind).
Einzelbaum/ Baumbestand des Siedlungsbereichs (HE)	Hier sind die Bäume, Baumgruppen oder Baumreihen, die den Grundstückseingang oder den Verlauf des Weges von der Straße zum Hof markieren, zusammengefasst. Bei den wegbegleitenden Gehölzen handelt es sich vorwiegend um alte Stieleichen. An die Hofzufahrten sind oft Rosskastanien, in Einzelfällen auch Rotbuche gesetzt. Entlang der Landesstraße 155 ist eine Birken-Allee vorhanden.
Garten (PHZ, PHN, PHO)	An den Höfen finden sich Obst-, Zier- und Nutzgärten unterschiedlicher Größe.

2 Landschaftsplan Flecken Ottersberg, 1995

3 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Verden, 1995

4 Meisel, S.: Die naturräumliche Gliederung Deutschlands, Blatt Nr. 56 Bremen; Bad Godesberg 1961

5 Drachenfels, O.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie -Naturschutz, Stand 1994

Besondere Wertigkeiten sind nicht vorhanden. Auch der Landschaftsplan weist keine wichtigen Bereiche aus. Der Landschaftsrahmenplan bewertet den Großraum „Grünland zwischen Ottersberg, Steinberg und Völkersen“ als Bereich mit hoher Bedeutung aufgrund des großflächigen Vorkommens von mesophilem Grünland, Feuchtgrünland und der Gliederung durch Hecken. Da diese Vorkommen im Geltungsbereich nicht bestätigt werden konnten, wird von einer allgemeinen Bedeutung ausgegangen.

□ Fauna

Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt, da weder aus dem Landschaftsrahmenplan noch aus dem Landschaftsplan Hinweise auf seltene oder gefährdete Arten vorlagen.

□ Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird im Bundesnaturschutzgesetz mit den Faktoren Vielfalt, Eigenart und Schönheit umschrieben.

Vielfalt	Das Plangebiet liegt in der Landschaftseinheit Hellweger Moor. Charakteristisch sind die auf der Kultivierung des Hochmoores beruhenden Landschaftselemente wie die Flurstücksaufteilung, die die Grenzen markierenden Gehölze oder Saumfluren, die Birkenalleen an den Straßen (Verbindungsämmen), die einheitlich gestaltete Lage der Höfe, die Hofgehölze (neben mächtigen Eichen vielfach Fichtengehölze) und die vorwiegende Grünlandbewirtschaftung. Die naturräumlich und kulturhistorisch bedingte Vielfalt ist sehr hoch. Überformungen liegen durch die stark ausgebaute Landesstraße 155 vor.
Eigenart	Die Eigenart der Landschaft, die durch die oben erwähnten Elemente im wesentlichen bestimmt wird, wird durch die heute aufgrund der technischen Gegebenheiten mögliche intensive und monotone landwirtschaftliche Nutzung zunehmend überprägt. Trotzdem wird allen Moordörfern ein hohes Maß an Eigenart zugesprochen. Dies ist im wesentlichen auf die heute noch nachvollziehbare historische Entstehung durch die Moorkolonisation unter Findorff zurückzuführen. ⁶
Schönheit/Erholungsnutzung	Von den Straßen aus ist die Landschaft des kultivierten Moores sehr gut erlebbar. Durch die erhöhte Lage ergibt sich ein schöner Überblick über die zurückliegenden Höfe und die vorgelagerten Kälberweiden oder Ackerflächen. Die Wegeverbindungen sind auf die Verbindungsämme beschränkt, da die landwirtschaftlichen Wege in der Regel nur von den Straßen über die Höfe zu den hinterliegenden Grünlandflächen führen. Die Landesstraße beeinträchtigt die Erholungsnutzung durch das hohe Verkehrsaufkommen stark.

Der Landschaftsplan bewertet das Plangebiet als wichtigen Bereich für das Landschaftsbild. Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt es in einem großräumigen Bereich mit bedingt besonderer Bedeutung.

6 Städtebaulicher Bereichsplan Giersdorf/Schanzendorf, im Auftrag des Fleckens Ottersberg 1997

□ Boden

Der Boden ist für den Naturhaushalt zum einen als Standort für Pflanzen und Tiere, zum anderen für den Wasser- und Lufthaushalt von Bedeutung. Im Plangebiet ist überwiegend Hochmoorboden,⁷ entlang des Bremer Damms Gley-Podsol vorhanden.

In den nicht besiedelten Bereichen ist Hochmoorboden vorhanden, der örtlich durch Tiefpflügen in Sandmischkultur umgewandelt wurde. Ursprünglich ist Hochmoorboden feucht bis nass und nährstoffarm. Das landwirtschaftliche Ertragspotential für Acker ist gering und für Grünland mittel. Die Tragfähigkeit ist als sehr gering zu beurteilen. Durch Entwässerung, Tiefpflügen und Torfstechen ist der Boden im gesamten Gemeindegebiet stark verändert worden.

Die Angaben zur Nutzungseignung und zur Tragfähigkeit beruhen auf Übersichtskarten im Maßstab 1:200.000. Örtlich genaue Aussagen sind daraus nicht abzuleiten und müssen in nachfolgenden Verfahren ermittelt werden.

□ Wasser

Grundwasser

Das Grundwasserdargebot im Gemeindegebiet ist als hoch anzusehen. Es steht nahe der Geländeoberkante an und wird durch die tiefen Entwässerungsgräben abgesenkt. Im Hochmoor beträgt die Grundwasserneubildungsrate unter 100 mm/Jahr.⁸

Die Gefährdung des Grundwassers ist nach der Beschaffenheit und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Schichten als hoch einzuschätzen.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind nur vereinzelt vorhanden und überwiegend als Straßen- oder Wegeseitengräben ausgeprägt. Sie sind tief eingeschnitten, und die Böschungen sind steil. Die Vegetation der Böschungen ist relativ artenreich, jedoch von Ruderalarten geprägt.⁹

Die Gräben zwischen den Hochmoorparzellen haben in der Regel senkrechte Wände. Die Flächen werden bis zur Böschungsoberkante bewirtschaftet, so dass kaum Grabenrandstreifen ausgebildet sind.

□ Klima/Luft

Das Plangebiet liegt im atlantischen Klimabereich, der durch kühle Sommer und gemäßigte Winter gekennzeichnet ist. Hauptwindrichtung ist Norden bis Südwesten. Das Jahresniederschlagsmittel beträgt 731 mm. Auf den offenen Grünlandflächen bildet sich ein Geländeklima, das durch relativ große tägliche Temperaturschwankungen gekennzeichnet ist, heraus. Aufgrund der Bodenfeuchtigkeit sind eine höhere Nebelhäufigkeit sowie die Möglichkeit von Spät- oder Frühfrost gegeben.

7 Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1:200.000, Blatt CC 3118 Bremerhaven, Baugrund, hg. vom Niedersächsischen Landesamt für Bodenforschung, Hannover 1982, Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1 :200.000, Blatt CC 3118 Bremerhaven, Bodenkundliche Standortkarte - Landwirtschaftliches Ertragspotential, hrsg. vom Niedersächsischen Landesamt für Bodenforschung, Hannover 1982

8 Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1 :200.000, Blatt CC 3118 Bremerhaven, Grundwasser - Grundlagen, hrsg. vom Niedersächsischen Landesamt für Bodenforschung, Hannover 1988

9 Landschaftsplan für den Flecken Ottersberg, im Auftrag des Fleckens Ottersberg 1993

Angaben zur Luftqualität liegen nicht vor. Im ländlichen Bereich sind keine über das übliche Maß hinausgehenden Belastungen zu erwarten.

