

**B E G R Ü N D U N G**  
zum Bebauungsplan Nr. 67  
**"SONDERGEBIET FACHHOCHSCHULE"**  
des Flecken Ottersberg  
- beglaubigte Abschrift -

Diplom-Volkswirt

**Eike Geffers**

Beratender Volkswirt  
für kommunale und  
staatliche Planung

**B E G R Ü N D U N G**  
zum Bebauungsplan Nr. 67  
**"SONDERGEBIET FACHHOCHSCHULE"**  
des Flecken Ottersberg  
- beglaubigte Abschrift -

| <u>I N H A L T</u>  | Seite |
|---|-------|
| <b>I. Allgemeines</b>   | 2     |
| 1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes            |       |
| 2. Abgrenzung des Geltungsbereichs  |       |
| 3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung                       | 3     |
| 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan  |       |
| <b>II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan</b>                                | 3     |
| 1. Lage in der Ortschaft, Geländeverhältnisse                                     |       |
| 2. Bodenbeschaffenheit  |       |
| 3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur                                  | 4     |
| 4. Baulich genutzte Flächen   |       |
| 5. Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft                                  |       |
| <b>III. Die städtebaulichen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans im einzelnen</b>  | 5     |
| 1. Art der baulichen Nutzung  |       |
| 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen | 7     |
| 3. Verkehrserschließung   | 8     |
| 4. Grünordnung - Naturschutz und Landschaftspflege                                | 9     |
| 5. Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung                                   |       |
| 6. Immissionsschutz   | 10    |
| 7. Flächenübersicht   | 11    |
| <b>IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans</b>                            | 11    |
| 1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung  |       |
| 2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen   |       |
| <b>Verfahrensvermerk</b>  | 12    |

## I. Allgemeines

### 1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Ortslage von Ottersberg auf der Nordseite der Großen Straße (B 75) nach Osten abzurunden. Durch ein markantes Gebäude soll die "Freie Kunststudienstätte Ottersberg" (kurz: Kunst-Studienstätte), die für Ottersberg eine wichtige kulturelle Einrichtung ist, am Ortseingang in Erscheinung treten. Nach Norden soll die Bebauung in die anschließende offene Landschaft eingebunden werden.

Die Kunst-Studienstätte benötigt dringend weitere Räume. Da sie sich am vorhandenen Standort nicht ausbreiten kann, wurde für die Erweiterung eine geeignete Fläche in der Nähe des vorhandenen Standortes gesucht. Mit Unterstützung des Flecken Ottersberg konnte die Kunst-Studienstätte die Flurstücke 14/1 und 12 der Flur 8, Gemarkung Ottersberg, auf der Nordseite der Großen Straße erwerben. Der Bebauungsplan hat den Zweck, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung dieser Fläche durch die Kunst-Studienstätte oder eine ähnliche Bildungseinrichtung zu schaffen.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um sicherzustellen, daß die neue Bebauung nach Art und Maß und nach den überbauten Grundstücksflächen den Zielvorstellungen des Fleckens Ottersberg entspricht. Im Osten und Westen der für die Kunst-Studienstätte vorgesehenen Fläche befinden sich Wohnhäuser. Der Bebauungsplan soll auch dazu dienen, Immissionskonflikte zwischen den geplanten Anlagen der Kunst-Studienstätte und der vorhandenen Wohnbebauung zu vermeiden.

### 2. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung. Für sie gilt der Grundsatz, daß von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muß.

Die Ausdehnung des Bereichs, in dem nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet entstehen können, wird von den geplanten Nutzungen im Plangebiet bestimmt. Das Plangebiet wird als Sondergebiet "Fachhochschule" festgesetzt. Westlich dieses Gebietes schließt sich ein Mischgebiet an. Südlich der "Großen Straße" ist die Bebauung als allgemeines Wohngebiet einzustufen. Daher wird durch textliche Festsetzungen sichergestellt, daß dieses Sondergebiet von den Emissionen her den Störungsgrad eines Mischgebietes nicht überschreiten wird. Das ist in Abschnitt III. näher begründet. Die von ihrem Störungsgrad im Mischgebiet zulässigen Anlagen verursachen außerhalb des Plangebiets keine nachteiligen Auswirkungen.

- Im Westen schließt sich an das Plangebiet eine unbebaute Fläche an, die zur Zeit landwirtschaftlich genutzt wird. Der südliche Teil dieser Fläche ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt und der nördliche Teil als Wohnbaufläche. Nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet sind für die vorhandenen und geplanten Nutzungen nicht zu erwarten. Für eine bauliche Nutzung dieses Bereichs wird ein Bebauungsplan erforderlich, der durch geeignete Festsetzungen für den Übergangsbereich mögliche Immissionskonflikte zwischen geplanter Wohnbebauung und Sondergebiet verhindern kann.
- Im Norden schließen sich an das Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die im Flächennutzungsplan als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt sind. Nachteilige Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung sind nicht zu erwarten.
- Nach Osten schließen sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. In diesem Bereich steht noch ein älteres Wohnhaus etwa

50 m östlich des Plangebiets. Es liegt im Außenbereich. Nachteilige Auswirkungen sind für diesen Bereich ebenfalls nicht zu erwarten.

