

# **Flecken Ottersberg**

Bebauungsplan Nr. 115

„Einzelhandel am Damm“

## **Begründung (Abschrift)**

im Auftrag des  
Flecken Ottersberg  
Landkreis Verden  
Niedersachsen

**GfL Planungs- und Ingenieur-  
gesellschaft GmbH**

Postfach 347017  
28339 Bremen

Friedrich-Mißler-Str. 42  
28211 Bremen

Telefon (0421) 20 32-6  
Telefax (0421) 20 32-747

Impressum

Gemeinde: Flecken Ottersberg

Auftragnehmer: Grontmij GfL Planungs- und  
Ingenieurgesellschaft GmbH  
Friedrich-Mißler-Straße 42  
28211 Bremen

Bearbeitung: Stadtplaner Dipl. Ing. Axel König  
(Projektleitung)  
Dipl.-Ing Landespflege Kirsten Flathmann  
B.Sc Stadtplanung Maren Ritter

Bremen, April 2007

1.	Ausgangslage und Planungsziele	2
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	2
1.2	Planungsziele	2
1.3	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB	3
1.4	Vorbereitende Bauleitplanung und Ziele der Raumordnung	3
1.5	Festsetzungen in bestehenden Bebauungsplänen	4
2.	Planungsabsicht und Auswirkungen	4
2.1	Bebauungskonzept	4
2.2	Nutzungen und Siedlungsstruktur	4
2.3	Erschließung	5
2.4	Umweltbelange	6
3.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
3.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
3.3	Verkehrsflächen	11
3.4	Anpflanzen, Bindungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
3.5	Gehrechte	11
3.6	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 56 NBauO u. § 98 NBauO)	12
3.7	Hinweise	12
4.	Flächenbilanzierung	12
5.	Hinweis, Verfahrensvermerke	13

## **1. Ausgangslage und Planungsziele**

### **1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet (ca. 1 ha) liegt in der Ortschaft Ottersberg östlich und westlich der Straße „Am Damm“. Der östlich der Straße gelegene Bereich berührt im Süden die Grünanlage nördlich der Straße „Am Kindergarten“. Der westliche Teil des Plangebiets befindet sich zwischen der Straße „Am Damm“ und dem Spielplatz an der Straße „Zum Dunzelbach“. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 12/12 bis 12/17, 172/6, 53/2, 133/2, 131/7 und 360/5 sowie Teile der Flurstücke 12/11, 12/18, 12/19, 12/20, 12/21, 12/22, 171/3, 391/1, 161/8 und 360/3.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **1.2 Planungsziele**

Mit dem Bebauungsplan sollen die durch die Betriebsaufgabe des Baubetriebes „Seeger Bauunternehmer“ und der Verlagerung des Jugendtreffs brachfallenden Flächen an der Straße Am Damm für neue Nutzungen vorbereitet und der Bereich im Umfeld des Ortskerns revitalisiert werden.

Im Zuge der Innenentwicklung sollen die Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden, um die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich sowie zusätzliche Versiegelung an anderer Stelle weitgehend zu vermeiden. Mit den bisherigen Festsetzungen bestehender Bebauungspläne im Plangebiet sind diese Planungsabsichten nicht umsetzbar.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 115 „Einzelhandel Am Damm“ ist es, im Rahmen von Mischnutzungen den Einzelhandel an diesem Standort zu fördern und die Nahversorgung in diesem Bereich auszuweiten. Es bestehen bereits konkrete Investitionsabsichten, sowohl für den Bereich östlich der Straße „Am Damm“ (Lebensmittelmarkt), als auch für den westlichen Bereich (Textil, Drogerie). Alle Einzelhandelsvorhaben bleiben dabei unter der Grenze der Großflächigkeit.

