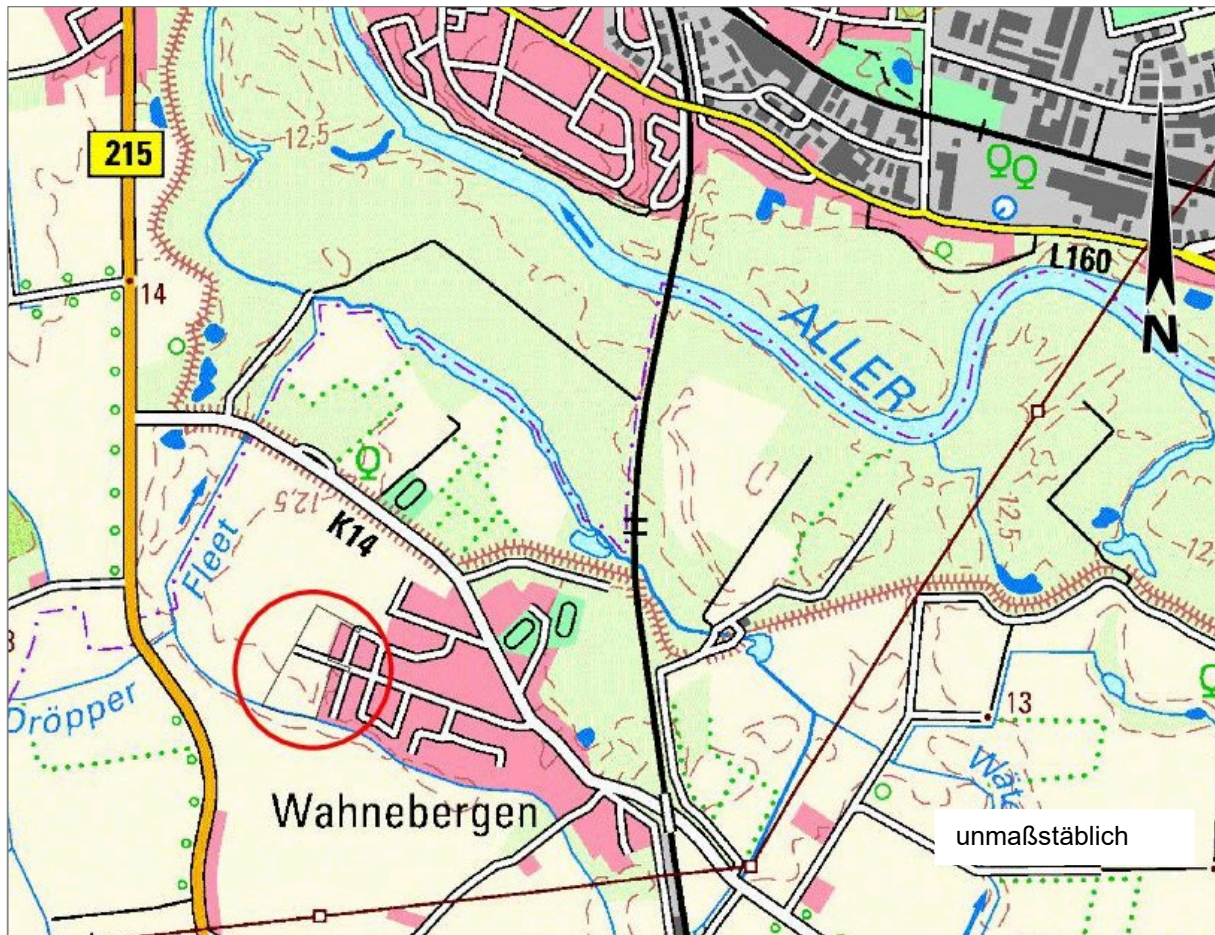




Begründung

Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO



Übersichtsplan

URSCHRIFT



Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

Geschäftsstelle Verden
Lindhooper Straße 59 | 27283 Verden
Tel.: 04231-9212-0
E-Mail: info-verden@nlg.de
www.nlg.de

Inhaltsverzeichnis TEIL I

1	Allgemeines	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Demografische Entwicklung.....	4
1.3	Lage und Anbindung.....	9
1.4	Geltungsbereich	10
1.5	Bauleitplanverfahren.....	11
2	Planungsvorgaben	12
2.1	Raumordnung.....	12
2.2	Flächennutzungsplan.....	15
3	Städtebauliches Konzept.....	18
4	Städtebauliche Daten.....	20
5	Belange des Umweltschutzes	20
5.1	Landschaftsrahmenplan.....	20
5.2	Umweltbericht.....	20
5.3	Maßnahmen	21
6	Immissionsschutz und Restriktionen.....	22
6.1	Schallschutz	22
6.2	Hochwasserschutz.....	26
6.3	Archäologie.....	28
7	Erschließung, Ver- und Entsorgung	28
7.1	Verkehrerschließung	28
7.2	Wasserversorgung.....	29
7.3	Abwasserbeseitigung.....	29
7.4	Energieversorgung	29
7.5	Abfallentsorgung.....	29
7.6	Oberflächenentwässerung	29
7.7	Telekommunikation.....	30
8	Inhalt des Bebauungsplanes.....	30
8.1	Art der baulichen Nutzung	30
8.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	30
8.3	Baugrenzen	31
8.4	Straßenverkehrsflächen.....	31
8.5	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 32	
8.6	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen ...	32
8.7	Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	32
9	Textliche Festsetzungen.....	32
9.1	Allgemeine Wohngebiete	32
9.2	Maß der baulichen Nutzung.....	33
9.3	Anzahl der Wohneinheiten	34

9.4	Garagen und Nebenanlagen.....	34
9.5	Oberflächenentwässerung	35
9.6	Passive Schallschutzmaßnahmen	35
9.7	Ausschluss fossiler Brennstoffe	37
9.8	Photovoltaik- und andere Solaranlagen	38
9.9	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (A) 39	
9.10	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen (E1)	39
9.11	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen (E2)	40
9.12	Anpflanzgebot.....	40
9.13	Externe Kompensation.....	42
10	Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)	43
10.1	Geltungsbereich	43
10.2	Einfriedungen	43
10.3	Gestaltung der Vorgartenbereiche	43
10.4	Ordnungswidrigkeit	44
11	Hinweise.....	44
11.1	Baumschutz/ Artenschutz	44
11.2	Denkmalschutz	45
11.3	Altlasten/ Bodenschutz/ Kampfmittel.....	45
11.4	Vorranggebiet Windenergienutzung.....	46
11.5	Schallschutzmaßnahmen.....	46
11.6	Planungsgrundlagen	46
12	Verfahrensvermerke.....	47

TEIL II Umweltbericht

Anlage 1:

Prognose von Schallimmissionen, DEKRA Automobil GmbH,

Bericht- Nr.: 244-86/A42687/551488124-B01, Berichtsdatum: 16.02.2023

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Dörverden möchte eine geordnete Wohnbauentwicklung betreiben und hat sich demnach das Ziel gesetzt Planungsrecht für zusätzliche Wohnbauflächen im Gemeindegebiet zu schaffen. In der Gemeinde Dörverden besteht seit Jahren Siedlungsdruck, der nicht ausschließlich im Hauptort Dörverden befriedigt werden kann. Aufgrund dessen wird auch in den umliegenden Ortschaften nach Flächenpotenzialen gesucht, die zu einer maßvollen Weiterentwicklung der Siedlungsbereiche beitragen können.

Um die angestrebte Siedlungsentwicklung steuern zu können, hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dörverden am 06.12.2022 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 89 „Erweiterung Westeresch Wahnebergen“ gefasst. Das Ziel der Planung besteht in der Schaffung von Wohnbaufläche auf einer Ackerfläche, die an die vorhandene Wohnbebauung im Schulweg angrenzt.

1.2 Demografische Entwicklung

In den folgenden Abschnitten wird die Entwicklung der Bevölkerungszahl der Gemeinde Dörverden erläutert. Dabei wird zunächst der Zeitraum von 2011 bis 2021 betrachtet, um im Anschluss daran auf die Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2025 und 2030 einzugehen. Die Statistiken und Vorausberechnungen für die Analyse der Bevölkerungsentwicklung beziehen sich auf veröffentlichte Daten des Landesamts für Statistik Niedersachsen (LSN).

Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Dörverden von 2011 bis 2021 (LSN)

Die Zahl der in der Gemeinde Dörverden lebenden Einwohner ist in dem beobachteten Zeitraum vom Jahr 2011 bis zum Jahr 2021 von 9.011 auf 9.062 gestiegen. Damit ergibt sich eine relative Bevölkerungszunahme von ca. 0,05 Prozent und eine absolute Zunahme um 51 Personen zwischen 2011 und 2021. Die Bevölkerung im Landkreis Verden hat während des gleichen Zeitraumes eine relative Zunahme von ca. 5 % und absolute Zunahme um 6.571 Personen erfahren.

In den vergangenen Jahren hat sich die Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde Dörverden gewandelt, sodass anhand der statistischen Daten der voranschreitende demographische Wandel deutlich wird (siehe Abbildung 1). Insbesondere der Anteile der ältesten Bevölkerungsgruppen hat zugenommen (65 Jahre und älter: +10,2 % in Bezug auf das Ausgangsjahr 2011, 60 bis 65 Jahre: 15 % in Bezug auf das Ausgangsjahr 2011), während der Anteil der 15- bis 60-jährigen hingegen gesunken ist (Rückgang um 4,5 % in Bezug auf das Ausgangsjahr 2011). Die Zahl der 0 bis 15-jährigen ist im Vergleich der Jahre 2011 zu 2021 konstant geblieben.

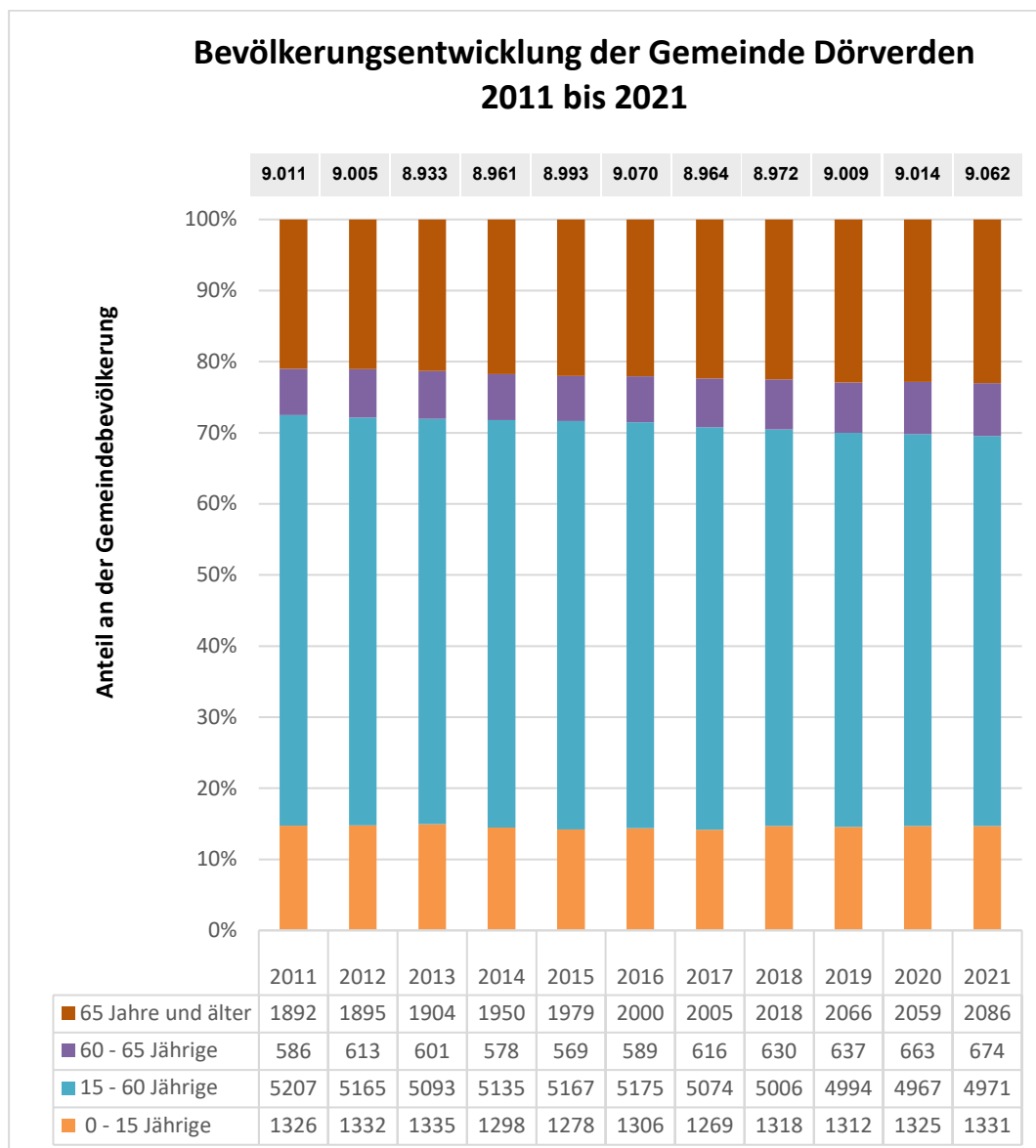


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Dörverden von 2011 bis 2021

Quelle: Eigene Darstellung nach LSN-Online 2022, Tabelle Z100002G,
<https://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/html/default.asp>

Bevölkerungsvorausberechnung von 2020 bis 2030 (LSN)

Da für den Ortsteil Wahnebergen seitens des LSN keine Bevölkerungsvorausberechnung vorliegt, wird auf die Entwicklung im gesamten Stadtgebiet Dörverdens Bezug genommen. Die getroffenen Annahmen beziehen sich auf den Bevölkerungsstand vom 31.12.2020 und stellen daher eine aktuelle Berechnungsgrundlage dar.