- Im Süden wird das Plangebiet durch die Große Straße (B 75) begrenzt. Auf der Südseite der B 75 liegt Wohnbebauung, die durch die Verkehrsimmissionen der B 75 vorbelastet ist. Nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet sind auch dort nicht zu erwarten.

Die Wohnbebauung, die unmittelbar neben den Flächen liegt, auf denen die Anlagen der Kunst-Studienstätte geplant sind, wurde zur besseren Problembewältigung mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird damit bei der Abgrenzung des Geltungsbereichs eingehalten.

### 3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Flecken Ottersberg entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen für diesen Bebauungsplan nicht.

### 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Flecken Ottersberg (Fassung nach der 1. Änderung) als "Fläche für die Landwirtschaft" bzw. als "gemischte Baufläche" dargestellt. Diese Darstellung wird im Parallelverfahren mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in Sondergebiet "Fachhochschule" geändert. Damit ist gewährleistet, daß der Bebauungsplan zum Zeitpunkt seines Inkrafttretens aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

## II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan (Stand: Sommer 1986)

### 1. Lage in der Ortschaft, Geländeverhältnisse

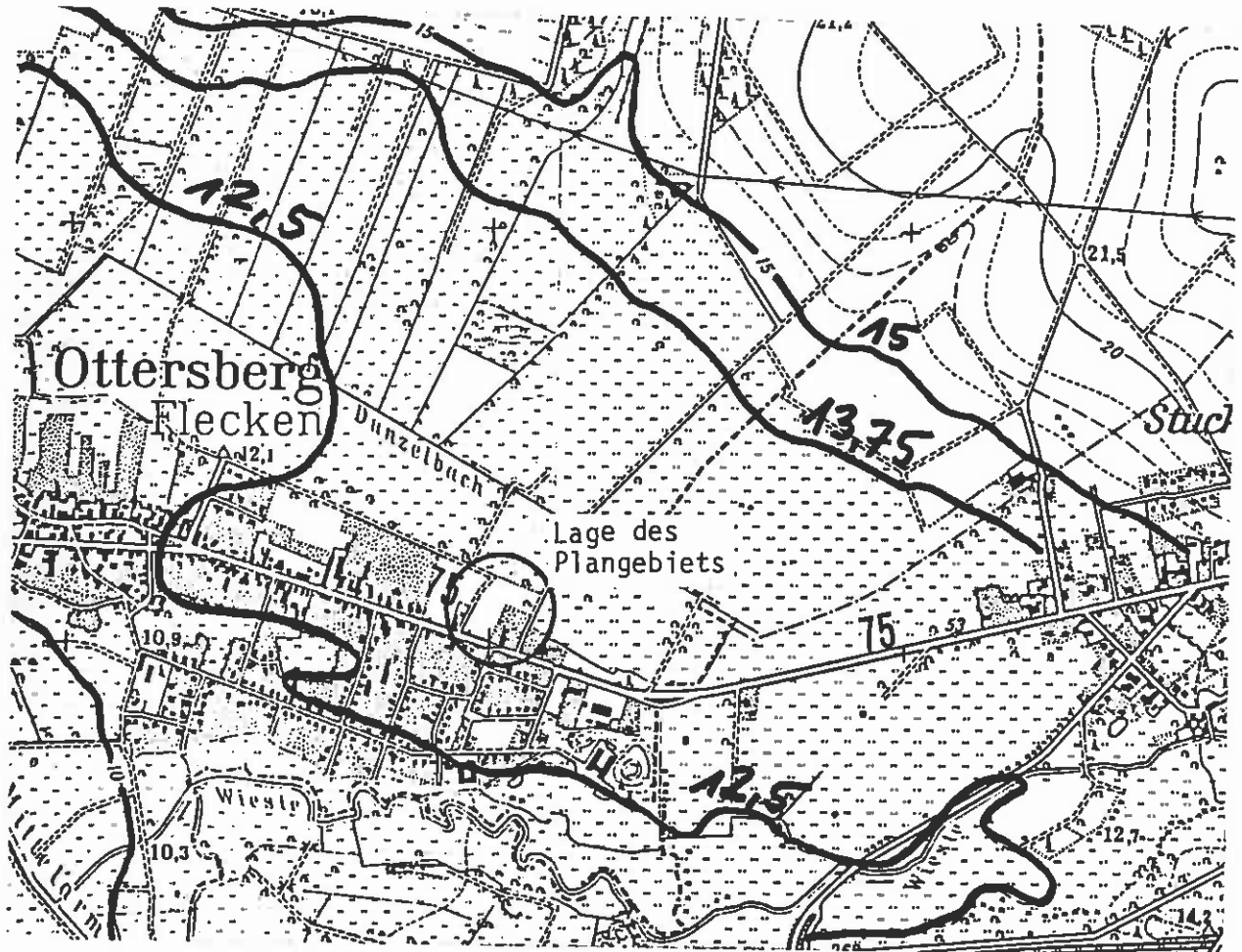
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am östlichen Rand der Ortslage von Ottersberg auf der Nordseite der B 75 in Richtung Stuckenborstel.