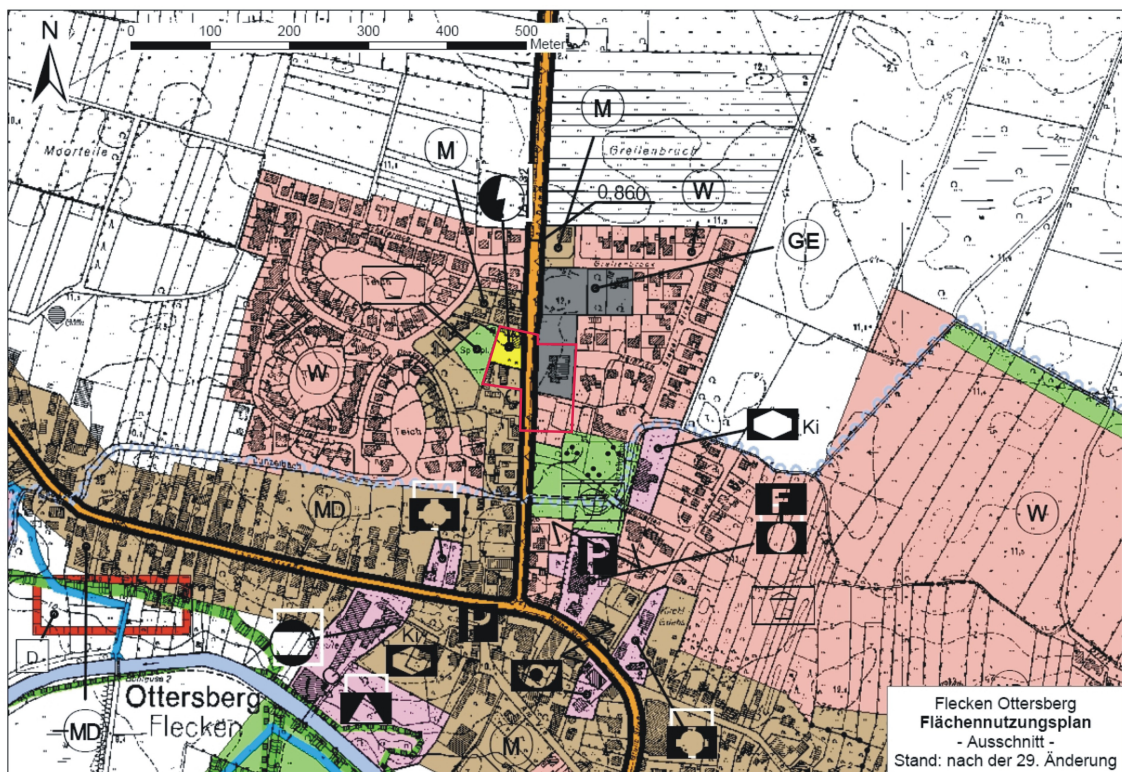
Der Bebauungsplan fördert eine ortsnahe Entwicklung und trägt dazu bei, dass die ohnehin bestehende funktionale und städtebauliche Verknüpfung mit dem Ortskern verstärkt wird. Auf den sich nördlich des neu anzusiedelnden Lebensmittelmarktes anschließenden Grundstücken bestehen bereits ein Lebensmittelmarkt und ein Getränkemarkt. Die neu anzusiedelnden Märkte rücken den Einzelhandel somit näher an den bestehenden Ortskern und stärken diesen nachhaltig. Über die konkrete Absicht zur Ansiedlung von Einzelhandel hinaus ist das Plangebiet aufgrund seiner Verkehrsanbindung, der umgebenden Nutzungen und seiner Lage geeignet für Wohnnutzungen und zur Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ferner ist es Ziel des Bebauungsplans, die Bebauung in die umgebenden Freiflächenstrukturen zu integrieren. Die öffentliche Grünfläche ist ortsbildprägend und bedeutender Bestandteil der Freizeitqualität in Ottersberg und wird aus diesen Gründen nicht hochbaulich bebaut.

### 1.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der innerörtlichen der Nachverdichtung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs.6 Nr.7 b BauGB oder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen nicht. Aufgrund der städtebaulich und funktional engen Verknüpfung zum Ortskern, der Wiedernutzung einer Brache und Unterschreitung des Schwellenwertes der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> erfüllt der Bebauungsplan Nr.115 „Einzelhandel Am Damm“ die Voraussetzungen nach § 13a BauGB und wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung und Ziele der Raumordnung



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Flecken Ottersberg sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 115 liegenden Flächen als Gewerbegebiet (GE), Wohnbaufläche (W), Gemischte Bauflächen (M), Straßenverkehrsfläche („Am Damm“) und als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität dargestellt.

Das Planungsgebiet ist in den Siedlungsbereich eingebunden. Nördlich schließen sich weitere Gewerbeflächen sowie Gemischte Bauflächen an. Westlich wird der Geltungsbereich von einem bestehenden Mischgebiet umschlossen, im Osten ist er von einem Wohngebiet umgeben.