Grundsätzlich wird von einer leichten Zunahme der Bevölkerungszahl bis 2025 von +0,15 % bzw. bis 2030 von +0,3 % ausgegangen. Diese Entwicklung fällt im Vergleich zum Landkreis Verden (2025: +2,14 % und 2030: +4,28 %) bzw. zum Land Niedersachsen weniger positiv aus (2025: +1,08 % und 2030: +2,16 %). Dabei wird weiterhin von einer sich ändernden Bevölkerungsstruktur ausgegangen (siehe Abbildung 2).

Bis zum Jahr 2030 ereignen sich laut Vorausberechnung des LSN die größten Veränderungen in den Altersgruppen der 5- bis 15-Jährigen, der 15- bis 25-Jährigen, der 45- bis 65-Jährigen und der mindestens 65-Jährigen. Für die Gruppe der 15- bis 25-Jährigen ist demnach bis zum Jahr 2025 eine Abnahme von -23,36 % und bis zum Jahr 2030 von -29,10 % zu erwarten. Eine geringe Abnahme des Bevölkerungsanteils ist für die Altersgruppe der 45- bis 65-Jährigen von -7,23 % bis zum Jahr 2025 und bis zum Jahr 2030 von -18,80 % zu erwarten. Hingegen zunehmen sollen die Altersgruppen der 5- bis 15-Jährigen (bis zum Jahr 2025 mit +12,88 % bzw. bis zum Jahr 2030 um +24,38 %), die Altersgruppen der 25- bis 45-Jährigen (bis zum Jahr 2025 mit + 8,98 % bzw. bis zum Jahr 2030 um 11,62 %) und die Altersgruppe der mindestens 65-Jährigen (bis zum Jahr 2025 um +6,87 % und bis zum Jahr 2030 um 19,35 %). Die angegebenen Veränderungen innerhalb der Altersgruppe beziehen sich jeweils auf das Ausgangsjahr 2020.

Als Fazit lässt sich formulieren, dass für die Gemeinde Dörverden eine konstante bis leicht wachsende Bevölkerungsentwicklung seitens des Statistischen Landesamts prognostiziert wird. So wird es bis zum Jahr 2030 voraussichtlich eine Zunahme der Bevölkerung in der Altersgruppe in der Familiengründungsphase einschließlich Kindern (0 bis 15-Jährige und 25- bis 45-Jährige) und für die Gruppe der Seniorinnen und Senioren (65 Jahre und älter) geben, während für die Altersgruppe der 45- bis 65-Jährige eine Abnahme prognostiziert wird. (vgl. Abb. 2).

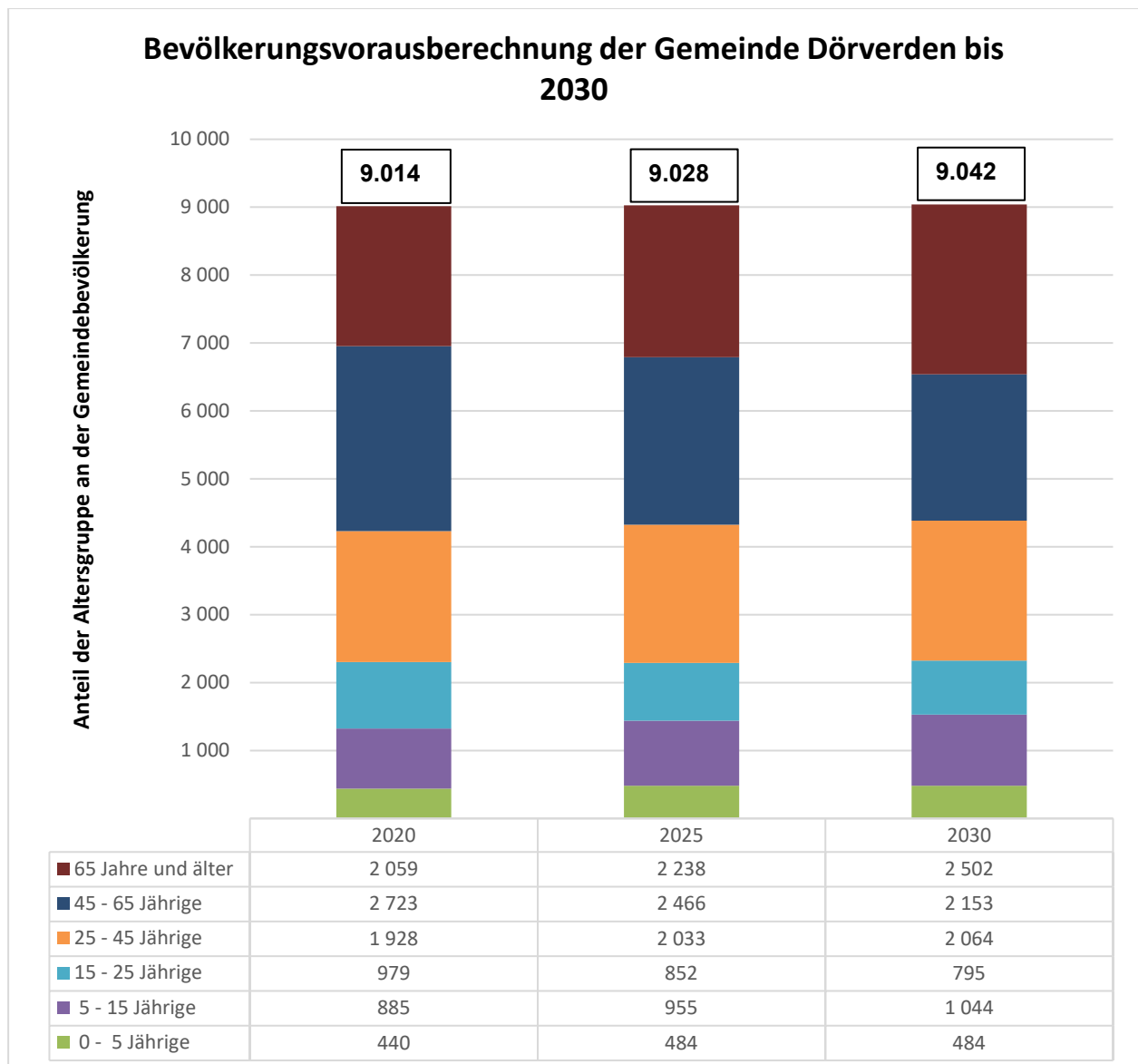


Abbildung 2: Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Dörverden

Quelle: Eigene Darstellung nach Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) 2022, Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2025 und 2030,

<https://www.statistik.niedersachsen.de/startseite/themen/bevoelkerung/bevoelkerungsvorausberechnungen-niedersachsen>

Wohnraumversorgungskonzept der Gemeinde Dörverden

Das Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Verden aus dem Jahr 2018 beinhaltet einen Teilbericht für die Gemeinde Dörverden, welcher aufbauend auf Bestandsanalysen und Bedarfsprognosen schließlich Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge für die künftige Wohnraumentwicklung der Gemeinde darstellt (vgl. Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Verden, Teilbericht Gemeinde Dörverden, S. 47 ff.).

Das Wohnraumversorgungskonzept stellt dar, dass die Flächenpotentiale für Wohnungsbau in der Gemeinde in Entwicklungsflächen im Außenbereich sowie Baulücken im Innenbereich

zu unterscheiden seien. Es bestehen jedoch keine Baulücken innerhalb von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder Neubaugebiete mit Planungsrecht, die nicht vollständig aufgesiedelt seien, so dass die Gemeinde zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auf zusätzliche Flächenentwicklungen angewiesen ist. Insgesamt verfügt die Gemeinde laut Wohnraumversorgungskonzept über ca. 40 ha Potentialflächen für den Wohnungsbau.

Im Wohnraumversorgungskonzept wird ausgeführt, dass nach Einschätzung der lokalen Akteure eine Nachfrage nach neuen Einfamilienhäusern bestehe. Jedoch seien die Potenzialflächen des Flächennutzungsplans nicht für städtebauliche Planungen verfügbar, da keine bzw. nur geringe Entwicklungsbereitschaft seitens der jeweiligen Flächeneigentümer vorliege. Eine ähnliche Problematik stellt sich im Innenbereich, wo Baulücken kaum mehr vorhanden sind oder aufgrund der Eigentümerstruktur nicht verfügbar seien, dar. (vgl. Seite 22).

Das Wohnraumversorgungskonzept formuliert abschließend Handlungsempfehlungen für künftige städtebauliche Planungsvorhaben:

- Es besteht ein hoher zukünftiger Bedarf an barrierefreien und barrierearmen Wohnungen sowie ein permanenter Nachholbedarf (vgl. Handlungsempfehlung Nr. 6)
 - In Bauleitplanverfahren ist in der städtebaulichen Konzeption auf die Flächenanteile zu achten, in denen Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbau realisierbar ist (vgl. Handlungsempfehlung Nr. 9)
 - Der Mietwohnungsbau ist vorrangig zu unterstützen, da in diesem Segment vornehmlich der Wohnbedarf für jüngere Menschen und für Senioren gedeckt werde. Der laut Wohnraumversorgungskonzept bestehende Engpass bei kleinen und preiswerten Wohnungen könnte durch den geförderten Wohnungsbau gemildert werden. Es sollte der Anteil der fertiggestellten kleinen Wohnungen für 1- und 2-Personen-Haushalte gesteigert werden. Diese sollten als flexible nutzbare Wohnungen für alle Altersgruppen hergestellt werden. (vgl. Handlungsempfehlung Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 10)
-

1.3 Lage und Anbindung

Die Gemeinde Dörverden gehört zum Landkreis Verden. Das Plangebiet liegt im Ortsteil Wahnebergen, im Norden des Stadtgebietes und ca. 9 km vom Kernort Dörverden entfernt. Der Ortsteil Wahnebergen wird von der Kreisstraße 14 erschlossen, die an die Bundesstraße B215 angebunden ist. Diese verbindet die Gemeinde Dörverden mit der Stadt Verden (Aller).

Das Plangebiet liegt in Wahnebergen am westlichen Siedlungsrand und grenzt im Osten an eine bestehende Wohnsiedlung an. Es wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant, die im Süden von dem Wahneberger Graben begrenzt wird.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Schulweg, der wiederum über die Verdener Straße (K14) in die Nienburger Straße (Bundesstraße B 215) aufmündet (vgl. Abbildung 3 und 4).

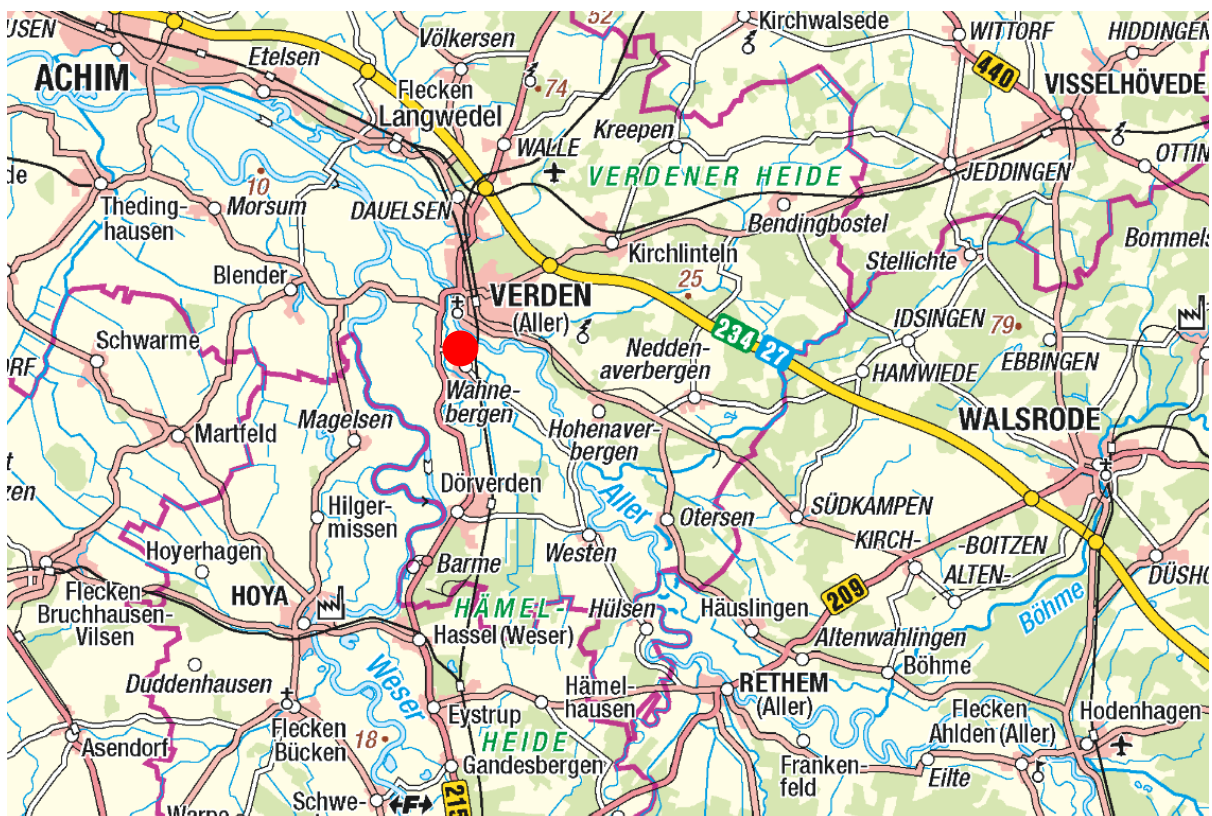


Abbildung 3: Lage des Plangebiets

ohne Maßstab, Plangebiet rot markiert

Quelle: Verändert nach LGLN 2022, <https://opengeodata.lgln.niedersachsen.de/#duekn500>

In Bezug auf eine Anbindung Wahnebergens über den ÖPNV ist festzustellen, dass das Plangebiet am Rande des fußläufigen Einzugsbereiches der Haltestelle Ortsmitte in einer Entfernung von 600 m liegt. Die Linie 765 bedient diese Haltestelle und bindet darüber an die Stadt Verden an. Eine weitere Haltestelle befindet sich außerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs des Plangebiets am Ostereschweg.



