

BEGRÜNDUNG

(Entwurfsbegründung zum Verfahren gemäß § 2 a (6) BBauG)

zum Bebauungsplan Nr. 52 "In der Bredenau I" des Fleckens
Ottersberg, Ortschaft Flecken Fischerhude, Landkreis Verden.

Inhaltsübersicht:

1. Allgemeines
2. Bestandserhebung
3. Anlaß, Planungsvorgaben und Ziel der Planung
4. Inhalt des Bebauungsplanes
5. Soziale, bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die
der Bebauungsplan die Grundlage bildet
6. Verfahrensvermerke

1. ALLGEMEINES

Der Rat des Fleckens Ottersberg hat in seiner Sitzung am 03. März 83 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 "In der Bredenau I" in der Ortschaft Fischerhude beschlossen.

Dieser Bebauungsplan wird vom Flecken Ottersberg u. a. unter Beachtung der Bestimmungen des § 9 des Bundesbaugesetzes in der Neufassung vom 06.07.1979 (BGBl. I, S. 949), der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BGBl. I, S. 1763) sowie der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I, S. 833) aufgestellt.

Als Planunterlage ist der vom Katasteramt Verden erstellte Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 verwendet worden.

Der ca. 18 ha große Geltungsbereich liegt am östlichen Ortsrand von Fischerhude, in der Gemarkung Fischerhude, Flur 11, 16 und umfaßt Flächen beidseitig der Straße "In der Bredenau" in einer Tiefe von ca. 50 - 250 m, auf einer Länge von ca. 1.170 m.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen folgende Flurstücke ganz oder teilweise:

Flur 11

93/13, 93/12, 93/11, 93/15, 93/9, 93/20, 93/19, 93/18, 93/6, 93/17, 93/21 und 93/3

Flur 16

111/24, 111/22, 111/25, 111/27, 111/26, 114/7, 110/17, 111/11, 111/7, 111/6, 111/5, 111/12, 110/2, 110/8, 110/11, 110/10, 110/13, 110/20, 110/24, 110/23, 110/25, 118/2, 110/16, 55/3, 55/5, 55/4, 54/1, 53/1, 51/2, 51/3, 50/3, 50/12, 50/13, 50/14, 50/17, 47/3, 50/16, 44/6, 44/8, 44/4, 42/2, 36/2, 36/6, 165/2, 165/1, 164/1, 164/2, 163, 162/5, 162/4, 162/6, 162/7, 162/1, 160/2, 160/1, 161, 175, 159/1, 159/2, 152/1, 152/2, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 143, 138/3, 138/5, 140, 138/6, 138/7, 139, 141/2, 138/1, 137, 136, 135, 134, 133, 132/2, 132/4, 132/3, 131/1, 131/2, 130/10, 130/12, 130/11, 130/7 und 130/8.

Auch unter diesem Blickwinkel müssen die Beplanung und die hieraus resultierenden Festsetzungen, einschließlich der öffentlichen Verkehrsflächen, gesehen werden.

Im nordwestlichen und südöstlichen Planbereich, auf den Flurstücken 130/11 und 50/14, befindet sich jeweils ein Vollerwerbsbetrieb.

Im mittleren Planbereich befindet sich südlich der Straße "In der Bredenau" ein landwirtschaftlicher Betrieb, mit überwiegender Pferdehaltung.

Ferner ist der östliche Planbereich mit einigen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen bzw. Kleinsiedlungen bestanden.

Im Westen grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an die zentrale Ortslage von Fischerhude, die mit einer typischen, gemischten Bebauung eines Dorfgebietes bestanden ist.

Nördlich und südlich des Planbereiches grenzen unbebaute landwirtschaftliche Grünlandflächen der Wümmeniederung an. Angrenzend an die östliche Geltungsbereichsgrenze schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 (Flur Winkelberg) an, der ebenso von einer weitläufigen Einzelhausbebauung geprägt ist. Westlich des Planbereiches grenzt der Bebauungsplan Nr. 6 "Auf den Kämpen" an.

Baudenkmale, Natur- und Bodendenkmale befinden sich nicht im Bereich des Bebauungsplanes. Sollten aber bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz).

2.2 Freiflächennutzung

Derzeit befinden sich im Geltungsbereich, abgesehen von den großen, baumbestandenen Grundstücken, nur einzelne unbebaute Freiflächen.

Im westlichen Planbereich, südlich der Straße "In der Bredenau" befindet sich eine Freifläche, die entlang der Straße weiterhin freigelassen, im südlicheren Teil jedoch der Bebauung zugeführt werden soll.

