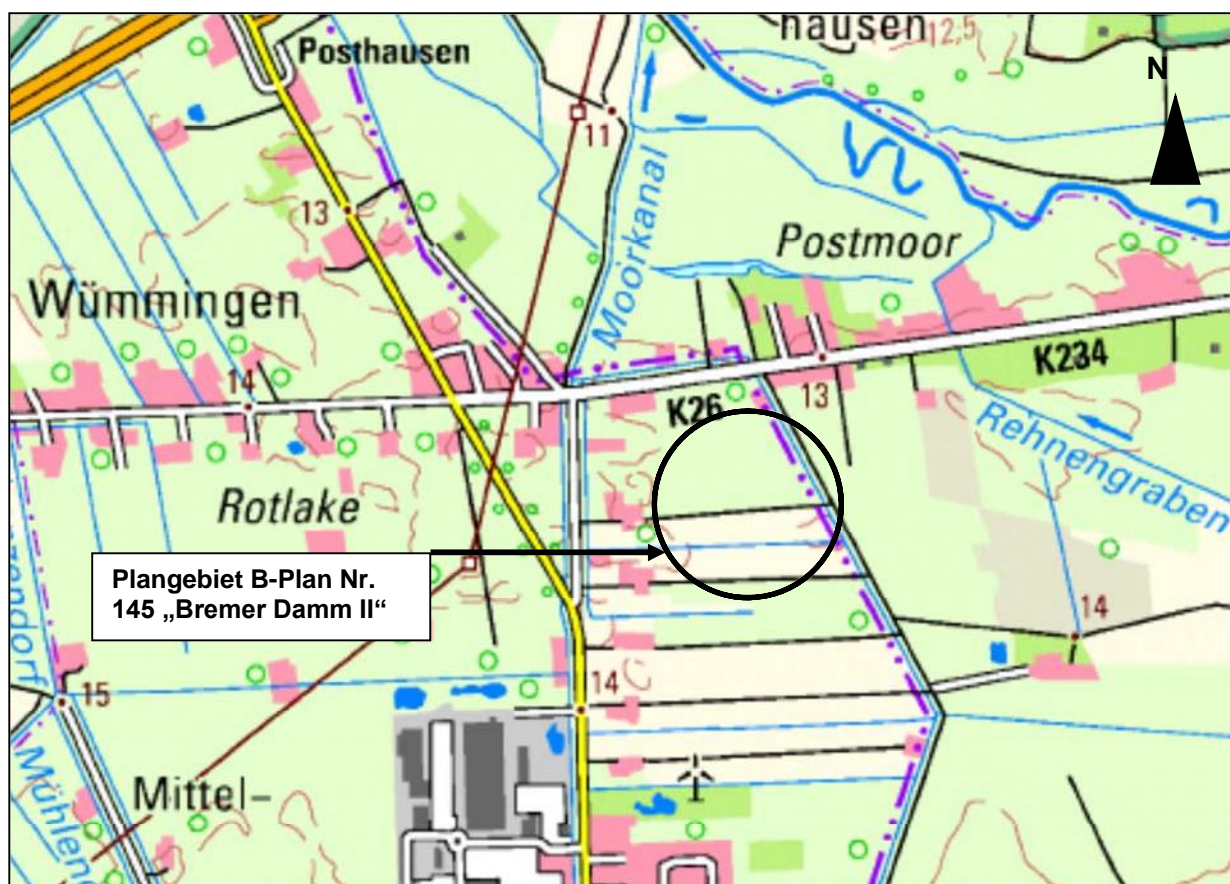




Flecken Ottersberg

Ortschaft Posthausen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 145 „Bremer Damm II“ Abschrift



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

Stand:

Juni 2019

Bearbeitung:

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Lindhooper Straße 59
27283 Verden
Telefax: 0 42 31 / 92 12- 40
Telefon: 0 42 31/ 92 12- 0
E-Mail: info@verden.nlg.de
www.nlg.de



Niedersächsische
Landgesellschaft mbH



Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans	3
1 Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss	3
2 Planunterlage	3
3 Lage des Geltungsbereiches	3
4 Bestehende Nutzungen	3
5 Erforderlichkeit / Planungsanlass	4
6 Anpassung an die Ziele der Raumordnung	4
7 Naturräumliche Gliederung/ Landschaftsplan	7
8 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
9 Bestehende angrenzende Bebauungspläne	8
10 Planungsziele / Inhalt	9
10.1 Art der baulichen Nutzung	9
10.2 Maß der baulichen Nutzung	9
10.2.1 Grundflächenzahl (GRZ).....	10
10.2.2 Höhe baulicher Anlagen.....	10
10.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen.....	11
10.3.1 Bauweise	11
10.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche	11
10.3.3 Mindestgröße der Baugrundstücke	12
11 Verkehrliche Erschließung	12
12 Restriktionen /Immissionsschutz	13
12.1 Gas-Hochdruckleitung	13
12.2 Landwirtschaft	14
12.3 Vogelhaltung	16
13 Belange von Natur und Landschaft	17
13.1 Anpflanzen von Bäumen auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen	17
13.2 Externe Kompensation	19
14 Ver- und Entsorgung	19
14.1 Wasserversorgung	19
14.2 Schmutzwasserbeseitigung	19
14.3 Oberflächenwasserbeseitigung	20
14.4 Abfallbeseitigung	21
14.5 Altlasten / Kampfmittel.....	21
14.6 Energieversorgung / Gasversorgung.....	21
14.7 Fernmeldeeinrichtungen und sonstige Infrastrukturen.....	21
14.8 Brandschutz	21
15 Aussagen zum Baugrund	22
16 Archäologische Bodendenkmalpflege / Denkmalpflege	23
17 Durchführung, Bodenordnung	23
18 Städtebauliche Daten	23
19 Verfahrensvermerke	24
19.1 Aufstellungsbeschluss	24
19.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung	24
19.3 Öffentliche Auslegung	24
19.4 Behördenbeteiligung.....	24



19.5	Erneute Öffentliche Auslegung	24
19.6	Erneute Behördenbeteiligung	24
19.7	Satzungsbeschluss.....	24
19.8	Bekanntmachung/ Inkrafttreten	25

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: RROP 2016 Landkreis Verden, mit Darstellung des Planbereiches	5
Abbildung 2: Abgrenzung des Hellweger Moores mit Darstellung des Planbereiches	6
Abbildung 3: 56. Änderung des Flächennutzungsplanes des Flecken Ottersberg.....	8

Teil 2: Umweltbericht

Anlagen:

1. Gestaltungsplan
2. Biotoptypenplan
3. Schalltechnisches Gutachten

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 145 „Bremer Damm II“ des Fleckens Ottersberg mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Ottersberg, den

.....
Der Bürgermeister



Teil 1: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans

1 Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Fleckens Ottersberg hat in seiner Sitzung am 16.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.145 „Bremer Damm II“ gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

2 Planunterlage

Als Planunterlage für den Bebauungsplan dient die vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Uwe Ehrhorn mit Datum vom 25.04.2016 gefertigte Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000. Sie zeigt den derzeitigen Stand der Grundstückszuschnitte und stellt die für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen im Plangebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung dar.

3 Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans grenzt südlich an das Plangebiet des Bebauungsplans Bremer Damm an und stellt die Erweiterung des bestehenden Baugebietes dar. Der erste Bauabschnitt umfasste 4,1 ha, der jetzt vorliegende Teil 1,92 ha. Nach erfolgter Auslegung des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes wurde der Geltungsbereich dahingehend verringert, dass die südliche Teilfläche des Plangebietes nicht mehr Bestandteil der Satzung bleibt, sondern für diese Fläche ein separater Bebauungsplan aufgestellt wird.

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortslage von Ottersberg in der Ortschaft Posthausen und ist über die L 155 an Ottersberg angebunden. Das Plangebiet liegt westlich der „Alten Posthauser Straße“ und südlich des „Bremer Dammes“ (K26) in der Gemarkung Wümmingen, Flur 3. Es umfasst einen Teil des Flurstücks 11/60, sowie Teile der Flurstücke 11/12 und 11/14.

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Grenzgraben“, die wiederum auf den Bremer Damm mündet und hierüber an die Landesstraße 155 und damit an den überörtlichen Verkehr anbindet. Die Landesstraße verbindet Posthausen in Richtung Norden mit Ottersberg und nach Süden mit der Stadt Verden als Mittelzentrum. In Richtung Ottersberg gelangt man in einer Entfernung von ca. 1,5 km zur Autobahnauffahrt Posthausen der BAB 1. Das Zentrum von Ottersberg als Grundzentrum liegt in einer Entfernung von ca. 5 km.

Im Westen grenzt an das Plangebiet an ein Einzelhaus mit Nebengebäuden an, im Süden und Osten wird es von Ackerflächen begrenzt.

Im Norden des Plangebietes befindet sich das Baugebiet „Bremer Damm“, welches bereits zu zwei Dritteln bebaut ist. Dieser erste Bauabschnitt liegt unmittelbar an der Kreisstraße 26, am Bremer Damm.

Im weiteren Fortgang der Kreisstraße in östlicher Richtung geht die bauliche Struktur in eine kleinteilige Einzelhausbebauung über. Auch nördlich der Kreisstraße, bereits zum Landkreis Rotenburg (Wümme) gehörend, findet sich eine lockere Siedlungsstruktur aus Einzel- Wohnlagen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.

4 Bestehende Nutzungen

Der Geltungsbereich umfasst Teile einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche, die ursprünglich zum landwirtschaftlichen Betrieb am Bremer Damm gehörte. Durch das vorbeschriebene Baugebiet wurden Teilflächen dieses Ackers bereits aus der Nutzung



genommen und zu einem Wohnbaugebiet entwickelt. Einer Erweiterung des Baugebietes steht daher aus landwirtschaftlicher Sicht nichts entgegen.

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

5 Erforderlichkeit / Planungsanlass

Der Flecken Ottersberg hat im Jahre 2013 die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein circa 9 ha großes Baugebiet südlich der Kreisstraße Bremer Damm in der Ortschaft Posthausen beschlossen. Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wurde das Plangebiet auf Grund von städtebaulichen und regionalplanerischen Erwägungen auf eine Größe von 4,1 ha zurückgenommen. Für die verbleibende Fläche wurde das Bauleitplanverfahren im September 2015 zum Abschluss gebracht. Es wurden 37 Grundstücke parzelliert, die bereits verkauft und weitestgehend bebaut sind. Nach wie vor besteht hohe Nachfrage nach weiteren Wohnbaugrundstücken in Posthausen. Die Nachfragen generieren sich dabei überwiegend aus der Ottersberger und hier vor allem Posthauser Bevölkerung.

Daher hat sich der Flecken Ottersberg nach Beratung im Ortsrat von Posthausen entschlossen, eine weitere Teilfläche südlich des Bremer Damms zu erschließen. Die äußere Erschließung in Form einer Sammelstraße „Am Grenzgraben“ ist bereits vorhanden und kann für den nächsten Bauabschnitt genutzt und ergänzt werden. Auf diese Weise können insgesamt weitere 28 Grundstücke für die Bebauung vorgehalten werden, von denen jedoch in dem hier vorliegenden Satzungsgebiet lediglich 20 Grundstücke zur Verfügung stehen werden. Der Flecken hat sich entschlossen, das Plangebiet zu verkleinern und die verbleibende Fläche in einem separaten Bauleitplanverfahren weiterzuverfolgen.

Der Flecken Ottersberg hat das Ziel, seine Bevölkerungszahl von zurzeit etwa 12.500 Einwohnern zu halten. Um der demographischen Entwicklung entgegen zu wirken, möchte der Flecken in seinen fünf Ortschaften Fischerhude, Narthauen, Ottersberg, Otterstedt und Posthausen neue Baugebiete für den Bedarf aus der eigenen Bevölkerung vorhalten. Die Entwicklung der Gebiete soll sich dabei ausschließlich am Bedarf der Bewohner der jeweiligen Ortsteile vollziehen. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen der Gemeinde weitere ca. 10 Anträge von Kaufinteressenten aus der Ortschaft Posthausen vor, die ihren Wohnsitz in dem Ortsteil bei-behalten möchten. Um zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den Ort Posthausen zu kommen, wurde eine Abwägung von landwirtschaftlichen, naturschutzfachlichen, verkehrlichen und städtebaulichen Aspekten vorgenommen mit dem Ergebnis, dass die vorgeschlagene Fläche als Wohnbaufläche im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung (56. Änderung des Flächennutzungsplanes) weiterverfolgt werden soll. Zur Deckung des o. g. Bedarfs soll jetzt eine zusätzliche Teilfläche als Bebauungsplan aufgestellt werden.

6 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

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

Der vorliegenden Planung liegt das Landesraumordnungsprogramm (LROP) zugrunde, welches am 17.02.2017 in Kraft getreten ist. Eine maßgebliche Festlegung des Landesraumordnungsprogramms für den Flecken Ottersberg ist das Vorranggebiet Natura 2000 für die Wümmeniederung. Das Vorranggebiet ist ins regionale Raumordnungsprogramm entsprechend übernommen worden.



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

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

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

Im Oktober 2016 wurde das regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Verden als Satzung beschlossen. Mit Inkrafttreten der Neuaufstellung am 15.04.2017 sind die Satzungen über die Feststellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis von 1998 und die 1. Änderung von 2016 außer Kraft getreten.

