

Götz Paschen

Mühlenstr. 44 · 28870 Otterstedt · 0 42 05 - 39 66 60 · goetz.paschen@torfkurier.de

Götz. Paschen · Mühlenstr. 44 · 28870 Otterstedt

Gemeinde Ottersberg
Fachbereich Planen und Bauen
Grüne Str. 24
28870 Ottersberg

und Landkreis Verden, Kreishaus
Fachdienst Bauordnung, Planen und Bauen
Lindhoooper Str. 67
27283 Verden / Aller

Otterstedt, 22-03-2026

Einspruch gegen den Aufstellungsbeschluss, und die Bauleitplanung für den ‚Bebauungsplan Nr. 23 Otterstedter See‘ zu Teilstück, ‚Bebauungsplan Nr. 175‘ - Gasthaus-Areal des Hauses am See.

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den oben genannten Bebauungsplan und den Aufstellungsbeschluss möchte ich meine Einwände vorbringen. Da ich mit dem Eintreten der meisten der Negativpunkte rechne, habe ich es grafisch für Sie praktisch aufbereitet. **Sie können jedes Ereignis jeweils bei trauriger Sichtbarkeit im ersten Kästchen abhaken** und dahinter im zweiten Kästchen den Monat (MM/JJJJ) der Sichtbarkeit notieren. Ein Beispiel dazu finden Sie auf Seite 2 oben.

Der Arbeitstitel meines Einwandes lautete bisher ‚Dystopie 2035‘.

Diese Dystopie (negative Utopie) beschreibt das, was kommt, wenn nach Planungsstand 2026 von diesem oder einem folgenden Investor gebaut wird. Die Jahreszahl 2035 stellt nur einen gemittelten Näherungswert dar. Bei frühestmöglichem Baubeginn 2027 (Zitat Bauamtsleiter Bielefeld) sind wir nach unserer Architekteneinschätzung bei einer Maximalbaudauer mit allem Drum und Dran bei 2033. Addiert man die größtmögliche juristische Verzögerung landen wir bei 2038.

RECHT

Der **Raumordnungsplan** schreibt für das Plangebiet in relevantem Umfang die Funktion ‚**Naherholung mit starker Inanspruchnahme der Bevölkerung**‘^{**1} vor. Da wir keiner amerikanischen Rechtswillkür ehemaliger Demokratien unterliegen, wäre der Einklang von Bauplanung und Funktion Naherholung zu überprüfen. Meiner Einschätzung nach können hierbei die unangemessen umfangreichen Bauplanungen einer erfolgreichen Prüfung nicht standhalten.

Das Gleiche gilt für die Festlegungen zur ‚Naherholung‘ für das Areal im Flächennutzungsplan. Auch diese Ebene ist juristisch erfolgreich angreifbar.

Im Vorfeld muss ein frühzeitiger Abgleich verschiedener widersprüchlicher Nutzungsformen in direkter Nachbarschaft stattfinden. Die (Außen-)Gastronomie wird sich mit der Wohnnutzung und den entsprechenden Lärmemission nicht vertragen. Es geht hier nicht um jahrzehntelang bestehende Nachbarschaft mit gewachsener Toleranz und

Verständigung. Die Wohnungsgrößen von zirka 50 bis 80 Quadratmetern lassen ja auf Alleinstehende und Paare als Bewohner schließen und nicht auf stressresistente Familien.

Aus verschiedenen nachbarschaftsrechtlichen Konstellationen ergeben sich ebenfalls Konflikte, denen sich eine relevante Anzahl an Seeanwohnern nicht ohne juristische Prüfung unterordnen wird. ‚Klagewelle‘ als Vokabel zu bemühen, ist vielleicht zu groß. Aber die juristischen Auseinandersetzungen werden viel Zeit und Kraft binden und den dörflichen und Gemeindefrieden belasten.

Im Vorfeld ist mit einer relevanten Anzahl substantieller Einwendungen zu rechnen. Die Argumente wurden schon häufig vorgetragen und auf Seiten der Verwaltung, von großen Teilen des Gemeinderates und vom Investor und seinem Planungsbüro ignoriert. – Eine demokratische Folge von Ignoranz ist in diesem Fall der Rechtsweg.

BAULEITPLANUNGS- UND VERTRAGSFEHLER

Die Verwaltung des Fleckens Ottersberg hat beim Baugebiet ‚Seeblick‘ bewiesen und eingestanden, dass sie zu irreversiblen Planungsfehlern in der Lage ist: Zum Beispiel falsche Annahmen und Umsetzung der Gebäudehöhen und Gebäudegrößen usw. **Wo Menschen arbeiten, passieren Fehler.** Bei einer derartigen Überstrapazierung eines Geländes ist mit ähnlichen Fehlern zu rechnen. Die Überstrapazierung selbst ist schon der Hauptfehler, wenn sie genehmigt wird. Und es bietet sich hier eine ungeahnte Vielfalt weiterer Fehler: Zuwegung Badebetrieb, Rettungswege, Parkplatzsituation, Belastung der Wasserqualität ...

Im Vertragsbereich bestehen gute Chancen, dass notwendige Grundbuchlasten wie Wegerechte etc. unzureichend (also mit widersprüchlichen Deutungsmöglichkeiten) eingetragen werden. Das ist nur ein Beispiel von vielen!

Chancen auf irreversible Vertragsfehler bestehen auch in dem vordergründig strategisch gut gedachten ‚Tausch‘ der beiden südlichen Strände gegen Teile oder den ganzen Wiesenparkplatz. **Alles, was hier nicht funktioniert, führt zu echter Privatisierung** mit dem Verlust von Zuwegung oder sogar Strandflächennutzung. – Ich bin seit knapp 40 Jahren im Beruf und staune nur noch selten. Denn Fehler gehören dazu, sind aber manchmal zu groß für eine (mittelfristige) Abstellung.

Sicherlich kann man Gaststätte, Beherbergung und Wohnen für die Fläche festschreiben. Aber **es ist doch eine unmögliche Vertragsidee, die Fortsetzung der Gaststätte festzuschreiben.** Wie soll die Vertragsstrafe hier denn für den Investor bei der Schließung aussehen? So eine Klausel unterschreibt kein vernünftiger Kaufmann. Das Zutrauen zu einer mündlichen Zusage ist in diesem Fall kein Ehrenwort unter Männern, sondern grober Unfug. Nach diversen Jahren des Leer- oder Stillstandes – warum auch immer – wird auch die Gaststättenfläche durch spätere Nutzungsänderungsantrag einer Wohnnutzung zugeführt.

Verkauft Brüning an einen Folgeinvestor, sind ohnehin alle mündlichen Zusagen hinfällig. Und wer will ihm den Verkauf auf welche Art vertraglich verbieten, wenn die Nutzungsänderung erst einmal durch ist und das Gelände dadurch radikal aufgewertet?

KONFLIKTE

Ich als Investor, würde die 27 Wohnungen nicht vermieten, sondern als Eigentumswohnungen verkaufen, unabhängig vom finanziellen Mehr- / Minderertrag. Das Mietertheater, das sich ein Investor oder seine Erfüllungsgehilfen

im Rahmen der Nutzungskonflikte anhören müssen, wird nerven-, zeit- und kostenintensiv. Bei einem möglichen Wohnungsverkauf, den Brüning am 26.2.2026 bei der Präsentation inkludiert hat, sind alle Führungsmöglichkeiten dann nicht mehr in einer Hand, sondern in vielen.