Ferner befinden sich zwei weitere Freiflächen (Flurstück 110/25 teilweise und 162/6 der Flur 16) im Geltungsbereich, die weiterhin unbebaut bleiben sollen, um Sichtverbindungen in die beidseitigen Niederungsbereiche der Wümme zu erhalten.

Wechselbeziehungen zwischen Bebauung, Freiflächen und offener Landschaft gilt es in der nunmehr beabsichtigten Art und Weise festzuschreiben.

Südlich und nördlich des Geltungsbereiches grenzen landwirtschaftliche Grünlandflächen der Wümmeniederung an.

Im südlichen Bereich, zwischen den Hausnummern 31 und 76 und im Bereich der Flurstücke 93/13, 93/12 und 93/15, grenzt das Bebauungsplangebiet an das Landschaftsschutzgebiet Verden Nr. 4 "Wümmewiesen und Walleetal".

2.3 Verkehrsanlagen

Die Erschließung und die überörtliche, verkehrliche Anbindung erfolgt über die Straße "In der Bredenau", die auch für den östlich angrenzenden Siedlungsbereich die Verkehrsverbindung zum Ortskern Fischerhude darstellt.

Die Grundstücke, die nicht unmittelbar an die Straße "In der Bredenau" angrenzen, werden über öffentliche bzw. private Wege erschlossen. Diese Wege dienen teilweise auch der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen.

Für die Erschließung der im westlichen Planbereich gelegenen und bisher unbebauten Flächen ist die Anlage einer neuen Erschließungsstraße (A) notwendig.

Die gewählte Trassenführung mit einer Gesamtbreite von 5,50 m und einer Länge von rd. 120 m fügt sich im Gegensatz zu anderen angestellten Überlegungen unauffällig in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein. Hier um so mehr als bei dieser Lösung die in Anspruch zu nehmende Fläche mit rund 750 m² relativ gering bemessen ist. Die Anbindung an die Gemeindestraße "In der Bredenau" kann ohne Probleme, unter Berücksichtigung eines ausreichenden Sichtdreieckes, verkehrsgerecht vorgenommen werden. Das gleiche gilt, nicht nur in kostenmäßiger Hinsicht, für das Erstellen von Erschließungsanlagen bzw. für die zu verlegenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Andere denkbare Alternativen, z. B. Erschließung und Anbindung etc. an die Gemeindestraße "Zum Dieker Ort", sind an den tatsächlichen Gegebenheiten insoweit gescheitert, als dieser Straßenzug mit einer Befestigung in unbehauenen Feldsteinen, in einer mittleren Breite von 4 m, nur schwerlich den zusätzlich anfallenden Verkehr hätte aufnehmen können. Die stark besuchten Einrichtungen "Kunstschau", "Galerie im Backhaus" und die Gaststätte "Zur Alten Wassermühle" bzw. das sich am Ortsausgang anschließende Wanderwegenetz, haben mittlerweile ein Verkehrsaufkommen entstehen lassen, das mit rund 400 Fahrzeugen innerhalb von 8 Stunden die Grenze des Zumutbaren erreicht hat.

In der weiteren Abwägung war bedeutungsvoll, daß durch die Lage der künftigen Planstraße A keine nennenswerten Beeinträchtigungen für die Altbebauung bzw. deren Bewohner zu erwarten ist, währenddessen bei einer Anbindung an die Gemeindestraße "Zum Dieker Ort" über aber 100 m östlich dies der Fall gewesen wäre.

2.4 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Leitungsnetz der Elektrizitäts- und Trinkwasserversorgung sowie der Post sind in den bebauten Bereichen vorhanden.

Für die Bauflächen an der Planstraße A sind die Leitungen entsprechend zu erweitern.

An der Kreuzung der Straße "In der Bredenau" mit dem Weg C befindet sich eine Umformerstation für die Stromversorgung, die auch planerisch festgeschrieben wird.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch die Schmutzwasserkanalisation des Fleckens Ottersberg.

Das Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken verrieselt. Aufgrund der relativ großen Grundstücke und des sandigen Untergrundes soll diese Regelung beibehalten werden.

3. ANLASS, PLANUNGSVORGABEN UND ZIEL DER PLANUNG

3.1 Anlaß der Planung

Der am 03.02.1975 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 8 "In der Bredenau" soll durch diese Neuaufstellung aufgehoben werden. Mit der Neuaufstellung soll eine Anpassung an die zwischenzeitliche Entwicklung erreicht werden. Außerdem sind verschiedene Änderungswünsche Anlaß der Neuaufstellung.

Ferner werden heutzutage die Ansprüche an Natur und Landschaft höher eingestuft, so daß hinsichtlich dieser Belange eine Überarbeitung notwendig wurde.

