

Begründung
zur 4. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 7 „Am Damm Ost“
des Flecken Ottersberg
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im Februar 2009

Konkordiastraße 14A
30449 Hannover
☎ (05 11) 44 82 89
Fax (05 11) 45 34 40
Internet: www.eike-geffers.de
E-Mail: geffers@eike-geffers.de

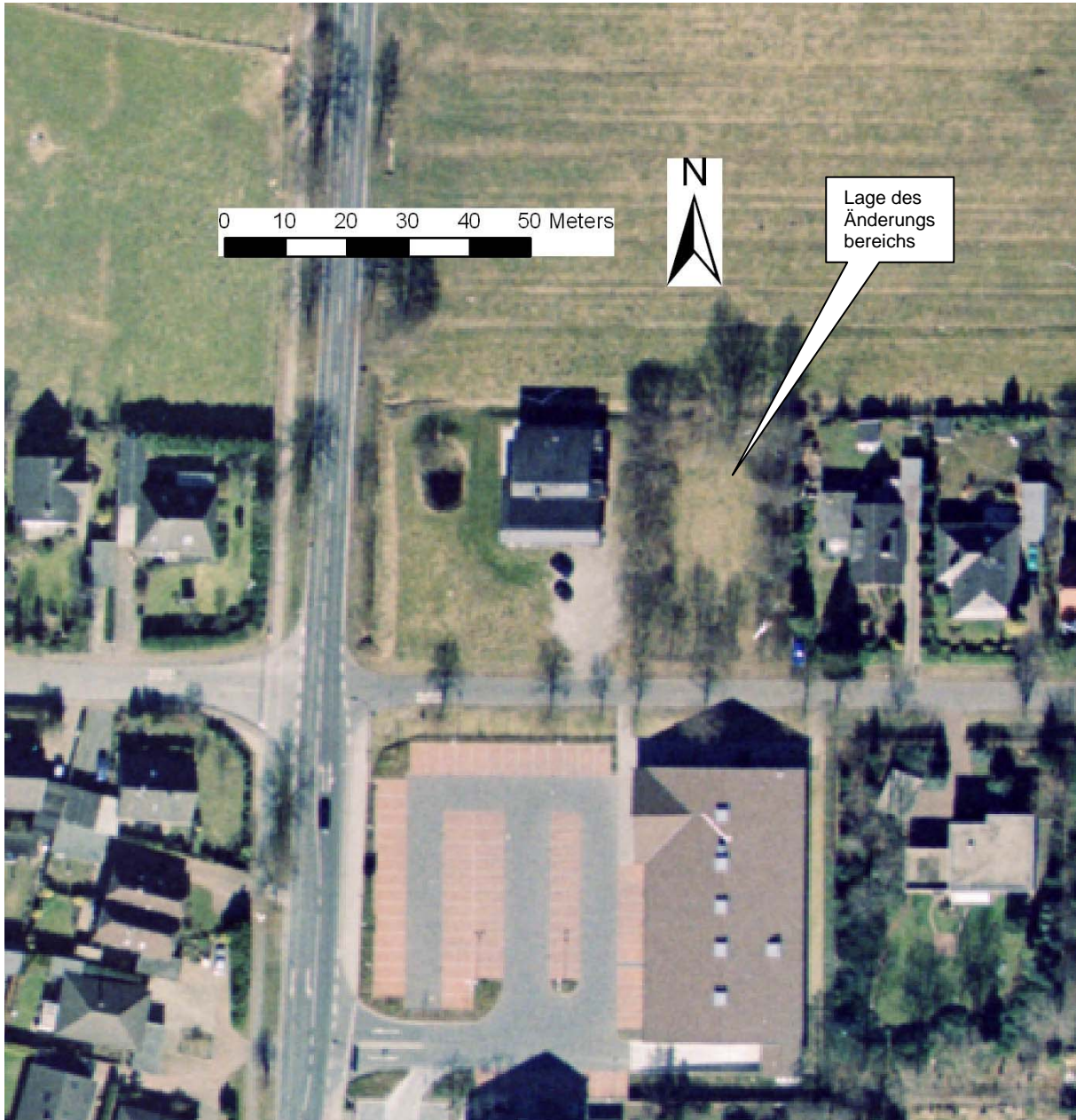
Diplom-Volkswirt

Eike Geffers

**Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung**

Einleitung

Anlass für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Am Damm Ost“ sind geänderte Zielvorstellungen für die Nutzung der Flurstücke 61 und 62, Flur 2, Gemarkung Ottersberg, auf der Nordseite der Straße „Grellenbrook“. Die Lage der Flurstücke ergibt sich aus der Planzeichnung der 4. Änderung. Vgl. auch das folgende **Luftbild**! Die Flurstücke bilden den räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung. Sie sind Eigentum des Flecken Ottersberg. Sie sollen in Zukunft als Teil des nach Westen anschließenden „Mischgebiets“ (MI) genutzt werden.



