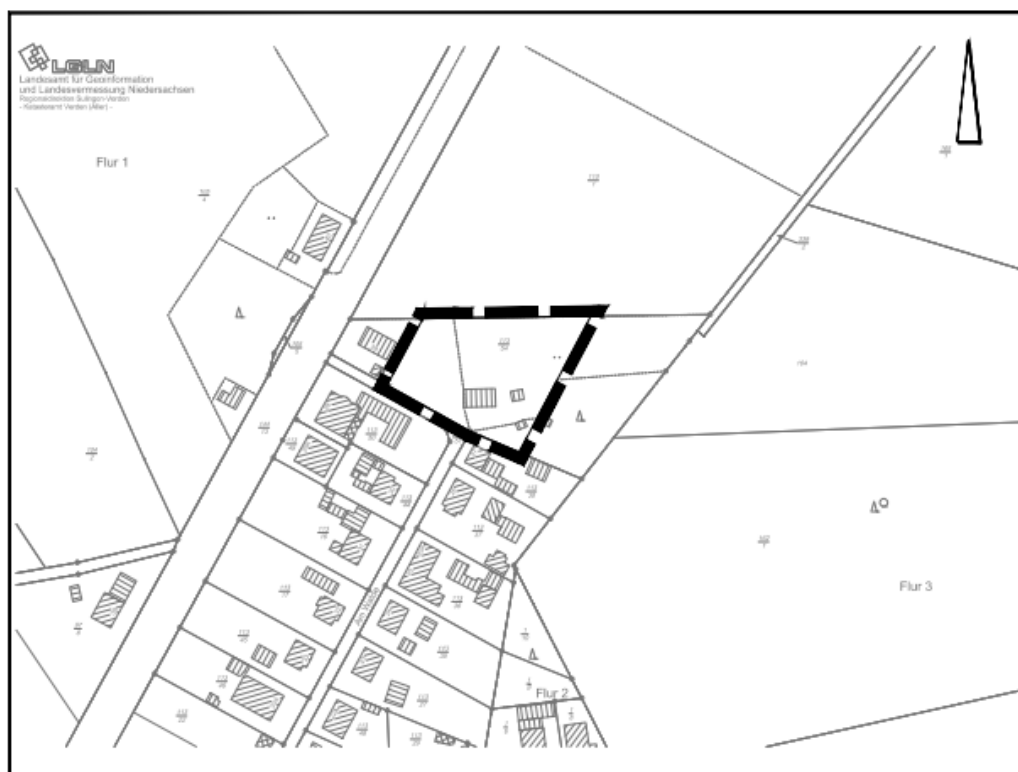


Gemeinde Dörverden

Landkreis Verden

Aufstellung einer Satzung zur Einbeziehung von
Außenbereichsflächen in einen
im Zusammenhang bebauten Ortsteil
gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

„Barme Am Walde“



Abschrift



NWP

Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/97 174 0
info@nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefax 0441/97 174 73

Verfahrensvermerke

Planverfasser

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Tel.: 0441 97174-0
Fax: 0441 97174-73

Oldenburg, den 13.02.2017

Th. Aufleger

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dörverden hat in seiner Sitzung am 18.10.2016 die Aufstellung einer Satzung zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil für einen Teilbereich im Ortsteil Barne Am Walde nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Dörverden, den 19.10.2016

(L.S.)

gez. Precht

Gemeinde Dörverden
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Gemeindeoberamtsrat)

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 13 (2) Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB, nach Bekanntmachung in der Verdener-Aller-Zeitung am 28.10.2016 in dem Zeitraum vom 07.11.2016 bis einschließlich 06.12.2016.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 sowie Satz 2 BauGB, i.V.m. § 13 (2) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB durch Schreiben vom 02.11.2016 mit der Bitte um Stellungnahme bis einschließlich 06.12.2016.

Dörverden, den 07.12.2016

(L.S.)

gez. Precht

Gemeinde Dörverden
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Gemeindeoberamtsrat)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Dörverden hat die Satzung nach Prüfung der Anregungen in seiner Sitzung am 16.02.2017 als Satzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Dörverden, den 16.02.2017

(L.S.)

gez. Precht

Gemeinde Dörverden

Der Bürgermeister

In Vertretung

(Gemeindeoberamtsrat)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Dörverden ist gem. § 10 (3) BauGB am 15.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist damit am 15.03.2017 in Kraft getreten.

Dörverden, den 16.03.2017

(L.S.)

gez. Precht

Gemeinde Dörverden

Der Bürgermeister

In Vertretung

(Gemeindeoberamtsrat)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Satzung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei ihrem Zustandekommen nicht geltend gemacht worden.

Dörverden, den

Gemeinde Dörverden

Der Bürgermeister

In Vertretung

(Gemeindeoberamtsrat)

Aufstellung einer Satzung zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in einen

im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB „Barme Am Walde“

in der Gemeinde Dörverden – Ortsteil Barme Am Walde

Aufgrund des § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 58 (1) Nr. 5 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Dörverden in seiner Sitzung am 16.02.2017 folgende Satzung beschlossen:

1. Geltungsbereich

Die Grenzen des Geltungsbereiches der Satzung gelten für den in der anliegenden Karte dargestellten Bereich des Ortsteiles Barme Am Walde in der Gemeinde Dörverden. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

2. Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 dieser Satzung festgelegten Grenzen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Bestimmungen des § 34 BauGB.

Es ist ein Einzelhaus zulässig.

3. Baugrenzen

Die Errichtung eines Wohngebäudes ist nur innerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Fläche zulässig. Ausgenommen davon sind Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

4. Höhe baulicher Anlagen / Geschossigkeit / Wohneinheiten

Die Gesamthöhe des Gebäudes wird auf 9,50 m begrenzt. Unterster Bezugspunkt der Höhenmessung ist der Erdgeschossfußboden, der nicht mehr als 30 cm über der Fahrbahnhöhe der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche, hier Straße „Am Walde“, liegen darf, gemessen mittig vor dem Gebäude.