3.2 Planungsvorgaben

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes waren folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

- der wirksame Flächennutzungsplan des Fleckens Ottersberg in der z. Zt. gültigen Fassung
- Bestandsaufnahme der Planungsgemeinschaft Oldenburg (PGO)
- der z. Zt. noch gültige Bebauungsplan Nr. 8 "In der Bredenau"
- der Landschaftsrahmen- bzw. der Landschaftsgrünordnungs- und Erholungsplan.

3.3 Ziele des Bebauungsplanes

Der Rat des Fleckens Ottersberg hat aufgrund des § 2, Abs. 1 BBauG die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 zur Verwirklichung folgender Ziele beschlossen:

- Konkretisierung der Flächennutzungsplanung durch die verbindliche Bauleitplanung
- Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereichen
- Schaffung von Bauflächen als allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet
- Sicherung und Erfassung der bestehenden, zu erhaltenden, Bebauung
- Sicherung des erhaltenswerten, ortsbildprägenden Baumbestandes
- Erschließung der rückwärtig gelegenen landwirtschaftlichen Flächen

- Sicherung von Blickrichtungen in die Niederungsbereiche der Wümme.

4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Aus den Planungsvorgaben und den sich daraus ergebenden Zielsetzungen wurde der vorliegende Bebauungsplan entwickelt.

Die Festsetzungen werden im folgenden detailliert erläutert:

4.1 Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO

Das Dorfgebiet wird entsprechend dem Bestand und den Darstellungen im Flächennutzungsplan im nordwestlichen, mittleren und östlichen Plangebiet dargestellt.

Dabei sind geringfügige Änderungen vorgenommen worden, die jedoch als sinnvolle Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan anzusehen sind.

Östlich des Weges A und östlich der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegenen Wegeparzelle (Flurstücke 110/1 und 110/8) wurde jeweils eine Parzelle (Flurstück 132/3 und 110/10) von Dorfgebiet (MD) in allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, da die beiden vorgenannten Wege eine natürliche Trennung der unterschiedlichen Nutzungen darstellen. Die Grundstücke zwischen dem vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb und dem allgemeinen Wohngebiet werden bereits zu Wohnzwecken genutzt.

Ferner wurden die Flächen südlich und westlich des Weges nicht entsprechend den Ausweisungen des wirksamen Flächennutzungsplanes als Dorfgebiet festgesetzt, sondern aufgrund der Bestandsverhältnisse als allgemeines Wohngebiet bzw. als private Grünfläche.

Entsprechend der vorhandenen Wohnbebauung sind nur eingeschossige Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll ein einheitliches Siedlungsbild entstehen und überdimensionierte Baukörper vermieden werden.

Im Bereich der landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe wurde die offene Bauweise festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,2 und die Geschößflächenzahl (GFZ) mit 0,2 festgesetzt.

Die maximalen Maße der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO sind unterschritten worden, um den städtebaulichen Charakter dieses Ortsbereiches zu erhalten.

Die Baugrenzen im Bereich der Wohnbebauung sind dergestalt festgesetzt, daß die bestehenden Gebäude erweitert und Baulücken geschlossen werden können.

Um die betriebstechnische Entwicklung der im Planbereich befindlichen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe nicht zu beeinträchtigen und, um ihre wirtschaftliche Funktionsfähigkeit möglichst wenig zu stören, wurden hier die überbaubaren Flächen entsprechend bemessen und festgesetzt.

Innerhalb des Dorfgebietes (MD) gelten folgende textlichen Festsetzungen:

- Mindestgröße der Baugrundstücke 2.000 m²
- Bauliche Anlagen sind gemäß § 23, 5. Satz 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (vgl. Ziff. 5 textl. Festsetzungen)
- Die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm werden gemäß § 9 (1) 25 b BBauG zur Erhaltung festgesetzt.

Mit den vorgenannten textlichen Festsetzungen werden den Belangen des Orts-/Landschaftsbildes, des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft Rechnung getragen.

4.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Innerhalb des Geltungsbereiches werden im westlichen Planbereich, zwischen den Wegen A und B und südlich davon sowie östlich des Weges C und des Geh- und Radweges ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Festsetzungen weichen, wie unter Pkt. 4.1 erläutert, geringfügig von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Die Abweichungen werden jedoch als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan angesehen, da es sich jeweils nur um ein Wohngrundstück handelt.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung sind nur eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschößflächenzahl (GFZ) wird entsprechend dem Dorfgebiet (MD) mit jeweils 0,2 festgesetzt.

