

Erläuterungsbericht zur 28. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dörverden - beglaubigte Abschrift -*

*) Unter Berücksichtigung der Ausnahme in der Genehmigungsverfügung des Landkreises Verden vom 17.03.2005, die Flächen am Westrand von Wahnebergen betrifft. Vgl. dazu die Seiten 16, 23, 24, 41ff, 62 und 63! Der Rat der Gemeinde Dörverden hat für die Ausnahme am 09.05.2005 den Betrittsbeschluss gefasst.

Ausgearbeitet
Hannover, im Oktober 2004

Konkordiastraße 14A 30449 Hannover ☎ (05 11) 44 82 89 Fax (05 11) 45 34 40 Internet: www.geffers-planung.de E-Mail: geffers@geffers-planung.de	Diplom-Volkswirt Eike Geffers Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung
---	--

in Zusammenarbeit mit

Susanne Vogel ■
■ Dipl.-Ing. Architektin
■ Bauleitplanung

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	5
I. Fortschreibung der kommunalen Entwicklungsplanung (kEP)	7
1. Lage im Raum und allgemeine Charakterisierung der Gemeinde	7
2. Entwicklungsstudie Dörverden 2020	7
A. Bevölkerung und Wohnstätten	8
1. Bevölkerungsentwicklung	8
a) Kommunale Entwicklungsplanung für den Flächennutzungsplan 1975	8
b) Analyse der Bevölkerungsentwicklung seit 1972 und seit 1988	8
c) Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2015	10
2. Wohnbautätigkeit	11
a) Analyse der Wohnbautätigkeit seit 1987	11
b) Wohnraumbedarf der vorhandenen Einwohner bis 2015	11
3. Wohnraumbedarf durch Zunahme der Wohnbevölkerung, Verteilung auf die einzelnen Ortschaften	12
4. Bedarf an neuen Bauflächen für Wohnungen	14
5. Zielvorstellungen für die Lage neuer Wohnbauflächen	15
B. Wirtschaftsstruktur und Arbeitsstätten	17
1. Landwirtschaft	18
2. Produktionsbetriebe und gewerbliche Bauflächen	18
3. Handels- und Dienstleistungsbetriebe	21
C. Verkehr	21
II. Änderungen des Flächennutzungsplans aufgrund der Fortschreibung der kEP	22
A. 1. Teiländerung: Ortschaft Barme	25
gemischte Baufläche „Heisenhof“	25
B. 2. Teiländerung: Ortschaften Dörverden und Stedorf	25
1. Wohnbauflächen „Dörverden-Südost“	26
2. Wassersportheim	30
3. Dorfgebiet „Geestefeld“	31
C. 3. Teiländerung: Ortschaften Stedebergen und Wahnebergen	35
1. Wohnbaufläche „Auf'm Esch“	36
2. Dorfgebiet „Weiddor“	38

3.	Sondergebiet „Garten- und Landschaftsbau“ im Bereich „Kuracker“	38
4.	Landwehrsee	39
5.	Wohnbaufläche „Wahnebergen West“ *	41
6.	Gewerbegebiet „Wahnebergen“	44
D.	5. Teiländerung: Ortschaft Westen	47
1.	Wohnbaufläche „Lohweg“	47
2.	Wohnbaufläche „Eichenstraße“	49
3.	Wohnbaufläche „Zum Sportplatz“	50
4.	Wohnbaufläche „Zum Voßfelde“	51
E.	6. Teiländerung: Ortschaft Hülsen	54
1.	Wohnbaufläche „Hülsen-Nord“	54
2.	Wohnbaufläche „Mühlenweg“	56
F.	7. Teiländerung: Ortschaft Diensthop	58
1.	Gemischte Baufläche „Dorfstraße“	58
G.	Abwägung der betroffenen Belange	59
1.	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	59
2.	Soziale Bedürfnisse und Belange des Bildungswesens	59
3.	Belange der Wirtschaft	59
4.	Belange der Landwirtschaft	59
5.	Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	60
6.	Umweltschützende Belange in der Abwägung (§ 1a BauGB)	60
a)	Bodenschutzgebot	60
b)	Darstellungen in umweltschutzbezogenen Plänen	60
c)	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	61
d)	Umweltverträglichkeitsprüfung	64
e)	Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie	64
	Private Belange	64
III.	Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans	66
A.	Allgemeines	66
1.	Neubekanntmachung statt Neuaufstellung	67
2.	Digitale Planzeichnung und kommunales geographisches Informationssystem (GIS)	68
B.	Allgemeine Erläuterung der Änderungen aufgrund der Neuzeichnung des Flächennutzungsplans	68
1.	Bauflächen statt Baugebiete	68
a)	Darstellung „Dorfgebiet“ (MD)	70

b) Darstellung „Gewerbegebiet“ (GE).....	70
c) Darstellung „Sondergebiet“ (SO).....	70
2. Sonstige Darstellungen	70
C. Erläuterung einzelner geänderter Darstellungen	71
1. Teiländerung: Ortschaft Barme	71
2. Teiländerung: Ortschaften Dörverden und Stedorf.....	71
3. Teiländerung: Ortschaften Stedebergen und Wahnebergen	73
4. Teiländerung: Ortschaften Ahnebergen und Barnstedt	73
5. Teiländerung: Ortschaft Westen.....	73
6. Teiländerung: Ortschaft Hülsen.....	73
7. Teiländerung: Ortschaft Diensthop.....	74
Verfahrensvermerke	75

Die **8. Teiländerung (B 215 neu)**, die gemischte Baufläche „Heisenhof“ (1. Teiländerung) und die Wohnbaufläche „Mühlenweg“ (6. Teiländerung), die im Entwurf der 28. Änderung des Flächennutzungsplans enthalten waren, werden im Rahmen der 28. Änderung nicht weiterverfolgt.

* (Die Fläche wurde von der Genehmigung ausgenommen!)

Einleitung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dörverden ist am **01.07.1977** wirksam geworden. Er wurde auf der Grundlage einer „kommunalen Entwicklungsplanung“ aufgestellt, die in den Jahren 1973 und 1974 erarbeitet wurde. Die kommunale Entwicklungsplanung diente dazu, die Entwicklungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet zu klären und Zielvorstellungen für die Darstellungen der Lage und Größe von Bauflächen im Flächennutzungsplan festzulegen.

Nach nunmehr fast dreißig Jahren sind die Zielvorstellungen der damaligen kommunalen Entwicklungsplanung weitgehend verwirklicht. Der Flächennutzungsplan ist seit seinem Wirksamwerden außerdem durch 18 Änderungen an die tatsächliche Entwicklung und an geänderte Zielvorstellungen angepasst worden. Wirksam sind die 1. – 5., 8., 10. – 13., 15., 17., 18., 21. - 24. und 26. Änderung. Durch die Änderungen ist der Flächennutzungsplan im wesentlichen aktuell gehalten worden.

Die Gemeinde sieht daher auch rd. 25 Jahre nach dem Wirksamwerden des Flächennutzungsplans keine Notwendigkeit, einen neuen Flächennutzungsplan aufzustellen (vgl. Abschnitt III.A.1, Seite 67). Sie hält lediglich eine **Fortschreibung der kommunalen Entwicklungsplanung** für erforderlich, um neue Zielvorstellungen für die nächsten 10 - 15 Jahre zu entwickeln. Grundlagen dafür sind Analysen der bisherigen und Prognosen der künftigen Entwicklung. Sie sind unten in **Abschnitt I.** dargestellt.

Mit der 28. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die mit Fortschreibung der kommunalen Entwicklungsplanung erarbeiteten Vorschläge für die Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 10 - 15 Jahren in Darstellungen im Flächennutzungsplan umgesetzt werden (vgl. dazu unten **Abschnitt II.**).

