

**Begründung**  
zum Bebauungsplan Nr. 127  
**„Verdener Straße - Süd“**  
des Flecken Ottersberg  
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet  
Hannover, im Juni 2012

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

**Diplom-Volkswirt**

**Eike Geffers**

**Beratender Volkswirt  
für kommunale und  
staatliche Planung**

## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung .....	3
2. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“ .....	4
3. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans .....	5
4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....	5
5. Ziele der Raumordnung .....	5
6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	5
7. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB) .....	6
8. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan .....	6
9. Begründung der wesentlichen Festsetzungen .....	7
a) Art der baulichen Nutzung .....	7
b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	8
c) Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung, Entwässerung .....	10
d) Grünflächen - Anpflanzungen .....	10
10. Flächenübersicht .....	11
11. Abwägung: öffentliche Belange ohne die Belange des Umweltschutzes .....	11
a) Erschließung .....	11
b) Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung .....	12
c) Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile .....	12
12. Abwägung: Belange des Umweltschutzes .....	12
13. Private Belange .....	13
14. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials .....	13

## 1. Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der Wunsch mehrerer Eigentümer von Grundstücken im Ortsteil „Am Bahnhof“ auf der Südseite der Verdener Straße zwischen Lindenweg und Heideweg (Nr. 42 bis 52 gerade) nach einer weiteren Bebauung ihrer Grundstücke. Die Grundstücke sind von der Verdener Straße aus rd. 150 m tief. Nur der Nordteil an der Verdener Straße ist bisher bebaut. Aus einer Informationsveranstaltung und mehreren Gesprächen der Gemeindeverwaltung mit den Eigentümern hat sich am Ende ergeben, dass zur Zeit nur mit den Eigentümern der Grundstücke Verdener Straße Nr. 42 und 44 eine bauliche Nutzung des Südteils verwirklicht werden kann. Zur Lage der Grundstücke vgl. die folgende Übersichtskarte!



Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets

Der Flecken Ottersberg ist bereit, den Wunsch zu erfüllen. Damit werden Zielvorstellungen des Flecken für die bauliche Entwicklung im Ortsteil „Am Bahnhof“ verwirklicht. Die

Flächen, die bebaut werden sollen, sind im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Sie liegen innerhalb der Ortslage und können von der Verdener Straße aus günstig erschlossen werden.

Für das Grundstück gibt es keinen Bebauungsplan. Die Grundstücke liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Am Bahnhof“. Ein Bauvorhaben wird daher nach § 34 BauGB beurteilt. Die Erweiterung der Bebauung „in zweiter Reihe“ kann zurzeit nicht genehmigt werden. Um die geplante „Hinterlandbebauung“ zu ermöglichen, wird die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich. Der Rat des Flecken Ottersberg hat dafür am 06.04.2011 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

## **2. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“**

Bei dem Bebauungsplan Nr. 127 „Verdener Straße - Süd“ handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ liegt u. a. vor, wenn er für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist bei dem Bebauungsplan Nr. 127 offensichtlich der Fall. Es handelt sich um Flächen innerhalb der Ortslage, auf denen eine zusätzliche Bebauung ermöglicht werden soll. Es wird also nicht in den Außenbereich gegangen, sondern Flächen „innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ sollen stärker genutzt werden.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ wird in einem „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist nur zulässig,

- wenn eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird,
- wenn keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht werden und
- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt:

- Bei einer Gesamtgröße des Plangebiets von rd. 9.500 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,2 im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) ergibt sich durch die öffentliche Straße und die Flächen im WA eine zulässige Grundfläche von rd. 3.600 m<sup>2</sup>, also deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
- UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht ermöglicht.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete gibt es bei der Lage des Änderungsbereichs innerhalb der Ortslage offensichtlich nicht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend:

- Von der frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von den Angaben in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

Der Bebauungsplan kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Vgl. dazu unten Abschnitt 6!

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig mit der Folge, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

### **3. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans**

Das allgemeine **Ziel des Bebauungsplans**, das sich aus der vorhandenen Situation ergibt, sind eingeschossige Wohnhäuser als hintere Bebauung zwischen den Wohnhäusern an den umgebenden Straße (Verdener Straße, Lindenweg, Moorbruch, Heideweg). Die geplante Bebauung soll durch eine öffentliche Stichstraße erschlossen werden.

