

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB

Planungsanlass und Planungsziel

Das seit April 2010 bestehende Wolfcenter in Dörverden hat sich sehr gut etabliert und soll um einige Flächen für Außengehege und auch Themenbereiche nach Norden und Westen erweitert werden. Neben weiteren Wolfsgehegen sind auch Gehege für andere Tiere wie Schakale, Rotfuchse und Marderhunde geplant. Ebenfalls sind Verwaltungsgebäude zu ergänzen. Die Gemeinde steht dem Vorhaben positiv gegenüber.

Zusätzlich soll eine Teilfläche des Flächennutzungsplanes als wieder Waldfläche dargestellt

Für diese geplanten Nutzungsergänzungen ist die planungsrechtliche Absicherung über eine Flächennutzungsplanänderung, da die Erweiterung des Wolfgeheges mit den bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht vereinbar ist. Zusätzlich wird auf nachgelagerter Ebene der Bebauungsplan Nr. 69A aufgestellt und in einem weiteren Verfahren ein Teil der Sondergebietsfläche wieder aufgehoben, da diese Flächen nicht mehr benötigt werden. Diese Flächen werden wieder dem Ursprungsplanrecht zugeordnet.

Für die Realisierung der Planungsabsichten wurde neben der Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB auch der Bebauungsplan Nr. 69A „Erweiterung Wildgehege Barme“ aufgestellt. Mit der vorliegenden 47. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Planungsziele gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Der räumliche Änderungsbereich der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilplan 2 Ortschaft Barme liegen östlich der Ortschaft Barme und der B 215 im Süden des Gemeindegebietes.

Verfahrensablauf

Dieses Planverfahren wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 69A „Erweiterung Wildgehege Barme“ und der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 69 durchgeführt. Daher wurden die Stellungnahmen seitens der betroffenen Privatpersonen und/oder Behörden und Trägern bis auf wenige Ausnahmen (Landkreis Verden) inhaltsgleich zu beiden Bauleitplänen abgegeben.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dörverden hat in seiner Sitzung am 10.12.2024 die Einleitung der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilplan 2 Ortschaft Barme beschlossen, dem Vorentwurf und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die frühzeitige öffentliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Feststellungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Dörverden erfolgte am 18.12.2025.

Die Beteiligungsschritte und die erfolgte Abwägung sind nachfolgend dargelegt:

- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung unterrichtete die Gemeinde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Der Vorentwurf wurde in der Zeit vom 20.01.2025 bis einschließlich 21.02.2025 auf der gemeindlichen Internetseite veröffentlicht und hat zusätzlich zur Einsicht in der Gemeindeverwaltung bereit gelegen.

Im Zuge dieser Beteiligung wurden keine private Stellungnahme vorgebracht.

• **Berücksichtigung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch diese Planung berührt werden, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und mit Schreiben vom 16.01.2025 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Bis zum 21.02.2025 wurden die folgenden Stellungnahmen abgegeben:

Der Landkreis Verden gibt aus naturschutzfachlicher Sicht Anregungen zur Ausgleichsberechnung und bittet um Ergänzung des Biotoptypenplans. Aus Sicht der unteren Waldbehörde bestehen hinsichtlich des Verlustes der Waldfunktionen erhebliche Bedenken gegen diese Planung und bittet um Ergänzung der raumordnerischen Belange.

- *Mit der Planung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69a ist zugleich die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 69 verbunden. Es wird eine Fläche von ca. 5,9 ha aus der Planung entlassen und fällt somit wieder auf die Walddarstellungen des FNP zurück. Die Funktionsverluste des Waldes, die mit der Neuaufstellung verbunden sind, werden im Sinne des § 8 NWaldLG im Zuge der Bauleitplanung abgearbeitet.*
- *Für den Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung werden insgesamt 6.023 m² erforderlich, der Ausgleich erfolgt plangebietsextern durch Anpflanzung standortgerechter Gehölze.*
- *Die noch erforderlichen Ersatzaufforstungen werden in Höhe von 4.120 m² erforderlich. Die Flächen hierfür sind vertraglich gesichert.*
- *Die raumordnerischen Inhalte werden in der Planung vertieft.*

Aus Sicht des Fachbereiches Wasserwirtschaft bestehen keine Bedenken; es sind Anmerkungen zur Umsetzungsplanung formuliert, die im Zuge der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wird auf eine Rüstungsalast hingewiesen, die bereits in den Planunterlagen benannt wurde. Die Hinweise zur Umsetzungsplanung werden beachtet.

