

# **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Molkereistraße“**

- Beglaubigte Abschrift -



## **Flecken Ottersberg**

### **Beglaubigung**

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Planzeichnung und der Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Molkereistraße“ des Fleckens Ottersberg mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Ottersberg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

### **Textliche Festsetzungen**

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 87 bleiben unverändert.

### **Hinweise**

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z.B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Verden zu erfolgen.

Die Vorschriften über den besonderen Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (besonderer Artenschutz) sind unmittelbar gültig und auch auf den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes anzuwenden. Die im Zuge des Bauleitplanverfahrens vorgenommene vorausschauende Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit entbindet nicht von der Einhaltung der Vorschriften im konkreten Einzelfall.

Vor der Durchführung von Abrissarbeiten sind die betreffenden Gebäude auf Hinweise brütender Vögel sowie das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Der Abriss ist vorsorglich außerhalb der Brut- und Wochenstubezeit vorzunehmen.

Im Vorfeld von geplanten Baumfällungen hat eine Kontrolle auf Brutplätze zu erfolgen. Vorsorglich ist die Fällung außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Während der Bauarbeiten sind die Bäume gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der RAS-LP 4 vor Beschädigungen zu schützen. Insbesondere die Maßnahmen zum Baumschutz und zum Wurzelraumschutz sind zu beachten.

Bei Feststellung von Verunreinigungen des Bodens sind die Bauarbeiten einzustellen und die Untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Verden (Tel. 04231 15-0, außerhalb der Dienstzeit: Tel. 04231 15-940) sofort zu benachrichtigen.

### **Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat des Fleckens Ottersberg diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Molkereistraße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ottersberg, den 03.08.2021

L.S.

gez. Tim Willy Weber

Der Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Fleckens Ottersberg hat in seiner Sitzung am 19.07.2012 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Molkereistraße“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 des BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ottersberg, den 03.08.2021

L.S.

gez. Tim Willy Weber

Der Bürgermeister

### Planunterlage

Kartengrundlage ALKIS;  
Maßstab: 1:500

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2012



Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Verden

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.02.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom November 2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Sekundärnachweis aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Flecken Ottersberg, Gemarkung Fischerhude, Flur 12

### Planverfasser

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Molkereistraße“ wurde ausgearbeitet vom Flecken Ottersberg, Grüne Straße 24, 28870 Ottersberg.

Ottersberg, den 02.08.2021

gez. i.A. Sarah Trumpf

Planverfasser

### **Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Ottersberg hat in seiner Sitzung am 02.05.2013 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Molkereistraße“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Molkereistraße“ und die Begründung dazu haben von Montag, den 28.10.2013 bis einschließlich Freitag, den 29.11.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ottersberg, den 03.08.2021

L.S.

gez. Tim Willy Weber

Der Bürgermeister

### **Satzungsbeschluss**

Der Rat des Fleckens Ottersberg hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Molkereistraße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.04.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ottersberg, den 03.08.2021

L.S.

gez. Tim Willy Weber

Der Bürgermeister

### **Inkrafttreten**

Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Molkereistraße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.08.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Verden bekannt gemacht worden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Molkereistraße“ ist damit am 13.08.2021 rechtsverbindlich geworden.

Ottersberg, den 16.08.2021

L.S.

gez. Tim Willy Weber

Der Bürgermeister

### **Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Molkereistraße“ sind eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Ottersberg, den \_\_\_\_\_