Der Flächennutzungsplan besteht aus 5 Teilplänen, dem Teilplan 1 im Maßstab 1 : 25.000 für das gesamte Gemeindegebiet und den Teilplänen 2 – 5 im Maßstab 1 : 5.000 für die Ortschaften der Gemeinde:

- Teilplan 2 für die Ortschaften Dörverden, Stedorf, Barme und Diensthop,
- Teilplan 3 für die Ortschaften Hülsen und Westen,
- Teilplan 4 für die Ortschaften Stedebergen und Wahnebergen,
- Teilplan 5 für die Ortschaften Ahnebergen und Barnstedt.

Der Flächennutzungsplan, d. h. das „Planwerk“ mit den 5 Teilplänen, ist durch die tatsächliche Entwicklung und die 18 Änderungen recht unübersichtlich geworden. Die Planunterlage (Deutsche Grundkarte 1 : 5000 und Topographische Karte 1 : 25.000), auf der der Flächennutzungsplan gezeichnet worden ist, ist überholt. Die Planzeichnung besteht inzwischen aus der ursprünglichen Planzeichnung und den Planzeichnungen der 18 wirksamen Änderungen. Um wieder zu einem übersichtlichen „Planwerk“ zu kommen, wird die Gemeinde nach der 28. Änderung gem. § 6 Abs. 6 BauGB eine **Neubekanntmachung** vornehmen. Dazu wird der Flächennutzungsplan auf einer aktuellen Planunterlage unter Berücksichtigung der bisherigen Änderungen neu gezeichnet. Die nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke werden aktualisiert (vgl. dazu unten **Abschnitt III.**).

Die 28. Änderung hat sich auch aus den örtlichen Planungen ergeben, die in der Gemeinde in den letzten Jahren durchgeführt wurden. Besonders zu erwähnen sind

- die **Entwicklungsstudie Dörverden 2020**, die ein Modell zur lokalen Agenda 21 für den ländlichen Raum entwickelt, und
- die **Dorferneuerungsplanungen** und -maßnahmen für die Dörfer im Gebiet der Gemeinde.

Die Ergebnisse der Entwicklungsstudie werden unten in Abschnitt I.A.3 ausgewertet. Die Ergebnisse der Dorferneuerungsplanungen werden im örtlichen Teil (Abschnitt III.) bei der Erläuterung der Darstellungen in den einzelnen Ortschaften der Gemeinde berücksichtigt.

Mit der **28. Änderung** des Flächennutzungsplans erfolgt eine umfassende Fortschreibung der Darstellung von Bauflächen. Die Ausweisung neuer Bauflächen erfolgt in den Ortschaften Dörverden, Stedebergen, Wahnebergen, Westen und Hülsen. Die einzelnen Änderungen sind unten in **Abschnitt II.** erläutert.

Bestandteil der 28. Änderung sind außerdem die Änderungen des wirksamen Flächennutzungsplans, die sich durch die Neuzeichnung des Flächennutzungsplans für die **Neubekanntmachung** ergeben. Diese Änderungen betreffen alle Ortschaften der Gemeinde Dörverden (vgl. unten Abschnitt III.).

Die rege Bautätigkeit der vergangenen Jahre hat dazu geführt, dass die Bauflächen und Baugebiete, die im Flächennutzungsplan für den Neubau von Wohnhäusern und Arbeitsstätten dargestellt sind, weitgehend bebaut wurden. Freie Baugrundstücke sind knapp geworden. Die Ausweisung neuer Bauflächen muss sich an der Deckung des Bedarfs der nächsten 10 bis 15 Jahre orientieren. Die Gemeinde hat daher den Bedarf an Wohnungen und Arbeitsstätten ermittelt und die Änderungen darauf abgestimmt (vgl. unten **Abschnitte I.A und I.B**).

Die Gemeinde muss aber nicht nur über den Umfang der benötigten Flächen entscheiden, sondern auch über die Lage der Flächen. In welchen Ortschaften sollen neue Bauflächen dargestellt werden? Entscheidend sind die Eignung der Flächen und die Funktionsverteilung innerhalb der Gemeinde sowie die Ziele der Raumordnung, an die die 28. Änderung anzupassen ist (vgl. dazu unten **Abschnitt I.A.3 und I.A.5**).

I. Fortschreibung der kommunalen Entwicklungsplanung (kEP)

1. Lage im Raum und allgemeine Charakterisierung der Gemeinde

Die Gemeinde Dörverden liegt am Südrand des Landkreises Verden. Im Osten grenzt der Landkreis Soltau-Fallingb. an das Gemeindegebiet mit der Samtgemeinde Rethem, im Süden und Westen der Landkreis Nienburg mit der Samtgemeinde Eystrup und der Samtgemeinde Grafschaft Hoya. Im Norden und Osten innerhalb des Landkreises Verden liegen die Stadt Verden und die Gemeinde Kirchlinteln.

Die überörtliche Verkehrserschließung erfolgt durch die **Bundesstraße B 215** (Nienburg – Verden), die das Gemeindegebiet von Süden nach Norden durchquert. Zusätzlich ist die Gemeinde durch die **B 209** (Walsrode – Nienburg) in Verbindung mit der **K 14** von Osten her zu erreichen. Von Westen ist die Anbindung über die **L 330** und die B 215 vorhanden. Hinsichtlich der Anbindung der B 215 an die **Bundesautobahn (BAB) A 27** besteht Verbesserungsbedarf. Der gesamte Verkehr muss derzeit durch das Nadelöhr Verden fließen.

Die **Bahnstrecke Hannover-Bremen** verläuft in Nord-Süd-Richtung mitten durch das Gemeindegebiet mit einer Haltestelle in der Ortschaft Dörverden.

Die Gemeinde hatte am **31.12.2001 insgesamt 9.688 Einwohner**, die sich sehr unterschiedlich auf die einzelnen Ortschaften verteilen. Die Ortschaft Dörverden/Stedorf ist mit Abstand die größte Ortschaft. In ihr wohnt mehr als die Hälfte (52 %) der Gemeindebevölkerung. Es folgen die Ortschaften Westen am Ostrand des Gemeindegebiets mit 13 %, Hülsen am Südostrand mit 12 % und Barne am Südwestrand mit 11 %. Die übrigen Ortschaften stellen nur einen vergleichsweise kleinen Bevölkerungsanteil (vgl. die Tabelle auf Seite 10).

Der Charakter der einzelnen Ortschaften ist recht unterschiedlich. Während in der Vergangenheit alle Ortschaften in erster Linie durch die Landwirtschaft geprägt waren, hat sich inzwischen bei einigen ein deutlicher Strukturwandel vollzogen vom landwirtschaftlich geprägten Dorf zum dörflich geprägten Wohnort. An den Ortsrändern sind neue Einfamilienhausgebiete entstanden, besonders in Dörverden, Barne (als Wohnstandort der Bundeswehr), Westen und Hülsen. Die Ortskerne haben aber in fast allen Ortschaften noch den von den landwirtschaftlichen Hofstellen bestimmten dörflichen Charakter. Die Gemeinde bemüht sich, diese dörfliche Identität der Orte durch Dorferneuerungsmaßnahmen zu erhalten.

2. Entwicklungsstudie Dörverden 2020

Die Entwicklungsstudie Dörverden 2020 ist Entwicklungsstrategie für die Gemeinde Dörverden. Ziel ist, die Lebensgrundlagen der Bevölkerung zu sichern und nachhaltig zu verbessern. Dazu wurde für die Zukunft Dörverdendens das Leitbild einer **„nachhaltigen Gemeindeentwicklung“** erarbeitet.

Für die 28. Änderung des Flächennutzungsplans sind insbesondere die für die Bereiche Siedlungsentwicklung und Gewerbe erarbeiteten Leitlinien von Bedeutung. Unter der Leitlinie **„Förderung eines ökologischen, innovativen Gewerbes“** werden folgende Leitziele formuliert: Stärkung der örtlichen Wirtschaftskraft, Ansiedlung neuer Betriebe, besondere Offenheit für ökologisch orientierte Betriebe, Standortvorteil in der Region nutzen, Förderung der Kommunikation zwischen Politik und Gewerbe, Ausbau des Dienstleistungssektors. Für den Bereich Siedlungsentwicklung wurde die Leitlinie einer **„behutsamen Siedlungserweiterung“** erarbeitet mit folgenden Leitziele: Stärkung Dörverdendens als Wohnstandort, Wachstum im Rahmen der vorhandenen Infrastruktur.