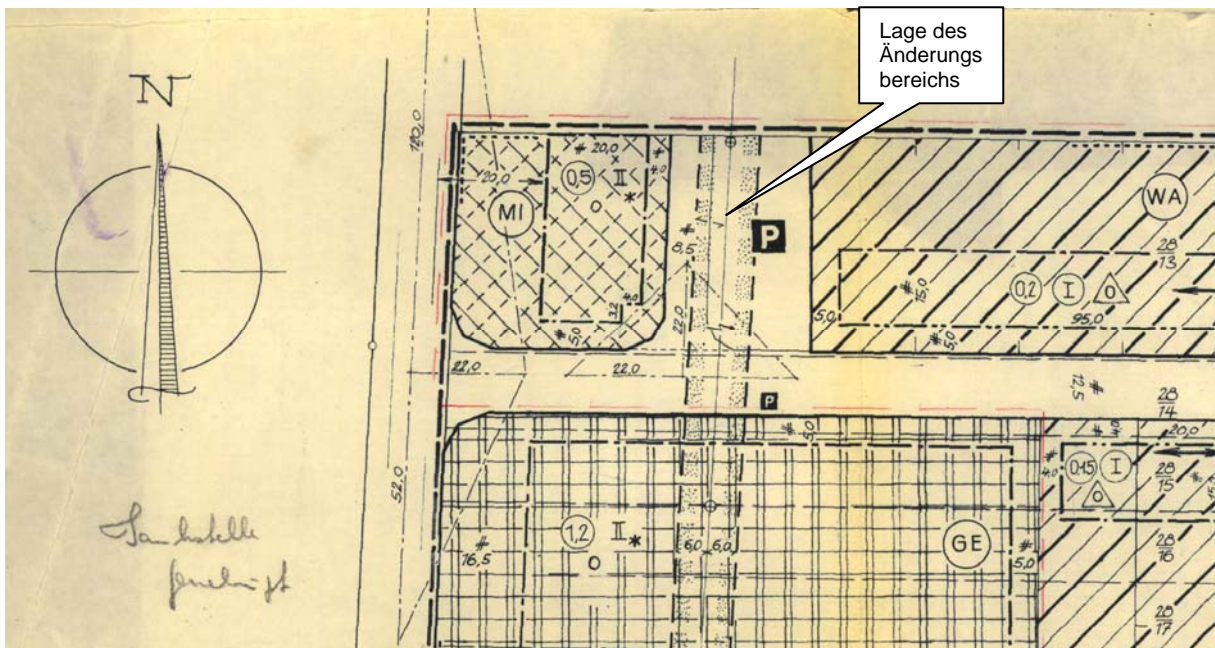
Luftbild von den Flächen an den Straßen „Grellenbrook“ und „Am Damm“
(Stand: März 2003)

Quelle: Digitales Orthophoto der Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen (LGN)

Im Bebauungsplan Nr. 7 „Am Damm Ost“ ist das Flurstück 62 als „Straßenverkehrsfläche“ mit Sichtdreieck an der Einmündung in die Straße „Grellenbrook“ festgesetzt und das Flurstück 61 als „öffentliche Parkfläche“. (vgl. den folgenden Planausschnitt). Über die Flurstücke führte eine 20 kV-Elt-Freileitung, die ebenfalls festgesetzt ist. Für die Leitung ist ein 12 m breiter Streifen als „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“

festgesetzt. Dazu heißt es: „Die Bauvorhaben, die innerhalb des Sicherheitsstreifens der Elt-Freileitung geplant werden, müssen vom zuständigen Versorgungsunternehmen befürwortet sein.“

Die Straße, die über die Flurstücke geplant war, sollte eine spätere Bebauung erschließen, die sich nach Norden an den jetzt vorhandenen Ortsrand anschließen sollte. Diese Planung ist aufgegeben. Der Flecken Ottersberg hat sich inzwischen für die Erweiterung der Ortslage von Ottersberg nördlich der Großen Straße entschieden, und nicht beiderseits der Straße „Am Damm“ (L 132). Außerdem ist die Elt-Freileitung abgebaut, die über das Flurstück 62 führte. Die Lücke in der Bebauung auf der Nordseite der Straße „Grellenbrook“, die für die geplante Straße und die Elt-Freileitung freigehalten wurde, kann daher wie die auf der West- und Ostseite angrenzenden Grundstücke bebaut werden.