Zulässig ist ein Vollgeschoss.

Im Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

5. Maßnahmen zur Eingriffsregelung

Der Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigung erfolgt im Flächenverhältnis 1:1 auf dem Grundstück. Nach Norden ist ein Siedlungsrand in Form einer zusammenhängenden freiwachsenden Laubgehölzhecke herzustellen und zu unterhalten. Alternativ ist hier die Anlage einer Schmithecke zulässig.

Die freiwachsende Hecke ist aus standortheimischen Sträuchern herzustellen (Mindestqualität 1 x verpflanzte Ware ohne Ballen, Mindesthöhe 100 cm). Die Schnitthecke ist einreihig aufzubauen (mindestens 3 Sträucher pro Meter, Mindestqualität 1 x verpflanzte Ware ohne Ballen).

Darüber hinaus sind ggf. Obstbäume in alten Sorten oder standortgerechte, heimische Laubbäume (Hochstämme, Stammumfang mind. 10 – 12 cm) zu pflanzen.

Pflanzliste mit Arten und anrechenbarem Ausgleichswert

Freiwachsende Hecke (Strauchhecke)			
Blutroter Hartriegel	(Cornus sanguinea)	Schlehe	(Prunus spinosa)
Haselnuß	(Corylus avellana)	Hundsrose	(Rosa canina)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)	Holunder	(Sambucus nigra)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)	Schneeball	(Viburnum opulus)
Besenginster	(Cytisus scoparius)	Traubenkirsche	(Prunus padus)
Weiden	(Salix div. spec).		
Ausgleichswert pro lfd m entsprechend der 5 m breiten Pflanzfläche = 5 m² bzw. außerhalb der festgesetzten Pflanzflächen 1-reihig = 3 m², 2-reihig = 6 m², 3-reihig = 10 m²			

Schnitthecke			
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)	Liguster	(Ligustrum vulgare)
Ausgleichswert pro lfd m = 3 m²			

Bäume			
Größere Arten		Kleinere Arten	
Eiche	(Quercus robur)	(Wild-)Pflaume	(Prunus domestica)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)	Birke	(Betula pendula/pubescens)
Linde	(Tilia cordata)	Faulbaum	(Frangula alnus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Esche	(Fraxinus excelsior)	Feldahorn	(Acer campestre)
		Wildapfel	(Malus sylvestris)
Ausgleichswert = 30 m² pro Baum		Ausgleichswert = 25 m² pro Baum	

Obstbäume (beispielhaft):			
Apfel	Birnen	Pflaume, Zwetsche	Kirsche
Rheinischer Bohnapfel	Gute Luise	Emma Leppermann	Büttners Rote Knorpel
Grüner Winterstettiner	Frühe aus Trévaux	Wangenheim	Große Schwarze Knorpel
Landsberger Renette	Gellerts Butterbirne	Hauszwetsche	Knauffs Schwarze
Roter Boskoop	Neue Poiteau	The Czar	Werdersche Braune
Schöner von Nordhausen	Doppelte Philippsbirne	Wagenheims Frühzwet.	Werdersche Frühe
Schöner aus Boskoop	Großer Katzenkopf	Ontariopflaume	Schattenmorelle
Ausgleichswert = 25 m² pro Baum			

6. Hinweise

Bodenfunde/ Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten im Geltungsbereich weitere ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

Altablagerungen

Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreis Verden zu benachrichtigen.

Versorgungsleitungen / Erkundungs- und Sicherungspflicht

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen; bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen ist Kontakt mit den Versorgungsträgern aufzunehmen.

Straßenbaulastträger

Aus dem geplanten Satzungsgebiet heraus können keine Ansprüche wegen den von der B 215 ausgehenden Emissionen gegenüber dem jeweiligen Träger der Straßenbaulast geltend gemacht werden.

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Dörverden, den 16.02.2017

(L.S.)

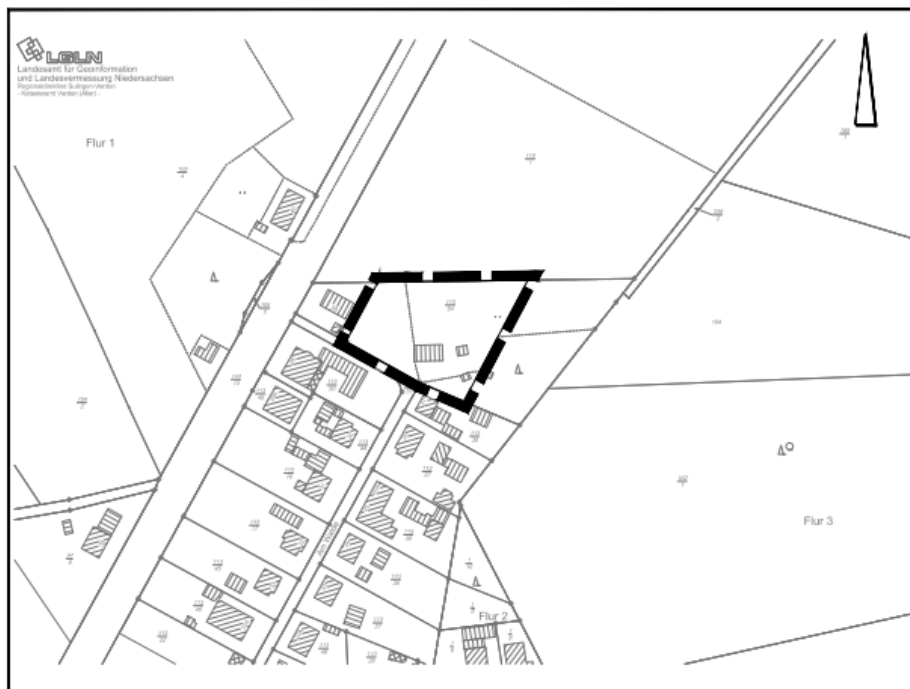
gez. Precht
Gemeinde Dörverden
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Gemeindeoberamtsrat)

