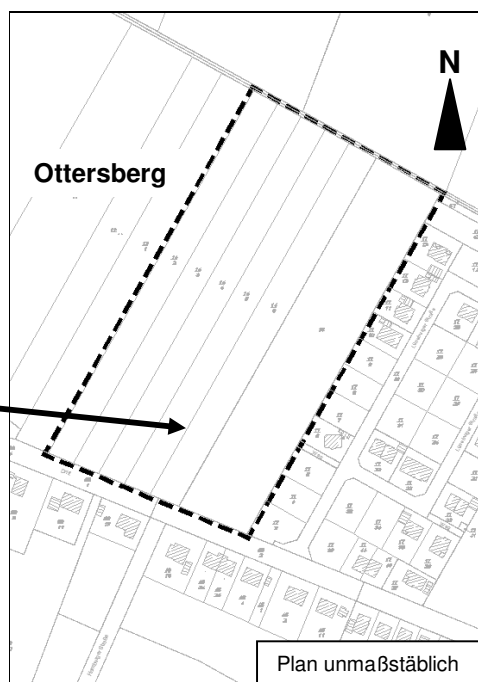




# Flecken Ottersberg

## Ortsteil Ottersberg

### Begründung zum Bebauungsplan Nr. 133 „Hamberger Weiden II“ mit örtlicher Bauvorschrift gem. § 84 NBauO



Plangebiet B-Plan Nr. 133  
„Hamberger Weiden II“

Auszug aus der ALK, Stand 16.05.2013;  
GLL, Katasteramt Verden; Plan verkleinert

**Stand:**  
**Bearbeitung:**

**Beglaubigte Abschrift**  
Niedersächsische Landgesellschaft mbH  
Lindhooper Straße 59  
27283 Verden  
Telefax: 0 42 31 / 92 12 – 40  
Telefon: 0 42 31 / 92 12 – 0  
E-Mail: [info@verden.nlg.de](mailto:info@verden.nlg.de)  
[www.nlg.de](http://www.nlg.de)



#### Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Hamberger Weiden II“ des Fleckens Ottersberg mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Flecken Ottersberg,

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister



## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil 1: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes</b> .....	<b>4</b>
<b>1 Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss</b> .....	<b>4</b>
<b>2 Planunterlage</b> .....	<b>4</b>
<b>3 Lage des Geltungsbereiches</b> .....	<b>4</b>
<b>4 Bestehende Nutzungen</b> .....	<b>4</b>
<b>5 Erforderlichkeit / Planungsanlass</b> .....	<b>4</b>
<b>6 Anpassung an die Ziele der Raumordnung</b> .....	<b>6</b>
<b>7 Naturräumliche Gliederung/ Landschaftsplan</b> .....	<b>7</b>
<b>8 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b> .....	<b>8</b>
<b>9 Aussagen des Entwicklungskonzeptes Ottersberg</b> .....	<b>10</b>
<b>10 Bestehende angrenzende Bebauungspläne</b> .....	<b>13</b>
<b>11 Planungsziele / Inhalt</b> .....	<b>13</b>
11.1 Art der baulichen Nutzung .....	13
11.2 Maß der baulichen Nutzung .....	14
11.2.1 Grundflächenzahl (GRZ).....	14
11.2.2 Höhe baulicher Anlagen.....	14
11.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen.....	15
11.3.1 Bauweise .....	15
11.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche .....	16
11.3.3 Mindestgröße der Baugrundstücke .....	17
<b>12 Verkehrliche Erschließung</b> .....	<b>17</b>
<b>13 Emissionen / Immissionen</b> .....	<b>19</b>
13.1 Landwirtschaft .....	19
<b>14 Belange von Natur und Landschaft</b> .....	<b>19</b>
14.1 Baumfällungen .....	20
14.2 Anpflanzen von Bäumen auf den Privatgrundstücken .....	20
14.3 Anpflanzen von Bäumen auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen .....	20
14.4 Öffentliche Grünfläche .....	20
14.5 Umsetzung des Grün- und Freiraumkonzeptes .....	23
14.6 Externe Kompensation .....	23
<b>15 Kinderspielplatz</b> .....	<b>24</b>
<b>16 Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>24</b>
16.1 Wasserversorgung .....	24
16.2 Schmutzwasserbeseitigung .....	24
16.3 Oberflächenwasserbeseitigung .....	25
16.4 Abfallbeseitigung .....	26
16.5 Altlasten / Kampfmittel .....	26
16.6 Energieversorgung / Gasversorgung .....	26
16.7 Fernmeldeeinrichtungen und sonstige Infrastrukturen .....	27
16.8 Brandschutz .....	27
<b>17 Aussagen zum Baugrund</b> .....	<b>27</b>
<b>18 Archäologische Bodendenkmalpflege / Denkmalpflege</b> .....	<b>28</b>
<b>19 Durchführung, Bodenordnung</b> .....	<b>28</b>
<b>20 Städtebauliche Daten</b> .....	<b>29</b>



---

<b>21</b>	<b>Verfahrensvermerke</b> .....	<b>29</b>
<b>Teil II: Begründung zur örtlichen Bauvorschrift für den Bebauungs-plan Nr. 133</b>		
	<b>„Hamberger Weiden II“ (§ 84 NBauO)</b> .....	<b>30</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>30</b>
<b>2</b>	<b>Dächer</b> .....	<b>30</b>
<b>3</b>	<b>Außenwände</b> .....	<b>31</b>
	<b>Teil III: Umweltbericht</b> .....	<b>32</b>

### **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Auszug aus dem RROP 1997 Landkreis Verden.....	6
Abbildung 2:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Flecken Ottersberg, 7. Änderung, 10. Teiländerung .....	9
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept für Ottersberg (1996).....	12
Abbildung 4:	Straßenquerschnitt Planstraße mit Bauminsel und angrenzendem Graben: .....	18
Abbildung 5:	Straßenquerschnitt Planstraße mit angrenzendem Graben:.....	19

### **Anlagen:**

#### **Anlage 1:**

Biotoptypenplan

#### **Anlage 2:**

Ersatzmaßnahmenkarte

Ausgleichsflächen M 1 und M2

#### **Anlage 3:**

Bodenuntersuchung im B- Plangebiet

(Bohrprofile)

#### **Anlage 4:**

Kurzgutachten zur Eignung zweier Eichen als Lebensstätte

von Fledermäusen und Vögeln



## **Teil 1: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes**

### **1 Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss**

Der Rat des Fleckens Ottersberg hat in seiner Sitzung am 26.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Hamberger Weiden II“ gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Dieser Beschluss ist am 11.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

### **2 Planunterlage**

Als Planunterlage für den Bebauungsplan dient die von der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Verden gefertigte Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000. Sie zeigt den derzeitigen Stand der Grundstückszuschnitte und stellt die für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen im Plangebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung dar.

### **3 Lage des Geltungsbereiches**

Das ca. 3,9 ha große Bebauungsplangebiet befindet sich im Osten der Ortslage von Ottersberg, zwischen „Lübecker Straße“ und Dunzelbach. Südöstlich des Plangebietes grenzt das Baugebiet Nr. 109 „Hamberger Weiden I“, das 2008 erschlossen worden ist. Südlich der „Lübecker Straße“ befinden sich ebenso bestehende Baugebiete. Diese sind geprägt durch eine überwiegend eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung. Im Norden und Osten grenzt die freie Feldmark bzw. grenzen Grünlandflächen an. Das Plangebiet wird über die „Lübecker Straße“ und der „Drift“ an die Ortsmitte von Ottersberg angeschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 14/2, 14/3, 14/4, 14/5, 14/6 und 16, Flur 7 der Gemarkung Ottersberg. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

### **4 Bestehende Nutzungen**

Der Geltungsbereich umfasst eine intensiv genutzte Grünlandfläche. Die Topographie des Plangebietes ist durch ein fast ebenes Gelände gekennzeichnet. Die Höhenunterschiede innerhalb des Gebietes sind gering. Sie schwanken zwischen 11,70 m ü. NN im Südosten und 12,25 m ü. NN im Norden, am Dunzelbach.

### **5 Erforderlichkeit / Planungsanlass**

Der Flecken Ottersberg ist aufgrund seiner unmittelbaren Nachbarschaft zum Oberzentrum Bremen wirtschaftlich weitgehend auf diese Region ausgerichtet. Starke Wanderungsgewinne aus dem Großraum Bremen bedeuten für die Gemeinde einen Bevölkerungszuwachs mit erhöhter Nachfrage nach Wohnungen und Bauland. Im Vordergrund standen dabei vor allem die wohnungsorientierten Gründe. Während die Arbeitsplätze durch umfangreiche Gewerbeansiedlungen vor allem in der Stadt Bremen und Umgebung entstehen, die Grundstückspreise für Wohnbauland jedoch dort relativ hoch sind, suchen viele Beschäftigte nach einem Wohnstandort mit günstigen Preisen mit einer akzeptablen Entfernung zum Oberzentrum Bremen.



Von 2008 bis 2012 wurden 36 Bauplätze im 1. Bauabschnitt „Hamberger Weiden I“ vermarktet, bzw. verkauft. Darüber hinaus besteht weiterer Bedarf an Baugrundstücken u. a. für die ortsansässige Bevölkerung.