5 PLANUNGSKONZEPT

□ **Bebauungs- und Erschließungskonzept**

Im Plangebiet werden die bauliche Nutzungen als Dorfgebiete (MD) festgesetzt. Die weiteren baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sollen nahezu ausschließlich in den Bereichen der bestehenden Siedlungsplätze erfolgen, damit diese historischen Siedlungsstrukturen langfristig gesichert und stabilisiert werden. Jede vorhandene Grundstückseinheit erhält deshalb überbaubare Grundstücksflächen, die im Zusammenhang mit der festgesetzten Grundstücksgröße die Möglichkeit zum Erstellen eines weiteren Wohnhauses bieten. Damit kann erreicht werden, dass nahezu alle Grundstückseigentümer gleiche Entwicklungsmöglichkeiten erhalten.

Ausnahmen bilden zum einen die Einheiten, in denen auf kleinen Grundstücken, die keine historischen Siedlungsplätze sind, bereits ein (Wohn-)Gebäude steht. Hier wird lediglich der Bestand mit gewissen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten für Anbauten erhalten. Zum anderen wurde ein zusätzliches Baugebiet auf einer größeren Fläche im nordwestlichen Plangebietsbereich auf privaten Antrag festgesetzt. Diese Fläche stellt zwar – historisch gesehen – keine Siedlungsstelle dar, der Antrag fand aber trotzdem Berücksichtigung, weil sich das Baugebiet in die vorhandene sehr lückenhafte Bebauungsstruktur einpassen lässt, siedlungsstrukturelle Erweiterungsmöglichkeiten in beschränktem Rahmen vorhanden sein sollen und die Gesamtstruktur nicht überformt wird.

Zusätzliche Baumöglichkeiten bestehen ansonsten insofern, als für die Baugebiete auf den historischen Siedlungsstellen festgesetzt ist, dass das Mindestmaß pro Grundstück 2.000 m² betragen muss. Insgesamt können so vier weitere Wohngebäude im Plangebiet entstehen.

Die Erschließung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt nahezu ausschließlich über die vorhandene private Wegestruktur. Die Erschließungssituation verändert sich nicht, nur im Fall des neuen Baugebietes im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist ein zusätzliches Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Teilweise sind die Grundstücke direkt an die Kreisstraße angeschlossen, überwiegend erfolgt die Erschließung von der Alten Posthauser Straße über die Hofzufahrten, die sich zu einzelnen Hofstellen hinziehen. Zusätzliche Zufahrten zur Kreisstraße werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht notwendig.

Die Zufahrten zu den von der Erschließungsstraße weiter entfernt liegenden überbaubaren Grundstücksflächen werden als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der AnliegerInnen und der NutzerInnen der jeweils angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen festgesetzt.

Weiterhin sollen die Grünlandstrukturen zwischen den Erschließungssystem und den landwirtschaftlichen Hofstellen gesichert und weiterentwickelt werden. Dazu werden die betreffenden Flächen als 'Dauergrünland' festgesetzt. Hier ist nur die Beweidung und/oder die Mahd auf Dauergrünland zulässig. Ein Umbruch der Flächen nur bei drohender Verödung mit anschließender Wiedereinsaat nicht vorgenommen werden; als Ackerland bereits genutzte Flächen genießen jedoch Bestandsschutz.

□ **Verkehrsentwicklung**

Eine bedeutsame Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist nicht zu erwarten, weil pro Grundstückseinheit maximal ein neues Wohngebäude entstehen kann.

□ **Oberflächenentwässerung**

Für die schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers sind keine gesonderten Maßnahmen notwendig. Pro Baugrundstück sind ausreichend Flächen vorhanden, um das anfallende Wasser versickern lassen zu können. Gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist eine über den Beständen hinaus zusätzliche Versiegelung nicht zu erwarten.

Die der Oberflächenentwässerung dienenden Gewässer werden von den Planungen nicht betroffen, so dass die bisherige Nutzung, Bepflanzung und Pflege auch der Räumstreifen nicht beeinträchtigt werden.

□ **Belange des Natur- und Landschaftschutzes**

Auswirkungen der Planung

Ziel der vorliegenden Planung ist die Bewahrung der Siedlungsstruktur und des Erscheinungsbildes der Findorff-Siedlungen. Da die Erlebbarkeit vor allem straßenseitig bedingt ist, nämlich durch die Siedlungsstellen und die davor liegenden landwirtschaftlichen Flächen sowie die in der Regel durch Großbäume bestimmten Zufahrten, wurde die Abgrenzung der Änderungsbereiche wie vorliegend gewählt. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen in den rückwärtigen Bereichen bleiben von der Planung unberührt. Hier sind ohnehin keine Siedlungserweiterungen möglich, so dass die Ausgestaltung der Flächen von der landwirtschaftlichen Nutzung abhängt. Der Flecken Ottersberg will hier nicht regulierend eingreifen.

Im folgenden wird zunächst geprüft, ob mit der Realisierung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden sind und somit ein Eingriff vorliegt.

Die flächigen Siedlungsgehölze sind, sofern sie naturnah sind, als zu erhalten festgesetzt, sofern es sich um standortfremde Gehölze handelt, mit einem Gebot zum Erhalt und zum Anpflanzen festgesetzt. Die Gehölze sollen an ihrem Standort erhalten bleiben und es soll die Möglichkeit geschaffen werden, standortgerecht nachzupflanzen. Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm werden als zu erhalten festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung). Hierdurch werden vor allem die Bäume an den Hofeinfahrten geschützt. Die textliche Festsetzung wird entsprechend der Anregung der unteren Naturschutzbehörde so formuliert, dass auch die Sträucher einbezogen sind. Durch diese Maßnahmen werden die charakteristischen Strukturen des Ortsbildes erhalten.

Weiterhin werden die zwischen Straße und Hof bzw. Bebauung gelegenen landwirtschaftlichen Flächen als private Grünflächen festgesetzt. Die Ackernutzung kann zunächst bestehen bleiben, sobald jedoch Grünlandwirtschaft eingeführt wird, ist diese als Dauergrünlandwirtschaft weiterzuführen. Hierdurch wird ein weiteres charakteristisches Element der Moordörfer erhalten bzw. wieder eingeführt.

Der Bebauungsplan verfolgt im wesentlichen das Ziel der Bestandssicherung mit der Möglichkeit der Neuschaffung eines Bauplatzes pro Grundstück. Die Bauflächen und Grundflächenzahl sind so festgesetzt, dass sie dem Bestand wenig Möglichkeit der flächigen Erweiterung bieten. Aus der GRZ von 0,2 und der maximal für Nebenanlagen in Anspruch zu nehmenden Fläche resultiert eine versiegelbare Fläche von 1.080 m².

Darüber hinaus werden auf einer Fläche neue Baurechte geschaffen.

Eine Neuversiegelung für Garagen oder sonstige Nebenanlagen ist nicht auszuschließen (Begrenzung für landwirtschaftliche Nebenanlagen auf 500 m²). Es wird sich jedoch um unerhebliche Flächengrößen handeln, da die Versiegelung gerade der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke aktuell bereits großflächig ist. Eventuell kann sogar mit einer Verringerung der Versiegelung gerechnet werden.

Durch die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße von 2.000 m² in Verbindung mit Baugebieten von jeweils < 6.000 m² können maximal zwei Grundstücke mit festgesetzter Einzelhausbebauung, also maximal zwei Einzelhäuser pro Siedlungsstelle, entstehen. Dies kann jedoch nur bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzungen auf der Hofstelle (wegen der Geruchsimmisionsbelastung) durchgeführt werden. Wird die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben und kann ein zusätzliches Baurecht für ein Wohnhaus geschaffen werden, sind die landwirtschaftlichen Nebengebäude in der Regel obsolet, bzw. sie stehen einer Neubebauung im Wege und werden deshalb abgerissen. Insofern ist von einer reduzierten Versiegelung bei Umnutzung auszugehen.