Abbildung 4: Luftbild B-Plan Nr. 89 „Erweiterung Westeresch Wahnebergen“
ohne Maßstab, Plangebiet rot markiert
Quelle: Verändert nach LGLN 2022, <https://opengeodata.lgln.niedersachsen.de/#dop>

1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 „Erweiterung Westeresch Wahnebergen“ wird östlich durch das Wohngebiet im Schulweg und im Süden durch den Wahneberger Graben begrenzt (siehe Abbildung 5). Das Gebiet hat eine Größe von ca. 3,9 ha.



Abbildung 5: Geltungsbereich B-Plan Nr. 89 „Erweiterung Westeresch Wahnebergen“
ohne Maßstab
Quelle: LGLN 2020

1.5 Bauleitplanverfahren

Die Gemeinde Dörverden hatte sich dazu entschlossen, den Bebauungsplan Nr. 89 „Erweiterung Westeresch Wahnebergen“ gemäß § 13b BauGB aufzustellen und damit ein Planungsinstrument anzuwenden, welches das BauGB mit der Änderung vom 14.06.2021 für einen begrenzten Zeitraum wiedereingeführt hatte. Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 29.11.2022 hat die Gemeinde Dörverden das Verfahren auf Grundlage der zu dem Zeitpunkt gültigen Fassung des BauGB eingeleitet.

Bedingung für die Anwendung des § 13b BauGB und die damit verbundene Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren war die Beschränkung auf eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 10.000 m². Dieser Nachweis zur Anwendbarkeit des § 13b BauGB wurde mit einer maßgeblichen Grundfläche von 9.273,1 m² erbracht. Hierbei handelte es sich nach BauNVO um den Anteil der Grundstücke, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13b BauGB war weiterhin nur anwendbar für Bebauungspläne, welche eine Wohnnutzung vorbereiten und sich unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Plangebiet befindet sich dabei in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, da die Fläche größtenteils von Wohnbebauung umgeben ist. Zudem ergab sich aufgrund der geplanten Nutzung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung.

Mit dem Urteil des EuGH vom 18.07.2023 wurde das beschleunigte Verfahren allerdings für rechtswidrig erklärt. Nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts widerspricht ein solches Verfahren dem Europäischen Unionsrecht, welches im Artikel 3 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 SUP-RL eine Umweltprüfung für solche Pläne fordert, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben. Indem das Baugesetzbuch gemäß § 13b jedoch diese Umweltprüfung nicht gefordert hat, kommt es nach Auffassung des Gerichts zu einer typisierenden Betrachtungsweise und einer pauschalen Aussage, wonach die Umweltbelange nicht ausreichend berücksichtigt werden.

Die Fortführung dieses hier in Rede stehenden Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes war demnach nicht im beschleunigten Verfahren möglich. Erst mit der Einführung des § 215a BauGB wurde den Kommunen eine Handhabe gegeben, begonnene Planverfahren ordnungsgemäß zu Ende zu führen oder durch ein ergänzendes Verfahren zur Rechtskraft zu bringen. Um einen Bebauungsplan allerdings unter Anwendung des § 13a BauGB zu Ende zu führen, musste über eine Vorprüfung des Einzelfalls der Nachweis erbracht werden, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Gemeinde Dörverden hat im Juli 2024 dem Landkreis Verden die Vorprüfung des Einzelfalls zur Stellungnahme vorgelegt. In der Stellungnahme vom 14. August 2024 wurde von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde dargelegt, dass ...“durch die Flächenversiegelung und die Errichtung von Gebäuden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere sowie des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (entstehen) und entsprechend §1a Abs. 3 BauGB auszugleichen wären.“

Die Gemeinde Dörverden folgt der Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde und führt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes als zweistufiges Verfahren weiter. Die 45. Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel weiterverfolgt.

Es erfolgt die Erstellung eines Umweltberichts und eine Kompensation des Eingriffs wird vorgenommen.

Im Rahmen der Beteiligung des Landkreises Verden an der Vorprüfung des Einzelfalls erging eine Stellungnahme zu der in Aufstellung befindlichen 2. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2016 des Landkreises Verden. Hierin werden die Vorranggebiete für die Windenergienutzung festgelegt. Die Festlegung des Vorranggebietes „Verden- Dörverden“ machte eine Anpassung des bisherigen städtebaulichen Konzepts dahingehend notwendig, dass der Abstand zwischen der nächstgelegenen Grenze des Vorranggebietes und dem überbaubaren Bereich vergrößert werden musste. Dieser Forderung ist die Gemeinde nachgekommen und hat den Abstand nun auf 780 m vergrößert. Dies führte zu einer geringfügigen Verschiebung der Planstraße im südlichen Plangebiet sowie zu einer Verlagerung des Regenrückhaltebeckens.

2 Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Es wird an dieser Stelle auf das am 28.10.2016 in Kraft getretene Regionale Raumordnungsprogramm 2016 des Landkreises Verden eingegangen. Dieses bildet die aktuellen bzw. zukünftigen Anforderungen für die Region ab. Dabei ist zu beachten, dass die dargestellten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete nicht parzellenscharf abgebildet werden.

Für den Ortsteil Wahnebergen sind unterschiedliche zeichnerische Darstellungen im RROP aus dem Jahr 2016 enthalten. In der Abbildung 6, Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm Landkreis Verden (RROP) 2016, ist der Standort des Plangebietes rot markiert und der Ortsteil Wahnebergen schwarz umrandet. Das Gebiet wird im RROP als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Gemeinde Dörverden ist im RROP als Grundzentrum verortet.

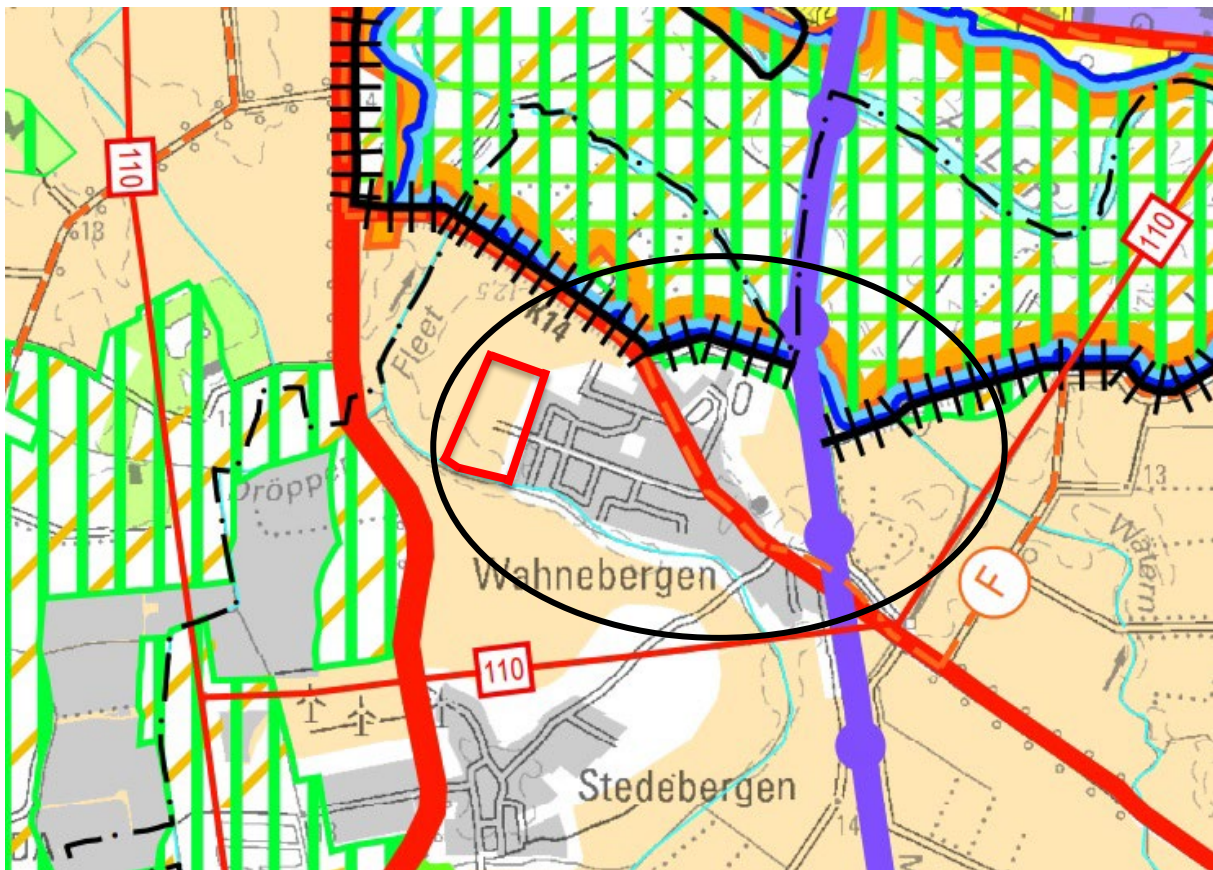


Abbildung 6: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm Landkreis Verden (RROP) 2016

ohne Maßstab, Plangebiet rot markiert, Ortsteil Wahnebergen schwarz umrandet

Quelle: Landkreis Verden, <https://www.landkreis-verden.de/abfall-bauen-umwelt/regionalplanung/>

Der Landkreis Verden hat in Beikarten zum RROP „Versorgungskerne“ festgelegt. Standorte mit Sicherungsfunktion als Versorgungskern werden lediglich dem Mittelzentrum Verden (Aller) zugeordnet. Der Ortsteil Wahnebergen ist im RROP als besiedeltes Gebiet dargestellt mit angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft, flankiert von einem Vorranggebiet Hauptbahnstrecke sowie einem Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße (Kreisstraße K14).

Das RROP führt aus, dass die zukünftige Siedlungsentwicklung in erster Linie auf die in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Siedlungsgebiete zu konzentrieren ist. Sofern eine Siedlungsentwicklung dort nicht oder nicht in dem erforderlichen Umfang verwirklicht werden kann, ist diese in zweiter Priorität auch in anderen Ortschaften möglich, wenn bestimmte Kriterien erfüllt sind. Hierzu zählen folgende Kriterien:

- ÖPNV-Anbindung
- Betreuungseinrichtung für Kinder
- Grundschule
- Lebensmittel-Einzelhandel oder Bäcker
- Apotheke und/oder ärztliche Grundversorgung

Mindestens zwei dieser Kriterien sollen erfüllt sein. Eine Kriterien- Erfüllung kann jedoch auch in der Dorfregion erfolgen, wenn die Infrastruktureinrichtung in einer benachbarten Ortschaft liegt (vgl. RROP 2016 Landkreis Verden, Begründung, S. 27).

Der Ortsteil Wahnebergen ist über die Bushaltestellen Wahnebergen Ortsmitte (Verdener Straße) sowie Wahnebergen Ostereschweg an das System des Öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Dieser wird von dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) bedient. Im Schulweg, Hausnummer 10, befindet sich ein Kindergarten mit einem angeschlossenen Kinderspielplatz. Zudem befinden sich weitere Bildungseinrichtungen (Grundschulen, Oberschule) im Kernort Dörverden und in den Ortsteilen Barne und Westen. Lebensmittel-Einzelhandel befindet sich im Kernort Dörverden und in ca. 4 km Entfernung in Hönisch (Ortsteil der Stadt Verden). Darüber hinaus gibt es im benachbarten Ortsteil Ahnebergen einen Hofladen, welcher Fleischprodukte sowie Honig vertreibt. Apotheken sowie Praxen für die Allgemeinmedizin befinden sich im Kernort Dörverden sowie in der benachbarten Stadt Verden (Aller) in einer Entfernung von ca. 5 km.

Somit entspricht die geplante Nutzung zwar nicht den Darstellungen im RROP 2016, aber aus Sicht der Gemeinde Dörverden besteht kein eklatanter Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung. Die vom RROP 2016 benannten Kriterien zur Siedlungsentwicklung werden in Wahnebergen und in den benachbarten Ortsteilen der Gemeinde Dörverden erfüllt, so dass eine zusätzliche Siedlungsentwicklung erfolgen kann.

Im Laufe des Verfahrens zur 45. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dörverden wurde 2025 der 2. Entwurf der 2. Änderung des RROP 2016 des Landkreises Verden ausgearbeitet. Das bestehende Windenergiegebiet Verden-Dörverden soll darin in neuer Abgrenzung als Vorranggebiet Windenergienutzung ausgewiesen werden. In der 45. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dörverden wird die neue Abgrenzung berücksichtigt. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung hat eine Umplanung dahingehend stattgefunden, dass zukünftige Bauflächen einen Mindestabstand von 750 m zum geplanten Vorranggebiet einhalten, auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind es ca. 720 m.



Abbildung 7: Auszug aus dem 2. Entwurf der 2. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramm Landkreis Verden (RROP) 2016,
ohne Maßstab, geplante Vorrangflächen rosa markiert, Ortsteil Wahnebergen schwarz
Quelle: Landkreis Verden, Regionalplanung)

Aus der Abbildung wird deutlich, dass das geplante Vorranggebiet Windenergienutzung Ver-Gebiet2 – Altgebiet Verden-Dörverden zu bestehenden Siedlungsgebieten lediglich einen Abstand von 500 m einhält. Daher ist die Nutzung der WEA- Standorte bereits durch die Bestandssituation eingeschränkt und die künftige, hier in Rede stehende Bebauung wird keine Verschlechterung der Situation hinnehmen müssen. Dennoch wurde in die Hinweise zur 45. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dörverden ein Hinweis eingestellt, wonach aus dem Vorranggebiet Windenergienutzung Ver-Gebiet 2 Altgebiet Verden-Dörverden entstehende Schallemissionen hinzunehmen sind.