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Gemäß §13a Abs.2 S.2 BauGB soll der Bebauungsplan Nr.115

aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde, auch wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge einer Berichtigung angepasst.

## **1.5 Festsetzungen in bestehenden Bebauungsplänen**

Das Plangebiet wird derzeit von verschiedenen Bebauungsplänen überplant. Östlich der Straße am Damm ist überwiegend Gewerbegebiet und in geringen Umfang Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans beruhen auf der BauNVO von 1968. Der Bebauungsplan Nr. 115 „Einzelhandel Am Damm“ sieht in Verbindung mit den Zielen der Planung (siehe 1.2 Planungsziele) die Ausweisung eines Mischgebiets vor. Ein Ziel der Planung ist, die Ansiedelung von großflächigem Einzelhandel zu vermeiden. Ein Gewerbegebiet lässt großflächigen Einzelhandel dagegen zu. Vor diesem Hintergrund ist eine Überplanung des alten Planungsrechts notwendig und die Ausweisung eines Mischgebiets sinnvoll, da ein Mischgebiet nach heute geltendem Planungsrecht (BauNVO 1990) den nicht wünschenswerten großflächigen Einzelhandel ausschließt.

Der Bereich westlich der Straße „Am Damm“ ist als Mischgebiet ausgewiesen. Allerdings entsprechen die festgesetzten Baugrenzen und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht den o.g. Planungszielen.

## **2. Planungsabsicht und Auswirkungen**

### **2.1 Bauungskonzept**

Das städtebauliche Konzept sieht östlich der Straße einen Lebensmittelmarkt mit sich südlich anschließenden Stellflächen vor. Die Baugebietsfläche umfasst auch wesentliche Teile des vorhandenen Gehölzbestandes, um eine für einen wirtschaftlichen Betrieb eines Lebensmittelmarktes notwendige Mindestgröße des Gebäudes und die erforderlichen Parkplatzflächen errichten zu können. Für die Begrünung des Parkplatzes ist das Anpflanzen von rund 10 Bäumen vorgesehen.

Im westlichen Bereich des Planungsgebiets sind eine Bebauung mit Mischnutzungen, z.B. auch weiteren Einzelhandelsgeschäfte (z.B. Textilmarkt, Drogeriemarkt) zur Deckung des örtlichen Bedarfs vorgesehen. Stellflächen sind im nördlichen Bereich des Grundstückes vorgesehen.

Die Höhe und Struktur der baulichen Anlagen wird sich in die umgebenden Nutzungen einfügen. Erschlossen wird das neue Gebiet über Zufahrten von der Straße „Am Damm“.

### **2.2 Nutzungen und Siedlungsstruktur**

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 115 sind zum Zeitpunkt der Bebauungsaufstellung teilweise bebaut und werden unterschiedlich genutzt. Das Gebäude des ehemaligen Umspannwerkes wird zurzeit von einem Jugendtreff genutzt. Es ist von der

Gemeinde beabsichtigt, den Jugendclub zu verlagern, so dass das Gebäude brach fällt. Auf den sonstigen Flächen des Plangebietes beidseits der Straße am Damm befand sich der Baubetrieb „Seeger Bauunternehmer“ der zum Ende des Jahres 2007 seinen Betrieb verlagert bzw. aufgegeben hat.

Im Süden grenzt das Planungsgebiet an eine für den Ort bedeutsame Grünanlage (vgl. Kapitel 2.4).

## **2.3 Erschließung**

### **Verkehrliche Anbindung**

Die Verkehrserschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die Straße „Am Damm“ (L 132). Die letzten Zählungen an der L 132 stammen aus dem Jahr 2000. Zu diesem Zeitpunkt wurde nördlich der Ortslage Ottersberg ein DTV von rund 4.600 Kfz/24h mit einem Lkw-Anteil von rund 4 % hochgerechnet. Der Flecken Otterberg hat mit Hilfe eines Verkehrszählungsgerätes vom 4.12.2007 (08:42 Uhr) bis zum 06.12.2007 (08:28 Uhr) über zwei Tage die Verkehrsmengen auf der Straße Am Damm ermittelt. Die Zählung ergab folgendes Ergebnis: Gesamtzahl der Kfz 12.879 (umgerechnet auf DTV 6440 Kfz/24h). Davon aus Richtung Otterstedt: 7.250 Kfz, in Richtung Otterstedt: 5.629 Kfz.

