

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 120  
"GESUNDHEITZENTRUM  
OTTERSBERG"**



BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT

**FLECKEN OTTERSBERG  
LANDKREIS VERDEN**

---

## INHALTSVERZEICHNIS

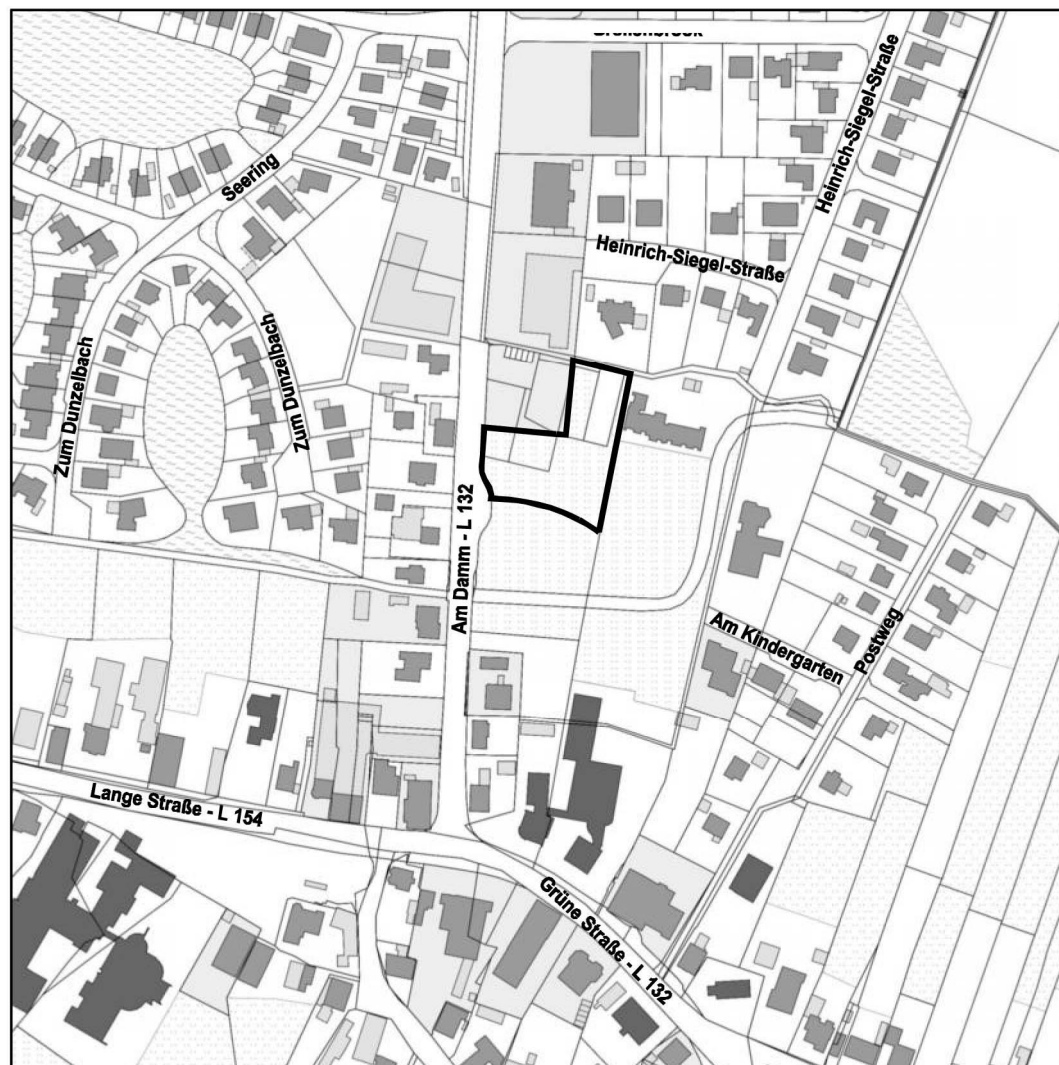
1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES.....	3
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes.....	3
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung.....	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	4
2.1 Landes- und Regionalplanung .....	4
2.2 Flächennutzungsplanung.....	4
2.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 8 „Ortszentrum“.....	4
2.4 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB .....	5
2.5 Archäologische Denkmalpflege.....	6
3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	6
3.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	6
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	7
3.2.1 Art der baulichen Nutzung .....	7
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
3.2.3 Bauweise.....	8
3.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	9
3.2.5 Anpflanzungen.....	9
3.3 Belange von Natur und Landschaft.....	9
3.4 Immissionsschutz .....	10
3.5 Verkehr.....	10
3.6 Bodenordnung.....	11
3.7 Kosten .....	11
3.8 Kampfmittelbelastung .....	11
4. VER- UND ENTSORGUNG.....	11
5. FLÄCHENÜBERSICHT .....	11

## 1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES

### 1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil von Ottersberg, östlich der Landesstraße L 132 "Am Damm" (s. Abb. 1). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,37 ha.

**Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich**



Ohne Maßstab

### 1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 120 „Gesundheitszentrum Ottersberg“ gelegenen Flächen werden zurzeit als öffentliche Grünfläche genutzt.

---

Nördlich bzw. nordwestlich grenzen das Gelände eines Discountmarktes und Wohnhäuser an. Östlich liegen ein großes Gebäude mit Altenwohnungen und öffentliche Grünflächen. Südlich grenzt die Straße „Am Kindergarten“ an, südlich dieser Straße erstrecken sich weitere Grünanlagen. Westlich grenzt das Plangebiet an die Straße „Am Damm“ (L 132), auf der gegenüber liegenden Straßenseite erstreckt sich eine gemischte bauliche Nutzung aus Wohnen, nicht wesentlich störendem Gewerbe und Einzelhandelsbetrieben.

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

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

Dem Flecken Ottersberg ist im Landes-Raumordnungsprogramm 2008 (LROP, neu bekannt gemacht am 08. Mai 2008) keine zentralörtliche Funktion zugewiesen worden. Zeichnerische Darstellungen wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 nicht getroffen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Verden 1997 ist dem Flecken Ottersberg die Funktion eines Grundzentrums mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zugewiesen. In Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf bereitzustellen. Hierzu gehören auch Einrichtungen aus dem Bereich des Gesundheitswesens. Außerdem ist Ottersberg als Standort mit der Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Die zeichnerischen Darstellungen des RROP enthalten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 keine Vorgaben. Durch die Ausweisung eines Sondergebietes zur Errichtung eines Gesundheitszentrums werden die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms 1997 erfüllt.

### **2.2 Flächennutzungsplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan des Fleckens Ottersberg stellt im nördlichen und nordwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes Wohnbauflächen (W), im südlichen Teil öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar.

Der Bebauungsplan Nr. 120 ist nicht gemäß § 8 (2) BauGB aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an die neuen Zielvorstellungen angepasst.

### **2.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 8 „Ortszentrum“**

Das Plangebiet überdeckt einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortszentrum“, der im Jahre 1983 rechtsverbindlich geworden ist (siehe Abb. 2).

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 120 „Gesundheitszentrum Ottersberg“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortszentrum“, die durch den Bebauungsplan Nr. 120 überlagert werden, aufgehoben.

Abb. 2: Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortszentrum“



Ohne Maßstab

## 2.4 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 120 „Gesundheitszentrum Ottersberg“ soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Ottersberg. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 dient zur Nachverdichtung der baulichen Nutzung und zur Stärkung des Ortskerns von Ottersberg.
- Die in dem Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit rd. 2.200 qm bei weitem unter 20.000 qm.

- 
- c) Mit dem Bebauungsplan Nr. 120 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 Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist ausreichend weit entfernt von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

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

## **2.5 Archäologische Denkmalpflege**

Im Plangebiet 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 Denkmal-schutzbehörde beim Landkreis Verden zu erfolgen.

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

### **3.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Dem Flecken Ottersberg ist im Regionalen Raumordnungsprogramm die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen worden. Grundzentren sollen zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf bereitstellen. Zu den erforderlichen Infrastruktureinrichtungen, die eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung im Ort und in der Umgebung sicherstellen sollen, gehören auch Einrichtungen des Gesundheitswesens (Arztpraxen, Apotheken, therapeutische Praxen, sonstige Versorgungseinrichtungen etc.). In Ottersberg bestehen diverse Praxen für Ärzte, Heilpraktiker, Kinesiologen, Physiotherapeuten oder Kunsttherapeuten, die ein möglichst breites Spektrum der gesundheitlichen Versorgung abdecken. Dabei hat sich im Lauf der Jahre auch eine große Nachfrage nach Einrichtungen aus dem Bereich der Alternativmedizin entwickelt. Das Interesse wird insbesondere auch durch die Besucher der im Ort ansässigen Waldorfschule und der Fachhochschule gefördert.