Baumöglichkeiten im Bestand sind kaum mehr vorhanden oder nicht verfügbar.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird daher das Ziel verfolgt,

- die Bürger am Ort zu halten
- Bauinteressenten, wie z. B. aus dem Großraum Bremen, in Ottersberg ein Angebot an Bauflächen zur Verfügung zu stellen und
- die Verknappung und Verteuerung von Wohnbaugrundstücken zu mindern.

Neben dem Eigenbedarf und dem Zuzug von Bürgern ergibt sich darüber hinaus ein Bedarf an weiteren Wohnbauflächen durch den Trend zur Verkleinerung der Haushalte/Vergrößerung der Wohnfläche pro Kopf.

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

1. Die Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt (vgl. Kapitel 8).<sup>1</sup>
2. Die Flächen sind verfügbar.
3. Das Gebiet lässt sich über die „Hamburger Straße“ verkehrstechnisch sinnvoll an die Ortsmitte von Ottersberg anbinden.
4. Es bestehen keine Probleme hinsichtlich der Ver- und Entsorgung.
5. Die ökologische Wertigkeit der Plangebietsflächen ist aufgrund der derzeitigen Nutzung als gering einzustufen, so dass bei einer Bebauung keine für den Naturschutz wertvollen Bereiche verloren gehen.
6. Emissionsprobleme bestehen derzeit nicht.

---

<sup>1</sup> Im Rahmen der 7. Flächennutzungsplanänderung, 10. Teiländerung, wurde ein wesentlich größerer Bereich zwischen der Lübecker Straße und dem Dunzelbach als Wohnbaufläche ausgewiesen (vgl. Kap. 8).



## 6 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 1997 des Landkreises Verden (RROP) wurde aus dem Landesraumordnungsprogramm (LROP) 1994 entwickelt. Es übernimmt daraus die für den Landkreis vorgegebenen Ziele und konkretisiert dabei - soweit erforderlich - sowohl die textlichen als auch die zeichnerischen Darstellungen.

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

Im RROP ist der **Ortsteil Ottersberg** als Grundzentrum (D 03) ausgewiesen. Damit stellt der Ortsteil Ottersberg einen Siedlungsschwerpunkt dar. In den Grundzentren des Landkreises soll der allgemeine, tägliche Bedarf gedeckt werden. Hier befindet sich neben dem Sitz der Gemeindeverwaltung auch eine Vielzahl von Versorgungseinrichtungen.

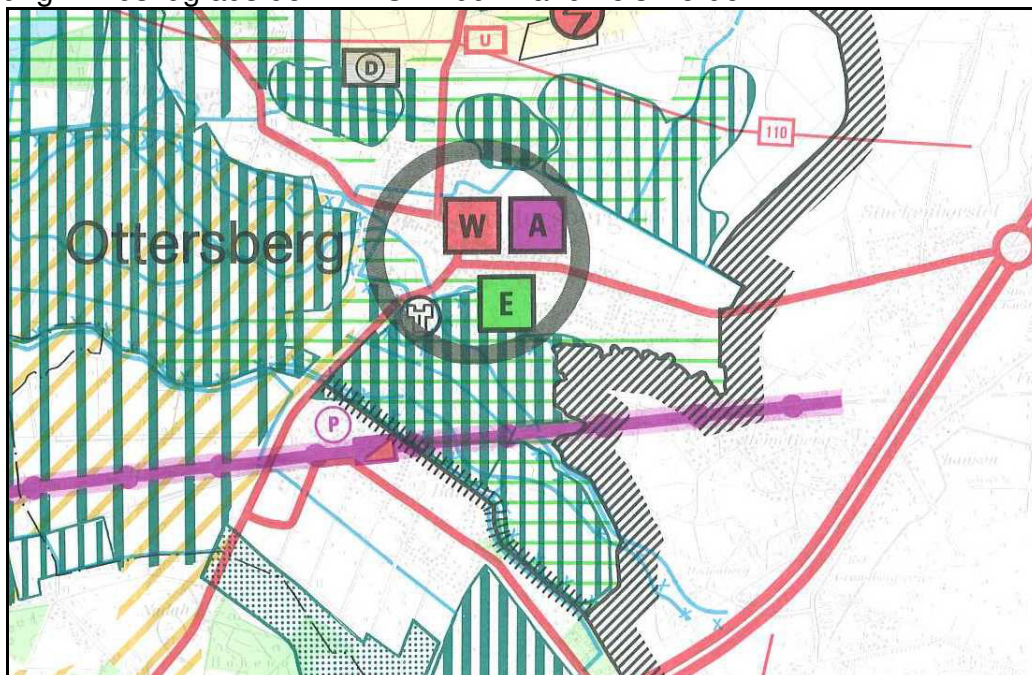
Darüber hinaus ist der Ortsteil Ottersberg Standort mit folgenden Schwerpunktaufgaben:

- Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten
- Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und
- Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung (D 07).

Das Plangebiet wird mit keiner gesonderten Kennzeichnung überdeckt. Nördlich des Dunzelbaches schließt sich ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft und ein Vorsorgegebiet für Erholung an.

Die vorgenannten Ausführungen machen deutlich, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Hamberger Weiden II“ im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht.

Abbildung 1: Auszug aus dem RROP 1997 Landkreis Verden





## 7 **Naturräumliche Gliederung/ Landschaftsplan**

Das Plangebiet ist naturräumlich der Hellweger Sand- und Moorniederung als Teil der Wümmeniederung zuzuordnen. Dieser Niederungsbereich zwischen Stader und Achimer Geest gelegen, ist durch einen Schmelzwasserstrom entstanden.

Die Hellweger Sand- und Moorniederung bildet den westlichen, an das Bremer Becken grenzenden Teil der Wümmeniederung. Die Niederung ist eine weitgehend ebene, grundwassernahe Talsandfläche mit trockenen, gut erkennbaren, leicht erhöhten Dünenstreifen, Niedermooren, rezenten Flussaufschüttungen und Altarmresten. Sie wird überwiegend als Grünland genutzt (vgl. Naturräumliche Gliederung Deutschlands, Meisel, 1961).

Die potentiell natürliche Vegetation<sup>2</sup> der Grundmoränenplatte der Hellweger Sand- und Moorniederung ist auf den trockenen Dünenstreifen der trockene Birken-Stieleichen Wald, im Bereich der Niedermoore Erlenbruchwald bzw. auf den Grundwassergleyböden der Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald.

Gemäß **Landschaftsplan** des Fleckens Ottersberg liegt das Plangebiet in einem Grünlandbereich. Der Standort Grünland besteht nicht nur aus Wiesen und Weiden, sondern kann an den Grenzen zu Gräben, Fließgewässern, Gebüschern und Baumreihen, an Wegerändern und unter Zäunen komplexe Lebensräume bilden. Es sind jedoch je nach Intensität der Nutzung sehr deutliche Unterschiede hinsichtlich Dichte und Qualität dieser Lebensräume festzustellen. Besonders in den intensiv genutzten Grünlandbereichen, zu denen auch das Plangebiet gehört, sind diese Lebensräume vielfach stark durch Nährstoffeintrag beeinträchtigt.

Der Landschaftsplan bewertet das Plangebiet insgesamt als intensiv genutztes, artenarmes Grünland. Für künftige Siedlungsentwicklungen werden folgende Leitziele formuliert:

- bestehende Vegetationsstrukturen und artenreiche Gräben bleiben erhalten
- die Grundflächenzahl ist möglichst niedrig
- die Versiegelung ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren
- Oberflächenwasser wird über Mulden/ Gräben abgeleitet zu einem Regenrückhaltebecken
- Grüngürtel und Grünzüge gliedern mit ortstypischen Bäumen, Hecken und Gewässern die neuen Wohngebiete.

Daraus abgeleitet werden Handlungskonzepte entwickelt. Danach sollte entlang des Dunzelbachs ein mindestens 5 m breiter Randstreifen angelegt und standortgerecht bepflanzt werden. Die Gärten sollten möglichst strukturreich gestaltet und mit heimischen blütenreichen Laubgehölzen bepflanzt werden.

---

<sup>2</sup> Die potentiell natürliche Vegetation beschreibt den Endzustand der Vegetationsentwicklung unter Berücksichtigung der heutigen Standortbedingungen, wenn alle menschliche Einflussnahme unterbliebe.



## **8 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Fleckens Ottersberg (7. Änderung / 10. Teiländerung) wird der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Im Norden, entlang des Dunzelbaches ist eine 20 m breite öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ gekennzeichnet. Der Planbereich ist Teil einer umfangreichen Wohnbauflächenausweisung von ca. 43 ha am Nordrand von Ottersberg, nördlich der Bebauung am „Alten Weg“ bis zur Gemeindestraße „Drift“ und daran anschließend die Fläche nördlich der „Lübecker Straße“ bis zum Dunzelbach.