Grundsätzlich kann das geplante Mischgebiet von der Landesstraße L 132 erschlossen werden.

Im Zuge der Überprüfung der Verkehrserschließung des Plangebietes wurden Vorabstimmungen mit dem zuständigen Straßenbaustraßenbauer, der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden, durchgeführt. Grundlage hierfür war das aktuelle Bauvorhaben zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes auf dem östlichen Teil des geplanten Mischgebietes, da hier mit der größten Verkehrserzeugung zu rechnen ist. Das für diesen Fall abgeschätzte Verkehrsaufkommen liegt bei täglich 600 bis 700 Pkw/d zuzüglich 2 LKW für Anlieferungen. In der Spitzenstunde (nachmittags zwischen 14.00 - 16.00 Uhr) werden ca. 100 bis 120 Pkw Fahrten prognostiziert.

Die Gemeinde strebt im Zuge der Planumsetzung die Anlage einer Querungshilfe und / oder Bedarfslichtsignalanlage für Fußgänger zur Erleichterung der Überquerung der Landesstraße L 132 im Plangebiet an, um die Verflechtungen zwischen den geplanten Mischnutzungen zu berücksichtigen. Die festzusetzenden Verkehrsflächen beinhalten hierfür bereits die notwendigen Flächen.

Es wurden über die möglichen Zu- und Abfahrten eines im geplanten Mischgebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebes hinaus, die Erfordernisse für eine zusätzliche Erschließung weiterer optionaler Nutzungen südlich angrenzend an das Plangebiet (Vision Gesundheitskompetenzzentrum) erörtert. Dies betrifft die Anzahl und Anordnung der Zufahrten zu Landesstraße. Beibehalten wird die vorhandene Zu-/Ausfahrt an der Grundstücksgrenze zum Getränkemarkt, die auch künftig weiter gemeinsam genutzt werden soll. Gegenüberliegend wird eine Zufahrt für den westlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen, um den die sich dort ansiedelnden Nutzungen anfahren zu können.

Es können je eine weitere Zufahrt zum geplanten Lebensmittelmarkt und zum perspektivisch zu berücksichtigenden Gesundheitszentrum weiter südlich realisiert werden. Der Verkehrsfluss auf der Landesstraße soll dabei insbesondere nicht durch Linksabbieger zu den geplanten Nutzungen behindert werden. Gleichmaßen soll der Abfluss der Verkehre von den Mischnutzungen gewährleistet werden.

Zur Sicherung der Verkehrsbelange soll eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem zuständigen Straßenbauastträger geschlossen werden, die eine regelmäßige Überprüfung des Verkehrsfluss vom geplanten Lebensmittelmarkt im Plangebiet zur Landesstraße L 132 im Rahmen der Verkehrsschau beinhaltet. Wenn erforderlich, soll die Zu- und Abfahrt zum Lebensmittelmarkt durch Lichtsignalanlagen geregelt werden. Durch die geplanten Nutzungen, u.a. durch den Lebensmittelmarkt, wird es aber voraussichtlich zu keinen Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der L 132 kommen. Weitere Regelungen zu Zu- und Abfahrten können im Baugenehmigungsverfahren getroffen werden.

### **Schmutzwasserentwässerung**

Die im Baugebiet anfallenden Schmutzwässer können über den vorhandenen SW-Kanal in der Straße Am Damm abgeführt werden. Das Schmutzwasser kann in der zentralen Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Oytten / Ottersberg gereinigt werden.

### **Oberflächenentwässerung**

Das anfallende Niederschlagswasser soll wie bisher praktiziert abgeleitet werden.

## **2.4 Umweltbelange**

Bei dem Bebauungsplan Nr. 115 handelt es sich um einen Bebauungsplan für die Nachverdichtung der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Der Bebauungsplan setzt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche fest und lässt kein Vorhaben zu, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Schutzgebiete (Natura 2000) beeinträchtigt werden, bestehen nicht. Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren liegen vor.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB werden im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens bewertet und in die Abwägung eingestellt.