Weitere Hinweise werden zur Abfallentsorgung, zum Immissionsschutz hinsichtlich Blendwirkung der möglichen PV-Anlage, zum Parkplatzverkehr, Zum vorbeugenden Brandschutz und zur Kreisarchäologie gegeben.

Diese Hinweise und Anregungen werden im Zuge des verbindlichen Bauleitplanverfahrens (B-Plan Nr. 69a) sowie der Baugenehmigungen berücksichtigt. Die Inhalte werden aufgrund der weitgehend wortgleichen Stellungnahmen hier genannt.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr gibt Hinweise zur Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG und formuliert einen Bereich „ohne Ein- und Ausfahrt“ entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, um die Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu gefährden.

- *Die Planunterlagen des Bebauungsplanes werden um diese Kennzeichnungen ergänzt.*

Der Kampfmittelräumdienst des LGLN gibt eine Empfehlung zur Luftbilddauswertung und meldet einen allgemeinen Verdacht auf Kampfmittel. Weitere Maßnahmen sind nicht beschrieben. Weiterhin werden Angaben zum Bergrecht gegeben, die keine Auswirkungen auf die Planinhalte erwirken.

Sollten sich bei den Erdarbeiten mögliche Funde ergeben, werden die erforderlichen Maßnahmen zur Meldepflicht und Entsorgung eingehalten.

Das LBEG gibt allgemeine Hinweise zum Bodenschutz und zum Umgang mit dem Schutzgut Boden bei Bauarbeiten. Diese Hinweise wurden redaktionell in das Kapitel 4.17 der Begründung ergänzt.

Der Trinkwasserverband Verden gibt eine redaktionelle Korrektur der Flurstücke an, die eine Trinkwasserleitung betreffen.

- *Der Hinweis wird berücksichtigt und die Planunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 69a angepasst.*

Der Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN) begrüßt die Angaben zum ÖBNV und weist auf eine fußläufige Erreichbarkeit von standardmäßig 750 m hin.

- *Die Definition der fußläufigen Erreichbarkeit ist nicht an feste Abstandsregeln gebunden und kann bei freizeitorientierten Zielen auch über das genannte Maß von 750 m hinausreichen.*

Hinweise von dem Leitungsträger Avacon werden auf der Umsetzungsebene berücksichtigt.

Weitere planungsrelevante Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht.

Alle weiteren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken oder Anregungen zur vorliegenden Planung abgegeben.

- **Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB**

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte eine öffentliche Auslegung des Planes mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Diese Auslegung fand in der Zeit vom 29.09.2025 bis einschließlich 31.10.2025 statt. Die Auslegung wurde am 19.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Im Zuge dieses Beteiligungsschrittes wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

- **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Mit Datum des Schreibens vom 19.09.2025 wurden die Behörden und TÖB zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 31.10.2025 aufgefordert. Aufgrund des gewählten parallelen Beteiligungsverfahrens zur 47. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des B-Planes Nr. 69A wurden mit Ausnahme der Stellungnahme des Landkreises Verden die Aussagen wortgleich zu beiden Verfahren abgegeben.

Der Landkreis Verden gibt Hinweise zur Wasserwirtschaft, zum Bodenschutz und aus Sicht der Waldbehörde zum Naturschutz sowie zum Waldabstand.