Das Gelände des Plangebiets ist praktisch eben. Es hat ein geringes Gefälle von Nordosten nach Südwesten zur B 75 hin. Das Plangebiet liegt ca. 13 m ÜNN. Vgl. auch den Ausschnitt aus der topographischen Karte 1 : 25.000 (Vergrößerung) auf der folgenden Seite!

### 2. Bodenbeschaffenheit

Im Plangebiet geht es in erster Linie um die Eignung des Bodens für eine Bebauung. Nach den Erfahrungen mit der vorhandenen Bebauung im Plangebiet, ist eine bauliche Nutzung der bisher unbebauten Flächen im Plangebiet möglich.

Es bestehen sandige Untergrundverhältnisse. Nach den Angaben von Anliegern liegt der Grundwasserstand ca. 2 - 3 m unter der Geländeoberfläche. Er ist durch die Wümmeregulierung deutlich abgesunken. Unter dem Sand besteht eine Schicht aus Ortstein, das sind durch Humusstoffe oder Eisenhydrate verkittete Sande im Heideboden, über der sich das Wasser gelegentlich staut. Die Ortsteinschicht ist jedoch an vielen Stellen durchstoßen, so daß das Wasser auch dort gut versickert.



Ausschnitt aus der Topographischen Karte 1 : 25.000 (Vergrößerung)  
Maßstab ca. 1 : 18.000

### 3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von rd. 2,06 ha. Davon ist lediglich der unbefestigte Weg auf dem Flurstück 33 (ca. 500 m<sup>2</sup>) Eigentum des Flecken Ottersberg. Die übrigen Flächen sind Privateigentum. Dem Trägerverein der Freien Kunst-Studienstätte gehören die Flurstücke 12 und 14/1 mit zusammen 10.214 m<sup>2</sup>.

### 4. Baulich genutzte Flächen

Auf den beiden bebauten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen ältere Wohnhäuser mit Nebengebäuden, die aus ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen hervorgegangen sind. Sie werden heute nur noch zum Wohnen genutzt.

### 5. Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Die großen Freiflächen in der Mitte des Plangebietes werden bisher als Ackerland genutzt. Der nördliche Teil des bebauten Grundstücks Flurstücks 15/1 am Ostrand des Plangebiets ist Hausgarten. Nördlich daran anschließend befindet sich auf dem Flurstück 16/2 ein kleines Gehölz.

Das Oberflächenwasser versickert weitgehend auf den Grundstücken. Südlich des Plangebiets entlang der B 75 verläuft ein Regenwasserkanal.

### III. Die städtebaulichen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes im einzelnen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen dazu, die städtebaulichen Ziele und Zwecke zu erreichen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Welche städtebaulichen Ziele und Zwecke das im einzelnen sind, und welche privaten und öffentlichen Belange bei ihrer Verwirklichung zu berücksichtigen sind, wird für die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im folgenden dargelegt.

Für das Plangebiet wurde ein Bebauungsvorschlag ausgearbeitet, der eine Möglichkeit der Durchführung des Bebauungsplanes zeigt. Er ist zur Erläuterung der Planung beigelegt. In dem Bebauungsvorschlag ist die Planung der Kunst-Studienstätte nach dem Stand von Juni 1986 berücksichtigt.

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Den Ausgangspunkt für die im Bebauungsplan festzusetzende Art der baulichen Nutzung bilden die Zielvorstellungen der Gemeinde, nach denen der größte Teil der Fläche speziell für die baulichen Anlagen der Kunst-Studienstätte oder einer ähnlichen Bildungseinrichtung zur Verfügung gestellt werden soll. Die Kunst-Studienstätte ist eine Fachhochschule in privater Trägerschaft.

Für diesen Zweck wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Fachhochschule" (§ 11 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

Die vorgesehene Nutzung wäre auch bei einer Festsetzung der Fläche als Wohn- oder Mischgebiet möglich. Für eine Bebauung, wie sie in einem Wohn- oder Mischgebiet allgemein zulässig ist, stehen jedoch an anderer Stelle der Gemeinde ausreichende Flächen zur Verfügung. Für sie würde die Gemeinde die Fläche am Ortsrand nicht bereitstellen. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung soll sichergestellt werden, daß die Fläche nur für den vorgesehenen Zweck genutzt werden kann. Mit der Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung "Fachhochschule" läßt sich dies erreichen.