Gemeinde Dörverden

Landkreis Verden

Aufstellung einer Satzung zur Einbeziehung von
Außenbereichsflächen in einen
im Zusammenhang bebauten Ortsteil
gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

„Barme Am Walde“



Begründung
Abschrift



NWP

Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/97 174 0
info@nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefax 0441/97 174 73

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	1
1.1	Geltungsbereich der Planung.....	1
1.2	Beschreibung des Plangebietes.....	1
1.3	Planungsrahmenbedingungen	1
2.	Anlass und Ziele der Planung	2
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung.....	3
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	3
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	3
3.1.2	Ergebnisse der parallel zur Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	3
3.2	Relevante Abwägungsbelange	4
3.2.1	Belange der Raumordnung	4
3.2.2	Umweltbelange	5
3.2.3	Verkehrliche Belange	10
3.2.4	Immissionsschutzrechtliche Belange	11
3.2.5	Belange der Landwirtschaft	11
3.2.6	Belange der Forstwirtschaft	12
3.2.7	Ver- und Entsorgung, Leitungen	12
3.2.8	Archäologische Denkmalpflege	12
4.	Inhalt der Satzung.....	12
5.	Städtebauliche Flächenbilanz	13

1. Einleitung

1.1 Geltungsbereich der Planung

Das Satzungsgebiet befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage Barme Am Walde und umfasst Teile des Flurstückes 113/54 östlich der Bundesstraße 215. Das Plangebiet wird im Norden durch landwirtschaftliche Flächen, in einigem Abstand im Osten durch eine Waldfläche sowie im Süden durch die bestehende Siedlungslage des Ortsteiles Barme Am Walde begrenzt. Auch im Westen grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an.

Der genaue Geltungsbereich und die Lage innerhalb des Gemeindegebiets ergeben sich aus der Planzeichnung und dem Titelblatt.

1.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im rückwärtigen Bereich der Bebauung an der „Großen Straße“ (B 215) und grenzt im Süden an die Straße „Am Walde“ an. Westlich sowie südlich schließt die bebaute Ortslage von Barme Am Walde an. Nördlich grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an. Östlich des Plangebiets befindet sich eine Waldfläche, die in das Plangebiet hineinragt.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Nebengebäude. In der Umgebung dominieren freistehende Einfamilienhäuser auf großzügig geschnittenen Grundstücken.

1.3 Planungsrahmenbedingungen

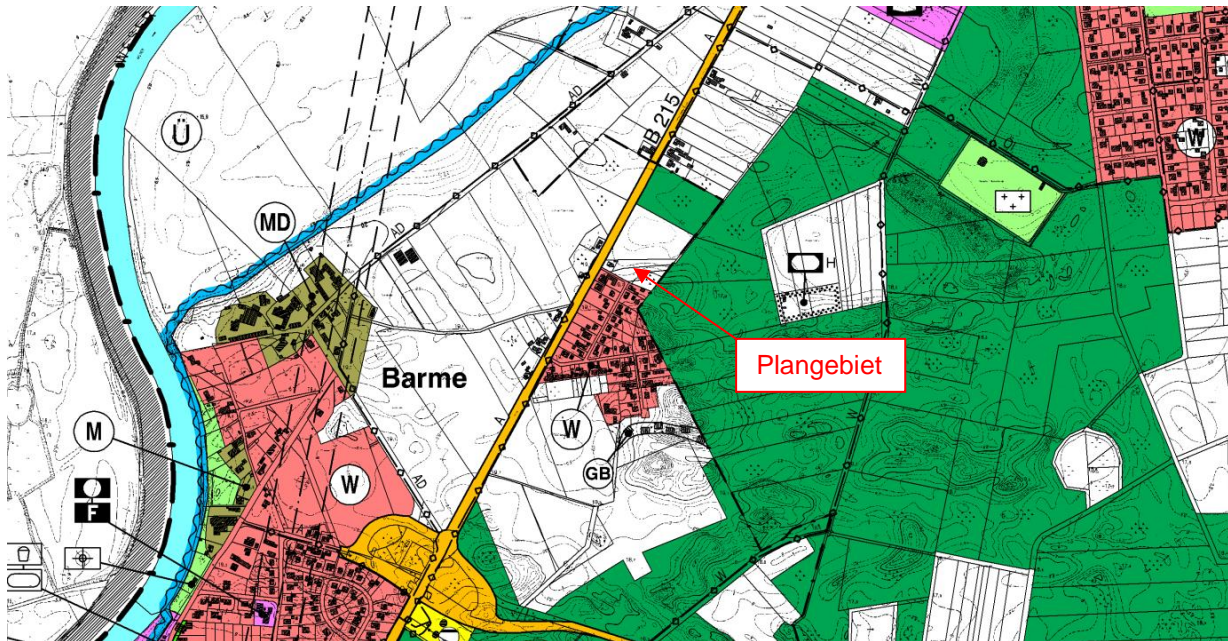
Regionales Raumordnungsprogramm 1997/2016

Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramm aus dem Jahr 2016 für den Landkreis Verden ist Dörverden als Grundzentrum eingestuft und als Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung gekennzeichnet. Das Plangebiet befindet sich östlich der Bundesstraße 215 („Großen Straße“). Gemäß diesem Entwurf liegt es teilweise in einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft.