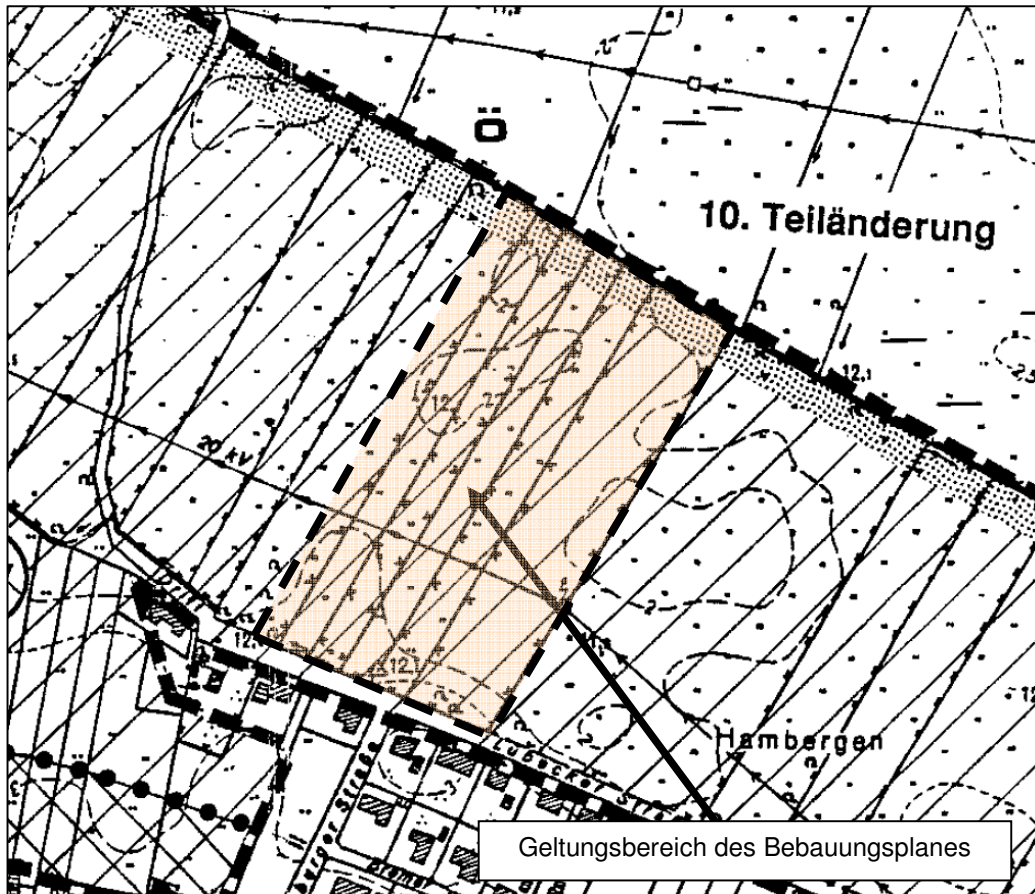
Mit der Ausweisung der umfangreichen Wohnbauflächen soll der Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und hinzuziehenden Bevölkerung an Wohnbaugrundstücken gedeckt werden. Im Bereich der ausgewiesenen 43 ha Wohnbauflächen können ca. 346 Baugrundstücke entstehen. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bereitet (2. Bauabschnitt) die Bebauung für ca. 41 Grundstücke vor.

Mit der Darstellung der öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung: Pflanzfläche) im Norden entlang des Dunzelbaches soll eine Pufferzone zwischen Bebauung und freier Landschaft entstehen. Der Bereich soll mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden und mithin als Ausgleich für die Eingriffe im Bereich der Wohnbauflächen dienen. Die vorhandenen Bäume und Randstreifen mit Gras- und Krautbewuchs sollen erhalten bleiben und in weitere geplante Grünflächen eingebunden werden.

Darüber hinaus führt der Erläuterungsbericht aus, dass gemäß dem „Entwicklungskonzept“ für Ottersberg (vgl. Kapitel 9) die Bebauung durch Grünflächen zu gliedern und Verbindungen in die freie Landschaft herzustellen sind. Die genaue Planung und Regelung der Grünflächen und Eingrünung habe bei der weiteren Konkretisierung der Planung zu erfolgen.



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Flecken Ottersberg, 7. Änderung, 10. Teiländerung



Die vorgenannten Ausführungen aus dem Flächennutzungsplan werden größtenteils im vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Zum einen erfolgt die Umsetzung des 20 m Grünstreifens als Absperrung zur freien Landschaft (Schaffung einer Pufferzone) wie folgt. Entlang des Dunzelbachs ist ein 5 m breiter Streifen als Grünfläche geplant. Anschließend an die Grünfläche wird eine 20 m breite Fläche für das erforderliche Regenrückhaltebecken mit einer landschaftsgerechten Gestaltung vorgesehen.

Die Unterbringung des Ausgleichsbedarfs für die Eingriffe im Plangebiet wird außerhalb des Gebietes, auf gemeindeeigenen Flächen aus dem Ausgleichspool des Fleckens Ottersberg, erfolgen. Der Standort für die externe Kompensation liegt südwestlich der Ortslage von Ottersberg, nördlich des Dunzelbaches, Gemarkung Ottersberg, Flur 43, Flurstück 441/120. Diese Pflanzmaßnahmen werden im III. Teil dieser Begründung näher erläutert und beschrieben.

Insgesamt sind damit die betrachteten Ziele des Flächennutzungsplanes mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ausreichend berücksichtigt.



## **9 Aussagen des Entwicklungskonzeptes Ottersberg**

Der Flecken Ottersberg hat 1996 von der Arbeitsgemeinschaft Zander & Siebertz ein Entwicklungskonzept für den Ortsteil Ottersberg erstellen lassen. Dieses Entwicklungskonzept hat einen informellen Charakter und ist für die Gemeinde nicht rechtlich bindend, wie beispielsweise der Flächennutzungsplan. Es stellt bei der Realisierung der Wohnbauflächen am nördlichen Ortsrand von Ottersberg lediglich ein gemeindeinternes Leitbild dar.

Ziel dabei war es, für den Bereich der 10. Teiländerung des Flächennutzungsplanes, d. h. für die Flächen am nördlichen Rand der Ortslage von Ottersberg (vgl. Kapitel 8) einen Entwurf für die langfristige Wohnbauentwicklung zu erstellen.

Folgende Bedingungen standen dabei im Vordergrund:

- Entwicklung einer räumlichen Gliederung des Gesamtgebietes, die eine abschnittsweise Realisierung zulässt und flexibel in der Abfolge und der Größenordnung der Bauabschnitte ist
- Entwicklung eines Grünkonzeptes, das sowohl gestalterische, funktionale als auch ökologische Anforderungen berücksichtigt und Möglichkeiten für Ausgleichsmaßnahmen aufzeigt
- Berücksichtigung der unterschiedlichen Randbedingungen der Ortsstruktur in Bezug auf Lage, Funktion und Ortsbild
- Entwicklung eines Erschließungskonzeptes, das die zusätzliche Belastung für die bestehenden Gebiete minimiert sowie eines Wegenetzes zur Vernetzung des Ortes mit dem Plangebiet
- Entwurf einer baulichen Struktur, die sich in der Dichte der vorhandenen Ortsstruktur anpasst, dem ländlichen Ort entsprechende kleinteilige städtebauliche Muster aufzeigt und Möglichkeiten einer Durchmischung von Gebäudetypen, Wohnformen und Haushaltsgrößen zulässt (vgl. Entwicklungskonzept, Seite 2).

Im Ergebnis beinhaltet das Gesamtkonzept folgendes Leitbild – hier geordnet nach Themenbereichen:

### **Erschließung**

- Die äußere Erschließung erfolgt ausschließlich über die „Große Straße“, so dass der Verkehr ohne zusätzliche Belastung der „Grünen Straße“ und des verkehrsberuhigten „Alten Weges“ abfließen kann.
- Die innere Erschließung erfolgt ausgehend von der HAUPTERSCHLIEßUNG „Lübecker Straße“ / „Hamburger Straße“ über Stiche und Schleifen in die einzelnen Gebietsteile / Bauabschnitte, die an einigen Stellen durch „Überläufe“ miteinander vernetzt sind.
- Separate Geh- und Radwegeverbindungen führen entlang der inneren Grünstreifen zum Ortszentrum / „Alter Weg“, über die bestehende Bebauung



südlich der „Lübecker Straße“ zur „Großen Straße“ und im Norden zum Spazierweg entlang des Dunzelbaches.

### **Bebauung**

- Das Entwicklungskonzept sieht 8 Wohnquartiere vor, die abschnittsweise bei unterschiedlichen Quartiersgrößen entwickelt werden können.
- Jedes Quartier grenzt an eine Grünfläche, die mit Spielplatz, Wiese und Spazierwegen zur Naherholung vielfältige Orte der Begegnung und zum Aufenthalt der Bewohner bietet.
- Die Bebauung soll überwiegend durch Einzel- und Doppelhäuser erfolgen. Eine verdichtete Bauweise wird für den Bereich der Hamburger Straße (einschließlich der nördlichen Verlängerung) angestrebt, da hier u. a. eine kurze Anbindung an die übergeordnete Erschließung besteht.
- Das Konzept sieht einen Kindergarten sowie Sonderwohnformen vor. Spielplätze werden in die inneren Grünstreifen integriert.