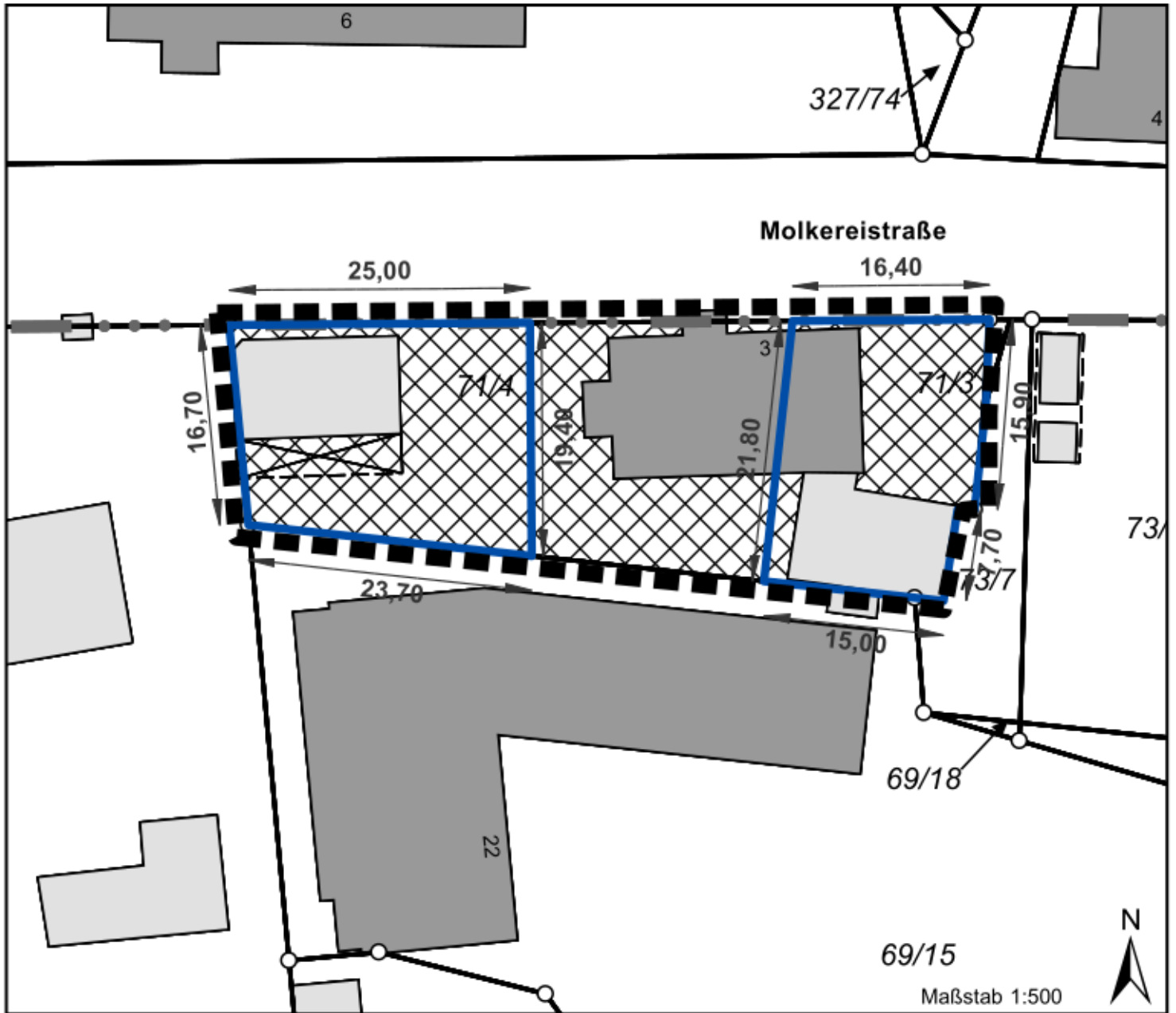
\_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister






### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 "Molkereistraße"

-Beglaubigte Abschrift-

Stand: März 2015

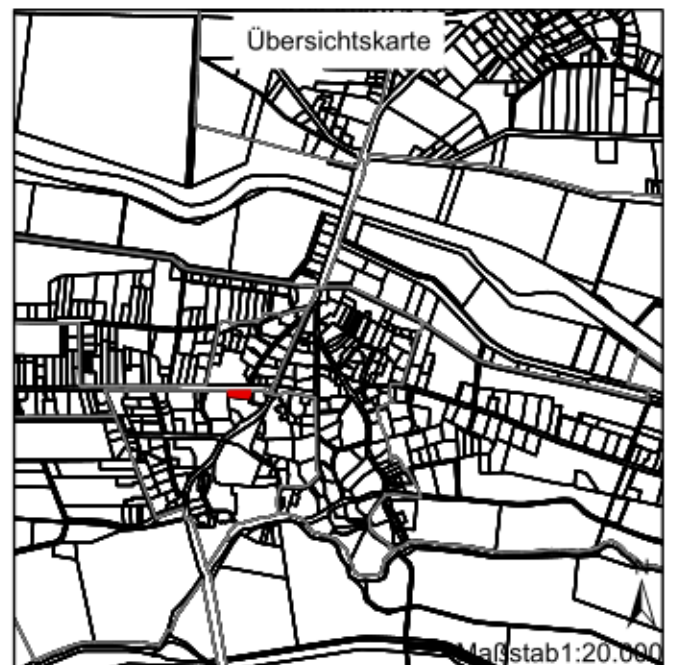


#### Planzeichenerklärung

-  Dorfgebiete
-  Baugrenze
-  Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Flecken Ottersberg  
Grüne Straße 24  
28870 Ottersberg