Die Wiese am Anglersteg ist in den heißen Sommertagen das inoffizielle ‚Jugendzentrum‘ nicht nur des Dorfes oder Fleckens, sondern der Region. Moderne Ladetechnik und Unterhaltungselektronik sorgen seit Jahren für Musik / Lärm, dem sich die alten Anwohner zähneknirschend für die ‚paar Wochen jährlich‘ gebeugt haben. Die Investorenwohnungskäufer werden auf ihr gutes Recht pochen und durch ihre Anrufe jahrelang für mindestens wöchentliche Polizeieinsätze in dieser Zeit sorgen.

Aber nicht nur die jugendlichen Badegäste werden den Neubewohnern Probleme bereiten, sondern auch die Erwachsenen. Da fliegt zum Beispiel ein (Feder-)Ball über eine Privathecke in einen Privatgarten auf der aktuellen Schaukelwiese (seeseitig vor der Kegelbahn). Da klettert jemand zum Ballsuchen durch die Privathecke in den Privatgarten. Da pinkelt jemand abends in die Hecke ... **Permanente Bewohner-Badegäste-Konflikte in der Sommersaison sind vorprogrammiert.** Das verdirbt den Neuanwohnern den Spaß am Wohnen und den Badegästen den Spaß am See. Volle Punktzahl für solch eine gelungene Planung!

Wo Neubaugebiete sind, herrscht Neubaugebietsoptik: Kirschlorbeerhecken (Neophyten statt heimischer Natur) und geflochtene Plasticsichtschutzzäune direkt am Weg vor der ehemaligen Schaukelwiese oder auf dem Schotterparkplatz ergänzen für die Seeanwohner die Optik bei reduziertem Naturpanorama. Der See verliert für die Naherholungssuchenden an Anziehung. Neue potente Steuerzahler, die es sich aussuchen können, ziehen lieber in Gemeinden mit unbeeinträchtigter Attraktivität.

SEE-EINBUSSEN

Die Baumkulisse wird im Südostbereich relevant reduziert. **Wozu auch Bäume?** Es geht ja nur um Naherholung. Lasst uns die Naherholung doch dort suchen, wo wir sehen, was uns daheim schon über dem Gartenzaun als Blick geboten wird: Baukulisse und Häuser. Naherholungssuchende reagieren empfindlich auf Abwertung von Gebieten und bleiben einfach weg. Ein Vorteil, dann gibt es auch weniger Konflikte Badegäste-Bewohner. Dann kann man aber auch gleich konsequenterweise die Naherholung aus den Plänen für Flächennutzung und Raumordnung streichen.

Das Baugebiet verhunzt die Optik, weil es doch massiver aussieht als im Plan. Egal wie schön und holzverkleidet die Häuser sind: Baugebiet ist Baugebiet und nicht Naturpanorama. Wer es nicht glaubt, kann Fotovergleiche vom Südwestufer vor und nach dem Bau des Gebietes ‚Seeblick‘ zu Rate ziehen. Käme jemand auf die Idee, vom See Postkarten zu drucken, dieses Panorama wäre nicht Teil der Fotomotive.

Die Lichtverschmutzung in der Dunkelheit vertreibt Tiere und vor allem auch abendliche Biergartengäste. Das ist nicht mehr lausig beim Weinchen / Bier unter Lampions im Halbdunkeln charmant oder vertraulich schnacken. Das ist unter beleuchteten Fenstern von 27 Wohnungen beleuchtete Freizeit. Na prima.

Hoffnungen sind in großen und kleinen politischen Fragen meist unbegründet: Die Blaualgenblüte (= massive Cyanobakterienvermehrung) wird in der Häufigkeit durch weitere Bebauung zunehmen, sagt auch das limnologische Institut Nowak seit dem jüngsten Gutachten. Sei es Gartendünger oder was auch immer. Noch mehr Nährstoffeinträge werden dem See zusätzlich zu schaffen machen. Und Biologie reagiert auf so etwas nicht tolerant, sondern wie der Name dieser Wissenschaft schon nahelegt logisch.

Als Randnotiz ist zu bemerken, dass die Konstellation, in der das limnologische Institut Dr. Nowak von der Gemeinde wiederholt engagiert wird, fragwürdig ist. Sei es bei Sanierungsmaßnahmen wie damals Bentophosgaben oder Vorschlägen wie dem Bau eines Schilfbeetes, immer wieder ist das Institut als Auftragnehmer zuständig oder im Gespräch. Gleichzeitig übernimmt es im Rahmen der Überwachung Aufträge im Bereich Monitoring / Gutachten. Das heißt, sowohl die Maßnahmen als auch die Erfolgskontrolle liegen in derselben Hand. Eine unabhängige Bewertung ist so ausgeschlossen.

GASTRONOMIE

Überlebt diese Kneipe drei bis sechs Jahre Bauphase? Es soll schneller gehen, aber soll das nicht jede Baustelle, die wir alle kennen? - Auch für einen wendigen und stressgeprüften Pächter wie Daniel Manz sind das zehn Klimmzüge zu viel. Wenn sie ohne Biergarten fortgeführt wird, kann ich als Gast bei gleichzeitiger Innen- und Küchensanierung durch die Fenster auf Elemente einer Baustelle gucken und weit oben parken, weil auf dem Schotterparkplatz schon Baugerät steht. Da fahre ich doch lieber gleich nach Fischerhude weiter.

Alle, die sich mit dieser Seefrage beschäftigen und die die glatte Haut schon verlassen hat, kennen die Vokabel Charmeverlust. Bei Neubaugebietskulisse und Baumreduzierung davon nicht zu sprechen, ist unehrlich. Für Erholungssuchende gilt: Je puppiger, umso netter. Das wissen wir alle. Aber ‚puppig‘ ist nach 27 neuen Wohnungen hier gar nichts mehr.

Das Restaurant war schon in der Vergangenheit für viele minder talentierte Pächter eine Herausforderung. Meine Anzeigenkundendatenbank von meinem ehemaligen Veranstaltungsmagazin ‚Torfkurier‘ weist in den letzten elf / zwölf Jahren vier Pächter aus. Welches Restauranttalent sollte sich diesem charmereduzierten Areal mit Leidenschaft und einem mehrjährigen Pachtvertrag zuwenden? Spätestens nach zwei bis drei weiteren Bauchlandungen und Verlustpächtern sind wir im Bereich des Verpächters / Eigentümers doch ebenfalls in der Verlustzone. Bei Rentabilitätsmangel reagieren Investoren mit Aktivität: in diesem Fall Umnutzung von Kneipe in Wohnen.

Oder das Restaurant läuft gut und der Erfolg führt zu ‚Gastlärm‘, den die Neueigentümer nicht hinnehmen wollen. Finanziell gebunden und findig, wie sie sind, bilden sie eine Neueigentümer-Klagegruppe mit gemeinsamem Fachanwaltsbüro. Kräftebündelung auch bei finanzieller Kampfkraft sorgen dann spätestens zu Gastroertragseinbußen (reduzierte Biergartenöffnungszeiten ...) und damit / oder Schließung der Gastronomie.