Allgemeiner **Zweck des Bebauungsplans** ist die Deckung eines kleinen Teils des Wohnbedarfs im Ortsteil „Am Bahnhof“.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der geplanten Bebauung zu schaffen.

### **4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt: In das Plangebiet werden nur die Grundstücke Verdener Straße Nr. 42 und Nr. 44 einbezogen, auf denen eine Bebauung mit Einfamilienhäusern ermöglicht werden soll.

Nachteilige Auswirkungen auf die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind nicht zu erwarten. An allen Seiten liegen mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke, so wie sie im Plangebiet entstehen sollen. Nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet ergeben sich daher nicht.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird daher bei der Abgrenzung des Plangebiets eingehalten.

### **5. Ziele der Raumordnung**

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

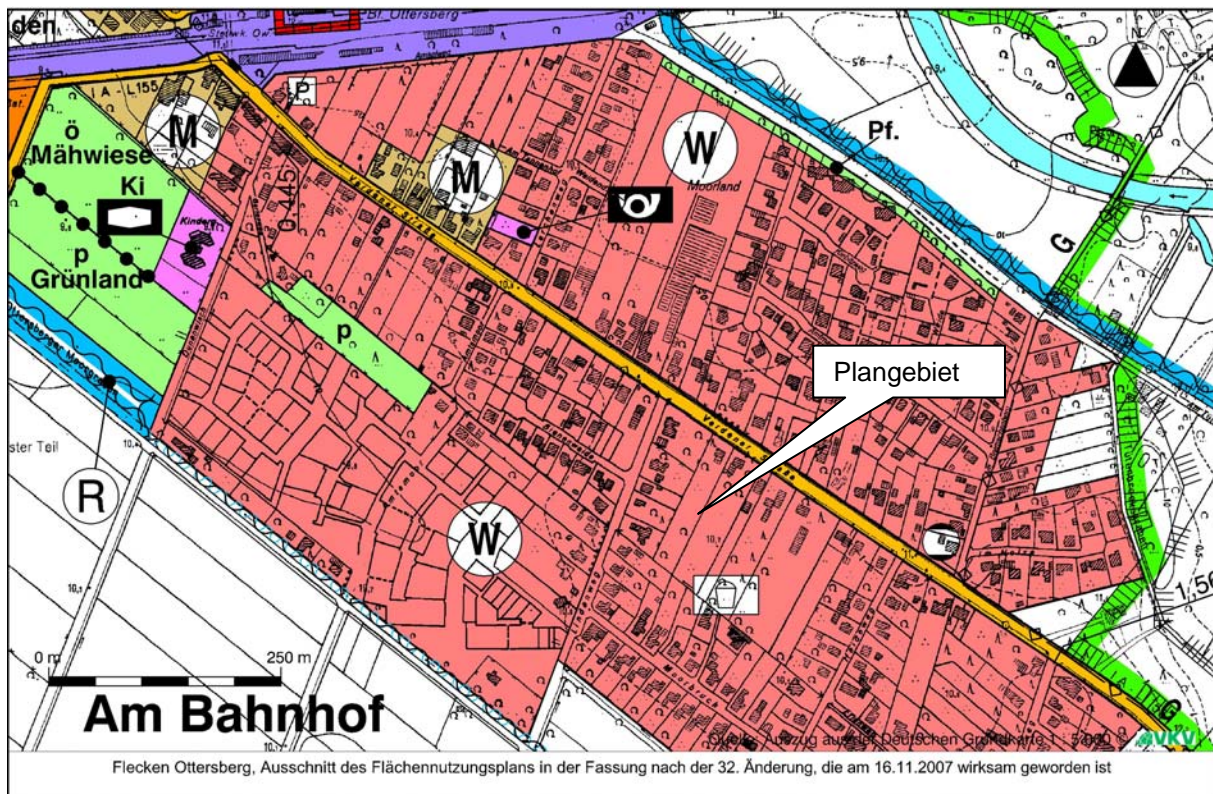
### **6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan des Flecken Ottersberg entwickelt. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen im Plangebiet und seiner Umgebung als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt. Vgl. den folgenden Planausschnitt!