Prüfung der Erheblichkeit

In der folgenden Aufstellung werden die Schutzgüter in ihrem Bestand und nach Realisierung der Planung gegenüber gestellt. Die Prüfung der Erheblichkeit erfolgt in Anlehnung an die Hinweise zur Eingriffsregelung des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie.¹⁰

Schutzgut	Ausprägung	Planung	Vermeidung, Minimierung	Kompensation
Arten und Lebensgemeinschaften	Siedlungs- und Feldgehölze mit besonderer Bedeutung, Gehölze mit allgemeiner Bedeutung, nährstoffreiche Gräben mit allgemeiner Bedeutung, Intensivgrünland, Grasacker, Acker mit geringer Bedeutung, Gärten mit geringer Bedeutung, befestigte und versiegelte Flächen mit geringer Bedeutung	Bestandsorientierte Festsetzung der Bauflächen, neue auf GIH - keine erhebliche Beeinträchtigung	Erhalt der flächig ausgebildeten Gehölze, gegebenenfalls Ersatz durch standortgerechte und heimische Arten, Erhalt der Gräben, Festsetzung von landwirtschaftlichen Flächen, Festsetzung von privaten Grünflächen	-
Landschaftsbild	Moordorf mit nachvollziehbarer historischer Entwicklung	Bestandsorientierte Bauflächen, Festsetzung von privaten Grünflächen zwischen Hof und Straße - keine erhebliche Beeinträchtigung	Erhalt der ortsbildprägenden Gehölze, Festsetzung einer neuen Baufläche auf einer ehemaligen Siedlungsstelle	-
Boden	Hochmoor unter Grünland, Sandboden	Neuversiegelung von maximal 1.080 m ²	-	Förderung der Bodenbildung maximal 320 m ² , zum Beispiel durch Pflanzung eines standortgerechten und ortstypischen Siedlungsgehölzes, Anlage einer Eichenallee an der Zufahrt zum Gebäude

¹⁰ Breuer, W. (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. INN 1/94

Schutzgut	Ausprägung	Planung	Vermeidung, Minimierung	Kompensation
		- erhebliche Beeinträchtigung		- keine verbleibende erhebliche Beeinträchtigung
Wasser	Nährstoffreiche Gräben	keine Überplanung Versiegelung auf neu geschaffenen Bauplätzen	Versickerung des Niederschlages von den Dachflächen und Stellplätzen auf dem Grundstück	-
			- keine verbleibende erhebliche Beeinträchtigung	
Klima/Luft	wenig beeinträchtigte lokalklimatische Situation, Lärmemission von den Kreisstraßen	geringfügige Zunahme der Versiegelung, Erhalt der Gehölze - keine erhebliche Beeinträchtigung	-	-

Aus der obigen Gegenüberstellung ergibt sich, dass die Neufestsetzung einer Baufläche auf einem bisher nicht bebauten Grundstück sowie die Baumöglichkeiten für landwirtschaftliche Gebäude eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden darstellt¹¹. Als Kompensationsmaßnahme hierfür sind in Abhängigkeit von der Größe der Versiegelung standortgerechte, flächige Gehölze, entsprechenden Heckenstrukturen oder eine Obstwiese anzulegen., wobei im Fall von Obstwiesen eine größere Fläche anzulegen ist.

Weitere erhebliche Beeinträchtigungen verbleiben nicht.

6 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden entsprechend der in Punkt 2 beschriebenen Ziele überwiegend als Dorfgebiete (MD) ausgewiesen. Dieses entspricht auch der überwiegend derzeit vorzufindenden baulichen Nutzung.

Die gemäß § 5 [2] Nr. 9 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Tankstellen und die gemäß § 5 [3] BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a [3] Nr. 2 sind im Plangebiet nicht gewünscht und werden gemäß § 1 [5] bzw. [6] BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen.¹²

11 Festsetzung nach den Grundsätzen für das Schutzgut Boden (allgemeine Bedeutung für den Naturschutz) im Verhältnis 1:0,3 für versiegelte Flächen und 1:0,2 für befestigte Flächen, zusätzlich zur Kompensation für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

12 siehe textliche Festsetzung § 1

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Dorfgebiete wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser mit jeweils maximal zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig sind.¹³ Diese Festsetzung orientiert sich am baulichen Bestand innerhalb dörflicher Strukturen. Es sollen größere, sich nicht in das Siedlungsbild einpassende Gebäude verhindert werden. Verdichtete Bebauung ist für diesen Bereich nicht ein Ziel der Planung.

Ebenfalls finden sich in dörflichen Strukturen große Grundstücke. Mit der in § 5 der textlichen Festsetzung getroffenen Regelung, nach der die Mindestgröße pro Baugrundstück in allen MD-1-Gebieten 2.000 m² auf den Bauflächen der Dorfgebiete betragen muss, wird in Verbindung mit der Festsetzung der Größe der Baugebiete (überbaubare und nicht überbaubare Flächen) gesichert, dass auf den festgesetzten Bauteppichen zusätzlich zu den vorhandenen baulichen Strukturen nur ein weiteres Baugrundstück mit einem Wohngebäude entstehen kann. Für die als MD 2 bezeichneten Dorfgebiete wird diese Regelung nicht angewandt, weil hier die Grundstücke kleiner sind und keine weiteren Baumöglichkeiten bestehen. Allerdings sollen auch diese Gebäude bzw. Grundstückseinheiten planungsrechtlich abgesichert werden.

Neben den allgemein zulässigen Nebenanlagen und Garagen und Stellplätzen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO wird für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, dass landwirtschaftliche Gebäude nur mit einer Grundfläche von bis zu 500 m² zulässig sind. Damit wird gesichert, dass für die Entwicklung der landwirtschaftlichen Hofstellen keine baulichen Restriktionen bestehen. Allerdings ist die Errichtung von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen, die zusätzlich mit einem Anpflanz- oder Bindungsgebot für Bepflanzungen belegt sind, nicht zulässig.¹⁴

Die Größe der Grundfläche für mögliche landwirtschaftliche Gebäude innerhalb der nicht überbaubaren Fläche wurde so gewählt, dass keine völlig überdimensionierten Stallgebäude entstehen können, andererseits wird jedoch mit zum Beispiel 10 x 50 m Grundfläche eine angemessene Größe erreicht.

Für eine angemessene Höhenentwicklung der neu entstehenden Gebäude sind Festsetzungen der Traufhöhe zwischen 2,5 m und 4,0 m und der maximalen Firshöhe mit 10,5 m getroffen.¹⁵ Der Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante des nächsten zur Erschließung dienenden Weges mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Durch die Festsetzungen wird gesichert, dass sich die neu entstehenden Gebäude in die Nachbarschaft harmonisch einfügen.

6.3 Bauweise

Für die in der Planzeichnung als MD gekennzeichneten Dorfgebiete ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Das bedeutet, dass grundsätzlich die offene Bauweise gilt, die einzelnen Wohngebäude jedoch eine Länge von 25 m nicht überschreiten dürfen.¹⁶ Diese Festsetzung dient insbesondere der Verhinderung überdimensionierter und sich in das Ortsbild nicht einpassender Gebäudestrukturen, die bei offener Bauweise bis zu 50 m zulässig wären.