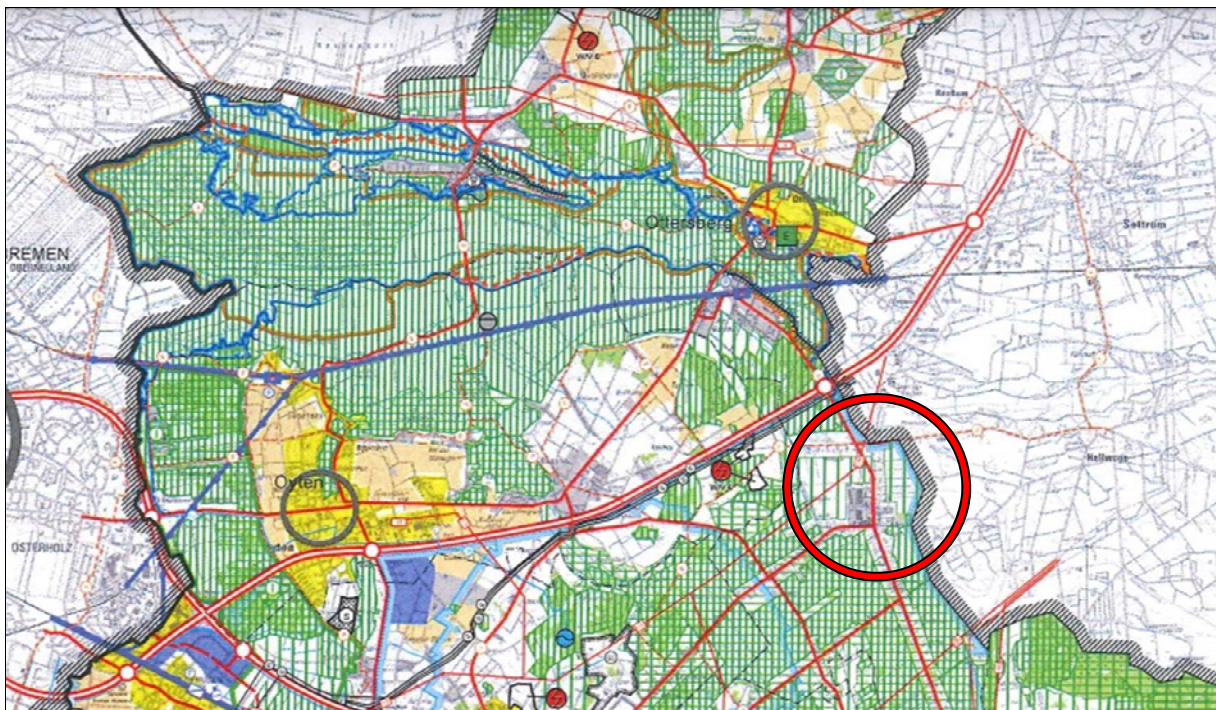


Abbildung 1: RROP 2016 Landkreis Verden, mit Darstellung des Planbereiches

Der aktuellen Planung wird die Satzung des RROP aus dem Jahre 2016 zugrunde gelegt, welche am 15.04.2017 in Kraft getreten ist.

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

Darüber hinaus wird der Ortsteil Ottersberg als zentrales Siedlungsgebiet und als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen.

Die Ortschaft Posthausen verfügt gemäß RROP 2016 über einen vorhandenen Siedlungsbereich, der den großflächigen Einzelhandel an der Posthauser Straße umfasst.

Die restlichen Flächen der Ortschaft Posthausen sind Bestandteil eines Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft sowie eines Vorbehaltsgebietes Trinkwassergewinnung.



Der Flecken hat bei der Aufstellung der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 132 „Bremer Damm“ den Standort am Bremer Damm bereits begründet und hält eine geringfügige Erweiterung des Siedlungsansatzes für vertretbar.

Im Hinblick auf das Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft gemäß RROP 2016 ist die Abgrenzung des Hellweger Moores von besonderer Bedeutung. Die nachfolgende Darstellung zeigt die vom Landkreis Verden festgelegte Abgrenzung des Moorgebietes.

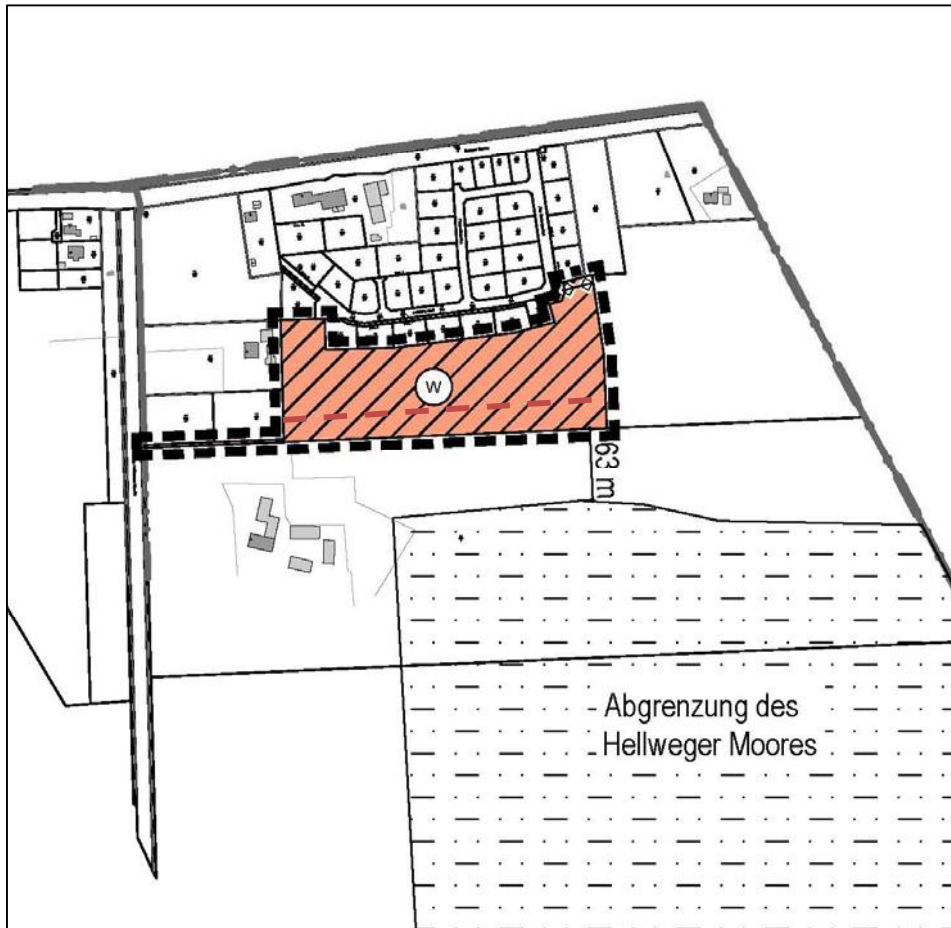


Abbildung 2: Abgrenzung des Hellweger Moores mit Darstellung des Planbereiches

Die Abgrenzung des Hellweger Moores, welches dem Plangebiet am nächsten liegt, wird dargestellt und in die Planunterlagen eingefügt. Der geringste Abstand zum vorliegenden Plangebiet beträgt dabei 63 Meter. Dem Flecken liegen derzeit keine Erkenntnisse vor, dass es Planungen zur Wiedervernässung des Hellweger Moores gibt.

Es handelt sich bei dem Hellweger Moor aus Sicht der Gemeinde nicht um eine Moorfläche, sondern um eine bereits landwirtschaftlich überformte Fläche, die im Westen von den Einzelhöfen entlang der Alten Posthauser Straße und im Osten durch den „Grenzgraben Allerdorf Stellenfelde“ begrenzt wird. Falls die Wiedervernässung des Hellweger Moores angestrebt wird, so ist für den nördlichen Teilbereich bereits auf die wesentlich näher gelegene Bebauung entlang der Alten Posthauser Straße Rücksicht zu nehmen, die im übrigen Bestandteil der zu erhaltenden Findorffschen Siedlungsstruktur ist.

Durch das geplante Baugebiet kommt es zu keiner dauerhaften Veränderung des Wasserhaushaltes im Plangebiet und darüber hinaus. Das am Entstehungsort anfallende



Oberflächenwasser wird im Plangebiet versickert. Grundwasserhaltungen erfolgen lediglich kurzzeitig während der Bauphase, wenn beispielsweise der Kanalbau durchgeführt wird oder Keller gebaut werden.

Es ist das Ziel des Fleckens die räumliche Struktur der locker aneinander gereihten, und von Grünlandflächen eingefassten, landwirtschaftlichen Hofstellen entlang der Haupterschließungsachsen (Findorffer Strukturen) beizubehalten. Diese werden durch die Planung nicht eingeschränkt. Darüber hinaus ist es weiterhin der Wunsch der Kommune, ausreichend Flächen für den klassischen Wohnhausbau zur Verfügung zu stellen. Auch aus naturschutzfachlicher Sicht handelt es sich nicht um eine besonders wertvolle Fläche.

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

7 Naturräumliche Gliederung/ Landschaftsplan

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

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

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

8 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 132 „Bremer Damm“ wurde der Flächennutzungsplan des Flecken Ottersberg parallel geändert. So wurde die als Dorfgebiet dargestellte Hofstelle und das Dauergrünland, sowie Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche geändert und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Fleckens Ottersberg ist das jetzt vorliegende Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Darüber hinaus ist ein Bestandteil des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes eine, die Fläche für die Landwirtschaft querende Gas- Leitung sowie im Südosten ein Teil einer Waldfläche. Die dargestellte Fläche nach Waldgesetz war in die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes des Fleckens Ottersberg übernommen worden, ohne dass eine konkrete Überprüfung stattgefunden hat. Diese Waldfläche ist im Bestand



nicht mehr vorhanden. Eine Berücksichtigung braucht daher bei einer Überplanung der Fläche nicht erfolgen.

Mit der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Erweiterung der Wohnbaufläche aus der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes in südliche Richtung vorgenommen. Die Darstellung der vorhandenen Gastrasse wird in der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes, soweit erforderlich, übernommen.

Die Planung erfolgte gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

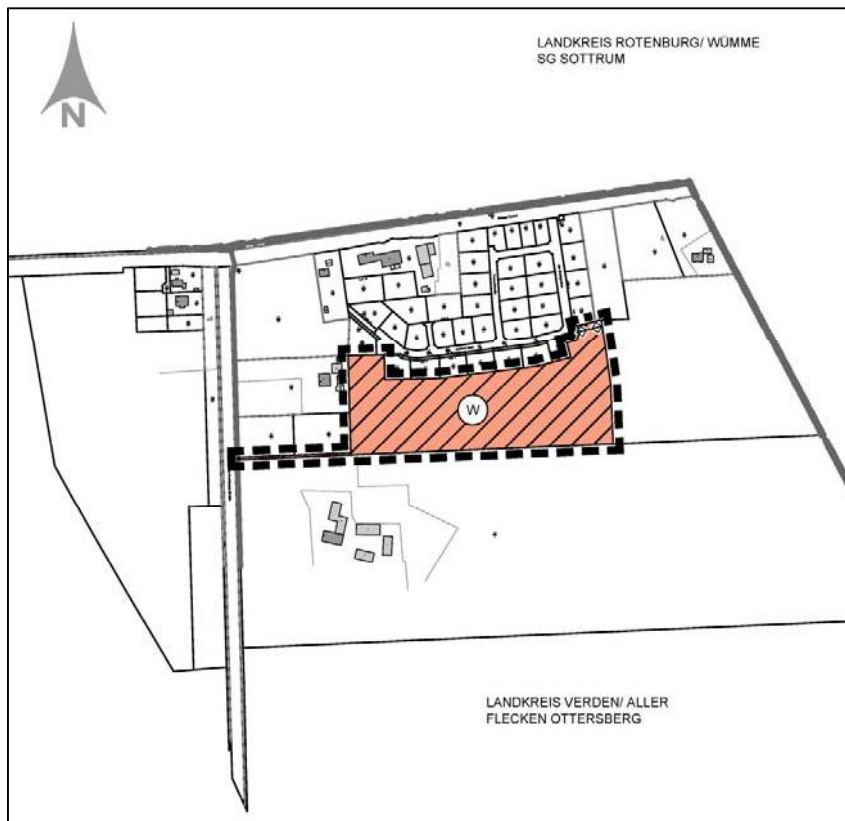


Abbildung 3: 56. Änderung des Flächennutzungsplanes des Flecken Ottersberg

Die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes des Flecken Ottersberg wurde mit Verfügung vom 29.06.2018 (Az.: 63 32 20/Ott-56) gem. § 6 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) durch den Landkreis Verden ohne Auflagen und sonstige Nebenbestimmungen genehmigt.

9 Bestehende angrenzende Bebauungspläne

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 145 grenzt im Norden unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 132 „Bremer Damm“, der im August 2015 rechtsverbindlich geworden ist.

Westlich überplant er ein Teilgebiet des Bebauungsplans Nr. 101 „Alte Posthauser Straße“, der sich entlang der Alten Posthauser Straße und der K26 erstreckt. Dieser Plan dient zur planungsrechtlichen Absicherung der vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen in ihrem besonderen städtebaulichen Gefüge (Findorffsche Strukturen).



Teilflächen der vorliegenden Planung sind Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 101 „Alte Posthauser Straße“ des Fleckens Ottersberg. Durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 145 verlieren die Festsetzungen des B-Planes Nr. 101 für diese Teilflächen ihre Gültigkeit.

10 Planungsziele / Inhalt

Der hier in Rede stehende Bebauungsplan bereitet die Entwicklung eines Wohngebietes für den Bau von Eigenheimen in Form von Einzel- und Doppelhäusern vor. Für eine kleine Teilfläche ist der Bau von Bungalows vorgesehen. Ein Gestaltungsplan zur Veranschaulichung der städtebaulichen Idee für die Weiterentwicklung des bestehenden Wohnansatzes ist dieser Begründung als Anlage 1 angefügt.

10.1 Art der baulichen Nutzung

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

Ziel des Flecken Ottersberg ist dabei die Schaffung eines Wohngebietes welches vordringlich dem Wohnen dient. Im nördlich angrenzenden, ersten Teilgebiet sind bisher lediglich Wohnhäuser errichtet worden. Daher würde es einer ruhigen Wohnlage zuwider laufen, Nutzungen mit einer hohen Verkehrs-Frequenz zuzulassen. Aus städtebaulicher Sicht ist außerdem eine zur freien Landschaft hin aufgelockere Bebauung mit geringeren Baumassen und einer Parzellierung für Einzel- und Doppelhäuser als Wohnnutzung geplant. Der Flecken macht daher gemäß Baunutzungsverordnung von der Möglichkeit Gebrauch, allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Baugebiet auszuschließen.