### **Grünkonzept**

- Entlang des Dunzelbaches sieht das Konzept einen 20-35 m breiten Grünstreifen vor. In diesem Bereich soll eine Renaturierung des Dunzelbaches durch einen mäandrierenden Bachverlauf und die Ausbildung von Flachwasserzonen ermöglicht werden.
- Ergänzt wird der vorgenannte Bereich durch Anpflanzungen von einzelnen Baumgruppen, um so einen neuen Ortsrand zu schaffen, der ein naturnahes Landschaftsbild im Übergang zu den nördlich gelegenen Wiesen bildet.
- Ein Naherholungsweg innerhalb des Grünstreifens entlang des Dunzelbaches soll Ausblicke auf den nördlichen Landschaftsraum ermöglichen.
- Die innere Grüngliederung des Gebietes erfolgt durch 4 in Nord-Südrichtung verlaufende Grünstreifen. Sie weisen eine Breite von 10-40 m auf und nehmen öffentliche Wege, Spielplatzflächen sowie ein vernetztes System von Gräben und Teichen auf.
- Zum bestehenden Ortsrand mit der noch dörflich geprägten Bebauung am „Alten Weg“ wird ein Distanzstreifen aus privaten Gärten gebildet (Zäsur zwischen Alt- und Neubebauung).
- Die öffentlichen Grünstreifen, die auch eine Vernetzung vom nördlichen Landschaftsraum mit dem Plangebiet unterstützen sollen, werden von durchlaufenden, parallel angelegten privaten Gartenzonen ergänzt.
- Die westlichen Wohngebiete werden durch die Ausbildung einer grünen Mitte gegliedert.
- Vorhandene ortsbildprägende Bäume und Gehölzgruppen bleiben erhalten.

### Oberflächenentwässerung

- Die Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt durch ein System von Mulden, Gräben und Rückhaltebecken und bildet so einen gestalterischen Bestandteil der öffentlichen und privaten Grünflächen. Die im Gebiet bereits vorhandenen Teiche (Mulden) wurden dabei aufgenommen.
- Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dort entsprechend zu versickern.
- Das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird im Bereich von straßenbegleitenden Randstreifen versickert.
- Für stärker befahrene Straßen und verdichtete Bebauung ist eine Entwässerung über Mulden / Gräben und Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Für den Bereich des vorliegenden B-Plangebietes ist ein Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept nachfolgend dargestellt.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept für Ottersberg (1996)



Der Bebauungsplan Nr. 133 „Hamberger Weiden II“ nimmt einige Aspekte des Entwicklungskonzeptes auf, realisiert jedoch nicht alle dortigen Ziele, da diese heute, 18 Jahre später, in der beabsichtigten Form nicht mehr realisierbar bzw. auch nicht finanzierbar sind. Dies trifft insbesondere auf die großzügig bemessenen Grüngürtel zu. Ebenso sind Hausgruppen/ Reihenhäuser oder auch Geschosswohnungsbauten in verdichteter Bauweise in einem ländlichen Raum wie Ottersberg derzeit nicht vermarktbar.



Aufgegriffen wurden bei der Ausarbeitung des Entwurfes für den vorliegenden Bebauungsplan jedoch folgende Aspekte:

- die Ausbildung eines eigenständigen städtebaulichen Quartiers mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung
- die Erschließung in Form einer Schleife, Ringerschließung
- die Ausbildung eines Grünstreifens entlang des Dunzelbaches als öffentliche Grünfläche mit Ausblick auf den nördlichen Landschaftsraum.
- die gebietsübergreifenden Fuß- und Radwegeverbindungen, insbesondere die Anlage eines Fuß- und Radweges entlang des Dunzelbaches.
- die Oberflächenentwässerung erfolgt über straßenbegleitende Mulden bzw. Gräben in ein Regenrückhaltebecken

Eine Eingrünung des Quartiers nach Westen und Osten, wie im Entwicklungskonzept angedeutet, erfolgt nicht über separate textliche bzw. zwingende Festsetzungen. Sie bildet sich durch private Anpflanzungen an den Grundstücksgrenzen von alleine. De facto sind Pflanzmaßnahmen auf privaten Flächen oftmals nicht durchsetzbar und kontrollierbar. Die damit beabsichtigte Funktion als Ausgleich für einen Teil der Eingriffe im Plangebiet kann ökologisch effektiver auf externen Flächen erfolgen. Anders als bei abgeschlossenen Baugebieten am Rande von Siedlungen, die zur freien Landschaft oftmals zwingend eingegrünt werden, ist der vorliegende Bebauungsplan Teil eines Ganzen. Eine „Eingrünung“ wird daher nicht für erforderlich gehalten.

## **10 Bestehende angrenzende Bebauungspläne**

Östlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan Nr. 109 „Hamberger Weiden“ und im Südosten der Bebauungsplan Nr. 91 „Lübecker Straße“ an. Beide beinhalten die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten mit einer abweichenden Bauweise (Gebäudelänge höchstens 20 m) und einer Grundflächenzahl von 0,3. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Die Erschließung des Gebietes erfolgt neben der Lübecker Straße über die Drift und Hamburger Straße.

Die übrige Bebauung südwestlich des vorliegenden Bebauungsplanes wird nach § 34 BauGB beurteilt.

## **11 Planungsziele / Inhalt**

### **11.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zuletzt geltenden Fassung legt in § 1 fest, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festzusetzen. Entsprechend dieser Bestimmung wird für den „baulichen Teil“ des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO werden innerhalb des WA - Gebietes die gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zugelassen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und



Tankstellen) werden im gesamten Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen und sind somit nicht zulässig.

Die vorgenannten Nutzungen würden aufgrund ihres Flächenbedarfes sowie den mit der Nutzung einhergehenden, umfangreichen Kfz - Bewegungen, Geruchsimmissionen und möglichen Betrieb auch in den Abend- und Nachtstunden (insb. Tankstellen) der überwiegenden Wohnnutzung zuwiderlaufen. Darüber hinaus lassen sich für vorgenannte Anlagen im betreffenden Geltungsbereich keine erkennbaren Standortvorteile erkennen. Lediglich Betriebe des Beherbergungsgewerbes bleiben auf Grund der Funktionszuweisung des Ortsteils Ottersberg als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ gemäß RROP ausnahmsweise zulässig. Der Nutzungsumfang der Beherbergungsbetriebe hat sich dabei nach der Eigenart des betreffenden Wohngebietes zu richten.

## **11.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **11.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Damit wird eine aufgelockerte Bebauung, wie sie für die übrige Ortslage von Ottersberg üblich ist (vgl. auch Kapitel 10), unterstützt. Gleichzeitig bleibt mit diesem Maß ausreichend Spielraum bei der Ausnutzung der Grundstücke.

### **11.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die Firsthöhe (FH) der Gebäude wird gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO auf max. 9,50 m begrenzt. Um eine weitere optische Anpassung der Gebäude an die übrige Ortslage von Ottersberg zu gewährleisten, wird zusätzlich die Sockelhöhe auf maximal 0,50 m festgesetzt.

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

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

Mit der Festsetzung (ausschließlich) der Firsthöhe beabsichtigt der Flecken Ottersberg den Bau zweigeschossiger Gebäude (mit niedriger Dachneigung von 20- 30° Grad) zuzulassen. Aufgrund der bestehenden Nachfrage nach sogenannten „Stadtvillen“ wird die Möglichkeit geschaffen, solche Haustypen zu realisieren.

Über die vorgenannten Festsetzungen hinaus wird in Verbindung mit den Belangen der Oberflächenentwässerung (vgl. Kapitel 16.3) eine Höhenbeschränkung von Sohlplatten von Erdgeschossen und Kelleröffnungen getroffen. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 sind die Sohlplatten der Erdgeschosse sowie evtl. Kelleröffnungen (Lichtschächte oder dgl.) oberhalb der Oberkante der straßenbegleitenden Entwässerungsanlagen anzulegen (§ 9 Abs. 3 BauGB). Die Höhenfestlegung erfolgt im Zuge der Entwässerungsplanung. Sie kann für jedes Grundstück vom Bauherren bzw. Architekten bei der NLG abgefragt werden. Mit dieser Festsetzung wird vermieden, dass Zuflüsse



zu den angrenzenden Gebäuden aus den straßenbegleitenden Mulden bei außergewöhnlichen Regenereignissen auftreten.

### **11.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen**

#### **11.3.1 Bauweise**

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

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

Um eine Anpassung an die umgebende Bebauung herzustellen, wird für den gesamten Geltungsbereich der Bau von Einzel- oder Doppelhäusern ermöglicht, siehe TF 5: „Im Plangebiet sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte zulässig“. Hausgruppen sind nicht zugelassen, da sie derzeit im ländlichen Raum nicht vermarktbar sind.

Daher könnten also auch (theoretisch) zwei Einzelhäuser auf einem Grundstück stehen, wobei pro Einzelhaus zwei Wohneinheiten (beide Einzelhäuser zusammen dann vier Wohneinheiten) zulässig wären.