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 127 „Verdener Straße – Süd“ weichen davon folgendermaßen ab:

- Im Bebauungsplan wird für die geplante Stichstraße eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
- Im Bebauungsplan werden am Ostrand zwei kleine Flächen als „Grünfläche“ festgesetzt.

Diese Abweichungen sind typisch für den Übergang von der vorbereitenden zur verbindlichen Bauleitplanung. Sie liegen im Rahmen des Entwickelns gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.



## 7. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bauleitplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Beim Bebauungsplan Nr. 127 „Verdener Straße - Süd“ ist das offensichtlich nicht der Fall. Der räumliche Geltungsbereich liegt von den Nachbargemeinden so weit entfernt, dass sich keine unmittelbaren Auswirkungen ergeben. Die Nachbargemeinden werden daher auch nicht gem. § 4 BauGB beteiligt.

## 8. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= Plangebiet) hat eine **Größe von ca. 0,95 ha**.

Die Grundstücke im Plangebiet sind Privateigentum.

Das Gelände im Plangebiet hat geringes Gefälle in südlicher Richtung. Die Geländehöhe liegt bei 10,7 m üNN. Das Plangebiet gehört zum Entwässerungsgebiet des Ottersberger Moorgrabens, der südlich des Plangebiets vorbeifließt (vgl. den Kartenausschnitt auf S. 3).

Im Plangebiet gibt es an der Südseite der Verdener Straße die Wohnhäuser Nr. 42 und Nr. 44. Das ältere Wohnhaus Nr. 44 kann für eine künftige Verkehrserschließung des Plangebiets abgebrochen werden. Es soll durch einen Neubau etwas weiter östlich ersetzt werden.

Die Verdener Straße (L 155) ist ausgebaut. Die Wohnhäuser sind an die Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

Die Freiflächen im Plangebiet werden als Hausgarten genutzt. Das Grundstück Verdener Straße 42, ist im nördlichen Bereich durch Tannen und im südlichen Bereich durch Birken praktisch "eingefriedet". Dazwischen ist Rasen. Auf dem Grundstück Verdener Straße 44 befindet sich von Norden bis in einer Tiefe von ca. 50 m Gebüsch. Der anschließende Teil ist

„Grünland“, das mit einem Trecker etwa einmal im Monat gemäht wird (vgl. den folgenden Luftbildausschnitt).



Luftbild vom Plangebiet (graue Linie) und der Umgebung

## 9. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die oben dargestellten Zielvorstellungen verwirklicht.

Die vorhandene Bebauung, die das Plangebiet umgibt, besteht im wesentlichen aus Wohnhäusern. in offener Bauweise mit einem Vollgeschoss.

### a) Art der baulichen Nutzung

Aus den dargestellten Zielvorstellungen ergibt sich die geplante Nutzung des Plangebiets. Geplant sind insgesamt etwa neun Wohngrundstücke. Vgl. den Bebauungsvorschlag auf

Seite 9! Er zeigt eine mögliche Parzellierung und Bebauung des Plangebiets. Ein Grundstück erfasst das vorhandene Wohnhaus Nr. 42 und ein weiteres ist Ersatz für das Wohnhaus Nr. 44. Die übrigen 7 Wohngrundstücke sind neu. Die geplanten Wohngrundstücke werden dafür als „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) festgesetzt.

Neben Wohnhäusern sollen auch dem Gebiet dienende Versorgungseinrichtungen und nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig sein. Eine scharfe Funktionstrennung von Wohnen und Arbeiten, wie sie mit der Festsetzung eines „Reinen Wohngebiets“ (WR) verbunden wäre, ist für eine Ortschaft im ländlichen Raum wie Ottersberg untypisch. Sie entspricht nicht den Zielen des Flecken Ottersberg.

### **b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken ein „normales“ Einfamilienhaus gebaut werden kann. Es wird daher eine **Grundflächenzahl von 0,20** und eine **Firsthöhe von 9,50 m** zugelassen. Außerdem wird die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens begrenzt. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse kann so verzichtet werden. Das erspart Auseinandersetzungen über die Frage, ob ein ausgebautes Dachgeschoss ein Vollgeschoss ist.