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Denise Bodendorf



**3. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 87  
„Molkereistraße“**

- Beglaubigte Abschrift -



**Flecken Ottersberg**

- Begründung -

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches .....	3
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes .....	3
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung .....	3
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
2.1 Landes- und Regionalplanung .....	4
2.2 Flächennutzungsplan .....	4
2.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB .....	5
2.4 Archäologische Denkmalpflege .....	5
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	5
3.1 Städtebauliche Zielsetzung .....	5
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	6
3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	6
3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen .....	6
3.3 Belange von Natur und Landschaft .....	7
3.4 Immissionsschutz .....	9
3.5 Verkehr .....	9
3.6 Bodenordnung .....	9
3.7 Kosten .....	9
4. Ver- und Entsorgung .....	9
5. Flächenübersichten .....	10
6. Verfahrensvermerke .....	10

## 1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

### 1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Molkereistraße“ befindet sich in zentraler Lage in der Ortschaft Flecken Fischerhude. Es umfasst das Flurstück 71/4 der Flur 12 in der Gemarkung Fischerhude mit einer Größe von 1.228 m<sup>2</sup>.

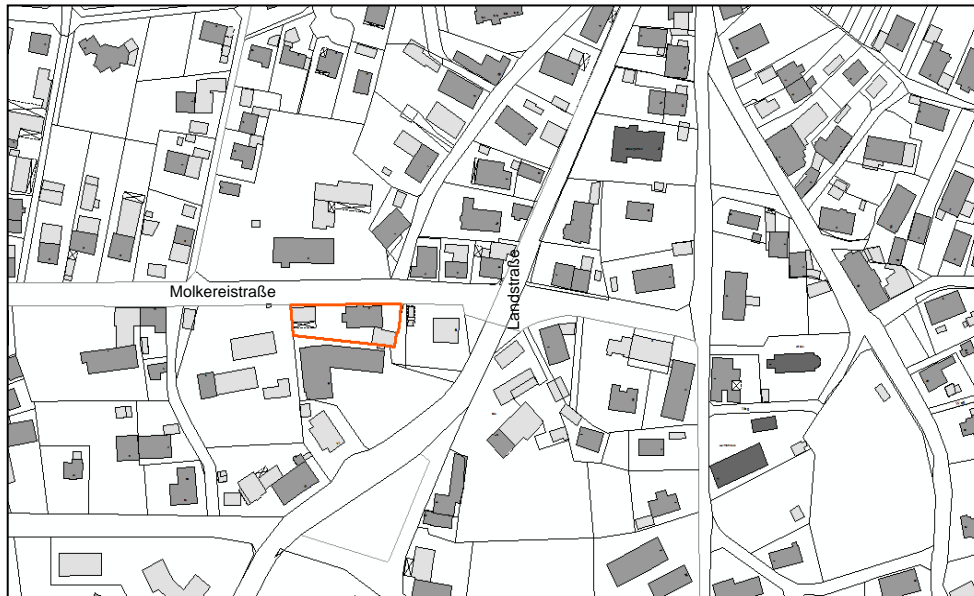


Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich

unmaßstäblich

### 1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Grundstück der 3. Änderung liegt in der Ortslage Fischerhudes und ist derzeit mit einem Wohngebäude, einer daran angrenzenden, bis 2008 gewerblich genutzten KfZ-Werkstatt sowie einer alten Scheune bebaut. Die Freifläche zwischen den Gebäuden bildet ein Ziergarten. An der östlichen Grundstücksgrenze sind Stellplätze angelegt. Entlang der nördlichen Grenze verläuft die Gemeindestraße „Molkereistraße“, von der aus die Erschließung erfolgt. Auf dem westlichen Nachbargrundstück befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Die Nutzung der östlich und südlich angrenzenden Grundstücke wird durch eine gewerbliche Nutzung bestimmt.

