

# Flecken Ottersberg

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 141 *Schlobohms Hoff*

Ortsteil Quelkhorn

**Abschrift**

November 2015

**NWP** Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Postfach 3867  
26028 Oldenburg

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass der Planung	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Geltungsbereich der Planung	3
1.4	Beschreibung des Plangebietes	4
1.5	Planungsrecht	4
<b>2.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung, Bedarfsnachweis</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung</b>	<b>7</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	7
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	7
3.1.2	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	7
3.2	Relevante Abwägungsbelange	9
3.2.1	Belange von Natur und Landschaft	9
3.2.2	Belange der Raumordnung	14
3.2.3	Verkehrliche Belange	15
3.2.4	Belange der Oberflächenentwässerung und Altlasten	15
3.2.5	Immissionsschutzrechtliche Belange	16
3.2.6	Belange der Ver- und Entsorgung	17
3.2.7	Kampfmittel	17
<b>4.</b>	<b>Inhalte der Festsetzungen</b>	<b>17</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	17
4.2	Maß der baulichen Nutzung	17
4.3	Verkehrsflächen	18
4.4	Grünplanerische Festsetzungen	18
<b>5.</b>	<b>Ergänzende Angaben</b>	<b>20</b>
5.1	Daten zum Verfahrensablauf	20
5.2	Städtebauliche Flächenbilanz	20

## **1. Vorbemerkung**

---

Auf rechtlicher Grundlage von § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 141 handelt es sich um eine Nachverdichtung des Bestands. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Ortsteiles Quelkhorn. An den Geltungsbereich grenzen westlich, nördlich und östlich bereits bebaute Strukturen an. Die derzeit brach liegenden Flächen werden durch die Überplanung einer Wiedernutzung zugeführt. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 141 sollen Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind damit gegeben. Es muss kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem ist das Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft aufgehoben.

## **1. Rahmenbedingungen**

---

### **1.1 Anlass der Planung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 liegt in der Ortschaft Fischerhude, Ortsteil Quelkhorn, westlich der Straße „Trifte“. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht des Fleckens Ottersberg, auf die anhaltende Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser zu reagieren. Es wird ein der Örtlichkeit angepasstes Wohngebiet für ca. 10 Einfamilienhäuser ausgewiesen werden.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 141 „Schlobohms Hoff“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

### **1.3 Geltungsbereich der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 141 liegt im zentralen Bereich der Ortslage Fischerhude/ Quelkhorn und umfasst im Wesentlichen das Grundstück des ehemaligen Geflügelhofes. Der Geltungsbereich wird im Süden durch die Flurstücke 472/158, 158/12 und 158/4 begrenzt. Im Osten grenzen die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung „Trifte“ bzw. die Straße „Trifte“ an. Nördlich schließt die Bebauung an der Quelkhorner Landstraße (L 154) an. Die westliche Grenze wird durch die Flurstücke 156/2, 156/3, 156/4, 158/7 und 153/1 gebildet.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches kann dem Planteil entnommen werden, die Lage innerhalb der Ortslage ergibt sich aus dem Übersichtsplan.

#### **1.4 Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet wird bereits zum überwiegenden Teil baulich genutzt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Stallanlagen und Nebenanlagen eines ehemaligen Geflügelhofes. Zudem ist am westlichen Rand ein älteres Wohnhaus vorhanden. Die Stallanlagen stehen derzeit leer, die Nebenanlagen sind teilweise abgängig. Die Freibereiche stellen sich als Grasflächen, teilweise mit Gehölzbestand dar. Am westlichen Rand des Plangebiets befinden sich drei ortsbildprägende Eichen, wobei die östliche einen deutlichen Schrägstand aufweist. Der Geflügelhof wird derzeit über die Quelkhorner Landstraße (L 154) erschlossen.

Nördlich und nordwestlich grenzt an das Plangebiet ländlich geprägte Bebauung an. Östlich des Plangebiets liegen Einfamilienhäuser, östlich der Straße „Trifte“ liegt der Reitverein Fischerhude. Südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Nördlich des Plangebietes liegt die Quelkhorner Landstraße (L 154). Sie führt in südwestlicher Richtung nach Fischerhude und in östlicher Richtung nach Ottersberg. Die östlich anschließende Straße „Trifte“ ist gut ausgebaut und hat eine örtliche Erschließungsfunktion für die angrenzenden Wohngrundstücke.

#### **1.5 Planungsrecht**

##### **□ Landesraumordnungsprogramm**

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2012 und der Entwurf zur Änderung des LROP 2014 enthalten für das Plangebiet keine Darstellungen.

##### **□ Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Verden**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm aus dem Jahr 1997 für den Landkreis Verden ist das Plangebiet als Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung dargestellt.

Im RROP-Änderungsentwurf 2013 wird das Plangebiet als vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt.