2.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Absatz 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dörverden wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Östlich des Plangebiets ist eine Wohnbaufläche gelegen. Südlich wird das Plangebiet durch die Darstellung eines Gewässers II. Ordnung begrenzt (Wahneberger Graben). Zudem wird im Bereich des Schulwegs eine Wasserleitung dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dörverden wird im Parallelverfahren angepasst. Die vormals als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche wird in der 45. Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche dargestellt.

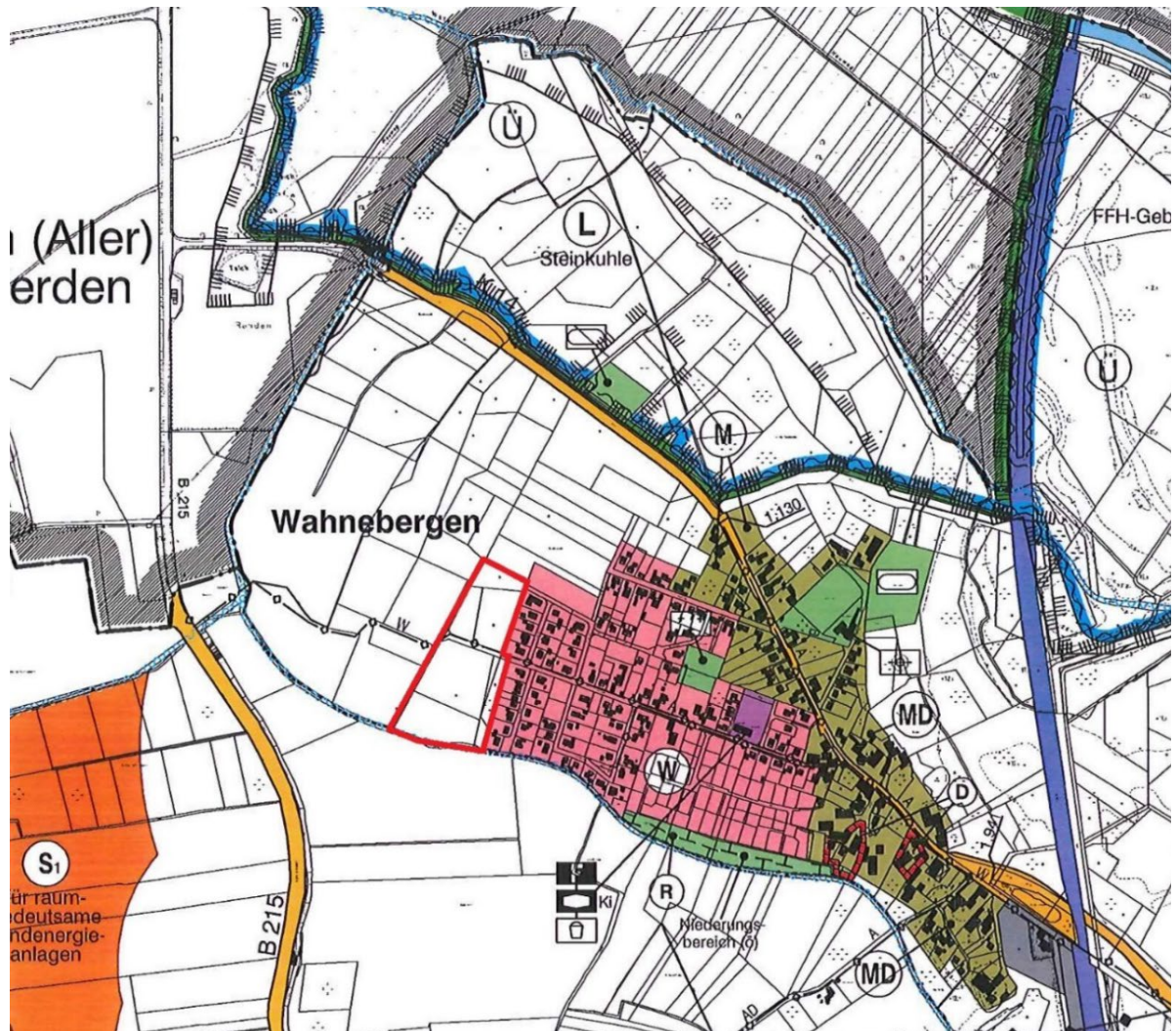


Abbildung 8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Gemeinde Dörverden
ohne Maßstab, Plangebiet rot markiert
Quelle: Gemeinde Dörverden

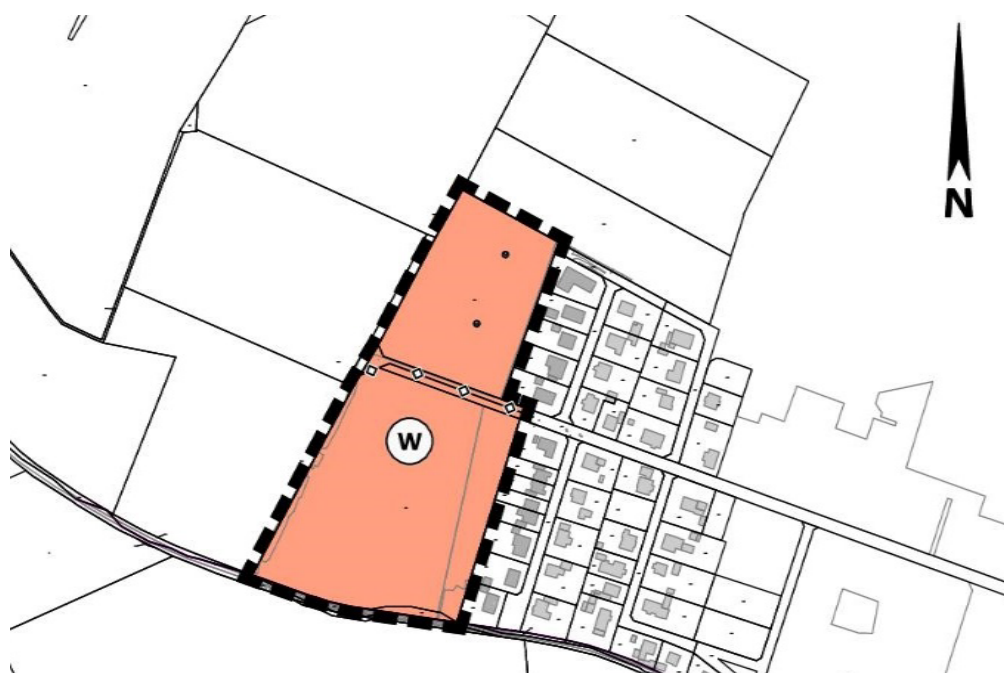


Abbildung 9: Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan Gemeinde Dörverden
ohne Maßstab, Plangebiet rot markiert
Quelle: Gemeinde Dörverden

3 Städtebauliches Konzept

Das geplante Wohnbaugebiet grenzt im Westen an das bestehende Siedlungsgebiet von Wahnebergen an und wird über den Schulweg, der bereits die weiteren Wohngebiete des Ortes erschließt, an die Ortsdurchfahrt angebunden. Eine weitere Anbindung erfolgt über den Westeresch. Im Süden wird das Plangebiet von dem Wahneberger Graben begrenzt. In diesen erfolgt die Einleitung des Oberflächenwassers aus dem Wohngebiet, welches in dem vorgelagerten Regenrückhaltebecken gesammelt wird.

Südlich und nördlich des Schulweges erstreckt sich jeweils ein Wohnquartier. Die Erschließung der südlichen Fläche erfolgt in Form einer Ringschließung, an der sich die Baugrundstücke anschließen. Die Verbindung zwischen dem Westeresch und dem Schulweg wird über eine Planstraße geschaffen, die über zwei zusätzliche Stichstraßen eine Reihe Hinterliegergrundstücke erschließen.

Unmittelbar am Schulweg werden innerhalb des südlichen Plangebietes Teilflächen für den verdichteten Wohnungsbau mit bis zu 6 Wohneinheiten je Einzelhaus vorgesehen und auch eine Fläche für ein Carsharing- Angebot vorgehalten. Auf diese Weise lässt sich ein Hauptverkehrsstrom bereits am Schulweg abfangen. Für den Fall, dass sich zukünftig eine Wohnbauentwicklung in westliche Richtung abzeichnen sollte, wird die Verkehrsfläche des Schulweges bis an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes herangeführt. Ein Ausbau erfolgt lediglich im notwendigen Maß.

Die übrigen Bauflächen sollen für den individuellen Wohnungsbau in Form von Ein- und Zwei-

familienwohnhäusern zur Verfügung stehen. Um eine gewisse städtebauliche Ordnung in dem Plangebiet zu erzielen, werden Bauteppiche jeweils angrenzend an die flankierenden Planstraßen festgesetzt und zwischen den Bauzonen von Bebauung freizuhalten Bereiche vorgesehen. Diese Beordnung trägt dazu bei, Frischluftschneisen zwischen den Bauzeilen zu schaffen, in denen jeweils nur die Gartenbereiche der Baugrundstücke entstehen werden.

Der Lage des Baugebietes am Ortsrand soll mit entsprechenden Festsetzungen Rechnung getragen werden. So soll die Gebäudehöhe begrenzt werden und es erfolgt eine 5m breite Eingrünung des Baugebietes, teils durch bestehenden Bewuchs, teils durch Neuanpflanzungen.

Um den Grad der Versiegelung im Baugebiet gering zu halten, wird eine geringe Grundflächenzahl festgesetzt. Die Straßenverkehrsflächen werden ebenfalls auf ein notwendiges Maß reduziert. Ein weiterer Beitrag zur Reduzierung der Versiegelung kann die Herstellung offener Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise sein.

4 Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca.3,92 ha. In der folgenden Auflistung sind die einzelnen Flächenanteile der unterschiedlichen Nutzungen zusammengefasst (Flächengrößen zeichnerisch ermittelt und gerundet):

Flächenbezeichnung	Größe [m²]
Allgemeines Wohngebiet (WA) mit GRZ = 0,3	28.818
Allgemeines Wohngebiet (WA) mit GRZ = 0,4	1.696
davon: Fläche zum Anpflanzen (A/ E1/E2)	(1.269)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	5.749
Carsharing	247
Fläche für die Wasserwirtschaft	2.692
Gesamter Geltungsbereich	39.202

5 Belange des Umweltschutzes

5.1 Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Verden (Fortschreibung 2008) liegt das Plangebiet überwiegend in einem Bereich, der dargestellt ist als Siedlungsrandgebiet/ Ortsrand mit typischer Zonierung. Als Zielkonzept ist die Entwicklung und Wiederherstellung der Übergangsbereiche bestehend aus Gärten mit Obstbäumen, Obstwiesen, kleinen Grünlandflächen, die als Weide genutzt werden und/oder Hofgehölzen genannt. Als Entwicklungsziel für die daran anschließende freie Landschaft ist die gewässer- und bodenschonende landwirtschaftlicher Nutzung formuliert (vgl. LRP Kap. 4.2.8 sowie Karte 4).

5.2 Umweltbericht

Das Baugesetzbuch bestimmt in § 2 Abs. 4, dass im Zuge der Aufstellung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden. Das Ergebnis dieser Prüfung wird in Teil II der Begründung, dem Umweltbericht, beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung im Zuge des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen.

Die nachfolgende Darstellung zeigt den Bestand an Biotoptypen innerhalb des Plangebiets:



Abbildung 11: Biotoptypenplan „Erweiterung Westeresch Wahnebergen“ – ohne Maßstab
Quelle: Verändert nach LGLN 2022

5.3 Maßnahmen

Im Bereich des Bebauungsplanes werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt. So sind für Bepflanzungsmaßnahmen möglichst heimische und landschaftstypische Laubgehölze zu verwenden. Standorttypische Bäume und Sträucher sind nicht nur von Bedeutung als Lebensraum für die Tierwelt, sondern sie entsprechen auch der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes.

So treffen die örtlichen Bauvorschriften Festlegungen für die Gestaltung der jeweiligen Grundstückseinfriedung und die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke.

Der Bebauungsplan trifft außerdem grünordnerische Festsetzungen für Teilflächen des Plangebiets. Die notwendige Kompensation des Eingriffs wird auf zwei externen Flächen vollzogen.

6 Immissionsschutz und Restriktionen

6.1 Schallschutz

Um für das Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse vorhalten zu können, wurde die Immissionssituation auf das Baugebiet untersucht und entsprechende Vorgaben für die Bauherren erarbeitet. Die Schallimmissionsprognose wurde ausgearbeitet von der DEKRA¹ und liegt dieser Begründung als Anlage 1 an.

In der Prognose werden die Immissionen von bestehenden und geplanten Windkraftanlagen, von ausgewiesenen Gewerbeflächen sowie von Straßen und Schienen ausgehender Verkehrslärm betrachtet und beurteilt.

In der DIN 18005-1 (Bauleitplanung) werden Orientierungswerte benannt:

In Bezug auf gewerblichen Lärm sind bei allgemeinen Wohngebieten tags (6-22h) 55 dB(A) und nachts (22-6h) 40 dB(A) anzusetzen.

In Bezug auf Verkehrslärm betragen die Orientierungswerte tags (6-22h) 55 dB(A) und nachts (22-6) 45 dB(A).

Die Schallquellen werden aufgrund der unterschiedlichen Einstellung von Betroffenen für gewerblichen und verkehrlichen Lärm gemäß der TA Lärm separat betrachtet. Die TA Lärm gibt für die Beurteilung von Gewerbelärm weitere Regelungen vor. So greifen beispielsweise passive Schallschutzmaßnahmen an offenbaren Fenstern nicht, da der Beurteilungspunkt außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen Raumes nach DIN 4109 liegt.

