

Flecken Ottersberg

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 122
Posthausen, östlich der L 155
mit örtlichen Bauvorschriften

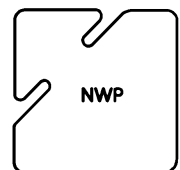
- Urschrift -

Mai 2012

NWP

Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

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





Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Rechtsgrundlagen	1
2	Anlass und Ziele der Planung	1
3	Planungsrahmenbedingungen.....	3
3.1	Planaufstellung	3
3.2	Geltungsbereich	3
3.3	Einfügen in die Bauleitplanung/Bestehende Rechtsverhältnisse	3
3.3.1	Landes-Raumordnungsprogramm	3
3.3.2	Regionales Raumordnungsprogramm 1997.....	3
3.3.3	Flächennutzungsplan.....	4
3.3.4	Angrenzende Bebauungsplangebiete	4
4	Bestandsaufnahme	4
4.1	Nutzungsstrukturen	4
5	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren / Relevante Abwägungsbelange.....	5
5.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	5
5.1.1	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit.....	6
5.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	6
5.1.3	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung und erneuten öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	7
6	Abwägungsrelevante Belange	7
6.1	Oberflächenentwässerung	7
6.2	Belange des Umweltschutzes	8
6.3	Immissionsschutz	8
6.3.1	Verkehrslärm	8
6.3.2	Landwirtschaftliche Betriebe.....	9
7	Inhalt des Bebauungsplanes.....	10
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
7.3	Bauweise	11
7.4	Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	12
7.5	Grünordnerische Maßnahmen	12
7.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	13
8	Örtliche Bauvorschriften	13
9	Nachrichtliche Hinweise	15



10	Ver- und Entsorgung, Altlasten	16
11	Städtebauliche Übersichtsdaten.....	17
12	Daten zum Verfahrensablauf.....	17
1	Einleitung	19
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	19
1.2	Ziele des Umweltschutzes	19
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	21
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	26
2.3	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	26
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	29
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	31
3	Zusätzliche Angaben.....	31
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten.....	31
3.2	Maßnahmen zur Überwachung	31
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	32

Anhang

Bestandsplan



1 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- Baugesetzbuch (BauGB, 1. Teil),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Anpassungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der jeweils geltenden Fassung.

2 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

In Posthausen im Flecken Ottersberg besteht eine Nachfrage nach Flächen für geschäftlich-gewerbliche Nutzungen. Zudem ist es Ziel des Fleckens Ottersberg, auch entsprechend dem vorhandenen Bedarf nach Wohnnutzungen in den einzelnen Ortsteilen Wohnbauflächen zu schaffen.

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

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes betrifft die Bereiche von Posthausen im Süden des Fleckens Ottersberg. Das Erscheinungsbild von Posthausen ist vor allem durch das Einkaufszentrum Dodenhof geprägt. In diesem Zusammenhang sollen die Einzelhandelsnutzungen zur L 155 (Straße „Mitteldorf“) hin abgerundet werden. Ansätze hierfür sind z. B. über Verkauf von Gartenbedarf bereits vorhanden, dieses soll planerisch abgesichert werden.

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

Im Zuge der planungsrechtlichen Absicherung sollen einerseits die historischen siedlungsstrukturellen Grundmuster (Findorff-Siedlungen) erhalten und andererseits die dörflich-ländlichen, gemischten Nutzungsstrukturen unterstützt und gefördert werden.

Durch eine vorsichtige Ausweisung von Bauflächen auf den historischen Siedlungsstellen (maximal eine weitere Baumöglichkeit pro derzeit bebautem Grundstück) findet eine ausgesprochen behutsame Weiterentwicklung der Wohnnutzungen statt. Damit wird auch dem bauleitplanerisch nicht zu steuernden Strukturwandel Rechnung getragen, der sich hier vielfach in der Aufgabe von landwirtschaftlichen Betrieben äußert. Ohne bauleitplanerische Festsetzungen wäre der Verfall baulicher Strukturen kaum aufzuhalten. Es wird damit ein Beitrag zur Erhaltung der Findorff-Strukturen geleistet. Zu diesen Strukturen gehören auch Birkenbruchwäldchen auf nicht abgetorften Hochmoorresten, stehen gelassene Torfkanten, Grünland, Gräben, Obstwiesen an den Hofstellen und Baumalleen entlang der Zufahrten.

Die Zielsetzung des Erhalts der typischen Moorsiedlung ist jedoch in Beziehung zu den Möglichkeiten eines Bebauungsplanes zu setzen. Die Sicherung vorhandener Strukturen ist weitestgehend möglich und wird auch durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet. Hiervon

sind die wichtigsten landschafts- und ortsbildprägenden Strukturen, nämlich die aktuell vorhandenen Grünlandflächen oder in geringerem Maße ackerbaulich genutzte Flächen und die Eichengehölze, betroffen. Gleichzeitig wird durch diese Zielaussage die Entwicklungsrichtung dokumentiert, die der Flecken Ottersberg für richtig erachtet, obwohl zurzeit keine Möglichkeiten der rechtlichen Durchsetzung bestehen.

Eine Grundlage für die Erarbeitung der hier vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung stellt auch der städtebauliche Bereichsplan Giersdorf/Schanzendorf dar, der im Auftrag des Fleckens Ottersberg vom Büro Stadtlandschaft im Juli 1997 erarbeitet worden ist. In diesem Plan wurden die grundsätzlichen Entwicklungsziele, wie die weitgehend erhaltenen Strukturen der ehemaligen Findorff-Siedlungen des Hellweger Moores geschützt und weiter entwickelt werden können, erörtert und aufgezeigt. Der Geltungsbereich dieses Bauleitplanes weist vergleichbare Strukturen auf, so dass die wesentlichen Inhalte des Bereichsplanes übernommen werden konnten.

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

Weitere Baumöglichkeiten bestehen insofern, als für diesen Bereich festgesetzt ist, dass das Mindestmaß pro Grundstück 2.000 m² betragen muss.

Eine Ausnahme bildet hier die Fläche des Gartenbaubetriebes, hier werden die baulichen Strukturen mit Gewächshäusern und Verkaufsstätten im Bestand planerisch abgesichert.

Die Erschließung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt ausschließlich über die vorhandene private Wegestruktur. Die Erschließungssituation verändert sich nicht. Die Grundstücke sind direkt an die Landesstraße angeschlossen, überwiegend erfolgt die Erschließung über die Hofzufahrten, die sich zu einzelnen Hofstellen hinziehen.

Die Flächen des Gartenbaubetriebes sind ebenfalls an die L 155 angebunden, nach Änderung der Ortsdurchfahrtsgrenze jedoch innerhalb der Ortsdurchfahrt. Die übrigen Grundstückzufahrten befinden sich weiterhin außerhalb der OD-Grenze.

Die vorhandenen baulichen Strukturen auf den Hofstellen bilden die Grundlage für die Abgrenzung der überbaubaren Flächen. Hier wird der Bestand gesichert; zusätzlich entstehen in gewissem Rahmen Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Zufahrten zu den von der Landesstraße weiter entfernt liegenden überbaubaren Grundstücksflächen werden als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der AnliegerInnen und der NutzerInnen der jeweils angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bzw. Siedlungsstellen festgesetzt. Zusätzlich wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu der Hofstelle im Norden des Plangebietes festgesetzt, da zu der dort befindlichen Hofstelle eine Erschließungsmöglichkeit für einen Eigentümer nicht besteht.

Weiterhin sollen die Grünlandstrukturen zwischen der L 155 und den landwirtschaftlichen Hofstellen gesichert und weiter entwickelt werden. Dazu werden die betreffenden Flächen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Dauergrünland' festgesetzt. Hier ist nur die Beweidung und/oder die Mahd auf Dauergrünland zulässig. Derzeit als Ackerland genutzte Flächen genießen jedoch Bestandsschutz. Die Festsschreibung als Dauergrünland entspricht auch § 5 Abs. 2 Nr. 5 BNatSchG, nach dem auf Moorstandorten ein Grünlandumbruch zu unterlassen ist.

Diese Regelung der Grünflächen an den Hauptverkehrsstraßen wird jedoch nicht für den Bereich des Gartenbaubetriebes übernommen, weil hier die Verkaufsnutzung fest etabliert ist.

3 PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Planaufstellung

Zur Ausweisung überwiegend eines Mischgebietes und von Dorfgebieten in Posthausen wurde am 22.05.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 von dem Flecken Ottersberg gemäß § 2 [1] BauGB beschlossen.

3.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in Posthausen östlich der den Ortsteil in Nord-Süd-Richtung querenden Landesstraße 155. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 11,5 ha. Die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 122 ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

3.3 Einfügen in die Bauleitplanung/Bestehende Rechtsverhältnisse

3.3.1 Landes-Raumordnungsprogramm

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

3.3.2 Regionales Raumordnungsprogramm 1997

Das Regionale Raumordnungsprogramm 1997 stellt Ottersberg als Grundzentrum dar. Es werden ihm die Schwerpunktaufgaben 'Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (W) und Arbeitsstätten (A)' sowie die besondere Entwicklungsaufgabe 'Erholung (E)' zugewiesen.

Für den östlichen Teil des Änderungsbereiches ist ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Der Änderungsbereich liegt zudem in einem Vorsorgegebiet für Trinkwassergewinnung.

Die geplanten Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes (Dorfgebiete, Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen) stehen den Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogramms nicht entgegen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Dorfgebiete, Festsetzungen von privater Grünfläche als 'Dauergrünland' und landwirtschaftlichen Flächen) stehen den Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogrammes nicht entgegen.



3.3.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ohne Darstellungen, d.h. die Flächen stellen planungsrechtlich Flächen für die Landwirtschaft dar. Für diesen Bereich hat der Flecken im Parallelverfahren die 40. Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Südlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich die Darstellung von Mischgebietsflächen, westlich des südlichen Teils Sonderbauflächen für den Dodenhof-Bereich.

3.3.4 Angrenzende Bebauungsplangebiete

Für Posthausen ist für den nördlichen Bereich dieses Plangebietes sowie Bereiche nördlich davon der Bebauungsplan Nr. 101 „Alte Posthauser Straße“ aufgestellt werden. Der Bebauungsplan setzt überwiegend als Baugebiet Dorfgebiete (MD) fest. Zu den Verkehrsflächen sind weiterhin private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauergrünland“ sowie für die rückwärtigen Bereiche landwirtschaftliche Flächen festgesetzt.