### **Natur und Landschaft**

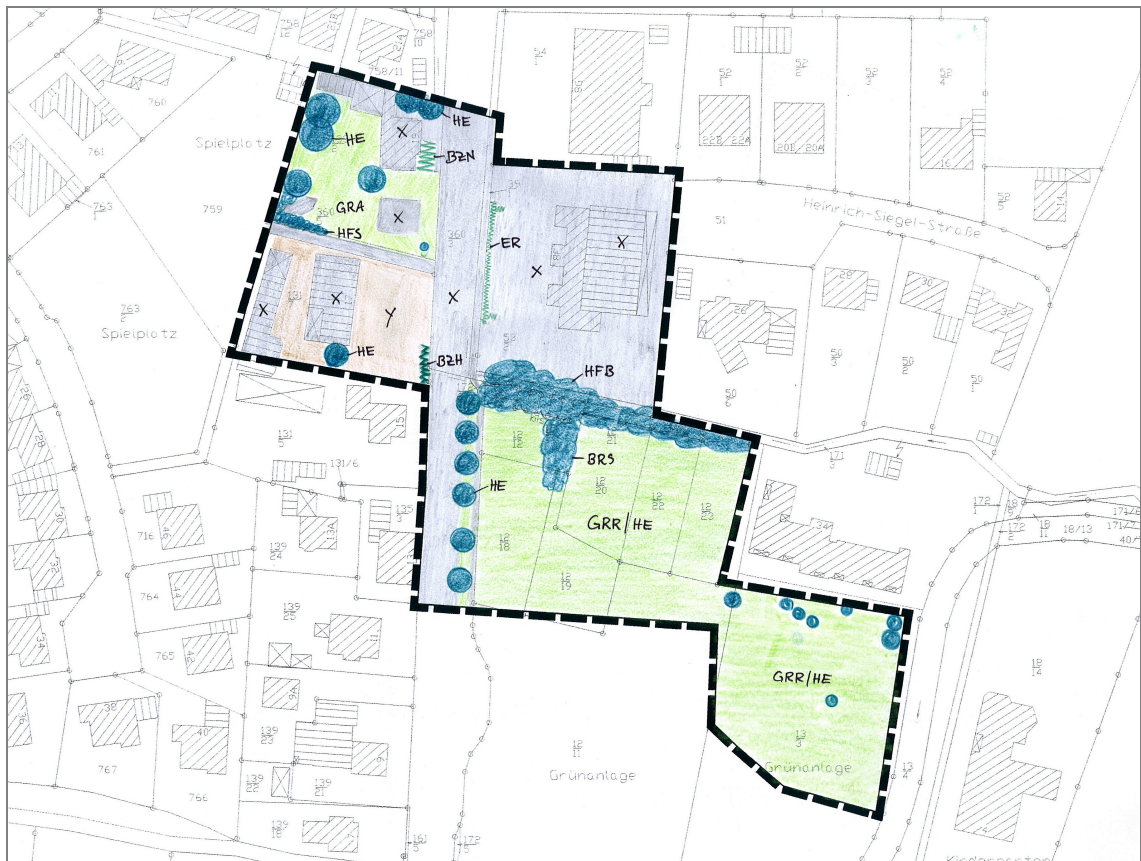
Im beschleunigten Verfahren für den Innenbereich gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich wird hier nicht erforderlich.

## Naturraum

Das Plangebiet liegt in der Region Stader Geest in der der naturräumlichen Einheit Wümmeniederung, Untereinheit Fischerhuder Niederung, eingesenkt zwischen Zevener Geest im Norden und Achim-Verdener Geest im Süden.

## Boden, Geologie

Der betreffende Bereich liegt im Bereich der grundwassernahen, ebenen Geest mit feuchten bis nassen, grundwasserbeeinflussten Sandböden (Gleye und Anmoorgleye). Im Siedlungsbereich herrschen überwiegend überprägte Gartenböden sowie befestigte oder stark verdichtete Flächen vor.



*Karte Biopotstrukturen im Untersuchungsraum. Der Untersuchungsraum umfasst über das Plangebiet hinaus weitere südlich angrenzende Freiflächen.*

## Biotopstrukturen

### Parkanlage

Auf der großen Grünfläche östlich der Straße „Am Damm“ ist nahezu flächendeckend artenreicher Scherrasen (**Biototypencode GRR**) vorhanden. Neben den Gräserarten der

Scherr- und Trittrasengesellschaften wurden Kriechender Hahnenfuß, Spitzwegerich, Weißklee, Wiesenschaumkraut, Gänseblümchen und Kriechgünsel festgestellt. Es befinden sich vereinzelte Laubgehölze (**Biotoptypencode HE**) auf der Fläche (Stieleiche, Birke, Hainbuche, Schwarzerle, Strauchweide, Hasel, Pfaffenhütchen).