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

10.2 Maß der baulichen Nutzung

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



10.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Über die Festlegung der Grundflächenzahl möchte der Flecken Einfluss nehmen auf die Verdichtung der Bebauung im Plangebiet. Die Grundflächenzahl gibt gemäß Baunutzungsverordnung vor, wie groß das Maß der Überbauung des jeweiligen Baugrundstückes durch die baulichen Anlagen sein darf. Dabei wird zunächst das Maß der Hauptanlage, also in der Regel des Wohnhauses mit zugehöriger Terrasse, bei der Ermittlung der Grundflächenzahl zugrunde gelegt. Durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 % zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 132, der als erster Bauabschnitt zu betrachten ist, wurde eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Damit sollte bereits eine aufgelockerte Bebauung entsprechend den städtebaulichen Vorgaben des ländlichen Siedlungsraums vorbereitet werden. Die Festsetzungen werden nun weiter eingeschränkt. Im jetzt vorliegenden zweiten Abschnitt wird die Grundflächenzahl auf 0,25 reduziert, was zur Folge hat, dass lediglich ein Viertel des Baugrundstückes durch die bauliche Hauptanlage inklusive Terrasse überbaut werden darf. Mit dieser Festsetzung wird durch den Flecken direkter Einfluss auf das Verhältnis von zu errichtendem Wohnhaus zur Grundstücksgröße genommen. Je größer ein Wohnhaus vorgesehen ist, desto größer ist das Grundstück zu wählen. Die angestrebte lockere Bebauung mit geringerem Versiegelungsgrad der Baugrundstücke trägt der Lage am Siedlungsrand mit Übergang zur freien Landschaft Rechnung. Zusätzlich wird eine Mindestgrundstücksgröße im Plangebiet festgesetzt (vgl. Pkt. 10.3.3 der Begründung).

Die festgesetzte Grundflächenzahl bietet dennoch für die individuelle Ausnutzung der Grundstücke einen ausreichend großen Spielraum.

10.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Auf die Festsetzung der Zahl von Vollgeschossen als Höchstgrenze wird im vorliegenden Bebauungsplan verzichtet. Vielmehr hält der Flecken Ottersberg die Angabe einer maximalen Firsthöhe für ausreichend, um die Dimensionierung von Wohngebäuden im Hinblick auf die Höhe zu begrenzen. Grundsätzlich sollen alle Baustile von Stadtvillen bis hin zum klassischen Einfamilien-Wohnhaus mit Satteldach zulässig sein, ohne dass der Nachweis der Anzahl von Vollgeschossen zu erbringen ist.

Die Firsthöhe (FH) der Gebäude wird gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO im WA 1 auf max. 9,50 m begrenzt und somit an den ersten Bauabschnitt angepasst. Für die westliche Teilfläche des Plangebietes wird eine Firsthöhe von 6,00 m als Höchstmaß festgesetzt. An dieser Stelle soll aus Gründen des Immissionsschutzes eine lediglich eingeschossige Bauweise vorgegeben werden. Um eine weitere optische Anpassung der Gebäude an die umgebende Bebauung zu gewährleisten, wird zusätzlich die Sockelhöhe auf maximal 0,50 m festgesetzt.

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

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

Über die vorgenannten Festsetzungen hinaus wird in Verbindung mit den Belangen der Oberflächenentwässerung (vgl. Kapitel 14.3) eine Höhenbeschränkung von Sohlplatten von Erdgeschossen und Kelleröffnungen getroffen. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 sind die Sohlplatten der Erdgeschosse sowie evtl. Kelleröffnungen (Lichtschächte oder dgl.) oberhalb der



Oberkante der straßenbegleitenden Entwässerungsanlagen anzulegen (§ 9 Abs. 3 BauGB). Die Höhenfestlegung erfolgt im Zuge der Entwässerungsplanung. Sie kann für jedes Grundstück vom Bauherren bzw. Architekten bei der NLG abgefragt werden. Mit dieser Festsetzung wird vermieden, dass Zuflüsse zu den angrenzenden Gebäuden aus den straßenbegleitenden Mulden bei außergewöhnlichen Regenereignissen auftreten.

10.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

10.3.1 Bauweise

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

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

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

Über die vorgenannten Festsetzungen hinaus wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte im WA 1 auf insgesamt zwei und im WA 2 auf eine begrenzt. Damit soll dem Bau von Mehrfamilienhäusern entgegengewirkt werden, da diese Bauform dem ländlich geprägten Charakter des Wohngebietes in der Ortsrandlage entgegensteht.

Diese Festsetzungen ermöglichen im WA 1 nach wie vor die Einrichtung einer Einliegerwohnung, um ein gemeinsames, aber abgetrenntes Wohnen, z. B. zweier Generationen unter einem Dach zu ermöglichen und Wohnflächen dadurch effektiver zu nutzen. Die Einräumung derartiger Gestaltungsfreiheiten trägt zum generationenübergreifenden Wohnen bei und verhindert ein „Überaltern“ der Wohngebiete.

10.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die Baugrenze hält zu den Straßenflächen einen Abstand von 3 m ein, so dass eine ausreichende „Vorgartenzone“ verbleibt. Diese „Vorgartenzone“ ist von Stellplätzen und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO freizuhalten, um ein „ungestörtes“ Ortsbild entlang der Erschließungsstraßen zu erzielen (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Diese Festsetzung soll außerdem dazu beitragen, beim Ausparken vom Privatgrundstück ein sicheres Auffahren auf die Erschließungsstraße zu gewährleisten.



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

Ausgehend von der Erschließungsstraße wird als überbaubarer Bereich innerhalb der Wohnbauflächen ein Bauteppich mit Tiefe von 14-17 m festgesetzt. Hierdurch wird eine geordnete, städtebauliche Entwicklung vorbereitet und es wird gewährleistet, dass zwischen zwei Bauzeilen ausreichend nicht überbaubare Freifläche als Gartenzone verbleibt. Die vorgenannten Bauzonen bieten aber gleichzeitig einen weitreichenden Spielraum für die individuelle Anordnung von Wohngebäuden auf den jeweiligen Grundstücken.

10.3.3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird in Anlehnung an den ersten Bauabschnitt eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² für Einzelhäuser und 350 m² für Doppelhaushälften festgesetzt. Für das WA 2 beträgt die Mindestgrundstücksgröße pro Einzelhaus 500 m² und pro Doppelhaushälfte 300 m².

Diese Festsetzung gewährleistet eine Anpassung an die vorhandene Siedlungsstruktur.

11 Verkehrliche Erschließung

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

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

Ausgehend von der Landesstraße dient im weiteren Verlauf die Kreisstraße 26 als Haupteerschließung des geplanten Baugebietes. Parallel zur Kreisstraße wird auf der südlichen, dem Baugebiet zugeordneten Seite ein Fuß- und Radweg geführt.

Es wurde im Zuge der Realisierung des ersten Bauabschnittes ein Knotenpunkt geschaffen, in dem die Haupteerschließungsstraße des Baugebietes auf die Kreisstraße mündet. Diese Planstraße („Am Grenzgraben“) wird in das vorliegende Plangebiet hinein verlängert und bis an den südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans herangeführt, um eine potentielle Erweiterung des Baugebietes vorzuhalten.

In Anlehnung an das bestehende Gebiet wird die Planstraße A mit einer Breite von 10,50 m (5,50 m Fahrbahnbreite, 2,00 m Gehweg, 3,00 m Versickerungsfläche) als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Ausgehend von der Planstraße A verläuft in westliche Richtung die Planstraße B, die nach Norden fortgesetzt wird und gemeinsam mit der Straße „Achtern Hoff“ eine Ringstraße bildet.

Diese untergeordnete Verkehrsfläche wird mit einer Verkehrsflächenbreite von 8 m festgesetzt (5,50 m Fahrbahnbreite, 2,50 m Muldenfläche). In Richtung des östlichen Geltungsbereiches werden sowohl die Planstraße B als auch die bestehende Straße „Achtern Hoff“ über die



Planstraße A hinaus verlängert, so dass eine Erweiterung des Baugebietes in östliche Richtung möglich wird und eine Erschließung vorbereitet ist.

Darüber hinaus sieht die Erschließungskonzeption ausgehend von der Planstraße B drei jeweils 6 m breite, untergeordnete Stichstraßen vor, die jeweils zwei Hinterlieger-Grundstücke erschließen. Sie bestehen aus 4 m breiten Verkehrsflächen und einer 2 m breiten Muldenfläche. Die Mulden nehmen jeweils das auf den öffentlichen Flächen anfallende Oberflächenwasser auf und werden so dimensioniert, dass dieses hier versickern kann.

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

Um zu verhindern, dass eine übermäßige Zahl von Zufahrten ein ordnungsgemäßes Anlegen von den geplanten, notwendigen Entwässerungsanlagen unmöglich macht, ist auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB entlang der Planstraßen pro Baugrundstück im WA- Gebiet nur eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 4,50 m (vgl. TF 8) zulässig. Fußläufige Zuwegungen sind ebenfalls nur über diese Zufahrten zulässig.

Im Südwesten des Geltungsbereiches wird eine 2,50 m breite Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die der Anlage eines Fuß- und Radweges dient. Über diesen wird das Plangebiet an die „Alte Posthauser Straße“ angebunden und somit neben dem Fuß- und Radweg entlang der Kreisstraße eine weitere Möglichkeit geschaffen.

12 Restriktionen /Immissionsschutz

12.1 Gas-Hochdruckleitung

Eine maßgebliche Restriktion, die im ersten Bauabschnitt zu berücksichtigen war, ist eine das Baugebiet querende Gas-Hochdruckleitung der EWE. Die Leitung quert als unterirdische Leitung das Plangebiet. Die genaue Lage wurde im Jahre 2013 abgesteckt und eingemessen. Sie wurde im Bestand in die Planunterlage des Bebauungsplans Nr. 132 übernommen. Um die Leitungstrasse entsprechend zu schützen und einen dauerhaften Zugang zu ermöglichen, wurde ein beidseitiger Schutzstreifen von jeweils 4 m Breite vorgesehen, der weder durch bauliche Anlagen noch durch tiefwurzelnde Pflanzungen überdeckt werden darf.

Der Umgang mit der Leitung kommt für eine kleine, betroffene Teilfläche im vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls zum Tragen:

In Abstimmung mit der EWE erfolgte die Festlegung der Verkehrsfläche im Bereich der Gas-Leitung. So wurde die zur Straßenentwässerung geplante Mulde mit einer Breite von 2,50 m mittig über der Gastrasse platziert. Auf diese Weise ist die Zugänglichkeit zur Leitung jederzeit aus dem öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet. Ein Teil des Schutzstreifens liegt in dem Fall auf der angrenzenden Grundstücksfläche. Für eine 2,75 m breite Zone, die ohnehin außerhalb des bebaubaren Bereiches des Grundstücks liegt, wird ein Geh-,Fahr-und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt, welches über eine dingliche Absicherung im Grundbuch der Eigentümer gesichert wird. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und die Pflanzung von tiefwurzelnden Pflanzen ist nicht zulässig.



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

12.2 Landwirtschaft

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird eine Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in einer Größenordnung von 2,54 ha vorbereitet, von der der Flecken zunächst 1,92 ha entwickeln möchte. Der Flecken Ottersberg hat in seine Abwägung die wesentlichen Aspekte eingestellt und ist zu dem Ergebnis gelangt, dass in der Ortschaft Posthausen für den Eigenbedarf aus der Bevölkerung weitere Bauplätze zur Verfügung gestellt werden sollen. Diese sollen unter Berücksichtigung der zu schützenden „Findorffschen Strukturen“ in Form einer Erweiterung des bereits entwickelten Baugebietes „Bremer Damm“ geschaffen werden (vgl. hierzu „Planungsanlass“).

Die Hoflage, zu der die jetzt in Rede stehende Fläche gehört, wurde bereits im ersten Bauabschnitt überplant und in das Allgemeine Wohngebiet einbezogen. Der Betrieb hatte die Landwirtschaft bereits vor längerer Zeit eingestellt und die Flächen an den, dem Baugebiet nächstgelegenen Landwirt verpachtet. Dieser Pachtvertrag wurde jedoch mittlerweile aufgehoben und der Flecken Ottersberg hat sich entschlossen, die restliche Fläche des Flurstücks einer Wohnbebauung zuzuführen. Der letzt benannte Landwirt verfügt seit längerem über keinerlei Tierbesatz mehr. Er bewirtschaftet jedoch die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen weiterhin ackerbaulich.

Ein weiterer Aspekt, der im Zuge der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen ist, sind potentiell störende, landwirtschaftliche Emissionen. Die Erweiterung führt nämlich zu einer weiteren Annäherung an bestehende landwirtschaftliche Betriebe. Im Vorfeld wurde die Landwirtschaftskammer Niedersachsen in Bremervörde damit beauftragt, die Geruchsmissionssituation im Plangebiet zu untersuchen. Es wurden alle Betriebe in einem Umkreis von 600 m berücksichtigt und nach einer detaillierten Bestandsaufnahme einer immissionschutzfachlichen Beurteilung gemäß Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) unterzogen. Der dem Baugebiet am nächsten gelegene Betrieb betreibt zur Zeit keine aktive Tierhaltung. Die Stallanlagen usw. sind jedoch noch in vollem Umfang für einen Besatz von ca. 100 Tieren vorhanden, so dass die im Jahre 2010 aufgegebene Bullenmast wieder aufgenommen werden könnte. Die potentiellen Emissionen des Betriebes finden Berücksichtigung im Gutachten.

Ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb befindet sich in einer Entfernung von mindestens 260 m zur südlichen Plangebietsgrenze. Es handelt sich um einen Betrieb für Bullenmast mit vorheriger Kälberaufzucht.

Der letzte, einzubeziehende Betrieb verfügt über eine Babyferkelaufzucht und in geringem Umfang über Schweinemastplätze.

Für die Gesamtheit der ermittelten Tierzahlen werden gemäß VDI- Richtlinie 3894 die Emissionswerte ermittelt. Zur weiteren Beurteilung erfolgt eine Ausbreitungsrechnung gemäß TA Luft. Hierbei werden auch Witterungsverhältnisse und meteorologische Daten zugrunde gelegt.