Die Festsetzung eines Sondergebiets wird auch durch das erforderliche Maß der baulichen Nutzung und das zu erwartende Erscheinungsbild der Anlagen gerechtfertigt. Die baulich-technische Gestaltung der geplanten Anlagen für die Kunst-Studienstätte oder eine ähnliche Bildungseinrichtung und ihre funktionelle Zusammenfassung ergeben einen eigenständigen Baukomplex, der sich von der umgebenden Bebauung deutlich unterscheiden wird. Der als Sondergebiet festgesetzte Bereich erhält dadurch ein eigenes Gesicht, das ihn von den übrigen Baugebieten wesentlich unterscheidet.

Es ist auch die Festsetzung einer "Fläche für Gemeinbedarf" erwogen worden. Im vorliegenden Fall hält der Flecken Ottersberg besondere Festsetzungen für Art und Maß der baulichen Nutzung für erforderlich, die in der Regel bei Flächen für den Gemeinbedarf nicht getroffen werden. Deshalb wurde der Festsetzung "Sondergebiet" der Vorzug gegeben.

Die Kunststudienstätte oder eine ähnliche Bildungseinrichtung wird auf die unmittelbar benachbarten Grundstücke einwirken. So weit diese bebaut bzw. durch zu erhaltende Grünflächen geprägt sind, sind die Grundstücke bzw. Grundstücksteile in die Planung einbezogen worden.

In dem Sondergebiet wird durch textliche Festsetzungen sichergestellt, daß nur Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit erhält das Sondergebiet vom Störungsgrad her den Charakter eines Mischgebietes, in dem ein gleichwertiges Nebeneinander von Wohnungen und Gewerbebetrieben zulässig ist (§ 6 BauNVO).