Vor einigen Jahren haben sich einige der Ärzte und Therapeuten zusammengefunden, um unterschiedliche Einrichtungen aus dem Gesundheitsbereich zu bündeln und ihre Dienstleistungen in einem Gesundheitskompetenzzentrum anzubieten, in dem ein ganzheitlicher Gesundheitsansatz verfolgt wird. Mit der Vernetzung eines vielfältigen medizinischen, therapeutischen und ernährungswissenschaftlichen Angebotes soll die Gesundheitsvorsorge vor Ort und im ländlichen Raum gestärkt werden. Das Gesundheitskompetenzzentrum versteht sich als Dienstleistungszentrum zur Sicherung der medizinischen Grundversorgung und umfasst ein Behandlungszentrum (Praxen von

---

Ärzten, Heilpraktikern, Lerntherapeuten, Bewegungstherapeuten), ein Beratungszentrum zur Gesundheitsförderung (Gesundheitsbüro Ottersberg) und ein Bildungszentrum (Aus- und Weiterbildungen für Therapeuten, Berater, Führungskräfte). Synergien werden angestrebt mit den umliegenden Krankenhäusern. Das Vorhaben knüpft an die EU-geförderte GesundRegion Wümme-Wieste-Niederung an und wurde in das Regionale Entwicklungskonzept der GesundRegion aufgenommen. Initiiert wurde das Projekt vom Verein zur Förderung von Kunst, Therapie und Beratung im Flecken Ottersberg e.V..

Das Projekt wird vom Flecken Ottersberg unterstützt. Bereits im September 2007 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 120 „Gesundheitszentrum Ottersberg“ gefasst und beschlossen, die für das Zentrum erforderlichen Flächen zur Verfügung zu stellen. Die Errichtung des Zentrums soll direkt im bzw. am Ortskern erfolgen, um eine Bündelung und Vernetzung der Einrichtungen für die Gesundheitsversorgung zu erreichen, um kurze Wege zu schaffen, sodass der Besuch des Gesundheitskompetenzentrums mit einem Einkauf oder dem Besuch von sonstigen Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben im Ort verbunden werden kann, und um die zentrale Funktion des Ortskerns zu stärken. Die Maßnahme dient der nachhaltigen Innenentwicklung des Ortes.

Da Grundstücksflächen in der erforderlichen Größenordnung an anderer Stelle im bzw. am Ortskern nicht zur Verfügung stehen, hat sich der Flecken Ottersberg letztendlich dazu entschlossen, hierfür einen Teil der am Rathaus gelegenen Grünfläche zu veräußern. In der Abwägung zwischen den Belangen, die innerörtliche Grünfläche in ihrer Gesamtheit für die Erholung und die Freizeit der Bewohner des Ortes zu erhalten, und dem Wunsch nach einer Konzentration der medizinischen und therapeutischen Versorgung wurde der Gesundheitsvorsorge und der Stärkung des Ortskerns der Vorrang eingeräumt. Voraussetzung ist aber, dass die Grundstücksflächen ausschließlich für das Gesundheitskompetenzentrum genutzt werden. Es ist nicht beabsichtigt, die innerörtliche Grünfläche für sonstige bauliche Nutzungen in Anspruch zu nehmen, die auch an anderer Stelle im Ort untergebracht werden können. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen die zulässigen Nutzungen durch die Ausweisung eines Sondergebietes speziell auf den Zweck des Gesundheitszentrums abgestimmt werden.

## **3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **3.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheitszentrum“ festgesetzt. Ein Gesundheitskompetenzentrum wäre zwar auch in einem Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder einem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO zulässig, diese Baugebiete lassen aber eine Vielzahl sonstiger Nutzungen zu, die hier nicht gewollt sind und für die die wertvolle innerörtliche Grünfläche nicht zur Verfügung gestellt werden soll. Da gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO ein Ausschluss von Nutzungen in Mischgebieten oder Kerngebieten nur in beschränktem Umfang möglich ist und die Eigenart des jeweils festgesetzten Baugebietes gewahrt bleiben muss, kann das Ziel der Zulässigkeit ausschließlich eines Zentrums für die gesundheitliche Versorgung nur über die Festsetzung eines Sondergebietes mit entsprechender Definition der zulässigen Nutzungen erreicht werden.