Im ÖPNV-orientierten Entwicklungskonzept des RROP Entwurfs 2013 wird die Ortslage Fischerhude mit Quelkhorn als Infrastrukturstandort dargestellt (vergl. Begründung zum RROP Entwurf 2013, Seite 35). Das ÖPNV-orientierte Entwicklungskonzept bietet Gewähr für die Sicherung und Stärkung jener Standorte, die aufgrund ihrer Infrastruktur langfristig eine ausreichende Tragfähigkeit besitzen. Bei den Infrastrukturstandorten handelt es sich um Orte mit Grundschulen sowie weiteren Einrichtungen. Die Infrastrukturstandorte dienen der Ansiedlung und dem Erhalt von Infrastruktur und Nahversorgung in den ländlich geprägten Kreisteilen. Die Siedlungstätigkeit soll zukünftig vorrangig auf Ortschaften konzentriert werden, die über eine ausreichend tragfähige Basisbevölkerung und einen gewissen Bestand an Infrastrukturausstattung verfügen sowie eine akzeptable ÖPNV-Anbindung aufweisen.

## □ Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Fleckens Ottersberg als Dorfgebiet dargestellt. Die Darstellungen auf den angrenzenden Flächen können dem nachstehenden Ausschnitt entnommen werden.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

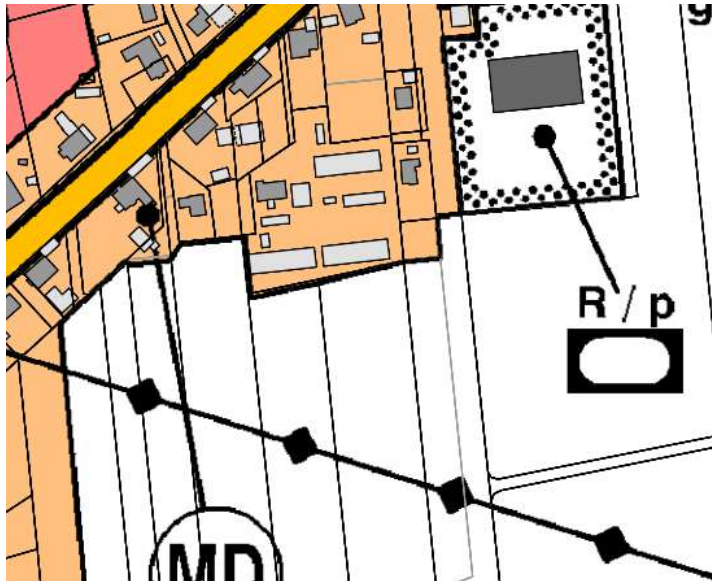


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Flecken Ottersberg

## □ Bebauungspläne

Bebauungspläne liegen für das Plangebiet nicht vor.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung, Bedarfsnachweis

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 ist die Schaffung von verbindlichen Baurechten für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes. Das Plangebiet ist bereits baulich genutzt. Die in der Vergangenheit durch einen Geflügelhof genutzten Stallanlagen und Nebengebäude stehen derzeit leer. Für die bauliche Neuentwicklung des Plangebietes sind die bestehenden Gebäudekörper abzureißen. Mit 8.180 qm ist das Plangebiet relativ klein dimensioniert und der Örtlichkeit angepasst.

Für den weit überwiegenden Teil des Plangebietes liegen bereits Baurechte nach § 34 BauGB vor. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die bauliche Neuentwicklung jedoch planungsrecht beordnet werden. Mit der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten sollen Grundstücke auf den Markt gebracht werden, die die vorhandene Nachfrage, nach innerörtlich gelegenen, gut erschlossenen Grundstücken bedienen können.

Das Plangebiet wird über die Straße „Trifte“ sowie das nördlichste Grundstück über die Quelkhorner Landstraße erschlossen. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 32 m ü. NN, das entspricht einer absoluten Höhe von

ca. 9,5 m. Damit werden planungsrechtlich auch die derzeit verstärkt auf dem Markt nachgefragten Stadtvillen oder sog. Toscanavillen ermöglicht. Insgesamt werden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung nur in relativ geringem Umfang getroffen. Auch kleinere Mehrfamilienhäuser werden nicht ausgeschlossen.

Die im Plangebiet gelegenen Flächen werden im Flächennutzungsplan als Dorfgebiete dargestellt. Der Flecken Ottersberg erkennt derzeit jedoch kein Erfordernis für ein Dorfgebiet. Innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich Wohnhäuser geplant. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Das Plangebiet ist über die Straße „Trifte“ sehr gut an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Aufgrund der guten Erschließung und der innerörtlichen Lage eignet sich das Plangebiet besonders für die Entwicklung eines Wohngebietes.

### **Bedarfsnachweis**

Der Bedarfsnachweis ist grundsätzlich eine Fragestellung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Die grundsätzliche Entscheidung für eine bauliche Entwicklung ist auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung bereits gefallen, die Flächen sind bereits seit langem als Dorfgebiet dargestellt. Auch in der Vergangenheit waren die Flächen baulich genutzt.