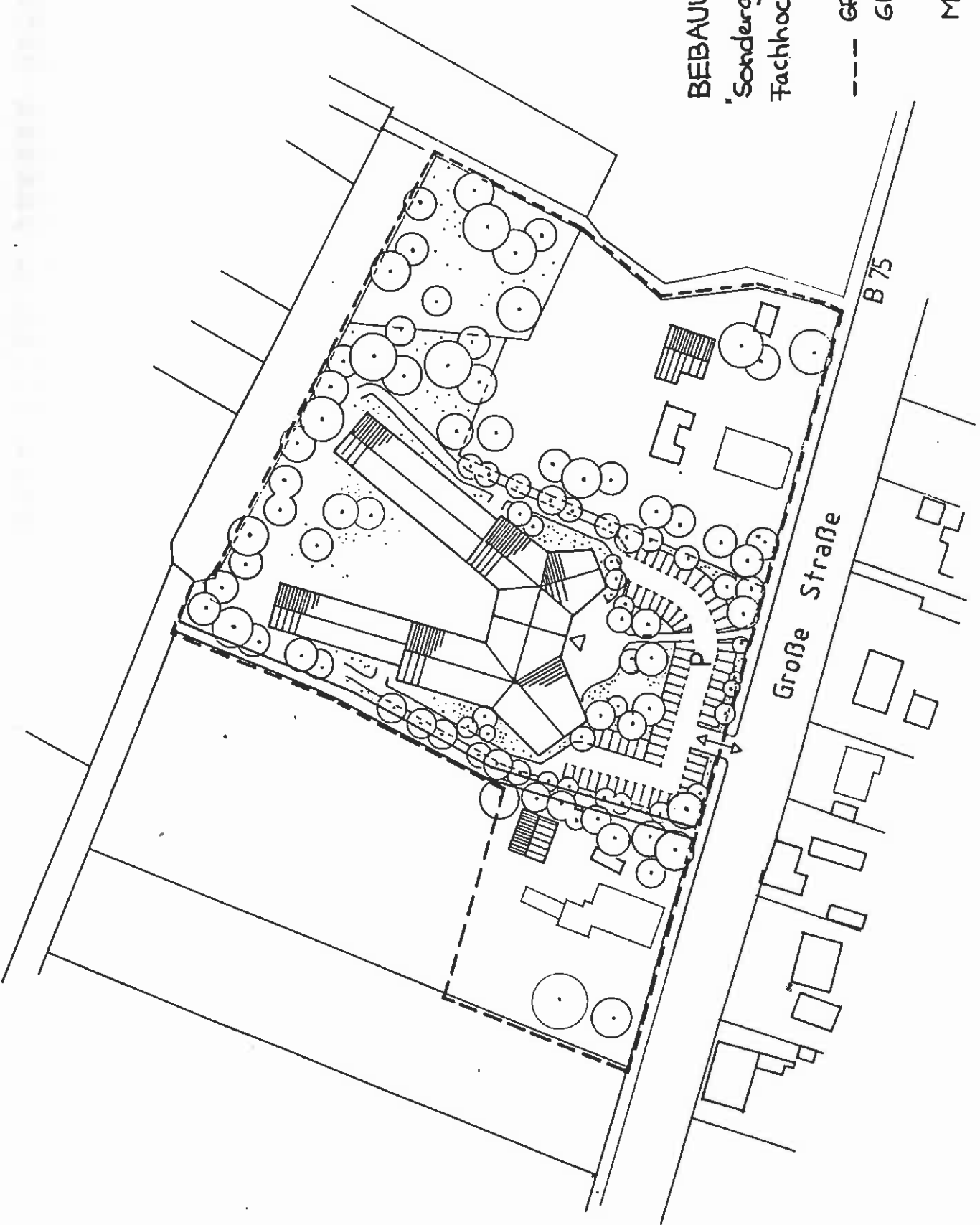
# BEBAUUNGSVORSCHLAG

"Sondergebiet  
Fachhochschule"



--- GRENZE DES  
GELTUNGSBEREICHES

M 1: 1.400



Zuätzlich wird das Sondergebiet noch gegliedert. Die bebauten Grundstücksbereiche westlich bzw. östlich des Kernbereichs der Fachhochschule werden in der Art der Nutzung eingeschränkt auf Wohngebäude, die als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden können. Der Kernbereich des Sondergebietes wird den Einrichtungen der Fachhochschule vorbehalten, wobei die überbaubare Fläche nach Norden von der Straße abgesetzt angeordnet wird, um die erforderlichen Stellplätze direkt an der Bundesstraße anordnen zu können. Mit diesen Gliederungen wird neben der städtebaulichen gestalterischen Aussage auch der Charakter einer gemischten Baufläche unterstrichen. Immissionen auf außerhalb des Plangebietes liegende Wohnbebauung werden dadurch vermieden.

Die geplanten Anlagen einer Fachhochschule verursachen keine Immissionen, die das Wohnen wesentlich stören. Es entsteht lediglich Lärm durch den Kfz.-Verkehr der Studenten. Dieser Verkehr erfolgt jedoch nur während der Tageszeit und es handelt sich nur um PKW-Verkehr. Der zu erwartende Lärm wird daher die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete von 67 dB(A) am Tage und 57 dB(A) nachts nicht überschreiten.

## 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Sondergebiet<sub>1</sub> wird das Maß der baulichen Nutzung für die geplanten Fachhochschulgebäude folgendermaßen festgesetzt:

- drei Vollgeschosse
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,0

Mit diesen Festsetzungen soll der Kunst-Studienstätte oder einer ähnlichen Einrichtung die Möglichkeit gegeben werden, ein markantes Gebäude zu errichten, das den östlichen Eingang von Ottersberg betont und ihm ein eigenes Gesicht gibt. Die Darstellung im Bebauungsvorschlag entspricht dem Planungsstand Juni 1986. Die drei Vollgeschosse werden festgesetzt, um die bestehende Planung zu ermöglichen, die zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoß beinhaltet, das bauordnungsrechtlich als Vollgeschoß zählt. Drei Vollgeschosse und ein zusätzliches ausgebautes Dachgeschoß sind nicht beabsichtigt.

Im Sondergebiet<sub>1</sub> ist es nicht notwendig, eine Bauweise festzusetzen. Den Zielvorstellungen der Gemeinde entspricht sowohl eine offene als auch eine geschlossene Bauweise.

Im Sondergebiet<sub>2</sub> sind für die vorhandene und noch mögliche Wohnbebauung folgende Festsetzungen sachgerecht:

- ein Vollgeschoß
- GRZ 0,2 und GFZ 0,3

Dies entspricht dem Charakter der Wohnbebauung in der Umgebung. Hier sollen nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Baulinien sind bei der geplanten Bebauung nicht notwendig. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, daß

- ein Abschirmungsabstand zwischen Sondergebiet<sub>1</sub> und Sondergebiet<sub>2</sub> gewährleistet ist,
- im Sondergebiet<sub>2</sub> eine Bebauungstiefe von max. 45 m eingehalten wird,
- im Sondergebiet<sub>1</sub> die für Stellplätze vorgesehene Fläche von Bebauung freibleibt,
- die Bebauung innerhalb der Ortsdurchfahrt einen Mindestabstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie einhält (mit Ausnahme der bestehenden Bebauung),
- die Bebauung außerhalb der Ortsdurchfahrt einen Mindestabstand von 15 m von der Straßenbegrenzungslinie einhält (Damit ist der im Nds. Straßengesetz geforderte Abstand von 20 m ab Fahrbahnrand eingehalten.) und
- sie nicht dem Pflanzstreifen auf dem Flurstück 14/1 widersprechen.



Bei den so abgegrenzten überbaubaren Grundstücksflächen ist auf dem Flurstück 15/1 noch ein weiteres Wohnhaus entsprechend dem Bebauungsvorschlag möglich.