- *Der östliche, aus der Bauleitplanung entlassene Flächenanteil befindet sich in rund 180 m Entfernung von der Plangebietsgrenze des Bebauungsplans Nr. 69a. Die unmittelbar um das geplante SO2 (Betriebsleiterwohnen) dargestellten Sondergebietsdarstellungen (Tiergehege) haben weiterhin Bestand, so dass hier nicht von einem Zurückfallen auf die Darstellungen des FNP gesprochen werden kann.*
- *Mit der Festlegung von Baugrenzen gemäß der Landesbauordnung (hier 3 m Mindestabstand) wird ein Baufenster für ein Betriebsleiterwohnhaus ermöglicht. Auch für das SO3 wird eine bauliche Anlage (PV-Anlage) ermöglicht, die der Versorgung des Wolfscenters dienen soll. Es handelt sich bei allen Flächen um eine Eigentümeridentität, so dass nicht von Ersatzansprüchen gegenüber Dritten ausgegangen werden kann. Dem Eigentümer sind die optionalen Gefahren durch die Nähe zu einem Baumbestand bewusst.*

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat keine weiteren Anregungen und Hinweise beschrieben.

Die Niedersächsischen Landesforsten verweisen auf den geringen Abstand von baulichen Anlagen zum Wald hin. In vorbelasteten Gebieten kann der regionalplanerische Mindestabstand von 100 m verringert werden. Das wird hier nicht gesehen.

- *Das Planungsziel dieser Bauleitplanung ist mit dem B-Plan 69 sowie der Änderung des B-Plans 69a grundsätzlich die Entwicklung eines Tierparks mit Freigehegen und begehbaren waldartigen Bereichen. Die Beibehaltung des waldartigen Charakters ist ausdrückliches Planungsziel. Diese Zielsetzung würde sich auch bei einem potenziellen Verkauf der Fläche Bestand haben.*
- *Als anrechenbare Grundlage ist der planungsrechtliche Bestand (SO-Gebiet Tier-gehege) heranzuziehen. Im damaligen Planverfahren wurde die Waldumwandlung vollumfänglich durchgeführt, so dass nicht mehr von Wald im walddrechtlichen Sinne auszugehen ist. Daher ist die Entwicklung von Waldrändern hier untergeordnet zu sehen und ohnehin im Rahmen der zulässigen Nutzung (Tiergehege) nur in gesonderter Form möglich.*
- *Mit der Festlegung von Baugrenzen gemäß der Landesbauordnung (hier 3 m Mindestabstand) wird ein Baufenster für ein Betriebsleiterwohnhaus ermöglicht. Auch für das SO3 wird eine bauliche Anlage (PV-Anlage) ermöglicht, die der Versorgung des Wolfscenters dienen soll. Es handelt sich bei allen Flächen um eine Eigentümeridentität, so dass nicht von Ersatzansprüchen gegenüber Dritten ausgegangen werden kann. Dem Eigentümer sind die optionalen Gefahren durch die Nähe zu einem Baumbestand bewusst.*
- *Planungsrechtlich ist der Bereich des SO3 zudem einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zuzuordnen. Auf dieser Fläche sind bereits mit dem geltenden Planrecht des B-Planes Nr. 69 weitgehend die Vollversiegelung zulässig. Die Belange der Eingriffsregelung sowie der Waldumwandlung wurden bereits abschließend im Ursprungsbebauungsplan Nr. 69 behandelt.*

Der Kampfmittelräumdienst des LGLN gibt eine Empfehlung zur Luftbildauswertung und meldet einen allgemeinen Verdacht auf Kampfmittel. Weitere Maßnahmen sind nicht beschrieben. Weiterhin werden Angaben zum Bergrecht gegeben, die keine Auswirkungen auf die Planinhalte erwirken.

Sollten sich bei den Erdarbeiten mögliche Funde ergeben, werden die erforderlichen Maßnahmen zur Meldepflicht und Entsorgung eingehalten.

Hinweise von dem Leitungsträger Vodafone GmbH werden auf der Umsetzungsebene berücksichtigt.

Weitere planungsrelevante Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht.

• **Ergebnis der Abwägung**

Berücksichtigt wurden die Hinweise der Träger und Behörden bezüglich der Anregungen der Straßenbauverwaltung sowie des Landkreises zur Kompensationsberechnung.

Innerhalb der Beteiligungsverfahren haben sich keine Änderungen der grundsätzlichen Ziele der Planung ergeben.

Dörverden, den _____

Bürgermeister