Südöstlich des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 85. Er setzt hauptsächlich Allgemeine Wohngebiete mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,25 fest. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser auf mindestens 800 m² großen Grundstücken.

Gegenüber des Geltungsbereichs des hier vorliegenden Bebauungsplangebietes befindet sich der Dodenhof- Einkaufsbereich, für dessen bauliche Anlagen der Bebauungsplan Nr. 27A aufgestellt wurde. Dieser setzt hauptsächlich Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ fest. Angrenzend an die L 155 sind zudem Flächen für die Regenrückhaltung und Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt.

4 BESTANDSAUFNAHME¹

4.1 Nutzungsstrukturen

□ Bebauungsstruktur

Die Flächen im Untersuchungsgebiet (UG) werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Acker- oder Weideland genutzt.

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

Der Süden des Plangebietes wird durch Baumschulflächen bzw. einen Gartenbaubetrieb mit ausgedehnten Verkaufsflächen geprägt.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Verkehrsfläche der L 155 begrenzt. Die Straße ist hier einspurig mit beidseitigen Fuß- und Radwegen ausgebaut. Im übrigen grenzen im Süden z. T. bebaute Flächen an.

¹ siehe Anlage: Bestandsplan



Erschließung

Die Flächen im Plangebiet werden durch die L 155 erschlossen. Auf die Landesstraße münden insgesamt zwei z. T. alleearartig ausgebaute Zufahrten.

Eine weitere Zufahrt zur Landesstraße besteht im Bereich des Gartenbaubetriebes.

Verkehrsstruktur

Posthausen ist über die Landesstraße 155 (Verdener Straße) an die Bundesautobahn A 1 sowie die umliegenden Orte angebunden. Die nächste Bahnstation befindet sich in Ottersberg-Bahnhof an der Bahnstrecke Hamburg-Bremen.

Versorgungsinfrastruktur

Im Plangebiet gibt es derzeit keine Versorgungseinrichtungen. Die nächstgelegene Grundschule liegt am Steller Damm in Posthausen in kurzer Entfernung zum Plangebiet.

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

Im zentralen Bereich Posthausens befindet sich eine Bushaltestelle für den überörtlichen Busverkehr angeordnet. Ergänzend fährt im Gemeindegebiet das VBN-Plus Sammeltaxi. Hier besteht bei entsprechender Voranmeldung eine stündliche Fahrmöglichkeit auch samstags und sonntags. Die Fahrtziele liegen im gesamten Gemeindegebiet von Ottersberg. Angefahren werden unter anderem auch der Bahnhof und die Haltestelle ZOB in Ottersberg, wo Umsteigemöglichkeiten in andere Regionalbuslinien bestehen.

Der Anschluss an die zentrale Schmutzwasserentsorgung ist gegeben.

Baudenkmale

Baudenkmale sind im Änderungsbereich nach Aktenlage nicht vorhanden.

5 ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN / RELEVANTE ABWÄGUNGSBELANGE

5.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Gemäß § 1 [6] BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Flecken Ottersberg gab im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens gemäß §§ 3 und 4 BauGB den betroffenen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit die Möglichkeit, Anregungen oder Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen.

5.1.1 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Flecken Ottersberg unterrichtete gemäß § 3 [1] BauGB frühzeitig die Öffentlichkeit.

In diesem Zusammenhang gingen drei Anregungen ein, die Änderungen bzgl. der festgesetzten Baugebiete beinhalteten. Einer Erweiterung der Baugebiete bis zum Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 85 „Am Sportplatz“ wurde dabei nicht entsprochen, weil zum einen der Bedarf dafür an diesem Standort nicht erkennbar ist und sich zudem die Erschließung schwierig gestalten würde. In einer zweiten Stellungnahme wurde um die Verlegung des zu Erschließungszwecken festgesetzten Geh-, Fahr und Leitungsrechtes gebeten, zudem sollte das festgesetzte Dorfgebiet vergrößert werden. Beidem wurde entsprochen, wobei die überbaubare Grundstücksfläche nicht verändert wurde.

Auch die dritte Stellungnahme betraf die Veränderung des Baugebietes, auch dieser Anregung wurde gefolgt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

5.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Flecken Ottersberg unterrichtete gemäß § 4 [1] BauGB die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden.

Dabei ergingen Stellungnahmen zu folgenden Aspekten:

Regelungen zu den Festsetzungen der Mindestgrundstücksgrößen und zu einzelnen örtlichen Bauvorschriften sollten spezifiziert werden. Dem wurde gefolgt.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen innerhalb der überbaubaren / nicht überbaubaren Grundstücksfläche sollte geregelt werden. Dieses wurde nicht für notwendig erachtet, weil Stellplätze gemäß § 12 BauNVO generell in Baugebieten zulässig sind, ein weiterer Regelungsbedarf wurde nicht erkannt.

Der Bereich östlich der Gebäude sollte als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt werden. Der Anregung wurde nicht entsprochen, da die Sicherung der guten fachlichen Praxis bei der Landbewirtschaftung nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung darstellt. Zudem gelten wie bisher die Bestimmungen des § 5 Abs 2 BNatSchG für die als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzten Bereiche.

Hinterfragt wurde weiterhin die maximal zulässige Größe von 500 m² für landwirtschaftliche Gebäude innerhalb der privaten Grünfläche, zudem sollte auch für diese Gebäude eine Maximalhöhe festgesetzt werden. Durchblicke auf die weiter östlich liegenden Torfkanten könnten verbaut werden, zudem wäre der Eingriff in das Landschaftsbild zu groß. Dieser Anregung auf Verkleinerung der zulässigen landwirtschaftlichen Gebäude wurde jedoch nicht gefolgt. Die Planzeichnung orientiert sich bewusst an den Regelungsinhalten anderer Bebauungspläne im Flecken Ottersberg, in denen dem Strukturwandel in der Landwirtschaft Rechnung getragen werden sollte. Der Flecken Ottersberg gewichtete hier die Belange der Landwirtschaft höher als den vollständigen Erhalt des Ortsbildes. Eine maximale Höhe landwirtschaftlicher Gebäude wurde nicht festgesetzt, weil überhaupt nicht absehbar ist, wie groß eine solche ausnahmsweise zulässige bauliche Anlage ausgeprägt sein kann, damit sie noch das Kriterium des „untergeordneten Teils der Betriebsfläche“ einhält.

Weiterhin wurden redaktionelle Anregungen angeregt, die auch vorgenommen wurden.



Zudem verwies die zentrale Polizeidirektion Kampfmittelbeseitigungsdienst darauf, dass alliierte Luftbilder ausgewertet wurden. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen insofern keine Bedenken.

5.1.3 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung und erneuten öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Landkreis Verden regte im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung Konkretisierungen der Nutzungen innerhalb der Baubeschränkungs- bzw. Bauverbotszone an. Dem wurde genauso gefolgt wie der Forderung der planungsrechtlichen Absicherung der Ausstellungsfläche auf einer überbaubaren Grundstücksfläche. Zudem waren redaktionelle Änderungen erforderlich.

Weitere Anregungen betrafen den Belang von Natur und Landschaft. Insbesondere wurde auf die Beeinträchtigung der Findorff-Bebauung und der Zonierung der Freiflächen hingewiesen. Zudem wurde die Größe von bis zu 500 m² für landwirtschaftliche Gebäude als überdimensioniert empfunden. Der Flecken Ottersberg hielt jedoch an den bestehenden Planungen fest, da sich diese auch in anderen Bauleitplanverfahren bewährt haben und landwirtschaftliche Gebäude auch vor dem Hintergrund des bestehenden Planungsrechtes in dieser Größenordnung umsetzbar waren.

Weiterhin sollte der Ausgleich mit Hilfe einer Zuordnungsfestsetzung in Form der Schaffung von Dauergrünland oder im Moor umgesetzt werden. Der Anregung wurde jedoch nicht entsprochen, als Ausgleichsmaßnahmen die vorgesehenen Anpflanzungen beibehalten. Mit der Planung werden nur sehr kleinflächige bauliche Erweiterungen ermöglicht, so dass selbst bei Kompensation in zweifacher Flächengröße keine vollständigen Flurstücke in Grünland umgewandelt werden würden. Eine Schaffung kleinteiliger Nutzungswechsel auf den landwirtschaftlichen Parzellen ist nicht Ziel der Planung. Eine Umwandlung ganzer Ackerparzellen in Grünland ist in den festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft und privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Dauergrünland möglich. Ein Ausgleich im Moor wurde nicht weiter verfolgt, weil der Ausgleich im Plangebiet selber erfolgen soll.

Im Übrigen wurden einzelne Stellungnahmen wiederholt, ein erneuter oder zusätzlicher Abwägungsbedarf bestand nicht.

6 ABWÄGUNGSRELEVANTE BELANGE

6.1 Oberflächenentwässerung

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

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

Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Verden verwies darauf, dass das auf den versiegelten oder teilversiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser, sofern die hydrogeologischen Rahmenbedingungen es zulassen, über belebte Bodenzonen (Muldenversickerung) dem Untergrund zugeführt werden soll. Ansonsten ist es über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt abzuleiten.

6.2 Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes sind im Detail im Umweltbericht (s. Teil II dieser Begründung) dargelegt. Zusammenfassend lässt sich ausführen:

Das Plangebiet wird derzeit von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker, Grünland), zwei Hofstellen und einem Gärtnereibetrieb geprägt. Insbesondere im Bereich der historischen Hofstellen und deren Zufahrten finden sich wertgebende Altbaumbestände. Landschaftlich liegt das Plangebiet in Siedlungsrandlage und ist geprägt durch den historischen Charakter einer Findorff-Siedlung. Dieser ist jedoch in Teilen bereits überprägt, insbesondere durch den westlich angrenzenden Komplex des Einkaufszentrums Dodenhof.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre ein Fortbestehen der Nutzungsstrukturen ohne wesentliche Veränderungen des Umweltzustandes wahrscheinlich. Allerdings wäre im Norden auch die Entwicklung eines Dorfgebietes durch die rechtswirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 101 zulässig.