In der Schallprognose werden bezogen auf den gewerblichen Lärm 2 bestehende Windenergieanlagen und 6 weitere, in Bebauungsplänen festgesetzte Windenergieanlagen und Gewerbeflächen berücksichtigt. In der Prognose werden verschiedene Szenarien durchgespielt. (Es wird hier auf das Gutachten in der Anlage dieser Begründung verwiesen.) Dabei werden für jede einzelne Schallquelle anteilige Beurteilungspegel gebildet, die zu einer durchschnittlichen Geräuschbelastung in den Beurteilungszeiträumen führen. Die Ermittlung dieser Pegel erfolgte auf der Grundlage der TA Lärm.

In dem zu den Lärmquellen nächstgelegenen südwestlichen Teil des hier in Rede stehenden Plangebietes werden für den Tagzeitraum Beurteilungspegel von 47 dB(A) und für den Nachtzeitraum von 40 dB(A) ermittelt. Damit wird der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags deutlich unterschritten und der Richtwert von 40 dB(A) nachts erreicht. Im ungünstigsten Prognosefall (bei theoretischer Errichtung der 6 planungsrechtlich gesicherten WEAs) könnte es nachts zu einer geringfügigen Überschreitung des Richtwertes kommen.

Allerdings ist hier die vorhandene Campingplatzanlage im Ortsteil Stedebergen, die einen deutlich höheren Schutzanspruch als die heranrückende Wohnbebauung besitzt, als begrenzender Faktor für die Genehmigung weiterer Windenergie- Einzelanlagen anzusehen (vgl. Anhänge 2.1 bis 2.4 der Schallprognose).

Die in der Schallimmissionsprognose berücksichtigten Windenergieanlagen mit maximaler Höhe von 100 m sind Gegenstand zweier Bebauungspläne der Stadt Verden. Nach Aussage der Regionalplanung des Landkreises Verden ist damit zu rechnen, dass diese in Bezug auf die zukünftig entfallende Höhenbeschränkung angepasst werden. Der Gutachter trifft nach erneuter Betrachtung des Sachverhaltes die Aussage, dass sich rechnerisch keine relevanten Unterschiede bei den Beurteilungspegeln ergeben, wenn deutlich höhere Windenergieanlagen errichtet würden.

Zur Ermittlung der Verkehrsimmissionen wird gem. 16. BImSchV die RLS-19 als Berechnungsvorschrift für die Straßenverkehrsflächen berücksichtigt. Hier kommt zum einen die Kreisstraße K 14, die nördlich des Plangebietes verläuft, sowie die Bundesstraße 215, die westlich des Plangebietes verläuft, zum Tragen. Es werden Zahlen aus aktuellen Verkehrserhebungen zugrunde gelegt, die mit einem 25 %igen Aufschlag für ein zukünftiges Verkehrsaufkommen versehen werden. Die genauen Daten sind der Schallprognose zu entnehmen.

Neben dem Straßenverkehrslärm wirkt noch der Schienenverkehr von der östlich des Plangebietes verlaufenden Bahnstrecke auf das Plangebiet ein. Auf der Grundlage aktueller Zahlen der Deutschen Bahn erfolgt auch hier die Ermittlung einer prognostizierten Zahl von Zügen und Güterzügen für das Prognosejahr 2030.

Aus den vorbenannten Zahlen werden nach den Bestimmungen der 16. BImSchV Beurteilungspegel getrennt nach Tages- und Nachtzeitraum für die Immissionshöhe von 2m (Terrasse) und 8,4 m (2.OG) angegeben. Mit den ermittelten Pegeln von 56 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete mit besonders ruhiger Wohnlage Tags im Südwesten und Nachts im gesamten Plangebiet überschritten. Legt man im Rahmen der Abwägung die in Wohngebieten geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) Tags und 49 dB(A) Nachts zugrunde, so werden die Grenzwerte Tags unterschritten und Nachts überschritten. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass für wohnlich genutzte Außenwohnbereiche (Balkon/ Terrasse) im Sinne der 16. BImSchV keine aktiven Schallschutzmaßnahmen oder Vorgaben zur Fassadenanordnung zwingend erforderlich werden.

Um Vorgaben für den passiven Schallschutz im Plangebiet auf der Grundlage der DIN 4109 machen zu können, wird aus dem ermittelten Gewerbelärm und Verkehrslärm der maßgebliche Außenlärmpegel im Plangebiet ermittelt und um 3 dB(A) erhöht. Die DIN 4109 definiert die Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz der Gebäude.

Der Beurteilungspegel für das Schienenverkehrsgeräusch kann dabei aufgrund der Frequenzzusammensetzung um 5 dB(A) gemindert werden. Grundsätzlich ist dieser „Schienenbonus“ in Frage zu stellen, jedoch lässt sich die Anwendung in dem hier in Rede stehenden Fall damit begründen, dass im Nachtzeitraum ein deutlich geringerer Schienenverkehr vorliegt als sich aus der Prognose ergeben. Eine Auswertung der Analysezahlen für den aktuellen Zeitraum 2022 macht deutlich, dass lediglich halb so viele Züge im Tags- und Nachtzeitraum fahren, wie für 2030 prognostiziert werden.

Für die Umsetzung der Ergebnisse der Schallgutachten in die Bauleitplanung hat sich die Festsetzung von Lärmpegelbereichen bewährt. Das Plangebiet liegt demnach in Gänze im Lärmpegelbereich III, was einem maßgeblichen Außenlärmpegel zwischen 61 und 65 dB entspricht. Die daraus folgende Ermittlung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen kann dem Gutachten in der Anlage der Begründung entnommen werden.

Nach der DIN 18005-1 Beiblatt 1 wird es ab Beurteilungspegeln von 45 dB(A) und in der VDI 2719 ab Außengeräuschpegeln von 50 dB(A) für notwendig erachtet, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen, um ungestörten Schlaf zu ermöglichen. Dieser Empfehlung wird mit den nachfolgenden textlichen Festsetzungen u. a. Rechnung getragen.

In den Bebauungsplan werden die nachfolgenden Ausführungen als textliche Festsetzungen eingestellt:

Passive Schallschutzmaßnahmen

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten:

1. Der für das gesamte Plangebiet festgesetzte Lärmpegelbereich III ist gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 01/2018) für Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen zur Auslegung der Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ zugrunde zu legen. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind entsprechend dem in der nachfolgenden Tabelle 1 aufgeführten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a auszulegen:

Tabelle 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereich und maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-1

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [in dB(A)]
III	65

2. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegel L_a unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) der DIN 4109-1 (Fassung 01/2018) wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel
Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen, gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Fassung 01/2018), Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau — Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

3. Zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen sind schalldämpfende Lüftungssysteme oder Spezialfensterkonstruktionen erforderlich, die für den notwendigen Luftwechsel sorgen, ohne dass die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile unterschritten wird, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über die von der Schienenstrecke abgewandte westliche Gebäudeseite vorliegt.

4. Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (bspw. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109-1, Fassung 01/2018) vorliegt. (Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH, vom 16.02.2023, AZ: 551488124-601.)

Der Gutachter wurde im weiteren Planverfahren erneut beteiligt und um Aussagen zur möglichen Beeinträchtigung der Anwohner des Schulwegs durch den Baustellenverkehr gebeten. Im Ergebnis wird selbst bei einer konservativ veranschlagten Nutzung von 30 LKW mit Anhänger pro Tag der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV entlang des Schulwegs unterschritten.

6.2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des vom NLWKN ermittelten Hochwasserrisikogebiets HQ_{extrem} der Aller und der Weser. Hierbei handelt es sich um Szenarien, die mit sehr geringer Wahrscheinlichkeit (seltener als alle 200 Jahre) eintreten. Die nachfolgenden Karten zeigen, dass bei einem extremen Aller- Hochwasser eine Überflutung des derzeitigen Plangebiets mit einer Wassertiefe von 2-4 m erfolgen könnte.

Durch ein vergleichbares Szenario für die Weser käme es im heutigen Plangebiet zu einer möglichen Überflutung zwischen 1-2 m.

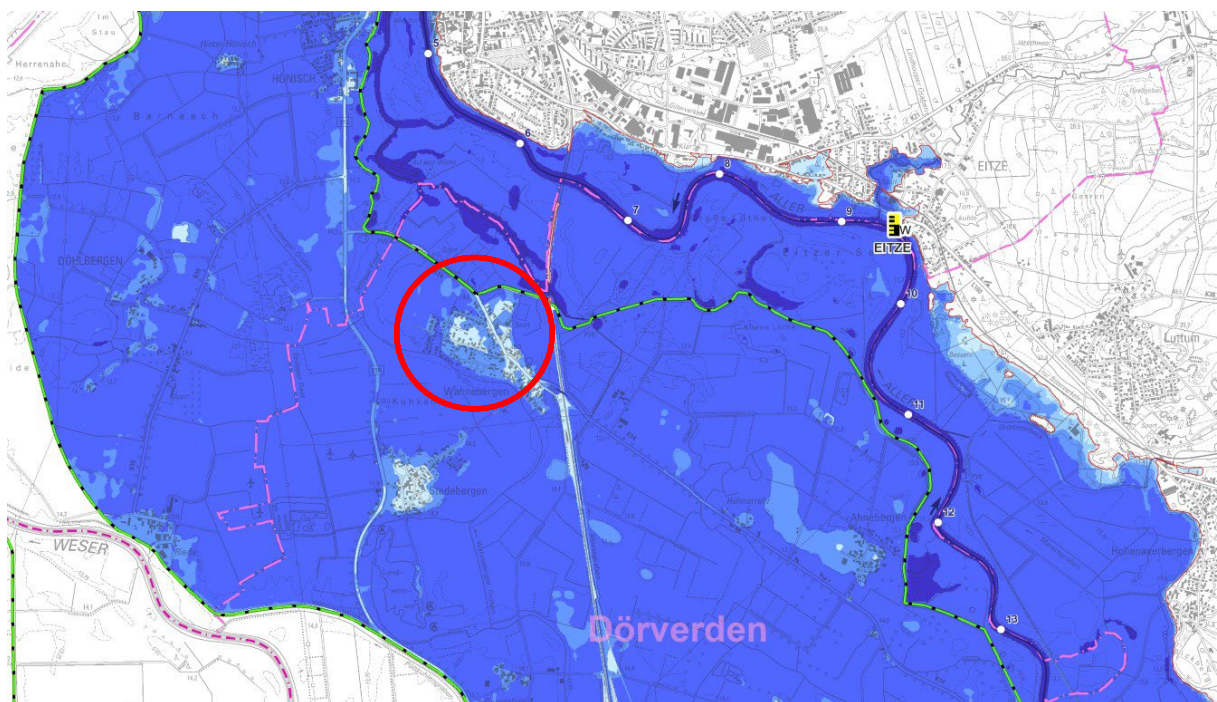


Abbildung 12: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte HQ_{extrem} für die Aller- ohne Maßstab
Quelle: Verändert nach NLWKN 2019

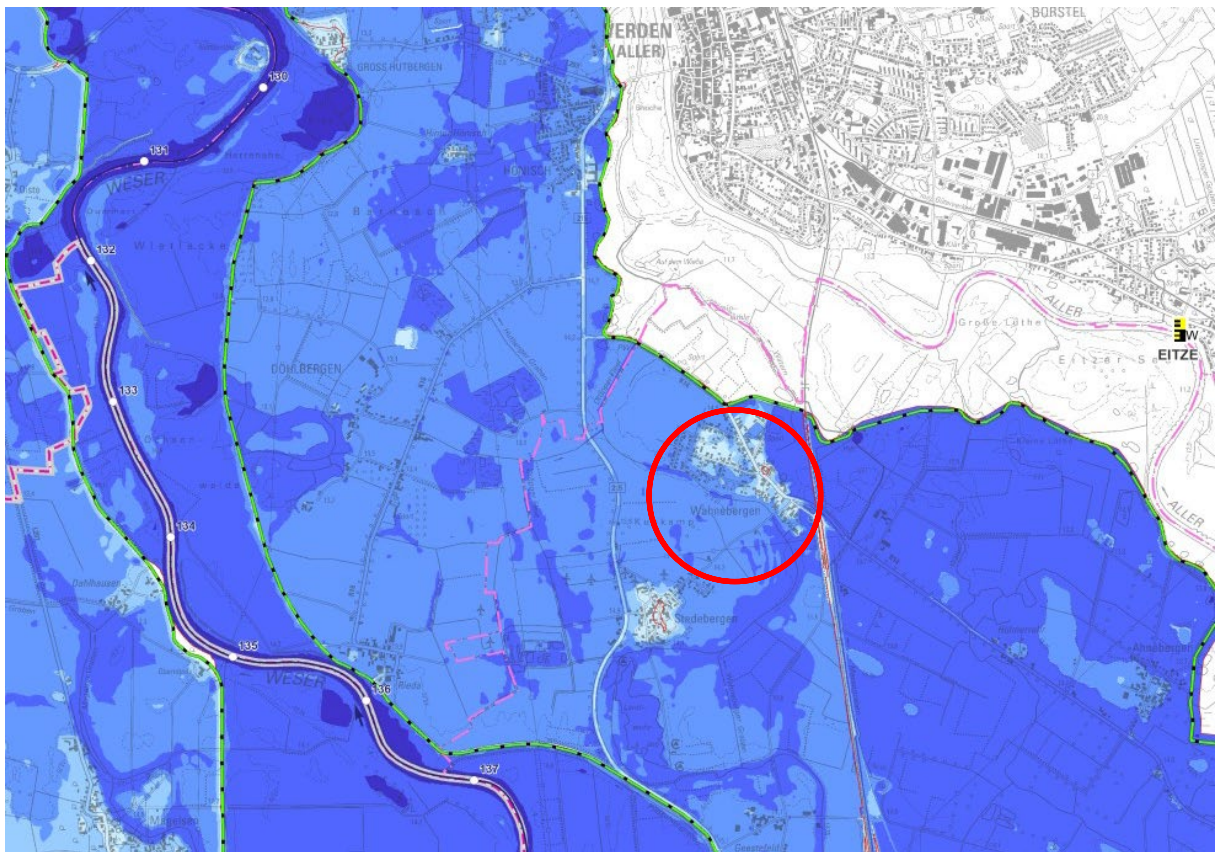


Abbildung 13: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte HQ_{extrem} für die Weser– ohne Maßstab
Quelle: Verändert nach NLWKN 2019

Vergleicht man diese Werte mit den angezeigten Tiefen für die bebauten Siedlungsbereiche von Wahnebergen, so ist erkennbar, dass letztere weniger stark von einer Überflutung betroffen wären. Im Falle der jetzt in Rede stehenden Siedlungsentwicklung verbunden mit Veränderungen der Höhenlagen der Grundstücke, wäre eine Betroffenheit vermutlich deutlich geringer. Da die Berechnungen nicht auf hydraulischen Berechnungen beruhen, besteht zudem eine gewisse Unsicherheit bei den Auswirkungen von extremen Hochwasserereignissen. Nichtsdestotrotz würden Hochwasserereignisse zu schweren Schäden im besiedelten Bereich führen.

