



Flecken Ottersberg  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
vertreten durch: Bürgermeister Tim Willy Weber  
Grüner Str. 24  
28870 Ottersberg

# Amtsblatt

## für den Flecken Ottersberg

Das Amtsblatt erscheint nach Bedarf, in der Regel einmal wöchentlich.

Nr. 24/2023

Ottersberg, 28.07.2023

Tel.: 04205 – 3170 0  
Fax: 04205 – 3170 44  
E-Mail: [info@flecken-ottersberg.de](mailto:info@flecken-ottersberg.de)  
Internet: [www.flecken-ottersberg.de](http://www.flecken-ottersberg.de)

Inhalt:	Seite
Bekanntmachung - Bebauungsplan Nr. 146 „Grüne Straße 12“; erneute öffentliche Auslegungen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	55 – 57
Bekanntgabe einer Grenzfeststellung und Abmarkung	58 – 61

## Bekanntmachung

### Flecken Ottersberg, Bebauungsplan Nr. 146 „Grüne Straße 12“; erneute öffentliche Auslegungen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Rat des Fleckens Ottersberg hat in seiner Sitzung am 30.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 „Grüne Straße 12“ beschlossen.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 07.11.2022 bis zum 09.12.2022 statt. Da der Entwurf geändert wurde und die zugehörigen Gutachten im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB nicht mit ausgelegt haben, erfolgt hiermit eine erneute öffentliche Auslegung.

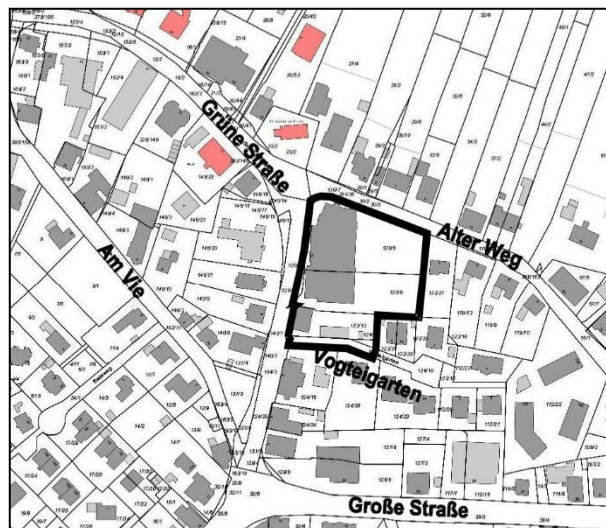
Die erneute öffentliche Auslegung sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gem. § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich.

Ziel der Planaufstellung ist es, die künftige Entwicklung auf den Grundstücken „Grüne Straße 10“ und „Grüne Straße 12“ im Sinne eines attraktiven Ortsmittelpunktes städtebaulich zu ordnen und die planungsrechtlichen Grundlagen für eine angemessene, zukunftsfähige Erweiterung des für das Grundzentrum Ottersberg wichtigen Verbrauchermarktes zu schaffen.

Der räumliche Geltungsbereich der Planung liegt in der Ortschaft Ottersberg, östlich der „Grünen Straße“ (L 132) zwischen den Straßen „Alter Weg“ und „Vogteigarten“. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist im Kartenausschnitt verdeutlicht.

Anlass der erneuten Auslegung sind folgende Änderungen bzw. Ergänzungen:

- Auslegung der vorliegenden Gutachten, deren Inhalte Bestandteil des Bebauungsplanes sind
- Ergänzung der Unterlagen um einen Hinweis zum Artenschutz



- Ergänzung der textlichen Festsetzung zu Immissionsschutzmaßnahmen um eine Tabelle zur Zuordnung der Lärmpegelbereiche
- Ergänzung der Unterlagen um die Ergebnisse einer zusätzlichen Auswirkungsanalyse des Erweiterungsvorhabens („Die Grüne Straße 12 im Flecken Ottersberg als Nahversorgungsstandort –Auswirkungsanalyse zu einem Erweiterungsvorhaben“; Dr. Lademann & Partner, Hamburg 05/2023)
- Redaktionelle Berichtigung der vorgesehenen Anlieferung unter Punkt 3.5 „Verkehr“ der Begründung
- Redaktionelle Ergänzung zum Umgang mit Oberboden unter Punkt 3.7 „Altlasten, Umgang mit Oberboden, Kampfmittelbelastung“ der Begründung
- Redaktionelle Ergänzung zur Löschwasserversorgung unter Punkt 4 „Ver- und Entsorgung“ der Begründung

**Im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung** des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 146 „Grüne Straße 12“ und der Entwurfs-Begründung können die Unterlagen einschließlich Gutachten von **Montag, den 07. August 2023 bis einschließlich Freitag, den 08. September 2023** in den Räumlichkeiten des Rathauses, Grüne Straße 24, Zimmer 8, 28870 Ottersberg während der Dienstzeiten sowie nach Terminvereinbarung eingesehen werden.