Bei Realisierung der Planung werden erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden prognostiziert, die auf Neuversiegelungen zurückzuführen sind.

Mit der Planung werden umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter festgesetzt. Hierzu zählen insbesondere Einschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, die Sicherung umfangreicher Grünflächen einschließlich der vorhandenen Gehölze und landschaftstypischer Dauergrünlandnutzung in den rückwärtigen Grundstücksteilen, Schallschutzmaßnahmen und örtliche Bauvorschriften.

Zum Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffsfolgen werden innergebietliche Entsiegelungen oder Pflanzungen von Hecken, flächigen Gehölzen oder Obstwiesen sowie Einzelbäumen festgesetzt, deren Umfang sich nach dem Umfang der Neuversiegelung bemisst.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten mit geringeren Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter sind nicht umsetzbar. Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung und zur Vermeidung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen werden möglicherweise auftretende Hinweise auf ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sowie Kampfmittelfunde den zuständigen Behörden gemeldet.

6.3 Immissionsschutz

6.3.1 Verkehrslärm

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Verkehrslärm von der Landesstraße 155 zu betrachten.

Die L 155 ist im Plangebiet mit einem DTV von 11.447 Kfz/24 h befahren (amtliche Zählung 2000, DTV-Wert).

Nach einer überschlägigen Abschätzung des von der L 155 immittierten Verkehrslärms² ergeben sich in einem Abstand von 20 m zur Fahrbahn Lärmimmissionswerte von ca. 68 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts.

Die für Dorf- und Mischgebiete maßgeblichen Orientierungswerte von 60/50 dB(A) tags/nachts werden in weiten Teilen des Plangebietes überschritten (bis Abstand ca. 113 m zur Fahrbahnmitte).

Somit sind Wohnnutzungen im Mischgebiet in den Bereichen, in denen bei freier Schallausbreitung die Orientierungswerte überschritten werden, nur unter Einsatz von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen zulässig.

In der textlichen Festsetzung § 12 sind deshalb Anforderungen an die Außenbauteile von neu zu errichtenden Gebäuden oder Gebäudeteilen formuliert, die dem genannten Lärmpegelbereich entsprechen. Der Freiraum der Grundstücke wird zusätzlich dadurch geschützt. Durch die Gebäude wird eine Minderung der Werte um 10 dB(A) bis 15 dB(A) erzielt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird aufgrund der Überschreitungen ein 113 m breiter Streifen östlich der Landesstraße 155 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmimmissionen festgesetzt. Die Lärmpegelbereiche III und IV sind in der Planzeichnung gekennzeichnet und es gelten die Anordnungen der entsprechenden textlichen Festsetzung.

Es wird im übrigen davon ausgegangen, dass sich die AnwohnerInnen ihre Freiräume auf der der Straße abgewandten Seite einrichten, so dass auch vor den Lärmimmissionen der Landesstraße 155 ein entsprechender Schutz entsteht.

6.3.2 Landwirtschaftliche Betriebe

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die baulichen Anlagen von zwei landwirtschaftlichen Betrieben. Vom nördlichen Betrieb wurde im Jahr 2001 von der LWK Hannover ein Immissionsradius von 105 / 210m (halber/voller Richtlinienabstand) ermittelt. Bekannt war, dass zu diesem Zeitpunkt die Schweinemast ausgebreitet werden sollte.

Für den südlichen Betrieb liegen keine Erkenntnisse vor.

Für Dorfgebiete werden 15 % an Jahresgeruchsstunden für noch verträglich erachtet, unter Berücksichtigung gewisser Randbedingungen (wie z. B. eine dörfliche Bestandssituation) lassen sich bis zu 25% an Jahresgeruchsstunden ableiten. Aus einer Karte der LWK Hannover ist folgendes ablesbar:

- Ein kleinerer Radius lässt eine Entwicklung als Dorfgebiet (MD) nicht zu. Hier ist derzeit keine Entwicklung möglich.
- Außerhalb der Radien sind Wohnnutzungen innerhalb von Dorfgebieten zulässig.

Für das Plangebiet bedeutet dies folgendes: Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten mit Wohnnutzungen bestehen derzeit nur auf den Grundstückseinheiten im südlichen Plangebietsteil, im nördlichen ist die Beeinträchtigung derzeit zu groß. Auf diesen Flächen können neue Wohngebäude **erst nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung** entstehen. Wohnungsneubau und Weiterführung der Landwirtschaft schließen hier einander aus.

Zum Ausschluss von möglichen Konflikten ist deshalb auf der Ebene des Bauantrages eine gesonderte Einzelfallprüfung vorzulegen.

² Berechnung mit Programm LIS (Lärm im Städtebau) mit DTV, Schwerverkehrsanteil 9% tags und nachts



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

7 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

Für ein Baugebiet wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Hierbei handelt es sich um den Baumschulbetrieb, dessen Nutzung über die Ausweisung weder im Bestand noch in möglichen Entwicklungen eingeschränkt werden soll. Auch im Mischgebiet sind *Tankstellen* sowie *Vergnügungsstätten* von den möglichen Nutzungen ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Dorfgebiete und das Mischgebiet wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser mit jeweils maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind.⁴ Weiterhin wird geregelt, dass pro Grundstück nur ein Einzelhaus zulässig ist.

Diese Festsetzungen orientieren sich am baulichen Bestand innerhalb dörflicher Strukturen. Es sollen größere und sich nicht in das Siedlungsbild einpassende Gebäudestrukturen verhindert werden. Verdichtete Bebauung ist für diesen Bereich nicht ein Ziel der Planung.

In Zusammenhang mit der Festsetzung, wonach die Mindestgröße pro Grundstück mindestens 2.000 m² betragen muss, sind bauliche Entwicklungen wie auf dem genannten Grundstück ausgeschlossen.

Für das Mischgebiet gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 (entsprechend 15%iger Versiegelung) bei Überschreitungsmöglichkeiten für offene Verkaufsflächen und Wegebeziehungen bis auf 60%.

³ siehe textliche Festsetzung § 1

⁴ siehe textliche Festsetzung § 4

Diese Regelungen entsprechen dem baulichen Bestand, ermöglichen aber auch eine Weiterführung des Gartenbaubetriebes.

Innerhalb der dörflichen Strukturen befinden sich ansonsten überwiegend große Grundstücke. Mit der in § 5 der textlichen Festsetzung getroffenen Regelung, nach der die Mindestgröße pro Baugrundstück in allen MD-Gebieten 2.000 m² auf den Bauflächen betragen muss, wird in Verbindung mit der Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl von 0,2 gesichert, dass auf den festgesetzten Bauteppichen zusätzlich zu den vorhandenen baulichen Strukturen nur ein weiteres Baugrundstück mit einem Wohngebäude entstehen kann. Für den als Mischgebiet festgesetzten Bereich wird diese Regelung nicht angewandt, weil hier die Bau- und Nutzungsstruktur eine andere ist.

Bestandsorientiert wird eine Überschreitung der GRZ bis auf 60% der Grundstücksfläche im Mischgebiet zugelassen.

Für den als Dorfgebiet 1 (MD 1) festgesetzten Bereich wird festgesetzt, dass hier als gewerbliche Nutzung Verkaufsmöglichkeiten eingeräumt werden. Eine vollflächige Versiegelung dieses Bereiches ist nicht zulässig.

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

Innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen sind landwirtschaftliche Gebäude ohne Einschränkungen zulässig, auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauergrünland nur dann, wenn sie dem Hauptbetrieb untergeordnet sind. Damit wird verhindert, dass unmaßstäbliche Gebäudeeinheiten auf den Grünflächen an der Landesstraße entstehen können, auf den weiter abseits gelegenen landwirtschaftlichen Flächen sollen sie jedoch ermöglicht sein. Damit soll die Findorff-Struktur in Posthausen unterstützt werden.

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

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

7.3 Bauweise

Für die in der Planzeichnung als MD gekennzeichneten Dorfgebiete ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Das bedeutet, dass grundsätzlich die offene Bauweise gilt, die einzelnen Wohngebäude jedoch eine Länge von 25 m nicht überschreiten dürfen.⁶ Diese Festsetzung dient insbesondere der

⁵ siehe textliche Festsetzung § 6

⁶ siehe textliche Festsetzung § 3



Verhinderung überdimensionierter und sich in das Ortsbild nicht einpassender Gebäudestrukturen, die bei offener Bauweise bis zu 50 m zulässig wären.

Für das Mischgebiet mit seinem Baumschulbetrieb wird eine offene Bauweise festgesetzt, so dass keine Gebäudekörper über 50 m Länge entstehen können. Hier sollen die betrieblichen Erfordernisse möglichst wenig eingeschränkt werden.

7.4 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

Davon sind die in dem Baugebiet bestehenden Stellplätze und Zufahrten nicht betroffen.

7.5 Grünordnerische Maßnahmen

Es ist textlich festgesetzt, dass Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser von > 30 cm, Feldhecken und sonstige flächige Gehölze zu erhalten sind. Zum weiteren Schutz der Gehölze ist festgesetzt, dass im Umkreis von 5 m um den Stamm Maßnahmen nicht zulässig sind, die den Lebensraum der Bäume bzw. Feldhecken beeinträchtigen. Abgängige Gehölze sind artgleich nachzupflanzen. Diese Festsetzungen sichern die prägenden Grünstrukturen im Plangebiet.

Weiterhin sind die Flächen zwischen den baulichen Strukturen der Hofstellen und der Landesstraße als Dauergrünland zu nutzen, soweit hier nicht bereits andere als landwirtschaftliche Nutzungen bestehen. Es sollen insbesondere zum Erhalt des charakteristischen Ortsbildes großräumige Ackerflächen sowie die Ausweitung großflächiger gartenbaulicher Verkaufsstellen entlang der Erschließungsstraße verhindert werden.

Um die landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten der vorhandenen Betriebe nicht unnötig einzuschränken, werden die rückwärtigen Bereiche nicht als Grünflächen mit Zweckbestimmung Dauergrünland, sondern als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Hier wird überwiegend bereits Ackerbau betrieben. Zudem sind diese Flächen für den Erhalt der charakteristischen Siedlungsstruktur der Findorff-Siedlung nicht so bedeutsam wie die Grundflächen zwischen der L 155 und den Hofstellen.