Eine Geländeaufhöhung des geplanten Siedlungsbereichs um mehrere Meter wäre städtebaulich nicht zu vertreten. Eine verhältnismäßige Maßnahme kann daher eine Hochwasserangepasste Bauweise sein, bei der zum Beispiel auf den Bau eines Kellers verzichtet wird.

Die Gemeinde Dörverden verfolgt die adäquate Siedlungserweiterung weiterhin. Im Falle des unwahrscheinlichen Eintritts eines Hochwasserereignisses ist davon auszugehen, dass Warnsysteme greifen und notfalls zu einer Evakuierung der Bevölkerung von Wahnebergen führen werden.

In der Planzeichnung des Bebauungsplans erfolgt ein nachrichtlicher Hinweis auf die Lage des Plangebiets innerhalb eines Risikogebiets HQ_{extrem} .

6.3 Archäologie

Nahe des geplanten Baugebietes befindet sich laut Mitteilung der Kreisarchäologie ein eingetragenes archäologisches Bodendenkmal im Sinne des § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Es handelt sich bei dem Bodendenkmal um eine Siedlung der römischen Kaiserzeit und der Völkerwanderungszeit (Fundstelle 2 und 3). Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird in Abstimmung mit der Kreisarchäologie der formale Umgang mit diesem Belang berücksichtigt.

7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über den Schulweg vorgesehen. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass es vornehmlich im Zuge der Erschließung des Baugebietes zu Beeinträchtigungen des Verkehrs in dieser Straße kommen wird. Dennoch handelt es sich um eine der innerörtlichen Erschließungsstraßen, die grundsätzlich zur Aufnahme des Verkehrs geeignet ist. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurde der Vorschlag unterbreitet, eine Baustraße zu errichten, die das Baugebiet ausgehend von der Kreisstraße unmittelbar erschließt.

Die Verwaltung der Gemeinde Dörverden hat sich mit dieser Option auseinandergesetzt und verschiedene Varianten mit der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Verden diskutiert. Zwei Varianten würden landwirtschaftliche Flächen außerhalb der Ortslage queren und eine Variante könnte entlang des Ortsrandes in Verlängerung des Westeresches verlaufen. Auch hier müsste die Flächenverfügbarkeit erst hergestellt werden. Alle Varianten wurden als provisorische Baustraße betrachtet, wobei letztere auch eine dauerhafte Lösung darstellen könnte. Der Bau einer Baustraße, die unmittelbar am westlichen Ortsrand von Wahnebergen in Verlängerung des Westeresches erfolgen könnte, führte ebenfalls zu einer Belastung von Teilen des Schulwegs und im Verlauf durch den Westeresch, entlang des Rotdornwegs und des Rosenwegs bis hin zur Kreisstraße zu einer Beeinträchtigung der Anlieger, die für die Anwohner des Schulwegs gemäß dieser Stellungnahme ausgeschlossen wird. Die Option, hieraus eine dauerhafte Lösung zu gestalten, ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Vielmehr müsste geprüft werden, inwiefern eine Erschließungsstraße am westlichen Ortsrand zu neuen Ziel- und Quellverkehren in der gesamten westlichen Ortslage von Wahnebergen führen würde. Die Anbindung an die K 14 wäre in allen vorgetragenen Fällen aufgrund der Höhenlage der Kreisstraße technisch sehr aufwendig und mit weiteren, erforderlichen Umbaumaßnahmen auf der Kreisstraße behaftet. Gemäß Beratung in den politischen Gremien wird von diesen wirtschaftlich nicht tragfähigen Lösungen Abstand genommen.

Nach Durchführung der Baumaßnahmen wird eine Sanierung des Schulwegs vorgenommen.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Trinkwasserverbandes Verden.

7.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird durch den Anschluss an das gemeindliche Kanalisationsnetz gewährleistet. Innerhalb der Planstraßen erfolgt die Verlegung eines Schmutzwasserkanals.

7.4 Energieversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Gas wird nicht erfolgen. Vielmehr hat die Wärmeversorgung individuell über eine alternative Variante, vermutlich über Wärmepumpen zu erfolgen. Hierbei ist die LAI als Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten zu beachten.

Die Elektro- Versorgung erfolgt durch den Anschluss an das örtliche Leitungsnetz. Der Platzbedarf für die Versorgungsleitungen wird im Rahmen der Erschließungsplanung nach DIN 1998 in der Planstraße vorgesehen.

7.5 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Verden durchgeführt. Dort, wo keine grundstücksbezogene Abfuhr erfolgen kann (im Bereich der Stichstraßen), werden 2 Müllbehälterstandplätze an der Planstraße C ausgewiesen. Dort sind am Abfuhrtag die Behälter vorübergehend abzustellen.

7.6 Oberflächenentwässerung

Zur Ableitung des Oberflächenwassers werden in der öffentlichen Verkehrsfläche Regenwasserkanäle verlegt. Über diese wird das Oberflächenwasser nach entsprechender Vorbehandlung einem neu herzustellenden Regenrückhaltebecken zugeführt, welches sich im südwestlichen Teil des Plangebietes eingebettet in eine Grünanlage befinden wird. Die Böschungsneigungen werden dabei möglichst flach ausgeführt. Das Regenrückhaltebecken ist als trockenfallendes Erdbecken vorgesehen und mit einer Rasenansaat und ggfs. weiteren Initialpflanzungen zu versehen, wobei die Zusatzpflanzungen die Unterhaltung des Beckens nicht behindern dürfen.

Für die Privatgrundstücke wird im gesamten Plangebiet eine dezentrale Regenwasserversickerung auf den Grundstücken vorgesehen. Im südlichen Bereich lassen die Bodenverhältnisse nur unter erschwerten Bedingungen eine Versickerung zu. Es wird auf Punkt 9.5 dieser Begründung verwiesen.

Der Regenwasserkanal zur Entwässerung der Straßenverkehrsfläche wird in den „Schulweg“ hineingezogen, so dass bei Bedarf auch weitere Flächen des Schulweges mit über den Kanal in das Rückhaltebecken entwässert werden können.

7.7 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen wird durch den Sicherstellungsauftrag gemäß § 77 i (7) Telekommunikationsgesetz (TKG) gewährleistet. Die Versorgung kann durch die Telekom AG oder andere Anbieter erfolgen. Die Telekommunikationsleitungen sollen im Rahmen der Erschließung innerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes verlegt werden.

8 Inhalt des Bebauungsplanes

Die zulässigen Nutzungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 89 „Erweiterung Westeresch Wahnebergen“ der Gemeinde Dörverden ergeben sich aus den folgenden Kapiteln und den textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung. Zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung werden für das Allgemeine Wohngebiet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen. In Anlehnung an das östlich angrenzende Wohngebiet wird die Grundflächenzahl weitestgehend auf den Wert von 0,3 begrenzt. Mit dieser Maßgabe wird zu einer lockeren Bebauung, die sich in die Umgebung einfügt, beigetragen und es entstehen große Gartengrundstücke.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 89 „Erweiterung Westeresch Wahnebergen“ setzt für alle dargestellten Bauflächen ein Allgemeines Wohngebiet fest und bereitet so Flächen für den Bau von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern vor.

8.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

In dem in Rede stehenden Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl und die Höhenlagen der Gebäude bestimmt.

Die Grundflächenzahl im WA 1 von 0,3 gewährleistet eine flexible Bebauung der Grundstücke. Sie gibt den Anteil des Baugrundstückes an, der von baulichen Anlagen (Wohngebäude und Terrassen) überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind gemäß Baunutzungsverordnung ebenfalls Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zu berücksichtigen. Durch diese versiegelten Flächen darf die festgesetzte Grundflächenzahl um bis 50 % überschritten werden. Im WA 2 wird die Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Hierbei wird der notwendigen höheren Versiegelung der Grundstücke im Geschosswohnungsbau entsprochen, die nicht zuletzt auf die Anlage von Stellplätzen auf dem Grundstück zurückzuführen ist.

Es wird im Bebauungsplan die offene Bauweise festgesetzt. Die zu errichtenden baulichen Anlagen müssen demnach mit einem Grenzabstand gemäß Niedersächsischer Bauordnung zu den Nachbargrenzen errichtet werden.

Die Erweiterung der ländlichen Siedlungsfläche in Wahnebergen hat unter der Maßgabe zu erfolgen, dass sich die geplanten Vorhaben in den Siedlungscharakter der umgebenden Bebauung einfügen. Daher wird die Gebäudehöhe sowohl für geneigte als auch Flach- Dächer über den Bezug auf eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe definiert.

8.3 Baugrenzen

Der überbaubare Bereich auf den Baugrundstücken wird durch Baugrenzen festgelegt. Es ist das Ziel der Gemeinde Dörverden eine definierte Bauzone angrenzend an die öffentlichen Flächen zu schaffen und rückwertig umfangreiche, von Bebauung freizuhalten Gartenflächen vorzusehen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird ein Abstand der Baugrenzen von 3,0 m festgesetzt. Dort wo die Bauflächen an bestehende Baugebiete angrenzen, im Übergang zum Regenrückhaltebecken und zum Wahneberger Graben sowie zwischen den privaten Grünflächen und dem überbaubaren Bereich wird ein Abstand von mindestens 5 m als nicht bebaubarer Grundstücksteil festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung sind Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen nur in der überbaubaren Zone der Grundstücke zulässig.

Als Tiefe der Bauteppiche werden Maße zwischen ca. 15 und 25 m dargestellt. Diese Bauzone schafft für die Bauherren eine ausreichend große Flexibilität, ohne auf eine gewisse städtebauliche Ordnung im Gesamtplangebiet zu verzichten.

8.4 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsfläche wird für die Planstraßen A, B, C und D in einer Breite von 6,5 m ausgehend vom Schulweg als Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Fläche wird als Tempo-30- Zone ausgebaut werden. Um die für die Erschließung erforderliche Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz zu gewährleisten, wird der Schulweg und auch der Westeresch in Teilen in den Geltungsbereich eingebunden. Die öffentlichen Stichstraßen weisen eine Breite von 4,50 m auf.

Es wird das Ziel verfolgt, für die Bewohner des Baugebietes ein Angebot für Carsharing vorzuhalten. Im Zuge der Mobilitätswende wäre es wünschenswert, auch den individuellen Verkehr dahingehend umzugestalten, dass die Notwendigkeit für Zweitfahrzeuge zurückgeht und man für notwendige Fahrten auf ein Fahrzeug aus einem entsprechenden Sharing- Angebot zurückgreifen kann. Aus diesem Grund wird an zentraler Stelle eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Mobilitätspunkt ausgewiesen.

8.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für das Baugebiet soll im Übergang zur freien Landschaft eine Eingrünung der Bauflächen erfolgen. Es wird eine 5 m breite Anpflanzfläche auf den Baugrundstücken festgesetzt, die der Ortsrandeingrünung und der Schaffung einer vernetzten Grünstruktur dient.

8.6 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

In Ergänzung der vorherbeschriebenen Fläche wird auf den südwestlich gelegenen Grundstücken eine Festsetzung zum Erhalt und zur Ergänzung des vorhandenen Grünbestandes getroffen. Ziel ist neben der Ortsrandeingrünung auch der Erhalt der Gehölze und Grünstrukturen als Lebensraum.

8.7 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Im Süden des Plangebietes wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt, in der das Regenrückhaltebecken in der erforderlichen Dimensionierung untergebracht wird. Die Anbindung an das Baugebiet zwecks Unterhaltung des Rückhaltebeckens erfolgt über einen 4 m breiten Stichweg.

9 Textliche Festsetzungen

9.1 Allgemeine Wohngebiete

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Erläuterung:

In dem Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, welches vom Gebietscharakter gemäß Baunutzungsverordnung her vorwiegend dem Wohnen dient. Neben Wohngebäuden werden weitere Nutzungen ausnahmsweise zugelassen.

Es besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und die Gemeinde Dörverden möchte über die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen eine Handhabe zur Lenkung der Grundstücksnutzungen erwirken und die Flächen vornehmlich als Wohnbauflächen zur Verfügung stellen. Dies entspricht auch den Vorgaben des § 13b BauGB, wonach eine Maßgabe für dessen Anwendung die Zulassung von Wohnnutzungen ist. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1,4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO für das Plangebiet ausgeschlossen. Diese Betriebe würden der geplanten Nutzungsstruktur in dem als Wohngebiet konzipierten Bereich nicht entsprechen und zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen beitragen.

Das städtebauliche Hauptgewicht liegt eindeutig auf der Schaffung von ruhig gelegenen, kostengünstigen Wohnbauflächen, die die Eigenentwicklung von Wahnebergen fördern und der drohenden Abwanderung und Überalterung der hiesigen Bevölkerung mit all ihren Auswirkungen begegnen soll.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFEG) darf höchstens 0,30 m über der Oberkante der endausgebauten Erschließungsstraße gemessen in der Fahrbahnmitte, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, liegen (Unterer Bezugspunkt). Die Grundlage ist der Deckenhöhenplan der Erschließungsplanung.

Bei Gebäuden, die mit zwei Seiten an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, gilt als straßenseitige Gebäudeseite diejenige, welche am nächsten zum Haupteingang liegt.