Die Fläche hat Bedeutung als innerörtliche Grünfläche und wird bereichsweise zur Ausstellung von Skulpturen genutzt.

#### Hecken / Gebüsche aus einheimischen Gehölzen

Am nördlichen Rand der Grünfläche an der Grenze zum Gelände des Baustoffhandels befindet sich eine Baumhecke (**Biotoptypencode HFB**) aus älteren Erlen (Stammdurchmesser zwischen 30 und 40 cm, ca. 15 Stück). Die Reihe setzt sich außerhalb des Plangebietes nach Osten bis an den Siedlungsrand fort und erfüllt damit neben ihrer Bedeutung für das Ortsbild eine wichtige Funktion im Biotopverbund als Lebens- bzw. Rückzugsraum und Wanderungslinie für diverse Tierarten.

Im nördlichen Bereich der Grünfläche befindet sich ein Sukzessionsgebüsch (**Biotoptypencode BRS**) aus Brombeere, Schwarzem Holunder, Erle und Salweide.

Am Geh- und Radweg zwischen der Straße „Am Damm“ und dem westlich gelegenen Spielplatz verläuft eine naturnahe, ca. 15 m lange Strauchhecke (**Biotoptypencode HFS**), die im Wesentlichen aus Hundsrose besteht (Höhe und Breite ca. 1-2 m).

Auf dem Gelände des Baubetriebes verläuft an der Straße ein ca. 10 m langer Heckenabschnitt aus geschnittener Hainbuche (Höhe ca. 2,50 m, Breite ca. 1,50 m, **Biotoptypencode BZH**).

Hecken und Gebüsche aus heimischen Gehölzen sind in ökologischer Hinsicht (Lebens- und Rückzugsraum für viele Tierarten) und für das Ortsbild von Bedeutung. Die Bedeutung wird jedoch teilweise dadurch eingeschränkt, dass es sich hierbei um recht kleine und von naturnahen Strukturen isolierte Bestände handelt.

#### Einzelbaum, Baumbestand des Siedlungsbereichs (Biotoptypencode HE)

Entlang der Straße „Am Damm“ stehen im Abstand von ca. 10 m am östlichen Straßenrand Winterlinden mit Stammdurchmessern von 20 bis 30 cm. Die Baumreihe hat einen positiven Einfluss auf das Straßenbild.

Auf dem Gelände des Jugendzentrums befinden sich einige weitere markante Einzelbäume mit Bedeutung für das Ortsbild: Stieleiche, Kirsche, Birke, einige Erlen mit Stammdurchmessern bis zu 50 cm. Weitere Biotoptypen von geringer Bedeutung sind auf dem Grundstück artenarmer Scherrasen, sowie befestigte Flächen. Ein Bergahorn (Stammdurchmesser ca. 30 cm) steht südlich der Hausnr. 17 auf dem Gelände des Baubetriebes.

Alte Laubbäume sind mit ihrer raumbildenden Wirkung von großer Bedeutung für das Ortsbild. Alte Bäume binden Stäube, spenden Schatten und Verdunstungskühle und bieten Lebensraum für viele Tierarten. Der Funktionsverlust durch die Beseitigung alter Bäume ist mittelfristig nicht wiederherstellbar.

### Ziergebüsch/Beet

Ebenfalls auf dem Gelände des Jugendzentrums befindet sich im Eingangsbereich ein Ziergebüsch aus Cotoneaster und Hartriegel (**Biotoptypencode BZN**).

Weitere flache Beete mit Ziergehölzen (**Biotoptypencode ER**) befinden sich als Parkplatzabgrenzung auf dem Gelände des Baustoffhandels auf der östlichen Seite der Straße „Am Damm“.

Die Ziergehölze sind ohne Bedeutung für den Naturhaushalt oder das Ortsbild.

### Vegetationslose Flächen

Vegetationslose Flächen werden nach dem Grad ihrer Versiegelung unterschieden. Vollständig versiegelt sind, neben den mit Gebäuden überbauten Flächen, das Gelände des Baustoffhandels, die Fußweg- und Straßenfläche sowie die gepflasterten Flächen im Bereich des Jugendzentrums (**Biotoptypencode X**). Sie sind für den Naturhaushalt ohne Bedeutung, da sie keine Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen haben und weil das Niederschlagswasser nahezu vollständig abfließt und nicht versickern kann. Filter-, Speicher- und Pufferfunktionen des Bodens sind unter der Versiegelung außer Kraft gesetzt.