Die rückwärtigen Grundstücksflächen des Gartenbaubetriebes werden als private Grünfläche festgesetzt und mit der Zweckbestimmung Gartenland belegt. Hierdurch soll die aktuelle Nutzung aufrecht erhalten werden, die auch zur Eingrünung des nordöstlichen Siedlungsrandes von Posthausen beiträgt.

Zum Ausgleich der mit der Planung vorbereiteten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden folgende Festsetzungen getroffen:

Zulässige Neuversiegelungen im Bereich der festgesetzten Dorfgebiete oder des festgesetzten Mischgebietes sind auf dem jeweiligen Grundstück auszugleichen. Hierfür sind entweder in entsprechender Größe bestehende Versiegelungen zurückzubauen und die Flächen mit Dauervegetation zu begrünen oder es ist die Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung eines standortgerechten flächigen Gehölzes, einer standortgerechten Hecke oder einer Obstwiese vorzunehmen. Die Pflanzung eines flächigen Gehölzes oder einer Hecke hat im Verhältnis von 2,5 : 1 (versiegelte Fläche : Pflanzfläche) zu erfolgen, die Anlage einer Obstwiese im Verhältnis von 2,5 : 1,5 (versiegelte Fläche : Obstwiese). Zu verwenden sind standortgerechte und heimische Gehölze (flächiges Gehölz und Hecke: Stieleiche, Moorbirke, Eberesche, Faulbaum, Feldahorn, Schlehe, Schwarzer Holunder, Grauweide; Pflanzqualität Heister 2xv., oB. bzw. Sträucher 100 – 150 cm; Obstwiese: Hochstämme, Pflanzabstand 10 m).

Pro angefangene 20 m² Neuversiegelung im Bereich der privaten Grünflächen (einschließlich Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) sowie im Bereich der Flächen für die Landwirtschaft ist jeweils eine Stieleiche (*Quercus robur*) neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu verwenden. Die Pflanzungen sind innerhalb des Plangebietes auszuführen, und zwar entweder entlang von Grundstücksgrenzen oder randlich der in West-Ost-Richtung ausgerichteten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte oder direkt angrenzend an die festgesetzten Bauflächen. Abgänge sind entsprechend nachzupflanzen.

7.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Erschließung der Baugrundstücke sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der AnliegerInnen und EigentümerInnen der jeweils an die Baugebiete angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und der rückwärtigen Grundstücksbesitzer bzw. -nutzer festgesetzt. Damit wird insbesondere gesichert, dass die landwirtschaftlichen Belange der Landwirte, die Nutzflächen angrenzend an die MD-Flächen bewirtschaften, nicht eingeschränkt werden. Die Breite der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte orientiert sich an den vorhandenen Wegeparzellen.

Ein zusätzliches, festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichert die Erschließung der nördlichen Hofstelle.

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften sind die als MD (Dorfgebiete) festgesetzten Bereiche. Die als Mischgebiet festgesetzte Fläche ist von den Regelungen ausgenommen, weil der hier ansässige Gartenbaubetrieb mit Verkauf anderen Anforderungsprofilen unterliegt als landwirtschaftlich oder zu Wohnzwecken genutzte Gebäude.

Die vorhandenen alten Hofanlagen prägen hingegen die Siedlungs- und Baustrukturen in den derzeitigen Außenbereichslagen Posthausens. Das Erscheinungsbild resultiert aus der historischen Moorkolonisation, die hier mit der Person Jürgen Christian Findorff untrennbar verbunden ist. Daraus ist eine eigene Siedlungsstruktur entstanden, die erhalten werden soll. Insbesondere für die Gebäudestrukturen erwachsen daraus besondere Anforderungen. Das räumliche Ensemble der historischen Hofstellen aus Haupt- und Nebengebäuden sowie die Verwendung lokal verfügbarer

und traditioneller Baumaterialien haben ein Erscheinungsbild überliefert, das zu erhalten und weiter zu entwickeln ist. Die örtlichen Bauvorschriften folgen diesem Leitbild und füllen es angemessen aus.

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

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

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

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

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

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

Für die Dacheindeckung sind rote unglasierte Dachziegel oder Betondachsteine sowie Reetdächer zulässig. Dies entspricht dem Bestand im Plangebiet. Ausnahmen hiervon sind nur im Fall des Einbaues von Anlagen zur Energiegewinnung (Sonnenkollektoren, Absorberanlagen auf maximal 50% pro Dachseite) und bei Nebengebäuden zulässig.

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

Die Außenwände der Hauptgebäude und/oder die Verkleidung der tragenden Konstruktionsteile sind nach außen mit rotem unglasierten Ziegelmauerwerk, als Holzfachwerkkonstruktion mit roten Ziegelmauergefachen oder mit maximal 30% Anteil an Holzverschalung zu errichten. Diese Vorschrift gilt auch für Nebenanlagen, jedoch ohne die Beschränkung auf 30% an Holzverschalung. Möglich sind also rote Ziegelgebäude, Fachwerkgebäude oder Holzschuppen, so dass die auch jetzt vorherrschenden Gebäudeansichtsflächen wieder aufgenommen sind.

Ausnahmen bilden Wintergärten und Eingangsüberdachungen, bei denen die Verwendung von unstrukturiertem Klarglas zulässig ist.

Weiterhin ist zu beachten, dass vorhandene traditionelle Zierelemente an allen alten Gebäuden zu erhalten sind. Der Begriff der Zierelemente ist nicht abschließend konkret zu fassen, weil diese Elemente sehr unterschiedlich ausfallen können. Insofern besteht für den Bauwilligen zunächst einmal die Pflicht, möglicherweise betroffene Elemente zu erhalten oder über den Erhalt bzw. die



Nichtrestaurierung mit dem Bauamt des Fleckens Rücksprache zu halten. Allerdings sind die wesentlichen Elemente beispielhaft innerhalb der Örtlichen Bauvorschrift § 4 aufgeführt.

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

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

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

9 NACHRICHTLICHE HINWEISE

- In den Einmündungsbereichen der Grundstückszufahrten zur Landesstraße 155 sind Sichtdreiecke gemäß RAS-K-1 (Ausgabe 88) mit den Schenkellängen 110 m/10 m zu berücksichtigen. Hier sind Sichtbeeinträchtigungen von über 80 cm Höhe nicht zulässig.
- Zusätzliche Zufahrten auf die L 155 außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze sind nur mit Genehmigung des Straßenbauamtes Verden zulässig.
- Sollten bei Erdarbeiten Abwurf- oder andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.
- Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- In Hinblick auf die landwirtschaftliche Nutzung sind die in § 5 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) näher definierten Grundsätze der guten fachlichen Praxis zu beachten.



10 VER- UND ENTSORGUNG, ALTLASTEN

- Brandschutz** Die Löschwasserversorgung für das Gebiet ist gemäß § 2 des Nds. Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) durch die zuständige Stadt/ Gemeinde sicher zu stellen. Zur Berechnung des Löschwasserbedarfs kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) herangezogen werden.
- Soll die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sicher gestellt werden, so sind die Abstände der Hydranten zur Löschwasserentnahmestelle nach Ziff. 5.2 des Arbeitsblattes W 331 des DVGW festzulegen.
- Gebäude, die mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt errichtet werden, müssen eine Feuerwehrezufahrt nach DIN 14090 haben (§ 6 NBauO i.V.m. § 2 DVNBauO).
- Strom- und Gasversorgung** Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Strom erfolgt durch die EWE Netz. Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Achim.
- Telekommunikation** Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch die Versorgungsunternehmen gesichert.
- Abwasserbeseitigung** Die Abwasserentsorgung findet über Anschluss an die Kanalisation statt und wird in das Klärwerk Ottersberg/Oyten weitergeleitet. Träger der Abwasserentsorgung ist der Flecken Ottersberg.
- Müllbeseitigung** Die Abfallentsorgung im Änderungsbereich wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Verden gewährleistet. Die anfallenden Abfälle sind wie bisher an den nächsten klassifizierten Straßen zu sammeln.
- Altlasten / Auswertung alliierter Luftbilder** Altlasten sind nach Aktenlage im Änderungsbereich nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
- Die alliierten Luftbilder zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches.
- Oberflächenentwässerung** Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken flächig oder in flachen Mulden zu versickern. Versickerungsschächte sind wegen des geringen Grundwasserflurabstandes nicht zulässig, weil der gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 einzuhaltende Abstand von der Bauwerksunterkante bis zur höchsten Grundwasseroberfläche von 1,0 m hier nicht eingehalten werden kann
- Wasserversorgung** Die Wasserversorgung des Änderungsbereiches erfolgt über den Anschluss an das Versorgungsnetz des Trinkwasserverbandes Verden.

11 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Gesamtfläche des Plangebietes	115.200 m ²
• Dorfgebiete (MD)	15.330 m ²
• Mischgebiet (MI)	9.605 m ²
• Private Grünfläche	49.400 m ²
• Öffentliche Verkehrsfläche	10.030 m ²
• Fläche für die Landwirtschaft	30.835 m ²

12 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss durch den Rat gemäß § 2 [1] BauGB:	22.05.2008
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in ortsüblicher Form:	29.01.2010
Beschluss durch den VA über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung:	02.12.2010
Bekanntmachung der Auslegung in ortsüblicher Form	04.03.2011
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 [2] BauGB:	14.03.2011- 15.04.2011
Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a [3] BauGB:	Anschreiben vom 28.07.2011 mit Frist bis zum 12.08.2011
Satzungsbeschluss durch den Rat des Fleckens Ottersberg	24.05.2012

Aufgestellt:



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

Oldenburg, Mai 2012

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 122 als Anlage beigefügt.

Ottersberg, den 24.05.2012

Bürgermeister



Anmerkung:

Die Begründung hat gemäß § 3 [2] BauGB in der zurzeit geltenden Fassung vom 14.03.2011 bis zum 15.04.2011 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Ottersberg, den 24.05.2012

Bürgermeister

Die Begründung hat gemäß § 4a [3] BauGB in der zurzeit geltenden Fassung mit Anschreiben vom 28.07.2011 und Frist bis zum 12.08.2011 zusammen mit der Planzeichnung erneut öffentlich ausgelegen.