Für die Höhe der baulichen Anlagen gelten die in der Planzeichnung festgesetzten First- und Gebäudehöhen. Bei geneigten Dächern gilt als Firsthöhe der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Für Gebäude mit einem Flachdach ist die Oberkante des höchsten Punktes der Dachkonstruktion maßgeblich. Die festgesetzten Maße beziehen sich jeweils auf den Unteren Bezugspunkt.

Erläuterung:

Die Gemeinde Dörverden verfolgt das städtebauliche Ziel, eine einheitliche Siedlung im ländlichen Raum zu schaffen, die sich in erster Linie an dem Bestand orientiert. Ein Aspekt, der zu einer homogenen Gestaltung beiträgt, ist die Höhe baulicher Anlagen. Der Bebauungsplan setzt keine Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl fest. Vielmehr wird angestrebt, über die Gebäudehöhe eine Beordnung vorzunehmen.

Dabei bildet die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss die Bezugshöhe. Dieses Maß wird auf 30 cm oberhalb der fertig ausgebauten Straßen beschränkt, um eine zu stark abweichende Geländemodellierung zwischen den einzelnen Baugrundstücken zu vermeiden.

Im Plangebiet wird im WA 1 für Gebäude mit geneigtem Dach die maximale Firsthöhe auf 9,50 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt. Dadurch wird die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen ermöglicht. Damit soll eine flächensparende, kompakte Bauweise gefördert werden, die zu einer besseren Energiebilanz bei der Beheizung des Gebäudes führt und damit dem Anspruch an den Klimaschutz entspricht. Im WA 2 beträgt die maximale Firsthöhe 11,50 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss. Neben zwei Vollgeschossen ermöglicht diese Festsetzung die Errichtung eines Staffelgeschosses.

Außerdem werden auch Gebäude mit Flachdächern zugelassen. Die Zulässigkeit von Flachdächern dient vor allem der möglichen Nutzung als Gründach, welches zur Aufnahme und Speicherung von Oberflächenwasser dient und das Kleinklima positiv beeinflussen kann. Hier wird im WA 1 die Gebäudehöhe bezogen auf den Unteren Bezugspunkt auf das Maß von 7,00 m begrenzt, im WA 2 auf 9,00 m.

Die Festsetzungen dienen als Gestaltungsrichtlinie und bieten den Bauherren neben vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten auch die Sicherheit, dass keine überdimensionierten Baukörper in der Nachbarschaft entstehen.

9.3 Anzahl der Wohneinheiten

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind je Einzelhaus maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

Erläuterung:

Das entstehende Baugebiet soll sich städtebaulich deutlich in einen zentralen Teil für verdichtete Bebauung in Geschosswohnungsbauten und einen sonstigen Teil für eine lockere Bebauung in Ein- und Zweiparteienhäusern gliedern. Um letztere Gebäude in ihrer Kubatur zu begrenzen, wird festgesetzt, dass in einem Einzelhaus und in einem Doppelhaus lediglich zwei Wohneinheiten entstehen sollen. Mehr als zwei Wohneinheiten führen zur Notwendigkeit von weiteren Stellplätzen und Zufahrten auf dem Baugrundstück. Dies widerspräche jedoch dem gemeindlichen Wunsch, den Grad der Versiegelung in diesem ländlich geprägten Raum niedrig zu halten.

9.4 Garagen und Nebenanlagen

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur im überbaubaren Teil des Grundstücks zulässig.

Offene Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten sowie Ladestationen für Fahrzeuge sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Erläuterung:

In dem kleinen Baugebiet werden großzügig zugeschnittene Grundstücke entstehen, die über umfangreiche Bauteppiche verfügen. Mit dieser Regelung soll gewährleistet werden, dass die im Bebauungsplan rot dargestellten Flächen außerhalb der Baugrenzen (Vorgartenzonen und auch die von der Straße abgewandten Gartenanteile) nicht mit baulichen Anlagen versiegelt werden. Der Verzicht auf bauliche Anlagen im Vorgarten soll dazu beitragen, beim Ausparken vom Privatgrundstück ein sichereres Auffahren auf die Erschließungsstraße zu ermöglichen. Im rückwärtigen Grundstücksteil befinden sich Flächen für die Wasserwirtschaft, Anpflanzflächen und auch benachbarte, bereits bebaute Grundstücke. Zum Schutz dieser Nutzungen soll zwingend auf bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenzen im Plangebiet verzichtet werden. In dem Bauwich zwischen den Bauflächen kann auf diese Weise lediglich eine als Freiraum wahrgenommene, gärtnerisch gestaltete Zone entstehen. Von dieser Regelung unbenommen sind die sich seitlich, zwischen den Grundstücken ergebenden Abstandsflächen. Hier ist eine Nutzung auf der Grundlage der Vorschriften der NBauO zulässig.

9.5 Oberflächenentwässerung

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Erläuterung:

Es ist aus klimatischen und somit nachhaltigen Gründen angezeigt, das anfallende Oberflächenwasser direkt am Entstehungsort zu versickern und dem natürlichen Wasser- Kreislauf wieder zuzuführen. Vor diesem Hintergrund wird durch die Gemeinde Dörverden festgesetzt, dass die Bauherren das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser dort zur Versickerung bringen müssen.

Im Plangebiet liegen unterschiedliche Bodenverhältnisse vor, so dass die Versickerungsanlagen entsprechend auszubilden sind. Es liegen gemäß punktuellen Baugrunduntersuchungen in Teilbereichen des Baugebietes Auelehme im Untergrund vor, die gegen sickerfähige Böden ausgetauscht werden müssen. Zu beachten sein wird dabei außerdem, dass zwischen der Sickeranlagenunterkante und dem freien Grundwasser mindestens ein Abstand von 1 Meter einzuhalten ist. Ein entsprechender Nachweis ist von den Eigentümern zu erbringen.

Einen Beitrag zur verminderten Versiegelung der Grundstücke und damit zum reduzierten Abfluss von Niederschlagswasser kann darin bestehen, dass offene Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise angelegt werden.

9.6 Passive Schallschutzmaßnahmen

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten:

1. Der für das gesamte Plangebiet festgesetzte Lärmpegelbereich III ist gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 01/2018) für Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen zur Auslegung der Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ zugrunde zu legen. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind entsprechend dem in der nachfolgenden Tabelle 1 aufgeführten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a auszulegen:

Tabelle 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereich und maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-1

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [in dB(A)]
III	65

2. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegel L_a unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) der DIN 4109-1 (Fassung 01/2018) wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Fassung 01/2018), Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau — Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

3. Zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen sind schalldämpfende Lüftungssysteme oder Spezialfensterkonstruktionen erforderlich, die für den notwendigen Luftwechsel sorgen, ohne dass die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile unterschritten wird, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über die von der Schienenstrecke abgewandte westliche Gebäudeseite vorliegt.

4. Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (bspw. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109-1, Fassung 01/2018) vorliegt.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH, vom 16.02.2023, AZ: 551488124-601.

Erläuterung:

Die Gemeinde Dörverden strebt an, ein Baugebiet zu schaffen, in dem gesunde und ruhige Wohnverhältnisse bestehen. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Prognose beauftragt, die als Grundlage für die gemeindliche Abwägung herangezogen werden kann. Mit den dargelegten Festsetzungen folgt die Gemeinde den Empfehlungen des Gutachters. Es wird auf das Gutachten, welches als Anlage 1 der Begründung anliegt, und die Erläuterung unter Punkt 6.1 dieser Begründung verwiesen.

9.7 Ausschluss fossiler Brennstoffe

Innerhalb des Plangebietes ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht zulässig.

Erläuterung:

Für das Baugebiet soll es eine nachhaltige, von fossilen Brennstoffen unabhängige Versorgung der Haushalte mit Energie geben. Es wird auf die Begründung unter Punkt 9.8 Bezug genommen. Die hier getroffene Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB wird insbesondere mit dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes begründet und setzt den Ausschluss von fossilen Brennstoffen für die Wärme- und Warmwasserversorgung in dem Baugebiet Nr. 89 „Erweiterung Westeresch Wahnebergen“ fest.

Es ist der erklärte Planungswille der Gemeinde, bei der Realisierung der hier in Rede stehenden Wohnbauflächen, die den nachgewiesenen Bedarf der Gemeinde Dörverden abdecken sollen, einen Beitrag zum kommunalen Klimaschutz im Sinne von § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB zu leisten, indem der Ausstoß von Treibhausgasen, der bei der Verbrennung von fossilen Brennstoffen entsteht, verhindert wird.

Um den Nachweis zu erbringen, dass eine von fossilen Brennstoffen unabhängige Versorgung des geplanten Wohngebietes erfolgen kann, wurde eine Machbarkeitsstudie für die Energieversorgung des Baugebietes Nr. 89 „Erweiterung Westeresch Wahnebergen“ in Auftrag gegeben. Darin wurden Möglichkeiten für eine dezentrale Versorgung mit Energie beschrieben, aber auch für die Errichtung eines Nahwärmenetzes untersucht. Beide Varianten führen grundsätzlich zu einer gesicherten Versorgung unabhängig von fossilen Brennstoffen. Vor dem Hintergrund einer kurzfristigen Realisierung des Baugebietes zur Deckung des Wohnbedarfes wird eine dezentrale Lösung zur Wärmeversorgung über Wärmepumpen vorgesehen.

9.8 Photovoltaik- und andere Solaranlagen

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB bei der Errichtung von Gebäuden die folgenden baulichen und technischen Maßnahmen für die Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu treffen. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 ist je Einzelhaus eine Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 3,5 kWp (Peakleistung) und je Doppelhaushälfte mit einer Mindestleistung von 3,0 kWp (Peakleistung) zu errichten. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 ist je Wohneinheit im Einzelhaus eine Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 1,7 kWp (Peakleistung) zu errichten.

Erläuterung:

Die Gemeinde hat sich zum Ziel gesetzt, ein klimaneutrales und nachhaltiges Baugebiet zu entwickeln. So gehört es zur Aufgabe der Bauleitplanung, im Sinne einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung und Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt beizutragen (§ 1 Abs. 5 S.2 BauGB) und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen (§ 1 Abs.6 Nr. 7f BauGB). § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB ermächtigt die Kommune bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder der Kraft- Wärme- Koppelung festzusetzen. Solche verbindlichen, klimaschützenden Festsetzungen können im Bebauungsplan jedoch nur städtebaulich begründet werden, da sie von bodenrechtlicher Relevanz sind. Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung wird für Baugebiet Nr. 89 „Erweiterung Westeresch Wahnebergen“ unter Beachtung des Abwägungsgebotes unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt. Neben den oben genannten Aspekten der Entwicklung und Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt begründet sich die getroffene Festsetzung darin, dass die geplante städtebauliche Struktur des Baugebietes mit locker bebauten Grundstücken durch die Lage am Ortsrand sehr gute

Voraussetzungen für eine weitreichende Nutzung der solaren Energie bietet. Es ist das planerische Ziel, durch den geplanten Straßenverlauf mit begleitender Bebauung eine Verschattung der Bauflächen zu verhindern.

In dem Wärmeversorgungskonzept wurde ermittelt, dass für die Abdeckung des jährlichen Gesamtstrombedarfs PV- Anlagen mit einer Gesamtleistung von ca. 600 kWp installiert werden müssten. Der Gesamtstrombedarf setzt sich dabei zusammen aus dem Haushaltsstrom, Strom für die Wärmeversorgung sowie für die e- Mobilität. Das entspräche umgerechnet auf einzelne Wohneinheiten einer Leistung von 11 kWp PV- Leistung bei einer Modulfläche von bis zu 55 m². Da jedoch nicht davon auszugehen ist, dass für jede Wohneinheit eine solch große nutzbare Fläche zur Verfügung steht, hat sich die Gemeinde Dörverden dazu entschlossen, die Vorgaben so zu begrenzen, dass der Eingriff verhältnismäßig und umsetzbar ist.

9.9 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (A)

Auf der 5 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A ist mittig eine 1-reihige freiwachsende Strauchhecke mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen, Pflanzabstand 1,5 m (Pflanzung spätestens 1 Jahr nach Herstellung des Hauptgebäudes).

Erläuterung:

Mit der Pflanzmaßnahme auf den privaten Grundstücken erfolgt eine landschaftsgerechte Eingrünung des Plangebietes. Es wird ein dichter Strauchgürtel entstehen, der das Plangebiet zur freien Landschaft begrenzt und einen geeigneten Übergang zum bebauten Siedlungsbereich darstellt. Die gewählten Gehölze tragen zu einer ökologischen Ausrichtung dieser linearen Gehölzstruktur bei und dienen daher dem Biotopverbund.

9.10 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen (E1)

Die vorhandenen Bäume und Sträucher im Bereich der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen E1 sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich gemäß Pflanzenliste 1 nachzupflanzen (Mindestqualität Bäume: Hochstamm 3 x v. StU 14-16 cm, Sträucher: 2 x v. o.B. 60/100). Während der Bauphase ist die Fläche durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Erläuterung:

Mit der Festsetzung wird dem an dieser Stelle bereits vorhandenen Grüngürtel aus Sträuchern und Bäumen als Abgrenzung zur Ackerfläche Rechnung getragen. Anstatt einer neu angelegten Grünstruktur zielt diese Festsetzung auf die Erhaltung des Bestandes ab. Zusammen mit den festgesetzten Grün- Flächen A und E2 und dem Bereich der Regenrückhaltung bildet sich hier ein Biotopverbund aus, der vielen Tieren und Vögeln Nahrung und Unterschlupf bieten wird.