Der vorhandene öffentliche Weg zwischen den Flurstücken 7/1 und 14/1 wird so nach Osten verschoben, daß dem Eigentümer des Flurstücks 7/1 östlich des vorhandenen Nebengebäudes (ehemalige Kornscheune) ein 5 m breiter Streifen verbleibt, den er bei Bedarf für eigene Abschirmungsmaßnahmen zum Sondergebiet<sub>1</sub> nutzen kann.

### 3. Verkehrserschließung

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden unmittelbar von der Großen Straße (B 75) erschlossen, die am Südrand des Plangebiets verläuft. Für den westlichen Teil des Plangebiets ist dies unproblematisch, der er innerhalb der Ortsdurchfahrt liegt. Der östliche Teil liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt. Dabei soll es bleiben. Das Straßenbauamt lehnt eine Erweiterung der Ortsdurchfahrt nach Osten bis zu dem bei km 54,065 (Flurstück 32) einmündenden Feldwirtschaftsweg ab. Es verweist auf die rückwärtig erschlossenen Grundstücke an der Südseite der Großen Straße. Die Erschließung des Grundstücks der Kunst-Studienstätte (Flurstück 14/1) muß daher innerhalb der Ortsdurchfahrt erfolgen. Das ist ohne Schwierigkeiten möglich.

Das Flurstück 15/1 hat unmittelbar von der B 75 lediglich einen Zugang. Die Zufahrt erfolgt von dem Feldwirtschaftsweg am Ostrand (Flurstück 32). Dabei kann es bleiben. Inwieweit eine direkte Zufahrt von der B 75 in diesem Bereich außerhalb der Ortsdurchfahrt zugelassen werden kann, regelt das Bundesfernstraßengesetz und die Vorschriften, die dazu erlassen worden sind. Besondere Festsetzungen sind daher nicht erforderlich.

Aus der Sicht des Flecken Ottersberg ist es zweckmäßig, den Gehweg auf der Nordseite der B 75, der zur Zeit an der OD-Grenze endet, bis zur Wegeeinmündung bei km 54,065 zu verlängern. Der Weg, der als Zugang in die offene Landschaft von Fußgängern und Radfahrern häufig genutzt wird, ist dann sicherer zu erreichen. Das Straßenbauamt hat sich damit einverstanden erklärt.

Die vorhandene Wegeverbindung innerhalb des Plangebietes (Flurstück 33) von der B 75 zu dem Weg auf dem Flurstück 34 an der Nordwestecke des Plangebiets soll erhalten bleiben, jedoch mit der ausdrücklichen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg". Eine Erschließung des nördlichen Teils des Sondergebiet<sub>1</sub> über diesen Weg soll nicht zugelassen werden.

Öffentliche Parkplätze werden nicht für erforderlich gehalten. Auf dem Grundstück der Kunst-Studienstätte werden jedoch Flächen für Stellplätze entsprechend dem Bebauungsvorschlag festgesetzt. Hiernach sind dort insgesamt 70 Stellplätze möglich. Dieser Bedarf ergibt sich bei dem geplanten Vorhaben der Kunst-Studienstätte aufgrund folgender Rechnung:

- Die Kunst-Studienstätte geht von 450 Studenten im Endausbau aus.
- Für jeweils 4 Studenten ist ein Einstellplatz erforderlich. Dieser Wert liegt an der Obergrenze, entspricht jedoch den Erfahrungen der Kunst-Studienstätte.
- Damit sind 110 Stellplätze notwendig.
- Auf dem Grundstück "Am Wiestebruch" sind regulär rd. 40 Stellplätze vorhanden.
- Der Bedarf auf dem Grundstück "Große Straße" beträgt somit rd. 70 Stellplätze.

Ein ähnlicher Bedarf würde sich sicher auch bei anderen Vorhaben ergeben. Deshalb erscheint es sachgerecht, eine Fläche in der vorgesehenen Größe speziell für Stellplätze festzusetzen. Zu den Grundstücksgrenzen verbleibt ein Streifen von 2 m, um eine Eingrünung zu ermöglichen.

#### 4. Grünordnung - Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet bildet im Norden und Osten den Ortsrand von Ottersberg. Deshalb sind besondere Festsetzungen zur Ortsrandgestaltung erforderlich. Es soll ein harmonischer Übergang von der Bebauung in die offene Landschaft erreicht werden. Dafür soll das Sondergebiet im Norden und Osten eingegrünt werden. Das vorhandene Feldgehölz auf dem Flurstück 16/2 soll als Teil dieser Eingrünung erhalten bleiben. Es soll nach Westen ergänzt werden. Im Anschluß daran soll ein 10 m breiter Pflanzstreifen entstehen, der nach Westen an die Baumreihe am Weg auf dem Flurstück 34 anschließt. Dafür werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Zusätzlich soll der Hausgarten mit Wiese auf dem Flurstück 15/1 zwischen der vorhandenen und geplanten Bebauung und dem Feldgehölz erhalten bleiben. Er wird deshalb als private Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt.