Die teilversiegelten Flächen (**Biotoptypencode Y**) des Baubetriebes auf der westlichen Seite der Straße „Am Damm“ stehen ebenfalls als Tier- oder Pflanzenlebensraum nicht zur Verfügung. Sie erlauben jedoch zumindest eine gewisse Wasserversickerung und einen Luftaustausch mit darunter liegenden Bodenschichten. In gestalterischer Hinsicht sind die beschriebenen Flächen ohne Bedeutung.

### **Ortsbild**

Das Ortsbild im Bereich des Plangebietes wird durch die Landesstraße und die gewerblich genutzten Flächen und Gebäude bestimmt. Die große Grünfläche sowie die prägenden Gehölzstrukturen aus einheimischen Arten wirken dagegen auflockernd auf das Ortsbild.

### **Sonstige Umweltbelange**

Mit der Beeinträchtigung von sonstigen Umweltbelangen ist nicht zu rechnen. Die geplanten Nutzungen sind durch die beabsichtigte Nutzungsfestsetzung Mischgebiet darauf beschränkt, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Zuge dieser Nutzungsfestsetzung werden unzumutbare Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnnutzungen ausgeschlossen. Ggf. erforderliche Feinsteuerungen, z.B. bei Ansiedlung des Lebensmittelmarktes, können im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geregelt werden (z.B. Anordnung der Stellplätze, bauliche Ausführung der Sammelstellen für Einkaufswagen, Anordnung der Belieferung). Eine im Rahmen des Bauantragsverfahrens für Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet erstellte fachtechnische Stellungnahme zu Lärmimmissionen (Ing.-Büro Gerlach, Bremen, 29.02.2008) zeigt auf, dass der Betrieb eines Lebensmittelmarktes in der Tageszeit von 6-22 Uhr und weiterer Einzelhandelsmärkte im Plangebiet in der Zeit von 6-20 Uhr einschließlich der zu erwartenden

Anlieferungen möglich ist.

### **3. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 115 entsteht auf der Basis von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Somit wird mit der Festsetzung eines Mischgebiets dem Charakter der Umgebung entsprochen, die sich bereits durch Einzelhandel und Wohnnutzungen auszeichnet. Nach der Aufgabe des noch ansässigen Gewerbebetriebs ist es daher sinnvoll, die Wiedernutzung der Brache so zu gestalten, dass sie sich in Art und Maß in die Umgebung einpasst. Die Ansiedlung von Einzelhandel ist in einem Mischgebiet zulässig und auf Grund der bereits vorliegenden Investitionsabsichten für einen Lebensmittelmarkt und weitere Einzelhandelsnutzungen die angemessene Ausweisung für den Geltungsbereich.

##### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bestimmt über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen.

Die Festsetzungen einer Trauf- und Firsthöhe wirkt unmittelbar auf das städtebauliche Erscheinungsbild der künftigen Bebauung. Zulässig sind als Höchstwert eine Traufhöhe von 6,00 m und eine Firsthöhe von 11,50 m. Eine unmaßstäbliche Neubebauung wird damit im Plangebiet ausgeschlossen. Die Beschränkung der Höhe der Nebenanlagen auf maximal 6,00 m soll ebenfalls eine städtebauliche Einbindung der zulässigen baulichen Anlagen in den städtebaulichen Kontext der Umgebung sichern. Durch diese Höhenbeschränkungen sollen zudem das Ortsbild an dieser Stelle störende höhere Mobilfunksendemasten ausgeschlossen werden.

Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse (II) orientiert sich am Bestand in der Umgebung. Gleichermaßen wird dadurch eine der zentrumsnahen Lage angemessenen baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke gesichert.

Die Grundflächenzahl wird i.V.m. § 19 BauNVO auf 0,6 festgelegt. Die zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung des § 17 BauNVO werden bewusst ausgeschöpft. Die festgesetzte GRZ sichert damit eine hinreichende Ausnutzbarkeit der Grundstücke, die den konkreten Investitionsvorhaben gerecht wird.