9.11 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen (E2)

Die vorhandenen Sträucher und Bäume im Bereich der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen E2 sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzenliste 1 nachzupflanzen (Sträucher: 2 x v. o.B. 60/100). Im Abstand von 10 m sind in die Fläche standortgerechte, heimische Bäume gemäß Pflanzenliste 1 (Mindestqualität Bäume: Hochstamm 3 x v. StU 10-12) zu pflanzen. Während der Bauphase ist die Fläche durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Erläuterung:

Es wird auf die Erläuterung zu den Punkten 9.8 und 9.9 verwiesen. Innerhalb der hier festgesetzten Grünfläche ist neben dem erhaltenswerten Bestand eine ergänzende Pflanzung von Bäumen vorgesehen. Es wird auf diese Weise entlang der westlichen Grenze des Plangebietes (ca. 300 m) eine einheitliche Heckenstruktur aus Bäumen und Sträuchern entstehen. Bei Abgang wird jeweils durch das Nachpflanzgebot die Sicherung dieser Struktur gewährleistet.

9.12 Anpflanzgebot

Auf den einzelnen Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes ist mindestens pro angefangene 600 m² Grundstücksfläche 1 hochstämmiger standortgerechter, heimischer Laubbaum, auch Obstbaum, gemäß Pflanzenliste 1 bzw. Pflanzenliste 2 mit einem Mindeststammumfang von 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzung spätestens 1 Jahr nach Herstellung des Hauptgebäudes).

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 8 großkronige standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß Pflanzenliste 2 mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (1 Straßenbaum pro 700 m² Straßenverkehrsfläche). Die genauen Standorte der Straßenbäume werden im Rahmen der Straßenausbauplanung festgelegt (Pflanzung spätestens 1 Jahr nach Herstellung der Erschließungsanlagen).

Pflanzenliste 1:
(heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher für die Baugrundstücke)

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestqualität
Bäume		
Acer campestre	Feld-Ahorn	H 2 x v. StU 10-12*
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	H 2 x v. StU 10-12
Betula pendula	Sand-Birke	H 2 x v. StU 10-12
Carpinus betulus***	Hainbuche	H 2 x v. StU 10-12
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn	H 2 x v. StU 10-12
Crataegus Carrierei	Apfeldorn	H 2 x v. StU 10-12
Fagus sylvatica***	Rot-Buche	H 2 x v. StU 10-12
Malus sylvestris	Holz-Apfel	H 2 x v. StU 10-12
Pyrus pyraster	Wild-Birne	H 2 x v. StU 10-12
Prunus avium	Vogel-Kirsche	H 2 x v. StU 10-12
Quercus robur	Stiel-Eiche	H 2 x v. StU 10-12
Sorbus aucuparia	Eberesche	H 2 x v. StU 10-12
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	H 2 x v. StU 10-12
Tilia cordata	Winter-Linde	H 2 x v. StU 10-12
Obstbäume gemäß Pflanzenliste Obstbäume		H 2 x v. StU 10-12
Sträucher		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	2 x v. o.B. 60/100
Corylus avellana	Haselnuss	2 x v. o.B. 60/100
Crataegus monogyna***	Weißdorn	2 x v. o.B. 60/100
Ligustrum vulgare***	Gemeiner Liguster	2 x v. o.B. 60/100
Prunus spinosa	Schlehe	2 x v. o.B. 60/100
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	2 x v. o.B. 60/100
Rosa spec.***	Wildrosen	2 x v. o.B. 60/100
Sambucus nigra	Holunder	2 x v. o.B. 60/100

* H 2 x v. StU 10-12 = Hochstamm zweimal verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm in 1 m Höhe

** 2 x v. o.B. 60/100 = Strauch zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm

*** für geschnittene Hecken geeignete Gehölze, Pflanzqualität Heckenpflanze

**Pflanzenliste 2:
(Obstbäume)**

Äpfel*	Birnen*
Boskoop Grahams Jubiläumsapfel Graue Herbstrenette Gravensteiner Holsteiner Cox Jakob Lebel Krügers Dickstiel Ontarioapfel Roter Berlepsch	Bosc´s Flaschenbirne Clapps Liebling Conferencebirne Gellerts Butterbirne Gräfin von Paris Gute Luise Köstliche von Charneu Williams Christbirne
Pflaumen, Zwetschen und Renekloden*	Süßkirschen*
Bühler Frühzwetsche Graf Althans Reneklude Hauszwetsche Königin Victoria Nancymirabelle Ontariopflaume	Büttners Rote Knorpelkirsche Große Prinzessinkirsche Große Schwarze Knorpelkirsche Hedelfinger Riesenkirsche Kassins Frühe Herzkirsche Schneiders Späte Knorpelkirsche

* Obstbäume regionaler Sorten, Hochstämme, Stammumfang 10-12 cm

Erläuterung:

Die Pflanzmaßnahme auf den Privatgrundstücken trägt zur Durchgrünung des Plangebietes bei und sichert die Pflanzung von mindestens einem heimischen, standortgerechten Baume je Grundstück.

Darüber hinaus erfolgt die Pflanzung von 8 Einzelbäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Diese Maßnahme dient dem Ersatz der zu fallenden Straßenbäume im Schulweg.

9.13 Externe Kompensation

Die erforderliche Kompensation in Höhe von 11.251,2 m² für das Schutzgut Boden und 805,1 m² für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften erfolgt extern auf einer Fläche bei Stedorf (M1) in der Gemarkung Dörverden, Flur 17, Flurstücke 133/61 und 132/60 sowie auf einer Fläche westlich von Hülsen (M2) in der Gemarkung Hülsen, Flur 12, Flurstück 343/2.

Entwicklungsziel ist die Anpflanzung eines jungen Laubmischwaldes.

Erläuterung:

Entsprechend der Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Umweltbericht ergibt sich ein erforderliches Kompensationsdefizit, welches gemäß der Festsetzung auf den genannten, externen Flächen ausgeglichen werden muss.

10 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Damit sich die geplanten Wohngebäude in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen, werden unterschiedliche örtliche Bauvorschriften erlassen, welche die Gestaltung des Grundstücks sowie die Vorgartenbereiche betreffen. Diese orientieren sich an den im Umfeld bereits geltenden Vorschriften und gewährleisten somit auch zukünftig eine homogene städtebauliche Gestaltung des Ortes Wahnebergen.

10.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 „Erweiterung Westeresch Wahnebergen“ identisch.

10.2 Einfriedungen

Entlang von Straßenverkehrsflächen, Öffentlichen Grünflächen und Fußwegen sind auf den Grundstücken ausschließlich Einfriedungen in Form von geschnittenen oder freiwachsenden Hecken -gemäß Pflanzliste- zulässig. Im Bereich der Vorgärten darf diese Einfriedung maximal 80 cm hoch sein. Lediglich im Bereich der Zufahrten und Zuwegungen sind Tore zulässig.

Erläuterung:

Mit dieser Festsetzung soll der Lage des Plangebietes im ländlichen Raum Rechnung getragen werden. Bei den gewählten Heckenarten handelt es sich um heimische und standortgerechte Pflanzen, die neben dem gestalterischen Aspekt einen ökologischen Mehrwert in das Baugebiet bringen und zur Erhaltung der Artenvielfalt beitragen. Um das Gefährdungspotenzial von Fußgängern und vor allem kleinen Kindern zu verringern, wird festgelegt, dass die Hecken im Vorgarten lediglich eine Höhe von 80 cm aufweisen dürfen. Auf diese Weise können andere Verkehrsteilnehmer wie Radfahrer und Autofahrer den fußläufigen Verkehr und Spielaktivitäten schneller wahrnehmen. Um dem Wunsch nach einem Abschluss des Grundstücks hin zur öffentlichen Verkehrsfläche nachzukommen, wird die Möglichkeit eröffnet, im Bereich der Zufahrten und Zuwegungen Tore einzubauen.

10.3 Gestaltung der Vorgartenbereiche

Nicht überbaute, private Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der nicht überbaute Grundstücksstreifen, der zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, welche zur Erschließung des Grundstückes dient, und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten Linie der Vorderfront des Hauptgebäudes liegt, ist gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Eine Vollversiegelung der Vorgartenbereiche sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter oder ähnlichem Steinmaterial ist nicht zulässig.

Erläuterung:

Diese Örtliche Bauvorschrift wird in Anlehnung an die NBauO erlassen, nach der nicht überbaute Grundstücksflächen generell als Grünflächen anzulegen sind (§ 9 Abs. 2 NBauO). Es entspricht dem Planungswillen der Kommune, den Grad der Versiegelung auf den Baugrundstücken zurückzunehmen und Fläche für die Versickerung von Oberflächenwasser und den Erhalt der Artenvielfalt bei Insekten und Vögeln vorzuhalten.

Durch die gärtnerische Gestaltung der Vorgartenbereiche zusammen mit den Einfriedungen in Heckenform wird es zu einer aufgelockerten und von Pflanzen geprägten Straßenansicht im Plangebiet kommen. Es soll verhindert werden, dass durch den Einbau von hohen Zäunen in untypischen Materialien eine „Schluchten“- Bildung des relativ engen Straßenraumes entsteht. Vielmehr sollen abwechslungsreiche Durchblicke gewährt werden und eine Öffnung zwischen dem privaten Grundstück und der öffentlichen Straße erfolgen.

10.4 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO).

11 Hinweise**11.1 Baumschutz/ Artenschutz**

Soweit Bäume gefällt werden müssen, ist dies gemäß § 39 BNatSchG lediglich im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar des Jahres außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten zulässig. Die Regelungen im Bundesnaturschutzgesetz zum besonderen Artenschutz (§ 44) sind ganzjährig zu beachten und einzuhalten. So ist jahreszeitenunabhängig unmittelbar vor der Fällung von Gehölzen durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob sich in den Gehölzen Fortpflanzungs- und Ruhestätten relevanter Arten befinden. Werden Lebensstätten festgestellt, so muss bei der zuständigen Naturschutzbehörde eine Genehmigung eingeholt werden und entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

Bei den Bauarbeiten sind die Bäume, die als zu erhalten festgesetzt sind gemäß DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, gemäß RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ sowie den Vorgaben der ZTV-Baumpflege (Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Baumpflege) vor Beschädigungen zu schützen und bei Abgang artgleich nachzupflanzen.

Entlang der Straßen ist eine insektenschonende Beleuchtung (insbesondere durch eine Abschirmung der Lichtquellen nach oben, sowie die Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln mit möglichst keinen oder geringen kurzwelligen Lichtanteilen) vorzusehen.

11.2 Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen, Schlacken, auffällige Bodenverfärbungen- oder Steinhäufungen), auch in geringen Spuren, gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und sind unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Verden unter der Telefonnummer 04231/15432 zu melden.

11.3 Altlasten/ Bodenschutz/ Kampfmittel

Sollten im Rahmen der Bauarbeiten Bodenveränderungen, Bodenbelastungen oder Verunreinigungen (z. B. bodenfremde Gerüche, Farben und Materialien sowie schadstoffbelasteter Bauschutt) festgestellt werden, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Verden (Tel. 04231/15-8992) zu benachrichtigen. Die Arbeiten in dem betroffenen Baustellenbereich sind unverzüglich einzustellen. Meldepflichtig sind die Grundstückseigentümer, Inhaber der tatsächlichen Gewalt (Grundstücksbesitzer bzw. –nutzer), Bauherren und Bauleiter.

Oberboden ist in seinem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Abgetragener Oberboden ist in geeigneten Mieten gemäß DIN 18915 zu lagern und in seiner natürlichen Bodenfunktion zu erhalten.

Schadhafte Bodenveränderungen sind auf ein erforderliches Mindestmaß zu minimieren. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass schädliche Bodenveränderungen (z.B. Bodenverdichtungen) durch geeignete Maßnahmen verhindert werden.

Es ist die Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung des Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Depo-nieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung) bei allen weiteren Planungsphasen zugrunde zu legen.

Der Boden im Baufeld ist durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung und sonstiger schädlicher Veränderung zu schützen. Sollte es dennoch zu schädlichen Bodenveränderungen während der Baumaßnahme kommen, sind geeignete Bodenbehandlungsmaßnahmen durchzuführen.

Im südöstlichen Plangebiet wurde eine Altablagerung in geringem Umfang festgestellt, die bereits gutachterlich untersucht worden ist. Demnach handelt es sich vornehmlich um Auffüllungen mit geringen, unbedenklichen Bauschuttanteilen (Ziegel, Tonrohre u.a.) sowie um Gartenabfälle in 5 nachgewiesenen Bereichen. Es wird vom Gutachter empfohlen, diese inhomogenen Schichten auszutauschen, um die Standsicherheit von Bauwerken zu gewährleisten. Hierbei wird die Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde am weiteren Vorgehen erfolgen.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN- Regionaldirektion Hameln- Hannover zu benachrichtigen.

Anmerkung:

Im Zuge der Planaufstellung wurde das LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst beteiligt. Das Landesamt hat eine Auswertung der Luftbilder vorgenommen und mitgeteilt, dass kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung besteht.

11.4 Vorranggebiet Windenergienutzung

Aus dem Vorranggebiet Windenergienutzung Ver-Gebiet 2 Altgebiet Verden-Dörverden entstehende Schallemissionen sind hinzunehmen.

11.5 Schallschutzmaßnahmen

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand 01/2018) erforderlich sind. Alle Teile der DIN 4109 „Schallschutz im Städtebau“ sind beim Beuth Verlag/ Berlin erschienen und können von diesem bezogen werden. Auch können die relevanten Teile dieser Norm im Planungsamt der Gemeinde Dörverden eingesehen werden.

11.6 Planungsgrundlagen

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Es gilt die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. S. 578)

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN- Vorschriften u.a.) können bei der Gemeinde Dörverden im Rathaus eingesehen werden.

12 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dörverden hat in seiner Sitzung am 06.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 „Erweiterung Westeresch Wahnebergen“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO), Ortschaft Wahnebergen, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dörverden hat in seiner Sitzung am 13.05.2025 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89 „Erweiterung Westeresch Wahnebergen“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO), Ortschaft Wahnebergen, zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 02.06.2025 bis einschließlich 04.07.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Dörverden hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 89 „Erweiterung Westeresch Wahnebergen“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO), Ortschaft Wahnebergen, und die Begründung in seiner Sitzung am 18.12.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Dörverden, den

.....

Der Bürgermeister
