

BEGRÜNDUNG
ZUM 4. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 84
„NEUES FELD“

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB



FLECKEN OTTERSBERG
LANDKREIS VERDEN

Inhaltsverzeichnis

1. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS UND NUTZUNGEN.....	3
1.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches	3
1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung	4
2. ALLGEMEINE ZIELE, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	4
2.1 Ziel und Zweck.....	4
3. FÖRMLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN.....	5
3.1 Ziele der Raumordnung	5
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
3.3 Bebauungspläne.....	6
3.4 Umweltverträglichkeitsprüfung.....	6
4. PLANINHALT	6
4.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
5. MAßNAHMEN ZUR DURCHFÜHRUNG.....	7
5.1 Bodenordnung	7
5.2 Erschließung.....	7
5.3 Ver- und Entsorgung.....	7
5.4 Altablagerungen	8
6. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA.....	8
7. IMMISSIONEN.....	8
8. KOSTEN UND FINANZIERUNG	8
9. LITERATUR UND QUELLEN.....	9

Stand: 20.04.2021

1. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS UND NUTZUNGEN

1.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches

Das Planänderungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Fischerhude des Flecken Ottersberg, südlich der Straße „Vor den Grasteilen“ (siehe Abb. 1). Der Geltungsbereich umfasst vollständig das Flurstück 26/3 der Flur 9 der Gemarkung Fischerhude.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 4. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 84.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB aus der Planzeichnung. Die Größe des Planänderungsgebietes beträgt ca. 0,4 ha.

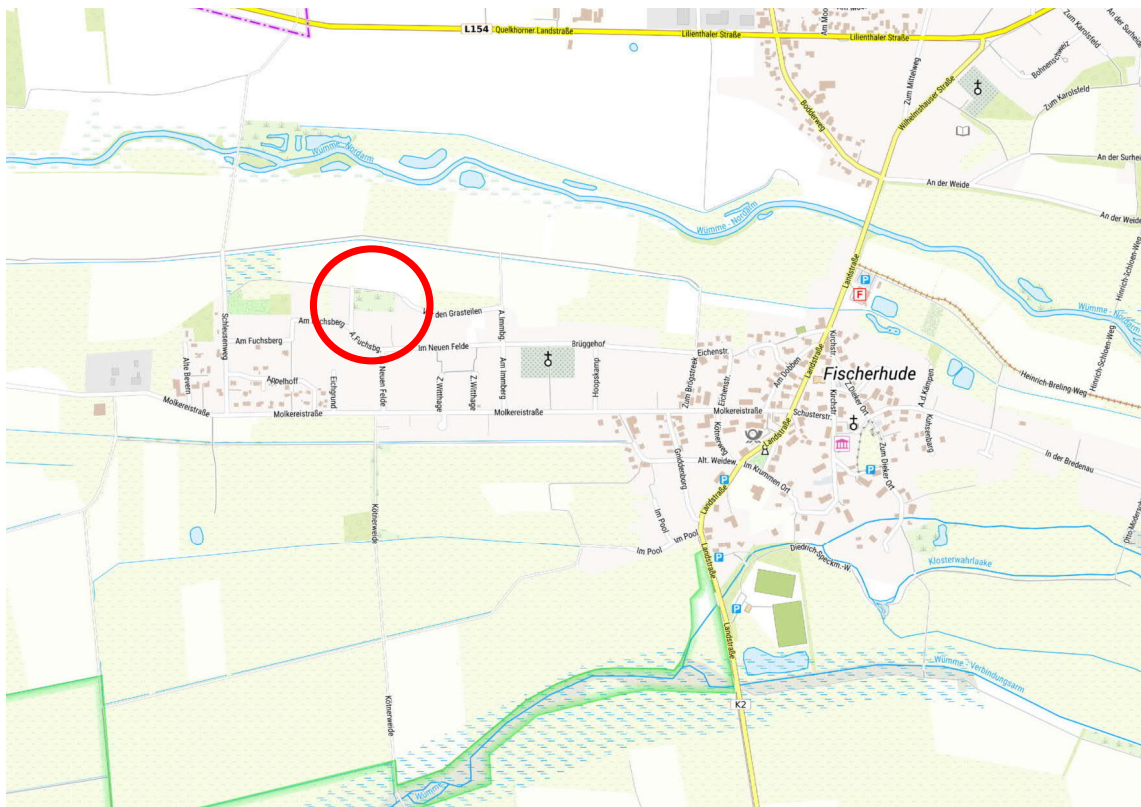


Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2019

1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Das Planänderungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Fischerhude und ist unbebaut. Auf dem Grundstück ist teilweise Baumbestand vorhanden.