Die konkreten Maßnahmen, die dazu in der Entwicklungsstudie vorgeschlagen wurden, sind zum Teil bereits umgesetzt, wie z.B. Stärkung des Ortskerns, Öffnung des Bahnhofs, Ausweisung Gewerbegebiet. Weitere Maßnahmen, die bei der 28. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden, sind die Verbesserung der Verkehrsanbindung nach Verden und die Schaffung der Voraussetzung für eine künftige Nutzung des Heisenhofs.

Für einen Teil der Dörfer der Gemeinde gibt es Dorferneuerungspläne. Auf sie wird im nachfolgenden örtlichen Teil näher eingegangen.

A. Bevölkerung und Wohnstätten

1. Bevölkerungsentwicklung

Die Wohnbevölkerung ist eine der Schlüsselgrößen der Entwicklung in der Gemeinde. Sie bestimmt den Bedarf an Wohnbauflächen, an privaten Versorgungseinrichtungen und an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen. Daher muss ermittelt werden, wie sich die Wohnbevölkerung in Zukunft aller Wahrscheinlichkeit nach entwickeln wird.

Die Bevölkerungsentwicklung wird bestimmt durch die Geburten und Sterbefälle, also die natürliche Bevölkerungsbewegung, und die Zuzüge und Fortzüge, das sind die Wanderungen.

a) Kommunale Entwicklungsplanung für den Flächennutzungsplan 1975

Ausgangspunkt für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist die Kommunale Entwicklungsplanung, die die NILEG für den Flächennutzungsplan 1975 ausgearbeitet hat. Die damals durchgeführte Analyse der Bevölkerungsentwicklung umfasste den Zeitraum 1961 bis 1972. Hierbei wurden getrennt betrachtet die „natürliche Bevölkerungsbewegung“ (Geburten und Sterbefälle) und die „Wanderungen“ (Zuzüge und Fortzüge).

Aufgrund der Analyse der natürlichen Bevölkerungsbewegung wurde keine Veränderung der Wohnbevölkerung bis 1985 prognostiziert.

Die Analyse der Wanderungen ergab durch Zuzüge aus wohnungsorientierten Gründen trotz erheblicher Fortzüge aus arbeitsorientierten Gründen einen Wanderungsgewinn, der insbesondere im Zeitraum 1970 bis 1972 positive Tendenz zeigte. Für den Prognosezeitraum wurde bei verbesserter Attraktivität der Gemeinde ein höherer Wanderungsgewinn prognostiziert als der, der sich im Zeitraum von 1961 bis 1972 eingestellt hatte. Entsprechend den Zielvorstellungen der Gemeinde und den ihr zugewiesenen Entwicklungsaufgaben wurde ein **Zuwachs von etwa 800 Einwohnern bis 1985** angenommen. Bei einer Ausgangszahl von 8.695 Einwohner am 31.12.1972 bedeutet das 1985 eine Einwohnerzahl von 9.495.

b) Analyse der Bevölkerungsentwicklung seit 1972 und seit 1988

Ausgangspunkt für die Analyse ist zum einen die Entwicklung seit der Aufstellung der kommunalen Entwicklungsplanung in den Jahren 1973 und 1974. Außerdem wird die Entwicklung seit der Volkszählung von 1987 betrachtet, da für diesen Zeitpunkt umfangreiches Datenmaterial zur Verfügung steht.

Vergleicht man die Zielzahl aus der kommunalen Entwicklungsplanung mit der tatsächlichen Entwicklung, kommt man zum Ergebnis, dass die prognostizierte Entwicklung im angesetzten Zeitraum nicht eingetreten ist. Aufgrund der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der nicht eingetretenen Zunahme durch Zuzüge entstand vielmehr eine Rückgang der Bevölkerung. Die Talsohle wurde 1984 erreicht, als Dörverden 8.322 Einwohnern hatte. Statt der prognostizierten Zunahme um 800 Einwohner hatte Dörverden 1985 rd. 300 Einwohner weniger als 1972. Seit 1985 ist die Einwohnerzahl aufgrund von Wanderungsgewinnen

jedoch stetig angestiegen. Die Zielzahl der kommunalen Entwicklungsplanung für das Jahr 1985 von 9.495 Einwohnern wurde 1996 erreicht.

Gemeinde Dörverden

Entwicklung der Bevölkerung 1973 - 2001

Jahr	Gebur- ten	Sterbe- fälle	Saldo	Zu- züge	Fort- züge	Saldo	Zu-/ Abnahme	Bevölker. am 31.12
1972								8.695
1973	118	117	1	618	723	-105	-104	8.591
1974	93	97	-4	519	561	-42	-46	8.545
1975	96	111	-15	489	577	-88	-103	8.442
1976	78	115	-37	539	530	9	-28	8.414
1977	94	124	-30	496	441	55	25	8.439
1978	92	119	-27	561	439	122	95	8.534
1979	83	109	-26	616	555	61	35	8.569
1980	98	104	-6	602	611	-9	-15	8.554
1981	104	121	-17	549	478	71	54	8.608
1982	81	99	-18	487	568	-81	-99	8.509
1983	97	87	10	461	518	-57	-47	8.462
1984	76	126	-50	417	507	-90	-140	8.322
1985	88	105	-17	452	370	82	65	8.387
1986	88	91	-3	492	453	39	36	8.423
1987	111	109	2	486	442	44	46	8.561
1988	107	99	8	469	412	57	65	8.626
1989	98	89	9	528	476	52	61	8.687
1990	94	101	-7	746	456	290	283	8.970
1991	115	96	19	614	478	136	155	9.125
1992	96	98	-2	585	500	85	83	9.208
1993	88	97	-9	680	550	130	121	9.329
1994	103	131	-28	810	725	85	57	9.386
1995	96	117	-21	698	607	91	70	9.456
1996	102	100	2	708	647	61	63	9.519
1997	112	104	8	743	695	48	56	9.575
1998	99	123	-24	629	610	19	-5	9.570
1999	104	140	-36	679	564	115	79	9.649
2000	95	115	-20	576	536	40	20	9.669
2001	87	158	-71	652	562	90	19	9.688
Summe	2.793	3.202	-409	16.901	15.591	1.310	901	9.688

Quelle: Statistische Berichte Niedersachsen

Die Bevölkerung ist bis zum 31. Dezember 2001 auf 9.688 Einwohner angestiegen. Das ergibt für den Zeitraum seit 1972 eine durchschnittliche jährliche Zunahme um rd. 31 Einwohner und für den Zeitraum seit 1987 eine durchschnittliche jährliche Zunahme um rd. 80 Einwohner. Die Ursachen für diese Zunahme ergeben sich aus der Tabelle auf Seite 9:

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung hat die Wohnbevölkerung nicht sehr stark verändert. Das Geburtendefizit von rd. 400 Einwohnern entspricht einem Anteil von rd. 5 % an der Wohnbevölkerung am 31. Dez. 1972. Die Zunahme wurde ausschließlich durch die Wanderungen verursacht. Durch den Wanderungsgewinn von 1.310 Einwohnern hat die Wohn-

bevölkerung seit 1972 um 15 % zugenommen. Berücksichtigt man das Geburtendefizit verbleibt eine Zunahme um rd. 10 %.

