

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 86
"DUNWISCH"
1. ÄNDERUNG



Beglaubigte Abschrift

FLECKEN OTTERSBERG
LANDKREIS VERDEN

INHALTSVERZEICHNIS

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	3
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen der Änderungsgebiete.....	3
1.2 Nutzung der Änderungsgebiete, umliegende Nutzung	4
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	4
2.1 Landes- und Regionalplanung.....	4
2.2 Flächennutzungsplanung.....	4
2.3 Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne	4
3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ...	5
3.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	5
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	6
3.3 Bodenordnung.....	7
3.4 Kosten	7

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 86 „Dunwisch“ des Fleckens Ottersberg mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Ottersberg, den 14.02.2017



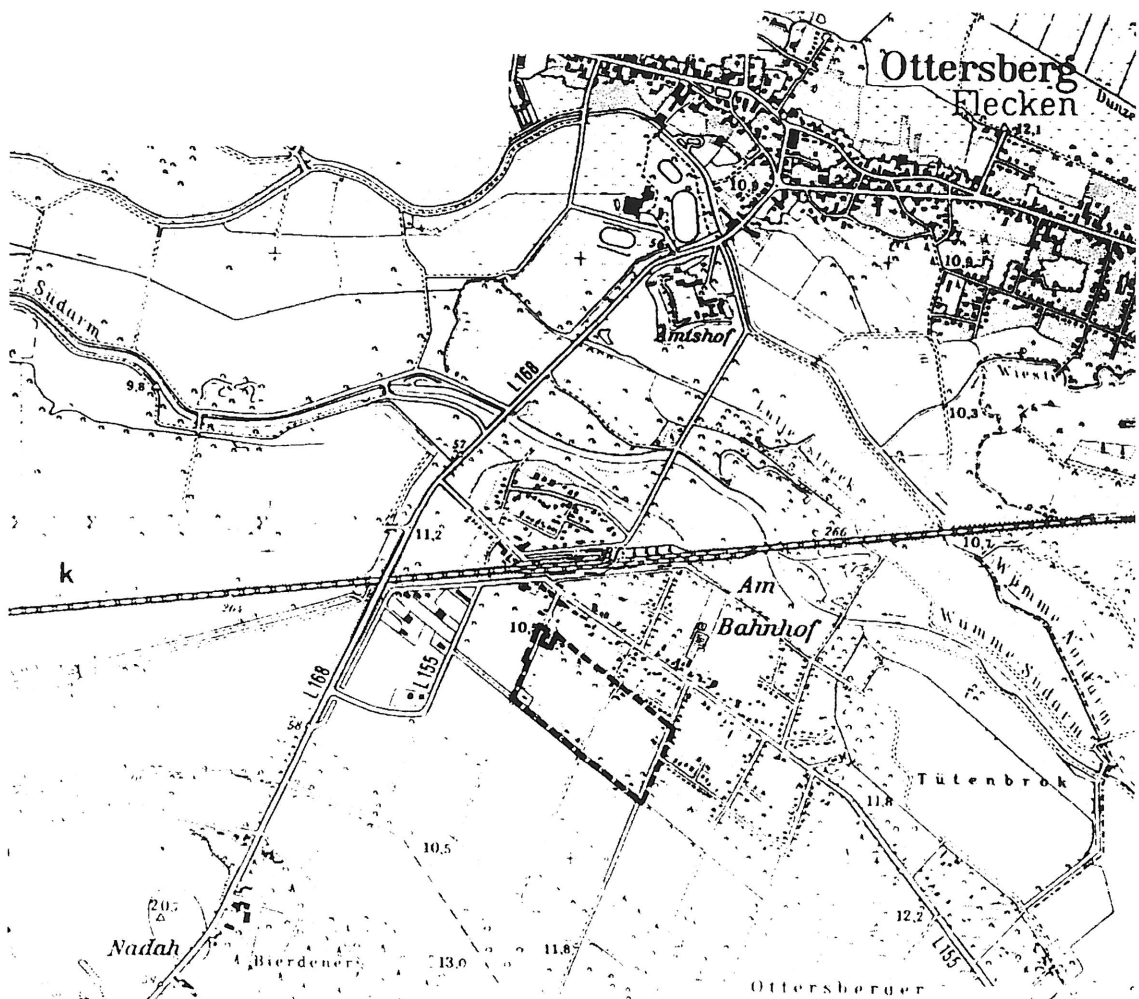
A. Boldy
DER BÜRGERMEISTER

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen der Änderungsgebiete

Die Änderungsgebiete liegen im Südosten von Ottersberg innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 86 "Dunwisch" (s. Abb. 1). Sie umfassen zum einen den gesamten Geltungsbereich (Änderungsgebiet A) und zum anderen 9 Teilbereiche innerhalb des Bebauungsplanes (Änderungsgebiete B-J). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Änderungsgebiete B-J sind insgesamt ca. 0,98 ha groß.