Die Umgebung des Planänderungsgebietes ist durch eine aufgelockerte Wohnbebauung in offener Bauweise und seine Lage zur offenen Landschaft geprägt. Die nördlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

2. ALLGEMEINE ZIELE, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

2.1 Ziel und Zweck

Mit der vorliegenden Planung sollen weiterhin die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 Abs. 2 BauGB für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 84 aus dem Jahr 1996. Dieser setzt ein Vollgeschoss als Höchstgrenze, eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Mindestgrundstücksgröße von 1800 m² fest. Auf dem Grundstück ist z.Zt. im nordwestlichen Bereich nur ein Baufenster mit einer Größe von 18 x 15 m festgesetzt. Der Grundstückseigentümer plant die Teilung in zwei Grundstücksflächen, unter Einhaltung der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 hatte man entschieden, maximal eine überbaubare Grundstücksfläche für ein Wohnhaus zuzulassen, aufgrund des besonderen Gebietscharakters und aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes.

Um zu vermeiden, dass auf der bisher festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ein unverhältnismäßig großes Gebäude errichtet wird, soll der Bebauungsplan derart geändert werden, dass die gesamte überbaubare Fläche geteilt und unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes neu in zwei Teilbereichen auf dem Grundstück platziert wird. Damit wird weiterhin dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB entsprochen werden.

Die Maße der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB ist durch die nachfolgend vorliegenden Voraussetzungen gegeben:

- a) Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen liegen innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes dient der Nachverdichtung und Umnutzung als Maßnahme der Innenentwicklung.
- b) Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4.100 m². Die im Planänderungsgebiet zulässige Grundfläche liegt damit weit unter 20.000 m².
- c) Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und befindet sich in ausreichender Entfernung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, in diesem Fall vom FFH-Gebiet „Wümmeniederung“. Das Schutzgebiet befindet sich in ca. 350 m Entfernung zum geplanten Vorhaben. Dahingehend lassen sich auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des Gebietes keine Beeinträchtigungen ableiten.
- e) Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

3. FÖRMLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN

3.1 Ziele der Raumordnung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes ist weiterhin aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Somit sind die Ziele der Raumordnung im Planänderungsgebiet aufgrund der bereits durchgeführten vorbereitenden Bauleitplanung ausreichend berücksichtigt.

Die Flächen im Planänderungsgebiet sind im Regionalen Raumordnungsprogramm als Zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Nördlich angrenzend sind ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft und für den Hochwasserschutz dargestellt. Durch das Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen der dargestellten Nutzungen zu erwarten.

Im Landes-Raumordnungsprogramm sind für die Flächen im Planänderungsgebiet keine besonderen Nutzungen vorgesehen.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Wohnbauflächen dar. Somit ist die Planänderung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 84 „Neues Feld“ wird, soweit er von der 4. Änderung umfasst wird, aufgehoben. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben bestehen.

3.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das geplante Vorhaben ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich Vorprüfungen erforderlich.

4. PLANINHALT

4.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 84 bleiben unverändert. Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, ein Vollgeschoss als Höchstgrenze, eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Mindestgrundstücksgröße von 1800 m² sowie eine offene Bauweise festgesetzt.

Dabei ist, wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, die zulässige Grundflächenzahl von 0,2 einschließlich der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Anlagen einzuhalten, um weiterhin die aufgelockerte Bebauungsstruktur der Umgebung fortzusetzen.

Übernommen wird auch das Höchstmaß der Oberkante der Erdgeschoßfußboden (OKEF) von 50 cm.

Anstelle eines Baufensters mit den Maßen 18 x 15 m werden zwei neue überbaubare Grundstücksflächen mit den Maßen 14 x 10 m bzw. 15 x 10 m festgesetzt. Diese sind so platziert, dass eine spätere Teilung (in Nord-Süd-Richtung) des Planänderungsgebietes in zwei Baugrundstücke möglich ist. Die Mindestgrundstücksgröße von 1.800 m wird eingehalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in ihrer Gesamtgröße nur unwesentlich vergrößert, um die angestrebte Bebauung realisieren zu können.