Das RROP im Satzungsentwurf 2016 wurde wie auch die Abwägung der Stellungnahmen vom Kreistag beschlossen. Der Genehmigungsantrag wird zurzeit vorbereitet. Insofern ist das RROP von 1997 zurzeit gültig. Dieses weist für den Satzungsbereich kein Vorranggebiet für Natur und Landschaft aus.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dörverden, Teilplan 2 befindet sich das Plangebiet der Satzung im planungsrechtlichen Außenbereich und wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Bebauungsplan; Satzungen

Für den Geltungsbereich der Satzung liegt kein Bebauungsplan vor. Im Norden grenzt ein bestehender, als im Zusammenhang bebauter Bereich nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, an. Dieser Bereich umfasst die die Bebauung beidseitig der Straße „Am Walde“.

2. Anlass und Ziele der Planung

Für den Ortsteil Barme Am Walde liegt keine rechtskräftige Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB oder ein Bebauungsplan vor. Die bestehende Bebauung ist wie oben dargestellt als – im Zusammenhang bebaut - zu bewerten.

Die Gemeinde Dörverden möchte im rückwärtigen Bereich der Bebauung an der „Großen Straße“ ergänzende Baurechte schaffen.

Das bestehende Gebäude an der der „Großen Straße“ (B 215) dient als Bürogebäude und ist aufgrund der Nähe zur Bundesstraße und auch aufgrund der Genehmigungslage nicht für eine Erweiterung zu wohnbaulichen Zwecken geeignet.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks bestehen bereits die räumlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines Wohngebäudes. Die neue Baufläche dient ausschließlich der Befriedigung der eigenen Baulandnachfrage des Grundstückseigentümers. Die bereits in diesem Bereich vorhandenen Nebengebäude werden auch zukünftig entsprechend genutzt.

Des Weiteren wird eine Begrünung zur freien Landschaft hin vorgenommen. Das geplante Bauvorhaben hält dabei ausreichend Abstand zu den bestehenden Waldflächen im Osten.

Im Zuge dieser Ergänzung wird eine ca. 2.676 m² große Fläche gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Damit wird planungsrechtlich die Möglichkeit geschaffen, einen bisher ungenutzten Abschnitt entlang der ansonsten durchgängig bebauten Straße „Am Walde“ zu ermöglichen.

Die Siedlungslage würde damit arrondiert und eindeutiger formuliert. Da der Geltungsbereich bereits erschlossen ist, ist eine Bebauung auch aus ökonomischen Gründen sinnvoll.

Im Bezug auf Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird folgendes festgesetzt: Die Gesamthöhe des Gebäudes wird auf 9,50 m begrenzt. Unterster Bezugspunkt der Höhenmessung ist der Erdgeschossfußboden, der nicht mehr als 30 cm über der Fahrbahnhöhe der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche, hier Straße „Am Walde“, liegen darf, gemessen mittig vor dem Gebäude. Zulässig ist zudem ein Vollgeschoss.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB richtet sich des Weiteren nach § 34 BauGB. Eine Prägung der Plangebietsflächen ist durch die Bebauungen auf den angrenzenden Grundstücken gegeben. Auf den angrenzenden Grundstücken befinden sich freistehende, eingeschossige Einfamilienhäuser. Aus den angrenzenden, großen Grundstücken lässt sich die Beurteilungsgrundlage für künftige Bauvorhaben bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden darf, ableiten.

Insgesamt ist vor dem Hintergrund der angrenzenden Siedlungsstruktur eine geringfügige Verdichtung der Bebauung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Für die Einbeziehung der Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil wird eine Innenbereichssatzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Während des Zeitraumes der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB wurden keine privaten Stellungnahmen oder Hinweise zur Planung vorgebracht.

3.1.2 Ergebnisse der parallel zur Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Während des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (2) BauGB wurden folgende planungsrelevante Stellungnahmen vorgetragen:

Der Landkreis Verden verweist auf den Satzungsentwurf des RROP 2016 und die mit diesem Entwurf verbundene Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung hinsichtlich der Waldbelange und des Dünenschutzes.

Die Gemeinde Dörverden folgt der Anregung des Landkreises derart, dass das Baufeld verkleinert und die Baugrenze im Osten um 7 m zurück genommen wird. Die Waldabstände betragen nunmehr ca. 27 m – bis 47 m. Das Wohnhaus, das im nordwestlichen Grundstücksteil entstehen kann, hält einen weitaus größeren Abstand zum Wald ein, nämlich fast 50 m. Einflüsse, die den Waldrand nachteilig beeinflussen, sind hier nicht zu erkennen, zumal die gesamte Siedlung „Barme Am Walde“ am Waldrand gegründet wurde. Die Gemeinde Dörverden wägt daher ab, dass durch die Verkleinerung des Baufeldes vor dem Hintergrund der gewachsenen Nutzung der entstehende Abstand des geplanten Wohnhauses zum Wald ausreichend ist.

Hinsichtlich der genannten Beeinträchtigung des Vorrangstandortes für Natur und Landschaft wird auf das derzeit noch gültigen RROP Ausgabe (1997) verwiesen, welches für das Plangebiet und die Umgebung kein Vorrangstandort darstellt. Die Geländetopografie vor Ort sowie die Grundlagenkarten (NIBIS) zeigen den angesprochenen Geländesprung erst östlich des Plangebietes an. Insofern ist das Schutzgut Düne, das den Vorrang begründet, durch die Satzung nicht betroffen. Das Vorranggebiet wäre auch bei Rechtskraft des neuen Entwurfes 2016 nicht beeinträchtigt.