Der Flecken Ottersberg konnte in den Jahren 2012 und 2013 deutliche Einwohnerzugewinne verzeichnen. Diese positive Entwicklung führt der Flecken Ottersberg u.a. auf seine räumliche Nähe zum Oberzentrum Bremen und auf seine günstige Verkehrsbeziehung nach Bremen zurück. Zudem verfügt der Flecken über ein gutes und umfassendes Angebot an Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangebote, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Schulen, Kindergärten etc.) und Arbeitsplätzen. Insgesamt geht der Flecken Ottersberg daher davon aus, dass er auch zukünftig durch ein gutes Angebot an qualitativ hochwertigen Baugebieten und ein umfassendes Arbeitsplatz- und Infrastrukturangebot den Bevölkerungsrückgang zumindest abfedern kann. Ziel ist es, durch ein solches Angebot insbesondere auch die nachwachsende Generation in der Gemeinde halten zu können.

Ein weiterer wichtiger Indikator zur Erfassung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs ist die Veränderung der Haushaltsgröße in einer Gemeinde. Die Haushaltsentwicklung ist einerseits vom absoluten Bevölkerungswachstum abhängig, andererseits von der Kennzahl ‘Personen/Haushalt’. Die Verkleinerung der Haushaltsgröße ist ein seit Jahrzehnten allgemein ablesbarer Trend. Für die nahe Zukunft ist davon auszugehen, dass die weiter zunehmende Alterung der Bevölkerung stärker strukturbildend wirkt. Die Zunahme des Anteils alter Menschen an der Gesamtbevölkerung wird zu einer weiteren Zunahme der Zweipersonenhaushalte (Rentnerehepaare) und Einpersonenhaushalte (verwitwete Personen) führen.

Die NBank führt in ihrer Statistik im Jahr 2011 für den Landkreis Verden bei 133.034 Einwohnern 62.770 Haushalte auf, das entspricht einer Haushaltsgröße von 2,12 Personen/ Haushalt. Die NBank prognostiziert bis zum Jahr 2030 einen Rückgang der Einwohner auf 126.785 bei einer Zunahme der Haushalte auf 65.748. Das bedeutet eine Verkleinerung der Haushaltsgröße auf 1,92 Personen/ Haushalt im Landkreis Verden bis 2030. Im RROP Entwurf 2013 des Landkreises Verden wird unter Bezugnahme auf die Berechnungen der NBank ebenfalls von einer Verkleinerung der Haushaltsgröße von 2,1 im Jahr 2009 ausgegangen.

Der Flecken Ottersberg geht insgesamt aufgrund der Erfahrungen mit der Entwicklung der Baugebiete in den letzten Jahren, der aktuellen Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung und zur Haushaltsgröße und aufgrund seiner besonderen Lagegunst davon aus, dass eine konstant hohe Nachfrage nach Bauplätzen auch für die nahe Zukunft bestehen wird. Die noch im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächenpotenziale sind entweder nicht verfügbar, nicht ausreichend groß dimensioniert, um ein hochwertiges Baugebiet zu entwickeln oder sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht unproblematisch, so dass die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 141 prioritär verfolgt wird.

### **3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung**

---

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

##### **3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung**

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

##### **3.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

- Der Landkreis Verden hat darauf hingewiesen, dass es sich bei den textlichen Festsetzungen Nr. 5 und 6 um sog. städtebauliches Grün handele.

Der Anregung wurde nachgekommen. Die Begründung wurde ergänzt.

- Der Landkreis Verden hat in Frage gestellt, ob der geplante Abstand von 10 m zwischen den ortsbildprägenden Eichen und der festgesetzten Baugrenze ausreichend sei, um das gesamte Wurzelwerk der Bäume zu erhalten. Die Aussagen zum Artenschutz seien um die Angabe von konkreten Zeitfenstern zu ergänzen, in denen der Abriss der Gebäude möglich sei, ohne dass es zu einer Verletzung der Rechtsvorschriften aus § 44 BNatSchG komme.

Der Flecken verzichtet auf die Erhaltung der östlichen Eiche, da sie einen erheblichen Schiefstand aufweist und als nicht standsicher angesehen wird. Die verbleibenden beiden Eichen haben Kronendurchmesser von 11 m und 12 m. Sie stehen näher an der Plangebietsgrenze als an der überbaubaren Fläche, die Breite von 10 m nicht überbaubarer Fläche ist ausreichend. Die textliche Festsetzung wird redaktionell ergänzt: Zum Schutz des Wurzelbereichs der zu erhaltenden Bäume sind bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabun-

gen sowie Auffüllungen im gekennzeichneten Bereich unzulässig. Der Bereich wird entsprechend auf dem Planteil gekennzeichnet.

Die Aussagen zum Artenschutz wurden ergänzt.