Die Verteilung der Zunahme der Wohnbevölkerung seit 1987 auf die einzelnen Ortschaften der Gemeinde ergibt sich aus der folgenden Tabelle:

Gemeinde Dörverden

Verteilung der Bevölkerung am 25.07.1987

Verteilung der Zunahme von 1987 - 2001 (14 Jahre)

Ortschaft	Wohnbevölkerung		Wohnbevölkerung		Zunahme der Bevölkerung	
	am 25.05.1987	Anteil d. Ortschaft a. d. Gesamtbevölkerung	am 31.12.2001	Anteil d. Ortschaft a. d. Gesamtbevölkerung	1988 bis 2001	Anteil d. Ortschaft a. d. Gesamtzunahme
Ahnebergen	203	2,4%	205	2,1%	2	0%
Barme	1.114	13,0%	1.079	11,1%	-35	-3%
Barnstedt	75	0,9%	75	0,8%	0	0%
Diensthop	58	0,7%	61	0,6%	3	0%
Dörverden u. Stedorf	4.187	48,9%	5.083	52,4%	896	79%
Hülsen	1.100	12,8%	1.164	12,0%	64	6%
Stedebergen	218	2,5%	211	2,2%	-7	-1%
Wahnebergen	466	5,4%	521	5,4%	55	5%
Westen	1.145	13,4%	1.299	13,4%	154	14%
Summe	8.566	100,0%	9.698	100,0%	1.132	100%

Quelle: Statistische Berichte Niedersachsen und eigene Berechnungen

Die Unterschiede sind nicht allein auf die Größe der Ortschaften zurückzuführen, sondern auch auf ihre Standortgunst. Besonders deutlich wird dies bei der Ortschaft Dörverden: Ihr Anteil an der Wohnbevölkerung der Gemeinde betrug am 31.12.1987 48,9 %, ihr Anteil an der Zunahme der Wohnbevölkerung von 1987 bis 1998 aber 79 %. Dörverden wird als „Standort des Grundzentrums“ und durch die Lage an der Eisenbahnstrecke begünstigt.

c) Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2015

Der Flächennutzungsplan stellt die „Art der Bodennutzung nach den *voraussehbaren Bedürfnissen* der Gemeinde“ dar (§ 5 Abs. 1 BauGB). Notwendig ist also eine Prognose, mit der die voraussehbaren Bedürfnisse abgeschätzt werden. Sachgerecht ist beim Flächennutzungsplan ein Prognosezeitraum von etwa 10 bis 15 Jahren. Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird daher **das Jahr 2015 als Planungshorizont** gewählt. Es muss abgeschätzt werden, wie sich die Wohnbevölkerung bis dahin entwickeln wird.

Für den Landkreis Verden wird vom Niedersächsischen Landesamt für Statistik in dem Bericht „Regionale Vorausschätzung der Bevölkerung Niedersachsens unter Berücksichtigung von Wanderungen bis 2016“ (Basisbevölkerung 1999) eine Zunahme von 6,4 % prognostiziert.

Der Landkreis grenzt an das Oberzentrum Bremen. Es ist zu erwarten, dass die Entwicklung in der unmittelbaren Umgebung des Oberzentrums, die von Wanderungsgewinnen geprägt ist, auch in die Randbereiche des Landkreises ausstrahlt. Sie werden auch weiterhin Bevölkerungswachstum haben.

Die Gemeinde Dörverden liegt im Verhältnis zu Bremen im südöstlichen Randbereich des Großraums. Sie erwartet, dass sie auch in Zukunft an den Zuzügen im Umland von Bremen beteiligt ist. Diese werden gegenüber den letzten 14 Jahren deutlich verringert sein. Das bis-

her relativ niedrige Geburtendefizit wird aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ebenfalls nicht zu halten sein.

Insgesamt werden die Wanderungsgewinne das Geburtendefizit jedoch weiterhin nicht nur ausgleichen, sondern darüber hinaus zu einer Zunahme der Wohnbevölkerung führen. Auf der Grundlage dieser Einschätzung wird als Ziel der Gemeinde eine Wohnbevölkerung von rd. 10.300 Einwohner im Jahre 2015 festgelegt. Dieses Ziel erfordert, ausgehend vom 01.01.2002, eine Zunahme um rd. 600 Einwohner. Das sind jährlich rd. 43 Einwohner über den Zeitraum von 14 Jahren. Von 1988 bis 2001 wurde eine durchschnittliche jährliche Zunahme von rd. 80 Einwohnern erreicht. Daran zeigt sich, dass die Zielzahl von 10.300 Einwohner eine realistische Abschätzung der künftigen Entwicklung darstellt.

2. Wohnbautätigkeit

a) Analyse der Wohnbautätigkeit seit 1987

Die Wohnbautätigkeit seit 1987 ergibt sich aus der folgenden Tabelle. Von 1987 bis 2001 wuchs die Zahl der Wohnungen im Durchschnitt jährlich um rd. 57.

Gemeinde Dörverden					
Entwicklung der Wohnbautätigkeit 1988 - 2001 (14 Jahre)					
Wohnungsbestand		Zunahme Wohnungen		Belegungsdichte	
31.12.1987	31.12.2001	insgesamt	pro Jahr	Bevölkerung am 31.12.2001	Einwohner pro WE 2000
3.145	3.941	796	57	9.688	2,46

Quelle: Ergebnisse der amtlichen Statistik und eigene Berechnungen

Die intensive Wohnbautätigkeit wurde nicht allein durch die Zunahme der Wohnbevölkerung verursacht, sondern auch durch den wachsenden Wohnraumbedarf der vorhandenen Wohnbevölkerung. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,46 Einwohnern pro Wohnung hätten die 1.127 Einwohner, die von 1988 bis 2001 hinzugekommen sind, 458 Wohnungen benötigt. Fertiggestellt wurden aber 796 Wohnungen. Danach wurden 338 Wohnungen nicht für die zusätzlichen Einwohner gebaut, sondern für den wachsenden Wohnraumbedarf der vorhandenen Einwohner. Das ist nicht ungewöhnlich. Einen Teil ihres wachsenden Wohlstands verwenden die Einwohner für die Verbesserung ihrer Wohnverhältnisse. Sie leisten sich mehr Wohnraum. Sie rücken auseinander. Daran wird sich auch in Zukunft wenig ändern.

b) Wohnraumbedarf der vorhandenen Einwohner bis 2015

Der Bedarf an Wohnbauflächen ergibt sich zum einen aus dem Wohnraumbedarf durch die Einwohnerzunahme und zum anderen aus den wachsenden Wohnbedürfnissen der vorhandenen Einwohner.

Aus der erwarteten **Einwohnerzunahme** lässt sich die Zahl der notwendigen Wohnungen mit Hilfe der Belegungsziffer berechnen. Für die Gemeinde wird mit 2,5 Einwohnern pro Wohnung gerechnet. Das entspricht in etwa der Belegungsdichte von 2,46 am 31.12.2001. Für die erwartete Zunahme von 600 Einwohnern werden **240 neue Wohnungen** benötigt.

Der Bedarf an neuen Wohnungen aufgrund der **wachsenden Wohnbedürfnisse** der vorhandenen Einwohner beträgt erfahrungsgemäß zwischen 2 und 5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr. Da die Belegungsziffer in der Gemeinde mit im Durchschnitt 2,5 Einwohner pro Wohnung schon relativ klein ist, wird in der Gemeinde für den Zeitraum bis zum Jahre 2015 von 3 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr ausgegangen. Der sich daraus ergebende Wohnungsbedarf ist der folgenden Tabelle zu entnehmen. Insgesamt besteht auf-

grund wachsender Wohnbedürfnisse bis zum Jahr 2015 ein Bedarf an **rd. 400 neuen Wohnungen**.

Gemeinde Dörverden

Bedarf an neuen Wohnungen aufgrund wachsender Wohnbedürfnisse im Zeitraum 2002 - 2015 (14 Jahre)

Ortschaft	Wohnbevölkerung am 31.12.2001	Wohnungen pro 1.000 Einw. pro Jahr	Bedarf an neuen WE
Ahnebergen	205	3,0	9
Barme	1.079	3,0	45
Barnstedt	75	3,0	3
Diensthop	61	3,0	3
Dörverden u. Stedorf	5.083	3,0	213
Hülsen	1.164	3,0	49
Stedebergen	211	3,0	9
Wahnebergen	521	3,0	22
Westen	1.299	3,0	55
Gemeinde Dörverden	9.698		408

Quelle: Eigene Berechnungen

Die Anzahl der neuen Wohnungseinheiten, für die Wohnbauflächen benötigt werden, ist die Summe aus dem Bedarf durch die Zunahme der Wohnbevölkerung und dem Bedarf der vorhandenen Bevölkerung. Danach werden insgesamt Flächen für rd. 650 (rechnerisch: 648) neue Wohnungseinheiten benötigt.