PARKEN

Welche Familie nimmt weitere Wege vom Wiesenparkplatz bis zum See mit Schlepperei in Kauf, wenn an der Straße doch noch was frei ist. Ungeordnetes Parken führt auch bei Tempo 30 für kritische Verkehrssituationen.

Wenn der Wiesenparkplatz teilweise Anwohnern überlassen ist und der Schotterparkplatz komplett fehlt, gibt es dank fehlender Parkplätze in den Sommerstoßzeiten / an Bestwettertagen ein Parkdesaster.

Gleichzeitig ist Oyten gerade dabei, den eigenen See durch überproportionale Freizeitanlagen weiter zu entwerten. Wem das nicht gefällt, der guckt doch mal in der Nachbargemeinde vorbei. Ergo: Noch mehr Parkdesaster durch verstärkte Gastlast in Otterstedt durch Naturseeinteressierte, denen der Oyter See nicht mehr gefällt.

Ob die Badegäste wissen, wie sich die Rettungswagenfahrer und die DLRG ihre Rettungswege vorstellen, wenn

sie parken, ist zu bezweifeln.

PRIORITÄTEN

Der Ortsrat Otterstedt nennt drei Prioritäten für die Planung in dieser Rangfolge:

- 1) Die Strände sollen öffentlich bleiben.
- 2) Die Gastronomie soll fortbestehen.
- 3) Die Schaffung von Wohnraum.

zu 1) Egal was und wie es kommt: Stete Interessen- und Nutzungskonflikte lassen sich nicht langfristig erfolgreich vollständig befrieden. Dafür sitzen sich hier zu viele verschiedene Nutzungsarten dicht auf der Pelle. – Maximal kurz unterhalb halber Punktzahl und damit als Schulnote: eine Vier.

zu 2) Die Kneipe im Wohngebiet überlebt nicht, dank Bauphase, Ambienteeinbußen und Anwohnerstreitigkeiten (Biergarteneinschränkung) etc. Ergebnis ungenügend: das ist eine Sechs.

Zu 3) Die Neueigentümer, die teuer bezahlt haben, sind unzufrieden und genervt. – Eventuell Weiterveräußerung ... 27 Wohnungen mit derartig umfangreichen baurechtlichen Zugeständnissen schafft man im Flecken Ottersberg mit Leichtigkeit an anderer Stelle. Abgelehnte Bauherren sind mir persönlich bekannt, die bei baurechtlich freier Fahrt sofort veräußern oder loslegen würden. Im dem Kontext vergebe ich bei großem Wohlwollen ein schlechtes ausreichend: also Vierminus.

Die Planung ist bei dem Notendurchschnitt leider durchgefallen. Nicht in der Planungsphase, aber nach kompletter Fertigstellung. **Nicht die schönen Bilder und Ideen entscheiden, sondern das Ergebnis.** Das Hochzeitsfoto mit Lachgesichtern ist noch nicht die hölzerne Hochzeit. Von Petersilie, Silber und Gold mal ganz zu schweigen.

ORTS- UND GEMEINDERAT

Gut gemeint, schlecht gemacht. – Hier nutzt es leider nicht, am Ende als Kritiker Recht zu behalten. Natur kaputt ist keine Biertischwette, bei der einer die nächste Runde nicht bezahlen muss. Bei Natur kaputt zahlen schlussendlich immer alle.

Wiederholtes Schulterzucken durch Orts- und Gemeinderat, wie sich das dann doch leider alles entwickelt hat. ‚Schade‘ ist da die übliche Vokabel. Die allerdings nicht ganz glaubwürdig klingt, wenn ich es vorher anders gewusst habe. - Wir waren mit den Informationen als Bürgerinitiative ISI / Idylle statt Investor durchaus freizügig.

EPILOG

Für mich privat als Freiwasser- und Langstreckenschwimmer, wird der See als Sportgerät weiterhin funktionieren. Auch bei häufigerer Blaualgenblüte, die ich an den Blasen auf dem Querungsrückweg auf der Wasseroberfläche ausmache. Oder an Blaualgen nachher in der Badehose.

Für mich als Familienvater, der mit Kindern gerne am See buddelt, planscht oder picknickt schon weniger. Optik und Naherholung ... - wir hatten das schon erwähnt.

Die Basis für Erstaunen nach Planungen ist privater Phantasiemangel oder fehlende Lebens- / Berufserfahrung. Was kann da nicht alles schiefgehen? Heidewitzka! Erfahrungs- und Phantasiemangel begleiten so machen Mutimpuls, der das Leben schön- und ausmacht. Wenn man nicht alles weiß, was dranhängt, geht man es eher an: Ehe, Kinder, Hausbau ...

Phantasiemangel bei Sachplanungen ist dagegen großer Käse. Was kann nicht alles schief gehen, wenn man es falsch angeht ... Als Profi muss man dann im kontinuierlichen Verbesserungsprozess, alles abdichten, was vorher undicht geplant / gedacht war. - Hier zu kurz gedacht, oder sich nicht genug ausgemalt, führt zu Bildern, die man

nicht haben wollte. Die erwartbaren Ergebnisse habe ich oben umfangreich skizziert.

Ich habe die Sorge, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit hier **viele Elemente eines Kleinodes durch politische Kurzsichtigkeit vernichtet werden**, die dann irreparabel weg sind.

Mit freundlichem Gruß

Gotz Pedern

*1

Der Raumordnungsplan sagt aus, dass es „ein Naherholungsgebiet mit starker Inanspruchnahme der Bevölkerung“ ist / Seite 99 und 100. (RROP_2016_-_01_Aenderung_-_02_-_Leseexemplar_Begrueundung)

ANLAGEN

Wir haben als Bürgerinitiative ISI / Idylle statt Investor über eine Petition **1.200 Unterschriften** gegen die Bebauung gesammelt. Unsere Argumente, die wir per Postwurfsendung an alle Fleckenbewohner gesendet haben, füge ich bei.

Wir stehen seit demnächst vier Jahren jeden Sonntag für **Gespräche vor Ort** zur Verfügung. Auch Ihnen. Der entsprechende Infocettel ist ebenfalls im Anhang zu finden.

Gemeinde Ottersberg
Fachbereich Planen und Bauen
Grüne Straße 24
28870 Ottersberg

und

Landkreis Verden, Kreishaus
Fachdienst Bauordnung, Planen und Bauen
Lindhooper Straße 67
27283 Verden / Aller

Datum: 20.03.2026

Einspruch gegen Aufstellungsbeschluss, und
Bauleitplanung für „Bebauungsplan Nr. 23 Otterstedtersee“ zu Teilstück, „Bebauungsplan
Nr. 175“ -Gasthaus Areal- des Haus am See.