13 siehe textliche Festsetzung § 4
14 siehe textliche Festsetzung § 2
15 siehe textliche Festsetzung § 6
16 siehe textliche Festsetzung § 3

6.4 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, landwirtschaftliche Flächen

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass sie der Planung ausreichenden Spielraum gewähren und Erweiterungsmöglichkeiten in gewissen Rahmen offen lassen. Mit der Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen von 2.000 m² auf den Flächen wird gesichert, dass nur ein weiteres Baugrundstück pro Grundstücksfläche realisiert werden kann. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landwirtschaftliche Gebäude bis zu einer Größe von 500 m² zulässig, um die landwirtschaftlichen Strukturen nicht zu gefährden. Dies gilt jedoch nicht für die nicht überbaubaren Bereiche, die zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind.

Bauliche Anlagen sind auf den als Dauergrünland ausgewiesenen Bereichen nicht zulässig.

Entlang der L 155 sind zudem Restriktionen für bauliche Anlagen durch die Bauverbots- und Baubeschränkungszone gemäß § 24 (1) und (2) NStrG vorhanden.

Die Bezirksregierung Lüneburg äußerte nochmals den Wunsch auf Ausschluss von landwirtschaftlichen Gebäuden auf den landwirtschaftlichen Flächen. Diesem Wunsch wird jedoch weiter nicht gefolgt, um hier keine Einschränkungen für die landwirtschaftlichen Betriebe festzuschreiben. Die landwirtschaftlichen Betriebe mit ihren markanten Bauformen sind ebenfalls Teil der Findorff-Strukturen bzw. deren Nutzungen und sollen auch deshalb nicht gefährdet werden.

6.5 Grünordnerische Maßnahmen

Es ist festgesetzt, dass Bäume mit einem Stammdurchmesser von > 30 cm, Feldhecken, prägende Gehölze und Baumalleen zu erhalten sind.¹⁷ Abgänge sind zu ersetzen. Diese Festsetzung sichert die prägenden (Grün-)Strukturen im Plangebiet und gliedert es. Die textliche Festsetzung wird entsprechend der Anregung der unteren Naturschutzbehörde so formuliert, dass auch die Sträucher einbezogen sind: **Erhalt und Nachpflanzung von Bäumen, Hecken und sonstigen Gehölzen.**

Weiterhin ist festgesetzt, dass im Umkreis von 5 m um den Stamm von Einzelbäumen bzw. im Abstand von 5 m vom Traufbereich zu Feldhecken Maßnahmen, die den Lebensraum der Bäume bzw. Feldhecken beeinträchtigen, nicht zulässig sind.

Zusätzlich sind die Flächen zwischen den baulichen Strukturen der Hofstellen und der Kreisstraßen als Dauergrünland¹⁸ zu nutzen. Damit sollen insbesondere aus ökologischen Gründen und zur Aufwertung des Landschaftsbildes großräumige Ackerflächen verhindert werden. Die während der ersten öffentlichen Auslegung ausnahmsweise erlaubte Zulässigkeit des Umbruchs von Grünlandflächen wurde unter Würdigung der neuen Rechtslage (BNatSchGNeuregG) aus der textlichen Festsetzung § 9 gestrichen. Auf Moorstandorten ist ein Umbruch nicht zulässig (§ 5 (4) fünfter Spiegelstrich BNatSchGNeuregG – wörtlich heißt es hier: „- Auf erosionsgefährdeten Hängen, in Überschwemmungsgebieten, auf Standorten mit hohem Grundwasserstand sowie auf Moorstandorten ist ein Grünlandumbruch zu unterlassen.“ Es wird zur Sicherung der Nutzungen innerhalb der Grünlandflächen zusätzlich festgesetzt, dass in den als private Grünfläche festgesetzten Bereichen bauliche Anlagen nicht zulässig sind.

Im Rahmen der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung (Acker bzw. Grünland) sind die Gräben in der vorfindlichen Form angelegt worden. Wesentliches planerisches Ziel sind der Erhalt und die behutsame Weiterentwicklung der baulichen Strukturen und des Nutzungszusammenhanges, nicht

¹⁷ siehe textliche Festsetzung § 8

¹⁸ siehe textliche Festsetzung § 9

die Sicherung des Boden-Wasser-Haushaltes. Insofern wird von Festsetzungen, die Gräben betreffen, entgegen der Anregung der unteren Naturschutzbehörde abgesehen.

6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Erschließung der Baugrundstücke sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der AnliegerInnen und EigentümerInnen der jeweils an die Baugebiete angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen festgesetzt. Damit wird insbesondere gesichert, dass die landwirtschaftlichen Belange der Landwirte, die über an die MD-Bereiche angrenzende Nutzflächen verfügen, nicht eingeschränkt werden. Die Breite der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte orientiert sich an den vorhandenen Wegeparzellen.

Das Straßenbauamt Verden wollte Sichtdreiecke an den Zufahrten auf die L 155 festgesetzt wissen. Zudem sollten keine zusätzlichen Zufahrten auf die Landesstraße geplant werden. Neue Zufahrten sind jedoch nicht Ziel der Planung; die Erschließungssituation wird nicht verändert. In der Planzeichnung sind Sichtdreiecke zudem nicht festsetzbar. Bauflächen bzw. Baugebiete sind von den geforderten Sichtdreiecken nicht betroffen. In die Planzeichnungen der Bebauungspläne wird jedoch ein nachrichtlicher Hinweis auf die von Bebauung freizuhaltenden Sichtfelder mit den geforderten Schenkellängen von 110 m / 10 m aufgenommen. Zusätzliche Zufahrten auf die L 155 sind zudem nur mit der Genehmigung des Straßenbauamtes Verden zulässig.

6.7 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Die Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr, insbesondere an der Kreisstraße 26 in West-Ost-Richtung, stellen eine besondere Restriktion dar. Angaben des Straßenverkehrsamtes Verden ergaben eine durchschnittliche Belastung von 4.070 Kfz/Tag.¹⁹

Dem Rechenprogramm LIS²⁰ zufolge betragen die Immissionswerte in einem Abstand von 25 m zur Fahrbahn 60,1 dB(A) tags und 51,3 dB(A) nachts²¹. Nach DIN 18005 betragen die maximal zulässigen Immissionswerte für Dorfgebiete 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Somit werden die maximal zulässigen Werte um 0,1 bzw. 1,3 dB(A) (tags bzw. nachts) überschritten. Eingehalten werden sie in einem Abstand von ca. 37 bzw. 45 m tags/nachts. Die Überschreitung betrifft nur eine (bereits bebaute) Baufläche, sie ist eher als geringfügig einzuschätzen.

Es werden wegen der geringen Überschreitung auch keine Festsetzungen, wie zum Beispiel Lärmpegelbereiche mit entsprechenden textlichen Festsetzungen getroffen, weil die hierbei notwendigen Anforderungen an Außenbauteile, wie zum Beispiel Fenster, bereits über die Wärmeschutzverordnung abgesichert sind.

Auch der Außenbereich muss bei dem einen betroffenen Baugebiet nicht zusätzlich geschützt werden, weil davon auszugehen ist, dass die schützenswerten Bereiche nach Süden und somit abseits der Straße ausgerichtet sind. Zudem sind diese bereits durch den Gebäudebestand zusätzlich geschützt.

¹⁹ DTV-Wert von 1995

²⁰ Dipl. Ing. van Knoll: Lärm im Städtebau. 3138 Dannenberg (Elbe)

²¹ vgl. Abbildung 2

Die Verkehrsbelastung von der Landesstraße 155 im südlichen Plangebietsteil wurde ebenfalls mit dem Programm LIS ermittelt.²² Demzufolge werden die für Dorfgebiete vorgegebene maximal zulässigen Orientierungswerte in einem Abstand von 55 m zur Straßenmitte eingehalten. Innerhalb dieses Bereiches befinden sich keine Baugebiete, so dass hier kein Regelungsbedarf besteht.