In Bezug auf den Städtebau merkt der Landkreis an, dass das bereits vorhandene Hauptgebäude im Jahr 2005 als Bürogebäude genehmigt wurde. Eine Wohnbebauung findet dort nicht statt. Der Anregung zur Beschränkung der Wohneinheiten wird seitens der Gemeinde mit 2 Wohneinheiten für das mögliche Einzelgebäude entsprochen. Das entspricht der Ausnutzungsdichte in den umgebenden Siedlungsstrukturen.

Weiter werden Anregungen zur Wasserwirtschaft sowie zur Denkmalpflege gegeben, die auf Ebene des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens berücksichtigt werden.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr verweist auf die einzuhaltenden Bestimmungen des Fernstraßengesetzes hinsichtlich der Bauverbots- und Baubeschränkungszone hinsichtlich der Anlage von Werbeanlagen hin. Durch die Satzung werden keine Belange des Fernstraßengesetzes beeinträchtigt, die Anlage von Werbeanlagen ist nicht vorgesehen. Die Vorgaben zum Sichtdreieck entlang der Bundesstraße sind für das Satzungsgebiet nicht relevant, da das Plangebiet außerhalb dieser Abmessungen liegt.

Die Niedersächsischen Landesforsten, Forstamt Rotenburg verweisen auf die Vorschriften des NWaldLG. Aus forstlicher Sicht muss mindestens der Abstand einer Baumlänge, das sind in der Regel 35 bis 40 m, eingehalten werden. Diese Vorgabe wird durch die Planung zur Ergänzung des Baurechtes eingehalten. Die Gemeinde folgt der Anregung des Forstamtes durch Zurücknahme der Baugrenze im Osten um 7 m. Die Waldabstände betragen nunmehr ca. 27 – bis 47 m und betragen ein Maß, wie es in der bestehenden Siedlung von Barme Am Walde üblich ist.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Belange der Raumordnung

Im Satzungsentwurf des Regionalen Raumordnungsprogramm aus dem Jahr 2016 für den Landkreis Verden ist Dörverden als Grundzentrum eingestuft und als Standorte mit der besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung gekennzeichnet. Das Plangebiet befindet sich östlich der Bundesstraße 215 („Großen Straße“). Gemäß diesem Entwurf liegt es teilweise in einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft (Dünengebiet südlich Dörverden).

Das RROP (Entwurf 2016) wurde wie auch die Abwägung der Stellungnahmen vom Kreistag beschlossen. Der Genehmigungsantrag wird zurzeit vorbereitet. Insofern ist das RROP von 1997 zurzeit gültig. Dieses weist für den Satzungsgebiet kein Vorranggebiet für Natur und Landschaft aus.

Die Topografie und die Geologie in der Umgebung des Satzungsgebietes bilden die Grundlage für die Vergrößerung des Vorranggebietes für Natur und Landschaft nach Westen hin. Aus den Grundlagenkarten (NIBIS, Abfrage 14.12.16) lässt sich erkennen, dass die geologische Düne (qh/fS/ms/d// - Quartär Holozän, Hauptbodenanteil Feinsand, Nebenanteil

Mittelsand, Entstehung Düne) das Satzungsgebiet kaum tangiert. Vielmehr liegt dieses im Bereich der Niederterrasse unter Flugsand (qw-qh/fS/ms/FIs// über qw/U/t-s/Lhf// (1. Schicht: Quartär Weichselglazial-Holozän, Hauptbodenanteil Feinsand, Nebenanteil mittelsand, Entstehung Flugsand; 2. Schicht: Quartär, Hauptbodenanteil Lehm, Nebenanteil tone-sande, Entstehung Hochflutlehm). Die nachfolgenden Abbildungen belegen dies und machen auch die Entwicklung des Reliefs (großer Geländeanstieg östlich des Geltungsberichts, geringe Höhenunterschiede im Satzungsgebiet (s. Abbildungen unten).

Insofern ist das Schutzgut, das den Vorrang begründet, durch die Satzung nicht betroffen. Das Vorranggebiet wäre auch bei Rechtskraft des neuen Entwurfes nicht beeinträchtigt.

Im RROP von 1997 wird formuliert, dass „Wald sowie Waldränder einschließlich einer ausreichenden Pufferzone“ von Bebauung freizuhalten sind. Der Satzungsentwurf 2016 weist als Grundsätze der Raumordnung den Erhalt von Wald sowie einen 100 m-Abstand zu Waldrändern aus.

Die Satzung regelt lediglich, dass der Geltungsbereich der Satzung dem planungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet wird. Vorhaben sind demnach gemäß § 34 BauGB zu genehmigen. Das Baufeld liegt außerhalb des Waldes, eine Waldumwandlung ist mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung nicht verbunden. Der Wald wird erhalten.

Die Gemeinde folgt der Anregung des Landkreises insofern als die Baugrenze im Osten um 7 m zurück genommen wird. Die Waldabstände betragen nunmehr ca. 27 m – bis 47 m. Das Grundstück ist bereits heute in einer siedlungsgebundenen Nutzung. Im südlichen Bereich befindet sich die Zufahrt von der Straße Am Walde, hier steht auch ein größeres Gebäude, beides fast unmittelbar am Waldrand. Bebauung und menschliche Aktivitäten sind somit bereits vorhanden. Das Wohnhaus, das nun im nordwestlichen Grundstücksteil entstehen soll, hält mit fast 50 m einen weitaus größeren Abstand zum Wald ein. Einflüsse, die den Waldrand nachteilig beeinflussen, sind hier nicht zu erkennen, zumal die gesamte Siedlung „Barme Am Walde“ am Waldrand gegründet wurde.

Die Siedlung „Barme Am Walde“ wird über die bestehenden Einrichtungen in der Ortslage von Barme mit Infrastruktureinrichtungen wie einer Grundschule und einer Sporthallen versorgt. Weitere Einrichtungen stehen in ausreichender Kapazität in Dörverden zur Verfügung.