Ottersberg, den 24.05.2012

Bürgermeister

TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 verfolgt der Flecken Ottersberg das Ziel, am östlichen Siedlungsrand von Posthausen in begrenztem Umfang bauliche Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen und für einen bestehenden Gartenbaubetrieb zu schaffen sowie wertgebende Grünstrukturen zu erhalten.

Zu diesem Zweck umfasst der Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereichs von ca. 11,5 ha Größe folgende Festsetzungen.

- drei Dorfgebiete mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,2 auf zusammen 15.330 m², davon Teilflächen mit einer Erhaltungsfestsetzung für Gehölze,
- ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,15 auf 9.605 m²;
- öffentliche Straßenverkehrsfläche auf 10.030 m²,
- private Grünflächen auf insgesamt 49.400 m², davon 6.230 m² mit der Zweckbestimmung Baumschule und Gartenland, 10.780 m² mit der Zweckbestimmung Gartenland und 32.390 m² mit der Zweckbestimmung Dauergrünland; Teilflächen zugleich mit einer Erhaltungsfestsetzung für Gehölze,
- Flächen für die Landwirtschaft auf 30.835 m², davon Teilflächen mit einer Erhaltungsfestsetzung für Gehölze.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB die wichtigsten, für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, sowie ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

§ 1a (2) BauGB

Mit der Planung werden bauliche Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich bestehender Hofstellen und eines Gartenbaubetriebes geschaffen und so eine flächensparende bauliche Entwicklung zur

Deckung des Bedarfs gefördert. Die maximal zulässige Versiegelung und Bodenanspruchnahme innerhalb des Plangebietes wird durch die Größe der festgesetzten Bauflächen, die festgesetzte Grundflächenzahl sowie weitere textliche Festsetzungen begrenzt. Nähere Angaben hierzu finden sich in Kapitel 2.4 des Umweltberichtes. Landwirtschaftlich genutzte Fläche wird nur sehr begrenzt in Anspruch genommen, der Bedarf hierfür ergibt sich aus der Planbegründung. Waldflächen werden nicht überplant. Die vorhandenen Wohnnutzungen werden durch die getroffenen Baugebiets-Festsetzungen nicht verändert.

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlagen für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. § 1 BNatSchG

Die Entwicklung zusätzlicher Bebauung geht mit Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes einher und läuft somit der genannten Zielsetzung entgegen. Allerdings erfolgen die Einschränkungen der Werte und Funktionen räumlich eng begrenzt. Zudem werden wertgebende Strukturen und Elemente erhalten.

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. § 15 BNatSchG

Den Vorgaben der städtebaulichen Eingriffsregelung wird durch die in Kapitel 2.4 des Umweltberichtes beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen entsprochen.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden (LRP Verden 2008 online) sind keine konkreten Artenhilfsmaßnahmen oder Schutzziele für das Plangebiet benannt. Allerdings werden in den östlich angrenzenden Bereichen die Kriterien für den Schutz als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Es handelt sich um einen Bereich, der als grünlandgeprägte Moorniederung mit Findorffschen Siedlungsstrukturen schutzwürdig ist.

Die Planung steht einer Unterschutzstellung der angrenzenden Bereiche nicht entgegen. Insbesondere auch deshalb, weil mit den festgesetzten privaten Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft eine ca. 80 m breite Pufferzone zwischen den festgesetzten Bauflächen und der östlichen Plangebietsgrenze erhalten bleibt.

Der Landschaftsplan Ottersberg (1993) verzeichnet in seiner Karte „Entwicklungsziele“ keine konkreten Maßnahmen oder Zielvorgaben für das Plangebiet. Allerdings wird die Grenze der zukünftigen Bebauung südlich und westlich außerhalb des Plangebietes gezogen. Innerhalb des Plangebietes soll demnach keine bauliche Entwicklung vorgenommen werden.

Dieser Zielsetzung wird mit der Planung nicht entsprochen. Allerdings bestehen innerhalb des Plangebietes bereits Bebauungsstrukturen, die nur in geringem Ausmaß erweitert werden sollen. Hier wird der Siedlungsentwicklung der Vorrang gegeben, da ein entsprechender Bedarf gegeben ist und mit der Nachverdichtung auch der Fortbestand der vorhandenen Siedlungsnutzungen gesichert werden soll. Zudem sind mit der Umsetzung der Planung nur in begrenztem Umfang nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die nachfolgende Beschreibung des aktuellen Zustands der Umweltschutzgüter basiert auf einer Geländebegehung im September 2009 sowie auf der Auswertung verschiedener allgemein verfügbarer Quellen.

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass im Nordteil des Plangebietes die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 101 „Alte Posthauser Straße“ rechtswirksam sind und somit den planungsrechtlichen Bestand darstellen. Hier sind eine öffentliche Straßenverkehrsfläche, ein Dorfgebiet, eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauergrünland sowie eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Die Festsetzungen werden weitgehend unverändert in den Bebauungsplan Nr. 122 übernommen. Nähere Angaben hierzu finden sich in Kap. 2.3.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Zur Beschreibung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden Biotoptypen zu Grunde gelegt. Hierbei handelt es sich um Lebensräume mit charakteristischen Standort- und Nutzungsbedingungen sowie einer charakteristischen Lebensgemeinschaft aus daran angepassten Pflanzen- und Tierarten.

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme werden nachfolgend in tabellarischer Form beschrieben und sind in Kartenform im Anhang beigelegt. Weiterhin finden sich in der Tabelle Angaben zur naturschutzfachlichen Bewertung der Biotoptypen. Folgende Wertstufen werden verwendet:

Wertstufe V: von besonderer Bedeutung

Wertstufe IV: von besonderer bis allgemeiner Bedeutung

Wertstufe III: von allgemeiner Bedeutung

Wertstufe II: von allgemeiner bis geringer Bedeutung

Wertstufe I: von geringer Bedeutung

Biotop-Code	Biotoptyp Beschreibung und Lage	Wert- stufe
HBE	Einzelbaum, Baumgruppe Als prägende und landschaftstypische Biotopstrukturen sind die Hofgehölze hervorzuheben. Es handelt sich ganz überwiegend um alte Stieleichen (<i>Quercus robur</i>). Nur zu einem geringen Anteil treten andere Baumarten (z.B. Moorbirke – <i>Betula pubescens</i> , Zitterpappel – <i>Populus tremula</i> , Fichte – <i>Picea abies</i>) und jüngere Gehölzbestände auf.	IV
HBA	Allee, Baumreihe Ebenfalls landschaftstypisch sind alleearartige Alteichen-Bestände entlang der Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Hofstellen. Allerdings sind diese innerhalb des Plangebietes nur noch lückig vorhanden. Die Hofzufahrt direkt nördlich des Plangebietes wird hingegen noch beidseitig von dichten Baumreihen gesäumt.	IV



Biotop-Code	Biotoptyp Beschreibung und Lage	Wert- stufe
FG	Graben Auf einer Parzellengrenze im zentralen Teil des Plangebietes verläuft in Ost-West-Richtung ein Graben. Dieser weist ein Kastenprofil mit steilen Ufern auf. Eine charakteristische Wasservegetation ist – wohl auch wegen der nicht dauerhaften Wasserführung – nicht vorhanden.	II
SXG	Gartenteich Ein größeres Stillgewässer findet sich in einem Garten (s. EB/ PHG) im Süden des Plangebietes. Aufgrund der Größe und Gestaltung handelt sich nicht um einen Gartenteich im üblichen Sinne. Insgesamt vermittelt der Bereich eher einen parkartigen Charakter, ist jedoch als Privatbesitz nicht öffentlich zugänglich. Der Teich ist durch eine geschwungene Uferlinie mit recht steilen Ufern gekennzeichnet. In den Flachwasserbereichen findet sich z.T. Schilfbewuchs. Der Teich ist überwiegend von Rasenflächen umgeben. Im Nordwesten wachsen einige Altbäume auf einer in die Wasserflächen hineinragenden Landzunge.	III
GIF	feuchtes Intensivgrünland Zwei Flächen, die unmittelbar an die landwirtschaftlichen Hofstellen angrenzen, werden als hofnahes Grünland genutzt. Die größere der Flächen wurde zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme mit Rindern beweidet. Die auf der Fläche auftretenden Bestände der Flatterbinse (<i>Juncus effusus</i>) weisen auf die feuchten Standortbedingungen hin.	II
A	Acker Der Hauptteil der landwirtschaftlichen Nutzflächen innerhalb des Plangebietes sowie nördlich und östlich angrenzend wird ackerbaulich genutzt. Es herrscht Mais-Anbau vor.	II
OG/ EG/ EB	Gärtnerei/ Gartenbaufläche/ Baumkultur Im Westen des Plangebietes werden einige an die Landesstraße L 155 angrenzende Bereiche durch die Gärtnerei (s. OGG) genutzt. Hier finden sich zum Verkauf angebotene Pflanzen, sowohl in Beeten als auch als Topfpflanzen.	I
EB/ PHG	Baumkultur/ Garten mit Großbäumen Im rückwärtigen Grundstücksteil geht die Gärtnerei (s. OGG) in einen ausgedehnten Garten mit Großbäumen über. Neben Rasenflächen, Baumbeständen und einem großen Gartenteich sowie einem Wohngebäude sind auch Bereiche vorhanden, in denen Gehölze zur Aufzucht angepflanzt sind (Baumkultur). Insgesamt vermittelt der Bereich eher einen parkartigen Eindruck als den eines Privatgartens. Neben den Anpflanzungen jüngerer Gehölze weist der Garten auch einen hohen Anteil an Altbäumen auf. Auffällig ist neben einheimischen Gehölzarten wie Stieleiche und Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>) auch ein hoher Anteil fremdländischer Gehölze, z.B. Silberahorn (<i>Acer saccharinum</i>).	II