Bebauungsplan Nr. 7 „Am Damm Ost“, Ausschnitt (ohne Maßstab, verkleinert),
- Fassung **vor** der 1. bis 3. Änderung -

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Am Damm Ost“ ist am 30.12.1968 mit der Bekanntmachung der Genehmigung rechtsverbindlich geworden. Der räumliche Geltungsbereich liegt im Ortsteil Ottersberg auf der Ostseite der Straße „Am Damm“ (L 132). Die Grenze ergibt sich aus dem folgenden Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte.

Für den Bebauungsplan Nr. 7 gibt es 3 Änderungen. Die **1. Änderung** ist am 02.11.1972 rechtsverbindlich geworden. Ihr räumlicher Geltungsbereich ergibt sich ebenfalls aus dem folgenden Kartenausschnitt. Mit der 1. Änderung wurden für die Baugrundstücke, die als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt sind, im wesentlichen das Maß der baulichen Nutzung erhöht und die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert. Für das Grundstück „Grellenbrook 3“, das nach Osten an den Änderungsbereich anschließt, und die folgenden Grundstücke wurde ein Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt. Es wurde nur ein Vollgeschoss zugelassen. Die Gebäude müssen in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) des Flecken Ottersberg, Stand: 10/2006, Copyright: VKV Niedersachsen

Bebauungsplan Nr. 7 „Am Damm Ost“:
----- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs und
räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung (schraffiert)

Die **2. Änderung**, die am 05.06.1972 in Kraft getreten ist, erfasst die Flurstücke 50/1, 50/2 und 50/3 am Südrand des räumlichen Geltungsbereichs und die **3. Änderung**, die am 01.08.2008 in Kraft getreten ist, erfasst das Flurstück 54/1 an der Straße „Am Damm“. Sie berühren die 4. Änderung nicht.

Ziel und Zweck der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Am Damm Ost“

Ziel der 4. Änderung ist eine Arztpraxis im Änderungsbereich. In dem Gebäude an der Westseite des Änderungsbereichs befindet sich bereits eine Zahnarztpraxis. Die neue Arztpraxis soll die Versorgung mit Dienstleistungen des Gesundheitswesens verbessern. Sie ergänzt das vorhandene Angebot.

Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Am Damm Ost“

Mit der 4. Änderung werden die bisher als Verkehrsfläche festgesetzten Flurstücke 61 und 62 in das nach Westen anschließende „Mischgebiet“ (MI) einbezogen; denn eine Arztpraxis ist nur in einem MI zulässig. Der Flecken Ottersberg hat zunächst eine Festsetzung als WA erwogen. In einem WA ist aber ein „Gebäude“ mit einer Arztpraxis nicht zulässig; denn eine Arztpraxis ist keine Anlage für gesundheitlich Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), sondern ein „Gebäude für freie Berufe“ (§ 13 BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie für die nach Osten anschließenden, im WA liegenden bebauten Grundstücke festgesetzt, um einen Übergang vom MI westlich des Änderungsbereichs zum WA östlich des Änderungsbereichs zu schaffen: GRZ 0,3, höchstens ein Vollgeschoss. Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet. Bei einem Vollgeschoss ergibt sich aus der GFZ dasselbe Maß der baulichen Nutzung wie aus der GRZ.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt. An der Straße „Grellenbrook“ soll, wie auf den angrenzenden Grundstücken, ein mindestens 5 m breiter Streifen für einen Vorgarten und für Stellplätze von Bebauung frei bleiben. Am Nordrand soll ein 7 m breiter Streifen für die Eingrünung zur offenen Landschaft frei bleiben. Im MI an der Westseite reicht die überbaubare Fläche bis an den Nordrand des Plangebiets. Das vorhandene Wohnhaus hält einen Abstand von rd. 3 m. Im WA an der Ostseite ist der Streifen, der von Bebauung freigehalten werden muss, bei einer Tiefe der Grundstücke von rd. 41 m rd. 11 m tief. Durch den Abstand von 7 m wird ein Übergang geschaffen zwischen der Bebauung an der West- und Ostseite.