Das Immissionsgutachten der Landwirtschaftskammer, Bremervörde vom 26.07.2016 sagt auf Seite 12 ff. folgendes aus:

„Zur Beurteilung der immissionschutzrechtlichen Erheblichkeit von Geruchseinwirkungen sind die relativen Häufigkeiten der Geruchsstunden heranzuziehen und in Abhängigkeit des jeweiligen Baugebietes den hierfür festgelegten Immissionswerten gegenüberzustellen. Nach der GIRL (Stand 23.07.2009) sind Geruchsmissionen im Sinne des § 3 (1) des BImSchG als erhebliche



Belästigungen anzusehen, wenn die in der nachfolgenden Tabelle 3 angegebenen Immissionswerte (IW) überschritten werden.

Tabelle: Immissionsgrenzwerte für Geruchsstoffe in Abhängigkeit von der Nutzungsart

Gebietskategorie	Immissionsgrenzwert*
Wohn- und Mischgebiete	0,10
Gewerbe- / Industriegebiete	0,15
Dorfgebiete	0,15

*ein Immissionswert von 0,10 entspricht z. B. einer Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1GE/ m³ in 10 % der Jahresstunden.“

Unter Berücksichtigung eines tierartspezifischen Gewichtungsfaktors wird in dem Gutachten auf quadratischen Beurteilungsflächen eine Berechnung der Geruchsimmission durchgeführt und als Karte dargestellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der laut GIRL für ein Allgemeines Wohngebiet zulässige Immissionswert von 10 % der Jahresstunden (für den Wohnhaus- und Außenwohnbereich, nicht für Gartenflächen) im gesamten Plangebiet eingehalten wird. Der genannte Wert wird laut Gutachten mit einem Maximalwert von 9,3 % der Geruchsstundenhäufigkeit unterschritten, so dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen im Plangebiet nicht zu erwarten sind.

Das gesamte Gutachten kann im Rathaus des Fleckens Ottersberg eingesehen werden.

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

Um die Belange des angrenzenden Landwirtes in angemessener Weise berücksichtigen zu können, hat sich der Flecken Ottersberg entschlossen, die südliche, geplante Bauzeile des Bebauungsplans Nr. 145 „Bremer Damm“ vom Satzungsbeschluss auszunehmen und hierfür in einem neu aufzustellenden Bebauungsplan angepasste Festsetzungen zu treffen.



12.3 Vogelhaltung

Auf einem unmittelbar an die westliche Geltungsbereichsgrenze angrenzenden Grundstück werden in einer baurechtlich genehmigten Voliere Vögel, u. a. vier Aras gehalten. Die Voliere besteht aus einem parallel zur Grundstücksgrenze verlaufenden Stallgebäude, welches in Richtung Westen, also dem Besitzer zugewandten Seite, um Freiflugbereiche ergänzt ist. Die Vögel halten sich nachts im Stallgebäude auf und nutzen nur zur Tagzeit die Freiflugbereiche.

Für die heranrückende Wohnbebauung ist daher sicherzustellen, dass keine unzulässige Geräuschbelästigung entsteht. Als Anhaltspunkt für eine Bewertung der Lärmsituation dient die DIN 18005, die besagt, dass in einem Allgemeinen Wohngebiet tagsüber (6:00 -22:00 Uhr) 55 dB(A) und nachts (22:00 Uhr- 6:00 Uhr) 45 dB(A) als Wert in Ansatz gebracht werden sollen.

Es wurde ein Gutachter beauftragt, eine entsprechende schalltechnische Untersuchung vorzunehmen. Es erfolgte eine Schallpegelmessung vor Ort und die Ergebnisse wurden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005 in Verbindung mit der TA Lärm beurteilt. Im Ergebnis ließ sich feststellen, dass lautes Schreien der Aras zu Maximalpegeln führt, die zur Beurteilung der Geräuschsituation heranzuziehen sind. Die Geräusche der übrigen Vögel sind als untergeordnet zu betrachten. Dabei liegen die gemessenen Ergebnisse der Maximalpegel tagsüber deutlich unter den heranzuziehenden Immissionsrichtwerten von 55 dB (A) sowie 85 dB (A) für Geräuschspitzen.

Für die Beurteilung relevant ist der Fall, dass im Nachtzeitraum Einzelrufe von Aras bei gekipptem Stall- Fenster an der Ostseite abgegeben werden. Die ermittelten Schallpegel für diesen Fall würden bei freier Schallausbreitung nach TA Lärm zu einem erforderlichen Abstand von 62 Metern zwischen Voliere und nächstgelegener Baugrenze führen.

Um die Verringerung des vor genannten Abstandes zu erwirken, führt der Gutachter verschiedene Maßnahmen auf. So ist eine Option die bauliche Veränderung an der Stallanlage selbst. Hier ist denkbar, auf das Kippen der Fenster im Nachtzeitraum zu verzichten. Ebenso benennt der Gutachter den Einbau einer Lüftungsanlage als mögliche Maßnahme.

Genauso effektiv kann laut Gutachter als aktive Schallschutzmaßnahme eine Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze zwischen Voliere und geplanter benachbarter Wohnbebauung errichtet werden unter der Maßgabe, dass die Gebäude lediglich eingeschossig errichtet werden. Der Flecken Ottersberg hat sich seit Vorlage des Gutachtens bemüht, eine einvernehmliche und praktikable Lösung herzustellen. Mit Vorlage dieses Bebauungsplanvorentwurfes wird nun das Ziel verfolgt, eine aktive Schallschutzmaßnahme mit einer Schallschutzwand in einer Höhe von 3,50 m kombiniert mit der Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise im westlichen Bereich des Plangebietes durchzuführen. Auf diese Weise können gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

Hierzu wird in Anlehnung an die ergänzende Stellungnahme des Gutachters vom 14.03.2017 eine textliche Festsetzung Nr. 7 im Bebauungsplan formuliert, die besagt, dass im WA 2 nur eingeschossige Bungalows zulässig sind. Wenn das Dachgeschoss ausgebaut wird, sind öffentbare Fenster von Schlafzimmern nur an der Gebäudeostseite zulässig. Wohn-/Schlafräume und Kinderzimmer werden hierbei wie Schlafräume betrachtet.

Als Abschirmmaßnahme ist eine Schallschutzwand entlang der westlichen Grundstücksgrenze in einer Länge von insgesamt 65 m und in einer Höhe von mindestens 3,5 m über Geländeneiveau



zu errichten (vgl. hierzu Anlage 3 der Begründung). Die flächenbezogene Masse der Bauteile muss mindestens 10 kg/m^2 bzw. $R_W \geq 25 \text{ dB}$ betragen. Die Abschirmmaßnahme ist dauerhaft geschlossen, ohne Öffnungen zu erstellen, was auch für die Bodenabschlüsse gilt.

Die Ergebnisse der Geräuschmessung und die daraus resultierende Folgerung zum Umgang mit den vereinzelt auftretenden Rufen der Aras werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Das Gutachten kann im Rathaus des Fleckens Ottersberg eingesehen werden.

13 Belange von Natur und Landschaft

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

13.1 Anpflanzen von Bäumen auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen

Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10 sechs großkronige standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß Pflanzenliste 2 mit einem Mindeststammumfang von 14- 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (1 Straßenbaum/ 700 m^2 Straßenverkehrsfläche). Die genauen Standorte der Straßenbäume werden im Rahmen der Straßenausbauplanung festgelegt (Pflanzung spätestens 1 Jahr nach Herstellung der Erschließungsanlagen). Die nachfolgenden Pflanzenlisten sind Bestandteil des Bebauungsplans und bei Pflanzmaßnahmen zu berücksichtigen:

Pflanzenliste 1:

(heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher für die Baugrundstücke)

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestqualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	H 2 x v. StU 10-12*
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	H 2 x v. StU 10-12
<i>Crataegus laevigata</i> 'Paul's Scarlet'	Rot-Dorn	H 2 x v. StU 10-12
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	H 2 x v. StU 10-12
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	H 2 x v. StU 10-12
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	H 2 x v. StU 10-12
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	H 2 x v. StU 10-12
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere	H 2 x v. StU 10-12
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	H 2 x v. StU 10-12
Obstbäume gemäß Pflanzenliste Obstbäume		H 2 x v. StU 8-10



Sträucher		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	2 x v. o.B. 60/100**
Corylus avellana	Haselnuss	2 x v. o.B. 60/100
Crataegus monogyna	Weißdorn	2 x v. o.B. 60/100
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	2 x v. o.B. 60/100
Prunus spinosa	Schlehe	2 x v. o.B. 60/100
Rhamnus frangula	Faulbaum	2 x v. o.B. 60/100
Rosa spec.	Wildrosen	2 x v. o.B. 60/100
Sambucus nigra	Holunder	2 x v. o.B. 60/100
Syringa vulgaris	Flieder	2 x v. o.B. 60/100

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

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

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

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

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

**Pflanzenliste 3:
(Obstbäume)**

Äpfel*	Birnen*
Boskoop Grahams Jubiläumsapfel Graue Herbstrenette Gravensteiner Holsteiner Cox Jakob Lebel Krügers Dickstiel Ontarioapfel Roter Berlepsch	Bosc´s Flaschenbirne Clapps Liebling Conferencebirne Gellerts Butterbirne Gräfin von Paris Gute Luise Köstliche von Charneu Williams Christbirne
Pflaumen, Zwetschen und Renekloden*	Süßkirschen*



Bühler Frühzwetsche Graf Althans Reneklode Hauszwetsche Königin Victoria Nancymirabelle Ontariopflaume	Büttners Rote Knorpelkirsche Große Prinzessinkirsche Große Schwarze Knorpelkirsche Hedelfinger Riesenkirsche Kassins Frühe Herzkirsche Schneiders Späte Knorpelkirsche
---	---

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

13.2 Externe Kompensation

Der erforderliche Ausgleichsbedarf (für die als Satzung beschlossene Fläche) für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden von 4.939,4 m² kann nicht im Plangebiet gedeckt werden. Deshalb erfolgt die Kompensation extern auf einer gemeindeeigenen Ausgleichsfläche des Fleckens Ottersberg.

Es handelt sich bei der Maßnahmenfläche M1 um eine Fläche in der Gemarkung Quelkhorn (Flur 10, Flurstück 82), die im November 2016 bereits mit Eichen, Rotbuchen, Hasel, Hainbuchen, Pfaffenhütchen und Feldahorn zertifiziert und soweit verfügbar, autochthon, bepflanzt wurde. Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines standortgerechten Eichenwaldes armer Sandböden.

Die Abhandlung der dargelegten Maßnahmen im Umweltbericht macht deutlich, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das geplante Wohngebiet entstehen. Verluste der Bodenfunktion werden auf der Kompensationsfläche außerhalb des Plangebietes ausgeglichen und negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sollen durch eine gestaffelte Bebauung, die zur freien Landschaft hin weniger hoch ausfällt und durch die randliche Gehölzpflanzung im Baugebiet gemindert werden.

14 Ver- und Entsorgung

14.1 Wasserversorgung

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

14.2 Schmutzwasserbeseitigung

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Entsorgung des Schmutzwassers über einen geplanten Freigefällekanal. Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser wird über eine im Bereich des Spielplatzes im ersten Bauabschnitt gelegene Hebeanlage zentral abgeführt.

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

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



14.3 Oberflächenwasserbeseitigung

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

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

Das im B- Plangebiet anfallende Niederschlagswasser von den Privatgrundstücken und den öffentlichen Flächen soll im Plangebiet versickert und auf eine Regenrückhaltung entsprechend verzichtet werden. Das auf den Privatgrundstücken im WA- Gebiet anfallende Niederschlagswasser ist gemäß textlicher Festsetzung vollständig auf den Grundstücken flächig über Mulden/ Rigolen zu versickern. Die Bemessung der Mulden/ Rigolen ist nach dem Regenereignis mit einer Häufigkeit von $n=0,2$ (5-jähriges Regenereignis) vorzunehmen.

Über straßenbegleitende Mulden wird die Entwässerung der öffentlichen Flächen vorgenommen. Diese verlaufen einseitig entlang der Planstraßen. Ein entsprechender Nachweis der Versickerungskapazitäten und notwendigen Flurabstände wird im Rahmen der Erschließungsplanung erbracht.

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

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

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



14.4 Abfallbeseitigung

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

14.5 Altlasten / Kampfmittel

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

Beim LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Hannover wurde im Jahre 2014 eine Luftbildauswertung in Auftrag gegeben, die zum Ergebnis hatte, dass keine Bombardierung innerhalb des Plangebietes festgestellt werden konnte. Es wurden keine Bedenken gegen die geplante Nutzung in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) geltend gemacht.

14.6 Energieversorgung / Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die EWE Netz GmbH sichergestellt. Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Achim AG.

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

14.7 Fernmeldeeinrichtungen und sonstige Infrastrukturen

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

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

14.8 Brandschutz

Der Flecken Ottersberg gewährleistet gemäß § 1 und § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes vom 18.07.2012, dass die laut § 41 NBauO für die Erstellung einer Baugenehmigung erforderliche Löschwasserversorgung in allen Bereichen sichergestellt wird. Die für den Grundschutz bereitzustellenden Löschwassermengen werden nach der 1. WasSVO vom 31.03.1970 und dem DVGW Arbeitsplatz 405 vom Februar 2008 bemessen und über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus sichergestellt. Zusätzliche Löschwassermengen sowie Löschwasserentnahmestellen und andere Brandschutzmaßnahmen für den Objektschutz einzelner besonders gefährdeter baulicher Anlagen sind von der für den Brandschutz zuständigen Behörde festzulegen und dem Bauherrn bzw. Betreiber mitzuteilen. Die Planung von Löschwasserentnahmestellen ist in Absprache mit der Freiwilligen Feuerwehr durchzuführen. Im Übrigen wird auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.