Biotop-Code	Biotoptyp Beschreibung und Lage	Wert- stufe
OEL	locker bebautes Einzelhausgebiet Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil der Gärtnerei (s. OGG) befindet sich ein einzelnes Wohngebäude innerhalb des großen Gartens (vgl. PHG) Südlich an das Plangebiet angrenzend liegen die im Zusammenhang bebauten Siedlungsflächen von Posthausen, die durch lockere Einzelhausbebauung geprägt werden.	I
ODL	landwirtschaftliche Hofstelle Zwei Hofstellen befinden sich innerhalb des Plangebietes, im Norden grenzt eine weitere an. Die Hofstellen umfassen jeweils Wohngebäude, Stallungen und andere Nebengebäude sowie Betriebsflächen wie befestigte Hofflächen, Ausläufe für die Tiere als Übergang zu hofnahen Weideflächen, Siloflächen, Mistplatten, Güllebecken u.ä. Auch gärtnerisch genutzte bzw. gestaltete Grünflächen zählen zu den Hofstellen. Prägend sind die alten Gehölzbestände, überwiegend Stieleichen (s. HBE und HBA).	I
OVS	Straße Im Westen des Plangebiets verläuft die Landesstraße L 155, die Posthausen nach Norden mit der Bundesautobahn A 1 und Ottersberg verbindet, nach Süden mit Völkersen/ Neuenfelde. Zum Straßenraum zählen neben der Fahrbahn auch die seitlichen Grünstreifen einschließlich Straßenseitengraben und Baumreihe sowie der Fuß- und Radweg. Die L 155 weist ein hohes Verkehrsaufkommen auf.	I
OVW	Weg Von der südlichen Hofstelle aus führt ein befestigter Weg in östlicher Richtung. Durch diesen sind die dort anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie eine weitere Hofstelle erschlossen.	I
OGG	Gewerbebetrieb: Gärtnerei Im Südwesten des Plangebietes finden sich die befestigten und teils bebauten Kernflächen des ansässigen Gärtnereibetriebes.	I
OSW	Windenergieanlage Südöstlich außerhalb des Plangebietes findet sich innerhalb der Baumkultur-/ Gartenfläche (vgl. EB/ PHG) eine einzelne Windenergieanlage. Es handelt sich um ein älteres Modell von begrenzter Höhe.	I

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden (LRP Verden 2008 online) sind für das Plangebiet keine Gebiete mit besonderer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften verzeichnet.

Boden

Im Plangebiet stehen Gleyböden mit Niedermoorauflage an⁷. Hierbei handelt es sich um Böden im Schwankungsbereich des Grundwassers. Diese sind aus fluviatil abgelagerten Sanden hervorgegangen, auf denen Niedermoor torfe entstanden sind. Durch die landwirtschaftliche Nutzung und die damit einhergehende Entwässerung der Flächen sind die Böden anthropogen überprägt.

Östlich des Plangebietes findet sich ein Übergang zu Hochmoorböden, die allerdings ebenfalls entwässert und intensiv genutzt sind.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden wird auf die hohe Winderosionsgefährdung des Bereichs hingewiesen. Auf einigen Flächen wird die Winderosion jedoch durch Dauervegetation (hier insbesondere Dauergrünland) unterbunden.

Wasser

Zum Grundwasserhaushalt des Gebietes liegen keine Detailkenntnisse vor. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist jedoch von einem oberflächennahen Grundwasserstand auszugehen. Darüber hinaus ist anzunehmen, dass die lokalen Verhältnisse durch die Kultivierung und Entwässerung der angrenzenden Moorböden grundlegend verändert sind.

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden besteht keine besondere Bedeutung des Bereichs für die Grundwasserneubildung.

Als Oberflächengewässer ist im Plangebiet ein Stillgewässer (größerer Teich) innerhalb eines Privatgartens vorhanden. Die Ufer sind relativ steil, zeichnen sich jedoch durch einen geschwungenen Verlauf aus. Die Wasserfläche ist teilweise durch Altbäume beschattet. Die Randbereiche sind ansonsten parkähnlich mit Rasenflächen und z.T. gewässertypischer Vegetation gestaltet.

Darüber hinaus verläuft zwischen den landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Entwässerungsgraben.

Nähere Angaben zur Wasserführung oder Gewässerqualität sind nicht bekannt.

Klima und Luft

Niedersachsen wird in drei klimaökologische Regionen eingeteilt, namentlich den küstennahen Raum, den Geest- und Bördebereich sowie das Bergland und Bergvorland⁸. Es handelt sich um großräumige Gebiete mit ähnlichen klimatischen und lufthygienischen Gegebenheiten, die fließend in einander übergehen.

Das Plangebiet zählt zum küstennahen Raum, allerdings nahe des Übergangs zum Geest- und Bördebereich. Während der küstennahe Raum durch ganzjährig günstige Durchmischung der Luftmassen, hohe mittlere Windgeschwindigkeiten, einen ausgeglichenen Verlauf der Jahrestemperaturen, geringe durchschnittliche Belastungen mit den wichtigsten Luftschadstoffen sowie durch eine geringe Bedeutung lokalklimatischer Besonderheiten gekennzeichnet ist, sind im Geest- und Bördebereich im Durchschnitt etwas geringere Windgeschwindigkeiten und entsprechend etwas herabgesetzte Luftaustauschbedingungen, größere mittlere Temperaturschwankungen im Jahresgang sowie das häufigere Auftreten lokalklimatischer Besonderheiten charakteristisch. Klima- und immissionsökologische Belastungssituationen entstehen hier i.d.R. nur in größeren Siedlungsräumen und in Bereichen bedeutender Emittenten. Beides ist im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Allerdings sind durch die

⁷ Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung: Böden in Niedersachsen – Digitale Bodenkarte BÜK 50. CD-ROM 1997.

⁸ Niedersächsisches Landesamt für Ökologie: Schutzgut Klima/ Luft in der Landschaftsplanung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 4/ 1999.

verkehrsreiche Landesstraße L 155 sowie die ca. 2 km entfernt gelegene Bundesautobahn A 1 gewisse Vorbelastungen der Luftqualität mit verkehrsbürtigen Schadstoffen zu erwarten.

Landschaftsbild

Landschaftlich ist das Plangebiet als Siedlungsrand einzustufen. Südlich liegt die Bebauung von Posthausen, durch einige Gehölzbestände eingegrünt. Westlich des Plangebietes ist das Einkaufszentrum Dodenhof lokalisiert, das mit seinen großvolumigen Baukörpern weithin sichtbar ist. Auch die verkehrsreiche L 155 stellt eine Vorbelastung des Landschaftserlebens dar.

Nördlich und östlich des Plangebietes erstreckt sich eine recht offene Agrarflur mit Acker- und Grünlandnutzung. Eingestreut sind einzelne Hofstellen, die z.T. noch die landschaftstypischen Findorffschen Siedlungsstrukturen erkennen lassen, die im Zuge der Moorkolonisation entstanden sind:

Charakteristisch sind Hofstellen, die in einigem Abstand von der HAUPTerschließungsstraße liegen und durch eine von Baumreihen (i.d.R. Alteichen) gesäumte Zufahrt angebunden sind. Zwischen der HAUPTerschließung und der Hofstelle finden sich oft tiefergelegene Grünlandflächen oder auch Obstwiesen.

Eine entsprechende Eigenart lassen die beiden innerhalb des Plangebietes gelegenen Hofstellen noch in Ansätzen erkennen, auch wenn die Hofzufahrten nur noch von einzelnen Alteichen gesäumt sind und die vorgelagerten Flächen teils für Gartenbauzwecke oder als Acker umgenutzt wurden.

Gemäß Landschaftsplan handelt es sich um einen wichtigen Bereich für das Landschaftsbild. Bewertungsrelevant sind im gesamtäumlichen Zusammenhang sowohl die siedlungshistorische Bedeutung als auch ortsbildprägende Vegetationsstrukturen.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden wird dem Gebiet hingegen eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild zugemessen. Der Bereich des Posthausener Moores ist durch intensive Nutzung überprägt. Überlieferte Strukturen der Moorkolonisation, wie z.B. Parzellierung und gliedernde Gehölze) sind kaum erhalten. Die hoch aufragenden Gebäude des Einkaufszentrums verfremden die Maßstäblichkeit der Landschaft.

Mensch

Innerhalb des Plangebietes sind bereits verschiedene Nutzungsstrukturen vorhanden. Die landwirtschaftlichen Hofstellen umfassen auch Wohnnutzungen. Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil der Gärtnerei im Süden des Plangebietes ist ebenfalls ein Wohngebäude vorhanden.

Südlich und südwestlich schließen sich mit den Siedlungsflächen von Posthausen weitere Wohnnutzungen an. Nördlich und in größerem Abstand auch östlich des Plangebietes sind weitere Hofstellen und Außenbereichs-Wohnnutzungen lokalisiert.

Als Vorbelastung der Wohnqualität ist der Verkehr auf der Landesstraße L 155 zu nennen, der insbesondere als Lärmquelle die Wohnqualität beeinflusst. Weiterhin bestehen Geruchsemissionen landwirtschaftlicher Betriebe.

Durch einen Fuß- und Radweg ist die L 155 für Erholungsnutzungen erschlossen. Die Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholungsnutzung ist jedoch ebenfalls durch die verkehrsbedingte optische und akustische Beunruhigung eingeschränkt.

Kultur- und Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes oder in der näheren Umgebung keine Kulturgüter von besonderer Bedeutung vorhanden.

Als sonstige Sachgüter sind der Gebäudebestand, die Erschließungseinrichtungen sowie die landwirtschaftlichen Nutzflächen anzuführen.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre ein Fortbestehen der Nutzungsstrukturen innerhalb des Plangebietes wahrscheinlich, so dass keine wesentlichen Veränderungen des Umweltzustandes anzunehmen wären. Möglich wäre auch eine Änderung der Nutzungsintensität der Landwirtschaftsflächen, beispielsweise ein Umbruch der vorhandenen landschaftstypischen Grünlandflächen.

Im Norden des Plangebietes gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 101. Hiernach wäre die Entwicklung eines Dorfgebietes in einem ca. 2.180 m² großen Bereich zulässig. Über die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 zuzüglich Überschreitungsmöglichkeit werden die Größe der überbaubaren Fläche und die zulässige Neuversiegelung begrenzt.