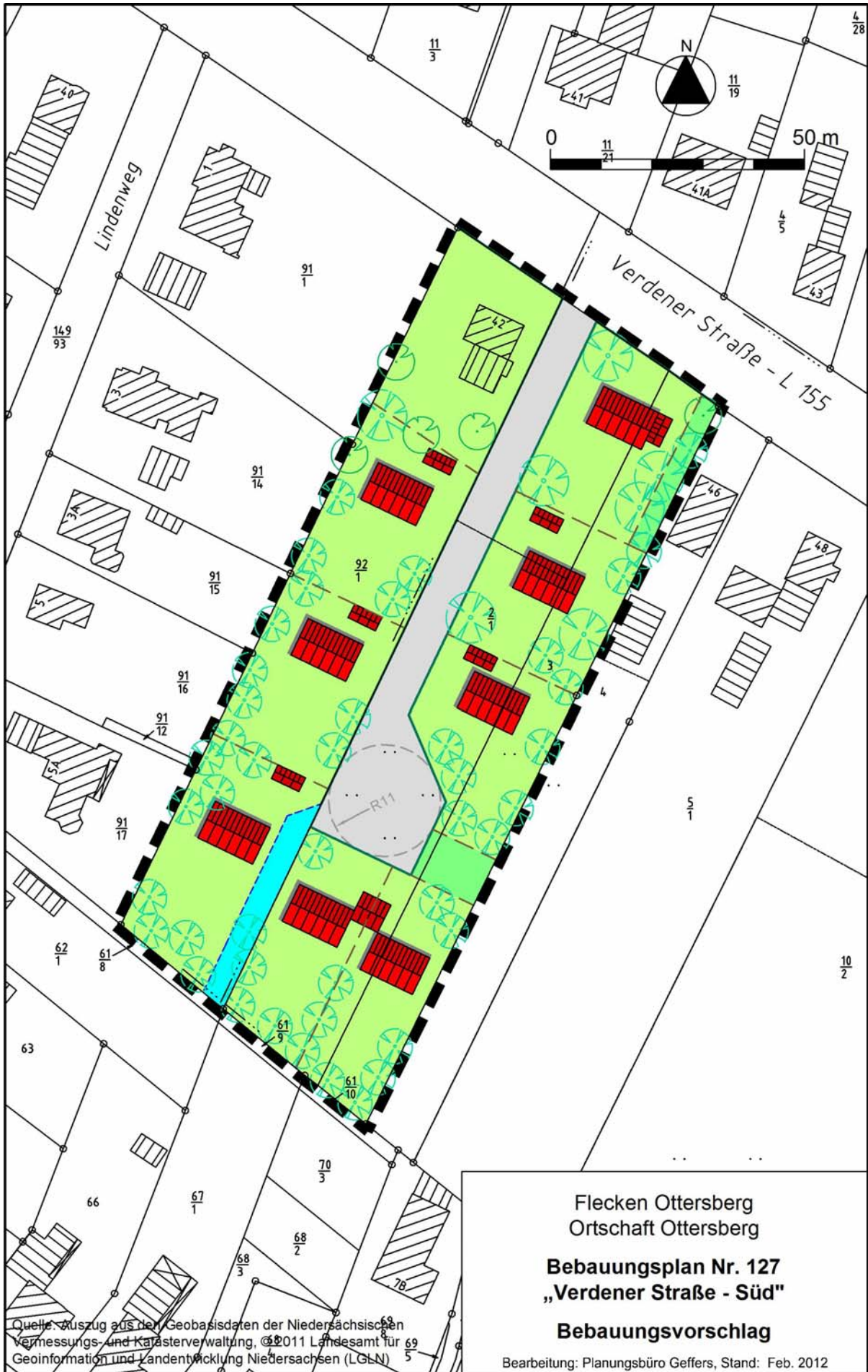
Ziel der Festsetzung der **Bauweise** ist es, den vorhandenen Charakter der an das Plangebiet grenzenden Bebauung zu bewahren, der überwiegend von freistehenden Einfamilienhäusern (Einzelhäusern) geprägt ist. Um dies zu erreichen, wird „**offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig**“ festgesetzt. Das reicht aber allein nicht aus, um den Bau von Einfamilienhäusern zu erreichen; denn solange die Grundstücke nicht geteilt werden, gelten auch Doppelhäuser und Reihenhäuser planungsrechtlich als „Einzelhäuser“.