Eine konkretere Festlegung zur Beschränkung der Wohneinheiten wird nicht erfolgen.

Gemäß der Kommentierung zur BauNVO, § 22 Abs. 2, von „Fickert/Fieseler“ (11. Auflage, S. 1121 ff.) sind Einzelhäuser allseits freistehende Gebäude von höchstens 50 m Länge mit städtebaulich gefordertem Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen. Auf die in ihnen enthaltenen Eigentumseinheiten bzw. Mietwohnungen kommt es nicht an, d. h. ein Einzelhaus ist ein Baukörper, der aus mehreren selbständig benutzbaren baulichen Anlagen (Gebäuden) bestehen kann. Sofern die erforderlichen Grenzabstände eingehalten werden, dürfen auf einem Baugrundstück also auch mehrere Einzelhäuser stehen.

Soll ausschließlich das herkömmliche „Ein- oder Zweifamilienhaus“ zugelassen werden, so kann nach Fickert/ Fieseler dieses Ziel nur mit anderen Planungsinstrumenten erreicht werden, z. B. durch Festsetzung der Größe der Häuser durch die zulässige Grundfläche, durch Baulinien oder Baugrenzen). Das planerische Ziel, auf einem



Baugrundstück nur ein einziges Wohngebäude mit höchstens zwei Wohnungen zuzulassen, kann durch eine Festsetzung über die Bauweise als „Einzelhaus“ in Kombination mit der Zwei - Wohnungsklausel und einer entsprechenden Mindestgrundstücksgröße nicht erreicht werden. Die Zulassung nur eines einzigen Wohngebäudes mit höchstens zwei Wohnungen auf einem Baugrundstück wäre über eine Festsetzung der „Zwei - Wohnungsklausel“ nur möglich, wenn entweder bei kleineren Grundstücken oder gleichzeitiger Festsetzung der Höchstgröße der Grundstücke nur ein Wohngebäude auf dem Grundstück errichtet werden könnte.

Aus vermarktungstechnischen Gründen wird jedoch die Festsetzung maximaler Grundstücksgrößen oder die Festsetzung der Größe der Grundfläche von Häusern abgelehnt.

Aber: Durch die in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen zur maximalen Grundflächenzahl (0,3), zur (relativ schmalen) überbaubaren Fläche und zur Einhaltung von Mindestgrundstücksgrößen ist jedoch die Wahrscheinlichkeit sehr gering, dass bei der späteren Parzellierung (die nicht im B - Plan festgesetzt werden kann!) auf sehr kleinen Grundstücken zwei Einzelhäuser gebaut werden und damit die aufgelockerte Bebauung als Ziel der Planung umgangen wird.

Selbst wenn (auf einem größeren Grundstück) zwei Einzelhäuser gebaut werden und dann insgesamt 4 Wohneinheiten zulässig wären, würde dies der städtebaulichen Konzeption/ Zielsetzung des Planes nicht zuwiderlaufen.

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

### **11.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

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

Die Baugrenze hält zu den Straßenflächen bzw. zum Fuß- und Radweg einen Abstand von 3 m ein, so dass eine ausreichende „Vorgartenzone“ verbleibt. Diese „Vorgartenzone“ ist von Stellplätzen und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO freizuhalten, um ein „ungestörtes“ städtebauliches Bild entlang der Erschließungsstraßen zu erzielen (§ 23 Abs. 5 BauNVO), um eine sogenannte „Tunnelbildung“ zu vermeiden. Der Ausschluss von überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO gilt nicht für die Bereiche entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg. Hier haben vorgenannte Anlagen geringe Wirkung auf den eigentlichen



Straßenraum. Garagen nach § 12 BauNVO bleiben entlang der Fuß- und Radwege aber ausgeschlossen, weil sie bei ungünstiger Anordnung eine „Tunnelwirkung“ erzeugen können.

### **11.3.3 Mindestgröße der Baugrundstücke**

Für den gesamten Geltungsbereich wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und 350 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften festgesetzt.

Diese Festsetzung gewährleistet eine Anpassung an die vorhandene Siedlungsstruktur.

## **12 Verkehrliche Erschließung**

Die überregionale Erschließung des Plangebietes erfolgt über die L 168 „Große Straße“ und B 75 von Buchholz in der Nordheide über Rotenburg bis zur Anschlussstelle Stuckenborstel an der A 1.

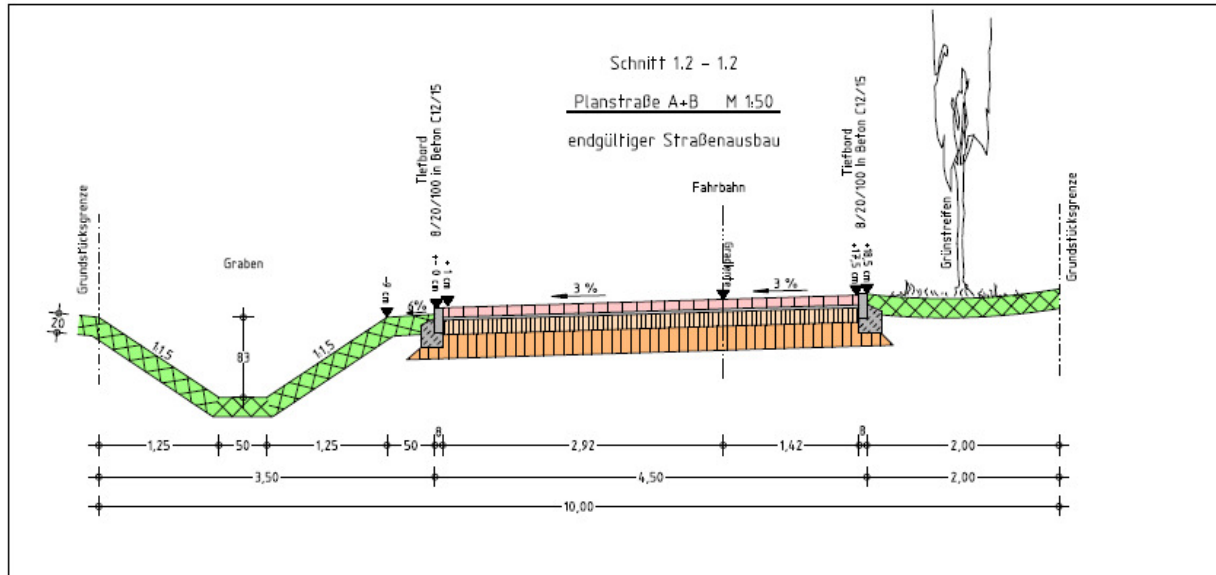
Die Anbindung an die innere Erschließung erfolgt über die „Lübecker Straße“ und die „Drift“. Die „Lübecker Straße“ wiederum schließt über die „Hamburger“ und „Rostocker Straße“ an die „Große Straße“ (L 168) an.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird über eine Planstraße von 10,00 m Breite (4,50 m Fahrbahnbreite, 2,00 m Parkstreifen, bzw. Pflanzinseln, 3,50 m Versickerungsfläche) als öffentliche Straßenverkehrsfläche sichergestellt. Die Straßenausbauplanung sieht vor, dass die Parkflächen ca. 0,50 m in die Fahrbahn hineinragen, um infolge der Längsaufstellung 0,50 m Abstand zu den Grundstücken einzuhalten. Die eingerückten Parkflächen tragen zur Verkehrsberuhigung bei.

Zusätzlich zur Verkehrsberuhigung werden in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche 6 Standorte für Baumpflanzungen festgesetzt. Diese sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 12 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese durch Neupflanzung zu ersetzen. Diese festgesetzten anzupflanzenden Straßenbäume können geringfügig bei der Straßenausbauplanung verschoben werden.



Abbildung 4: Straßenquerschnitt Planstraße mit Bauminsel und angrenzendem Graben:



Quelle: eigene Darstellung NLG

Um zu verhindern, dass eine übermäßige Zahl von Zufahrten ein ordnungsgemäßes Anlegen von Parkflächen, Grüninseln und insbesondere der geplanten Entwässerungsanlagen unmöglich macht, ist auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB entlang der Planstraßen pro Baugrundstück im WA 1 Gebiet nur eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 4,50 m (vgl. TF 7) und im WA 2 Gebiet eine 6,50 m Zufahrtsbreite zulässig (vgl. TF 8).

Fußläufige Zuwegungen sind ebenfalls nur über diese Zufahrten zulässig. Das bedeutet, dass z. B. beim Bau einer Doppelgarage die Untererschließung auf dem Baugrundstück geregelt werden muss.