- Der Landkreis Verden hat darauf hingewiesen, dass die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken in flachen Mulden unter zur Hilfenahme der Reinigungsleistung durch die Bodenpassage zu erfolgen habe. Bei einer Rigolenversickerung würde der oberflächennahe Grundwasserkörper stärker belastet. Hier seien Änderungen vorzunehmen. Für das auf den öffentlichen Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser müsse anstatt einer Rohr-Rigolen-Versickerung eine Muldenversickerung vorgesehen werden.

Es liegt eine Baugrunduntersuchung vor. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass der östliche Grundstücksbereich für eine Versickerung nicht geeignet ist. Die hier anstehenden Lehme und lehmigen Sande weisen keine ausreichende Durchlässigkeit auf. Die im mittleren und westlichen Bereich angetroffenen Mittelsande weisen hingegen eine ausreichende Durchlässigkeit auf. Die Gemeinde Ottersberg geht davon aus, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser versickert werden kann. In den Bereichen, in denen das Gutachten keine ausreichende Durchlässigkeit ergab, ist ein entsprechender Bodenaustausch erforderlich. Eine Rigolenversickerung ist auf den privaten Grundstücken nicht vorgesehen. Insofern sind keine Änderungen vorzunehmen. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser kann nicht ausschließlich über Mulden versickern. Für die Straßenentwässerung sieht die Ausbauplanung daher ein Mulden-Rigolen-System auf der südlichen bzw. östlichen Seite der Straßenverkehrsfläche (Mischverkehrsfläche) vor. Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche von 6 m Breite ist dazu ausreichend bemessen. Die Aussagen in der Begründung werden entsprechend aktualisiert

- Der Landkreis hat darauf hingewiesen, dass nicht auszuschließen sei, dass es bei der vorherigen Nutzung des Grundstückes zu Bodenverunreinigungen gekommen ist. Daher müsse beim Rückbau der vorhandenen Gebäude, bei der Gründung neuer Gebäude sowie bei der Verlegung der Grundleitungen auf auffällige Bodenveränderungen geachtet werden. Im Zweifelsfall müsse die Bodenschutzbehörde beim Landkreis Verden (Tel.: 04231 15-344) informiert werden.

Die Begründung wurde um den Hinweis ergänzt.

- Der Landkreis hat darauf aufmerksam gemacht, dass der Übergang der Erschließungsstraße in die Wendeanlage mit einem ausreichenden Radius vorgesehen werden müsse. Bei der jetzigen Anlage sei ein Wenden ohne Rückwärtsfahren nicht möglich.

Um ein Befahren der Wendeanlage mit Müllfahrzeugen zu ermöglichen, wird der Einfahrtstrichter in die Wendeanlage mit einem Radius von 8 m vorgesehen. Der Planteil wurde entsprechend redaktionell angepasst.



- Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat auf Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen der Gemeindestraße „Trifte“ sowie des vorhandenen Privatwegs hingewiesen.

Ein Vermerk wurde in die Begründung aufgenommen.

- Die Deutsche Telekom und Kabel Deutschland haben auf ihre Telekommunikationsanlagen im Plangebiet hingewiesen und Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.
- Die Stadtwerke Achim weist auf ihre Prüfung hin, ob die Verlegung von Gasleitungen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten möglich ist und Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.
- Die LGLN hat darauf hingewiesen, dass nicht unterstellt werden könne, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliege.

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Von daher wird zum jetzigen Zeitpunkt von Maßnahmen zur Gefahrenforschung (Luftbildauswertung) abgesehen. In die Begründung wurde ein Hinweis aufgenommen, dass nicht unterstellt werden könne, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

- Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat angemerkt, dass das Plangebiet im Interessenbereich der militär. LV-Radaranlage Visselhövede liege. Die Bundeswehr habe keine Bedenken, wenn bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 32m ü. NN nicht überschreiten.

Im Bebauungsplan wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 32 m ü. NN festgesetzt. Die Belange der militärischen LV-Radaranlage Visselhövede werden daher nicht negativ berührt.

## **3.2 Relevante Abwägungsbelange**

### **3.2.1 Belange von Natur und Landschaft**

#### **3.2.1.1 Biotopschutz**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das Gebiet Nr. 2723-331 „Wümmeniederung“. Die Entfernung zu den nächstgelegenen Teilen Wümme-Nordarm und Walle betragen jeweils ca. 1,8 km. Mit nachteiligen Auswirkungen ist nicht zu rechnen.

### 3.2.1.2 Artenschutz

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

#### □ Situation im Plangebiet

Zunächst ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).<sup>1</sup>

Zur Überprüfung, ob mit dem Abriss eine Betroffenheit von Fledermausquartieren gegeben sein könnte, wurden im Juni und Juli vier entsprechende Erfassungstermine durchgeführt. Dabei wurden auch Aktivitäten von Rauchschwalben sowie Funde von Schwalbennestern festgehalten.<sup>2</sup>

#### Fledermäuse

Es konnten keine Hinweise auf mögliche Fledermausquartiere im Untersuchungsgebiet registriert werden. Weder ergaben sich Beobachtungen von abendlichen gerichteten Ausflugsbewegungen, noch war frühmorgens das charakteristische Schwärmverhalten vor einem Einflug zu erkennen.

