# Verfahren

## Bebauungsplan Nr. 112 „Am Kartoffelhof Oetzen“

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Gemeinde Oetzen den Bebauungsplan Nr. 112 „Am Kartoffelhof Oetzen“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 13a i. V. m § 13 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Oetzen, .....  .....
(SIEGEL)  Gemeindedirektorin

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oetzen hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans
Nr. 112 „Am Kartoffelhof Oetzen“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Oetzen, .....  .....
(SIEGEL)  Gemeindedirektorin

### Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oetzen hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 112 „Am Kartoffelhof Oetzen“ und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurden vom ..... bis einschließlich zum ..... über https://www.samtgemeinde-rosche.de veröffentlicht. Zugleich konnten die Unterlagen in diesem Zeitraum im Rathaus von Oetzen eingesehen werden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Oetzen, .....  .....
(SIEGEL)  Gemeindedirektorin

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oetzen hat den Bebauungsplan Nr. 112 „Am Kartoffelhof Oetzen“ sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2 BauGB)in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Oetzen, .....  .....
(SIEGEL)  Gemeindedirektorin

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 112 „Am Kartoffelhof Oetzen“ mit örtlichen Bauvorschriften ist am ..... im elektronischen Amtsblatt des Landkreises Uelzen bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB).
Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Oetzen, .....  .....
(SIEGEL)  Gemeindedirektorin

### Verletzung von Vorschriften bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 112 „Am Kartoffelhof Oetzen“ mit örtlichen Bauvorschriften ist

- eine nach § 214 Abs. 1 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Oetzen, .....  .....
(SIEGEL)  Gemeindedirektorin

### Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1.000, Gemeinde Oetzen, Gemarkung Oetzen, Flur 1
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, Stand 02/2026
Herausgeber: © LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Oldbg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02/2026). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

.....  .....
Unterschrift

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von: P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, .....  .....
Planverfasser

# Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

**Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344) geändert worden ist.

**Nds. Bauordnung (NBauO)** vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) geändert worden ist.

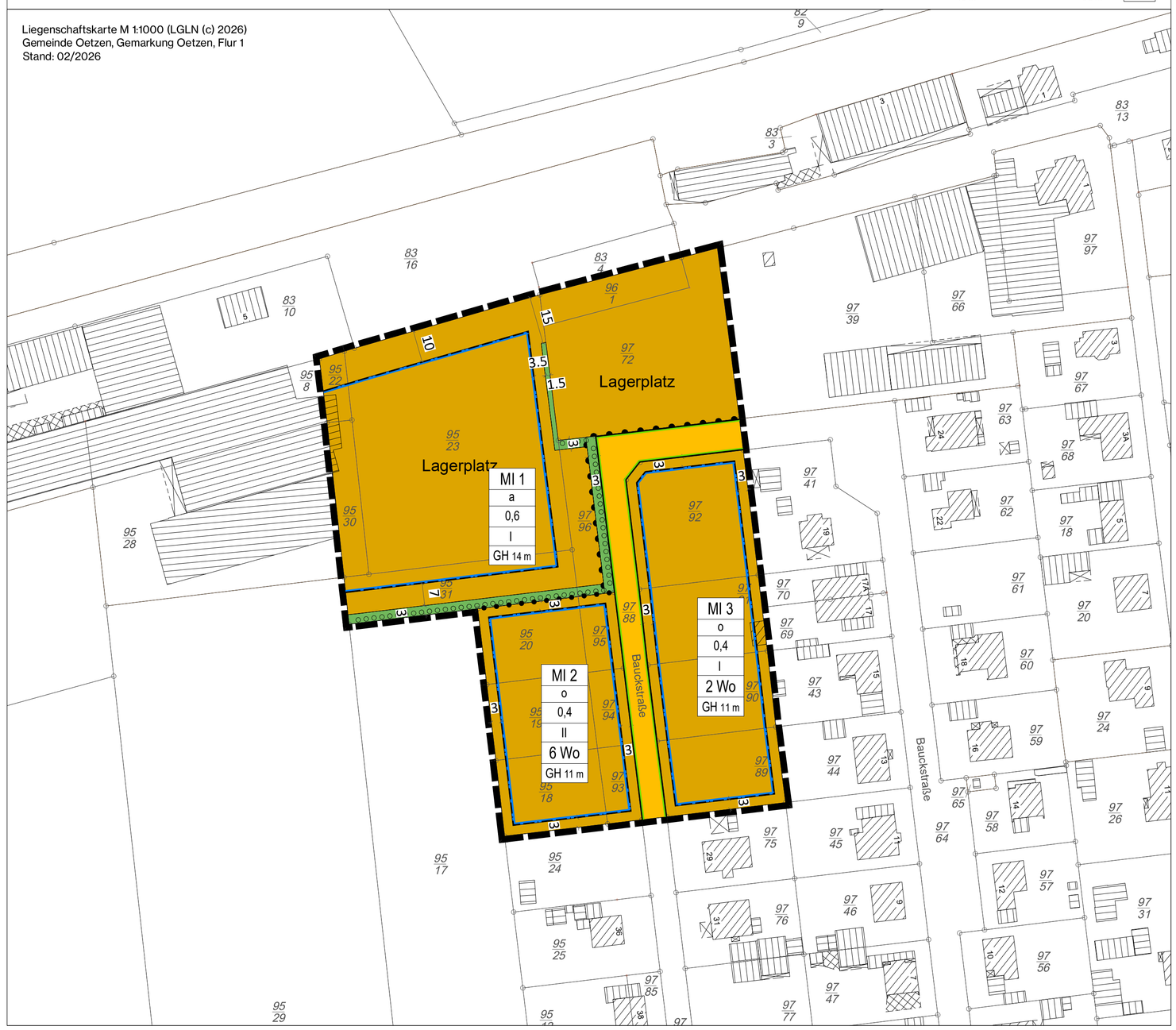
**Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG)** vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.11.2025 (Nds. GVBl. Nr. 87) geändert worden ist.

**Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.04.2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30) geändert worden ist.

# Planzeichnung

Maßstab 1:1000
10 m  50 m  nord

Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGLN (c) 2026)
Gemeinde Oetzen, Gemarkung Oetzen, Flur 1
Stand: 02/2026




# Planzeichenerklärung

gemäß PlanZV '90

Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiete

6 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

GH 11 m — Gebäudehöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise

o — offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

# Textliche Festsetzungen

**§ 1 Art der baulichen Nutzungen**

Das Mischgebiet wird folgendermaßen gegliedert:

(1) Im Mischgebiet 1 sind ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
(2) Im Mischgebieten 2 und 3 sind nur Wohngebäude zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

**§ 2 Anzahl von Wohneinheiten**

In den Mischgebieten MI 2 und MI 3 sind in den Wohngebäuden je Wohngebäude höchstens sechs (MI 2) bzw. zwei (MI 3) Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

**§ 3 Bauweise**

Im Mischgebiet 1 gilt eine abweichende Bauweise (a). Die zulässige Gebäudelänge darf 50 m überschreiten. In den Mischgebieten 2 und 3 sind die Gebäude im Sinne der offenen Bauweise zu errichten (§ 22 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO).

**§ 4 Höhe baulicher Anlagen**

Die festgesetzten Gebäudehöhen (GH) sind Höchstgrenzen. Zu messen ist über der Oberkante des nächstgelegenen Schachtdeckels in der Bauckstraße (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

**§ 5 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Bauckstraße) sind Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 BauNVO) nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

**& 6 Grünordnung**

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche ist eine blickdichte einreihige Baum-Strauchhecke (10 % Bäume und 90% Sträucher, standortheimische, klimaresiliente Arten) als Sichtschutz anzulegen. Die Hecke ist auf einer Höhe von durchgehend mindestens 2 m dauerhaft blickdicht zu unterhalten. Im Bereich der Grünfläche mit 3 m Breite ist alle 7 m ein Baum als Hochstamm, Stammumfang 14 cm – 16 cm, in der Hecke zu setzen und mit frei wachsender Krone ab 3 m Höhe raumbildend zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind fachgerecht spätesten zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

# Hinweise

**Archäologische Bodenfunde** - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Uelzen oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden (§ 14 Abs. 1 DSchG, NI).

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 DSchG,NI).

**Kampfmittel** – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Samtgemeinde oder der Kampfmittelbesetigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu verständigen.

**Leitungstreiber** - Die Schutzbestimmungen der Leitungsträger sind zu beachten. Es sind frühzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den Leitungsträgern herbeizuführen.

**Altlasten** - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Uelzen zu benachrichtigen.

**Artenschutz** - Die einschlägigen Bestimmungen des Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, dem Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbaren Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung und das Potential für höhlenbewohnende Vogelarten und Fledermausquartiere zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungs-, Umbau- und Abrissarbeiten auf Fledermausquartiere sowie auf Vogelnistständen zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis abzustimmen. Werden Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) beseitigt, sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten.

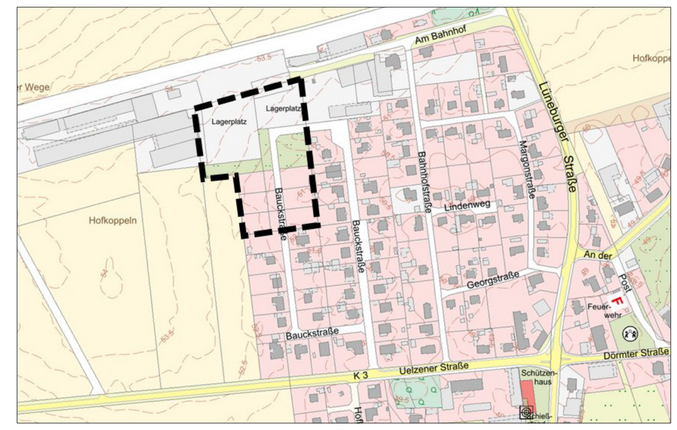
**Informationsgrundlagen** - Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Samtgemeinde Rosche im Rathaus während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

**Überplanung** - Mit der Neuaufstellung dieses Planes treten die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans „Am Bahnhof IV“ außer Kraft.

# Nachrichtliche Übernahmen

**Erlaubnisfeld -** Das Plangebiet am nördlichen Rand des Erlaubnisfeldes Uelzen II. Angegebene Bodenschätze sind Kohlenwasserstoffe nebst den bei ihrer Gewinnung anfallenden Gasen. Der aktuelle Rechtsinhaber ist die Vermilion Energy Germany GmbH & Co.KG. Die Berechtigung läuft aktuell bis 31.03.2029.

# Übersichtsplan




© GeoBasis-DE/LGLN 2026, CC-BY 4.0, Daten geändert

# Bebauungsplan Nr. 112

## Am Kartoffelhof Oetzen

Verfahren nach § 13a BauGB

## Gemeinde Oetzen

Landkreis Uelzen


Im Auftrag:
P3 Planungsteam GbR mbH
Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg
0441 74 210 / info@p3-plan-partner.de


Stand: 08/2026

Entwurf