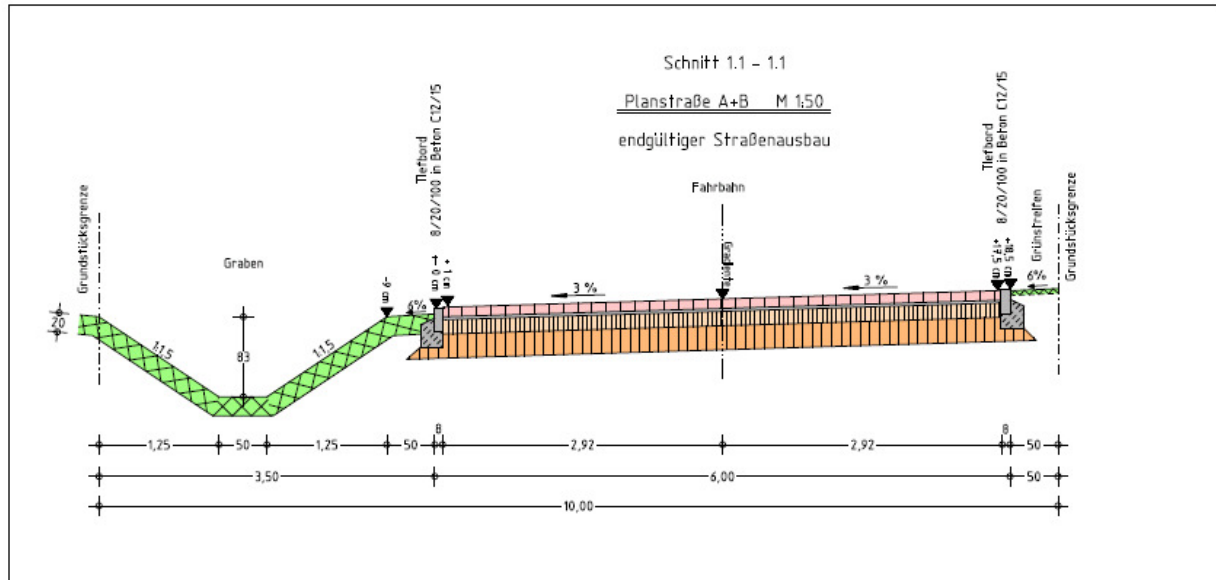
Nach Westen, Osten und nach Norden sind Fuß- und Radwege (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) festgesetzt, die eine Anbindung an weitere Baugebiete im Westen und Osten bzw. an die im Norden gelegene öffentliche Grünfläche sicherstellen. Ihre Breite beträgt 4,50 bzw. 5,00 m.

Ziel ist es, innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen keine weiteren gesonderten Flächen für einzelne Verkehrsarten entstehen zu lassen, sondern eine von allen Verkehrsteilnehmern nutzbare Verkehrsfläche vorzusehen. Die Gestaltung und genaue Führung der Fahrbahn innerhalb der Verkehrsfläche wird im Rahmen der späteren Erschließungsplanung festgelegt.

Alle öffentlichen Erschließungsstraßen, auch die Fuß- und Radwege, beinhalten seitliche Flächen / Mulden für die Ableitung des Niederschlagswassers (vgl. auch Kapitel 17.3 und nachfolgende Skizze).



Abbildung 5: Straßenquerschnitt Planstraße mit angrenzendem Graben:



Quelle: eigene Darstellung NLG

## 13 Emissionen / Immissionen

### 13.1 Landwirtschaft

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

## 14 Belange von Natur und Landschaft

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



#### **14.1 Baumfällungen**

Es befinden sich zwei Eichen im geplanten Eingangsbereich der Planstraße A, an der Lübecker Straße/Ecke Hamburger Straße des zu erschließenden Baugebietes. Die beiden Bäume sind zur Fällung vorgesehen, daher ist vor dem Eingriff eine Kontrolle und fachliche Einschätzung zur Eignung dieser Bäume als Quartier- und Neststandort für z. B. Fledermäuse und anderen Vogelarten vorzunehmen. Solch eine Einschätzung bzw. Untersuchung der Betroffenheit von Fledermäusen und Vögeln kann als Grundlage für eine ggf. notwendige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) sowie die Ermittlung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen dienen.

Diese Beurteilung hat das Gutachtenbüro BIOS aus Osterholz-Scharmbeck vorgenommen. Es ergaben sich keine Hinweise auf das Vorliegen aktuell besetzter Quartiere weder vorhandener Vogelneester. Die Vorgehensweise der Kontrolle und Einschätzung der beiden Eichen ist im Anhang 4 als Kurzgutachten erläutert.

#### **14.2 Anpflanzen von Bäumen auf den Privatgrundstücken**

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11 wird festgesetzt, dass pro Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter und heimischer Laubbaum, auch Obstbaum, gemäß Pflanzenliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzung spätestens 1 Jahr nach Herstellung des Hauptgebäudes).

#### **14.3 Anpflanzen von Bäumen auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen**

Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 12 6 großkronige standortgerechte, heimische Laubbäume auf festgesetzten Standorten gemäß Pflanzenliste 2 mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der genaue Standort der Straßenbäume kann im Rahmen der Straßenausbauplanung geringfügig verschoben werden (Pflanzung spätestens 1 Jahr nach Herstellung der Erschließungsanlagen). Somit wird der Verlust der 2 Eichen im Eingangsbereich der Planstraße A ausgeglichen.

#### **14.4 Öffentliche Grünfläche**

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 13 ist im Norden des Plangebietes, entlang des Dunzelbaches, ein Uferrandstreifen in einer Breite von 5,00 m weitgehend naturnah anzulegen. Diese Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit dem Unterhaltungsverband Untere Wümme. Der Streifen dient gleichzeitig der Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens. In Fortführung des Weges des 1. Bauabschnitts ist ein 3,0 m breiter Weg mit wassergebundenen Decke anzulegen.

**Pflanzenliste 1:****(heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher für die Baugrundstücke)**

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestqualität
<b>Bäume</b>		
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	H 2 x v. StU 10-12*
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	H 2 x v. StU 10-12
<i>Crataegus laevigata</i> 'Paul's Scarlet'	Rot-Dorn	H 2 x v. StU 10-12
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	H 2 x v. StU 10-12
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	H 2 x v. StU 10-12
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	H 2 x v. StU 10-12
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere	H 2 x v. StU 10-12
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	H 2 x v. StU 10-12
Obstbäume gemäß Pflanzenliste Obstbäume		H 2 x v. StU 8-10
<b>Sträucher</b>		
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	2 x v. o.B. 60/100**
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	2 x v. o.B. 60/100
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	2 x v. o.B. 60/100
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster	2 x v. o.B. 60/100
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	2 x v. o.B. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	2 x v. o.B. 60/100
<i>Rosa spec.</i>	Wildrosen	2 x v. o.B. 60/100
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder	2 x v. o.B. 60/100
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder	2 x v. o.B. 60/100

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

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

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

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

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



**Pflanzenliste 3:**  
(heimische, standortgerechte Gehölze für die Maßnahmenfläche)

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestqualität
<b>Bäume</b>		
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	2 j.v.S. 60-100*
Betula pubescens	Moor-Birke	2 j.v.S. 60-100
Quercus robur	Stiel-Eiche	3 j.v.S. 80-120
Sorbus aucuparia	Eberesche	3 j.v.S. 80-120
<b>Sträucher</b>		
Rhamnus frangula	Faulbaum	3 j.v.S. 80-120
Rosa canina	Hundsrose	2 j.v.S. 60-80
Salix aurita	Ohr-Weide	1 j.v.S. 60-80
Salix cinerea	Asch-Weide	1 j.v.S. 60-80
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	3 j.v.S. 60-100

\* 2 j.v.S. 60-100 = 2 jähriger verpflanzter Sämling, Höhe 60 bis 100 cm

**Pflanzenliste Obstbäume:**

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

\* Obstbäume regionaler Sorten, Hochstämme, Stammumfang 8–10 cm



#### **14.5 Umsetzung des Grün- und Freiraumkonzeptes**

Die vorgenannten Landschaftspflegerischen Maßnahmen dienen gleichzeitig als Maßnahme zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation von Eingriffen, die durch die Realisierung des Plangebietes entstehen. Die Umsetzung sowie der Zeitpunkt der Bepflanzung innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden im Rahmen des Erschließungsvertrages zwischen der NLG und der Gemeinde Ottersberg geregelt. Die NLG führt die Maßnahmen auf der öffentlichen Grünfläche als Erstbepflanzung durch.

#### **14.6 Externe Kompensation**

Unter Berücksichtigung der o. g. grünplanerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie der Kompensation im Plangebiet verbleibt gemäß Grünordnungsplan jedoch ein Kompensationsdefizit von **8.339,10 m<sup>2</sup>**. Dieses Kompensationsdefizit muss durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden.

Der Ausgleich des vorgenannten Kompensationsdefizites erfolgt auf einer gemeindeeigenen Fläche aus dem Ausgleichspool des Fleckens Ottersberg. Die Poolfläche liegt südwestlich der Ortslage von Ottersberg nördlich des Dunzelbachs (Gemarkung Ottersberg, Flur 43, Flurstück 441/120).

Die zu der Zeit intensiv genutzte Grünlandfläche (Wertstufe II) wurde aus der intensiven Nutzung genommen. Die Fläche ist insgesamt 25.531 m<sup>2</sup> groß. Davon sind für andere Planungen (Bebauungspläne) 12.970 m<sup>2</sup> bereits belegt. Ziel ist die Extensivierung mit Bewirtschaftungsauflagen bzw. die Herausnahme aus der Nutzung. Der Ausgleich weiterer B-Pläne erfolgt ebenfalls auf dieser Poolfläche, so dass insgesamt noch ca. 12.561 m<sup>2</sup> für den B- Plan Nr. 133 zur Verfügung stehen.