Die Gemeinde Dörverden wünscht an dieser Stelle eine arrondierte Siedlungsstruktur. Die städtebaulichen Gründe werden gegenüber den Grundsätzen der Raumordnung, soweit diese betroffen sind, höher gewichtet und daher in der Abwägung vorgezogen.

3.2.2 Umweltbelange

Eine Pflicht zur Durchführung einer **Umweltverträglichkeitsprüfung** nach Anlage 1 des UVPG und nach Länderrecht besteht für diesen Satzungsbereich nicht.

Zur Beachtung der **Bodenschutzklausel** wird auf das nachfolgende Kapitel hingewiesen, in dem unter dem Vermeidungsgrundsatz auch die Belange des Bodenschutzes Beachtung finden.

□ Natura 2000

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (nächstgelegener Teilbereich ca. 0,5 km östlich) ist das FFH-Gebiet „Mausohr-Habitate nördlich Nienburg“, nationale Kennziffer 422, EU-Kennzahl 3021-335. Wertgebende Arten und Lebensraumtypen sind hier Bedeutende Wochenstuben-Quartiere am nördlichen Verbreitungsgebiet des Großen Mausohrs sowie Jagdgebiete. Die Hauptbeeinträchtigung bzw. –gefährdung besteht durch Baumaßnahmen an den Gebäuden und häufiges Betreten des Quartiers während der Jungenaufzucht. Die Planung trägt nicht zu den Hauptbeeinträchtigungen bei. Nachteilige Auswirkungen auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten.

□ Artenschutzrechtliche Belange

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert. Hiernach ist es verboten

- 1 wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 2 wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- 3 Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 4 wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Die Verbote beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Daher sind sie bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

Im Folgenden wird für die einzelnen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft, inwieweit artenschutzrechtliche Betroffenheiten im Plangebiet durch die Planung vorbereitet werden.

- **Tötung oder Schädigung von Tieren oder ihren Entwicklungsformen:** Eine Betroffenheit von Brutvögeln und ihrer Entwicklungsstadien ist zu vermeiden, indem eine eventuell erforderliche Fällung/Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit vorgenommen wird.
- **Erhebliche Störung von Tieren:** Da das Plangebiet an den Siedlungsrand anschließt, sind keine besonders störanfälligen Arten des Offenlandes zu erwarten. Zudem werden nur in räumlich eng begrenztem Rahmen zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen. Da Störungen im artenschutzrechtlichen Sinne erst dann erheblich sind, wenn sie sich nachteilig auf den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art auswirken, kann dieser Verbotstatbestand mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

- **Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren:** Im Bereich des Satzungsgebietes ist kleinflächig der Verlust von Rasen betroffen. Von einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird nicht ausgegangen.
- **Beschädigung von Pflanzen oder ihrer Standorte:** Da relevante Pflanzenarten weder aus dem Plangebiet bekannt noch aufgrund der Standortverhältnisse zu erwarten sind, wird dieses Verbot nicht berührt.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

□ Eingriffsregelung

Das Erfordernis der Anwendung der Eingriffsregelung ergibt sich daraus, dass das Satzungsgebiet planungsrechtlich aktuell noch dem Außenbereich zuzuordnen ist und als Ab- und in den Innenbereich gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen wird.

Im Satzungsgebiet sind bereits Gebäude vorhanden (Schuppen, Garage). Weiterhin gibt es eine größere gepflasterte Hoffläche sowie Rabatten. Der Bereich, in dem das Bau- und in den Innenbereich gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen wird.

Die Geologische Karte 1:25.000¹ (Untersuchung bis 2 m unter Geländeoberkante) zeigt im östlichen Satzungsgebiet eine Fläche mit der geologischen Entstehung (Genese) „d“ (Düne) an. Das westliche, größere Satzungsgebiet wird als Flugsandflächen (Fls) über Hochflutlehm (Lhf) dargestellt. Es sind besondere Standortbedingungen gegeben (besondere Bedeutung).

Dem Satzungsgebiet östlich benachbart liegt der naturschutzwürdige Dünenstandort N88.² Aus den Grundlagenkarten (NIBIS, Abfrage 14.12.16) lässt sich erkennen, dass die geologische Düne (qh/fS/ms/d// - Quartär Holozän, Hauptbodenanteil Feinsand, Nebenanteil Mittelsand, Entstehung Düne) das Satzungsgebiet kaum tangiert. Vielmehr liegt dieses im Bereich der Niederterrasse unter Flugsand (qw-qh/fS/ms/Fls// über qw/U/t-s/Lhf// (1. Schicht: Quartär Weichselglazial-Holozän, Hauptbodenanteil Feinsand, Nebenanteil Mittelsand, Entstehung Flugsand; 2. Schicht: Quartär, Hauptbodenanteil Lehm, Nebenanteil tone-sande, Entstehung Hochflutlehm). Die nachfolgenden Abbildungen belegen dies und machen auch die Entwicklung des Reliefs (großer Geländeanstieg östlich des Geltungs- und in den Innenbereich gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen wird.

Aus den Grundlagenkarten (NIBIS, Abfrage 14.12.16) lässt sich erkennen, dass die geologische Düne (qh/fS/ms/d// - Quartär Holozän, Hauptbodenanteil Feinsand, Nebenanteil Mittelsand, Entstehung Düne) das Satzungsgebiet kaum tangiert. Vielmehr liegt dieses im Bereich der Niederterrasse unter Flugsand (qw-qh/fS/ms/Fls// über qw/U/t-s/Lhf// (1. Schicht: Quartär Weichselglazial-Holozän, Hauptbodenanteil Feinsand, Nebenanteil Mittelsand, Entstehung Flugsand; 2. Schicht: Quartär, Hauptbodenanteil Lehm, Nebenanteil tone-sande, Entstehung Hochflutlehm). Die folgenden Abbildungen belegen dies und machen auch die Entwicklung des Reliefs (großer Geländeanstieg östlich des Geltungs- und in den Innenbereich gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen wird.