Um zu gewährleisten, dass tatsächlich Einfamilienhäuser entstehen, wird die **Zahl der Wohnungen pro Wohnhaus auf zwei** begrenzt. In einem Doppelhaus (sog. Doppelhaushälfte) wird nur eine Wohnung zugelassen. Das ermöglicht Wohnhäuser mit einer Einliegerwohnung oder Doppelhäuser mit einer Wohnung.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird so festgesetzt, dass

- zur Verdener Straße und zur geplanten Stichstraße ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten wird, damit vor den Garagen ein Aufstellplatz entstehen kann,
- dass zum Pflanzstreifen am Ostrand ein Abstand von 3,0 m verbleibt, damit sich die Bepflanzung entwickeln kann, und
- dass zum Südrand mit dem vorhandenen Baumbestand ein Abstand von 10 m verbleibt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 durch die Grundfläche dieser Anlagen jedoch bis zu 50 % überschritten werden. Die im Plangebiet festgesetzte GRZ von 0,2 kann also durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um 0,1 überschritten werden. Aus der Sicht der Flecken reicht das für die üblichen Garagen, Stellplätze und Zufahrten.



### **c) Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung, Entwässerung**

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Verdener Straße (L 155), die innerhalb der Ortslage auch der Erschließung an angrenzenden Grundstücke dient. Sie ist vorhanden und wurde daher nicht in das Plangebiet einbezogen. Die Verdener Straße erschließt bereits die Grundstücke Nr. 42 und Nr. 44.

Für die Verkehrserschließung der Freiflächen im Südteil des Plangebiets ist ein öffentliche Straße festgesetzt. Sie wird zunächst als Stichstraße mit Wendeplatz geplant. Für den Bau der Straße muss das Wohnhaus Nr. 44 abgebrochen werden. Wenn künftig auch eine Bebauung der Freiflächen östlich des Plangebiets erfolgt, soll die Stichstraße zu einer Straßenschleife entwickelt werden. Sie ist für Versorgungsfahrzeuge (Müll, Post) günstiger zu befahren als zwei Stichstraßen. Für die Weiterentwicklung wird östlich des Wendeplatzes ein 10 m breiter Streifen freigehalten und als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt.

In der Verdener Straße liegen die Leitungen und Kanäle zur Erschließung der Grundstücke, die an die Verdener Straße angrenzen. In der geplanten Stichstraße können die Leitungen und Kanäle verlegt werden, die die geplanten Wohngrundstücke erschließen.

Das Oberflächenwasser im Plangebiet versickert an Ort und Stelle. Für den Fall extremer Wetterereignisse, z. B. gefrorener Boden und Schneeschmelze, muss aber ein schadloser Abfluss in den Ottersberger Moorgraben möglich sein. Am Südrand des Plangebiets liegen die Flurstücke 61/8, 61/9 und 61/10. Das sind Grabenflurstücke mit Anschluss an den Lindenweg westlich des Plangebiets. Damit das Oberflächenwasser schadlos dorthin fließen kann, wird vom Ende der Stichstraße bis zum Südrand des Plangebiets ein 5 m breiter Streifen als „**mit Leitungsrechten zu belastende Fläche**“ festgesetzt. In diesem Streifen soll ein Entwässerungsmulde angelegt werden, in der das Oberflächenwasser abfließen kann. Aus dem Lindenweg fließt das Wasser nach Süden in den Ottersberger Moorgraben.

### **d) Grünflächen - Anpflanzungen**

Wie erwähnt, wird östlich des Wendeplatzes ein Streifen von 10 m als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Er dient als „Platzhalter“ für eine Weiterführung der Erschließungsstraße nach Osten.