---

Das Sondergebiet „Gesundheitszentrum“ dient der Unterbringung von Praxen und Räumen aus dem Bereich des Gesundheitswesens. Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Praxen aus dem Bereich des Gesundheitswesens,
- Räume für Maßnahmen der Gesundheitsvor- und -nachsorge,
- Schulungs- und Seminarräume,
- Begegnungsstätte,
- Büro- und Sozialräume,
- Stellplätze gemäß § 12 BauNVO,
- untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Die zulässigen Nutzungen bieten vielfältige Möglichkeiten, Einrichtungen für die gesundheitliche Versorgung der Bevölkerung in Ottersberg und der näheren Umgebung in einem zusammenhängenden Gebäudekomplex unterzubringen, kurze Wege zwischen den einzelnen Einheiten zu schaffen und mögliche Synergieeffekte zu nutzen.

### **3.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Um die zur Verfügung stehenden Flächen effektiv nutzen zu können und sparsam mit Grund und Boden umzugehen, ist eine verdichtete bauliche Nutzung vorgesehen. Hierfür wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. So können ausreichend große Gebäude und Stellplatzflächen errichtet werden.

Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen. Damit wird eine Anpassung der geplanten Bebauung an die in der Umgebung vorhandenen Gebäude erreicht.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann verzichtet werden, weil das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse ausreichend definiert ist.

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden dürfen höchstens 50 cm über der Fahrhahnoberkante der Straße „Am Damm“ (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen. Damit soll gewährleistet werden, dass keine hohen Keller-geschosse entstehen, die dem Gebäudekomplex eine zusätzliche, möglicherweise erdrückende Massivität verleihen.

### **3.2.3 Bauweise**

Damit kurze Wege zwischen den einzelnen Einheiten des Gesundheitszentrums entstehen können, ist die Errichtung eines zusammenhängenden Gebäudekomplexes sinnvoll. Daher ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässt.

Zum Schutz der benachbarten Grundstücke und um Durchblicke auf das Grundstück zu gewähren, ist zu den Grundstücksgrenzen jeweils der nach Landesrecht (Nieder-sächsische Bauordnung – NBauO) erforderliche seitliche Grenzabstand einzuhalten.

---

### 3.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass sie dem Vorhabenträger genügend Spielraum für die Verwirklichung der baulichen Anlagen gewähren.

### 3.2.5 Anpflanzungen

Das Plangebiet soll begrünt werden, damit es sich in die nähere Umgebung und die angrenzende Parklandschaft einfügt.

Dafür sind innerhalb des Sondergebietes „Gesundheitszentrum“ 5 Laubbäume (Hochstamm, 3x verpflanzt, StU. mind. 14-16 cm) und mindestens 30 Sträucher (mind. 3 Triebe, 40-70cm), verteilt am äußeren Bereich des Plangebietes zu pflanzen. Die Sträucher können bis zu einer Anzahl von 5 Stück in Gruppen gepflanzt werden. Es sind vorwiegend heimische Arten zu verwenden.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang angemessen zu ersetzen, so dass die vorgesehene Eingrünung gewährleistet bleibt. Die Gehölze sind vom Grundstückseigentümer spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Inbetriebnahme des Gesundheitszentrums zu pflanzen.

## 3.3 Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Ottersberg und ist unbebaut. Die Fläche wird als Grünfläche (Scherrasen) genutzt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich vorwiegend im Süden entlang des Weges ca. 7 Einzelbäume (Eichen mit einem Stammdurchmesser von ca. 20 cm). Es handelt sich dabei um keinen wertvollen und zwingend zu erhaltenden Baumbestand. Das Schutzgut Landschaft ist aufgrund der innerörtlichen, baulich geprägten Lage nicht betroffen. Mit der im Plangebiet möglichen Bebauung und Versiegelung können sich Auswirkungen auf das Mikroklima durch die Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben. Die leichten Temperaturerhöhungen werden jedoch von umgebenden Freiflächen und Gehölzen reduziert. Insgesamt ist dem Plangebiet in Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft eine geringe Bedeutung zuzuordnen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit einer zusätzlichen Versiegelung zu rechnen. Diese Überprägung stellt im Sinne des § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht prognostiziert. Auf Grund der innerörtlichen Lage und der Nutzung als Grünfläche mit Scherrasen besitzt das Plangebiet als Naturraum keine große Bedeutung. Bei den im südlichen Bereich stehenden Eichen handelt es sich um junge Bäume mit noch relativ kleiner Krone. Weiterer Baumbestand befindet sich südlich und nördlich des Plangebietes. Ein Störungstatbestand lässt sich nicht feststellen, da das Vorhaben den Erhaltungszustand von Populationen nicht verschlechtert. Ein Tötungsrisiko kann durch die Baufeldfreimachung vor Brutbeginn und Reviersuche (Winter) verhindert werden.