Insofern ist die Düne durch die Satzung nicht betroffen.

¹ Geologische Karte im Maßstab 1:25.000, NIBIS-Kartenserver
² Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Verden 2008



Links: Geologische Karte: die Düne (gelb) liegt östlich des Satzungsgebietes.

Rechts: Höhenlinien: der Dünenanstieg beginnt im Satzungsgebiet, die Düne liegt östlich davon.

Das Klima ist geprägt durch die Siedlungsrandlage, nördlich eine Ackerfläche, östlich Wald, westlich die B 215. Kleinklimatische Belastungen sind nicht vorhanden, die Ackerfläche und der Wald sorgen für nächtliche Kalt- bzw. Frischluftbildung.

Das Landschaftsbild des Satzungsgebietes ist ebenfalls durch die Siedlungsrandlage und die benachbarten Acker- und Waldflächen geprägt.

Die Versiegelung führt zum Verlust der Bodenfunktionen und somit zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes. So verliert versiegelter Boden seine Funktionen im Naturhaushalt, als Teil des Wasser- und Nährstoffkreislaufes sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe.

Nachteilige Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, den Wasserhaushalt, das Lokalklima und die Luftqualität sowie die Landschaft werden nicht erwartet.

Der Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigung erfolgt im Flächenverhältnis 1:1 auf dem Grundstück. Nach Norden ist ein Siedlungsrand in Form einer zusammenhängenden frei-wachsenden Laubgehölzhecke herzustellen und zu unterhalten. Alternativ ist hier die Anlage einer Schnitthecke zulässig.

Die freiwachsende Hecke ist aus standortheimischen Sträuchern herzustellen (Mindestqualität 1 x verpflanzte Ware ohne Ballen, Mindesthöhe 100 cm). Die Schnitthecke ist einreihig aufzubauen (mindestens 3 Sträucher pro Meter, Mindestqualität 1 x verpflanzte Ware ohne Ballen).

Darüberhinaus sind ggf. Obstbäume in alten Sorten oder standortgerechte, heimische Laubbäume (Hochstämme, Stammumfang mind. 10 – 12 cm) zu pflanzen.

Pflanzliste mit Arten und anrechenbarem Ausgleichswert

Freiwachsende Hecke (Strauchhecke)			
Blutroter Hartriegel	(Cornus sanguinea)	Schlehe	(Prunus spinosa)
Haselnuß	(Corylus avellana)	Hundsrose	(Rosa canina)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)	Holunder	(Sambucus nigra)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)	Schneeball	(Viburnum opulus)
Besenginster	(Cytisus scoparius)	Traubenkirsche	(Prunus padus)
Weiden	(Salix div. spec).		
Ausgleichswert pro lfd m entsprechend der 5 m breiten Pflanzfläche = 5 m² bzw. außerhalb der festgesetzten Pflanzflächen 1-reihig = 3 m², 2-reihig = 6 m², 3-reihig = 10 m²			

Schnithecke			
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)	Liguster	(Ligustrum vulgare)
Ausgleichswert pro lfd m = 3 m²			

Bäume			
Größere Arten		Kleinere Arten	
Eiche	(Quercus robur)	(Wild-)Pflaume	(Prunus domestica)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)	Birke	(Betula pendula/pubescens)
Linde	(Tilia cordata)	Faulbaum	(Frangula alnus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Esche	(Fraxinus excelsior)	Feldahorn	(Acer campestre)
		Wildapfel	(Malus sylvestris)
Ausgleichswert = 30 m² pro Baum		Ausgleichswert = 25 m² pro Baum	

Obstbäume (beispielhaft):			
Apfel	Birnen	Pflaume, Zwetsche	Kirsche
Rheinischer Bohnapfel	Gute Luise	Emma Leppermann	Büttners Rote Knorpel
Grüner Winterstettiner	Frühe aus Trévaux	Wangenheim	Große Schwarze Knorpel
Landsberger Renette	Gellerts Butterbirne	Hauszwetsche	Knauffs Schwarze
Roter Boskoop	Neue Poiteau	The Czar	Werdersche Braune
Schöner von Nordhausen	Doppelte Philippsbirne	Wagenheims Frühzwet- sche.	Werdersche Frühe
Schöner aus Boskoop	Großer Katzenkopf	Ontariopflaume	Schattenmorelle
Ausgleichswert = 25 m² pro Baum			

Bei einer Neuversiegelung von 250 m² werden z. B. 60 lfdm Schnithecke (Ausgleich 180 m²) und 3 Obstbäume oder kleinere Bäume (Ausgleich 75 m²) erforderlich.

Die Gemeinde Dörverden wünscht an dieser Stelle eine arrondierte Siedlungsstruktur. Die städtebaulichen Gründe werden gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft, soweit diese betroffen sind, höher gewichtet und daher in der Abwägung vorgezogen.

3.2.3 Verkehrliche Belange

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Norden des Grundstücks durch die Straße „Am Walde“. Über diese Straße besteht ein Anschluss an die B 215 („Große Straße“). Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Im Verfahren hat die Landesstra-

ßenbehörde auf die Bestimmungen zur Baubeschränkungszone (40 m) und Bauverbotszone (20 m) Abstand zur Fahrbahnkante der B 215 hingewiesen. Im Satzungsgebiet werden keine, den Belang des Fernstraßengesetzes beeinträchtigenden, Bauvorhaben geplant bzw. ermöglicht.