3. Wohnraumbedarf durch Zunahme der Wohnbevölkerung, Verteilung auf die einzelnen Ortschaften

Der Wohnungsbedarfs, der sich aus der Zunahme der Wohnbevölkerung ergibt, muss auf die einzelnen Ortschaften verteilt werden. Die Verteilung der Zunahme richtet sich danach, wo die Gemeinde Flächen für Wohnbaugrundstücke bereit stellt. Dabei muss die Gemeinde die **Ziele der Raumordnung** berücksichtigen:

Nach dem **Regionalen Raumordnungsprogramm 1997** (RROP) des Landkreises Verden gehört Dörverden zum „ländlichen Raum“. In den Dörfern des ländlichen Raums hat die zukünftige Siedlungsentwicklung behutsam unter Beachtung der kulturellen und landschaftlichen Eigenart sowie der Besonderheiten des Gemeinwesens zu erfolgen. Wohnbauflächen sollen bevorzugt in Ortschaften mit vorhandener Infrastruktur und ÖPNV-Anschluss ausgewiesen werden (vgl. 1.3 D 03). Das sind in der Gemeinde Dörverden neben der Ortschaft Dörverden als „Standort des Grundzentrums“ die Ortsteile Hülsen und Westen (vgl. 1.5 D 03). Sie sind „Standort zur Sicherung vorhandener Infrastruktur“.

Diese Ziele werden bei der 28. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt. Der überwiegende Teil der geplanten Wohnbauflächen wird in diesen drei Ortschaften ausgewiesen. Das entspricht auch der bisherigen Entwicklung in der Gemeinde.

Daneben möchte die Gemeinde eine stärkere Entwicklung in den Ortschaften Wahnebergen und Stedebergen fördern.

Mit der Ausweisung von Bauflächen in Stedebergen wird der Bedarf, der durch das geplante Gewerbegebiet entstehen wird, berücksichtigt. Damit folgt die Gemeinde Ziffer 1.5 C 04 des

RROP: Einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung soll besonders Rechnung getragen werden. Bei der Ausweisung von Gebieten, in denen viele Arbeitsplätze geschaffen werden sollen, ist der Wohnbedarf der dort voraussichtlich arbeitenden Bevölkerung zu beachten.

Wahnebergen ist nach den Zielen für die Siedlungsentwicklung weder „Standort des Grundzentrums“ noch „Standort zur Sicherung der vorhandenen Infrastruktur“. In Wahnebergen soll daher nach dem RROP nur eine „angemessene Eigenentwicklung“ ermöglicht werden (vgl. 1.5, D03). Bei dieser Aussage kann es sich aufgrund der vagen Formulierung kaum um ein Ziel sondern nur um einen Grundsatz der Raumordnung handeln. Daraus ergibt sich aus der Sicht der Gemeinde im Rahmen der kommunalen Planungshoheit durchaus ein gewisser Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Siedlungsentwicklung. Die Gemeinde möchte nicht die gesamte Wohnentwicklung auf die drei im RROP genannten Standorte konzentrieren. In der Ortschaft Wahnebergen gibt es eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Dieser Bedarf hat eine Vielzahl von Gründen, die aus der Sicht der Gemeinde dafür sprechen, Wohnbauflächen am Standort Wahnebergen zu entwickeln, die auch einen Zuzug von außen ermöglichen:

- In der Ortschaft Wahnebergen sind Einrichtungen der Grundversorgung vorhanden: Kindergarten, Spielplatz, Dorfladen, Sportplatz, Friedhof, Feuerwehr. Die Ausweisung neuer Bauflächen in Wahnebergen dient der Aufrechterhaltung und Verbesserung dieser Versorgungseinrichtungen und der Infrastruktur.
- Die Lage Wahnebergens unmittelbar am Südrand von Verden bietet sich insbesondere für Leute an, die in Verden arbeiten, aber gern auf dem Land wohnen möchten. Für sie ergeben sich kurze Wege zu ihrem Arbeitsplatz.
- Außerdem liegt Wahnebergen in unmittelbarer Nähe zu Stedebergen. Hier entwickelt die Gemeinde derzeit ein Gewerbegebiet. Durch die Schaffung neuer Gewerbegrundstücke wird zusätzlicher Bedarf an Wohngrundstücken in Stedebergen und der näheren Umgebung entstehen. Wahnebergen ist aufgrund seiner vorhandenen Infrastruktureinrichtungen besser für die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken geeignet als Stedebergen.
- Wahnebergen ist zur Zeit im öffentlichen Personennahverkehr mit der Buslinie 765 zu erreichen. Die Fahrzeit beträgt Richtung Verden, ZOB nur 8 Minuten. In die andere Richtung bestehen Verbindungen nach Dörverden und Rethem. Die Buslinie 765 dient gleichzeitig als Schulbus. Die Verbindung zur Grundschule in Westen / Hülsen ist damit ebenfalls gewährleistet.
- Aufgrund der Nähe zur Stadt Verden sind weiterführende Schulen in Verden ebenfalls gut zu erreichen.

Aus der Sicht der Gemeinde macht es keinen Sinn, bei der Verteilung der Einwohnerzunahme die Wünsche und Erfordernisse der künftigen Einwohner außer Acht zu lassen: Wie die bisherige Entwicklung in Hülsen zeigt, ist die Nachfrage nach Wohngrundstücken hier eher als gering einzustufen. Demgegenüber herrscht in Wahnebergen eine rege Nachfrage nach Wohngrundstücken, die durch den Standortvorteil der Nähe zum Mittelzentrum Verden begründet ist. Während die Einwohnerzahl der Ortschaft Hülsen in dem Zeitraum von 1987 bis 2001 um rd. 6 % zugenommen hat, waren es in Wahnebergen rd. 12 %.

Die Nähe der geplanten Wohngrundstücke zum Grundschulstandort Westen/Hülsen ist sicher wünschenswert, um den Grundschulern einen kurzen Schulweg zu ermöglichen. Sie ist jedoch nicht das alleinige Kriterium, nach dem die Auswahl eines Wohngrundstücks entschieden wird: Nicht alle Bauwilligen haben Kinder im Grundschulalter. Für Berufstätige kann die Nähe zum Arbeitsplatz, für Eltern mit größeren Kindern kann die Nähe zu weiterführenden Schulen ausschlaggebend sein. Außerdem sind die Ortschaften Hülsen und Wahnebergen hinsichtlich der Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen mit Ausnahme des Grundschulstandortes durchaus vergleichbar.

Die Schaffung von Baugrundstücken in Wahnebergen dient auch der Sicherung und Erhaltung des Grundschulstandortes Westen/Hülsen, da die Kinder aus Wahnebergen hier eingeschult werden.

Gemeinde Dörverden

Bedarf an neuen Wohnungen aufgrund der erwarteten Zunahme der Bevölkerung um 600 Einwohner im Zeitraum 2002 - 2015 (14 Jahre)

Ortschaft	angestrebte Verteilung der Zunahme	Zunahme der Bevölkerung	Bedarf an neuen WE*)
Ahnebergen	0%	0	0
Barme	0%	0	0
Barnstedt	0%	0	0
Diensthop	0%	0	0
Dörverden u. Stedorf	50%	300	120
Hülsen	5%	30	12
Stedebergen	5%	30	12
Wahnebergen	20%	120	48
Westen	20%	120	48
Gemeinde Dörverden	100%	600	240

*) Belegungsziffer: 2,5 Einwohner je Wohnungseinheit

Quelle: Eigene Berechnungen

Durch die Aufgabe des **Bundeswehrstandortes** ergeben sich in der Ortschaft **Barme** große Veränderungen. Derzeit werden Planungsvorstellungen für die Umnutzung der Niedersachsenkaserne durch das Projekt „Victoria Garden“ entwickelt. Wenn die Planungsvorstellungen für das Bundeswehrgelände hinreichend konkret sind, wird die Gemeinde ein gesondertes Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans durchführen. Sie geht derzeit davon aus, dass der sich aus der künftigen Nutzung ergebende Bedarf an Wohnungen auf dem Gelände gedeckt werden kann.