Die maximalen Maße der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO werden unterschritten, um die vorhandene aufgelockerte Bauweise zu erhalten.

Die überbaubare Fläche ist auf die vorhandene Bebauung bezogen und läßt Erweiterungsmöglichkeiten an den Gebäuden zu. Ferner können in diesem Planbereich noch einige Baulücken geschlossen werden.

Für das allgemeine Wohngebiet gelten folgende textlichen Festsetzungen:

1. Mindestgröße der Baugrundstücke 2.000 qm
Damit soll der Charakter der vorhandenen, weitläufigen und den landschaftlichen Gegebenheiten angepaßten Bebauung erhalten werden.
2. Je Wohngebäude sind nicht mehr als 2 WE zulässig, um Übernutzungen und weitere städtebauliche Verdichtung zu verhindern.

3. Bauliche Anlagen sind gem. § 23.5 Satz 2 BauNVL außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig, damit auf den relativ großen Grundstücken nicht wahllos Nebengebäude angeordnet werden können.
4. Die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm werden gemäß § 9 (1) 25 b BBauG zur Erhaltung festgesetzt, um den alten, reichhaltigen und ortsbildprägenden Baumbestand zu sichern.
5. Zulässig sind nur bauliche Anlagen gemäß § 23 (5) 2. BauNVO, damit in den rückwärtigen Bauflächen der vorhandenen Bebauung an der Straße "Zum Dieker Ort" Garagen und Carports realisiert werden können. Aufgrund der städtebaulichen Situation ist zwischen der privaten Verkehrsfläche und der vorhandenen Bebauung keine Möglichkeit gegeben, private Stellflächen und Garagen zu errichten.

4.3 Verkehrsflächen und Flächen für das Parken von Fahrzeugen gemäß § 9 (1) 11. BBauG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird über die folgenden öffentlichen Straßen und Wege erschlossen:

"In der Bredenau"

"Zum Dieker Ort"

Weg A

Weg B

Weg C

Weg D

Planstraße A

Rückwärtig gelegene Baugrundstücke werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen.

Die vorgenannten Verkehrswege sind ausreichend dimensioniert, um alle Ver- und Entsorgungsleitungen aufzunehmen.

Ferner werden innerhalb der Straße "In der Bredenau" öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Die erforderlichen privaten Stellplätze können auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

Im zentralen Planbereich ist ein Geh- und Radweg festgesetzt, der u. a. eine überörtliche Wanderwegverbindung darstellt.

Bei Sackgassen (Planstraße A, Weg C) sind die Wendeanlagen so bemessen, daß eine ausreichende Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge gegeben ist. Wege ohne Wendeanlagen sind bis zu 60 m Länge festgesetzt. Den Anliegern dieser Straßen kann es zugemutet werden, ihren Müllbehälter bis zur Straßeneinmündung zu transportieren.

Die rückwärtig gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen können weiterhin über die Wege A, B, C und D erschlossen werden.

Nach § 41 Abs. 4 StVO und der RAS-E, Abschn. 5.4.5, ergeben sich folgende Schenkellängen für die Sichtdreiecke im Bereich der Straßen-/Wegeeinmündungen, die entsprechend planzeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt wurden.

Schenkellänge der übergeordneten Straße "In der Bredenau" (Sie ist als Anliegerstraße einzustufen)

$$L_{\text{ü}} = 22 \text{ m}$$

Schenkellänge der nachrangigen Straßen - Planstraße A, Weg A - D (Sie sind als Wohnwege einzustufen)

$$L_{\text{n}} = 11 \text{ m.}$$

4.4 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß § 9 (1) 13. BBauG

Die Trinkwasserversorgung erfolgt zentral durch die öffentlichen Anlagen des Trinkwasserverbandes Landkreis Verden.

Anschlüsse für elektrische Energie werden durch das Leitungsnetz des Überlandwerkes Nord-Hannover AG ermöglicht.

Die Löschwasserversorgung ist in geeigneter Weise sichergestellt und wird bei Bedarf erweitert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch die Schmutzwasserkanalisation des Fleckens Ottersberg.

Die Versorgung mit Telefonanschlüssen wird von der Deutschen Bundespost mit vorgesehen.

Die Müllabfuhr wird zentral vom Landkreis Verden durchgeführt.

Die Gemeindestraße "In der Bredenau" ist bereits ausgebaut. Die übrigen öffentlichen Straßen und Wege werden bei Bedarf entsprechend den Erfordernissen hergestellt; das gilt auch für die öffentlichen Parkierungsflächen. Die Kosten hierfür werden auf insgesamt DM 200.000,-- geschätzt. Der Flecken Ottersberg ist aufgrund seiner Haushaltswirtschaft dazu in der Lage, den gesetzlichen Eigenanteil von 10 %, nach den Bestimmungen des BBauG, aufzubringen.