Der Landkreis hat die Festsetzung von Erhaltungsbindungen auch für den seiner Meinung nach ortsbildprägenden Baumbestand auf den Flurstücken 7/1 und 15/1 angeregt. Die Bäume auf den als Sondergebiet festgesetzten Teilen der Flurstücke 7/1 und 15/1 sind zwar ein wesentlicher Teil des Erscheinungsbildes dieser Grundstücke. Dabei geht es jedoch nicht so sehr um einzelne Bäume sondern in erster Linie um das Gesamtbild des Bewuchses aus Bäumen und Sträuchern. Aus der Sicht des Flecken Ottersberg ist die Bedeutung dieses Bewuchses für das Ortsbild von Ottersberg bei der peripheren Lage des Bereichs jedoch nicht so groß, daß die Festsetzung von Erhaltungsbindungen für die Bewahrung des Ortsbildes erforderlich ist. Für diese Bewertung sind folgende weiteren Überlegungen wichtig:

- Es besteht kein Anlaß für Befürchtungen, daß der Bewuchs auf den beiden Grundstücken beseitigt wird. Ohne das Interesse der Eigentümer an diesem Bewuchs wäre er sicher nicht so geworden. Deshalb sieht der Flecken Ottersberg auch keinen Anlaß, den Eigentümern ein entsprechendes Mißtrauen entgegenzubringen, wie es in der Festsetzung von Erhaltungsbindungen wahrscheinlich gesehen würde.
- Die Festsetzung von Erhaltungsbindungen beinhaltet eine Beschränkung der Eigentümerbefugnisse. Das ist eine Beeinträchtigung privater Belange, die durch die Förderung anderer privater oder öffentlicher Belange ausgeglichen werden muß. Im vorliegenden Fall würden die Belange des Ortsbildes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege gefördert. Nach Auffassung des Flecken Ottersberg ist das Gewicht der beeinträchtigten privaten Belange größer als das Gewicht der geförderten öffentlichen Belange. Durch die Erhaltungsbindung werden die Nutzungsmöglichkeiten des Eigentümers dauerhaft eingeschränkt, auch wenn sich das zunächst nicht praktisch auswirkt. Demgegenüber hat der Bewuchs auf den genannten Flurstücken für das Ortsbild und für Naturschutz und Landschaftspflege nur geringe Bedeutung im Vergleich zu dem Bewuchs im Plangebiet, für den Erhaltungsbindungen festgesetzt werden. Außerdem ist die Gefahr, daß der Bewuchs beseitigt wird, gering.

Durch die vorgesehenen Festsetzungen werden bei diesem Bebauungsplan die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. §§ 1 und 2 des Nieders. Naturschutzgesetzes eingehalten.

#### 5. Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

##### a. Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung im Plangebiet ist der Trinkwasserverband Landkreis Verden. Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz des Verbandes angeschlossen. Die geplante zusätzliche Bebauung kann durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes versorgt werden.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der Flecken Ottersberg. Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist an das Kanalnetz angeschlossen. Eine zusätzliche Bebauung kann ebenfalls daran angeschlossen werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Verden. Die Müllfahrzeuge fahren auf der B 75 und entsorgen von dort aus die Grundstücke.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist das Elektrizitätswerk Ottersberg. Die vorhandene Bebauung ist an das Versorgungsnetz angeschlossen. Die geplante Bebauung kann ebenfalls versorgt werden. Durch das Plangebiet verläuft eine 20 kV-Leitung, für die Leitungsrechte bestehen. Daher ist nur die Leitung festgesetzt. Beiderseits der Leitung besteht ein 7 m breiter Schutzstreifen. Auf ihn wird in der Planzeichnung hingewiesen. Außerdem verläuft über das Grundstück der Kunst-Studienstätte (Flurstücke 14/1 und 12) ein Erdkabel, das ebenfalls entsprechend festgesetzt ist. An dem Erdkabel ist nach Angaben des Elektrizitätswerks die Errichtung einer Transformatoren-Kompaktstation erforderlich. Die dafür vorgesehene Fläche ist entsprechend festgesetzt.

#### b. Oberflächenentwässerung

Innerhalb des Plangebietes soll das Oberflächenwasser zunächst auf den Grundstücken selbst versickern. Bei den sandigen Untergrundverhältnissen müßte das ohne weiteres möglich sein. Falls dies jedoch nicht vollständig möglich ist, kann ein Anschluß an den nördlich an der B 75 verlaufenden Regenwasserkanal erfolgen.

#### 6. Immissionsschutz

Das Sondergebiet liegt im Einwirkungsbereich der Verkehrsimmissionen, die die am Südrand des Plangebiets verlaufende B 75 verursacht. Dabei geht es in erster Linie um Geräusche (Verkehrslärm). Es ist nicht zu erwarten, daß die vom Verkehr verursachten Luftverunreinigungen und Erschütterungen zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen.