Der Pflanzstreifen an der nördlichen Grenze des Planänderungsgebietes von 8 m Breite wird aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen und an seiner Ostseite für eine 5,00 m breite Grundstückszufahrt verkürzt. Dies ist ebenfalls für das östlich

angrenzende Grundstück ermöglicht worden, so dass die „Lücke“ in der Bepflanzung weiterhin nur an einer Stelle zur Straße „Vor den Grasteilen“ entsteht.

Als Ausgleich für die Versiegelung sind vier standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 2 x v, mB, StU 12 - 14) zu pflanzen.

Die übrigen Festsetzungen zum Erhalt der vorhandenen Laubbäume mit einem Stammumfang größer als 65 cm, zum Anpflanzen von Einzelbäumen auf dem Baugrundstück und zum Anpflanzen einer Baum-Strauchhecke werden aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 84 übernommen.

5. MAßNAHMEN ZUR DURCHFÜHRUNG

5.1 Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich vollständig im privaten Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind dahingehend nicht erforderlich.

5.2 Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen „Am Fuchsberg“ und „Vor den Grasteilen“. Zur Erreichbarkeit des östlichen Grundstücksteils ist eine Zufahrt in 5 m Breite vorgesehen.

Das Planänderungsgebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Im neuen Felde“, die von der Bürgerbuslinie 789 bedient wird.

5.3 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der bisher vorgesehenen Nutzung sind die Flächen im Geltungsbereich bereits weitestgehend erschlossen.

Energie- und Wärmeversorgung (Elektrizität, Gas, Nah- und Fernwärme)

Die Stromversorgung erfolgt weiterhin durch das Elektrizitäts-Werk Ottersberg. Die Versorgung mit Erdgas erfolgt weiterhin durch die Stadtwerke Achim.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt weiterhin durch den Trinkwasserverband Verden. Die Löschwasserversorgung wird weiterhin durch den Flecken Ottersberg sichergestellt.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt weiterhin durch einen Anschluss an das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz. Das Schmutzwasser wird zur Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Oytten/Ottersberg geleitet.

Niederschlagswasserbehandlung

Das Oberflächenwasser, das nicht im Planänderungsgebiet versickern kann, wird weiterhin über die Regenwasserkanalisation abgeführt.

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt weiterhin durch den Landkreis Verden.

5.4 Altablagerungen

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde beim Landkreis Verden zu benachrichtigen.

6. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA

Es handelt sich um einen Bereich, der bereits durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich überplant ist, sodass sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Belange von Natur und Landschaft ableiten lassen. Lediglich durch die neu entstehende Zuwegung muss ein Teil der Anpflanzungsfläche entnommen werden. Dieser Verlust soll jedoch durch Neuanpflanzungen auf dem Grundstück ersetzt werden (siehe Festsetzungen). Aufgrund des vorhandenen Baumbestandes sind die Bestimmungen des Artenschutzes über den Bebauungsplan hinaus weiterhin zu beachten, wie z.B. die Rodung des Gehölzbestandes außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) sowie Sperrfrist (01.03. bis 30.09.), gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG erfolgt.

7. IMMISSIONEN

Durch die Planänderung sind keine zusätzlichen Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm oder Geruchsemissionen zu erwarten.

8. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Durch die Umsetzung der Planung entstehen dem Flecken Ottersberg nur Kosten für die Erstellung der Bauleitplanung. Diese werden über den Haushalt des Fleckens gedeckt.

9. LITERATUR UND QUELLEN

DRACHENFELS, O.v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: Juli 2016.

DIE NIEDERSÄCHSISCHE LANDESREGIERUNG (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Stand: September 2017.

FLECKEN OTTERSBERG (1995): Landschaftsplan für den Flecken Ottersberg. Stand: 1995.

LANDKREIS VERDEN (2016): Regionales Raumordnungsprogramm, Stand: Oktober 2016.

LANDKREIS VERDEN (2008): Landschaftsrahmenplan 2008. Fachdienst Naturschutz und Landschaftspflege. Landkreis Verden, Juli 2008.

NIBIS (2019): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<http://nibis.lbeg.de/cardomap/3/?lang=de>).

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2019): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>).

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

PlanzV – Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert am 15.09.2017, BGBl. I S. 3434.

NAGBNatSchG – Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010, Nds. GVBl. 2010, 104.

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet:

Ottersberg, den 14.10.2021

gez. Tim Willy Weber
Der Bürgermeister