3.2.4 Immissionsschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich der Bundesstraße 215 („Große Straße“). Die Bundesstraße wirkt hinsichtlich ihrer Lärmemissionen auf das Plangebiet ein. Aufgrund der bestehenden dörflichen Strukturen wird dem Plangebiet eine ähnliche Vorbelastung zugemutet wie den Bestandsstrukturen, vergleichbar Mischgebieten.

Gemäß einer Schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2013³ für ein nahegelegenes Plangebiet, beträgt der Jahresmittelwert der stündlichen Verkehrsstärke 395 Fahrzeuge am Tag und 69 Fahrzeuge in der Nacht. In einer abschätzenden Lärmbetrachtung mit dem Programm LIS (Lärm im Städtebau) wurde diese Vorbelastung in die immissionsschutzrechtliche Betrachtung eingestellt. Dabei werden für das Satzungsgebiet die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags in einem Abstand von 45 m zur Straße eingehalten. Nachts wird ein Wert von ca. 52,6 dB (A) erreicht.

Angaben zur Prognose für 2025 konnten nicht gemacht werden. Daher wird von einer Steigerung von 1% pro Jahr ausgegangen. Dabei werden nach einer Lärmbetrachtung mit LIS für das Jahr 2025 für das Satzungsgebiet die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60,5 dB(A) tags in einem Abstand von 45 m zur Straße eingehalten. Nachts wird ein Wert von ca. 53,1 dB (A) erreicht.

Auf die Überschreitung der Nachtwerte kann durch eine entsprechende innere Gestaltung der Räume in den Gebäuden reagiert werden. Zudem wird die Wohnfunktion von dem vorderen Grundstück auf das hintere Grundstück verlagert, wodurch sich die Lärmbelastung der Wohnfunktion gegenüber der heutigen Situation deutlich verbessert. Dem Grundstückseigentümer sind die Sachlage und die Vorbelastung bekannt, es handelt sich um eine akzeptierte Lage sowie eine gewünschte städtebauliche Entwicklung.

Die geplante Erweiterung der wohnbaulich genutzten Fläche um ein Grundstück wird als städtebauliche Arrondierung verstanden und fügt sich in die bereits vorhandenen wohnbaulichen und gemischten Nutzungen entlang der „Großen Straße“ sowie der Straße „Am Walde“ ein.

3.2.5 Belange der Landwirtschaft

Durch die Bauleitplanung werden aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb bereits bebauter Lagen weder potentielle Erweiterungsmöglichkeiten von landwirtschaftlichen Betrieben noch eine Ansiedlung von Wohnbaunutzung eingeschränkt. Das Plangebiet wird bereits jetzt als Gartenfläche genutzt. Nördlich des Satzungsgebietes grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an.

Die von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Flächennutzung ausgehenden Immissionen sind von den Bewohnern der Bauflächen hinzunehmen. Inwieweit einzelfallbezogene Immissionsuntersuchungen im Zuge der nachfolgenden Realisierung von Vorha-

³ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 70 „Industriegebiet Barne“ der Gemeinde Dörverden, Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover 2013

ben im Satzungsgebiet erforderlich sind, bleibt den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Immissionsschutzrechtliche Konflikte werden nicht erwartet und stehen der Planung nicht entgegen.

3.2.6 Belange der Forstwirtschaft

Im Satzungsgebiet liegt Wald (Fortsetzung des östlich angrenzenden größeren Laubwaldbestandes).

Die Satzung regelt lediglich, dass der Geltungsbereich der Satzung dem planungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet wird. Vorhaben sind demnach gemäß § 34 BauGB zu genehmigen. Das Baufeld liegt außerhalb des Waldes, eine Waldumwandlung ist mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung nicht verbunden. Der Wald wird erhalten.

3.2.7 Ver- und Entsorgung, Leitungen

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes werden durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet. An die bestehenden Netze kann angeschlossen werden.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

3.2.8 Archäologische Denkmalpflege

Im Laufe des Verfahrens hat der Landkreis Verden angemerkt, dass sich nördlich des Ortseingangs von Barme archäologische Denkmale auf den Äckern befinden. Innerhalb des Plangebiets sind derzeit zwar keine Denkmale bekannt, es ist aber durchaus mit der Entdeckung von archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. In künftigen Baugenehmigungsverfahren muss der Sachverhalt geprüft werden.

4. Inhalt der Satzung

4.1 Geltungsbereich der Satzung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Barme Am Walde entlang der Straße „Am Walde“ im rückwärtigen Bereich der Bebauung der Straße „Große Straße“. Die Satzung umfasst einen Teilbereich in Angrenzung an bereits bestehende Bebauung, der im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu beurteilen ist. Die genauen Geltungsbereiche sind dem Planteil zu entnehmen.

4.2 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB muss die Satzung nach Nr. 3 mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach § 34 BauGB unmittelbar.

Das Vorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Aufgrund der nachbarschaftlichen Gegebenheiten wird die Firsthöhe, orientiert an den benachbarten Siedlungsstrukturen, auf maximal 9,5 m begrenzt. Zulässig ist zudem ein Gebäude mit 2 Wohneinheiten und einem Vollgeschoss.

4.3 Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Verden sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

Altablagerungen

Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Verden zu benachrichtigen.

Leitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen; bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen ist Kontakt mit den Versorgungsträgern aufzunehmen.

Straßenbaulastträger

Aus dem geplanten Satzungsgebiet heraus können keine Ansprüche wegen den von der B 215 „Große Straße“ ausgehenden Emissionen gegenüber dem jeweiligen Träger der Straßenbaulast geltend gemacht werden.

5. Städtebauliche Flächenbilanz

Die Größe des Plangebiets beträgt:

Satzung gemäß:	Größe
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB	2.676 m ²