An der Ostseite des Plangebiets wird im Nordteil des Plangebiets außerdem eine 4 m breite private Grünfläche festgesetzt. Durch sie sollen Nutzungskonflikte der geplanten Bebauung im Plangebiet mit dem vorhandenen Wohnhaus Nr. 46 vermieden werden. Das Grundstück Nr. 46 ist sehr schmal. Das Wohnhaus steht nahe an der Westgrenze (= Grenze des Plangebiets). Damit ein neues Wohnhaus im Plangebiet dem vorhandenen Wohnhaus nicht zu sehr „auf die Pelle rückt“, ist der Pflanzstreifen festgesetzt und zusätzlich ein Abstand der Baugrenze vom Pflanzstreifen von 3,0 m, so dass ein Neubau im Plangebiet mindestens 7 m Abstand von der Grenze mit dem Nachbarn Nr. 46 einhält.

Im Plangebiet gibt es hauptsächlich auf dem Grundstück Verdener Straße 43 Baumbestand (Tannen und Birken), der für die Durchführung des Bebauungsplans entfernt werden muss. Als Ersatz wird vorgeschrieben, dass auf den neuen Baugrundstücken mindestens drei einheimische Laubbäume anzupflanzen sind.

## 10. Flächenübersicht

Art der Nutzung	Flaeche (m²)	Flaeche (m²)	Anteil (%)
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>		7.996	84,3%
<b>Grünflächen</b>		265	2,8%
öffentlich	137		
privat	128		
<b>öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>		1.228	12,9%
<b>Gesamtfläche</b>		<b>9.489</b>	<b>100,0%</b>

## 11. Abwägung: öffentliche Belange ohne die Belange des Umweltschutzes

### a) Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung und die Beachtung der Belange des Verkehrs,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasversorgungsnetz und an das Fernmeldenetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

Die Verkehrserschließung erfolgt durch die Verdener Straße (L 155) und die geplante Stichstraße. Die Einmündung der Stichstraße in die L 155 liegt innerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden, hat als Straßenbaulastträger der L 155 in ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans vom 04.06.2012 zahlreiche Anregungen und Hinweise gegeben, die die Durchführung des Bebauungsplans betreffen.

Die Stadtwerke Achim AG hat in ihrer Stellungnahme vom 28.05.2012 auf Folgendes hingewiesen: „Entlang der Verdener Straße verläuft angrenzend zu dem Planungsbereich eine Gasleitung, über die das geplante Baugebiet, sofern wirtschaftlich sinnvoll, gasseitig erschlossen werden kann. Für den Fall der Verlegung von Gasleitungen auf privaten Grundstücken sind rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahme Grunddienstbarkeiten zugunsten der Stadtwerke Achim AG einzutragen.“

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Versickerung.

Die Löschwasserversorgung wird mit der Trinkwasserversorgung sichergestellt. Der Gemeindebrandmeister hat in seiner Stellungnahme vom 01.06.2012 folgendes mitgeteilt: „Ich halte es für erforderlich, dass im Rahmen der Erschließung im Zuge der Ausbaumaßnahmen vom Trinkwasserverband ein Unterflurhydrant Durchmesser 100 Höhe Wendehammer eingebaut / vorgesehen wird.“

## **b) Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung**

Durch den Bebauungsplan werden Grundstücke für den Bau von Wohnhäusern geschaffen. Nach dem Bebauungsvorschlag (S. 9) können **7 zusätzliche Wohnhäuser** entstehen. Damit leistet der Bebauungsplan einen Beitrag zur **Befriedigung der Wohnbedürfnisse** in der Ortschaft Ottersberg des Flecken Ottersberg. Das ist das **wesentliche Ziel des Bebauungsplans**.

Bei der Schaffung neuer Wohngrundstücke müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung gewahrt werden. Das ist im Plangebiet der Fall. Schädliche Umwelteinwirkungen gibt es im Plangebiet nicht. Der Verkehrslärm der Verdener Straße (L 155) hält die Orientierungswerte ein.

## **c) Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile**

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB). Durch die Schaffung von 7 Baugrundstücken für Wohnhäuser werden Bürger in **Ottersberg** gehalten, die sonst in anderen Orten bauen würden. Das sichert die Wirtschafts- und Steuerkraft der Gemeinde sowie die Erhaltung und den Ausbau der Infrastruktur.

## **12. Abwägung: Belange des Umweltschutzes**

Die Flächen im Plangebiet werden bereits baulich genutzt. Sie sind an allen Seiten von Straßen und Bebauung umgeben. Bei den Freiflächen handelt es sich um Hausgärten.