15 Aussagen zum Baugrund

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

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

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

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

Das Landesamt für Bergbau teilte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung/ bzw. im Rahmen der erneuten Öffentlichen Auslegung Folgendes mit:

„Im Untergrund des Plangebietes sind keine löslichen Gesteine bekannt. Es besteht keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 0 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.3.1987, AZ.305.4-24 110/2-). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich zum Teil setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um anthropogene Auffüllungen mit geringer bis großer Setzungsempfindlichkeit und geringen bis großen Setzungsdifferenzen aufgrund wechselnder Steifigkeiten.



Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA: 2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020: :2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010- 12 vorgegeben.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformations system NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) entnommen werden.“

Das Landesamt für Bergbau verwies darauf, dass die vorgenannten Angaben keine geotechnische Erkundung des Baugrundes ersetzen.

16 Archäologische Bodendenkmalpflege / Denkmalpflege

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

17 Durchführung, Bodenordnung

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

Die öffentlichen Flächen gehen später in das Eigentum des Fleckens Ottersberg über.

18 Städtebauliche Daten

Allgemeine Wohngebiete	14.389 m ²	74,9 %
Straßenverkehrsflächen	4.211 m ²	21,9 %
Fuß- und Radweg	606 m ²	3,2 %
Plangebiet gesamt	19.211 m²	100,0 %



19 Verfahrensvermerke

19.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Flecken Ottersberg hat in seiner Sitzung am 16.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145 „Bremer Damm II“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.04.2017 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

19.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.04.2017 bis zum 19.05.2017.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.04.2017 beteiligt. Ihnen wurde bis zum 19.05.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

19.3 Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Ottersberg hat in seiner Sitzung am 24.10.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 145 „Bremer Damm II“ sowie der Begründung zugestimmt und seine Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 145 „Bremer Damm II“ und die Begründung haben vom 27.11.2017 bis 29.12.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

19.4 Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.12.2017 über die Planung unterrichtet und aufgefordert ihre Stellungnahme abzugeben.

19.5 Erneute Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Ottersberg hat in seiner Sitzung am 31.01.2019 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 145 „Bremer Damm II“ sowie der Begründung zugestimmt und seine Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 145 „Bremer Damm II“ und die Begründung haben vom 04.03.2019 bis 05.04.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

19.6 Erneute Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.03.2019 über die Planung unterrichtet und aufgefordert ihre Stellungnahme abzugeben.

19.7 Satzungsbeschluss

**korrigiert 27.06.19 Bod.*

Der Rat des Fleckens Ottersberg hat den ursprünglichen Satzungsbeschluss vom 15.02.2018* über den Bebauungsplan Nr.145 „Bremer Damm II“ sowie die Begründung in seiner Sitzung am 27.06.2019 aufgehoben.

Der Rat des Fleckens Ottersberg hat den geänderten Bebauungsplan Nr.145 „Bremer Damm II“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.06.2019 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.



19.8 Bekanntmachung/ Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr.145 “Bremer Damm II“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am *05.07.2019* im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr.145 “Bremer Damm II“ ist damit am *05.07.2019* in Kraft getreten.

Die Begründung wurde ausgearbeitet von:

Niedersächsische Landgesellschaft m. b. H.
Geschäftsstelle Verden
Lindhooper Straße 59
27283 Verden

Telefon: 0 42 31 / 92 12 - 0
Telefax: 0 42 31 / 92 12 - 40
E-Mail: info@verden.nlg.de
www.nlg.de

Verden, den *27.06.2019*

gez. i.A. S. Janzen
Planverfasserin

Ottersberg, den *27.06.2019*

L.S. gez. Horst Hofmann
Der Bürgermeister



Teil II: Umweltbericht



FLECKEN OTTERSBERG
Ortschaft Posthausen

TEIL II UMWELTBERICHT
BEBAUUNGSPLAN
NR. 145 „Bremer Damm II“

Auftraggeber:
Flecken Ottersberg
Grüne Straße 24
28870 Ottersberg

Stand: Februar 2019

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



Teil II Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
1.1	Kurzdarstellung des Plangebietes	2
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplannungen und ihre Berücksichtigung	3
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	6
2.1.1	Naturräumliche Lage	6
2.1.2	Potentiell natürliche Vegetation	7
2.1.3	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	7
2.1.4	Artenschutz	8
2.1.5	Schutzgut Boden	9
2.1.6	Schutzgut Wasser	11
2.1.7	Schutzgut Klima / Luft.....	11
2.1.8	Schutzgut Landschaftsbild.....	12
2.1.9	Schutzgut Mensch	13
2.1.10	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	14
2.1.11	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes ..	14
2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	14
2.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ..	14
2.2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	14
2.2.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	14
3	Eingriffsregelung	15
3.1	Eingriffsbilanzierung.....	15
3.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	17
3.2.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	17
3.2.2	Maßnahmen auf den Baugrundstücken.....	17
3.2.3	Maßnahmen im Bereich der Straßenverkehrsflächen	18
3.2.4	Externe Kompensation	18
4	Empfehlungen für textliche Festsetzungen	21
5	Zusätzliche Angaben	21
5.1	Methodik	21
5.2	Überwachungsmaßnahmen.....	22
5.3	Zusammenfassung	22

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Plangebietes

Art des Vorhabens und Darstellungen:

Das Plangebiet liegt im Flecken Ottersberg in der Ortschaft Posthausen. Der ca. **19.206,5 m²** große Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 11/60, 11/12 und 11/14. Die Fläche schließt südlich an das Neubaugebiet „Bremer Damm“ an, das südlich der nach Hellwege führenden K26 (Bremer Damm) liegt. Östlich des Plangebietes und nördlich des Bremer Damms verläuft die Kreisgrenze zum Landkreis Rotenburg (Wümme). Im Westen wird das Plangebiet begrenzt durch die Grundstücke der an der „Alten Posthauser Straße“ liegenden Häuser, die den Bremer Damm mit der L155 verbindet. Die L155 führt durch den Ort Posthausen und bindet an die nördlich verlaufende Autobahn A1 an.

Das als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Plangebiet umfasst im Wesentlichen ackerbaulich genutzte Flächen.

Aufgrund der hohen Nachfrage und der guten Verkehrsanbindung hat der Rat des Fleckens Ottersberg in seiner Sitzung am 16.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145 „Bremer Damm II“ beschlossen.

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

Um eine Baustruktur entsprechend den städtebaulichen Vorgaben des ländlichen Raumes zu entwickeln, wird innerhalb des Geltungsbereichs des allgemeinen Wohngebietes (WA) eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Zum Schutz gegen den Lärm einer Außenvoliere mit Papageien (vgl. dazu auch Kap. 2.1.9) gelten in dem westlichen Baufeld mit Ausnahme des letzten Grundstückes unterschiedliche Festsetzungen. Im WA1 wird die Firsthöhe (FH) der Gebäude auf max. 9,5 m begrenzt bei einer Festlegung der Sockelhöhe von max. 0,5 m. Es wird ausschließlich der Bau von Einzel- oder Doppelhäusern ermöglicht bei Grundstücksgrößen von ca. 600 m² für Einzelhäuser und 350 m² für Doppelhaushälften. Im WA2 wird die Firsthöhe auf 6,00 m begrenzt. Es sind ausschließlich eingeschossige Bungalows zulässig. Die Mindestgrundstücksgrößen sind auf 500 m² für Einzelhäuser und 300 m² für Doppelhaushälften. Im WA1 sind 2 Wohnungen pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte zulässig, im WA2 lediglich eine.

Um bei Starkregen den Abfluss des Oberflächenwassers zu gewährleisten, wird darüber hinaus festgesetzt, dass die Sohlplatten der Erdgeschosses sowie evtl. Kelleröffnungen (Lichtschächte oder dgl.) oberhalb der Oberkante der straßenbegleitenden Entwässerungsanlagen anzulegen sind. Darüber hinaus werden die Baukörperlängen und -breiten auf maximal 20 m beschränkt. Die Baugrenze hält zu den Straßenflächen bzw. zum Fuß- und Radweg einen Abstand von 3 m ein, so dass eine ausreichende „Vorgartenzone“ verbleibt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen.

Im Westen des Plangebietes ist zudem aus oben genannten Lärmschutzgründen der Bau einer Schallschutzmauer vorgesehen.

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Straße „Am Grenzgraben“, die in den „Bremer Damm“ mündet. An diese ist das Plangebiet über eine 10,5 m breite „Planstraße A“ (5,50 m Fahrbahnbreite, 2,00 m Gehweg, 3,00 m Versickerungsfläche) angebunden. Als Querverschließung dient die „Planstraße B“, deren Verkehrsflächenbreite noch 8 m (5,50 in Fahrbahnbreite, 2,50 m Muldenfläche) beträgt. Darüber hinaus sieht die Erschließungskonzeption 6 m breite Stichstraßen vor, die aus 4 m breiten Verkehrsflächen und einer 2 m breiten Muldenfläche bestehen. Die Mulden nehmen jeweils das auf den öffentlichen Flächen anfallende Oberflächenwasser auf und werden so dimensioniert, dass dieses hier versickern kann. An die „Alte Posthauser Straße“ ist das geplante Baugebiet über einen Rad- und Fußweg angeschlossen.

Die Erschließung ist so konzipiert, dass eine Erweiterung nach Süden um eine Bauzeile möglich ist. Im Rahmen der Erweiterung, für die ein gesonderter Bebauungsplan aufgestellt wird, wird die Anpflanzung und Einbindung der Bebauung nach Süden geregelt.

Städtebauliche Daten

Allgemeines Wohngebiet	14.389,4 m ²	74,9 %
Straßenverkehrsflächen	4.210,9 m ²	21,9 %
Rad- und Fußweg	606,2 m ²	3,2 %

Plangebiet gesamt	19.206,5 m²	100,0 %
--------------------------	-------------------------------	----------------

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplannungen und ihre Berücksichtigung

Grundlage des Umweltberichtes ist der § 2a Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). Danach sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 ermittelten und bewerteten Belang des Umweltschutzes darzulegen. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 3 ist dabei die **Eingriffsregelung** gemäß Bundesnaturschutzgesetz § 13 ff. des BNatSchG (i.d.F. vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) anzuwenden. Zudem gelten die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG.

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

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

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Außer zu den Orten mit zentralörtlicher Funktion trifft das RROP auch Aussagen zur **Entwicklung der ländlichen Räume**. Es wird ausgeführt, dass hier Maß-

nahmen vorrangig durchzuführen sind, die eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Unter diesem Gesichtspunkt bietet der Ortsteil Posthausen gute Voraussetzungen, da sie über eine sehr gute Verkehrsanbindung an das überregionale Verkehrsnetz verfügt und daher besonders als Wohnstandort geeignet ist.

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

Diese Planung steht in konkurrierendem Kontext zu weiteren Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms von 2016, inkraft getreten am 15.04.2017. So sind, bis auf den großflächigen Einzelhandel an der Posthauser Straße die restlichen Flächen der Ortschaft Posthausen Bestandteil eines Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft sowie eines Vorbehaltsgebietes für Trinkwassergewinnung.

Bei den Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft handelt sich um Gebiete (Vgl. RROP Begründung S. 58 ff.), die entweder bereits als Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen sind oder die die Voraussetzungen zur Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 BNatSchG bereits heute erfüllen. Vorrangig ist die Entwicklungsfunktion. Da die Entwicklung oder Wiederherstellung von Gebieten oder Gebietsstrukturen nur mit den Grundeigentümern umsetzbar ist, hat der Angebotsnaturschutz eine große Bedeutung. Die Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft haben darüber hinaus eine wichtige Funktion als Puffer- und Ergänzungsf Flächen für die Vorranggebiete Natur und Landschaft sowie für den Aufbau des Biotopverbundes.

Als Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft wurden u.a. Gebiete ausgewiesen, die nach dem Landschaftsrahmenplan 2008 (LRP) die Voraussetzungen als Landschaftsschutzgebiet erfüllen (vgl. dazu auch Ausführungen zum LRP) wie das Plangebiet.

Die Gebiete erfüllen folgende Kriterien:

- Biotop mit hoher und mittlerer Bedeutung,
- Landschaftsbildeinheiten mit hoher Bedeutung,
- Böden mit kulturhistorischer Bedeutung, Plaggenesche,
- Landesweit und regional seltene Böden,
- Böden mit hoher Grundwasserneubildungsrate,
- Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans.

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um Flächen, die als Acker genutzt werden (Maisacker). Deshalb haben die Flächen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften keine hohe Bedeutung. Gemäß LRP ist das Landschaftsbild von geringer Bedeutung, das Gebiet weist keine seltenen oder kulturhistorisch bedeutsamen Böden auf und die Böden sind nicht mit hoher Grundwasserneubildungsrate einzustufen.

Die Bedeutung des Plangebietes als Vorbehaltsgebiet liegt in seiner Funktion als Puffer- und Ergänzungsfläche zum Hellweger Moor. Das Hellweger Moor, das in einer Entfernung von 60 m zum Plangebiet liegt (vgl. Karte „Bestand Biotoptypen“), weist nicht mehr die Strukturen eines Moores (Biotopkomplexe der Hochmoore) auf, sondern es handelt sich um eine landwirtschaftlich überformte Fläche, die im Westen von den Einzelhöfen entlang der „Alten Posthauser Straße“ begrenzt wird. Falls die Wiedervernässung des Hellweger Moores angestrebt wird, so ist für diesen nördlichen Teilbereich bereits auf die näher gelegene Bebauung entlang der „Alten Posthauser Straße“ Rücksicht zu nehmen.

Der Flecken hält die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen südlich der K26 für geeignet, da es sich um eine Fläche handelt, die an Siedlungsansätzen im Westen und Osten angrenzt und deren Erschließung gesichert ist.

Die räumliche Struktur der locker aneinander gereihten und von Grünlandflächen eingefassten landwirtschaftlichen Hofstellen entlang der Haupterschließungsachsen (Findorffer Strukturen) im Nahbereich, z.B. an der „Alten Posthauser Straße“ soll dabei erhalten bleiben. Diese wird durch die Planung nicht eingeschränkt.

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

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

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Fleckens Ottersberg stellt den Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Bereits in der 42. Änderung des Flächennutzungsplans, die das nördlich angrenzende Gebiet erfasst, wurden Wohnbauflächen dargestellt. Da das Wohngebiet innerhalb eines Jahres komplett belegt war und die Nachfrage nach weiteren Bauplätzen groß ist, hat der Rat des Fleckens Ottersberg die Erweiterung des Gebietes nach Süden beschlossen.

Bebauungspläne müssen nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren ist daher erforderlich.

Ziel der 56. Flächennutzungsplanänderung ist es, die Aufstellung eines Bebauungsplanes für Wohnbauzwecke in der Ortschaft Posthausen vorzubereiten.

Die Darstellung der vorhandenen Gastrasse wurde in der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Landschaftsrahmenplan

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

liegt der Änderungsbereich des FNP in einem Gebiet, das die Kriterien als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Schutzziel ist die Sicherung und Entwicklung der grünlandgeprägten Moorniederung und der Findorffschen Siedlungsstruktur.

Landschaftsplan

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

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

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

Vorbemerkung

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

2.1.1 Naturräumliche Lage

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

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

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

2.1.2 Potentiell natürliche Vegetation

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

2.1.3 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Grundlage der folgenden Ausführungen sind Bestandsaufnahmen im August 2016. Die Erfassung der Biotoptypen erfolgt auf der Basis des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2016³).

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

Biotoptypen im Plangebiet

Landwirtschaftliche Nutzflächen

- Acker (A / Wertstufe II)

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

Gräben

- Nährstoffreicher Graben (FGR / Wertstufe II)

Im Südwesten zwischen Acker und Grünland verläuft ein schmaler wasserführender Graben der in den Straßengraben parallel zur „Alten Posthauser Straße“ entwässert. Die Grabenrandvegetation ist als halbruderale Gras- und Staudenflur mit einem hohen Anteil Brennnesseln einzustufen.

Biotoptypen außerhalb des Planbereichs

Gehölzbestände

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

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

Entlang der Flurstücksgrenze südlich des geplanten Rad- und Fußweges stehen junge Birken, Erlen und Weiden.

- Fichtenforst (WZ / Wertstufe II)

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

Siedlungsbiotope

- Versiegelte Flächen, Gebäude (OEL / Wertstufe I)

Nördlich des Plangebietes ist im letzten Jahr ein Neubaugebiet entstanden. Entlang der K26 und entlang der westlich liegenden „Alten Posthauser Straße“ sind einzeln liegende, ländlich geprägte Wohnhäuser und Hofstellen vorzufinden.

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

Die Straßen sind asphaltiert. Die unbefestigten Seitenstreifen sind als halbru-

³ Drachenfels, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebenstraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Heft A/4, 1-326, Hannover

derale Gras- und Staudenfluren einzustufen. Entlang der K26 verläuft auf der Südseite ein Fuß- und Radweg.

- Gartengrundstücke (PHZ, PHG / Wertstufe I)

Die Gärten sind als Ziergärten einzustufen. Die großen Grundstücke der Hofstellen und der älteren Wohnhäuser bestehen vielfach auch als Nutzgärten und es sind Obstbäume sowie markante Großbäume vorzufinden. Zum Teil sind die Gärten mit Laubhecken eingefasst.

Der Garten westlich des Plangebietes ist z.T. mit einer standortfremden Zierhecke aus Nadelgehölzen eingefasst (BZN / Wertstufe I).

Landwirtschaftliche Nutzflächen

- Acker (A / Wertstufe II)

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

- Grünland (GI / Wertstufe III)

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

Gräben

- Nährstoffreicher Graben (FGR / Wertstufe II)

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

Bewertung:

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

2.1.4 Artenschutz

Bei genehmigungsrechtlichen Eingriffen sind die artenschutzrechtlichen Belange, insbesondere für die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie hinsichtlich der in § 44 BNatSchG genannten Verbotstatbestände, zu prüfen. Gemäß § 44 (2) BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Weiterhin ist es verboten (Abs. 3), Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote auszuschließen, ist die mögliche Betroffenheit der europäisch geschützten in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten sowie der europäischen Vogelarten darzustellen.

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

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

Avifauna: Ackerflächen sind potentieller Lebensraum von Vögeln der offenen Landschaft; insbesondere die störempfindlichen Bodenbrüter wie die Feldlerche nehmen auch Ackerflächen als Brutbiotop an. Gemäß Vollzugshinweisen⁴ sind die Lebensraumansprüche wie folgt zu beschreiben:

- Charaktervogel in Acker- und Grünlandgebieten, Salzwiesen, Dünen(-tälern) und Heiden, weiterhin auf sonstigen Freiflächen (z.B. Brandflächen, Lichtungen, jungen Aufforstungen);
- offenes Gelände mit weitgehend freiem Horizont auf trockenen bis wechselfeuchten Böden und niedriger sowie abwechslungsreich strukturierter Gras- und Krautschicht;
- bevorzugt karge Vegetation mit offenen Stellen;
- hält zu Wald- und Siedlungsflächen einen Abstand von mindestens 60-120 m, einzelne Gebäude, Bäume und Gebüsche werden geduldet.

Bewertung:

Aufgrund der intensiven Nutzung als Maisacker und der Strukturarmut sowie der räumlichen Nähe zu Siedlungsgebieten sind durch die Planung Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote auszuschließen.

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

2.1.5 Schutzgut Boden

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

Für das Plangebiet liegt ein geotechnisches Gutachten⁵ vor, das die Aufgabe hatte, die Bodenabfolge, den Grundwasserstand sowie die Verwertungsmöglichkeiten für Abtragsmaterialien zu prüfen. Die geotechnischen Grunddaten auf dem

⁴ Vgl. NLWKN (Hrsg.) (2011): Vollzugshinweise zum Schutz von Brutvogelarten in Niedersachsen. – Wertbestimmende Brutvogelarten in EU-Vogelschutzgebieten mit Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen – Feldlerche (*Alauda arvensis*). – Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz, Hannover, 7 S., unveröff.

⁵ Vgl. Holst, J. (2013): BP-Gebiet „Auf der Meente“ in Ottersberg, Ortsteil Posthausen, Orientierende geotechnische Erkundungen, Proj.Nr. 1708, Jan. 2013

Areal wurden mittels Bohrungen, Rammsondierungen, Versickerungsversuchen und Probenahmen untersucht.

Im gesamten Untersuchungsgebiet wurden 10 Bohrungen durchgeführt. Davon liegen im Plangebiet die Messpunkte 4, 5, 6 und 8. Das Ergebnis zeigt, dass keine Torfauflage mehr vorhanden ist (siehe dazu Gutachten). Das Gutachten beschreibt den Bodenaufbau wie folgt (vgl. S. 2): *Die ehemals vorhandene Torfdecke wurde durch Pflügungen mit dem darunter liegenden eisenschüssigen Sand vermischt und bildet heute den meist sehr mächtigen humosen Oberboden (0,45 bis 0,8 m). Darunter folgen mit Ausnahme der nachfolgend beschriebenen Bohrungen ausschließlich Sande in diversen Variationen in der Kornzusammensetzung. Nur bei KRB 2 ist noch ein Rest des oberflächennahen Torfes vorhanden (60 cm mächtig), bei KRB 9 und 10 traten jedoch in Tiefenlagen um 3 bzw. 4,5 m in den Sanden weitere dünne Torflagen auf. Bei KRB 2 wurde in knapp 3 m Tiefe eine dünne, stark humose Schlufflage festgestellt, möglicherweise handelt es sich hier um eine Variation des Materials bei KRB 10 in derselben Tiefe.*

Um den Rand des intakten Moores zu erfassen, wurde in Ergänzung des o.a. Gutachtens südlich des Plangebietes ein weiteres Bodenprofil⁶ mit Hilfe eines Kleinbaggers am 21.07.2014 durchgeführt. Das Bodenprofil zeigte unter einer 40 cm mächtigen Decksandschicht einen Hochmoorboden.

Bewertung:

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

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

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

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

⁶ Die gutachterliche Bewertung der Bodenproben erfolgte durch Gunnar Becker, Hellwege, Wasserwirtschaft und Bodenprüfungen

Beendigung der Bauarbeiten wird sich mittelfristig in den Offenbodenbereichen die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bodens wieder herstellen.

► Der Verlust an natürlichem Boden durch Versiegelung ist als erheblich und nachhaltig zu werten (Ausgleichsfaktor 1 : 0,5, bei einem Ausgleich durch Extensivierung 1 : 1). Auch die Bereiche, in denen ein Bodenauftrag erfolgt, erfordern Kompensationsmaßnahmen⁷. Für diese Flächen wird ein Kompensationsfaktor von 0,1 angesetzt.

2.1.6 Schutzgut Wasser

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

In dem o.a. Geotechnischen Gutachten wurden Flurabstände des Grundwassers zwischen 1 m bis 1,4 m festgestellt.

Bei tieferen Eingriffen in den Boden ist die Freilegung des Grundwasserspiegels zu erwarten, so dass bei Baumaßnahmen in diesem Bereich, vornehmlich Kanalarbeiten, eine Grundwasserhaltung notwendig ist. Da diese bei zunehmender Tiefe aufwendiger werden, sind die Kanäle so flach wie technisch möglich anzuordnen. Die Wasserhaltung ist nur solange in Betrieb zu halten, bis der Einbau und die Verdichtung den Ruhegrundwasserspiegel wieder erreicht haben.

Bewertung:

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

Das anfallende Regenwasser wird über breite Mulden im Straßenseitenraum sowie auf den Grundstücken versickert.

Durch das geplante Baugebiet kommt es zu keiner dauerhaften Veränderung des Wasserhaushaltes im Plangebiet und darüber hinaus. Grundwasserhaltungen erfolgen lediglich kurzzeitig während der Bauphase, wenn beispielsweise der Kanalbau durchgeführt wird oder Keller gebaut werden.

Das Hellweger Moor liegt in einer Entfernung von ca. 60 m zum geplanten Baugebiet. Da das Grundwasser im Baugebiet versickert wird, ist nicht mit einer Beeinträchtigung des Hellweger Moores zu rechnen.

► Für das Schutzgut Wasser kann keine erhebliche Beeinträchtigung festgestellt werden.

2.1.7 Schutzgut Klima / Luft

Das Klima ist gekennzeichnet durch niederschlagsreiche Sommer, milde Winter und vergleichsweise geringe Temperaturschwankungen. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8° - 8,5° C, die mittlere Januaratemperatur 0,5° C, die mittlere

⁷ Vgl. dazu Breuer, Wilhelm (2015): Beiträge zur Eingriffsregelung VI. -, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 35. Jg. Nr. 2 (2/2015)

Temperatur im Juli 16,4° C. Vorherrschend sind Westwinde, die die stärksten Niederschläge und die höchsten Windgeschwindigkeiten mit sich bringen.

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

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

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

Bewertung:

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

► Die Veränderung des Klimas ist als nicht erheblich einzustufen.

2.1.8 Schutzgut Landschaftsbild

Das geplante Wohnbaugebiet liegt im Posthausener Moor (vgl. LRP, Landschaftsbildeinheit 30, Tab. 3.2.3.-3 Landschaftsbildeinheiten der Region 3 „Stader Geest“), „*einem Teilbereich des Hellweger Moores, in dem die überlieferten Strukturen der Moorkolonisation kaum oder gar nicht mehr erkennbar sind. Die gesamte Einheit ist durch intensive Flächennutzungen (Intensivacker, Intensivgrünland, Erwerbsgartenbau) geprägt. Intensiväcker mit Maisanbau erreichen hohe Flächenanteile. Mit der Intensivierung der ackerbaulichen Nutzung geht der Verlust der ursprünglichen Parzellierung sowie eine Reduzierung bzw. das gänzliche Verschwinden landschaftsgliedernder Gehölzstrukturen einher. Durch die in der gesamten Landschaftsbildeinheit wirksame Kulisse der hochaufragenden Gebäudestrukturen des Einkaufszentrums Dodenhof ist die Einheit in ihrer Maßstäblichkeit gestört.*

Kennzeichnend für die Siedlungsstruktur des Plangebietes sind vereinzelt liegende Hofstellen. Im Bereich der „Alten Posthauser Straße“ außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind noch als Relikt der Findorffschen Moorsiedlung zum Teil die typischen langen Zufahrten erhalten. Die Grundstücke weisen überwiegend einen landschaftsbildprägenden Gehölzbestand auf.

Das Plangebiet selbst ist zu beschreiben als Ackerfläche, die sich an einen neu geschaffenen Siedlungsrand anschließt.

Bewertung:

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

Bereits durch die intensive landwirtschaftliche Ackernutzung sind die typischen Landschaftsstrukturen überprägt. Die geplante Bebauung liegt zudem außerhalb der Bereiche, die noch ansatzweise Elemente der typischen Moorhufensiedlung aufweisen.

Durch die realisierte Bebauung des Baugebietes „Bremer Damm“ und des damit geschaffenen neuen Siedlungsrandes hat sich das Landschaftsbild bereits verändert. Durch die vorgesehene Erweiterung verschiebt sich zwar der neue Ortsrand weiter in die freie Landschaft hinein, aber die Veränderung ist weniger ausgeprägt.

► Der Eingriff in das Landschaftsbild wird als erheblich eingestuft.

2.1.9 Schutzgut Mensch

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

Die Anlieger westlich des Plangebietes haben eine Vogelvoliere mit Papageien in ihrem Garten. Die Vögel sind tagsüber in einer Außenvoliere, nachts im Gebäudeinneren bei gekippten Fenstern zur Belüftung. Um die Einhaltung der Anforderungen der DIN 18005 in Verbindung mit der TA Lärm zu überprüfen, wurde ein Schallschutzgutachten⁸ durchgeführt. Gemäß Gutachten sind folgende Maßnahmen im Plangebiet erforderlich:

- Errichtung einer Schallschutzwand im westlichen Bereich des Plangebietes mit einer Länge von 65 m und einer Höhe von 3,5 m.
- Zulässig sind in der westlichen Baureihe ausschließlich eingeschossige Bungalows. Bei einem Ausbau des Dachgeschosses sind zu öffnende Fenster bei Schlaf- und Kinderzimmern nur zur Ostseite erlaubt.

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

⁸ Müller-BBM, Reske, T. (Bearb.) (2016): Geräuschbemessung in Bezug auf eine Vogelvoliere, Bericht Nr. M 131047/01, Hamburg, Sept. 2016

meidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Bewertung:

► Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Lärmschutzmaßnahmen die Grenzwerte innerhalb des Plangebietes eingehalten werden.

2.1.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bodendenkmale oder Bodenfunde sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.1.11 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter 2.1 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Durch die unter 3.2 beschriebenen Maßnahmen können erhebliche Umweltauswirkungen vermieden, verringert und ausgeglichen werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten und Lebensgemeinschaften sowie das Landschaftsbild werden im Rahmen der Bearbeitung der Eingriffsregelung bilanziert und es werden Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe beschrieben. Für diese Schutzgüter kann im Zuge der Umsetzung der geplanten Kompensationsmaßnahmen ein Ausgleich erzielt werden.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Es ist politischer Wille des Fleckens Ottersberg, die zum Flecken gehörenden Ortsteile in ihren Eigenheiten mit ländlicher Prägung zu erhalten. Das hatte den Flecken bewogen, den Flächennutzungsplan zu ändern und einen Bebauungsplan für Wohnbauzwecke in Posthausen aufzustellen. Die Bauplätze waren in-

nerhalb eines Jahres verkauft und bebaut. Deshalb hat sich die Gemeinde entschlossen, das Gebiet südlich des Bremer Dammes zu erweitern.

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

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

3 Eingriffsregelung

3.1 Eingriffsbilanzierung

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

Tab. 1: Wertigkeit der Biotoptypen des Plangebietes

Wertstufe ⁹	Regenerationsfähigkeit ¹⁰	Biotoptypen	Fläche	Fläche je Wertstufe
I		keine		
II		Acker (A)	19.206,5 m ²	19.206,5 m²
III		keine		
IV		keine		
V		keine		

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

⁹ Wertstufe I: von geringer Bedeutung, Wertstufe II: von allgemeiner bis geringer Bedeutung, Wertstufe III: von allgemeiner Bedeutung, Wertstufe IV: von besonderer bis allgemeiner Bedeutung, Wertstufe V: von besonderer Bedeutung

¹⁰ *** = nach Zerstörung kaum oder nicht regenerierbar, ** = nach Zerstörung schwer regenerierbar, * = bedingt regenerierbar, (*) = kein Entwicklungsziel des Naturschutzes, kein Symbol = Wertstufen I und II

Tab. 2: Gepl. Nutzungen, Versiegelungsanteil und Ausgleichsbedarf

Geplante Nutzung und Versiegelungsanteil	Gesamt	Versiegelt	Unversiegelt	Ausgleichs-faktor	Ausgleichs-bedarf
Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,25. Überschreitung der zulässigen Grundfläche um max. 50%, daraus folgt: versiegelte Fläche max. = 37,5% unversiegelte Fläche mind. = 62,5% davon dauerhafte Auftragsflächen	14.389,4 m ²	5.396,0 m ²	8.993,4 m ² (2.910,0 m ²)	0,5 0,1	2.698,0 m ² 291,0 m ²
Straßenverkehrsflächen: versiegelte Fläche max. = 80% unversiegelte Fläche mind. = 20% davon dauerhafte Auftragsflächen	4.210,9 m ²	3.368,7 m ²	842,2 m ² (235,4 m ²)	0,5 0,1	1.684,4 m ² 23,5 m ²
Fuß- und Radwegeflächen: versiegelte Fläche max. = 80% unversiegelte Fläche mind. = 20%	606,2 m ²	485,0 m ²	121,2 m ²	0,5	242,5 m ²
Gesamtgröße	19.206,5 m²	9.249,7 m²	9.956,8 m²		4.939,4 m²
Gesamtgröße der ermöglichten zusätzlichen Versiegelung		9.249,7 m²		0,5	4.624,9 m²
Gesamtgröße der erforderlichen dauerhaften Auftragsflächen		3.145,4 m²		0,1	314,5 m²
Anrechenbare Ausgleichsmaßnahmen	0,0 m²				0,0 m²

Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan im Plangebiet eine zusätzliche Versiegelung von **9.249,7 m²**.

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

Tab. 3: Wertigkeit der entstehenden Biotoptypen im gepl. Baugebiet

Wertstufe	Biotoptypen	Fläche	Fläche je Wertstufe
I	Ziergärten*	8.993,4 m ²	19.206,5 m²
	Gebäude, Straßen, Wege	9.249,7 m ²	
	Unversiegelte Randbereiche Straße und Fuß- und Radweg	963,4 m ²	
II	Keine		
III	Keine		
IV	Keine		
V	Keine		

* Unversiegelte Fläche der Grundstücke

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

3.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

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

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Überbaut werden vor allem intensiv genutzte Ackerflächen mit einem begrenzten Artenspektrum, die Verbauung ökologisch empfindlicher Bereiche wird vermieden.

Schutzgut Boden

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Schutzgut Wasser

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

Schutzgut Klima/Luft

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

Schutzgut Landschaftsbild

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

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

3.2.2 Maßnahmen auf den Baugrundstücken

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

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

Um eine Durchgrünung und Gliederung des Baugebietes sicher zu stellen, wird festgesetzt, dass auf den einzelnen Baugrundstücken pro Grundstück mindes-

tens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum, auch Obstbaum, gemäß Pflanzenliste 1 oder 3) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten ist. Die Gestalt bzw. das charakteristische Aussehen der Bäume (Kronenform, Wuchsform, Stammbildung) darf nicht wesentlich verändert werden. Das weitere Wachstum der Bäume darf nicht beeinträchtigt werden, für eine Beseitigung der Bäume bedarf es einer Genehmigung. Laubbäume sollten bei der Pflanzung mindestens einen Stammumfang von 10-12 cm haben, Obstbäume 10-12 cm. Die Pflanzung sollte spätestens 1 Jahr nach Herstellung des Hauptgebäudes erfolgen.

3.2.3 Maßnahmen im Bereich der Straßenverkehrsflächen

Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind insgesamt 6 standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß Pflanzenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (1 Straßenbaum pro 700 m² Straßenverkehrsfläche). Die Laubbäume sollten bei der Pflanzung mindestens einen Stammumfang von 14-16 cm haben. Die Baumstandorte werden im Rahmen der Straßenausbauplanung festgelegt.

3.2.4 Externe Kompensation

Der erforderliche Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden von **4.939,4 m²** kann nicht im Plangebiet gedeckt werden. Deshalb erfolgt die Kompensation extern auf einer gemeindeeigenen Ausgleichsfläche des Fleckens Ottersberg. Diese liegt zwischen den Ortschaften Quelkhorn und Fischerhude in der freien Landschaft.

Gemäß naturräumlicher Gliederung ist der Bereich der Tarmstedter Geest zuzuordnen, einer Untereinheit der Zevener Geest. Unmittelbar südlich schließt, getrennt durch eine geschotterte Straße, die Wümmeniederung an. Während die Niederung der Wümme gekennzeichnet ist durch ausgedehnte Grünlandflächen entlang des Nordarms der Wümme, ist auf der Nordseite der Straße überwiegend Wald mit eingestreuten Grünlandflächen vorzufinden.

Im LRP ist das Gebiet wie folgt beschrieben (vgl. LRP Landschaftsbildeinheit Nr. 14, Kap. 3.2.4.2, Tab. 3.2.4-3):

Die Binnendünen im Bereich Surheide weisen ein größtenteils unverändertes Relief auf und stellen damit einen Landschaftsraum von hoher natürlicher Eigenart dar. Die lichtereren Kiefernbestände lassen die natürlichen Reliefmerkmale zumeist gut erkennen. Bereichsweise ist die landschaftliche Vielfalt durch eingestreute Laubwaldparzellen erhöht. Im Süden deutlich wahrnehmbarer Naturraumübergang in die Wümmeniederung.

Der Boden der Ersatzflächen ist laut Bodenübersichtskarte Maßstab 1 : 50.000 (CD-ROM „Böden in Niedersachsen“, Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, 1997) als Podsol einzustufen. Gemäß LRP weist der Boden keine besonderen Standorteigenschaften auf. Die Ersatzfläche liegt im Landschaftschutzgebiet „Surheide“ (LSG VER 3) und erfüllt die Kriterien für die Ausweisung als Naturschutzgebiet („Dünen Surheide“, N 5). Ziel ist die Sicherung und Entwicklung der naturnahen Wälder sowie der Dünen (Relief).

Maßnahmenfläche M1 (Gemarkung Quelkhorn, Flur 10, Flurstück 82)

Eine Teilfläche in einer Größe von 1.080,8 m² ist bereits für die Kompensation des Bebauungsplanes Nr. 144 „Hamberger Weiden III“ belegt (vgl. Karte „Er-

satzmaßnahme M1“). Im Anschluss wird eine **4.939,4 m²** große Teilfläche des Flurstücks als Kompensationsmaßnahme M1 des aktuellen Bebauungsplans Nr. 145 verwendet.

Im November 2016 erfolgte die Erstaufforstung der Poolfläche, die vorher als Grünland genutzt wurde. Auf den angrenzenden Flächen stockt ein Kiefernwald armer Sandböden (WK), westlich grenzt Grünland (GI) an. Die Fläche, die insgesamt 7.081 m² groß ist, wurde mit Eichen, Rotbuchen, Hasel, Hainbuchen, Pfaffenhütchen und Feldahorn, zertifiziert und soweit verfügbar autochthon, bepflanzt. Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines standortgerechten Eichenwaldes armer Sandböden (WQT).

Mit der Maßnahme **M1** ist der Kompensationsbedarf von 4.939,4 m² für das Schutzgut Boden komplett erfüllt. Es bleibt ein Kompensationsguthaben von 1.060,8 m² (7.081 m² - 1.080,8 m² - 4.939,4 m²), das im Sinne eines Ökokontos für weitere Bauvorhaben zur Verfügung steht.

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

Die erforderliche Einbindung der geplanten Bebauung im Süden zur freien Landschaft hin wird in dem für die Anschlussbebauung gesondert aufzustellenden Bebauungsplan geregelt.

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

Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Fläche	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes
Arten und Lebensgemeinschaften	19.206,5 m ² Acker (A), keine Vorkommen gefährdeter Arten Wertstufe II	Beseitigung von 19.206,5 m ² Acker, Vorher: Wertstufe II Nachher: Wertstufe I Keine erhebliche Beeinträchtigung	Überbauung einer ökologisch nicht wertvollen intensiv genutzten Ackerfläche.	Nicht erforderlich
Boden	19.206,5 m ² Boden mit allgemeiner Bedeutung (Gley-Podsol), Wertstufe II	Zusätzliche Versiegelung von ca. 9.249,7 m ² Boden (Wohnbauflächen und Straßenverkehrsflächen, vgl. Tab. 2) Vorher: Wertstufe II Nachher: Wertstufe I Erhebliche Beeinträchtigung Ausgleichsbedarf im Verhältnis 1 : 0,5 = 4.624,9 m ² Aufschüttung von Boden und Veränderung des Bodengefüges im Bereich der nicht versiegelten Flächen von 3.145,4 m ² , Vorher: Wertstufe II Nachher: Wertstufe I Erhebliche Beeinträchtigung Ausgleichsbedarf 10 % der Fläche: 314,5 m ²	Begrenzung der Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß. Nach Möglichkeit unversiegelte Ausbildung von Oberflächen. Es verbleiben unvermeidbare Beeinträchtigungen.	Die erforderliche Kompensation in Höhe von 4.939,4 m² erfolgt extern auf einer Poolfläche des Fleckens Ottersberg, Gemarkung Quelkhorn, Flur 10, Flurstück 82. Entwicklung eines standortgerechten Laubwaldes
Wasser	Überplanung einer beeinträchtigten Grundwassersituation auf ca. 19.206,5 m ² , Wertstufe II	Versiegelung von ca. 9.249,7 m ² Offenboden, Vorher Wertstufe II Nachher Wertstufe I Keine erhebliche Beeinträchtigung	Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß, Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet.	Nicht erforderlich
Luft/Klima	19.206,5 m ² mit allgemeiner klimaökologischer Funktion, Wertstufe II	Beseitigung und Veränderung der Vegetation, Bodenversiegelung von ca. 9.249,7 m ² , Vorher Wertstufe II Nachher Wertstufe I Geringe Beeinträchtigung	Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß.	Verringerung des Aufwärmpotentials durch Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücken und im Bereich der Verkehrsflächen. Damit sind die Beeinträchtigungen ausgeglichen.
Landschaftsbild	19.206,5 m ² Verbauung der freien Landschaft, Verschiebung des heutigen Ortsrandes, Landschaftsbild von geringer Bedeutung, Wertstufe II	Bebauung und Veränderung des Ortsrandbereiches, Vorher Wertstufe II Nachher Wertstufe I Erhebliche Beeinträchtigung		Durch die Anpflanzungen der Bäume auf den Grundstücken und im Straßenraum wird eine Durchgrünung erreicht.

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

4 Empfehlungen für textliche Festsetzungen

1. ANPFLANZUNGS- / ERHALTUNGSgebote

- 1.1 Auf den einzelnen Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes ist pro Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter und heimischer Laubbaum, auch Obstbaum, gemäß Pflanzenliste 1 oder 3 mit einem Mindeststammumfang von 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzung spätestens 1 Jahr nach Herstellung des Hauptgebäudes).
- 1.2 Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mindestens 6 großkronige standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß Pflanzenliste 2 mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (1 Straßenbaum pro 700 m² Straßenverkehrsfläche). Die genauen Standorte der Straßenbäume werden im Rahmen der Straßenausbauplanung festgelegt (Pflanzung spätestens 1 Jahr nach Herstellung der Erschließungsanlagen).

2. EXTERNE KOMPENSATION

- 2.1 Die externe Kompensation M1 in einer Größe von 4.939,4 m² erfolgt auf einer Ausgleichspoolfläche des Fleckens Ottersberg (Gemarkung Quelkhorn, Flur 10, Flurstück 82). Diese Poolfläche wurde im November 2016 mit Eichen, Rotbuchen, Hasel, Hainbuchen, Pfaffenhütchen und Feldahorn, zertifiziert und soweit verfügbar autochthon, bepflanzt. Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines standortgerechten Eichenwaldes armer Sandböden (WQT).

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Methodik

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

Für das Plangebiet liegt ein geotechnisches Gutachten vor, das die Bodenabfolge, den Grundwasserstand sowie die Verwertungsmöglichkeiten für Abtragsmaterialien untersucht hat. Ergänzend wurde südlich des Plangebietes ein weiteres Bodenprofil mit Hilfe eines Kleinbaggers durchgeführt, um den Rand des intakten Moores zu erfassen.

Darüber hinaus wurde, um die Einhaltung der Anforderungen gemäß TA Lärm zu gewährleisten, ein Schallschutzgutachten durchgeführt.

5.2 Überwachungsmaßnahmen

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

5.3 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vor. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Straße „Am Grenzgraben“, die in den „Bremer Damm“ mündet. Um eine Baustruktur entsprechend den städtebaulichen Vorgaben des ländlichen Raumes zu entwickeln, wird innerhalb des Geltungsbereichs eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Es wird ausschließlich der Bau von Einzel- oder Doppelhäusern ermöglicht bei Grundstücksgrößen von ca. 600 m² für Einzelhäuser und 350 m² für Doppelhaushälften im WA 1 bzw. 500 m² und 300 m² im WA 2.

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

- Der nachhaltige und unvermeidbare Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und Teilversiegelung kann nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Der weitere Kompensationsbedarf erfolgt extern auf einer Ökopoolfläche des Fleckens Ottersberg (Gemarkung Quelkhorn, Flur 10, Flurstück 82).
- Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild können durch Anpassung der geplanten Bebauung an die vorhandene Baustruktur sowie durch das Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken und im Bereich der Straßenverkehrsfläche reduziert werden.
- Zum Schutz gegen den Lärm einer Außenvoliere mit Papageien ist im Nordwesten des Plangebietes der Bau einer Schallschutzmauer vorgesehen.

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

Pflanzenliste 1:

(heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher für die Baugrundstücke)

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

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

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

Pflanzenliste 2:

(heimische, standortgerechte Laubbäume für die Verkehrsflächen)

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

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

**Pflanzenliste 3:
(Obstbäume)**

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





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

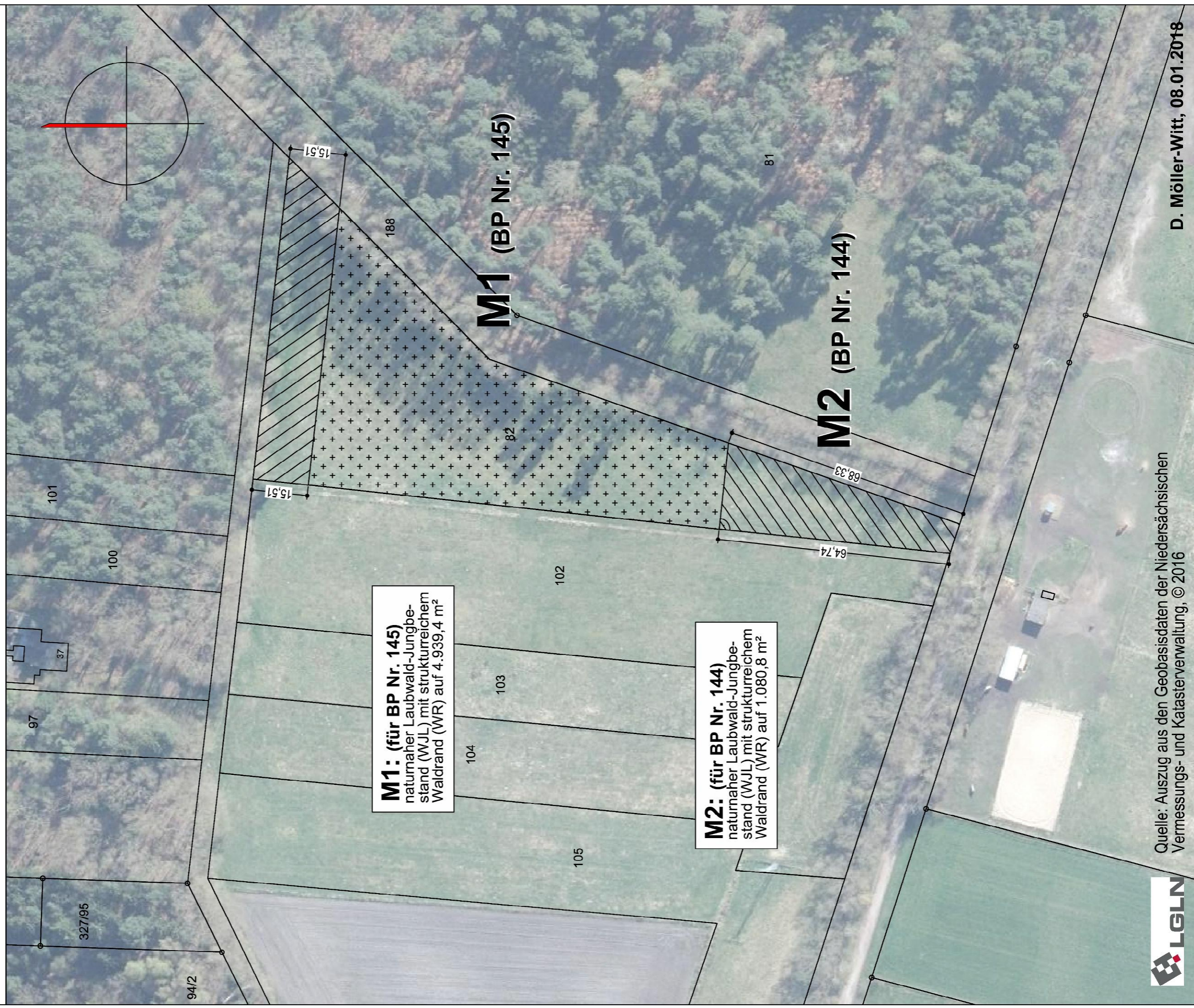
Ersatzmaßnahme M1

M.: 1:1000

Ausgleichspoolfläche:
Gemarkung Quelkorn
Flur 10, Flurstück 82
Flächengröße: 7.081 m²

Legende:

-  Ersatzmaßnahmefläche für B-Plan Nr. 145 "Bremer Damm II"
-  Nr. der Ersatzmaßnahme
-  Ersatzmaßnahme für B-Plan Nr. 144 "Hamberger Weiden III"
-  noch nicht belegte Ausgleichspoolfläche





Flecken Ottersberg Ortschaft Posthausen

"Bremer Damm II"

Städtebaulicher
Vorentwurf



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Straßen
- Fuß- und Radweg
- Gasleitung
- Grundstücke
- Bebauungsbeispiel
- Pflanzbeispiel

Stand: Februar 2019
Maßstab: 1:1.000

Aufgestellt:
Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Gemeinnütziges Unternehmen für die Entwicklung
des ländlichen Raumes
Lindhooper Straße 59
27283 Verden
Telefax: 0 42 31 / 92 12 - 60
Telefon: 0 42 31 / 92 12 - 0
E-Mail: info-verden@nlg.de
www.nlg.de

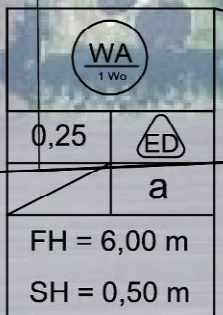
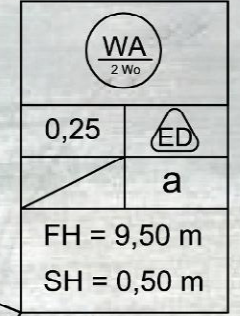
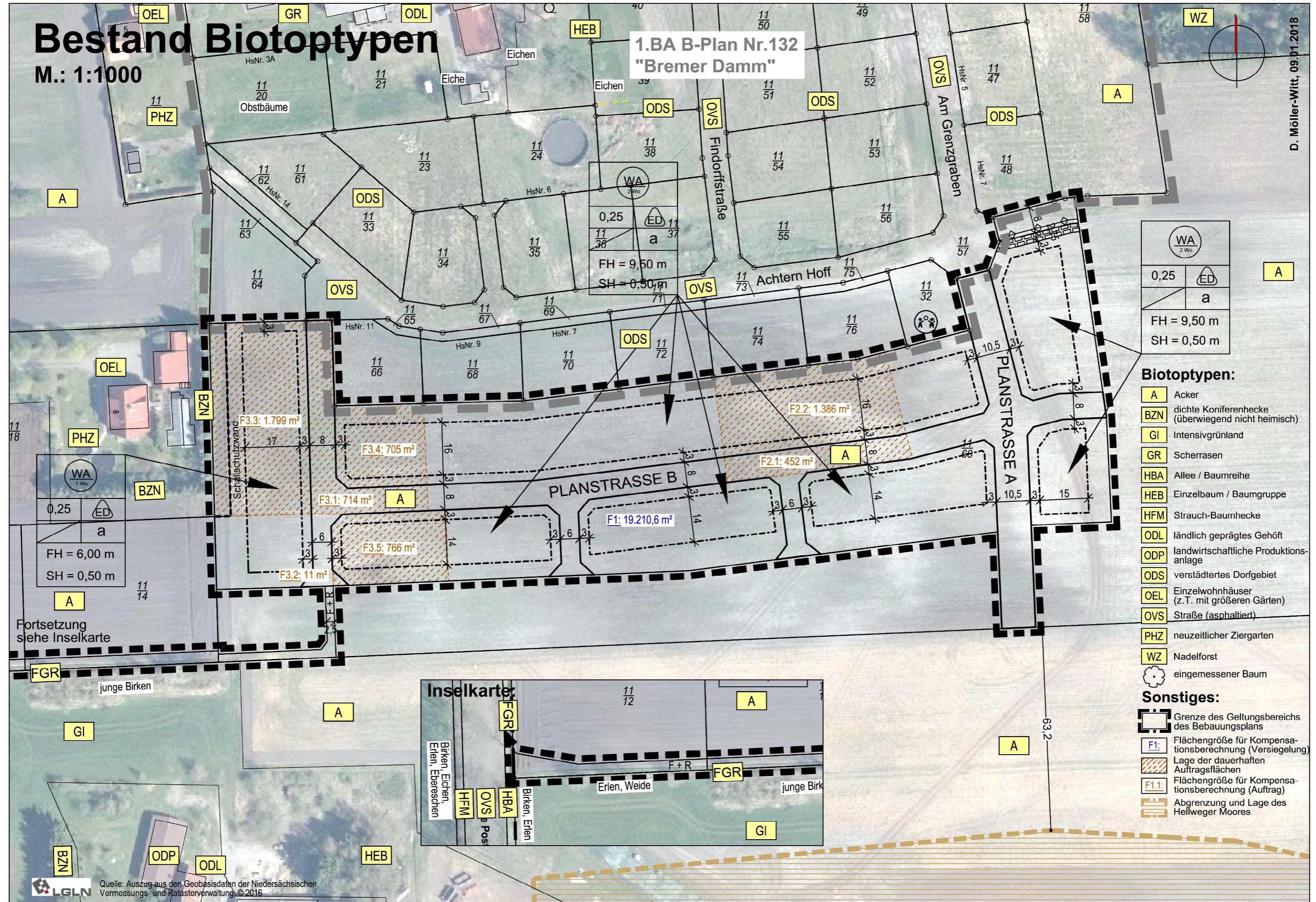


Bestand Biotoptypen

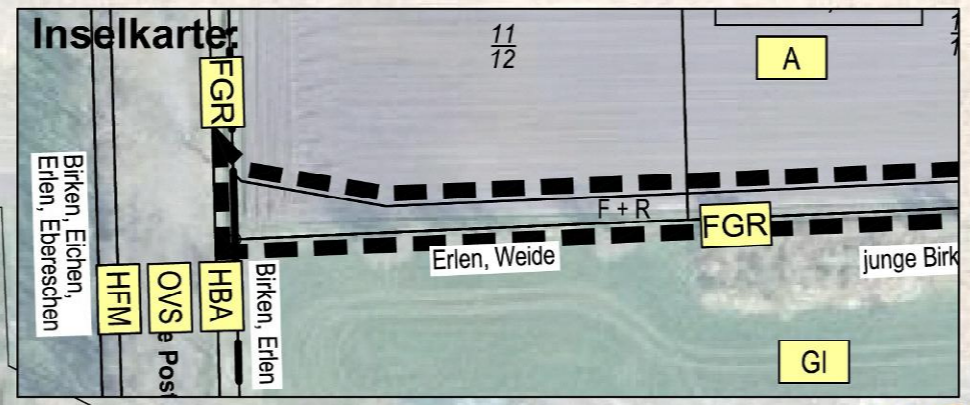
M.: 1:1000

1.BA B-Plan Nr.132
"Bremer Damm"

D. Möller-Witt, 09.01.2018



- Biotoptypen:**
- A Acker
 - BZN dichte Koniferenhecke (überwiegend nicht heimisch)
 - GI Intensivgrünland
 - GR Scherrasen
 - HBA Allee / Baumreihe
 - HEB Einzelbaum / Baumgruppe
 - HFM Strauch-Baumhecke
 - ODL ländlich geprägtes Gehöft
 - ODP landwirtschaftliche Produktionsanlage
 - ODS verstädtertes Dorfgebiet
 - OEL Einzelwohnhäuser (z.T. mit größeren Gärten)
 - OVS Straße (asphaltiert)
 - PHZ neuzeitlicher Ziergarten
 - WZ Nadelforst
 - eingemessener Baum
- Sonstiges:**
- Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - F1: Flächengröße für Kompensationsberechnung (Versiegelung)
 - F1.1: Lage der dauerhaften Auftragsflächen
 - F1.1: Flächengröße für Kompensationsberechnung (Auftrag)
 - F1.1: Abgrenzung und Lage des Hellwegers Moores



Fortsetzung siehe Inselkarte