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den am 9.6.2022 bekannt gegebenen Aufstellungsbeschluss und der damit auf den
Weg gebrachten Bauleitplanung für die Änderung des Bebauungsplan Nr.23
Otterstedtersee, in den Teil, Bebauungsplan Nr.175, als direkt betroffene
Wochenendhausbesitzerin „Am Parkplatz 6“ bringe ich folgende Einwände vor:

1. Gemäß **Raumordnungsplan**, ist das Areal am Otterstedtersee Bebauungsplan
Nr.23, ein Naherholungsgebiet. Die Grundsätze wurden bei der Planung die am
26.2.2026 öffentlich vorgestellt wurde jedoch nicht beachtet:
 - a. Die massive Bebauungsplanung im geplanten Areal „Haus am See“ steht
im Widerspruch mit den Zielen des Raumordnungsgesetz, des
Flächennutzungsplan und des Naturschutzes (Uferzone!): Der
Raumordnungsplan sieht im Gebiet Naherholung vor, der den Charakter
natürlicher Umgebung für die Erholung bezweckt.
 - b. Der Vorentwurf erscheint massiv und hoch verdichtet in seiner Art der
Bebauung (Reihenhaus-Ensemble) und dies fast direkt am Ufer des Sees.
Diese Art der Bebauung passt sich nicht in dieses Naherholungsgebiet ein,
sondern zerstört in vieler Hinsicht den Naherholungswert.
 - c. Der soziale Aspekt eines Naherholungsgebiets das für die arbeitende
Bevölkerung eine wohnortnahe Erholungsmöglichkeit schaffen und
bewahren soll, widerspricht der aktuellen Planung die hier jetzt
hochpreisigen Wohnraum schaffen möchte. Unsozial gegenüber den
eigentlichen Zielen eines Naherholungsgebietes begünstigt man hier
Wohnraum für Wohlhabende die praktisch überall Urlaub machen können
und überall bauen und wohnen können!
 - d. Unsozial ist auch der Nebeneffekt, der in der Folge die Preise für die
Pächter der Grundstücke in die Höhe treiben wird: Der einfache Bürger mit
kleinem Einkommen wird sich dann sein Wochenendhaus nicht mehr
leisten können.
 - e. Ein Naherholungsgebiet soll vielfältige Ziele erfüllen, um sowohl soziale,
als auch ökologische und ortsklimatische Anforderungen zu sichern:
 - i. Sicherung von Natur und Landschaft: Schutz von Grünflächen,
Biotopen und natürlichen Strukturen.

- ii. Klimaschutz und Klimaanpassung: Förderung von Grünflächen / Wald als Kaltluftentstehungsgebiete zur Verbesserung des Klimas (Maßnahmen zum Klimaschutz).
 - iii. Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität: Schaffung von wohnortnahen Erholungs-möglichkeiten. Gerade in den heutzutage immer öfter klimatisch bedingten Hitzesommern. Zielgruppen für dieses Wochenendgebiet/Naherholungsgebiet sind Bürger aus den umliegenden Orten, im weiteren Areal Städte Bremen mit seinen Vorortgebieten, sowie Touristen aus ganz Deutschland und allgemein Gäste des Otterstedtersee.
 - iv. Sozialgerechte Bodennutzung, nachhaltige Entwicklung als Integrierte Planung, die Grünflächen sichert: In bestehenden Ortschaften Wohnraum schaffen und in bestehenden Naherholungsgebieten, die Regeneration der arbeitenden Bevölkerung sichern.
2. **Einpassungsgebot** in ein Erholungsgebiet. In der aktuellen Planung auf dem Gaststättenareal wurden Grundsätze nicht beachtet: Die geplante Bebauung übersteigt ein um Vielfaches die umgebende Bebauung. Die im Naherholungsgebiet bestehenden Probleme des illegalen Dauerwohnen müssen so gelöst werden, dass sie den Faktor Naherholung und das Dauerwohnen in ausgewogen Einklang bringen. Dies kann nur durch Erhalt des Gebietscharakter gelingen. Der Gebietscharakter zeichnet sich durch eine kleinteilige Bebauung aus, welche die Naturumgebung einbezieht, berücksichtigt und nicht zerstört.
- a. Das Erscheinungsbild des Investor-Entwurfes zeigt einen typischen Vorstadt-Charakter mit Reihenhausbauart, dies steht konträr zum örtlichen Gebäude-Charakter der Wochenendhäuser:
 - b. In der Gebäudehöhe
 - c. In der Grundflächenversiegelung
 - d. In der Bauweise und
 - e. In der Nutzungsart
 - f. Die Kleinteiligkeit der umgebenden Gebäude findet sich in der aktuellen geplanten Bebauung nicht wieder.
 - g. Der Gebiets-Charakter im Areal zeigt eine geringe GRZ! Und die Baufenster wurden bis dato immer an der Vegetation ausgerichtet, um den gewachsenen Baumbestand zu erhalten!
3. **Umweltverträglichkeitsbelange**, Grundsätze nicht beachtet:
- a. Hohe Verdichtung, Verdrängung natürlicher Lebensräume:
 - i. Vernichtung von sehr vielen Bäumen in dem Areal, um eine Bebauung zu ermöglichen (auch Schädigungen der Stämme, Baumkronen, Wurzelbereiche in den angrenzenden Bereichen der Baustelle und Baustellenzufahrten)
 - Laubbäume sind der einzige natürliche Schutz vor Hitze und Dürre in Zeiten des Klimawandels und den damit immer häufiger einhergehenden Dürren (vgl. meteorologische Prognose-Klimamodelle für Deutschland).
 - Mischwald Funktion:
 - Erhalt der Bodenfeuchte
 - Erhalt Grundwasser
 - ii. Die **Vernichtung von Habitat**-Bäumen Laub- und Nadelbäumen befeuert das Artensterben im Gebiet. Gerade einmal 14 Bäume von ca. 165 Bäumen & Büschen sollen laut aktueller Planung erhalten werden.