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 87 „Molkereistraße“. Abbildung 2 veranschaulicht einen Auszug des Bebauungsplanes für den Bereich der 3. Änderung.



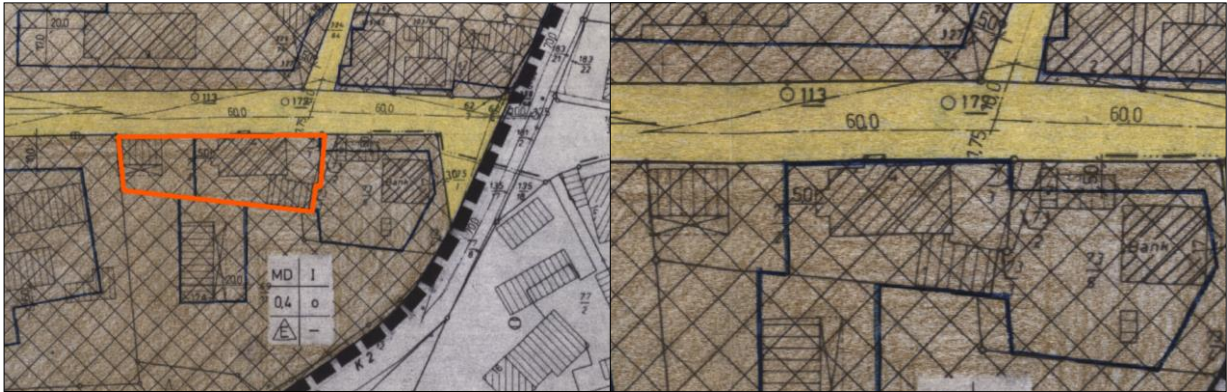


Abb. 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 87

unmaßstäblich

Der Bebauungsplan setzt ein Dorfgebiet mit einer großen überbaubaren Fläche in der östlichen Grundstückshälfte fest. Zulässig sind hier Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss. Es gilt die offene Bauweise. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 definiert.

## 2.1 Landes- und Regionalplanung

### *Landes-Raumordnungsprogramm und Regionales Raumordnungsprogramm*

Dem Flecken Ottersberg ist im Landes-Raumordnungsprogramm 2008 (LROP, neu bekannt gemacht am 08. Mai 2008) keine zentralörtliche Funktion zugewiesen worden. Zeichnerische Darstellungen werden für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 nicht getroffen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Verden 1997 ist dem Flecken Ottersberg die Funktion eines Grundzentrums mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zugewiesen. Außerdem ist Ottersberg als Standort mit der Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Die zeichnerischen Darstellungen des RROP enthalten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 keine Vorgaben.

Die Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2008 und des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Verden 1997 werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Molkereistraße“ nicht berührt.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Fleckens Ottersberg ist für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 ein Dorfgebiet (MD) dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist somit gemäß § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **2.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Molkereistraße“ soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogenen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Fischerhudes. Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung der Ortschaft Flecken Fischerhude. Bei der Planung werden vorhandene Strukturen berücksichtigt. So ist gewährleistet, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.
- b) Die in den Geltungsbereich der Planänderung einbezogene Fläche hat eine Größe von 1.228 m<sup>2</sup>, die in dem Planänderungsgebiet zulässige Grundfläche liegt also weit unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- c) Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist ausreichend weit entfernt von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB auf dieses Bebauungsplanänderungsverfahren ist damit gegeben.

### **2.4 Archäologische Denkmalpflege**

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z. B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Niedersächsisches Denkmalschutz-gesetz (NDSchG) meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Verden zu erfolgen.

## **3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **3.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Der Bebauungsplan Nr. 87 „Molkereistraße“ ist am 31.05.1996 in Kraft getreten. Er umfasst im Wesentlichen den Bereich westlich der „Landstraße“ und nördlich des „Alten Weidewegs“. Die westliche Begrenzung erfährt der Geltungsbereich durch die Gemeindestraße „Am Immburg“. Die nördliche Grenze bildet die Straße „Brüggehof“. Ziel des Fleckens Ottersberg war es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87

eine geordnete städtebauliche Entwicklung fortzusetzen. Dabei wurde auf die Berücksichtigung vorhandener Strukturen, den Erhalt der ortsbildprägenden Freiflächen sowie des Baumbestandes und der Bereitstellung benötigter Wohnbauflächen besonderes Augenmerk gelegt.