Das Straßenbauamt Verden weist darauf hin, dass eventuelle Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßen als auch vom Bundesautobahnverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen dürfen.

□ Landwirtschaftliche Betriebe

Innerhalb des Plangebietes liegen drei landwirtschaftliche Betriebe, ein vierter südlich angrenzend. In einer Untersuchung der Landwirtschaftskammer Hannover (2001) wurden die Sozialfunktion, die Größe der bewirtschafteten Nutzflächen und der Umfang der Tierhaltung ermittelt. Aus den Daten konnten die landwirtschaftlichen Immissionsradien ermittelt werden, in denen Restriktionen in bezug auf die Wohnbauentwicklung bestehen.²³

Abbildung 4 ist zu entnehmen, dass für diese vier Betriebe Immissionsradien ermittelt worden sind.

Die Abbildung zeigt, dass um die betreffenden Betriebe teilweise zwei Radien eingetragen sind:

- Der innere Radius lässt eine Entwicklung weder als Dorfgebiet (MD) noch als Allgemeines Wohngebiet (WA) zu. Hier ist derzeit keine Entwicklung möglich.
- Auf der Fläche zwischen dem inneren und dem äußeren Radius ist eine Entwicklung zum Dorfgebiet (MD) möglich. Hier wird eine höhere Toleranz an Geruchsmissionen im Vergleich zum Allgemeinen Wohngebiet vorausgesetzt.
- Außerhalb der Radien sind auch Allgemeine Wohngebiete zulässig.
- Ist nur ein Radius eingezeichnet, ist außerhalb von diesem sowohl die Entwicklung zu einem Dorfgebiet als auch zu einem Allgemeinen Wohngebiet möglich.

Für das Plangebiet bedeutet dies, dass bauliche Entwicklungsmöglichkeiten derzeit nur auf den Grundstückseinheiten bestehen, für die kein (engerer, da MD-Festsetzungen) Immissionsradius ermittelt worden ist. Auf diesen Flächen können neue Wohngebäude erst nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung entstehen. Wohnungsneubau und Weiterführung der Landwirtschaft schließen hier einander aus.

Generell sind laut Aussage der Landwirtschaftskammer Hannover bei (Wohn-)Bauvorhaben im Rahmen des Bauantrages gesonderte Einzelfallprüfungen vorzunehmen.

Die Betriebe wurden also in Bezug auf ihren derzeitigen Zustand untersucht, Erweiterungsabsichten waren nicht geäußert worden und sind somit auch nicht in die Planung einzustellen. Nach aktueller Rechtsprechung sind unbestimmte landwirtschaftliche Entwicklungen in die Abwägung nicht einzustellen, hingegen der Bestand und - falls vorhanden - konkrete Erweiterungsabsichten, sofern diese Auswirkungen auf die nächsten Nutzungen hat. Die Bestandssituation ist ausreichend dargelegt worden, so dass die Rahmenbedingungen geklärt sind. Im Rahmen der qualifizierten Bauleitplanung wird dann konkret ausgeführt, dass im Fall des Ersuchens um eine Baugenehmigung der Nachweis zu erbringen ist, dass das Baugrundstück *nicht* von unzulässigen Geruchsmissionen betroffen ist. Im Übrigen ist hier nochmals auf die recht großen Abstände der Siedlungsstellen voneinander hinzuweisen und auch darauf, dass in Dorfgebieten von einer

²² vgl. Abbildung 3

²³ siehe Abbildung 4

erhöhten Geruchsmissionsbelastung auszugehen ist und somit Wohnnutzungen nicht in dem Maße Hindernisse für betriebliche Erweiterungen darstellen.

Die Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Bremervörde, gab zu Bedenken, dass die Ausweisung von landwirtschaftlichen Flächen durch die textliche Festsetzung und zeichnerische Darstellung bei geplanten baulichen Erweiterung der noch aktiven Betriebe Probleme aufwerfen können. Bauliche Ausdehnungsmöglichkeiten für die bestehenden Betriebe werden in einer Größe von 5.000 m² bis 6.000 m² Baugebiet von dem Flecken Ottersberg als ausreichend erachtet. Die tatsächliche Versiegelung durch Gebäude beträgt maximal 700 m² bis 800 m², in der Regel jedoch weniger. Es besteht also auch quantitativ ausreichend Spielraum für zusätzliche Gebäude, falls dies notwendig ist.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die vorhandenen alten Hofanlagen prägen die Siedlungs- und Baustrukturen im Umfeld des Siedlungsschwerpunktes von Posthausen. Dies betrifft auch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Das räumliche Ensemble aus Haupt- und Nebengebäuden sowie die Verwendung lokal verfügbarer und traditioneller Baumaterialien haben ein eigenes Erscheinungsbild überliefert, das zu erhalten und weiter zu entwickeln ist. Die örtlichen Bauvorschriften folgen diesem Leitbild und füllen es angemessen aus.

Da der Bereich Alte Posthauser Straße stark landwirtschaftlich geprägt ist und das Erscheinungsbild zwischen Haupt- und Nebengebäude vielfach differiert, was sich auch an den jeweiligen Nutzungen ablesen ist, werden die Gestaltungsvorschriften für Haupt- und Nebenanlagen entsprechend unterschiedlich festgesetzt.

Demnach sind für die Hauptgebäude nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 48° oder Krüppelwalmdächer zulässig. Dabei hat die Hauptfirstrichtung der Dächer der Längsrichtung des jeweiligen Hauptgebäudes zu entsprechen.

Die geometrischen Figuren sind bereits jetzt in den Gebäudestrukturen vorherrschend und sollten erhalten bleiben.

Von der Regelung werden untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen sowie die sonstigen landwirtschaftlichen Gebäude ausgenommen. Diese Gebäude bzw. -teile prägen nicht das Erscheinungsbild der baulichen Strukturen; hier können auch andere Dachformen und -neigungen ausgebildet werden. Ebenso werden landwirtschaftliche Gebäude traditionell häufig mit Satteldächern in flacher Dachneigung (Minstdachneigung 15°) erstellt. Hier sind auch asymmetrische Dachformen zulässig. Für Garagen und Carports bis zu einer Größe von 30 m² sind auch Flachdacheindeckungen zulässig. Dies wird ebenfalls über die örtlichen Bauvorschriften festgehalten.

Dachaufbauten dürfen nur als Schlepp- oder Giebelgauben sowie als Zwerchaufbauten mit senkrechten Seitenwänden gefertigt werden. Die Gesamtlänge der Aufbauten darf ein Drittel der jeweiligen Firstlänge nicht überschreiten, das Zwerchgiebel nur maximal ein Drittel der Gebäudeseite bedecken. Der Abstand zwischen Giebelwand und Gauben bzw. Zwerchhaus darf 1,50 m und zu First- bzw. Walmgrat 0,80 m nicht unterschreiten.

Diese Vorschriften sichern, dass die markanten Dachformen nicht aufgelöst werden und die Aufbauten nur einen untergeordneten Charakter entwickeln können.

Für die Dacheindeckung sind rote unglasierte Dachziegel oder Betondachsteine sowie Reetdächer zulässig. Dies entspricht dem Bestand im Plangebiet. Ausnahmen hiervon sind nur im Fall des

Einbaues von Anlagen zur Energiegewinnung (Sonnenkollektoren, Absorberanlagen auf maximal 50% pro Dachseite) und bei Nebengebäuden zulässig.