- b. Erhöhung der **Belastung des Sees** und der Ufergebietshabitats (Brutgebiet und Lebensraum Fauna und Flora)
- c. Erhöhung der **Belastung** durch noch mehr Wohngebäude für **Fauna und Flora**:
- i. Lärm (gestörte Naherholung durch immer mehr menschliche Besiedelung)
 - ii. Lichtverschmutzung (Artenschwund durch Beleuchtung in menschlichen Siedlungen: Fledermäuse, welche auf Nachtinsekten als Nahrungsquelle angewiesen sind, um zu überleben (Nachtinsektensterben durch nächtliche Lichtintensität in menschlichen Siedlungen)
 - iii. Vogelschlag auf großen Glasfassaden & Fensterscheiben.
 - iv. PKW-Belastung (heutzutage meistens mind. 2 PKW pro Wohnung)
 - v. Siedlungsverdichtung durch Wohngebäude in einem ohnehin bereits durch illegale Gebäudeerweiterungen belastetes Natur- und Erholungsgebiet.
 - vi. Versiegelung wertvoller Böden, und damit auch Probleme mit dem Oberflächenwasser/ Niederschlagswasser (Versickerung). Somit mehr Belastung des Seewassers, vor allem während der Bauphase, weil da noch keine technische Oberflächenwasserverhaltung greift.
 - vii. Durch diese Planung wird eine weitere Hitze-Insel geschaffen, die an heißen Sommer-tagen das Gebiet zusätzlich aufheizt.
- d. **Naturschutzrecht** (im BauGB und BNatSchG).
- i. Ein Ausgleich direkt vor Ort (Gleichartige Wiederherstellung) ist aufgrund der hohen Bebauungsdichte im geplanten Gebiet nicht möglich. Das widerspricht dem Prinzip der Ausgleichsgebote bei Versiegelungen durch bauliche Anlagen mit denen auch die Abholzungen die hier geplant sind einher gehen. Für die gleichartige Wiederherstellung sind erforderlich:
 - Räumliche Nähe
 - Funktionaler Ausgleich
 - Artenschutz
 - Dauerhaftigkeit
- e. **Widersprüchliche/Gegenläufige Handlungen**:
- i. **Einerseits** wird ein teures, aufwendiges Verfahren in Betrieb genommen (Fördermittel für ein Schilfbeet zur Seewasserreinigung), um die Vermehrung der Cyanobakterien zu verhindern. Das limnologische Gutachten vom Institut Dr. NOWAK, empfiehlt ein Schilfbeet zur Reinigung des Seewassers und eine Entsiegelung der umgebenden Flächen.
 - ii. **Andererseits** werden durch die in der aktuellen Bauleitplanung zugestanden hohen Verdichtungen durch bauliche Anlagen die Probleme mit dem Seewasser verschärft.
 - iii. **Die Kosten** solcher aufwändigen Maß-nahmen muss der Bürger indirekt zahlen, der über die Kommune Steuern entrichtet. Der Investor braucht „nur“ seine gewünschte Bauleitplanung für sein Baubegehren zahlen.
 - iv. **Das Versprechen** des Investors, mit dem Gewinn durch Verkauf der Immobilien aus dem Neubaugebiet (27 Wohneinheiten) die Gaststätte zu sanieren ist ohne eine verbindliche Bürgschaft in entsprechender Sanierungskostenhöhe eine höchst ungewisse Angelegenheit. Der Investor kann gezwungen sein aufgrund wirtschaftlicher Probleme die versprochenen Gewinne anders zu

investieren als versprochen! Doch dieses Investitions-Versprechen ist der Grund warum das **Dorf sein idyllisches Gasthausareal am See dem widersinnigen Baubegehren opfert**. Einmal gerodet und massiv bebaut, wird das Gebiet nie wieder sein malerisches Alleinstellungsmerkmal zurückgewinnen können.

- v. Die vorhabenbezogene **Bauleitplanung** wird bei Veräußerung an einen anderen Investor den **Wert des Geländes** stark erhöhen, so dass der Investor seine Kosten wieder eingespielt hat.
 - vi. Das Dorf wird seine Gaststätte höchstwahrscheinlich aufgrund der **Konflikte** die durch **Lärmprobleme** zu erwarten sind verlieren. Durch die in direkter Nachbarschaft platzierte Wohnbebauung direkt an der Gastronomie und an den Liegewiesen, werden unweigerlich Probleme entstehen. Im Sommer, vor allem in den Sommerferien gibt es dort bis spät in die Nacht fröhlichen Radau der ausgelassenen Urlauber.
 - vii. Den Tausch der Strand- und Liegewiesenbereiche gegen einen großen Teil der Parkplatzwiese nur als städtebauliche Vertrag zu vereinbaren bewirkt keine rechtlich dauerhaft verbindliche Grundlage und kann jederzeit wieder vom Investor, oder Folge-Investor geändert werden. Im schlimmsten Fall hätte die Kommune den Teil der Parkplatzwiese somit an den Investor oder Folge-Investor „verschenkt“, sollte dieser die städtebauliche Vereinbarung aufkündigen.
4. Der **Verfahrensvorlauf** und Ablauf im Jahr 2022 bot bisher kaum Einarbeitungszeit für eine sachliche und inhaltliche Bewertung durch die stimmberechtigten Bauausschussmitglieder. Dieses **Tempo seinerzeit im Ablauf** für den **Aufstellungsbeschluss im Juni 2022** ist bei der **Tragweite** dieses **massiven Eingriffes in Natur, Umwelt und Bürgerbelange für einen politischen Willensbildungsprozess belastend** gewesen. Und **bis zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 26.2.2026 war es ein hinderlicher Ablauf für die betroffenen Bürger:**
- a. Ablauf der Vorüberlegungen zur Planung: **fehlende Transparenz**
 - b. Ablauf der Vorüberlegungen zur Planung: **fehlende Partizipation**
 - c. Ablauf der Vorüberlegungen zur Planung: keine Beteiligung der **betroffenen Seebewohner und Seenutzer (Wochenendhausbesitzer, Touristen/Campingplatz, Gäste des Otterstedtersee)**
5. **Politik**
- a. Derzeit richtet sich die kommunale **Politik gegen die von der Maßnahme betroffenen, naherholungssuchenden Bürger** rigoros ohne Rücksicht auf Verluste, denn wer dieses Einfallstor für massive Bebauung im Gasthausareal protegirt, nimmt keine Rücksicht auf das **Naherholungsgebiet, das so Stück für Stück zerstört wird**. Der gesamte Ablauf mit dem gegen das einmalige Terrain am Otterstedtersee gegen den Natur-Gebietscharakter vorgegangen wird, erscheint maßlos und absurd. **Nicht einmal die über 1200 Petitions-Unterzeichner/Innen** welche gegen die massive Bebauung am Gasthausareal protestierten **konnten ein Umdenken bei den verantwortlichen Entscheidungsträgern bewirken**, genauso wenig wie ein alternatives Konzept der „Bürgerinitiative Otterstedtersee ISI“ von den verantwortlichen Entscheidern angenommen wurde.

6. Finanzielles

- a. Die finanziellen Folgen der massiven Bebauung welche nur zum Teil durch den Investor getragen werden, sind ungeklärt: **Die Erschließung für 27 Wohnungen** müssen ab der Grundstücksgrenze des Investor-Baugebietes an die **öffentliche Ver- und Entsorgung angepasst und neu dimensioniert** werden (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Glasfaser, usw.). Der Öffentliche Teil wird indirekt vom Steuerzahler getragen.

7. Aufwertung oder Abwertung eines Naherholungsgebietes?

- a. Die Tragweite der massiven Bebauung wurde nicht bedacht! Motive wurden in den Vorwegen nicht abgewägt. Alternative Lösungswege wurden nicht gesucht. Das Gegenteil ereignete sich, denn es zeigte sich, dass es durch die radikale **Planung** zu einer **Spaltung zwischen den betroffenen Bürgern und den Wünschen des Investors** kam. Dies ist bis heute ein höchst **unerfreulicher Zustand, der vermeidbar gewesen wäre** durch eine transparente, partizipierende Politik. Die **über 1200 Gegenstimmen aus der Bevölkerung, die den See und das betroffene Areal als Naherholungsmöglichkeit nutzt, wurden nicht berücksichtigt.**

8. Fazit:

Die Entwicklung des ländlichen Raums in seinen unterschiedlichen Raumordnungen von bewohnten Ortschaften und Naherholungsmöglichkeiten bei seiner Entwicklung zu unterstützen und nicht zerstören, sollte den verantwortlichen Entscheidern im Fokus liegen:

- wirtschaftliche Vitalität ländlicher Gemeinden durch ausgewogene Maßnahmen für die Entwicklung des dörflichen Lebens (Landflucht verhindern und Naherholung durch sanften Tourismus fördern).
 - Förderung, Wiederherstellung, **Erhaltung und Verbesserung der mit der Naherholung**
 - verbundenen Ökosysteme,
 - der Förderung der sozialen Inklusion,
 - der Armutsbekämpfung und
 - der wirtschaftlichen Entwicklung in ländlichen Gebieten in Einklang bringen
 - und nicht, wie hier derzeit geplant, eine Spaltung der Gesellschaft durch **Vorteilsnahme spekulativer Kräfte bauleitplanerisch zementieren.**
- Stattdessen **einen Rahmen schaffen, der Klima und Umwelt begünstigt,**
- **Unterstützung lokaler Innovationen**, inspirierende Ideen die in ländlichen Gebieten allen Bürgern zugutekommen,
- ländliche Regionen stärken, die dann gemeinsam die zukünftigen Herausforderungen bewältigen können.
- Innerhalb dieses Rahmens sollten die Kommunen aktuelle und künftige Herausforderungen wie **Klimawandel oder Generationswechsel besser meistern** und gleichzeitig diejenigen dabei unterstützen, ihren Wirtschaftszweig nachhaltig und wettbewerbsfähig zu gestalten (**Naherholung mit sozialer Gastronomie, z.Bsp. Gasthaus am See als Dorfgemeinschaftshaus mit modernem Konzept / Eigeninitiative ermöglichen**).

Maßnahmen zur Entwicklung des ländlichen Raums zu leisten ist außerdem ein wichtiger Beitrag zu den wichtigsten aktuellen Problemen der Zeit:

- Man könnte hier ein gutes Praxisbeispiel schaffen, um den ländlichen Gebieten bei der Bewältigung der breiten Palette

wirtschaftlicher, ökologischer, sozialer, politisch demokratischer Herausforderungen des 21.ten Jahrhunderts zu helfen. Denn derzeit fallen ländliche Gebiete immer mehr in die Hände extremer politischer Bewegungen, in denen vor allem Jugendliche schleichend in fragwürdige undemokratische Richtungen abdriften!

- Beispiele für bewährte Verfahren zeigen, wie sich politische Ambitionen in konkrete, übertragbare und replizierbare Maßnahmen umsetzen lassen, die für verschiedene, demokratische Interessengruppen relevant sind. Solche Projekte und Initiativen decken alle vorrangigen politischen Themen ab und **umfassen Ansätze für die Gestaltung und Umsetzung einer nachhaltigen, demokratischen Gesellschaft.**

Mit freundlichen Grüßen

Tatjana Ladda

Wolfgang und Bärbel Menzel 23.3.26

Gemeinde Ottersberg
Fachbereich Planen und Bauen
Grüne Str. 24
28870 Ottersberg
und Landkreis Verden, Kreishaus
Fachdienst Bauordnung, Planen und Bauen
Lindhooper Str. 67
bauen@flecken-ottersberg.de
bauen@landkreis-verden.de

Betreff: Einwände

Otterstedter See: neuer Teilplan 175 „Haus am See“.

Ersatz für einen Teil des gültigen Bebauungsplanes 23 „Otterstedter See“

Unterlagen gefunden unter: Seite Flecken Ottersberg,

Bauen und Wirtschaft

Aktuelle Bauleitverfahren Nr. 175 Haus am See

[Planzeichnung VORENTWURF](#)

[Textliche Festsetzungen VORENTWURF](#)

[Planzeichenerklärung VORENTWURF](#)

[Begründung VORENTWURF](#)

[Vorhaben- und Erschließungsplan VORENTWURF](#)

[Bodengutachten](#)

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die für die Beurteilung des Vorhabens auch wichtigen Darstellungen der verantwortlichen Architektin sind auf der Seite des Fleckens Ottersberg nicht wiedergegeben., Sie wurden in der Versammlung am 26.2. vorgetragen, waren aber auch wegen Unschärfe der Bildwiedergabe nicht gut wahrnehmbar und so auch kaum im Gedächtnis zu behalten.

Warum diese Informationen nicht auf der Gemeindeseite zu finden ist, wird nicht dargestellt. Welche Absicht steckt dahinter?

Die wichtigsten Einzelheiten der Bebauung:

Um die Gaststätte herum werden Häuser gebaut, dicht nebeneinander, wie Reihenhäuser.

3 Komplexe:

1. die 4 sogenannten Seehäuser auf der Fläche der jetzigen Kegelbahn mit Blick auf den See und Terrasse vor dem Haus.

2. Die 8 sogenannten Waldhäuser hinter der Gaststätte, auch eng nebeneinander, auf der Fläche, wo vorher Bäume und Sträucher standen.
3. Die 4 sogenannten Wiesenhäuser auf dem jetzigen Schotterparkplatz, wo Wiesen auch erst einmal angelegt werden müssten.

Insgesamt sollen das 27 + 4(Gaststätte) Wohneinheiten werden. Dazu käme dann noch ein im Gaststättenbereich geplantes Nebengebäude. Zusammen mit dem schon bestehenden Gaststättengebäude ergibt das eine sehr stark verdichtete Bebauung. Dieses Erscheinungsbild ist absolut fremd für das Naherholungsgebiet und zerstört hier den bis auf die Gaststätte sehr kleinteiligen Siedlungscharakter. Dass dies mit Naherholung kompatibel sein soll, kann nur jemandem einfallen, der dafür bezahlt wird (s.Begründung Vorentwurf) .

Damit widerspricht die Planung dem Raumordnungsplan (Vorranggebiet Erholung) und dem Flächennutzungsplan (Wochenendgebiet). Der angrenzende See (Biotop mit hoher Bedeutung) findet keine Beachtung, Hier wäre eine UVP zwingend.

Wenn die geballte geplante Bebauung dafür diesen soll, dem Investor das Geld für die Sanierung der Gaststätte einzubringen, ist der Nutzen für die Allgemeinheit mehr als fraglich. Ein wichtiger Teil des Naherholungsgebietes wird für Generationen zerstört, um eine Gaststätte im besten Fall eine Zeitlang zu erhalten.

Wenn dann auch noch der Zugang zum See für motorisiert anreisende Besucher erheblich erschwert wird, weil sie weit oben auf der Gemeindewiese parken sollen, ist das ein schlechter Witz.

In der Bewegungsfähigkeit beeinträchtigte Menschen, und das sind wie wir in der alternden Gesellschaft viele, werden so abgeschreckt, den See oder auch die Gaststätte zu besuchen. Auch unter dem Gesichtspunkt der Inklusion ist das unzulässig.

Die Begründung, man wolle sich durch einen Flächentausch den Zugang zu den ersten beiden Badebuchten sichern, ist auch nicht überzeugend. Ältere Anwohner und Seenutzer erzählen, dass schon beim Verkauf der Flächen um das Gasthaus an die Vorbesitzer der Landkreis Verden durchgesetzt habe, dass der Zugang zum See frei bleiben müsse.

Auch das Argument, der Schotterparkplatz sei im Sommer überlastet, ist nicht stichhaltig. Eine Parkplatz zu verlegen, der an mindestens 300 Tagen im Jahr ausreicht, ist Unsinn. Bei wirklich großer Belastung kann auf die Gemeindewiese ausgewichen werden.