Insgesamt konzentrierten sich die festgestellten Fledermausaktivitäten auf die Wegschneisen über Straßen und Pfaden sowie entlang von Bäumen und Gebäuden. Die Tiere halten sich oft nur kurz im Gebiet auf, länger andauernde Jagdaktivitäten wurden nur wenig registriert.

Die Gebäude innerhalb des Plangebietes weisen zumindest für den untersuchten Zeitraum keine Funktion als Fledermausquartier auf. Die Freiflächen des Plangebietes weisen nach den vorliegenden Ergebnissen keine besondere Lebensraumfunktion für Fledermäuse auf, in den meisten Fällen wurde das Gebiet lediglich überflogen und nicht zur Jagd genutzt.

Das Untersuchungsgebiet weist somit nach den vorliegenden Daten nur eine geringe Bedeutung für Fledermäuse auf.

#### Schwalben

Im Untersuchungsgebiet wurde mit der Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) eine Art nachgewiesen, die in Niedersachsen in ihrem Bestand gefährdet ist (Kategorie 3) und bundesweit auf der Vorwarnliste geführt wird.

<sup>1</sup> Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

<sup>2</sup> Faunistisches Gutachten zum Abriss von Geflügelmastställen in Quelkhorn, Gemeinde Ottersberg - Fledermäuse und schwalben -, NWP Planungsgesellschaft 2015

Über dem Untersuchungsgebiet kreisen und jagen durchgängig ca. 15 Rauchschwalben. Besonders am südöstlichen Stall ist ihre Aktivität sehr hoch. Hier konnte an mehreren Terminen der Einflug von Rauchschwalben in das Gebäude beobachtet werden.

Der südöstliche Stall wird von einer kleinen Rauchschwalbenkolonie als Unterschlupf und Brutplatz genutzt und weist damit eine besondere Bedeutung auf.

#### **□ Auswirkungen der Planung**

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert:

1. Tötung von Tieren der besonders geschützten Arten
2. Erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten
3. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gelten für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, Einschränkungen der Verbote für in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/ 43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind. Ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene Tötungen liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der betroffenen Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Für den Niststandort der Rauchschwalben ergibt sich die Notwendigkeit, den Abriss erst durchzuführen, wenn sichergestellt ist, dass keine Eier oder Jungvögel mehr in den Nestern sind (Vermeidung des Tötungsverbotes des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Zum anderen führt der Abriss zu einer Zerstörung von Fortpflanzungsstätten einer europäischen Vogelart im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Es wird hierdurch allerdings nicht gegen diesen Verbotstatbestand verstoßen, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Da die Rauchschwalbe in Niedersachsen in ihrem Bestand gefährdet ist und somit keinen günstigen Erhaltungszustand aufweist, kann nicht ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass die Vögel für den Bau neuer Nester problemlos in die Umgebung ausweichen können.

Es sind daher vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang sicherstellen sollen. Das faunistische Gutachten schlägt vor, rechtzeitig vor dem Beginn der nächsten Brutzeit in Quelkhorn an geeigneten Stellen rund 20 Nisthilfen für Rauschwalben zu installieren.

## □ **Fazit**

Unter diesen Voraussetzungen führt der geplante Abriss der vier ehemaligen Mastställe trotz der Zerstörung von Nestern der Rauchschnalbe nicht zu einer Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Folgende Hinweise werden dazu gegeben:

Um Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen außerhalb des Zeitraumes vom 1.3. bis 30.9. vorzunehmen. Damit wird sowohl die Brutphase der gehölyzbewohnenden Vögel als auch die Sommerquartierszeit der baumbewohnenden Fledermäuse abgedeckt.

Zur Berücksichtigung einer eventuellen Quartiersnutzung durch gebäudebewohnende Vögel und Fledermäuse sind Gebäudeabriss in den Zeiträumen von Mitte November bis Mitte März (Winterquartier Fledermäuse) und von Mitte März bis Mitte August (Vogelbrutzeit, Sommerquartier/ Wochenstube für Fledermäuse) nur nach Begutachtung durch eine fachkundige Person zulässig.

Unmittelbar vor Baumfällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Unmittelbar vor Abrissarbeiten sind die Gebäude auf Fledermausvorkommen und Vogelniststätten zu überprüfen. Sind Individuen/ Quartiere vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen.