Mit anderen Immissionen ist im Plangebiet nicht zu rechnen.

Hinsichtlich des Schutzes vor Verkehrslärm ist festzustellen, daß durch die hohe Belastung auf der B 75 die Grenzwerte für Mischgebiete aus der DIN 18005 von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) überschritten werden. Andererseits werden die Werte der "absoluten Zumutbarkeitsgrenze" (Grenze, ab der mit Gesundheitsschäden zu rechnen ist) von 75 dB(A) tagsüber und 65 dB(A) nachts noch deutlich unterschritten. Die Werte liegen heute bei ca. 65/57 dB(A) am nächstgelegenen Wohnhaus.

Bereits an anderer Stelle ist ausgeführt, daß im SO<sub>1</sub> nur Anlagen für die Fachhochschule errichtet werden dürfen. Diese Gebäude werden abgesetzt von der Straße in mehr als 42 m Entfernung von der Straßenmitte gebaut werden. Die im SO<sub>2</sub>-Gebiet zulässige Wohnbebauung ist teilweise bereits vorhanden.

Die überbaubaren Flächen sind im Verhältnis zu der Ausnutzung großzügig gewählt worden, um dem einzelnen Bauherrn eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu gewähren. Dies war besonders zu beachten, da die Bundesstraße im Süden des Gebiets verläuft. Darüber hinaus ist die Anordnung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Verwallung) nicht möglich. Durch eine textliche Festsetzung in § 5 werden an die Planung von Neubauten und Umbauten Forderungen gestellt, die sowohl die Wohnung selbst wie den unmittelbaren Freiraum schützen. Damit ist ein Interessenausgleich herbeigeführt. Zusätzlich muß im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall entschieden werden, ob weitere Auflagen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich sind.

## 7. Flächenübersicht

|   |                     |
|---|---------------------|
| Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes    | rd. 2,06 ha (100 %) |
| davon   |                     |
| - Sondergebiet <sub>1</sub> (Teil Fachhochschule) | rd. 1,02 ha (50 %)  |
| - Sondergebiet <sub>2</sub> (Teil Wohnen)         | rd. 0,64 ha (31 %)  |
| - Grünflächen                                     | rd. 0,36 ha (17 %)  |
| - Öffentliche Verkehrsfläche (Weg)                | rd. 0,04 ha (2 %)   |

## IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

### 1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

#### a. Maßnahmen, die alsbald getroffen werden sollen

Zur Durchführung des Bebauungsplanes ist es notwendig, daß der Flecken Ottersberg die Wegeverbindung (Flurstück 33) verlegt. In diesem Weg ist im September 1985 ein Elt-Kabel verlegt worden, das entsprechend mit umgelegt werden muß. Der Weg soll anschließend als Fuß- und Radweg ausgebaut werden.

Außerdem soll der Gehweg auf der Nordseite der B 75 von der OD-Grenze bis zur Einmündung des Feldwirtschaftsweges am Ostrand des Plangebiets verlängert werden.

#### b. Kosten der alsbald zu treffenden Maßnahmen

Für den Ausbau den Fuß- und Radweges wird mit folgenden Kosten gerechnet:

- Länge ca. 145 m
- Kosten je lfd. m ca. 100,-- DM ergibt rd. 15 TDM

Für die Verlängerung des Gehweges mit Hochbord auf der Nordseite der B 75 wird mit folgenden Kosten gerechnet:

- Länge ca. 115 m
- Kosten je lfd. m ca. 165,-- DM ergibt rd. 19 TDM

#### c. Finanzierung der zu erwartenden Kosten

Die Finanzierung der zu erwartenden Kosten in Höhe von ca. 34 TDM durch den Flecken Ottersberg ist gesichert.

### 2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Durchführung des Bebauungsplanes ist die Verlegung des vorhandenen Weges auf dem Flurstück 33 erforderlich. Dafür müssen Flächen zwischen den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke und dem Flecken Ottersberg getauscht werden. Dies ist bereits mit den Betroffenen abgesprochen, so daß eine einvernehmliche Regelung erwartet werden kann.

Ausgearbeitet

Hannover, im November 1987

gez. Geffers

Geffers  
Beratender Volkswirt für  
kommunale und staatliche Planung

**Verfahrensvermerk**

Der Rat des Flecken Ottersberg hat in seiner Sitzung am 09. Dezember 1987  
den Bebauungsplan Nr. 67 "Sondergebiet Fachhochschule" als Satzung und diese  
Begründung dazu beschlossen.

Ottersberg, den 09. Dezember 1987

gez. Rebentisch

Siegel

gez. Braun

Bürgermeister

Gemeindedirektor

**BEGLAUBIGUNG**

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplan  
Nr. 67 "Sondergebiet Fachhochschule" mit der Urschrift wird beglaubigt.

Ottersberg, den 3. März 1988



Der Gemeindedirektor

*i. b. Fiedler*