Hinzu würden durch die Bebauung und Verlegung des Parkplatzes zahlreiche weitere Konflikte erzeugt, die hier nicht alle ausführlich aufgeführt werden können:

Versiegelung von Flächen, Eintrag von Oberflächenwasser in den See, kontraproduktiv zu teuren Nachbesserungsversuchen der Seewasserqualität.

Weitere Zerstörung des Seepanoramas durch Bebauung und Abholzung. Und das, nachdem bereits auf der gegenüberliegenden Seeseite durch Fehlplanung der Charakter des einstigen Waldsees verschwunden ist. Hinzu kommen noch neue Gebäude, die durch Größe und Lage nicht dem Wochenendcharakter der älteren Häuser entsprechen.

Streit zwischen Personen. Wohnen, Gaststättennutzung und Freizeitbetrieb an den Stränden werden kollidieren.

Ausweichendes Parken auf den Zugangswegen zum See als Belastung für Anwohner.

Auswirkung der üppigen Bebauung auf Immobilienpreise im bisherigen Wochenendgebiet. Mit der Gefahr, dass bisherige Anwohner mit geringeren finanziellen Mitteln verdrängt werden.

Kosten für die Gemeinde für Infrastrukturmaßnahmen. Kostenbeteiligung von Anliegern?

Soweit hier. Zu Fragen der ökologischen Folgen werden sich sicher andere Betroffene äußern. Ebenso zu alternativen Planungsmöglichkeiten, die nur möglich wären, wenn der Bebauungsplan abgelehnt wird.

Mit freundlichem Gruß

Wolfgang und Bärbel Menzel



BUND Kreisgruppe Verden, Wischhofsweg 58, 27283 Verden (Aller)

Flecken Ottersberg
Grüne Straße 24
28870 Ottersberg
per E-Mail

Bund für Umwelt und Naturschutz
Deutschland (BUND),
Landesverband Niedersachsen e.V.,

BUND Kreisgruppe Verden
Udo Paepke – Vorsitzender
Wischhofsweg 58
27283 Verden (Aller)
Tel. 04231-73397
paepke.bund.verden@t-online.de

Verden, 27.03.2026

Flecken Ottersberg, Bebauungsplan Nr. 175 „Haus am See“ inkl. örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Otterstedt; Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt am 06.02.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 175 möchte die BUND Kreisgruppe Verden auch im Namen des BUND Landesverbandes Niedersachsen e.V. wie folgt Stellung nehmen:

1. Wir weisen darauf hin, dass auch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB die allgemeinen Ziele des Umweltschutzes bei der Abwägung berücksichtigt werden müssen (u.a. § 31 BNatSchG ff.), jedoch ohne den formalen Aufwand einer Umweltprüfung. In der Begründung zum B-Plan werden in den Ziffern 13 und 14 lediglich knapp zwei Seiten auf die Belange von Natur und Landschaft verwendet ohne konkrete Prüfung in der Sache, welche Folgen die Nachverdichtung der Bebauung oder die massige konzentrierte Innenentwicklung in diesem Bereich des Sees für das Ökosystem haben wird. Wir halten die Planaufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB nicht für das geeignete Mittel, um die Belange des Naturschutzes am Otterstedter See zu wahren.
2. Das Niedersächsische Landschaftsprogramm (von der Landesregierung am 30.11.2021 beschlossen) weist den Otterstedter See als „**Schutzwürdigen Bereich mit landesweiter Bedeutung für das Schutzgut Biologische Vielfalt**“ aus. Das Landschaftsprogramm wird von der obersten Naturschutzbehörde (MU) für den Bereich des Landes ausgearbeitet und fortgeschrieben (§ 10 BNatSchG / § 3 NNatSchG) und stellt erforderliche Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gutachtlich dar. Es enthält insbesondere Aussagen über geschützte, schutzwürdige und schutzbedürftige Teile von Natur und Landschaft.

Bankverbindung der BUND Kreisgruppe Verden:
Kreissparkasse Verden,
IBAN – DE17 2915 2670 0010 0152 53

Der BUND ist ein anerkannter Naturschutzverband nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz. Spenden sind steuerabzugsfähig. Erbschaften und Vermächtnisse an den BUND sind von der Erbschaftssteuer befreit. Wir informieren Sie gerne.

Die extreme Nachverdichtung der Bebauung mit 27 Wohneinheiten und die Schaffung der erforderlichen Infrastruktur für diesen Bauungskomplex sowie die damit folgenden negativen Belastungen für die Umwelt am Otterstedter See läuft diesen Zielen zuwider. Das „Mehr“ durch Bebauung, Bewohner, Besucher, fahrende und parkende Autos, Anlieferverkehr, Lichtverschmutzung etc. führt zu erheblichen Belastungen für den See und für die Natur im Uferbereich. Siehe auch Karte Anhang 2.

3. Im Planbereich wurden im Jahre 2022 ca. 165 Bäume privat kartiert. Die Kartierung kann dem Flecken auf Wunsch nachgereicht werden. Nach den Planunterlagen müssen die meisten Bäume entweder gefällt werden, um dort Gebäude, Wege, Straßen, Parkplätze oder Ziergärten für die Wohngebäude zu schaffen oder die Bäume würden durch die Beschädigung des Wurzelwerkes aufgrund der Bautätigkeiten später eingehen. Mit den Bäumen werden auch das gesamte Unterholz, Sträucher und Büsche entfernt. Eine Ersatzbegrünung würde Jahrzehnte brauchen, um die Rodung wenigstens zum Teil auszugleichen. Die Bäume an der Straße „Zum Pastoreensee“ und am Wiesenparkplatz wurden vom Planer nicht kartiert. Auch hier ist zu erwarten, dass für die bauliche Anlage „Parkplatz für Anwohner und Gasthaus“ diverse Bäume mit Gebüsch und Unterholz gerodet werden. Im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen (Gebäude, Tiefbau/Haustechnische Anschlüsse) und der Verdichtung des Bodens durch schwere Baufahrzeuge sind dort Schäden im Wurzelbereiche der angrenzenden Bäume zu befürchten. Durch das Abholzen der Bäume und Entfernen der Vegetation und die Versiegelung des Bodens werden weitere Hitzeinseln geschaffen.

4. FFH-Gebiet Brut- und Rastvögel: In § 13a BauGB, Abs. 1, Satz 5, heißt es: „Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1, Abs. 6, Nr. 7 b genannten Schutzgüter bestehen...“ Das betrifft die dort geregelten Natura 2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete). Die Entfernung des Otterstedter Sees östlich zum FFH-Gebiet 38 / LSG-VER 55 beträgt lediglich ca. 800 Meter. Das FFH-Gebiet zieht sich im Halbkreis bis südlich Ottersberg. Im Norden liegt in einer Entfernung von nur ca. 500 m das LSG-VER 54, in dessen Begründung es heißt: „Teile des Gebietes sind für den Brutvogelschutz von landesweiter Bedeutung.“ Ähnliches ergibt sich für den Vogelschutz auch aus der Begründung des LSG-VER 55. Am Otterstedter See sind ganzjährig Brut- und Rastvögel zu beobachten, die sich vermutlich auch in den Gebieten nördlich, westlich und südlich vom Otterstedter See aufhalten. Die wertvolle „Trittsteinfunktion“ für Zugvögel wird hier möglicherweise gestört.