### **3.2.1.3 Eingriffsregelung**

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 141 „Schlobohms Hoff“ wird gemäß § 13 a BauGB aufgestellt und erfüllt die Maßstäbe zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind bei diesem Verfahren

- eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB
- Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB,

- eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und
- eine Überwachung (Monitoring) nach § 4 c BauGB

nicht erforderlich. Die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB und § 1a BauGB sind jedoch zu berücksichtigen.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

## • **Bestand**

### **Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Auf dem Gelände des ehemaligen Geflügelhofs sind Wohngebäude, Schuppen, Ställe, versiegelte Wege und Hofflächen sowie rasenartiges Grünland, randliche Hecken und Einzelbäume vorhanden. Auffällig sind hier besonders die alten Eichen am nördlichen Plangebietsrand. Östlich des Plangebietes ist eine moderne Wohnbebauung vorhanden, nördlich und westlich liegen größere Grundstücke mit Wohnbebauung. Nach Süden hin grenzt offene Landschaft, die zur südlich gelegenen Siedlung Surheide hin leicht abfällt, an<sup>3</sup>.

### **Boden**

Ca. 50 % der Fläche des Plangebietes sind bereits versiegelt. Die Bodenfunktionen als Lebensraum und Lebensgrundlage, im Wasser- und Nährstoffkreislauf, als Speicher- und Puffermedium sowie als landwirtschaftliche Produktionsfläche bestehen dann nicht mehr.

Unversiegelte Flächen sind im Bereich der Grünflächen, der Gartenbereiche und der Gehölze vorhanden. Als Naturboden ist eine Pseudogley-Braunerde ausgewiesen<sup>4</sup>. Die Bodenart ist Mittelsand, in tieferen Schichten ist stark sandiger Geschiebelehm vorhanden. Über dem Mittelsand liegen Mutterboden und stark humoser Oberboden<sup>5</sup>.

Die durchgeführten Analysen im Rahmen der Baugrunduntersuchungen ergaben keine Auffälligkeiten hinsichtlich Kontamination. Sämtliche Analysenwerte lagen unterhalb der Z0-Zuordnungskriterien nach LAGA.

### **Wasser**

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Über die örtliche Ableitung der Niederschläge liegen keine Informationen vor.

<sup>3</sup> Örtliche Bestandsaufnahme im April 2015

<sup>4</sup> NIBIS-Datenserver

<sup>5</sup> Schichtenverzeichnis der Baugrunduntersuchung

## Luft / Klima

Der Flecken Ottersberg liegt im atlantisch geprägten Klimabezirk mit milden Wintern und kühlen Sommern.

Für das Lokalklima sind die Flächennutzung und das Relief ausschlaggebend. Das Plangebiet liegt am Rand des locker bebauten Siedlungsgebietes. Kleinklimatisch ist somit von einer Übergangssituation Siedlungslage (Wärmespeicherung auf versiegelten und bebauten Flächen, verringerte Luftfeuchte) zu Offenlandschaft (stärkere Tag-Nacht-Schwankungen der Temperatur und der Luftfeuchte, nächtliche Kaltluftbildung) auszugehen.

## Landschafts- bzw. Ortsbild

Das Plangebiet umfasst den ehemaligen Geflügelhof und liegt am östlichen Ortsrand von Quelkhorn. Der Bereich ist bebaut und etwa zur Hälfte versiegelt. Die alten Stallanlagen liegen im rückwärtigen Bereich des Siedlungsbandes und sind nach Süden zur freien Landschaft hin teilweise mit einer Hecke eingegrünt, so dass sie im Ortsbild wenig auffällig sind. Die alten Bäume haben aufgrund ihrer Größe eine ortsbildprägende Wirkung. Das Gebiet ist für die Landschaft von keiner besonderen Bedeutung, stellt aber auch keine Belastung dar.

### • Auswirkungen der Planung

Gehölze, Grünflächen und alte Gebäude werden überplant. Damit entfällt Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Bezüglich der überplanten Gehölze stellt das eine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Die Versiegelungsrate bleibt bei ca. 50 % (zulässige Versiegelung im Wohngebiet bis zu 45 %, Versiegelung für die Erschließung). Erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen werden nicht prognostiziert.

Die Niederschläge von den Verkehrsflächen werden in einem Mulden-Rigolen-System am Straßenrand versickert, das sonstige Niederschlagswasser soll nach einem Bodenaustausch im östlichen Plangebiet auf den Grundstücken versickern. Nachteilige Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt sind nicht zu erwarten.

Zwei alte Eichen im nördlichen Plangebiet werden erhalten. Zur Durchgrünung des Wohngebietes ist die Anpflanzung eines standortgerechten Laubbaumes pro Baugrundstück festgesetzt. Nachteilige Auswirkungen auf das Lokalklima und das Landschafts- bzw. Ortsbild sind nicht zu erwarten.

### 3.2.2 Belange der Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Verden (1997) ist das Plangebiet als Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung dargestellt. Der Flecken Ottersberg geht davon

aus, dass die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets den Belangen des Trinkwasserschutzes nicht entgegensteht.