Aufgrund der oben geschilderten Zielvorstellungen ergibt sich die in der vorstehenden Tabelle angegebene „*angestrebte Verteilung der Zunahme*“ der Bevölkerung auf die Ortschaften der Gemeinde.

Wie bereits oben ausgeführt, werden aufgrund des Bedarfs durch die Zunahme der Wohnbevölkerung und des Bedarfs der vorhandenen Bevölkerung insgesamt Flächen für rd. 650 (rechnerisch: 648) neue Wohnungseinheiten benötigt.

4. Bedarf an neuen Bauflächen für Wohnungen

Ein Teil der benötigten rd. 650 Wohnungseinheiten kann auf Flächen gebaut werden, die im Flächennutzungsplan bereits als „Wohnbaufläche“ oder als „gemischte Baufläche“ für die Errichtung von Wohnhäusern dargestellt sind. Neue Bauflächen müssen daher nur dargestellt werden, soweit die bereits dargestellten Bauflächen nicht ausreichen, um den ermittelten Bedarf zu decken. Die noch möglichen Wohnungen auf den im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen ergeben sich aus den „Strukturkarten“ für die einzelnen Ortschaften, die in Abschnitt II beigefügt sind.

Erfahrungsgemäß stehen nicht alle dargestellten Bauflächen im Planungszeitraum für eine Bebauung zur Verfügung. Aus den unterschiedlichsten Gründen lehnen die Eigentümer eine Bebauung ab. Häufig werden die Grundstücke für Kinder und Enkel reserviert oder für Hausgärten freigehalten.

Gemeinde Dörverden

Bedarf an neuen Bauflächen für den Zeitraum 2002 - 2015 (14 Jahre)

(2015 = 10.300 Einwohner)

Ortschaft	Bedarf an neuen Wohnungen 2002 - 2015	mögliche Wohnungen auf den im wirksamen Flächennutzungsplan*) dargestellten Bauflächen insgesamt		mögliche Wohnungen im Zeitraum 2002 - 2015**)	Wohnungen, für die neue Bauflächen dargestellt werden müssen
		Wohnbauflächen	gemischte Bauflächen		
Ahnebergen	9	0	6	2	7
Barme	45	58	1	41	4
Barnstedt	3	0	12	5	-2
Diensthop	3	3	0	2	1
Dörverden u. Stedorf	333	295	39	222	111
Hülsen	61	28	19	27	34
Stedebergen	21	5	5	6	15
Wahnebergen	70	59	10	45	25
Westen	103	38	15	33	70
Gemeinde Dörverden	648	486	107	383	265

*) Stand 2002

**) 70 % der auf Wohnbauflächen möglichen Wohnungen und
40 % der auf gemischten Bauflächen möglichen Wohnungen

Quelle: Eigene Berechnungen

Die Gemeinde geht daher davon aus, dass bis zum Jahre 2015 70 % der auf Wohnbauflächen möglichen Wohnungen gebaut werden und 40 % der auf gemischten Bauflächen möglichen Wohnungen. Die unterschiedliche Behandlung berücksichtigt, dass ein Teil der gemischten Bauflächen Freiflächen landwirtschaftlicher Hofstellen sind, die auch langfristig nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Von den rd. 650 Wohnungen, die bis zum Jahre 2015 benötigt werden, können rd. 380 auf bereits dargestellten Bauflächen errichtet werden. Für die verbleibenden rd. 270 Wohnungen müssen neue Bauflächen dargestellt werden.

5. Zielvorstellungen für die Lage neuer Wohnbauflächen

Aus der Fortschreibung der kommunalen Entwicklungsplanung ergibt sich für den Planungszeitraum in einem Teil der Ortschaften der Gemeinde ein deutlicher Bedarf an neuen Wohnbauflächen.

Ein wesentliches Ziel der 28. Änderung des Flächennutzungsplans sind daher neue Wohngrundstücke, die den Ergebnissen der Fortschreibung der kommunalen Entwicklungsplanung entsprechen.

Die Lage der neuen Wohnbauflächen soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die Wünsche und Erfordernisse möglichst vieler Bewohner erfüllen. Deshalb sollten die Wohnbauflächen

- günstig zu den privaten und öffentlichen Versorgungseinrichtungen liegen,
- gut mit dem ÖPNV zu erreichen sein,
- gut über das regionale Straßennetz zu erreichen sein, ohne vorhandene Wohngebiete zu belasten,
- vor Immissionen geschützt liegen,
- gut mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vereinbaren sein und

- ohne großen Aufwand zu erschließen sein.

Diese Anforderungen werden von den ausgewählten Flächen zum überwiegenden Teil erfüllt (vgl. dazu die Erläuterungen zu den einzelnen Änderungen unten in Abschnitt II). Insgesamt werden **neue Bauflächen für rd. 320 Wohneinheiten** dargestellt (vgl. die folgende Tabelle). Das entspricht dem ermittelten Bedarf von rd. 270 Wohneinheiten.

Die Verteilung auf die einzelnen Ortschaften entspricht weitgehend den Zielvorstellungen, die im vorigen Abschnitt entwickelt wurden (vgl. die folgende Tabelle). Nur in Wahnebergen und in Westen wird der Bedarf übertroffen. Da der Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde nur „in den Grundzügen“ regelt, ist es nicht erforderlich, den ermittelten Bedarf exakt zu treffen. Eine Mehrausweisung hat den Vorteil, dass sich die Gemeinde flexible Handlungsmöglichkeiten bei der Umsetzung der Planung eröffnet.

Die Ortschaften Ahnebergen und Barnstedt im Nordosten von Dörverden sind überwiegend ländlich geprägt. Die bauliche Entwicklung soll hier auf die Eigenentwicklung beschränkt bleiben.

In Ahnebergen und Barnstedt gibt es derzeit noch freie Bauflächen. Damit kann mittelfristig der Bedarf für die Eigenentwicklung gedeckt werden. Wenn abzusehen ist, dass bereits dargestellte Flächen bebaut werden, wird die Gemeinde weitere Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs ausweisen.

Gemeinde Dörverden

Mögliche Wohnungen (WE) auf den Bauflächen, die mit der 28. Änderung des Flächennutzungsplans neu dargestellt werden

Ortschaft	Wohnungen, für die neue Bauflächen dargestellt werden müssen	mögliche WE auf den neuen Wohnbauflächen	mögliche WE auf den neuen gemischten Bauflächen	Differenz zwischen möglichen WE auf den neuen Bauflächen und WE, für die Flächen benötigt werden
Ahnebergen	7	0	0	-7
Barme	4	0	0	-4
Barnstedt	-2	0	0	2
Diensthop	1	0	0	-1
Dörverden u. Stedorf	111	110	0	-1
Hülsen	34	25	0	-9
Stedebergen	16	7	8	-1
Wahnebergen*	25	65	0	40
Westen	70	98	2	30
Gemeinde Dörverden	266	305	10	49

* (Die Fläche wurde von der Genehmigung ausgenommen!)

B. Wirtschaftsstruktur und Arbeitsstätten

Eine weitere Schlüsselgröße für die Gemeindeentwicklung sind die Arbeitsstätten und Beschäftigten. Die Erwerbsgrundlagen der Einwohner der Gemeinde liegen zum Teil innerhalb des Gemeindegebiets, zu einem erheblichen Teil aber auch außerhalb der Gemeinde.

Innergemeindliche Erwerbsgrundlagen sind die Arbeitsstätten in der Landwirtschaft, im produzierenden Gewerbe, im Handel und im Dienstleistungsbereich. Für sie müssen im Flächennutzungsplan die notwendigen Bauflächen dargestellt werden.

Aus den folgenden Tabellen ergeben sich die Arbeitsstätten und Beschäftigten sowie die Verteilung auf die einzelnen Ortschaften und die Betriebe in der Landwirtschaft. Sie vermitteln einen Eindruck von den innergemeindlichen Erwerbsgrundlagen.