2.3 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Nachfolgend wird für die einzelnen Umweltschutzgüter beschrieben, welche erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch die Realisierung der planerischen Festsetzungen zu erwarten sind. Hierbei sind zu den unterschiedlichen Arten der flächenbezogenen Festsetzungen folgende Vorüberlegungen zu Grunde zu legen:

- **Dorfgebiete:** Das nördliche MD-Gebiet entspricht in seiner Abgrenzung der rechtswirksamen Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 101. In diesem Plan ist zugleich der Ausgleich der Eingriffsfolgen (Neuversiegelung) durch Pflanzmaßnahmen auf dem Grundstück festgesetzt. Eine Umsetzung der Nutzungsmöglichkeiten oder der Ausgleichsmaßnahmen ist bislang nicht erfolgt. Da es sich um eine rechtswirksame Festsetzung handelt, deren Auswirkungen bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 101 berücksichtigt wurden, wird dieser Bereich bei den nachfolgenden Ausführungen nicht näher betrachtet. Es sei jedoch auf die Ausführungen zu den Ausgleichsmaßnahmen in Kapitel 2.4 verwiesen.

Die beiden übrigen MD-Gebiete sowie das MD 1-Gebiet umfassen überwiegend bestehende Siedlungsstrukturen, nämlich landwirtschaftliche Hofstellen (MD-Gebiete) und eine weitgehend geschotterte Fläche (MD 1-Gebiet), nur untergeordnet Grünland. Hier werden mit der Planung kaum zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten eröffnet, es wird im Wesentlichen eine Umnutzung im Bestand bzw. eine Erweiterung bei gleichzeitigem Rückbau ermöglicht.

- **Mischgebiet:** Auch das festgesetzte Mischgebiet umfasst Grundflächen, die bereits umfangreich versiegelt sind. Eine relevante Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten wird hier mit der Planung ebenfalls nicht vorbereitet.
- **öffentliche Straßenverkehrsfläche:** Die Festsetzung der L 155 als öffentliche Straßenverkehrsfläche entspricht der Sicherung des Bestandes. Zusätzliche erhebliche nachteilige Umweltwirkungen werden mit dieser Festsetzung nicht vorbereitet, sie bleibt deshalb im Folgenden unberücksichtigt.
- **Flächen für die Landwirtschaft:** Auch diese Festsetzung entspricht der aktuellen Nutzung. Allerdings werden durch eine textliche Festsetzung landwirtschaftliche Gebäude ohne Beschränkung der Größe der Grundfläche zugelassen. Hierdurch können erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter entstehen.

Auch die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind nur teilweise im Bestand vorhanden. Es werden zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten eröffnet.

- **private Grünfläche mit Gehölzerhalt:** Die Festsetzung dient der Absicherung des Bestandes, zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten sind hiermit nicht vereinbar. Die Fläche bleibt im Folgenden deshalb unberücksichtigt.
- **sonstige private Grünflächen:** Innerhalb der privaten Grünflächen werden durch eine textliche Festsetzung bauliche Anlagen ausnahmsweise zugelassen, soweit sie einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen. Hierdurch werden zusätzliche Versiegelungs- und Bebauungsmöglichkeiten geschaffen, die zu nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter führen.

Auch die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind nur teilweise im Bestand vorhanden, so dass zusätzliche Versiegelungen möglich werden.

Ansonsten entsprechen die festgesetzten Zweckbestimmungen (Baumschule und Gartenland, Dauergrünland, Gartenland) weitgehend der aktuellen Nutzung. Einzig die als Dauergrünland vorgesehenen Flächen werden teilweise derzeit noch ackerbaulich genutzt. Sofern hier eine Umwandlung in Dauergrünland erfolgt, sind damit jedoch keine nachteiligen Umweltwirkungen verknüpft, eine Umwandlung in Dauergrünland wäre hier unter Umweltgesichtspunkten durchweg als positiv einzustufen.

Ein Umbruch von Grünland auf Moor ist seit dem 01.03.2010 mit Inkrafttreten des neuen BNatSchG unzulässig.

Somit werden im Folgenden die zusätzlichen Möglichkeiten zur Versiegelung und Überbauung innerhalb der privaten Grünflächen und Landwirtschaftsflächen sowie die Umnutzungsmöglichkeiten innerhalb der festgesetzten Baugebiete näher betrachtet.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei Realisierung zusätzlicher Versiegelungs- oder Bebauungsmöglichkeiten werden die Lebensraumstrukturen für Tiere und Pflanzen verändert. Hiervon sind jedoch aller Voraussicht nach keine Biototypen von höherer Bedeutung betroffen, insbesondere da die wertgebenden Gehölzstrukturen durch entsprechende Festsetzungen erhalten werden (vgl. Kap. 2.4).

Neben den Gehölzen erreicht bei den Biototypen einzig der Gartenteich eine über die Wertstufen I und II hinausgehende Bedeutung (vgl. Kap. 2.1). Eine Bebauung des Gewässers ist jedoch nicht zu erwarten.

Hinweis: Bei möglichen Abriss- oder Umbauarbeiten an den bestehenden Gebäuden (insbesondere auch an den landwirtschaftlichen Hofstellen) ist – wie bereits auch gegenwärtig – der Schutz von möglicherweise vorhandenen Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des speziellen Artenschutzes sicherzustellen.

Zusammenfassend werden die möglichen Auswirkungen der Planung nicht als erhebliche nachteilige Beeinträchtigung für Tiere und Pflanzen eingestuft.

Boden

Im Zuge der Realisierung zusätzlicher Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, der Errichtung landwirtschaftlicher Gebäude innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen oder Landwirtschaftsflächen oder im Zuge einer räumlichen Umverteilung der Nutzungen innerhalb der Baugebiete kann es zur Versiegelung und Überbauung bisher unversiegelter Böden kommen. Das Ausmaß dieser Neuversiegelungen ist durch die Planung nicht eindeutig begrenzt, insbesondere hinsichtlich der Zulässigkeit landwirtschaftlicher Gebäude.

Durch Versiegelungen verliert der Boden seine Funktionen im Naturhaushalt weitestgehend. Diese Auswirkungen sind als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden einzustufen.

Wasser

Mit der Versiegelung von Böden ist zugleich eine Einschränkung der Niederschlagsversickerung und somit der Grundwasserneubildung gegeben. Da es sich jedoch nur um Neuversiegelungen durch einzelne Gebäude bzw. Zuwegungen von begrenzter Breite handelt und da eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den angrenzenden Grundstücksflächen vorgesehen ist, werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt prognostiziert.

Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Oberflächengewässer wird nicht prognostiziert, da diese in Bereichen lokalisiert sind, in denen die Festsetzungen die bestehenden Nutzungsstrukturen aufgreifen und sichern sollen.

Klima und Luft

Durch die Versiegelung und Überbauung von Grundflächen ändern sich kleinräumig die lokalen Klimateigenschaften: Die Verdunstung des Bodenwassers wird eingeschränkt, entsprechend verringert sich die Kaltluftbildung. Zugleich wird die Windgeschwindigkeit durch die Baukörper herabgesetzt, es resultiert eine verringerte Durchmischung der Luftmassen.

Da nur in eng begrenztem Umfang Flächen neu versiegelt oder überbaut werden können werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Klimahaushalt erwartet.

Mit der möglichen Entwicklung zusätzlicher Wohnnutzungen sind siedlungstypische Luftschadstoff-Emissionen durch Hausbrand und Verkehr zu erwarten. Hierdurch werden jedoch keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, da nur sehr wenige Wohneinheiten neu entstehen können.

Landschaftsbild

Die Planung ist sehr weitgehend an den bestehenden Siedlungsstrukturen orientiert und schafft nur kleinräumig zusätzliche überbaubare Flächen. Zudem werden die prägenden Gehölze im Bestand gesichert und auch die straßennahen, landschaftstypischen Grünlandflächen erhalten bzw. deren Wiederherstellung als Ziel festgesetzt.

Durch örtliche Bauvorschriften (vgl. Kap. 2.4) wird darauf hingewirkt, dass sich Neubauten gut in die Umgebung einpassen.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden deshalb nicht prognostiziert.

Mensch

Erhebliche nachteilige Auswirkungen der im Plangebiet möglichen Nutzungen auf die in der Umgebung vorhandenen menschlichen Nutzungen sind nicht zu erwarten, da die Nutzungsstrukturen bereits im Bestand vorhanden sind. Auch die mögliche Ausweitung der Wohnnutzungen zu Lasten der landwirtschaftlich genutzten Gebäude würde eher eine Verringerung von Lärm- und Geruchsemissionen bewirken und wäre somit als positiv einzuschätzen.

Auch erhebliche nachteilige Auswirkungen der vorhandenen Nutzungen auf die geplanten Nutzungen werden nicht prognostiziert. Um künftige Wohnnutzungen vor schädlichen Lärmimmissionen des Verkehrs auf der Landesstraße L 155 zu schützen, werden entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Nähere Angaben hierzu finden sich in Kapitel 2.4.

Kultur- und Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Kulturgüter nicht von der Planung betroffen.

Als Sachgüter werden in Teilen landwirtschaftliche Nutzflächen überplant. Es handelt sich jedoch nicht um Standorte mit besonders hohem natürlichen Ertragspotential, so dass der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche nicht als erhebliche nachteilige Umweltwirkung eingestuft wird.