Es wurde nicht untersucht, ob und welche Beeinträchtigungen die massive bauliche Nachverdichtung und die zusätzlichen Störungen durch Lärm, Lichtverschmutzung u.a. am See auf die Vögel in diesen FFH-Bereichen haben. Durch die unmittelbare Nähe des FFH-Gebietes 38 bestehen möglicherweise Anhaltspunkte für eine solche Beeinträchtigung, die die Anwendung des § 13a BauGB dann in Frage stellt.

5. Die aufgrund der Baumaßnahme zunehmende Lichtverschmutzung durch künstliches Licht bei Nacht stört massiv den Tag-Nacht-Rhythmus, die Orientierung und das Fortpflanzungsverhalten insbesondere von spezialisierten Insekten, von Fledermäusen und Vögel sowie auch bei Wasserorganismen im See. Für viele Tiere ist ein dunkler Nachhimmel am See (über)lebenswichtig. Insbesondere nachtaktive Insekten verlieren ihre Lebensräume, weil sie auf Dunkelheit angewiesen sind. Damit wird sich auch die Nahrungsgrundlage von Fledermäusen reduzieren. Mehr Fensterflächen durch mehr Wohnhäuser bedeuten auch mehr Vogelschlag, der eine der häufigsten unnatürlichen Todesursachen von Vögeln ist. Auch der Lärm wird durch die hier geplante hoch verdichtete Bauart von 27 Wohneinheiten in diesem Areal zunehmen.
6. Die intensive bauliche Nutzung führt zu einer weiteren Flächenversiegelung des Bodens, ohne dass ein Ausgleich geschaffen wird.
7. Wir halten den Standort für die vorgesehene massive bauliche Nachverdichtung in diesem ökologisch sensiblen Bereich am Otterstedter See wegen der erheblichen negativen Folgen für Natur und Umwelt für nicht geeignet. Wir empfehlen, die Maßnahme an einem anderen Standort zu planen.
8. Der seltene Eisvogel, der aus den Fließgewässern der Wümme-Niederung zur Nahrungssuche an den Otterstedter See kommt, wird häufig im Spätsommer am Ufer beobachtet. Noch ist der Schilfrohrsänger in den ruhigeren Uferbereichen zu hören. Von Anwohnern des Otterstedter Sees wird vermutet, dass auch die Teichfledermaus am Otterstedter See zuhause ist. Mit dem geplanten baulichen Eingriff in das dortige ökologische System gehen viele Habitate sowie Brut- und Futterplätze verloren für die dort heimischen ortstypischen Tiere wie Spechte, Eulen, Baumläufer, Schilfrohrsänger, Eisvogel, diverse Fledermausarten, Wasservögel, diverse Amphibien-Arten, Kleinsäuger und Insekten (Wildbienen, Libellen, Schmetterlinge), ohne dass hierfür eine Kompensation erfolgt. Die Schilfbereiche der Uferzone stellen gemäß § 30 BNatSchG ein geschütztes Biotop dar, das beeinträchtigt würde. Siehe Anhang 1: Ausschnitt aus dem Faltblatt vom Flecken Ottersberg zum Otterstedter See.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Udo Paepke
Vorsitzender

Anhang 1: Faltblatt des Fleckens zum Otterstedter See:

Der Otterstedter See ist für Badende, Angler und Naturliebhaber ein beliebtes Naherholungsgebiet – dies soll auch in Zukunft so bleiben!

Im Jahr 2002 kam es zu einem massiven Blaualgenbefall des Otterstedter Sees, woraufhin dieser zwischenzeitlich gesperrt werden musste. Das hohe Nährstoffaufkommen im Gewässer begünstigte das starke Blaualgenwachstum. Um die Nährstoffe zu binden, wurde im Herbst 2006 ein Fällmittel eingebracht. Seit dieser Maßnahme hat sich die Wasserqualität weitgehend stabilisiert. Bei den regelmäßigen Untersuchungen des Seewassers wurde in den letzten Jahren festgestellt, dass der Nährstoffgehalt langsam ansteigt. Um den See in seiner Qualität zu erhalten, müssen Nährstoffeinträge deshalb dringend vermieden werden. Wir bitten alle Nutzer, mit der Beachtung unserer Hinweise ihren Beitrag dazu zu leisten.

Schilfbereiche Geschütztes Biotop
§ 30 Bundesnaturschutzgesetz

Otterstedter See
12 000 Jahre alter Schmelzwassersee
Größe: ca. 4,5 ha · Tiefe: max. 11 m
Badebereich am südöstlichen Ufer mit Strand und Liegewiese

Toiletten Dusche DLRG

Gastronomie

Parkplätze

Bitte urinieren Sie nicht in den See und benutzen Sie stattdessen die WCs im DLRG-Gebäude, diese werden mehrmals täglich gereinigt

Benutzen Sie vor dem Baden bitte die temperierte Außendusche, damit die Sonnencreme und andere Hautpflegemittel nicht das Wasser belasten

Nutzen Sie die aufgestellten Müllimer und sammeln Sie weiterer Weise auch mal „liegegebliebene Dinge“ mit ein, damit diese nicht in den See geweht werden

Füttern Sie bitte nicht die Wasservögel und Fische (auch nicht zum Anfüttern beim Angeln). Fütterreste und die Ausscheidungen der Tiere beeinträchtigen das Gewässer

Bitte führen Sie Ihre Pferde nicht an den Strand und lassen Sie sie nicht im Wasser baden. Pferdepöfel wirken sich negativ auf die Strand- und Seebeschaffenheit aus

Lassen Sie bitte Ihre Hände nicht im Wasser baden, Ihre „Hinterlassenschaften“ schaden der Wasserqualität

Anhang 2: Karte MU - Otterstedter See als „Schutzwürdiger Bereich mit landesweiter Bedeutung für das Schutzgut Biologische Vielfalt“:

Umweltkarten Niedersachsen Themen und Inhalte

Teilen, Drucken, Zeichnen & Messen auf der Karte, Erweiterte Werkzeuge

Natur Thema wechseln

- Schutzgebietelexikon (Karte 5a)
- Nationalparke (NLP)
- Biosphärenreservat (BSR)
- Naturschutzgebiete (NSG)
- Schutzwürdige Bereiche mit land...
- Landschaftsschutzgebiete (L)
- Schutzwürdige Bereiche mit land...

Karte 5b – Umsetzung: Übergeordnete Ma...
Karte 5c – Umsetzung: Besondere Anforder...
Verbund der Fließgewässer (Karte 5c)

Dargestellte Karten

Menü schließen

Geben Sie hier ihre Suchbegriffe mit mind. 3 Zeich

Narhauen, Auf dem Berg, Otterstedt, Eckstever

Schutzwürdige Bereiche mit landesweiter Bedeutung für das Schutzgut Biologische Vielfalt

Bankverbindung der BUND Kreisgruppe Verden:
Kreissparkasse Verden,
IBAN – DE17 2915 2670 0010 0152 53

Der BUND ist ein anerkannter Naturschutzverband nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz. Spenden sind steuerabzugsfähig. Erbschaften und Vermächtnisse an den BUND sind von der Erbschaftssteuer befreit. Wir informieren Sie gerne.