Da eine bauliche Nutzung im Plangebiet bereits vorhanden ist, wird sich der Umweltzustand durch die geplante Erweiterung, die mit diesem Bebauungsplan ermöglicht wird, nicht wesentlich verändern.

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei diesem Bebauungsplan haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe Bedeutung. Es geht um eine Nachverdichtung im Siedlungsbereich. Diese Maßnahme verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

Wie bereits oben ausgeführt, gelten im beschleunigten Verfahren (in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für die geplante bauliche Nutzung die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

Die geplante Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereichs von Ottersberg dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die vorhandenen Erschließungsanlagen werden besser ausgelastet. Ein Vorrücken der Bebauung in den Außenbereich wird vermieden.

Der Landkreis Verden hat in seiner Stellungnahme vom 12.06.2012 auf die Belange des **Artenschutzes** besonders hingewiesen. Bei der Durchführung des Bebauungsplans müssen die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG beachtet werden, soweit nicht nach § 44

Abs. 5 BNatSchG eine Verletzung ausgeschlossen ist. Das gilt besonders für das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Ziffer 1 BNatSchG.

Der Landkreis Verden hat außerdem auf die Beachtung der Vorschriften für die **archäologische Denkmalpflege** hingewiesen: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind die Funde nach § 14 NDSchG meldepflichtig. Die Meldung sollte bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Verden) erfolgen, Tel.: 0 42 31 / 15-432.

### **13. Private Belange**

Der Bebauungsplan fördert das private Interesse der Eigentümer an einer erhöhten Nutzbarkeit ihrer Grundstücke.

### **14. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials**

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Die Gemeinde hat hier zwar eine erhebliche Gestaltungsfreiheit. Diese Gestaltungsfreiheit hat aber Grenzen. Das Gebot gerechter Abwägung wird verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Für die Gewichtung der Belange ergeben sich aus § 1 Abs. 5 BauGB folgende Leitlinien:

- Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.
- Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden (*Umwidmungssperre*).

Diese Planungsleitsätze sind für die Gemeinde Optimierungsgebote. Die Gemeinde ist aufgefordert, die damit zusammenhängenden Einzelbelange so weit wie möglich zu fördern und so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Der Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Er wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und fügt sich damit in die Gesamtentwicklung des Flecken Ottersberg ein.

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung gewährleistet. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung mit dem Baugebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) der BauNVO, durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und durch die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die private Nutzung eingegrenzt. Für die Erschließung des Baugebietes stehen öffentliche Flächen zur Verfügung.

Die **Wohnbedürfnisse der Bevölkerung** stehen bei dem Bebauungsplan im Vordergrund. Der Bebauungsplan schafft Baugrundstücke für ca. 7 Wohnhäuser. Damit können im Plangebiet rd. 20 Personen eine neue Wohnung finden.

Die Belange der Landwirtschaft berührt der Bebauungsplan nicht. Er erfasst keine landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung des Ortes „Am Bahnhof“ der Ortschaft Ottersberg. Eine geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Umweltbelange werden durch die Inanspruchnahme von Freiflächen innerhalb der Ortslage nicht wesentlich beeinträchtigt. Schädliche Umwelteinwirkungen entstehen durch die Nutzungen im Plangebiet zwar nicht.

Private Belange werden gefördert.

Insgesamt rechtfertigt die Förderung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Belange der Ortsentwicklung die Inanspruchnahme innerörtlicher Freiflächen für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern.

## **Verfahrensvermerke**

### **Planverfasser**

Der Bebauungsplan Nr. 127 „Verdener Straße - Süd“ und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Dipl.-Volkswirt Eike Geffers, Hannover.

Hannover, im Juni 2012

gez. Geffers

### **Satzungsbeschluss**

Der Rat des Flecken Ottersberg hat in seiner Sitzung am 19. Juli 2012 den Bebauungsplan Nr. 127 „Verdener Straße - Süd“ als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Ottersberg, den 19. Juli 2012

Der Bürgermeister

Siegel

gez. Hofmann

### **Beglaubigung**

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplans Nr. 127 „Verdener Straße - Süd“ mit der Urschrift wird beglaubigt.

Ottersberg, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister