

# BEBAUUNGSPLAN NR. 15

"HINTER DEN HÖFEN"

## 2. ÄNDERUNG



ABSCHRIFT

FLECKEN OTTERSBERG  
LANDKREIS VERDEN

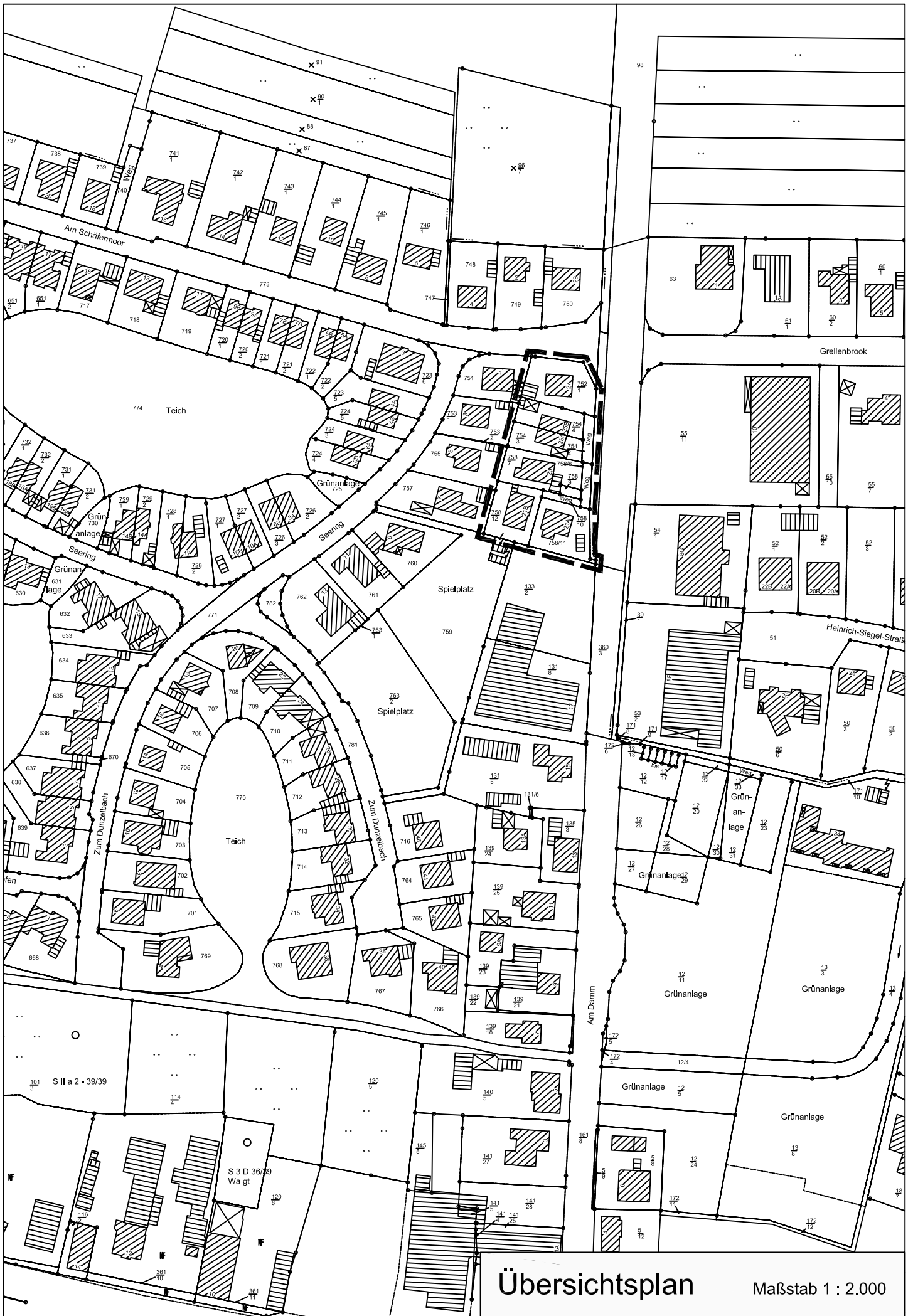
---

---

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>
---------------------------

<b>ÜBERSICHTSPLAN</b>	<b>3</b>
<b>SATZUNG</b>	<b>4</b>
<b>GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG</b>	<b>5</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>6</b>

<b>BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 "HINTER DEN HÖFEN" DES FLECKENS OTTERSBERG</b>	<b>9</b>
1. Lage und Nutzung des Änderungsgebietes .....	9
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Änderungsgebietes.....	9
1.2 Nutzung des Änderungsgebietes, umliegende Nutzung .....	9
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	9
2.1 Landes- und Regionalplanung .....	9
2.2 Flächennutzungsplanung.....	9
2.3 Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 im Planänderungsgebiet .....	10
2.4 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB.....	10
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung.....	11
3.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	11
3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	12
3.3 Belange von Natur und Landschaft .....	12
4. Archäologische Denkmalpflege .....	12
5. Verkehr.....	13
6. Ver- und Entsorgung .....	13
7. Bodenordnung.....	13
8. Kosten .....	13



**Übersichtsplan**

Maßstab 1 : 2.000

---

# SATZUNG

## des Fleckens Ottersberg über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Hinter den Höfen"

### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat des Fleckens Ottersberg diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 als Satzung beschlossen.

### § 1

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 752/1, 754/2, 754/3, 754/4, 758/7, 758/8, 758/9, 758/10, 758/11 und 758/12 der Flur 4 in der Gemarkung Ottersberg. Der Geltungsbereich ist in dem beigefügten Lageplan (im Maßstab 1 : 1.000) dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

### § 2

#### Inhalt der Änderung

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Hinter den Höfen“ wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt.

Alle sonstigen den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes betreffenden Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

### § 3

#### Inkrafttreten

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt diese Satzung am Tag der Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Verden in Kraft.

Ottersberg, den 29.11.2011

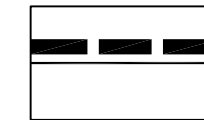
Gez. Hofmann  
(Hofmann)  
Bürgermeister

L.S.



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Sonstige Planzeichen



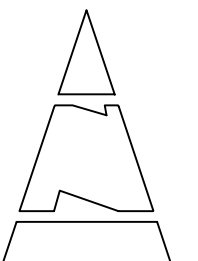
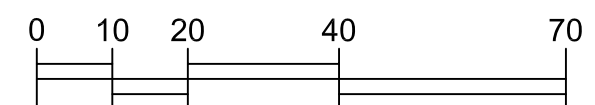
Grenze des Änderungsbereichs

# FLECKEN OTTERSBERG

## Bebauungsplan Nr. 15 "Hinter den Höfen"

- 2. Änderung -

Maßstab 1 : 1.000



Stand: 15.11.2010

---

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Rat des Fleckens Ottersberg hat in seiner Sitzung am 17.06.2010 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Hinter den Höfen" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.03.2011 im Amtsblatt für den Landkreis Verden bekannt gemacht worden.

Ottersberg, den 29.11.2011

Gez. Hofmann  
(Hofmann)  
Bürgermeister

L.S.

---

## 2. Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2010  **LGLN**

Landesamt für Geoinformation  
und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Verden

---

---

3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH  
Große Straße 49  
27356 Rotenburg (Wümme)

Rotenburg, den 25.11.2011

Gez. Diercks  
(Diercks)  
Planverfasser

---

4. Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Ottersberg hat in seiner Sitzung am 20.01.2011 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.03.2011 im Amtsblatt für den Landkreis Verden bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 und der Begründung haben vom 28.03.2011 bis zum 29.04.2011 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Den von der Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom 24.03.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben.

Ottersberg, den 29.11.2011

Gez. Hofmann  
(Hofmann)  
Bürgermeister

L.S.

---

---

5. Der Rat des Fleckens Ottersberg hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 13.10.2011 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Ottersberg, den 29.11.2011

Gez. Hofmann  
(Hofmann)  
Bürgermeister

L.S.

---

6. Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 25.11.2011 im Amtsblatt für den Landkreis Verden bekannt gemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 ist damit am 25.11.2011 rechtsverbindlich geworden.

Ottersberg, den 29.11.2011

Gez. Hofmann  
(Hofmann)  
Bürgermeister

L.S.

---

7. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Ottersberg, den .....

.....  
(Hofmann)  
Bürgermeister

---

<p style="text-align: center;"><b>BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 "HINTER DEN HÖFEN" DES FLECKENS OTTERSBERG</b></p>
--

## **1. LAGE UND NUTZUNG DES ÄNDERUNGSGEBIETES**

### **1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Änderungsgebietes**

Das Änderungsgebiet liegt am nördlichen Rand von Ottersberg, Landkreis Verden. Es grenzt westlich an die Straße „Am Damm“ (L 132) und südlich an die Straße „Am Schäfermoor“ an (siehe Übersichtsplan). Von der Planänderung betroffen sind die Flurstücke 752/1, 754/2, 754/3, 754/4, 758/7, 758/8, 758/9, 758/10, 758/11 und 758/12 der Flur 4 in der Gemarkung Ottersberg.

Das Änderungsgebiet hat eine Größe von ca. 2.900 qm. Die Lage und die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergeben sich aus dem zur Satzung gehörenden Lageplan.

### **1.2 Nutzung des Änderungsgebietes, umliegende Nutzung**

Das Änderungsgebiet umfasst Baugrundstücke westlich der Straße „Am Damm“, die bereits dicht bebaut sind.

Das Planänderungsgebiet ist umgeben von weiteren bereits bebauten Grundstücken und grenzt an einen südwestlich gelegenen großen Spielplatz. Die Baugrundstücke nördlich der Straßen „Am Schäfermoor“ und „Gnellenbrock“ bilden den Ortsrand von Ottersberg, nördlich davon befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

Durch die Planänderung werden die Ziele der Landes- und Regionalplanung nicht berührt.

### **2.2 Flächennutzungsplanung**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich die im Geltungsbereich der Änderung festgesetzte Grundflächenzahl neu geregelt. Hierdurch werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht berührt. Der Bebauungsplan ist weiterhin gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

---

### **2.3 Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 im Planänderungsgebiet**

Die Art der baulichen Nutzung ist im nördlichen Teil des Planänderungsgebietes als Mischgebiet (MI), im südlichen Teil als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Grenze zwischen dem Mischgebiet und dem allgemeinen Wohngebiet verläuft durch das Grundstück Am Damm 23.

In beiden Baugebieten beträgt die Grundflächenzahl 0,3 und die Geschossflächenzahl. Zulässig ist eine Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss in offener Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen ausgewiesen.

### **2.4 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Hinter den Höfen“ soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogenen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Ottersberg. Das Planänderungsgebiet ist bereits baulich genutzt. Die Bebauungsplanänderung dient zur Nachverdichtung der im Geltungsbereich der Änderung gelegenen Baugrundstücke.
- b) Die in dem Planänderungsgebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit rd. 1.160 qm bei weitem unter 20.000 qm.
- c) Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist weit entfernt von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB auf dieses Bebauungsplanänderungsverfahren ist damit gegeben.

---

### **3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG**

#### **3.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Hinter den Höfen“ ist im Jahre 1977 rechtsverbindlich geworden. Er erstreckt sich über ein großes Gebiet westlich der Straße „Am Damm“. Die zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits bestehende Bebauung entlang der Straßen „Am Damm“ und „Lange Straße“ wurden entsprechend ihrer Nutzungen als Mischgebiet und Dorfgebiet ausgewiesen. Im überwiegenden Teil des Plangebietes wurden allgemeine Wohngebiete und Wasserflächen (Seen) festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind inzwischen vollständig umgesetzt worden, die Grundstücke sind bebaut.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 wurde durch den Wunsch eines Grundstückseigentümers veranlasst, sein Gebäude um einen Raum zu erweitern, um die zu betreuende Schwiegermutter aufnehmen zu können. Durch die bauliche Erweiterung wird die zulässige Grundfläche auf dem Grundstück überschritten.

Der Flecken Ottersberg hat den Wunsch des Grundstückseigentümers zum Anlass genommen, die Situation der Grundstücke, auch in der Umgebung, zu überprüfen. Dabei ist er zu dem Schluss gekommen, dass die bauliche Nutzung im Bereich der Grundstücke Am Damm 21A bis 27 abgeschlossen ist und die beengten Grundstücksverhältnisse kaum noch Raum lassen für eine Anpassung an geänderte Lebensverhältnisse. Die Baugrundstücke werden über einen privaten Erschließungsweg erschlossen, um eine Anbindung an die Landesstraße 132 „Am Damm“ nur an einer einzigen Stelle zu erreichen. Dadurch bedingt weisen die Baugrundstücke relativ geringe Größen auf. Mit der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 ist die Bebauung dieser Grundstücke stark eingeschränkt. Bauliche Erweiterungen sind überwiegend nur noch in sehr geringem Umfang möglich.