Bei Nebengebäuden, Wintergärten und untergeordneten Gebäudeteilen sind auch andere Dacheindeckungen zulässig. Es dürfen allerdings keine glasierten oder reflektierende Dacheindeckungen verwendet werden. Als Farben werden Rot, Rotbraun oder Grau empfohlen. Auch diese Ausnahme orientiert sich am Bestand und gilt insbesondere für landwirtschaftliche Gebäude, die häufig nicht so aufwendig eingedeckt werden (können).

Die Außenwände der Hauptgebäude und/oder die Verkleidung der tragenden Konstruktionsteile sind nach außen mit rotem unglasierten Ziegelmauerwerk, als Holzfachwerkkonstruktion mit roten Ziegelmauergefachen oder mit maximal 30% Anteil an Holzverschalung zu errichten. Diese Vorschrift gilt auch für Nebenanlagen, jedoch ohne die Beschränkung auf 30% an Holzverschalung. Möglich sind also rote Ziegelgebäude, Fachwerkgebäude oder Holzschuppen, so dass die auch jetzt vorherrschenden Gebäudeansichtsflächen wiederaufgenommen sind. Ausnahmen bilden Wintergärten und Eingangsüberdachungen, bei denen die Verwendung von unstrukturiertem Klarglas zulässig ist.

Weiterhin ist zu beachten, dass vorhandene traditionelle Zierelemente an allen alten Gebäuden zu erhalten sind. Der Begriff der Zierelemente ist nicht abschließend konkret zu fassen, weil diese Elemente sehr unterschiedlich ausfallen können. Insofern besteht für den Bauwilligen zunächst einmal die Pflicht, möglicherweise betroffene Elemente zu erhalten oder über den Erhalt bzw. die Nichtrestaurierung mit dem Bauamt des Fleckens Rücksprache zu halten. Allerdings sind die wesentlichen Elemente beispielhaft innerhalb der Örtlichen Bauvorschrift § 4 aufgeführt.

Bei vorhandenen Putzbauten können Erweiterungen oder Umbauten wiederum als Putzbau ausgeführt werden.

Zusammenfassend wird darauf geachtet, dass mit den Festsetzungen der Dachform, -neigung, -farbe und -eindeckung der Haupt- und Nebengebäude an regionstypische Bautraditionen angeknüpft wird. Im Fall der Nebengebäude werden die besonderen landwirtschaftlichen Belange bzw. Nutzungsstrukturen berücksichtigt.

Die festgesetzte Farbpalette für die Dacheindeckung und die Wände bzw. tragenden Konstruktionsteile orientiert sich ebenfalls an den regionstypischen Dachfarben.

8 NACHRICHTLICHE HINWEISE

- In den Einmündungsbereichen der Grundstückszufahrten zur Landesstraße 155 sind Sichtdreiecke gemäß RAS-K-1 (Ausgabe 88) mit den Schenkellängen 110 m/10 m zu berücksichtigen. Hier sind Sichtbeeinträchtigungen von über 80 cm Höhe nicht zulässig.
- Zusätzliche Zufahrten auf die L 155 nur mit Genehmigung des Straßenbauamtes Verden zulässig sind.
- Sollten bei Erdarbeiten Abwurf- oder andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.
- Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen.

9 VER- UND ENTSORGUNG, ALTLASTEN

- Wasser-
versorgung** Die Wasserversorgung des Änderungsbereiches erfolgt über den Anschluss an das Versorgungsnetz des Trinkwasserverbandes Verden.
- Brandschutz** Der Landkreis Verden weist darauf hin, dass die Löschwasserversorgung für das Gebiet gemäß § 2 des Nds. Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) durch die zuständige Stadt/ Gemeinde sicher zu stellen ist. Zur Berechnung des Löschwasserbedarfs kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) herangezogen werden.
- Soll die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sicher gestellt werden, so sind die Abstände der Hydranten zur Löschwasserentnahmestelle nach Ziff. 5.2 des Arbeitsblattes W 331 des DVGW festzulegen.
- Gebäude, die mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt errichtet werden, müssen eine Feuerwehrezufahrt nach DIN 14090 haben (§ 6 NBauO i.V.m. § 2 DVNBauO).
- Strom- und
Gasversorgung** Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Strom erfolgt durch das Versorgungsnetz des Überlandwerkes Nord-Hannover AG (ÜNH). Das Plangebiet wird von verschiedenen 20-kV-Freileitung gekreuzt. Von diesen ist überwiegend ein 7 m breiter Schutzstreifen freizuhalten. Für einen Teil der Leitung ist auch ein 12 m breiter Schutzstreifen einzuhalten. Im Bereich der zusätzlich aufgenommene Siedlungsstelle soll die 20-kV-Freileitung unterirdisch verlegt werden. Dies ist jedoch mit der EWE AG abzustimmen.
- Weiterhin befindet sich im südlichen Teil des Plangebietes eine Transformatorenstation. Die Anlagen und die Schutzstreifen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.
- Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Achim.
- Durch das Plangebiet verläuft zudem die Erdgasleitung von Posthausen nach Ahausen der EWE AG. Hierzu ist ein Schutzstreifen von insgesamt 8 m (4 m beidseitig der Leitungssachse) freizuhalten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs freizuhalten.
- Telekommuni-
kation** Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch die Versorgungsunternehmen gesichert.
- Abwasser-
beseitigung** Die Abwasserentsorgung findet über Anschluss an die Kanalisation statt und wird in das Klärwerk Ottersberg/Oyten weitergeleitet. Träger der Abwasserentsorgung ist der Flecken Ottersberg.
- Müllbeseitigung** Die Abfallentsorgung im Änderungsbereich wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Verden gewährleistet. Die anfallenden Abfälle sind wie bisher an den nächsten klassifizierten Straßen zu sammeln.
- Altlasten** Altlasten sind nach Aktenlage im Änderungsbereich nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

**Oberflächen-
entwässerung**

Der Landkreis Verden weist darauf hin, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken flächig oder in flachen Mulden zu versickern ist. Versickerungsschächte sind wegen des geringen Grundwasserflurabstandes in diesem Falle nicht zulässig, weil der gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 einzuhaltende Abstand von der Bauwerksunterkante bis zur höchsten Grundwasseroberfläche von 1,0 m hier nicht eingehalten werden kann. Einer Ableitung des Niederschlagswassers in Vorfluter wird vom Landkreis nicht zugestimmt. Die Hinweise werden im Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung finden. Auf dieser Ebene ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass im Fall der Umnutzung der Grundstück von einer verringerten Versiegelung auszugehen ist, das Problem einer schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser also minimiert wird.

10 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Gesamtfläche des Plangebietes	22,87 ha
• Dorfgebiete (MD)	2,97 ha
• Wasserfläche	0,15 ha
• Private Grünfläche	10,16 ha
• Öffentliche Verkehrsfläche	1,75 ha
• Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	
• Fläche für die Landwirtschaft	6,52 ha
• Flächen für das Anpflanzen sowie mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	1,31 ha

11 ERGEBNIS DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Im folgenden Kapitel werden die im Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes eingegangenen Stellungnahmen mit ihren wesentlichen Aussagen dokumentiert und die gemeindliche Abwägung erläutert.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB:

- Nähere Ausführungen der Nutzungsmöglichkeiten durch bauliche Anlagen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Grün- und landwirtschaftlichen Flächen. Den Anregungen wurde gefolgt.
- Begrenzung der Zahl der zulässigen Zahl der Wohnungen allein auf *Wohngebäude*. Der Anregung wurde gefolgt.
- Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Entwicklungen der einzelnen Betriebe. Der Anregung wurde insofern gefolgt, dass die Betriebe bereits in Bezug auf ihren derzeitigen Zustand untersucht waren, Erweiterungsabsichten nicht geäußert wurden und sind somit auch nicht in die Planung einzustellen waren. Nach aktueller Rechtsprechung sind zudem unbestimmte landwirtschaftliche Entwicklungen in die Abwägung nicht einzustellen, hingegen der Bestand und - falls vorhanden – konkrete Erweiterungsabsichten, sofern dieses Auswirkungen auf die nächsten Nutzungen hat. Im übrigen ist in Dorfgebieten von einer erhöhten Geruchs- immissionsbelastung auszugehen, Wohnnutzungen stellen nicht in dem Maße Hindernisse für betriebliche Erweiterungen dar.