Gemeinde Dörverden, Arbeitsstätten und Beschäftigte (ohne L + F)					
		19 70		19 87	
Nr.	Wirtschaftsabteilung und -unterabteilung	Arbeitsstätten	Beschäftigte	Arbeitsstätten	Beschäftigte
0	Gewerbl. Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	6	20	7	33
1	Energie- und Wasserversorgung, Bergbau	1	65	1	78
2	Verarbeitendes Gewerbe	43	465	26	454
3	Baugewerbe	23	241	22	244
1-3	Produzierendes Gewerbe	67	771	49	776
4	Handel	83	221	58	239
5	Verkehr und Nachrichtenübermittlung	15	51	10	46
6	Kreditinstitute und Versicherungsgewerbe	10	22	13	43
7	Dienstleistungen von Untern. u. Freien Berufen	51	170	62	223
4-7	Handel, Verkehr, Kreditinstitute und Dienstleistungen	159	464	143	551
8	Organisationen o. Erwerbschar. u. Private Haushalte	2	12	6	50
9	Gebietskörperschaften und Sozialversicherung	15	435	17	483
Summe		249	1.702	222	1.893

Gemeinde Dörverden, Arbeitsstätten, Beschäftigte und Erwerbstätige 1987 (ohne Land- und Forstwirtschaft)

Ortschaft	Arbeitsstätten insgesamt	Beschäftigte Insgesamt	Erwerbstätige am Ort der Hauptwohnung
Ahnebergen	2		86
Barme	20	105	545
Barnstedt	2		27
Diensthop	1		30
Dörverden u. Stedorf	121	1.204	1.732
Hülsen	21	298	474
Stedebergen	8	61	104
Wahnebergen	6	14	221
Westen	41	14	535
Gemeinde Dörverden	222	1868	3.754

Quelle: Niedersächsisches Landesverwaltungsamt, Statistik Gemeindestatistik Niedersachsen 1987
 Teil 1: Bevölkerung und Erwerbstätigkeit
 Teil 3: Arbeitsstätten

1. Landwirtschaft

In der Gemeinde gab es 1987 insgesamt noch 182 landwirtschaftliche Betriebe. Ihre Zahl ist bis 1998 um 74 Betriebe (41 %) auf 108 zurückgegangen. Daran zeigt sich deutlich die abnehmende Bedeutung der Landwirtschaft als Erwerbsgrundlage der Einwohner in der Gemeinde.

Gemeinde Dörverden, Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe

Betriebe 1987 insgesamt	Betriebe 1998 Insgesamt	Abnahme Insgesamt	1987-98 Pro Jahr
182	108	74	6,7

Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik, Agrarberichterstattung

In städtebaulicher Hinsicht sind in erster Linie die Hofstellen der landwirtschaftlichen Betriebe von Bedeutung. Von den heutigen Ortsteilen sind die meisten aus einer Ansammlung von Hofstellen entstanden. Das ist noch heute im Ortsbild deutlich zu erkennen. Es ist ein Ziel der Planung, diese historischen Ortskerne, deren Erscheinungsbild von den landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt wird, zu bewahren.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Bereiche der historischen Ortskerne mit den Hofstellen der landwirtschaftlichen Betriebe als „Dorfgebiet“ dargestellt. In den kleineren Ortsteilen betrifft dies meist sämtliche bebauten Bereiche.

Die landwirtschaftlichen Betriebe sind für die Bauleitplanung aber auch unter Immissionsgesichtspunkten von erheblicher Bedeutung. Besonders durch die intensive Tierhaltung entstehen erhebliche Geruchsbelästigungen. Daneben spielt auch der Betriebslärm eine Rolle. Um die Entwicklung der Betriebe nicht zu beeinträchtigen, muss die Bauleitplanung dafür sorgen, dass neue schutzwürdige Nutzungen, insbesondere Wohngebiete, möglichst nicht in ihrer Nähe zugelassen werden. Zudem soll in den Bereichen, in denen neben vorhandenen „Dorfgebieten“ neue Bauflächen dargestellt werden, die Nutzungsstruktur vielfältig bleiben.

In vielen landwirtschaftlichen Gebäuden wurde die landwirtschaftliche Nutzung inzwischen still gelegt oder gar aufgegeben, ohne dass eine eindeutige Folgenutzung zu erkennen ist. Wenn es auf den Hofstellen keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr gibt, ist eine Darstellung als „Dorfgebiet“ nicht mehr sachgerecht. Damit es bei einer gemischten Nutzung bleiben kann, stellt die Gemeinde solche Bereiche als „gemischte Baufläche“ (M) dar und nicht, wie bisher, als „Dorfgebiet“. So bleiben der Gemeinde für die weitere Konkretisierung der Planung alle Möglichkeiten offen. Sie kann die Flächen im Bebauungsplan als „Mischgebiet“ oder „Dorfgebiet“ festsetzen.

2. Produktionsbetriebe und gewerbliche Bauflächen

Als Produktionsbetriebe werden Betriebe bezeichnet, die für die Versorgung der Bevölkerung in ihrer näheren Umgebung keine nennenswerte Bedeutung haben, und die deshalb keinen Standort in der Nähe der Wohnungen benötigen. Stattdessen suchen sie einen Standort, an dem sie wenig Rücksicht auf schutzbedürftige Nutzungen nehmen müssen. Nach der Systematik der Wirtschaftszweige handelt es sich in erster Linie um die Arbeitsstätten des Produzierenden Gewerbes. Nach der Statistik für 1987 gab es im Gemeindegebiet 49 Arbeitsstätten mit 776 Beschäftigten.

In der Gemeinde gibt es einen größeren Gewerbebestandort: Das „**Gewerbegebiet Hülsen**“ in der Ortschaft Hülsen. Dort befinden sich auch größere Produktionsbetriebe wie Fa. NORKA und Fa. Heckmann. Der Bebauungsplan für diesen Gewerbebestandort setzt Teile als „Industriegebiet“ fest. Dort gibt es noch einige freie Grundstücke.

Auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplans versucht die Gemeinde außerdem, einen **Gewerbestandort in Dörverden** südlich der Ortslage aufzubauen. Sie hat dafür den Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet an der Bahn“ aufgestellt (in Kraft getreten am 01.04.1976). Von diesem Gewerbegebiet ist aufgrund seiner Standortnachteile bislang nur ein kleiner Teil realisiert: Die Erschließung wurde mit der Gewerbestraße „Brocksfeld“ begonnen, die von der Diensthoper Straße (K 17) nach Osten abzweigt. An ihr haben sich ca. 5 kleinere Betriebe angesiedelt. Nach dem Bebauungsplan sind noch 26,3 ha möglich. Eine weitere Erschließung geplanter Gewerbegrundstücke ist aber bisher nicht erfolgt. Es fehlt an der Nachfrage. Dafür dürfte es folgende Gründe geben:

- Die äußere Verkehrserschließung des Gebiets erfolgt nach dem Bebauungsplan Nr. 13 über die Diensthoper Straße (K 17) und über die Gemeindestraße „Im kleinen Moor“. Die K 17 schließt rd. 1,7 km nördlich des geplanten Gewerbegebiets innerhalb der Ortslage von Dörverden an die Bundesstraße 215 an. Auf beiden Seiten der Kreisstraße liegen Wohngebiete, die vom Lieferverkehr gestört würden. Die Gemeindestraße „Im kleinen Moor“ führt ebenfalls durch Wohngebiete. Sie ist bisher nicht ausgebaut und in ihrem derzeitigen Zustand für LKW-Verkehr in das Gewerbegebiet ungeeignet. Damit ist das Gebiet schlecht zu erreichen.
- Das Gewerbegebiet liegt zwar an der Bahnstrecke. Im Bebauungsplan ist aber ein Gleisanschluss nicht vorgesehen. Deshalb ist das Gebiet trotz seiner Lage an der Bahnstrecke für verkehrsintensive Betriebe ungeeignet.
- Das Gebiet grenzt im Norden und Westen an vorhandene und geplante Wohngebiete. Auf sie müssen Gewerbebetriebe Rücksicht nehmen. Es sind nur nicht wesentlich störende Betriebe möglich.