### **3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Es wird eine Bebauung in offener Bauweise festgesetzt.

Diese Festsetzungen dient einer ortstypischen Bebauung der Grundstücke, in der mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden muss. Die Baugrenzen lassen den Bauherren den größtmöglichen, städtebaulichen Spielraum für die Anordnung der Gebäude.

Von der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen sind Abstandsflächen zur Landesstraße sowie Bereiche im südlichen Plangebiet, die an die bestehende Grünfläche anschließen. Insbesondere im Bereich zur Grünfläche sollen keine massiven baulichen Anlagen wie Gebäude oder Werbeanlagen (siehe örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung) entstehen, um die angrenzende Freifläche nicht zu sehr zu überformen. Städtebaulich sinnvoll ist auf diesen Flächen die Anlage der erforderlichen Stellplätze einschließlich deren Begrünung, die nicht baulich massiv wirken und den gewünschten offenen Charakter in diesem Plangebietsbereich gerecht werden. Durch textliche Festsetzung wird sichergestellt, dass in diesem Bereich keine Garagen, errichtet werden dürfen. Nebenanlagen die keine Gebäude sind, wie z.B. Unterstände für Einkaufswagen, dürfen errichtet werden.

### **3.3 Verkehrsflächen**

Als Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird die Landesstraße Am Damm entsprechend des Katasterbestandes dargestellt.

### **3.4 Anpflanzen, Bindungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Anpflanzfestsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB werden v.a. aufgrund ihrer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und der Belange des Umweltschutzes in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Sicherung einer standortgerechten Begrünung von Stellplätzen werden Anpflanzgebote festgesetzt (vgl. Textliche Festsetzung Nr.3).

### **3.5 Gehrechte**

Zur Sicherstellung der direkten fußläufigen Anbindung des Wohnquartiers „Seerosenpark“ an die Straße Am Damm wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im westlichen Teil des Mischgebietes festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten Bereichs des Gehrechtes soll eine entsprechende Zuwegung ermöglicht werden. Die Fläche ist hinreichend groß, um im Detail die Zuwegung in die konkrete Grundstücks- bzw. Parkplatzgestaltung einpassen zu können.

### **3.6 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 56 NBauO u. § 98 NBauO)**

#### **Dächer**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 115 werden nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 42° zugelassen. Dies sichert ein ortstypisches Einfügen der Neubebauung in die umgebenden städtebaulichen Strukturen, die gestalterisch maßgeblich durch die Dachlandschaften geprägt werden. Gestalterisch untergeordnete Dachaufbauten sowie Nebenanlagen werden von diesen Regelungen ausgenommen.

#### **Außenwandflächen**

Mit der Bauvorschrift zu den Außenwandflächen soll eine Integration der geplanten Vorhaben in das Ortsbild ermöglicht werden. Das für Ottersberg im Altdorf typische rote bis rotbraune Ziegelmauerwerk soll wieder aufgenommen werden. Die Ausnahmen lassen Anpassungen unter Wahrung des angestrebten Gestaltungszieles im Rahmen der Planumsetzung zu.

#### **Werbeanlagen**

Im Übergangsbereich zur öffentlichen Grünfläche werden Werbeanlagen ausgeschlossen. Dadurch soll der Bedeutung dieser Grünfläche für das Ortsbild Rechnung getragen werden. Werbeanlagen würden das Ortsbild an dieser Stelle stören. Auf den sonstigen Flächen des Bebauungsplangebietes können Werbeanlagen im unmittelbarer Umfeld der Stätte der Leistung errichtet werden.

### **3.7 Hinweise**

Es wird auf die Meldepflicht für archäologische Funde hingewiesen.

## **4. Flächenbilanzierung**

<b>Art der Nutzung</b>	<b>Größe (gerundet)</b>
Mischgebiet	8.300 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	1.630 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>9.930 m<sup>2</sup></b>

## **5. Hinweis, Verfahrensvermerke**

### **Hinweis**

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 115 „Einzelhandel am Damm“, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Bebauungsplan.

### **Verfahrensvermerke**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 115 „Einzelhandel am Damm“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der

GfL Planungs- und Ingenieur-  
gesellschaft GmbH.

Bremen, den .....

(König)

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Einzelhandel am Damm“ hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.12.2007 bis einschließlich 31.01.2008 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Ottersberg hat den Bebauungsplanes Nr. 115 „Einzelhandel am Damm“ am 22.05.2008 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Ottersberg, den .....

Der Bürgermeister  
In Vertretung