Gegenstand der vorliegenden 3. Änderung ist nunmehr lediglich die Verlagerung bzw. Teilung einer vorhandenen überbaubaren Fläche. Hiermit soll eine optimierte bauliche Nutzung des Grundstückes ermöglicht werden. Durch die Teilung der Fläche wird die Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses unter Berücksichtigung neuester energetischer Standards ermöglicht. Die bislang an diesem Standort vorhandene Scheune wird dazu entfernt. Das alte Wohngebäude „Molkereistraße 3“ liegt dann, durch die Verkleinerung der östlichen überbaubaren Fläche, zum Großteil im nicht überbaubaren Grundstücksbereich. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages ist der Rückbau dieses Gebäudeteils, spätestens sechs Monate nach Erstbezug des neuen Wohnhauses, mit dem Vorhabenträger vereinbart worden.

Durch diese Änderung innerhalb der bebauten Ortslage können Außenbereichsflächen von einer Inanspruchnahme für zusätzliche Baugrundstücke freigehalten werden. Die bereits vorhandenen Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen können besser genutzt werden. Dies dient vor allem dem Umwelt- und Klimaschutz.

## **3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Die im Bebauungsplan Nr. 87 „Molkereistraße“ enthaltenen Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert bestehen. Demnach ist die Errichtung von Einzelhäusern in offener Bauweise mit einem Vollgeschoss möglich. Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,4. Gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundfläche dieser Anlagen jedoch bis zu 50 % überschritten werden. Die im Plangebiet festgesetzte GRZ von 0,4 kann also durch die o.g. Anlagen um 0,2 überschritten werden.

### **3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen ausgewiesen.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird im Änderungsgebiet die überbaubare Fläche im Verhältnis 1:1 verschoben bzw. geteilt. Die bislang an der östlichen Grundstücksgrenze gelegene, ca. 800 m<sup>2</sup> große, überbaubare Fläche, wird in zwei kleinere Baufenster geteilt. Die überbaubare Fläche für das Wohnhaus mit einer Größe von ca. 440 m<sup>2</sup> wird an der Westgrenze des Grundstückes angeordnet. Das zweite Baufenster verbleibt, verkleinert zu einer Größe von etwa 360 m<sup>2</sup> an der Ostgrenze. Außerhalb der überbaubaren Flächen ist die Errichtung von

Nebenanlagen zulässig. Die Gesamtgröße der im Planänderungsgebiet festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bleibt dabei gegenüber der bisher festgesetzten Flächengröße erhalten.

Die sonstigen Festsetzungen des Ursprungsplanes des Bebauungsplanes Nr. 87 „Molkereistraße“ bleiben im Übrigen unverändert.

### **3.3 Belange von Natur und Landschaft**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Molkereistraße“ soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens sind auch in Bezug auf den Teilaspekt Natur und Landschaft unter der Gesamtheit der zu prüfenden Umweltbelange gegeben, denn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht (vgl. dazu 2.3 c).

Das Änderungsgebiet liegt auf einem durch gemischte Nutzungen geprägten Grundstück. Etwa die Hälfte des Grundstückes ist nicht versiegelt.

Die Gesamtgröße der überbaubaren Grundstücksfläche bleibt auch nach der Änderung des Bebauungsplanes erhalten. Ein höheres Maß an Versiegelung ergibt sich durch diese Bebauungsplanänderung nicht.

Eine zusätzliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden wird durch die vorliegende Planung daher nicht herbeigeführt.

Die Freifläche stellt sich als neuzeitlicher Ziergarten mit einer größeren Scherrasenfläche sowie einigen Koniferen und sonstigen (zum Teil nicht heimischen Sträuchern) dar. Wertvolle Arten und Biotopstrukturen kommen hier nicht vor. Eine zusätzliche Beeinträchtigung der Flora und Fauna aufgrund der beabsichtigten Teilung und Verschiebung der überbaubaren Flächen ist nicht gegeben.