Mit der Herstellung der Kompensationsmaßnahmen werden die durch die Bauvorhaben verursachten erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes vollständig ausgeglichen. Die Lage der Kompensationsflächen ist in Form eines Kartenausschnittes als Anlage 2 beigelegt.

#### **Ersatzmaßnahme M1:**

Als Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden wird der nördliche Teil des Flurstücks in einer Größe von **6.223 m<sup>2</sup>** aus der Nutzung genommen und zu einem naturnahen Biotop entwickelt. Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines naturnahen Waldes, um zum einen die angrenzende Bebauung besser in das Landschaftsbild einzubinden und zum anderen einen Puffer zu schaffen zu den südlich liegenden Schutzgebieten. Dazu werden als Initialpflanzung punktuell in Gruppen standortheimische Gehölze gemäß Pflanzenliste 3 auf insgesamt 2.000 m<sup>2</sup> gepflanzt. Die übrige Fläche wird der natürlichen Sukzession überlassen. Diese Maßnahme wird mit dem Faktor 1 : 1 angerechnet. Zu den angrenzenden in der Nutzung verbleibenden Flächen werden im Abstand von 10 m Eichenspaltpfähle gesetzt.



### **Ersatzmaßnahme M2:**

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird durch die Nutzungsextensivierung einer Fläche mit einem Niedermoorboden ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt flächengleich zur beeinträchtigten Bodenfläche (vgl. Umweltbericht Kap. 2.1.4), d.h. für den verbleibenden Ausgleichsbedarf ist ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 2 für das Schutzgut Boden anzusetzen. Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 2.116,1 m<sup>2</sup> entspricht einer Kompensationsfläche von **4.232,2 m<sup>2</sup>**, die als extensive Nutzung festgelegt wird.

Für den Ausgleich, der durch die Aufhöhungen beeinträchtigten unversiegelten Flächen, steht eine Fläche von **2.105,80 m<sup>2</sup>** zur Verfügung. Diese wird als extensive Nutzung auf der Fläche M2 (Gesamtgröße 6.338 m<sup>2</sup>) festgelegt (siehe Anlage 2).

### **Ersatzmaßnahme M3:**

Die Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Wasser erfolgt im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens „Ottersberg“. Dort werden auf insgesamt **145 m** Länge Uferböschungen bzw. Uferrandstreifen durch geeignete Renaturierungsmaßnahmen aufgewertet.

Mit der Herstellung der Kompensationsmaßnahmen werden die durch die Bauvorhaben verursachten erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes vollständig ausgeglichen.

## **15 Kinderspielplatz**

Im Plangebiet ist eine öffentliche Grünfläche als „Spielplatz“ mit einer Größe von 670 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Kinderspielplatzfläche liegt im Osten, nördlich des Fuß- und Radweges, angrenzend an das Baugebiet Nr. 109. Diese Grünfläche dient auch als Ort der Begegnung und zum Aufenthalt der Bewohner.

## **16 Ver- und Entsorgung**

### **16.1 Wasserversorgung**

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

### **16.2 Schmutzwasserbeseitigung**

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über einen Anschluss an den Schmutzwasserkanal in der „Lübecker Straße“ und weiter zum zentralen Klärwerk des Abwasserzweckverbandes Oyten/Ottersberg. Der für das Plangebiet Nr. 133 vorgesehene SW- Anschluss liegt im anliegenden Fuß- und Radweg im B- Plan Gebiet Nr. 109. Im Einmündungsbereich der „Lüneburger Straße“ in die „Lübecker Straße“ liegt eine unterirdische Pumpstation mit Anschluss an den Freigefällekanal in der „Lübecker Straße“.



Die Kapazitäten der Pumpwerke und der Kläranlage sind bzw. werden so ausgelegt, dass sie das durch das Baugebiet zusätzlich anfallendes Schmutzwasser aufnehmen und reinigen können.

### **16.3 Oberflächenwasserbeseitigung**

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

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

Der Bodentyp im Plangebiet ist laut CD-ROM „Böden in Niedersachsen“ (Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung 1997) ein durch fluviatile Ablagerungen entstandener Gley - Podsol aus Sand. Im nördlichen Bereich ist ein Hochmoorboden, bestehend aus Hochmoortorf über Sand vorzufinden.

Das im B- Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird von den Privatgrundstücken und den öffentlichen Flächen über straßenbegleitende Gräben zum Regenrückhaltebecken abgeleitet. Um die Funktionsfähigkeit der Gräben sicherzustellen, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 7 und Nr. 8 vorgeschrieben, dass nur eine Zufahrt mit einer Breite von 4,50 m, bzw. 6,50 m pro Baugrundstück, bzw. pro Doppelhaushälfte zulässig ist.

Im Bereich der Planstraße werden entsprechende Geländeanpassungen (Aufhöhungen) vorgenommen, um einen genügend großen Abstand zwischen der Sohle der geplanten straßenbegleitenden Ableitungsgräben und dem Grundwasserleiter herzustellen (Aufhöhungen maximal ca. 0,80 bis 1,0 m). Die maximalen Aufhöhungen werden dabei etwa in der Planmitte erfolgen, um sowohl nach Norden, zum Dunzelbach, als auch nach Süden, Richtung Straßenseitengraben ein entsprechendes Gefälle zu bekommen. Das Aushubmaterial wird seitlich auf die angrenzenden Grundstücke gebracht. Dadurch kann der Höhenunterschied zwischen den Grundstücken und der Erschließungsstraße angeglichen werden. Die technischen Details werden im Zuge der weiterführenden Erschließungsplanung festgelegt. Im Norden kann der Notüberlauf zum Dunzelbach innerhalb der öffentlichen Grünfläche angelegt werden.

Um zu vermeiden, dass Zuflüsse zu den angrenzenden Gebäuden aus den straßenbegleitenden Mulden bei außergewöhnlichen Regenereignissen auftreten, wird gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 eine Höhenbeschränkung von Sohlplatten von



Erdgeschoss und Kelleröffnungen getroffen (vgl. auch Kapitel 11.2.2). Danach sind die Sohlplatten der Erdgeschosse sowie evtl. Kelleröffnungen (Lichtschächte oder dgl.) oberhalb der Oberkante der straßenbegleitenden Entwässerungsanlagen anzulegen (§ 9 Abs. 3 BauGB). Die Höhenfestlegung erfolgt im Zuge der Entwässerungsplanung. Sie kann für jedes Grundstück vom Bauherren bzw. Architekten bei der NLG abgefragt werden.

Zurzeit ist ein Gelände- Höhenunterschied zum östlich angrenzenden Baugebiet Nr. 109 „Hamberger Weiden“ von ca. 1,00 m gegeben. Die beiden Plangebiete werden durch einen (privat angelegten) Graben getrennt. Der Graben ist kein „Gewässer“ im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Um eine funktionierende Entwässerung zu gewährleisten, wie zuvor ausführlich beschrieben, ist das Bodenniveau im Plangebiet „Hamberger Weiden II“ anzuheben.

Eine Regelung / Festsetzung im Bebauungsplan zum Anschluss des Geländes der beiden Plangebiete ist rein rechtlich nicht möglich. Details zum Thema Bodenerhöhung und zu treffende Vorkehrungen sind im NNachbG § 26 geregelt.

Auf eine Abstimmung zwischen den GrundstückseigentümerInnen der Plangebiete I und II wird an dieser Stelle verwiesen.

#### **16.4 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Verden als öffentlich-rechtlichem Entsorgungsträger. Die Planstraßen sind für das Befahren mit Müllfahrzeugen ausreichend dimensioniert.

#### **16.5 Altlasten / Kampfmittel**

Die Bestandsaufnahme und -prüfung hat keinen Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten und Kampfmitteln ergeben. Sollten bei Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Kontaminationen auftreten, sind diese der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Verden (Tel.: 04231 – 15-344) unverzüglich mitzuteilen.

#### **16.6 Energieversorgung / Gasversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das Elektrizitäts-Werk Ottersberg sichergestellt.

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Achim AG.

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



### **16.7 Fernmeldeeinrichtungen und sonstige Infrastrukturen**

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

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

### **16.8 Brandschutz**

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

Die Planung von Löschwasserentnahmestellen ist in Absprache mit der Freiwilligen Feuerwehr durchzuführen. Im Übrigen wird auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.

### **17 Aussagen zum Baugrund**

Ab Oberkante Gelände bis zu einer Mächtigkeit von ca. 0,60 m wurde gemäß Bodenproben (vgl. Anlage 3) humoser Oberboden festgestellt. Darunter lagern Feinsande und Schluffe. Je nach Lage und Bauweise (unterkellert bzw. nicht unterkellert) sind die in den Bohrprofilen aufgezeigten Bodenschichten jeweils separat als Gründungsbereich zu prüfen. Der hohe Grundwasserstand im Plangebiet bedingt bei unterkellerten Gebäuden sowie einbindenden Bauwerkssohlen Maßnahmen zur Wasserhaltung und zur Abdichtung / Dränung gemäß DIN 4095 und ggf. Auftriebssicherung. Liegen Bauwerksteile unterhalb des Grundwasserspiegels, muss eine druckwasserhaltende Abdichtung bis 0,30 m über den höchsten Grundwasserstand hergestellt bzw. in WU-Beton als „Weiße Wanne“ oder „Schwarze Wanne“ ausgebildet werden.

Hinsichtlich der Gründung von Gebäuden ist darauf zu achten, dass der anstehende Mutterboden nicht tragfähig ist und durch frostunempfindliche Füllsande ersetzt werden muss. Ggf. ist eine Wiederverwertung des Oberbodens auf dem Grundstück möglich. Die unterhalb des Mutterbodens anstehenden Sande bilden einen ausreichend tragfähigen Baugrund und können überbaut werden. Dabei ist darauf zu achten, dass die Sand-Schluff-Gemische bei Niederschlägen nicht ungeschützt offen liegen bleiben oder dynamisch beansprucht werden, da sie besonders wasserempfindlich sind.



Sollten diese Bodenarten im Zuge einer Unterkellerung als Gründungsebene zum Tragen kommen, müssten sie durch Zusatzmaßnahmen stabilisiert werden. Zur Anordnung von Tragschichten sind entsprechende Bodenaustauschmaßnahmen erforderlich.

Insgesamt ist für Wohnbaumaßnahmen aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse eine Flachgründung zu empfehlen. Die Gründung bei nicht unterkellerten Gebäuden erfolgt auf nichtbindigem Boden (Füllsande) mit dichter bis mitteldichter Lagerung. Bei einbindenden Bauwerkssohlen ist eine Ring- und Flächendränage nach DIN 4095 und eine Abdichtung nach DIN 18195 bzw. eine Ausbildung in WU-Beton als Weiße Wanne und eine Bemessung gegen Auftrieb erforderlich.

Unter der Bauwerkssohle ist eine mindestens 30 cm dicke Schottertragschicht für gleichmäßige Auflagerungsbedingungen einzubauen. Zwischen dem Schotter bzw. dem Auffüllmaterial und ggf. bindigem Planum ist bei Vernässung ein Trennvlies zu verlegen. Die Baugrubensicherung muss gemäß DIN 4124 bzw. DIN 4084 durchgeführt werden.

#### **18 Archäologische Bodendenkmalpflege / Denkmalpflege**

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

#### **19 Durchführung, Bodenordnung**

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

Die öffentlichen Flächen gehen später in das Eigentum der Gemeinde Ottersberg über.



## 20 Städtebauliche Daten

Allgemeine Wohngebiete	29.190 m <sup>2</sup>	74,4	%
Straßenverkehrsflächen	3.458 m <sup>2</sup>	8,8	%
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	749 m <sup>2</sup>	1,9	%
Ableitungsgräben/ Mulden	1.869 m <sup>2</sup>	4,8	%
Regenrückhaltebecken	2.596 m <sup>2</sup>	6,6	%
Kinderspielplatz	672 m <sup>2</sup>	1,7	%
Grünstreifen am Dunzelbach	712 m <sup>2</sup>	1,8	%
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>39.246 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0</b>	<b>%</b>

## 21 Verfahrensvermerke

Die Begründung wurde ausgearbeitet von:

Niedersächsische Landgesellschaft m. b. H.  
Gemeinnütziges Unternehmen  
für die Entwicklung des ländlichen Raumes  
Geschäftsstelle Verden  
Lindhooper Straße 59  
27283 Verden

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

Verden, 13.08.2014

gez. i. A. Thalmann  
Planverfasserin

Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Ottersberg hat dem Entwurf der Begründung am 20.03.2014 zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 133 „Hamberger Weiden II“ in der Zeit vom 07.04.2014 bis einschließlich zum 09.05.2014 öffentlich ausgelegen.

Die Begründung wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und vom Rat des Fleckens Ottersberg in seiner Sitzung am 24.07.2014 als Begründung der Satzung beschlossen.

Ottersberg, 22.08.2014

L. S.

gez. Horst Hofmann  
Bürgermeister



## **Teil II: Begründung zur örtlichen Bauvorschrift für den Bebauungsplan Nr. 133 „Hamberger Weiden II“ (§ 84 NBauO)**

### **1 Einleitung**

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand von Ottersberg und stellt den Abschluss der Siedlungsentwicklung des Ortes in diese Richtung dar. Ziel ist es, den Ortsrand, bzw. den Übergangsbereich zwischen dem Siedlungsgebiet und der offenen Landschaft in einer für die Ortschaft typischen und prägenden Bauweise zu gestalten.

In Anlehnung an die örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet „Lübecker Straße“, südöstlich des vorliegenden Bebauungsplanes, werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Rechtsgrundlage hierfür ist der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Örtliche Bauvorschriften werden als Satzung im übertragenen Wirkungskreis erlassen. In Bebauungsplänen können die Örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen aufgenommen werden.

Bei der Festlegung der örtlichen Bauvorschriften erfolgte eine Abwägung gestalterischer Ziele mit den Zielen der Vermarktung. In der Praxis erwecken umfangreiche gestalterische Festsetzungen oftmals beim Käufer von Grundstücken den Eindruck der übermäßigen Regulierung, was dazu führt, dass individuelle Bauwünsche nicht verwirklicht werden können und vom Kauf des Grundstückes Abstand genommen wird. Die nachfolgenden gestalterischen Festsetzungen wurden daher nach dem Grundsatz: „So wenig wie möglich und so viel wie nötig“ konzipiert, d. h. gestalterisch muss für den Betrachter von außen eine grundsätzliche Anpassung des neuen Baugebietes an die umliegenden Gebiete zu ersehen sein. Alles was darüber hinaus zu sehr in die Gestaltungsfreiheit des Einzelnen eingreift, wie z. B. die Gestaltung von Einfriedungen, unterliegt keiner weiteren Regelung.

### **2 Dächer**

Im Plangebiet sind für Gebäude nur symmetrisch geneigte Sattel- Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von mindestens 20 ° Grad zulässig. Ebenso sind von gegenüberliegenden Außenseiten zueinander versetzt aufsteigende Pultdächer in der v. g. Dachneigung zulässig. Auch begrünte Dächer (Grasdach) sind zulässig.

Garagen i. S. des § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind von den vorgenannten Vorschriften ausgenommen. Dies gilt auch für Dachgauben, Vordächer, Krüppelwalme, Wintergärten, überdachte Anbauten und Seitengiebel (hierzu zählen auch Friesengiebel), wenn sie bis maximal 1 m aus der Fassade springen.

Maximal 2/3 der Trauflänge des Haupthauses dürfen als Gauben ausgebildet werden. Die Dachgauben müssen Mindestabstände von 1,0 m untereinander und 1,50 m – parallel gemessen- zum Ortgang bzw. Grat (bei Walmdächern) einhalten.



Bei Doppelhäusern dürfen Dachgauben nur mit einem Mindestabstand von 1,25 m zur Trennfuge (Grenze) errichtet werden.

Die geneigten Dächer sind mit Tonziegeln oder Betondachsteinen in ziegelroten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen einzudecken. Die Farbtöne entsprechen der Register RAL 840-HR unter den Nummern 2001, 2002, 3000- 3005, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012, 8015, 7016, 7021, 7024, 7026 und handelsübliche Mischungen. Glasierte oder glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Von dieser Festsetzung sind begrünte Dächer, Anlagen für regenerative Energien und Wintergärten ausgenommen.

### **3 Außenwände**

Für Außenwandteile von Haupt- und Nebengebäuden sowie von Garagen sind nur folgende Materialien und Farbgebungen zulässig:

- Sicht- oder Verblendmauerwerk in roten und rotbraunen Farbtönen (Register RAL 840-HR: 2001, 2002, 3000-3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012, 8015)
- Putz in hellen oder erdfarbenen Farbtönen (Register RAL 840-HR: 1000, 1001, 1002, 1011, 1013, 1014, 1015, 1024, 9001, 9002)
- Holz behandelt mit pigmentfreien Holzschutzmitteln/ Lacken, Holzanstriche im Farbton der jeweils verwendeten Holzart oder Holzanstriche in roten/ rotbraunen Farbtönen wie beim Sicht/ Verblendmauerwerk (RAL – Farben s. o.).

Materialien, die andere Materialien vortäuschen, sind unzulässig.

Verstöße gegen die örtliche Bauvorschrift können gemäß § 80 NBauO (Ordnungswidrigkeiten) u. a. mit Geldbußen geahndet werden. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung vermerkt, so dass eine Verfolgung von Verstößen in Form eines Ordnungswidrigkeiten- Verfahrens möglich ist.



## **Teil III: Umweltbericht**



**Anlage 1**  
**Biotoptypenplan**



## **Anlage 2**

### **Maßnahmenkarte Ausgleichsflächen M1 und M2**



## **Anlage 3**

# **Bodenuntersuchung im B- Plangebiet (Bohrprofile)**



## **Anlage 4**

# **Kurzgutachten Kontrolle und Einschätzung zur Eignung zweier Eichen als Lebensstätte von Fledermäusen und Vögeln**