- Aufnahme größerer (Frei-) Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Eingabe wird nicht gefolgt, weil Ziel der vorliegenden Planung die Bewahrung der Siedlungsstruktur und des Erscheinungsbildes der Findorff-Siedlungen ist. Da die Erlebbarkeit vor allem straßenseitig bedingt ist, nämlich durch die Siedlungsstellen und die davor liegenden landwirtschaftlichen Flächen sowie die in der Regel durch Großbäume bestimmten Zufahrten, wurde die Abgrenzung der Änderungsbereiche wie vorliegend gewählt. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen in den rückwärtigen Bereichen bleiben von der Planung unberührt.
- Ein Umbruch von Dauergrünland sollte je nach Sichtweise ausgeschlossen oder ausnahmsweise zugelassen werden. Der Flecken Ottersberg will hier die Einschränkungen für landwirtschaftliche Nutzungen minimieren und wägt angesichts der divergierenden Nutzungsansprüche so ab, dass ein Umbruch auf den als Dauergrünland ausgewiesenen Flächen nur ausnahmsweise dann zulässig ist, wenn eine Verödung der Flächen droht. Zudem wird nach dem Umbruch einer Fläche eine Wiedereinsaat von Grünland vorgeschrieben.
- Hinweise zur Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Landesstraße 155. Diese wurden aufgenommen.
- Hinweise zu Sichtdreiecken wurden als Nachrichtliche Hinweise aufgenommen, sie sind nach BauGB nicht festsetzbar.
- Aufnahme von Schutzstreifen entlang der verschiedenen Strom- und Gasleitungen. Die jeweiligen Schutzstreifen sind in die Planzeichnung nachgetragen worden.
- Aufnahme Nachrichtlicher Hinweise und redaktioneller Korrekturen. Den Anregungen wurde gefolgt.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB:

- Änderungen des Bauteppichs für ein zusätzliches Grundstück auf den Bereich nördlich einer 20-KV-Leitung. Der Anregung wurde gefolgt.

Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

- Aufnahme eines zusätzlichen Grundstücks in den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Anregung wurde nicht gefolgt, weil sich die Fläche zu weit außerhalb des Geltungsbereichs befindet.
- Ein Umbruch von Dauergrünland war nach neuer Rechtslage auszuschließen.
- Berücksichtigung der Baumöglichkeiten für landwirtschaftliche Gebäude innerhalb der Bilanzierung der Eingriffsfolgen sowie Differenzierung des Maßstabes für die vorzunehmenden Kompensationsmaßnahmen. Den Anregungen wurde gefolgt.
- Aufnahme redaktioneller Ergänzungen. Den Anregungen wurde gefolgt,
- Weitere Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden wiederholt, die Abwägung des Fleckens Ottersberg wurde jedoch nicht geändert.

Erneute öffentliche Auslegung nach § 3 (3) BauGB:

- Aufnahme eines Hinweises auf die ggf. nur eingeschränkt mögliche Versickerung des Oberflächenwassers aufgrund des hohen Grundwasserstandes. Dieses wird auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen sein.
- Keine Berücksichtigung fand die nochmalige Anregungen auf Zulässigkeit des Grünlandumbruchs. Der Flecken hat hierzu bei bestehender Rechtslage keinen Handlungsspielraum.

12 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss durch den VA gemäß § 2 [1] BauGB:	17.05.2001
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in ortsüblicher Form:	02.11.2001
Beschluss durch den VA über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung:	14.06.2002
Bekanntmachung der Auslegung in ortsüblicher Form	04.04.2002
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 [2] BauGB:	24.06.2002 – 29.07.2002
Beschluss durch den VA über den geänderten Entwurf und die erneute öffentliche Auslegung der Planung:	12.09.2002
Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 [3] BauGB:	21.10.2002 – 25.11.2002
Satzungsbeschluss durch den Rat des Fleckens Ottersberg	03.04.2003

Aufgestellt:



NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung
und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg

Oldenburg, April 2004

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 101 als Anlage beigelegt.

Ottersberg, den 01.10.2004

L. S. Gez.

i. V. Buthmann – von Schwarz

Bürgermeister

Anmerkung:

Diese Begründung hat gemäß § 4 [3] BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung vom 21.10.2002 bis zum 25.11.2002 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Ottersberg, den 01.10.2004

L. S. Gez.

i. V. Buthmann – von Schwarz

Bürgermeister

ANHANG

Abbildung 1: Bestandsplan



<p>Legende</p> <ul style="list-style-type: none"> BM Baumreihe SB Strauch-Baumreihe BR Baumreihe BR Baumreihe BG Baumgruppe IG Innenstige/Grün auf Hochmoor GK Grünfläche A Acker NBN Stedlungsgebiet aus überwiegend nicht einheimischen Bäumen NBE Stedlungsgebiet aus überwiegend einheimischen Bäumen PO Obstgarten PZ Privat-Zeitgarten ZH Zierhecke <p>Baumarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> SEI Stieleiche RKA Rosskastanie OB Obstbaum NBB Nadelbaum FR Fichte BE Buche AL Alnus <p>Grenze des Geltungsbereichs</p>	<p>Flecken Ottersberg</p> <p>Landkreis Verden</p> <p>BEBAUUNGSPLAN NR. 101</p> <p>ALTE POSTHAUSER STRASSE</p> <p>Biotypen und Nutzungen</p> <p>M. 1 : 200</p> <p>Stand: 03/2001</p> <p>NMP Planungsgesellschaft mbH Postfach 3607 2020 Osterburg 14173 Telefon 03201 4411 www.nmp-osternburg.de</p> <p>Gesamtamt für räumliche Planung und Forschung Postfach 3607 2020 Osterburg 14173 Telefon 03201 4411 www.gesamtamt.de</p>
---	---



Abbildung 2: Lärmimmissionswertermittlung mit dem Programm LIS

I M M I S S I O N S - E R M I T T L U N G	
Ottersberg Kreisstrasse 26 Laermberechnung	
Grundlagen	
KFZ - Aufkommen/24Std.	: 4070
LKW - Anteil (Tag)	: 6.2%
LKW - Anteil (Nacht)	: 6.3%
Strassenneigung	: 0 %
Strassenoberflaeche	: Asphaltbeton
zul. Geschwindigkeit	: 70 Km/h
Entfernung zur Ampel	: entfaellt
Strassenhaelfte	: nicht relevant
Entfernung	: 20 m
Hoehendifferenz	: 3.5 m
Tiefe des Bewuchses	: entfaellt
Bewuchsdichte	: entfaellt
Mehrfachreflexion	: liegt nicht vor
Einfachreflexion	: liegt nicht vor
Korrekturwerte	
Strassenneigung	: 0.0+ dB(A)
Geschwindigkeit (Tag)	: 2.4- dB(A)
Geschwindigkeit (Nacht)	: 2.4- dB(A)
Ampelzuschlag	: 0.0+ dB(A)
Strassenoberflaeche	: 0.5- dB(A)
KFZ/Std. (dB/A)	: 244 => 60.1/Tag # 33 => 51.3/Nacht
Korrekturwerte	
Ls	: 1.2+ dB(A)
L 1/2	: 0.0+ dB(A)
Mittelungspegel	: 61.3 dB(A)/Tag # 52.6 dB(A)/Nacht