Als zusätzliches Informationsangebot werden die Unterlagen einschließlich Gutachten auf der Internetseite des Fleckens Ottersberg unter [www.flecken-ottersberg.de](http://www.flecken-ottersberg.de) (Rubrik: Bauen & Wirtschaft – Aktuelle Bauleitplanung) veröffentlicht.

Stellungnahmen können zu den in der Begründung und Planzeichnung markierten Punkten sowie den mit ausgelegten Gutachten während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift, per E-Mail, Fax oder in sonstiger elektronischer Form hervorgebracht werden.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit der Datenschutzgrundverordnung (Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e, DSGVO) und dem Niedersächsischen Datenschutzgesetz (NDSG). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt 'Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO)', welches mit ausliegt.

Folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB liegen vor:

- Landkreis Verden, vom 02.02.2018, mit der Anregung zu textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz, Hinweise zur Zuordnungsfestsetzung von Pflanzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, Hinweis zu externen Ausgleichsmaßnahmen, Anmerkungen zum Artenschutz,
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, vom 30.01.2018, mit Hinweisen zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte L 132 „Grüne Straße“/Gemeindestraße „Alter Weg“ und L 132 „Grüne Straße“/Privatweg „Vogteigarten“,
- Stellungnahme aus der Öffentlichkeit Nr. 1, vom 05.01.2018, mit Anmerkungen zu möglichen Schallbelastungen durch die Anlieferung trotz Lärmschutzwand,
- Stellungnahme aus der Öffentlichkeit Nr. 2, vom 31.01.2018, zur Wegeführung und damit einhergehender Möglichkeit einer gärtnerischen/landschaftsplanerischen Gestaltung.

Folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB liegen vor:

- Landkreis Verden, vom 09.12.2022, mit dem Hinweis zu dem fehlenden schalltechnischen Gutachten, Hinweise und Anregungen zur Ausgleichsmaßnahme, zum Artenschutz und zur Wasserwirtschaft, Hinweise zu Altlasten und zum Umgang mit dem Oberboden,
- Landkreis Verden, FD Bauordnung, vom 16.01.2023, mit Hinweisen zum Immissionsschutz (Schall) einschließlich Schallschutzmaßnahmen und erforderlich werdenden Nachweisen, Anregung zu textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz, Hinweis auf aktuelle Rechtsnormen,
- Trinkwasserverband Verden, vom 07.12.2022, mit Hinweisen zur Niederschlagswasserrückhaltung und -nutzung,
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, vom 05.12.2022, Verweis auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung vom 30.01.2018 und Hinweise zur

Kostenübernahme bei Maßnahmen im Bereich der Knotenpunkte L 132 „Grüne Straße“/Gemeindestraße „Alter Weg“ und L 132 „Grüne Straße“/Straße „Vogteigarten“,

- Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg, Geschäftsstelle Verden, vom 28.11.2022, mit einem Hinweis zu einem aktuell laufenden Flurbereinigungsverfahren der externen Ausgleichsmaßnahme,
- Stellungnahme aus der Öffentlichkeit Nr. 1, vom 09.12.2022, mit Anmerkungen zu möglichen Schallbelastungen durch die Anlieferung und Verweis auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung vom 05.01.2018,
- Stellungnahme aus der Öffentlichkeit Nr. 2-4, vom 08.12.2022 mit Anmerkungen zu möglichen Schallbelastungen durch die Anlieferung.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind darüber hinaus verfügbar:

- a) Begründung mit Umweltbericht sowie Informationen zum Immissionsschutz (Gewerbelärm, Verkehrslärm), zur Oberflächenentwässerung / Abwasserbeseitigung / zur Abfallbeseitigung, zu Altlasten und zur Kampfmittelbelastung.
- b) „Der Flecken Ottersberg als Standort für Lebensmitteleinzelhandel - Verträglichkeitsgutachten zu drei Erweiterungsvorhaben“ (erstellt von Dr. Lademann und Partner, Hamburg, 07/2017) mit Aussagen zum Einzelhandelsbestand, zum Nachfragepotenzial, zu den Angebotsstrukturen, zur Vorhaben- und Wirkungsprognose.
- c) „Die Grüne Straße 12 im Flecken Ottersberg als Nahversorgungsstandort“ - Auswirkungsanalyse zu einem Erweiterungsvorhaben (erstellt von Dr. Lademann und Partner, Hamburg, 05/2023) mit Aussagen zum Einzelhandelsbestand, zum Nachfragepotenzial, zu den Angebotsstrukturen, zur Vorhaben- und Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens.
- d) „Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen“; Anlage zum Raumplanerischen Vertrag, 1. Fortschreibung (erstellt vom Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen, Delmenhorst, 10/2014), mit Aussagen zu Grundlagen, Zielen und Steuerung der regionalen Einzelhandelsentwicklung.
- e) „Schalltechnisches Gutachten für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 „Grüne Straße 12“ in Ottersberg“ (erstellt von T&H Ingenieure GmbH, Bremen, 09/2017) mit Aussagen zum Gewerbe- und Verkehrslärm.
- f) „Schalltechnisches Gutachten für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 „Grüne Straße 12“ in Ottersberg“ (erstellt von T&H Ingenieure GmbH, Bremen, 06/2023) mit Aussagen zum Gewerbe- und Verkehrslärm.

Hinsichtlich der Umweltbelange wurden im Hinblick auf die Wirkfaktoren des Kerngebietes insbesondere die Auswirkungen auf:

- den Menschen (Wohnumfeld, Erholungsfunktionen, Immissionsbelastungen, Verkehr)
- Tiere und Pflanzen (Artenschutzrechtliche Aspekte, vorhandene Nutzungen, Gehölze)
- Boden und Wasser (Versiegelungsgrad, Vorbelastungen, Bodenaufbau)
- Klima und Luft (Lokalklima, Immissionsbelastungen) und
- Kultur- und Sachgüter

geprüft.

Als Grundlage zur Bewertung der Umweltbelange dienten neben den o.g. Gutachten / Untersuchungen:

- Biotopkartierung im Jahre 2017 gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2016),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?lang=de>),
- Niedersächsische Umweltkarten (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten/>).

Hinweis: Nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung den Bebauungsplan Nr. 146 „Grüne Straße 12“ unberücksichtigt bleiben.

gez. Tim Willy Weber L.S.  
Bürgermeister

## Bekanntmachung Bekanntgabe einer Grenzfeststellung und Abmarkung.

Durch das Vermessungsbüro Ehrhorn wurde in der Straße „Am Alten Sportplatz“ in der Ortschaft Otterstedt eine Grenzfeststellung mit Abmarkung durchgeführt. Da sich das Eigentum an den betroffenen Wegefurstücken auf 110 Miteigentumsanteilen verteilt, erfolgt die Bekanntgabe über das Amtsblatt des Fleckens Ottersberg.

M.Sc. Arne Ehrhorn  
Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



ehrhorn Vermessung GbR · Neue Finien 2 · 28832 Achim

An die Eigentümer des Grundstücks  
Gemarkung Otterstedt  
Flur 5 Flurstück 320  
Am Alten Sportplatz  
Zwischen den Hs.-Nr. 41 und 43

Aktenzeichen: **23-00108**

Ansprechpartner: Heiko Plogsties  
Tel.-Durchwahl: **04202 96 91 21**  
eMail-Adresse: h.plogsties@ehrhorn.de  
Datum: 13.07.2023

## Bekanntgabe der Grenzfeststellung und der Abmarkung

nach § 4 Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002.

Zerlegung: Gemeinde Ottersberg, Gemarkung Otterstedt, Flur 5, Flurstück 318

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Verfahren der oben genannten Liegenschaftsvermessung sind die Grenzen entsprechend der Darstellung in dem beigefügten Auszug des **Amtlichen Grenzdokumentes** dargestellten Grenzen festgestellt und abgemarkt worden.

Es wird darauf hingewiesen, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich unbefugt Punkte des Landesbezugssystems oder Grenzpunkte kennzeichnet, Kennzeichen verändert, beseitigt oder deren Standsicherheit gefährdet (§9 Abs. 1 Buchst. a NVerMG).

### Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen die Grenzfeststellung und die Abmarkung können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage erheben. Die Klage ist beim Verwaltungsgericht Stade, Am Sande 4a, 21682 Stade schriftlich oder zur Niederschrift bei dem Urkundsbeamten der Geschäftsstelle des Verwaltungsgerichtes zu erheben.

Hinweis: Die Entscheidung über die Klage ist für Sie kostenpflichtig, wenn sich die Grenzfeststellung und die Abmarkung als richtig erweisen.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Anlage: Auszug aus Grenzdokument (aus Datenschutzgründen nur die Seiten 1-3)



**1.2 Anhörung**

Den Betroffenen zu 1-5 (Nrn. aus Skizze/Liste) ist Gelegenheit gegeben worden, sich zu der vorgesehenen Grenzfeststellung und Abmarkung zu äußern. Sie haben keine Bedenken geäußert // mit folgender Ausnahme:

.....  
 ..... //

**1.3 Grenzfeststellung**

Die Grenzpunkte und die Grenzen sind so festgestellt worden, wie die Grenzermittlung und die Anhörung der Betroffenen es ergeben haben und wie es in der Skizze dargestellt ist.

// .....  
 ..... //

**2. Festlegung neuer Flurstücksgrenzen**

Die neuen Flurstücksgrenzen sind so festgelegt worden, wie es in der Skizze dargestellt ist. Grundlage der Festlegung:

// .....  
 ..... //

//Die im Liegenschaftskataster bereits nachgewiesenen Ganzen der neu zu bildenden Flurstücke wurden nicht in ihrem gesamten Umfang festgestellt. // Die Flächenangaben werden auf der Grundlage des Nachweises der Liegenschaftskatasters ermittelt und könne von den tatsächlichen örtlichen Flächengrößen abweichen.//

//Es wird darauf hingewiesen, dass durch die vorgesehene Teilung des Grundstückes keine Zustände entstehen dürfen, die dem Bauordnungsrecht oder dem Bauplanungsrecht widersprechen.//

**3. Abmarkung**

Die Grenzpunkte sind so abgemarkt worden, wie es in der Skizze dargestellt ist. //Weitere Erläuterungen / Besonders beantragte Abmarkungen:

.....  
 .....



*[Handwritten Signature]*  
 \_\_\_\_\_  
 Ottersberg, 12.07.2023, Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn      ÖbVI

**Datenschutzerklärung**

Das Amtliche Grenzdokument mit den darin enthaltenen Namen sowie Angaben zum Eigentum und sonstigen Rechten an den Liegenschaften (Flurstücke und Gebäude) gehören zum Nachweis der Liegenschaften gemäß § 3 Abs. 1 NVermG. Es wird durch die Vermessungs- und Katasterbehörde dauerhaft gespeichert. Der Nachweis der Liegenschaften dient der Eigentumssicherung (Art. 14 Abs. 1 GG).

Skizze (unmaßstäblich): Gemarkung Otterstedt, Flur 5



**Zeichenerklärung**

Im Original der Skizze sind rot dargestellte Angaben mit einem Pfeil gekennzeichnet.

**1 Flurstücksgrenzen**

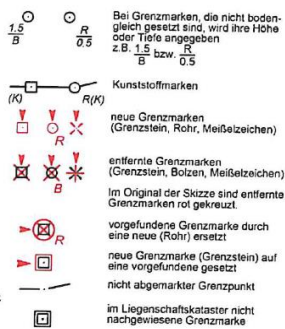
- festgestellte
- vorgesehene
- sonstige

**2 Gebäude**

- im Liegenschaftskataster nachgewiesen
- nicht im Liegenschaftskataster nachgewiesen

**3 Grenzmarken und Grenzpunkte**

- Grenzsteine
- Meißelzeichen
- Die Art der Grenzmarke ist durch Buchstabenzusatz gekennzeichnet:  
 B: Bolzen; D: Drainrohr; R: Rohr;  
 N: Nagel; F: Flasche; Pf: Pfahl;  
 mK: Grenzmarke mit Kappe
- Laufende Nummer der Beteiligten / des Beteiligten



**4 Grenzeinrichtungen**

- Grenzhecke
- Grenzzaun
- Grenzwall
- Grenzmauer (mit Mauerstärke)
- Grenzgraben

**5 Hinweise zur Festlegung von Flurstücksgrenzen**

- parallele Flurstücksgrenzen
- geradliniger Grenzverlauf
- rechtwinkliger Grenzverlauf
- Zugehörigkeitshaken
- Flurgrenze

Im Auftrag:  
Schack