Um auch für die Grundstücke Am Damm 21A bis 27 eine Anpassung der Gebäude an geänderte Lebensumstände zu ermöglichen, hat sich der Flecken Ottersberg dafür entschieden, die baulichen Möglichkeiten auf diesen Grundstücken angemessen zu erweitern. Dafür soll in diesem Bereich die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 erhöht werden. Die bauliche Verdichtung im Planänderungsgebiet dient dem Grundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Durch die bauliche Erweiterung innerhalb des Bestandes können Außenbereichsflächen von einer Inanspruchnahme für zusätzliche Baugrundstücke freigehalten werden. Die bereits vorhandenen ERschließungs- und Infrastruktureinrichtungen können besser genutzt werden. Dies dient vor allem dem Umwelt- und Klimaschutz.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist eine bessere bauliche Nutzung der im Planänderungsgebiet gelegenen Grundstücke.

---

### **3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird künftig im Planänderungsgebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die übrigen das Änderungsgebiet betreffenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 bleiben unverändert.

### **3.3 Belange von Natur und Landschaft**

Die Grundstücke im Planänderungsgebiet sind bereits bebaut. Die Freiflächen werden als Hausgarten genutzt. Ein Erschließungsweg verbindet die Grundstücke mit der Straße „Am Damm“.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Grundflächenzahl von bisher 0,3 auf zukünftig 0,4 erhöht. Die zulässige Grundfläche erhöht sich damit innerhalb des Planänderungsgebietes um insgesamt rd. 290 qm. Dadurch ergeben sich Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser.

Wesentliche Veränderungen für die Schutzgüter Klima, Luft, Orts- und Landschaftsbild sind gegenüber den derzeitigen Bebauungsmöglichkeiten nicht zu erwarten.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ergibt sich gegenüber den derzeit zulässigen Nutzungen eine leichte Einschränkung von möglichen Lebensräumen, die sich aber aus im Wesentlichen naturfernen Hausgärten zusammensetzen.

Gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches ergibt sich durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 kein Ausgleichsbedarf für den Eingriff in den Naturhaushalt. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB besagt, dass ein Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung, hier der Änderung des Bebauungsplanes, erfolgt sind oder zulässig waren. Des Weiteren gelten gemäß § 13 a BauGB in Bebauungsplangebietes der Innenentwicklung (gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB entsprechend auch bei der Änderung eines Bebauungsplans) bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## **4. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE**

Im Planänderungsgebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z. B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Niedersächsisches

---

Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Verden zu erfolgen (Tel.: 04231/15432).

## **5. VERKEHR**

Die im Planänderungsgebiet gelegenen Baugrundstücke sind von der Straße „Am Damm“ aus erschlossen. Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes wird nicht verändert.

## **6. VER- UND ENTSORGUNG**

Auf die Wasser- und Löschwasserversorgung, die zentrale Abwasserbeseitigung, die Oberflächenwasserbeseitigung, die Strom- und Gasversorgung sowie die Abfallentsorgung hat die Planänderung keine Auswirkungen.

Die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH hat darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden, über deren Lage ein Bestandsplan beigefügt wurde. Einige Leitungen liegen auf privaten Grundstücksflächen und dienen entweder der direkten Versorgung der Häuser oder dürften anderenfalls im Einvernehmen mit den jeweiligen Grundstückseigentümern verlegt und privatrechtlich gesichert worden sein.

Die Gesellschaft weist darauf hin, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung von Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt das Unternehmen mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Dies ist von den jeweiligen Bauherren bei Baumaßnahmen auf ihren Grundstücken zu beachten.

## **7. BODENORDNUNG**

Bodenordnende Maßnahmen (Umlegung, Grenzregelung) sind nicht notwendig.

## **8. KOSTEN**

Durch die Umsetzung der Planung entstehen dem Flecken Ottersberg keine Kosten.

Ottersberg, den 29.11.2011

Gez. Hofmann  
(Hofmann)  
Bürgermeister

L.S.