25m

20m



Abbildung 3: Lärmimmissionswertermittlung mit dem Programm LIS

I M M I S S I O N S - E R M I T T L U N G	
Posthausen	
Lrmbelastung entlang der L 155	

Grundlagen	
KFZ - Aufkommen/24Std.	: 9700
LKW - Anteil (Tag)	: 8%
LKW - Anteil (Nacht)	: 8%
Strassenneigung	: 0 %
Strassenoberflaeche	: Asphaltbeton
zul. Geschwindigkeit	: 70 Km/h
Entfernung zur Ampel	: entfaellt
Strassenhaelfte	: nicht relevant
Entfernung	: 50 m
Hoehendifferenz	: 5.5 m
Tiefe des Bewuchses	: entfaellt
Bewuchsdichte	: entfaellt
Mehrfachreflexion	: liegt nicht vor
Einfachreflexion	: liegt nicht vor

Korrekturwerte	
Strassenneigung	: 0.0+ dB(A)
Geschwindigkeit (Tag)	: 2.3- dB(A)
Geschwindigkeit (Nacht)	: 2.3- dB(A)
Ampelzuschlag	: 0.0+ dB(A)
Strassenoberflaeche	: 0.5- dB(A)

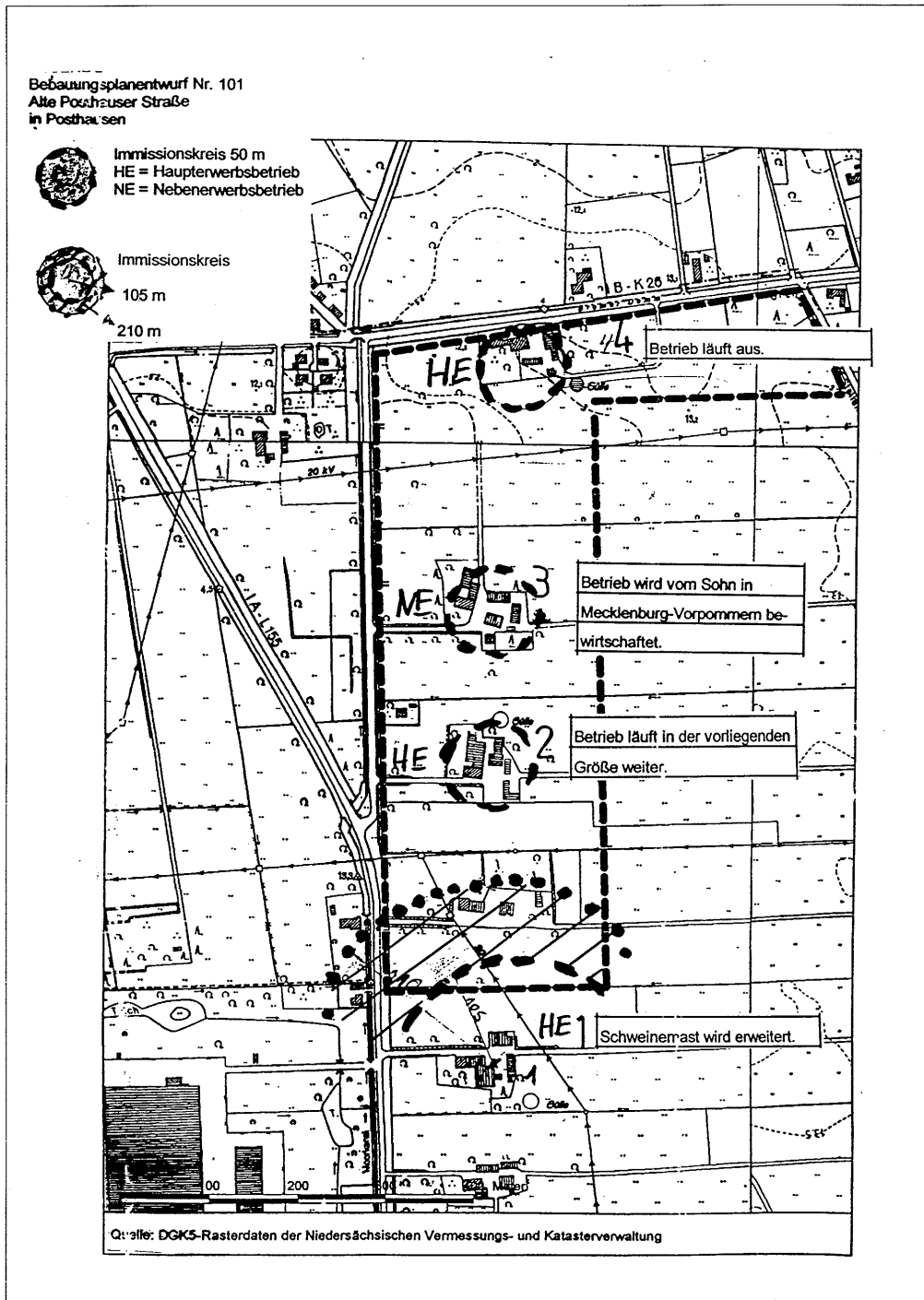
KFZ/Std. (dB/A)	: 582 => 64.4/Tag # 78 => 55.6/Nacht → 25m

Korrekturwerte	
Ls	: 3.9- dB(A)
L 1/2	: 0.0+ dB(A)

Mittelungspegel	: 60.5 dB(A)/Tag # 51.7 dB(A)/Nacht → 50m



Abbildung 4: Immissionsradien der landwirtschaftlichen Betriebe





Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Rechtsgrundlagen / Vorbemerkungen	1
2	Anlass und Ziele der Planung	1
3	Planungsrahmenbedingungen.....	3
3.1	Planaufstellung	3
3.2	Geltungsbereich.....	4
3.3	Einfügen in die Bauleitplanung/Bestehende Rechtsverhältnisse.....	4
3.3.1	Landes-Raumordnungsprogramm	4
3.3.2	Regionales Raumordnungsprogramm 1997	4
3.3.3	Flächennutzungsplan	4
3.3.4	Angrenzende Bebauungsplangebiete	4
4	Bestandsaufnahme	5
4.1	Nutzungsstrukturen	5
4.2	Natur und Landschaft	6
5	Planungskonzept	9
6	Inhalt des Bebauungsplanes.....	12
6.1	Art der baulichen Nutzung	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung	13
6.3	Bauweise	13
6.4	Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, landwirtschaftliche Flächen	14
6.5	Grünordnerische Maßnahmen	14
6.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	15
6.7	Immissionsschutz	15
7	Örtliche Bauvorschriften	17
8	Nachrichtliche Hinweise	18
9	Ver- und Entsorgung, Altlasten	18
10	Städtebauliche Übersichtsdaten.....	20
11	Ergebnis der Beteiligungsverfahren	20
12	Daten zum Verfahrensablauf.....	22
Anhang	22
Abbildung 1:	Bestandsplan	
Abbildung 2:	Lärmimmissionswertermittlung mit dem Programm LIS	
Abbildung 3:	Lärmimmissionswertermittlung mit dem Programm LIS	
Abbildung 4:	Immissionsradien der landwirtschaftlichen Betriebe	

Flecken Ottersberg

Begründung zum
Bebauungsplan Nr.101
Alte Posthauser Straße
mit örtlichen Bauvorschriften

- Beglaubigte Abschrift -

April 2004

NWP

Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

NWP GmbH - Postfach 3867 - 26028 Oldenburg - Tel. 0441/971740 - Fax
0441/9717473