Abb. 1: Lage des rechtskräftigen Bebauungsplanes



M. 1:25.000

1.2 Nutzung der Änderungsgebiete, umliegende Nutzung

Das Änderungsgebiet A (Gesamtgebiet) ist bereits teilweise bebaut. Bei den Änderungsgebieten B-J handelt es sich um bislang noch unbebaute Wohngrundstücke in einem Neubaugebiet (Baugebiet "Dunwisch"). Sie schließen sich an bereits bebaute oder noch unbebaute Wohngrundstücke, öffentliche Verkehrsflächen oder Grünflächen an.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Ziele der Raumordnung nicht beeinträchtigt, da für den Geltungsbereich bereits im wirksamen Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dargestellt sind.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan des Fleckens Ottersberg stellt im Änderungsgebiet Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 (2) BauGB aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

2.3 Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 86 "Dunwisch", soweit sie vom Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst werden, aufgehoben.

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 86 des Fleckens Ottersberg ist Mitte der 90er Jahre rechtskräftig geworden. Dieser setzt in den vorliegenden Änderungsgebieten B-J allgemeine Wohngebiete (WA 2 und WA 3) mit maximal zwei Vollgeschossen, eine offene Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Zudem ist im WA 3 nur Hausgruppen und nur zwei Wohnungen je Gebäude zulässig. Im WA 2 sind in einem Fall weiterhin Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt.

Mit der Aufstellung wurde seinerzeit das Ziel verfolgt, eine bedarfsgerechte Wohnbaulandbereitstellung zu erreichen. Diese war zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Anfang/Mitte der 90er Jahre) durch eine verstärkte Nachfrage im Reihenhaus- und Mehrfamilienhausbau gekennzeichnet. Daher wurde in Teilen des Plangebietes eine verdichtete Bebauung vorgesehen (WA 2 und WA 3). Dies sollte insbesondere durch die Festsetzung von Hausgruppen ("Reihenhäusern") und einer Zweigeschossigkeit erreicht werden.

Inzwischen hat sich jedoch im Flecken Ottersberg eine Änderung der Bedarfsentwicklung ergeben. Danach tendiert die Nachfrage nach Reihenhäusern in Ottersberg derzeit gegen "Null". Trotz intensiver Werbemaßnahmen war es daher bisher nicht möglich, die vorgesehene Bebauung in den vorgenannten Bereichen des Plangebietes umzusetzen. Dagegen sind die im Plangebiet vorgesehenen Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser inzwischen zum größten Teil bebaut worden. Die Nachfrage nach diesen Bauformen ist unverändert hoch.

Ziel des Fleckens Ottersberg ist es, mit der Änderung des Bebauungsplanes eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen und den vorhandenen Bedarf und die veränderte Nachfrageentwicklung zu berücksichtigen. Daher ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung sind im WA 3 (Änderungsgebiete C-I) anstelle von Hausgruppen in geschlossener Bauweise nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig und es werden anstelle einer Zweigeschossigkeit Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, entsprechend entfällt die Festsetzung einer Geschossflächenzahl. Aufgrund der somit verringerten Bebauungsdichte ist weiterhin in den Änderungsgebieten, die Festsetzung von bisher vorgesehenen Gemeinschaftsstellplätzen am Akazienweg (Änderungsgebiet B) und Einschränkungen von Stellplätzen auf den Baugrundstücken nicht mehr erforderlich. Zudem werden auf den Flächen für Gemeinschaftsstellplätzen auch Gemeinschaftsgaragen (einschließlich Carports) ermöglicht.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 (Änderungsgebiet A) werden die örtlichen Bauvorschriften Nr. 3 "Dächer" und Nr. 5 "Ausnahmen" neu gefasst. Damit wird die vorgenannte veränderte Gebietsstruktur und Bedarfsentwicklung sowie die bereits erfolgte Bebauung berücksichtigt und für die Bauherren eine größere Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der Dachgestaltung von Hauptgebäuden, Nebenanlagen und Garagen erreicht, gleichwohl bleibt ein Gestaltungsrahmen für das Gesamtgebiet bestehen.

Für die Änderungsgebiete B-J werden die textlichen Festsetzungen Nr. 2, 3, und 5 sowie die Baugrenzen im WA 2 einschließlich der Festsetzungen zum Immissionsschutz an die veränderte Struktur angepasst. Die restlichen, die Änderungsgebiete betreffenden Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschrift bleiben unverändert und werden in diese Änderung übernommen.

Die Belange der verkehrlichen Erschließung der Änderungsgebiete, der Ver- und Entsorgung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

3.3 Bodenordnung

Die plangemäße Aufteilung der Flächen kann auf privater Grundlage erfolgen. Bodenordnende Maßnahmen (Umlegung, Grenzregelung) sind daher nicht notwendig.

3.4 Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich für den Haushalt der Gemeinde keine Auswirkungen bezüglich der mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten.

Ottersberg, den 15.05.2009

L.S.

.....gez. Hofmann.....

(Hofmann)

Bürgermeister

Stand: 07.12.2000