Es wird die „offene Bauweise“ ohne weitere Einschränkungen festgesetzt. Die Einschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser, die in dem nach Osten anschließenden WA gilt, wird nicht für erforderlich gehalten. In dem nach Westen anschließenden MI ist ebenfalls die offene Bauweise ohne Einschränkungen zulässig. Bei der Größe des Änderungsbereichs sind Fehlentwicklungen durch Hausgruppen nicht zu erwarten.

Abwägung

Die 4. Änderung dient der Deckung des Bedarfs an Versorgungseinrichtungen. Für den Änderungsbereich bestehen konkrete Planungen für eine Arztpraxis. In dem Gebäude an der Westseite des Änderungsbereichs gibt es bereits eine Zahnarztpraxis.

Die 4. Änderung wirkt sich auf die allgemeinen **Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung** aus. Damit werden gleichzeitig die Belange des Umweltschutzes im Hinblick auf das Schutzgut „Mensch“ und die Belange des Immissionsschutzes berührt:

- Nach Osten schließt sich an den Änderungsbereich Wohnbebauung an, die als WA festgesetzt ist. Auf sie muss die geplante Nutzung des Änderungsbereichs Rücksicht nehmen. An der Grenze zwischen Baugebieten mit unterschiedlichem Schutzanspruch wie hier an der Grenze zwischen WA und MI gilt der Grundsatz gegenseitiger Rücksichtnahme. Im vorliegenden Fall heißt das: Im MI des Änderungsbereichs sind etwas geringere Emissionen zulässig und im anschließenden WA müssen etwas höhere Immissionen hingenommen werden (vgl. TA Lärm, Abschnitt 6.7 für die Situation in „Gemengelagen“).
- Nach Westen schließt sich ein bebautes Grundstück an. In dem Wohnhaus befindet sich, wie oben erwähnt, eine Zahnarztpraxis. Das Grundstück ist als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. Es hat damit denselben Schutzanspruch wie der Änderungsbereich.
- Im Süden, auf der Südseite der Straßen „Grellenbrook“, steht ein ALDI-Markt. Das Betriebsgelände ist als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Der Betrieb muss in Zukunft den Schutzanspruch eines MI erfüllen. Die bisher festgesetzte Verkehrsfläche hatte keinen Schutzanspruch. Der ALDI-Markt kann aber den Schutzanspruch des MI erfüllen. Der Kundenparkplatz an der Straße „Am Damm“ grenzt nicht unmittelbar an das neue MI. Außerdem herrscht in der kritischen Nachtzeit Betriebsruhe. Einschränkungen ergeben sich durch die Erweiterung des vorhandenen MIs nicht.

Die Belange von **Naturschutz und Landschaftspflege** werden durch die Bebauung des Änderungsbereichs beeinträchtigt; denn zur Zeit ist der Änderungsbereich eine Wiese. Am Rande stehen Bäumen und Sträuchern. Im Vergleich zu der bisher zulässigen Nutzung als Verkehrsfläche verbessert sich aber die Situation: Bei der festgesetzten GRZ von 0,3 müssen mehr als 50 % des Grundstücks von Bebauung und von sonstigen Befestigungen durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten frei bleiben. Im übrigen ist ein Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, weil die Eingriffe, die die 4. Änderung ermöglicht, bereits aufgrund der Festsetzung als Verkehrsfläche zulässig waren.

Der Landkreis Verden hat in seiner Stellungnahme vom 02.12.2008 mitgeteilt, dass aus der Sicht der **archäologischen Denkmalpflege** keine Bedenken gegen die 4. Änderung bestehen. Er hat aber um den folgenden Hinweis auf die Meldepflicht für archäologische Funde gebeten:

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 sind diese Funde nach § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig. Die Meldung hat beim Landkreis Verden als Untere Denkmalschutzbehörde zu erfolgen (Tel.: 04231/15-432).

Private Belange werden von der Änderung nicht berührt; denn die Flurstücke im Änderungsbereich sind Eigentum des Flecken Ottersberg.

Andere öffentliche und private Belange, die von der 4. Änderung in wesentlichem Maß gefördert oder beeinträchtigt werden, sind nicht ersichtlich.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Am Damm Ost“ und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Februar 2009

gez. Geffers

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Ottersberg hat in seiner Sitzung am 26. November 2009 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Am Damm Ost“ als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Ottersberg, den 26. November 2009

Der Bürgermeister

Siegel

gez. Hofmann

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Am Damm Ost“ mit der Urschrift wird beglaubigt.

Ottersberg, den _____

Der Bürgermeister