Die Kosten für die Trinkwasserversorgung, Elt-Anschlüsse, Telefon- und evtl. Gasanschlüsse belasten den Flecken Ottersberg nicht, da diese Maßnahmen von den jeweiligen Versorgungsträgern kostendeckend durchgeführt werden.

4.5 Private Grünflächen gemäß § 9 (1) 15. BBauG

Innerhalb des Geltungsbereiches sind vier private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" festgesetzt.

Die im westlichen Planbereich beidseitig der Planstraße A gelegenen Grünflächen werden festgesetzt, um einen größeren Schutzabstand zwischen dem nördlich der Straße "In der Bredenau" gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb und der südlich festgesetzten Wohnbebauung zu erhalten.

Die Grünflächen südlich des Weges B und westlich des Weges D werden festgesetzt, um von der Straße "In der Bredenau" jeweils eine Blickrichtung in die Wümmeniederung freizuhalten.

Auf die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" wird verzichtet, da die großen Grundstücke, sowie die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Freiflächen (Wümmeniederung) ausreichend Möglichkeiten bieten, den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kleinkinder und Kinder gerecht zu werden.

Der Flecken Ottersberg wird gemäß § 5 (1) und (2) NSpPG eine Ausnahmeregelung beantragen.

4.6 Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 b BBauG

Der im Geltungsbereich vorhandene, sehr reichhaltige und ortsbildprägende Baumbestand wird mit der textlichen Festsetzung 4 zum Erhalt festgesetzt.

4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 (1) 21. BBauG

Zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Erschließung werden die Zufahrten zu den rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen der Flurstücke 110/8, 110/11, 111/11, 111/12, 111/5, 111/6, 111/7, 139, 161, 44/6 (Flur 16) und 93/18 (Flur 11) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Fleckens Ottersberg belastet.

5. SOZIALE, BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GESETZLICHE GRUNDLAGE BILDET

5.1 Grundsätze für soziale Maßnahmen

Da der Geltungsbereich derzeit überwiegend bebaute Flächen umfaßt und die Festsetzungen auf den örtlichen Bestand bezogen wurden, sind bei der Aufstellung und Realisierung des Bebauungsplanes Auswirkungen auf Nutzungsberechtigte nicht zu erwarten. Daher können Benachteiligungen, die soziale Maßnahmen gem. § 13 a BBauG zur Folge haben könnten, ausgeschlossen werden.

Sollten dennoch erhebliche nachteilige Auswirkungen bei der Verwirklichung eintreten, so wird der Flecken Ottersberg nach eingehender Beratung und Erörterung mit den Betroffenen geeignete Maßnahmen gem. § 13 a (2) BBauG zu deren Beseitigung erwägen, prüfen und im Rahmen ihrer gesetzlichen Verpflichtungen durchführen.

5.2 Bodenordnende Maßnahmen

Flächen für öffentliche Einrichtungen

Die städtebauliche Neuordnung verlangt im Plangebiet die Erstellung von folgenden, in der Planzeichnung festgelegten, öffentlichen Einrichtungen:

Ausbau der Planstraße A

5.3 Vorkaufsrecht

Der Flecken Ottersberg erhält zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im gesamten Geltungsbereich das allgemeine Vorkaufsrecht gem. § 24 BBauG.

5.4 Zeitliche Abfolgen für den Grunderwerb für Verkehrsflächen

Zur Schaffung der Erschließungsanlagen für die dann entstehenden baureifen Grundstücke im Bereich der Planstraße A sieht der Flecken Ottersberg den Grunderwerb vor. Der Flecken Ottersberg behält sich jedoch vor, falls diese Maßnahme nicht durchführbar ist, durch geeignete rechtliche Maßnahmen die Voraussetzungen zu schaffen.

6. VERFAHRENSVERMERKE

Diese Begründung wird zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 52 "In der Bredenau I" als Satzung beschlossen.

In der Planzeichnung sind die Festsetzungen im Maßstab 1 : 1000 festgesetzt. Ferner ist ein Übersichtsplan im Maßstab 1 : 25 000 beigelegt.

Der Bürgermeister

gez. Rebentisch

Rebentisch

Der Gemeindedirektor

gez. Braun

Braun

Der Begründungsentwurf hat mit der dazugehörigen Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen gem. § 2 a (6) BBauG vom 17.01.1984 bis 17.02.1984 öffentlich ausgelegt.

Der Bürgermeister

Rebentisch



Der Gemeindedirektor

Braun