---

Gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches ergibt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 kein Ausgleichsbedarf für den Eingriff in den Naturhaushalt. Gemäß § 13 a BauGB gelten in Bebauungsplangebiet der Innenentwicklung 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. § 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 erfolgt sind oder zulässig waren. Durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 120 erfolgte Überplanung eines Teilbereichs des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortszentrum“ sind keine festgesetzten Ausgleichsflächen betroffen. Daher werden für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

### **3.4 Immissionsschutz**

Unzuträgliche Belastungen für angrenzende Nutzungen sind nicht zu erwarten. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Zufahrt zur Straße „Am Damm“. Die erforderlichen Stellplätze für Besucher könnten nahe an dieser Zufahrt im westlichen Teil des Plangebietes untergebracht werden, so dass die nördlich und östlich des Plangebietes gelegenen immissionsempfindlichen Wohnnutzungen von den Verkehrsgereuschen nicht betroffen sind. Im Bedarfsfall sind die zu erwartenden Belastungen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### **3.5 Verkehr**

Das Plangebiet wird, wie bereits erwähnt, über eine neu anzulegende Zufahrt von der Straße „Am Damm“ (L 132) aus erschlossen. Die Straße ist geeignet, den zu erwartenden Verkehr aufzunehmen. Wesentliche zusätzliche Verkehrsmengen sind durch das Gesundheitskompetenzzentrum nicht zu erwarten.

Die verkehrliche Situation wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Einzelhandel Am Damm“ mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vorbesprochen und vereinbart, dass eine Zufahrt zum geplanten Gesundheitszentrum geschaffen werden kann. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 115 wurde eine Querungshilfe für Fußgänger in Höhe des Discountmarktes geschaffen, so dass die Erreichbarkeit der in der näheren Umgebung gelegenen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe verbessert und die Überquerung der Landesstraße L 132 für die entfernungsempfindlichen Verkehrsteilnehmer erleichtert wird.

Die Darstellung von Sichtdreiecken gem. RAS 06 in dem Einmündungsbereich der Zufahrt zur L 132 ist nicht erforderlich. Die freizuhaltenden Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 10 m / 70 m liegen vollständig außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Verden – hat mitgeteilt, dass bei Antragstellung auf Neuanlage von Zufahrten zur L 132 bzw. Änderung vorhandener Zufahrten die Straßenbauverwaltung hinsichtlich Gestal-

---

tung und Befestigung der geplanten Zufahrten an dem Genehmigungsverfahren in jedem Einzelfall, auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, zu beteiligen ist.

### **3.6 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen (Umlegung, Grenzregelung) sind nicht notwendig.

### **3.7 Kosten**

Für die Durchführung des Bebauungsplanes ergeben sich für den Flecken Ottersberg keine Kosten.

### **3.8 Kampfmittelbelastung**

Nach Mitteilung des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst – kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Bebauungsplangebiet vorliegt. Eine weitergehende Gefahrenerforschung wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst aber nicht empfohlen. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist auch in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

## **4. VER- UND ENTSORGUNG**

### *Schmutzwasserbeseitigung*

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über den in der Straße „Am Damm“ vorhandenen Schmutzwasserkanal abgeleitet. Das Schmutzwasser kann in der zentralen Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Oyten / Ottersberg gereinigt werden.

### *Oberflächenwasserbeseitigung*

Die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers erfolgt wie bisher durch Versickerung. Aufgrund der Erfahrungen mit Bauvorhaben in der näheren Umgebung ist davon auszugehen, dass die anstehenden Bodenverhältnisse ausreichend aufnahmefähig sind. Eine Versickerung des Niederschlagswassers kann beispielsweise über Mulden oder entsprechend angelegte Versickerungsflächen erfolgen. Ein Nachweis der Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

## **5. FLÄCHENÜBERSICHT**

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

---

<b>Flächenbezeichnung</b>	<b>ha</b>
Nettobauland SO-Gebiet	0,37
<b>Bruttobauland</b>	<b>0,37</b>

Ottersberg, den 23.08.2013

L.S.

Gez. Hofmann  
(Hofmann)  
Bürgermeister