### **3.2.3 Verkehrliche Belange**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen von der Straße „Trifte“ abzweigenden Erschließungsstich. Der Stich wird im Planteil in einer Breite von 6 m festgesetzt und mündet in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 20 Metern. Die Aufteilung der Verkehrsfläche bleibt der Ausbauplanung vorbehalten. Die zwischenzeitlich vorliegende Ausbauplanung<sup>6</sup> sieht ein Mulden-Rigolen-System zur Ableitung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers südlich bzw. östlich der Verkehrsfläche (Mischverkehrsfläche) vor. Die Mischverkehrsfläche ist in einer Breite von 4,50 m geplant. Ein einzelnes Grundstück wird aus nördlicher Richtung über die Quelkhorner Landstraße erschlossen. Im Plangebiet wird in diesem Bereich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

In den Einmündungsbereichen der Straße „Trifte“ sowie des vorhandenen Privatwegs sind Sichtdreiecke gem. RAST 06 mit den Schenkellängen 3 m / 70 m vorzusehen. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten.

Die Straße „Trifte“ ist ausreichend dimensioniert und geeignet, den geringen zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Die Straße „Trifte“ bindet nördlich des Plangebietes an die Quelkhorner Landstraße an. Sie führt in südwestlicher Richtung nach Fischerhude und in östlicher Richtung nach Ottersberg. Damit wird das Plangebiet auf kurzem Weg an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen

### **3.2.4 Belange der Oberflächenentwässerung und Altlasten**

Es liegt eine Baugrunduntersuchung vor.<sup>7</sup> Die Inhalte werden nachstehend verkürzt wiedergegeben.

Es wurden insgesamt sieben Kleinrammbohrungen abgeteuft. Im östlichen Bereich des untersuchten Grundstückes wurden unter einer ca. 0,6 m bis 1 m mächtigen Schicht aus humosem Oberboden bis zur Endteufe überwiegend sandige Lehme sowie lehmige Sande angetroffen. Im mittleren und westlichen Grundstücksbereich wurden unter einer ca. 0,8 m mächtigen Schicht aus humosem Oberboden schwach schluffige, feinsandige Mittelsande angetroffen, die erst im Tiefenbereich zwischen 2,3 m bzw. 3,6 m von einem sandigen Geschiebelehm

<sup>6</sup> M + O Bremen: Erschließung „Schlobohms Hoff“, Flecken Ottersberg, B-Plan 141; Bremen, 24.08.2015

<sup>7</sup> Erdbaulabor Strube: Schlobohm, Geflügelfarm Quelkhorner Landstraße Nr. 33, Quelkhorn, Sandhatten, 01.07.2015

unterlagert werden. Wasser wurde bei den Bohrungen lediglich in der am tiefsten gelegenen Bohrung bei 3,2 m unter Gelände gemessen.

Die durchgeführten Analysen ergaben keine Auffälligkeiten hinsichtlich Kontamination. Sämtliche Analysewerte lagen unterhalb der ZO-Zuordnungskriterien nach LAGA.

Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass der östliche Grundstücksbereich für eine Versickerung nicht geeignet ist. Die hier anstehenden Lehme und lehmigen Sande weisen keine ausreichende Durchlässigkeit auf. Die im mittleren und westlichen Bereich angebotenen Mittelsande weisen hingegen eine ausreichende Durchlässigkeit auf.

Nach dem DWA Regelwerk 138 ist bei einer Verrieselung ein Flurabstand von min. 1 Meter einzuhalten. Bei GW-Ständen > 3 m unter Gelände kann davon ausgegangen werden, dass hier auch in der nassen Jahreszeit sowohl für eine Rohr-Rigole - als auch eine Schachtversickerung ein ausreichender Flurabstand gewährleistet ist.

Die Gemeinde Ottersberg hat die gutachterlichen Aussagen nachvollzogen. Die Gemeinde Ottersberg geht davon aus, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser versickert werden kann. In den Bereichen, in denen das Gutachten keine ausreichende Durchlässigkeit ergab, ist ein entsprechender Bodenaustausch erforderlich.

Zwischenzeitlich wurde eine Ausbauplanung erstellt.<sup>8</sup> Die Ausbauplanung sieht auf der südlichen bzw. östlichen Seite der Verkehrsflächen (Mischverkehrsfläche) ein Mulden-Rigolen-System vor. Eine vollständige Versickerung über Mulden im Straßenseitenraum ist nicht möglich.

Hinweis zu Altlasten: Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es bei der vorherigen Nutzung des Grundstückes zu Bodenverunreinigungen gekommen ist. Daher muss beim Rückbau der vorhandenen Gebäude, bei der Gründung neuer Gebäude sowie bei der Verlegung der Grundleitungen auf auffällige Bodenveränderungen geachtet werden. Im Zweifelsfall muss die Bodenschutzbehörde beim Landkreis Verden (Tel.: 04231 15-344) informiert werden.

### **3.2.5 Immissionsschutzrechtliche Belange**

Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen haben einen Abstand von ca. 45 m bis zur nördlich gelegenen Landesstraße L 154.