Im westlichen Gartenteil befindet sich zudem eine ältere Douglasie. Diese müsste im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens entfernt werden. Die mächtige Eiche im Straßenseitenraum (außerhalb des Plangebietes), vor dem Scheunengebäude ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Erhalt festgesetzt.

Das Oberflächenwasser wird über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht. Die Schutzgüter Wasser sowie Grundwasser werden hierdurch keine Beeinträchtigung erfahren.

Auch im Hinblick auf das Schutzgut Klima und Luft sind aufgrund der zusätzlichen Nutzungsmöglichkeit keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten in Bezug auf die Schutzgüter des Naturhaushalts ergeben sich aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes nicht.

Auf die übrigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter hat die Planung keinerlei negativen Einflüsse.

Gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches ergibt sich durch die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 kein Ausgleichsbedarf für den Eingriff in den Naturhaushalt. Gemäß § 13 a BauGB gelten in Bebauungsplangebieten der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB besagt, dass ein Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Daher werden für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und § 14 BNatSchG) vorkommen (können).

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert:

1. Tötung von Tieren der besonders geschützten Arten
2. Erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten
3. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten
4. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG sind im Rahmen der Ausführungsebene zu beachten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

#### *Situation im Plangebiet*

Das Plangebiet ist mit einem Wohngebäude und angrenzender KfZ-Werkstatt sowie einer Scheune bebaut, die Freifläche kann als neuzeitlicher Ziergarten bezeichnet werden. Seltene Biotopstrukturen sind nicht vorhanden. Aus der Lage im Ortskern und der vorhandenen Nutzung lässt sich zudem ableiten, dass das Plangebiet als Lebensraum störungsarmer Arten nicht geeignet ist. Auch das Potential als Brutplatz für Offenlandbrutvögel ist aufgrund der Ausgangssituation äußerst gering.

Die im Plangebiet befindliche Scheune ist als potentiell Sommer- und ggf. Winterquartier für Fledermäuse sowie als Brutplatz einiger Vogelarten geeignet. Da der Abriss des Scheunengebäudes geplant ist, ist vor dieser Maßnahme eine Kontrolle

auf brütende Vögel und Fledermäuse durchzuführen. Der Abriss ist vorsorglich außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeit vorzunehmen.

Auch die zu fällende Douglasie kann als Nistbaum einiger Vogelarten fungieren. Vor der Maßnahme hat eine Kontrolle auf Brutplätze zu erfolgen. Vorsorglich ist die Fällung außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Bei Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen werden durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände herbeigeführt.

### **3.4 Immissionsschutz**

Belange des Immissionsschutzes werden nicht berührt.

### **3.5 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt über die Gemeindestraße „Molkereistraße“. Wesentliche zusätzliche Verkehrsmengen sind durch die Umsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

### **3.6 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen (Umlegung, Grenzregelung) sind nicht erforderlich.

### **3.7 Kosten**

Für die Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich für den Flecken Ottersberg keine Kosten.

## **4. VER- UND ENTSORGUNG**

### *Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung*

Die Wasserversorgung wird durch den Trinkwasserverband Verden gewährleistet. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz. Das Schmutzwasser wird zur zentralen Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Oyten/Ottersberg geleitet und dort gereinigt.

Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser der versiegelten Flächen ist über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück zu versickern.

### *Strom- und Gasversorgung*

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

*Abfallentsorgung*

Die Abfallentsorgung obliegt dem Landkreis Verden.

*Löschwasserversorgung*

Die Löschwasserversorgung wird gemäß § 2 Niedersächsisches Brandschutzgesetz (NBrandSchG) durch den Flecken Ottersberg gesichert.

**5. FLÄCHENÜBERSICHTEN**

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	m <sup>2</sup>
Dorfgebiet	1.228
<b>Bruttobauland</b>	<b>1.228</b>

**6. VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss durch den Rat gemäß § 2 Abs.1 BauGB:	19.07.2012
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in ortsüblicher Form:	18.10.2013
Beschluss durch den VA über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung:	02.05.2013
Bekanntmachung der Auslegung in ortsüblicher Form:	18.10.2013
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:	28.10.-29.11.2013
Satzungsbeschluss durch den Rat des Fleckens Ottersberg:	

Ottersberg, den 03.08.2021

L.S.

gez. Tim Willy Weber

Der Bürgermeister