Zusammenfassend werden mit der Planung erhebliche nachteilige Auswirkungen für das Umweltschutzgut Boden vorbereitet. Diese Auswirkungen entstehen durch die ermöglichten Neuversiegelungen.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mit der Planung werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen vorgesehen:

- Insgesamt sind die getroffenen Festsetzungen sehr eng an den bestehenden Nutzungsstrukturen orientiert. Hierdurch soll insbesondere das charakteristische Siedlungsbild der Findorff-Siedlung erhalten werden.
- Innerhalb der Dorfgebiete wird die maximal zulässige Versiegelung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,2 in Verbindung mit der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen etc. auf 30 % begrenzt. Innerhalb des Mischgebietes werden Versiegelungen bis 60 % zugelassen.
- Innerhalb der Baugebiete werden bestimmte Nutzungen ausgeschlossen, die sich besonders störend auf die Umgebung auswirken könnten. Es werden namentlich Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
- Innerhalb des Dorfgebietes MD 1 sind Befestigungen nur in wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dadurch werden die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens minimiert.
- Innerhalb der Dorfgebiete wird die abweichende Bauweise festgesetzt, um die Errichtung von Wohngebäuden mit über 25 m Länge zu verhindern.
- Zum Schutz des Ortsbildes ist nur Einzelhausbebauung zulässig. Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf zwei beschränkt.
- Zur Sicherung der lockeren Bebauungsstruktur wird die Mindestgröße pro Grundstück in den Dorfgebieten auf 2.000 m² festgelegt.
- Es werden Regelungen zu Trauf- und Firsthöhe getroffen und die Zahl der Vollgeschosse begrenzt, um der Entstehung übermäßig hoher Gebäude entgegenzuwirken.
- Drei Teilflächen werden mit einer Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern belegt. Die hier vorhandenen flächigen Gehölzbestände werden somit gesichert.
- Durch eine textliche Festsetzung werden zudem Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser größer als 30 cm, Hecken und sonstige flächige Gehölze sowie die Baumreihen und –alleen entlang der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bestand gesichert, einschließlich

einer Schutzzone von 5 m um den Stamm. Für abgängige Gehölze sind artgleiche Nachpflanzungen durchzuführen.

- Es werden in großem Umfang private Grünflächen festgesetzt und mit der Zweckbestimmung Dauergrünland, Gartenland bzw. Baumschule belegt. Hierdurch wird der Anteil an überbaubaren Flächen im Plangebiet begrenzt, zudem werden ortsrand- und landschaftstypische Nutzungsstrukturen gesichert. Auf den Flächen mit Zweckbestimmung Dauergrünland ist als landwirtschaftliche Nutzung nur die Beweidung und/ oder die Mahd zulässig.
- Durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden sind unzumutbare Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm der Landesstraße L 155 zu vermeiden. Hierzu werden entsprechende Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung festgesetzt.
- Durch örtliche Bauvorschriften werden nähere Vorgaben für Dachform und Dachneigung, Dachaufbauten sowie Dacheindeckung innerhalb der Dorfgebiete gemacht. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich die künftige Bebauung gut in die Umgebung einfügt. Darüber hinaus wird auch der Schutz von traditionellen Zierelementen bei der Erneuerung von historischen Mauerwerksfassaden gewährleistet.

Trotz der umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens (vgl. Kap. 2.3), die nach den Vorgaben der städtebaulichen Eingriffsregelung auszugleichen sind.

Zur Kompensation der Eingriffsfolgen werden folgende innergebietlich umzusetzende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- Zulässige Neuversiegelungen *im Bereich der festgesetzten Dorfgebiete oder des festgesetzten Mischgebietes* sind auf dem jeweiligen Grundstück auszugleichen. Hierfür sind entweder in entsprechender Größe bestehende Versiegelungen zurückzubauen und die Flächen mit Dauervegetation zu begrünen oder es ist die Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung eines standortgerechten flächigen Gehölzes, einer standortgerechten Hecke oder einer Obstwiese vorzunehmen.

Die Pflanzung eines flächigen Gehölzes oder einer Hecke hat im Verhältnis von 2,5 : 1 (versiegelte Fläche : Pflanzfläche) zu erfolgen, die Anlage im Verhältnis von 2,5 : 1,5 (versiegelte Fläche : Obstwiese). Zu verwenden sind standortgerechte und heimische Gehölze (flächiges Gehölz und Hecke: Stieleiche, Moorbirke, Eberesche, Faulbaum, Feldahorn, Schlehe, Schwarzer Holunder, Grauweide; Pflanzqualität Heister 2xv., oB. bzw. Sträucher 100 – 150 cm; Obstwiese: Hochstämme, Pflanzabstand 10 m).

- Pro angefangene 20 m² Neuversiegelung *im Bereich der privaten Grünflächen (einschließlich Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) sowie im Bereich der Flächen für die Landwirtschaft* ist jeweils eine Stieleiche (*Quercus robur*) neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu verwenden. Die Pflanzungen sind innerhalb des Plangebietes auszuführen, und zwar entweder entlang von Grundstücksgrenzen oder randlich der in West-Ost-Richtung ausgerichteten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte oder direkt angrenzend an die festgesetzten Bauflächen. Abgänge sind entsprechend nachzupflanzen.

Durch die festgesetzten Maßnahmen können die mit der Planung vorbereiteten Eingriffsfolgen kompensiert werden. Hierbei werden auch die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 101 für den nördlichen Teil des Plangebietes getroffenen Regelungen zum Ausgleich mit aufgenommen. Dies ist

erforderlich, da die Ausgleichsmaßnahmen – ebenso wie die ermöglichten Eingriffe – bislang nicht realisiert wurden.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen spielen im Rahmen der vorliegenden Planung keine Rolle, da es sich um weitgehend am Bestand orientierte Festsetzungen handelt. Selbes trifft auf die Art der baulichen Nutzung zu.

Als Alternative wurde geprüft, die Erschließung des nördlichsten festgesetzten Dorfgebietes direkt von der Landesstraße aus in West-Ost-Ausrichtung zu organisieren. Dies würde dem historischen Ortsbild entsprechen und wäre somit als landschafts-verträglicher einzustufen. Diese Alternative lässt sich jedoch aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße L 155 nicht realisieren.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Die Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes basiert auf einer Geländebegehung im September 2009 einschließlich Kartierung der Biotoptypen nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen⁹.

Weiterhin wurden einschlägige Fachpläne (insbesondere online-Version des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Verden, 2008 sowie Landschaftsplan für den Flecken Ottersberg, 1993), Karten und sonstige Literatur ausgewertet. Die Quellenangaben finden sich jeweils an den entsprechenden Textstellen im Umweltbericht.

Relevante Schwierigkeiten traten bei der Zusammenstellung der Angaben nicht auf.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Hierbei sind insbesondere unvorhersehbare erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu berücksichtigen.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

⁹ Niedersächsisches Landesamt für Ökologie: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 28 a und § 28 b NNatG geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Heft A/ 4, März 2004.

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet.
- Sollten sich bei der weiteren Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich informiert.
- Sollten bei den geplanten Erdarbeiten Kampfmittel-Funde auftreten, wird umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat benachrichtigt.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 verfolgt der Flecken Ottersberg das Ziel, am östlichen Siedlungsrand von Posthausen in begrenztem Umfang bauliche Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen und für einen bestehenden Gartenbaubetrieb zu schaffen sowie wertgebende Grünstrukturen zu erhalten.

Zu diesem Zweck umfasst der Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereichs von ca. 11,5 ha Festsetzungen von Dorfgebieten, von einem Mischgebiet, von einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche, von privaten Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung und von Flächen für die Landwirtschaft.

Das Plangebiet wird derzeit von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker, Grünland), zwei Hofstellen und einem Gärtnereibetrieb geprägt. Insbesondere im Bereich der historischen Hofstellen und deren Zufahrten finden sich wertgebende Altbaumbestände. Landschaftlich liegt das Plangebiet in Siedlungsrandlage und ist geprägt durch den historischen Charakter einer Findorff-Siedlung. Dieser ist jedoch in Teilen bereits überprägt, insbesondere durch den westlich angrenzenden Komplex des Einkaufszentrums Dodenhof.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre ein Fortbestehen der Nutzungsstrukturen ohne wesentliche Veränderungen des Umweltzustandes wahrscheinlich. Allerdings wäre im Norden auch die Entwicklung eines Dorfgebietes durch die rechtswirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 101 zulässig.

Bei Realisierung der Planung werden erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden prognostiziert, die auf Neuversiegelungen zurückzuführen sind.

Mit der Planung werden umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter festgesetzt. Hierzu zählen insbesondere Einschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, die Sicherung umfangreicher Grünflächen einschließlich der vorhandenen Gehölze und landschaftstypischer Dauergrünlandnutzung in den rückwärtigen Grundstücksteilen, Schallschutzmaßnahmen und örtliche Bauvorschriften.

Zum Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffsfolgen werden innergebietsliche Entsiegelungen oder Pflanzungen von Hecken, flächigen Gehölzen oder Obstwiesen sowie Einzelbäumen festgesetzt, deren Umfang sich nach dem Umfang der Neuversiegelung bemisst.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten mit geringeren Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter sind nicht umsetzbar. Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.



Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung und zur Vermeidung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen werden möglicherweise auftretende Hinweise auf ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sowie Kampfmittelfunde den zuständigen Behörden gemeldet.



Anhang

Bestand Biotoptypen und Nutzungen

BIOTOPTYPEN

GEBÜSCHE UND GEHÖLZBESTÄNDE

- HBE Einzelbaum, Baumgruppe
- HBA Allee, Baumreihe
- Zusatzcode Ef, Eiche

GEWÄSSER

- FG Graben
- SXG Gartenteich

GRÜNLAND, ACKER, BAUMSCHULE

- GIF Feuchtes Intensivgrünland
- A Acker
- EG Gartenbaufläche
- EB Baumkultur
- PHG Garten mit Großbäumen

GEBÄUDE-, VERKEHRS- UND INDUSTRIEFLÄCHEN

- OVS Straße
- OWW Weg

BIOTOPKOMPLEXE UND NUTZUNGSTYPEN BEBAUTER BEREICHE

- OEL Locker bebautes Einzelausgebiert
- ODL Hofstelle
- OGG Gewerbegebiet; Gartnerei
- OSW Windenergieanlage

SONSTIGE PLANZEICHEN

Geltungsbereich der Planung

FLECKEN OTTERSBERG
Landkreis Verden

Bebauungsplan Nr. 122
"Posthausen, östlich der L 155"

Biotoptypen und Nutzungen

Stichtag: 01. Oktober 2009

WMP Planungsgesellschaft mbH - Gesellschaft für städtische Planung und Forschung
Bismarckweg 1
28211 Ottersberg
Telefon 0441 - 97174-0
Telefax 0441 - 97174-73
e-mail: info@wmp.de
www.wmp.de



gezeichnet:	J. Donat	J. Donat
geprüft:	E. Fehus	E. Fehus
Datum:	24.09.2009	28.09.2009
	01.10.2009	