Es liegt ein Lärminderungsplan des Gewerbeaufsichtsamts Hildesheim vor. Demnach liegen die überbaubaren Flächen des Plangebiets außerhalb der Überschreitungsbereiche mit Werten von mehr 56 dB(A). Immissionsschutzrechtliche Konflikte werden daher nicht erwartet.

Die von den angrenzenden Flächen ausgehenden Geruchsmissionen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung sind von den Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

---

<sup>8</sup> M + O Bremen: Erschließung „Schlobohms Hoff“, Flecken Ottersberg, B-Plan 141; Bremen, 24.08.2015



### **3.2.6 Belange der Ver- und Entsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung und die Wasserversorgung des Gebietes werden durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet. Die Netze sind vorhanden, sie sind entsprechend zu erweitern.

Die Stromversorgung erfolgt über eine Netzerweiterung.

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder andere Anbieter.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

### **3.2.7 Kampfmittel**

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Von daher wird zum jetzigen Zeitpunkt von Maßnahmen zur Gefahrenforschung (Luftbildauswertung) abgesehen. Es kann jedoch nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

## **4. Inhalte der Festsetzungen**

---

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes wird der städtebaulichen Zielsetzung entsprochen, im Plangebiet Wohnhäuser zu errichten und der Nachfrage nach Bauplätzen vor allem für Einfamilien- und Doppelhäuser nachzukommen. Von der Zulässigkeit ausgenommen werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe. Diese Nutzungen fügen sich nicht in die Zielsetzung ein und würden zu einem unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen führen. Kleinere Mehrfamilienhäuser werden ebenfalls planungsrechtlich nicht ausgeschlossen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird auf II und die maximal zulässige Gebäude auf 32 m ü. NN begrenzt. Das entspricht einer absoluten Höhe von ca. 9,5 m. Diese Höhenbegrenzungen werden aufgrund der Lage am Ortsrand und in Anlehnung an die bestehenden Strukturen auf den angrenzenden Grundstücken getroffen. Höhere Gebäudekörper würden von der Umgebung des Plangebietes als störend wahrgenommen.

Außerdem werden eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Das Maß der maximal zulässigen Grundstücksausnutzung im WA von 0,4 gemäß

§ 17 BauNVO wird damit unterschritten. Die Grundflächenzahl von 0,3 wird unter Berücksichtigung der angrenzenden Grundstücke getroffen. Auch diese Grundstücke sind relativ gering baulich ausgenutzt. Die geringe Ausnutzung trägt der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand Rechnung.

Zudem wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit wird die zulässige Längenausdehnung von Gebäuden auf 50 m begrenzt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA zwischen der Baugrenze und den im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Nicht überdachte begrünte Einstellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) können ausnahmsweise zugelassen werden. Damit wird der Straßenraum optisch vergrößert.

#### **4.3 Verkehrsflächen**

Die Planstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von 6,0 Metern festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsfläche bleibt der Ausbauplanung vorenthalten.

Zur Erschließung des nördlichsten Grundstückes wird ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

#### **4.4 Grünplanerische Festsetzungen**

Die nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Einzelbäume am nordwestlichen Plangebietsrand sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch artgleiche Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Nachpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Nachpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz des Wurzelbereichs der zu erhaltenden Bäume sind bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen im gekennzeichneten Bereich unzulässig.

Auf den einzelnen Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes ist pro Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter und heimischer Laubbaum, auch Obstbaum, gemäß Pflanzenliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzung spätestens 1 Jahr nach Herstellung des Hauptgebäudes).

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestqualität
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
Prunus avium	Vogel-Kirsche	H 2 x v. StU 10-12
Quercus robur	Stiel-Eiche	H 2 x v. StU 10-12
Sorbus aucuparia	Eberesche	H 2 x v. StU 10-12
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	H 2 x v. StU 10-12
Tilia cordata	Winter-Linde	H 2 x v. StU 10-12
Obstbäume gemäß Pflanzenliste Obstbäume		H 2 x v. StU 8-10

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

#### 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 8–10 cm

Die Festsetzung der Erhaltung- und Anpflanzung von Bäumen erfolgt aus städtebaulichen Gründen zur Sicherung eines Mindestmaßes an Durchgrünung des Baugebietes. Die Umsetzung erfolgt durch die Gemeinde unmittelbar auf der Grundlage des § 178 BauGB. Naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen i.S.d. § 1 a BauGB sind hingegen mit den Festsetzungen nicht verbunden.

## **5. Ergänzende Angaben**

---

### **5.1 Daten zum Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss	23.04.2015
Ortsübliche Bekanntmachung	03.07.2015
Entwurfsbeschluss	18.06.2015
Ortsübliche Bekanntmachung	03.07.2015
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	13.07. – 14.08.2015
Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	15.07.2015
Satzungsbeschluss	05.11.2015

### **5.2 Städtebauliche Flächenbilanz**

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8.180 m<sup>2</sup>, davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet	7.150 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	1.030 m <sup>2</sup>

Ottersberg, den 13.11.2015

gez. Hofmann

Der Bürgermeister

L.S.