Insgesamt ist festzustellen, dass das seit 28 Jahren rechtsverbindlich festgesetzte Gewerbegebiet in Dörverden von den Gewerbebetrieben, die in der Gemeinde einen neuen Standort suchen, kaum als Standort angenommen wird. Es ist nicht zu erwarten, dass sich daran in Zukunft etwas ändert. Die Gemeinde gibt daher mit dieser Änderung des Flächennutzungsplans einen Teil der Darstellung des Gewerbegebiets auf (vgl. dazu unten Abschnitt II.B.1 (S. 26).

Als Ersatz für das Angebot an Gewerbegrundstücken in Dörverden hat die Gemeinde mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplans 6,9 ha **gewerbliche Bauflächen in Stedebergen** auf der Westseite der B 215 rd. ausgewiesen. Sie sind unmittelbar von der Bundesstraße aus erreichbar, ohne dass Wohngebiete beeinträchtigt werden. Die Bundesstraße schließt im Norden (im Stadtgebiet von Verden) an die BAB A 27 an.

Die Gemeinde muss auch in Zukunft günstige Standortvoraussetzungen für das Produzierende Gewerbe erhalten und schaffen. Bedarf an Gewerbegrundstücken ergibt sich durch Neuan-siedlungen/ Betriebsgründungen und durch Verlagerung wegen Platzbedarf oder wegen Immissionskonflikten.

Immissionskonflikte ergeben sich für Betriebe außerhalb der dargestellten gewerblichen Bauflächen, deren Betriebsablauf mit erheblichen Emissionen verbunden ist, und in deren Umgebung es schutzbedürftige Nutzungen gibt, d. h. Wohnungen, die keine Betriebswohnungen sind. Für sie kann eine Umsiedlung in ein Gewerbe- oder Industriegebiet erforderlich werden. Dafür müssen ausreichende Flächen vorgehalten werden. Es stellt sich daher die Frage, ob die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen ausreichen.

Wie bei den Wohnbauflächen ist entscheidend, welche Flächen noch innerhalb der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen noch zur Verfügung stehen. Die freien gewerblichen Bauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan ergeben sich aus der **Strukturkarte „gewerbliche Bauflächen“** für die Ortschaft Dörverden und aus den **Strukturkarten „Bauflächen“** für die Ortschaften Stedebergen und Hülsen, die im Teil II beigelegt

sind. Danach stehen in Stedebergen noch 7,6 ha und in Hülsen noch 3,2 ha zur Verfügung. In Dörverden sind es derzeit, wie erwähnt, noch 26,3 ha. Berücksichtigt man die teilweise Aufhebung des „Gewerbegebiets an der Bahn“ (vgl. unten Abschnitt II.B.1, S. 26), verbleiben dort immer noch 9,75 ha. Insgesamt stehen also rd. **20 ha freie gewerbliche Bauflächen** zur Verfügung.

Eine Vorstellung von der Größenordnung des Flächenbedarfs vermittelt der Verbrauch an gewerblichen Bauflächen **in den letzten 30 Jahren** (seit Aufstellung des Flächennutzungsplans): In diesem Zeitraum wurden rd. **9 ha gewerbliche Bauflächen durch Betriebe in Anspruch genommen**. Bei dieser Entwicklung kann man davon ausgehen, dass mit den 20 ha freien gewerblichen Bauflächen **für den Planungszeitraum ausreichend geeignete Flächen für die Neuansiedlung und für die Verlagerung von Betrieben zur Verfügung stehen**. Aufgrund der Fortschreibung der kommunalen Entwicklungsplanung ergibt sich daher grundsätzlich kein Bedarf an neuen gewerblichen Bauflächen, der in der 28. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden müsste.

Dieses Ergebnis, dass aus der Beobachtung der bisherigen Entwicklung gewonnen wurde, muss nicht unbedingt für die Zukunft gelten, auch wenn Veränderungen der Rahmenbedingungen, die zu einer anderen Einschätzung führen können, nicht zu erkennen sind. Die Gemeinde hat daher eine Betriebsbefragung durchgeführt, um den Flächenbedarf für Verlagerungen und Erweiterungen besser einschätzen zu können. Es wurden ca. 30 Betriebe befragt, die eventuell Erweiterungs- oder Verlagerungsbedarf haben könnten und deren Betriebsablauf möglicherweise schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG verursacht.

Von den befragten Betrieben haben 14 Betriebe geantwortet. Von diesen 14 Betrieben haben 9 keinen Bedarf an einer Erweiterung an ihrem Standort oder an einer Verlagerung von Betriebsstandort oder Betriebsteilen. 5 Betriebe haben mitgeteilt, dass sie an ihrem Standort Erweiterungsbedarf haben. Dabei handelt es in fast allen Fällen nur um kleinere Erweiterungen von insgesamt unter einem Hektar, die durch die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans bereits gedeckt sind.

Bei einem Betrieb, der Fa. Rengstorf, Garten- und Landschaftsbau, hat sich ein größerer Erweiterungsbedarf an ihrem Standort in Stedebergen ergeben. Die Fa. möchte auf den Flächen südöstlich ihres Betriebsgeländes eine größere Erweiterung vornehmen. Hier sollen unter anderem Mustergärten angelegt werden. Die Erweiterungsfläche hat eine Größe von insgesamt rd. 1,7 ha. Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Nutzung zu erreichen, wird zunächst die Darstellung im Flächennutzungsplan erforderlich. Die dafür erforderliche Änderung wird bei dieser 28. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt (vgl. unten Abschnitt II.C.3, Seite 38).

Man kann davon ausgehen, dass die Betriebe, die nicht geantwortet haben, keinen Erweiterungsbedarf haben. Die Befragung macht deutlich, dass es grundsätzlich keinen bisher unerkannten großen Bedarf an gewerblichen Bauflächen innerhalb der Gemeinde gibt. Der von den Betrieben angegebene Bedarf liegt im Rahmen der bisherigen Entwicklung.

In der Vergangenheit haben sich die Betriebe, die Erweiterungsbedarf hatten, an die Gemeinde gewandt. Dies zeigen die Beispiele aus dem Gewerbegebiet in Dörverden. Die Betriebe, die sich dort angesiedelt haben, sind aus ihrem alten Standort herausgewachsen. Sie haben neue Entwicklungsmöglichkeiten gesucht und im Gewerbegebiet gefunden. Für diesen „gemeindeinternen“ Bedarf stehen noch ausreichende gewerbliche Bauflächen zur Verfügung. Ein darüber hinausgehender Bedarf durch „externe“ Betriebe ist aufgrund der Standorteigenschaften Dörverdens kaum zu erwarten. Aber auch hierfür könnten innerhalb der freien gewerblichen Bauflächen von insgesamt rd. 20 ha, für die es rechtsverbindliche Bebauungspläne gibt, relativ kurzfristig Flächen bereitgestellt werden.

Damit wird deutlich, dass die Gemeinde in den letzten Jahren mit der Ausweisung der Gewerbestandorte in Dörverden, Hülsen und Stedebergen ausreichend gewerbliche Bauflächen für die künftige Gewerbeentwicklung in der Gemeinde ausgewiesen hat.

Unabhängig davon werden in der Ortschaft Wahnebergen die Betriebsflächen von zwei bestehenden Gewerbebetriebe, die bislang noch nicht für diese Nutzung ausgewiesen sind, als Gewerbegebiet dargestellt (vgl. unten Abschnitt II.D.5, S. 43).

3. Handels- und Dienstleistungsbetriebe

Handels- und Dienstleistungsbetriebe versorgen die Bevölkerung in ihrer Umgebung mit Waren und Dienstleistungen. Sie suchen einen Standort, der für ihre Kundschaft gut erreichbar ist. Die Nähe zu anderen Betrieben steigert die Attraktivität. Wohngebäude in der Nachbarschaft sind unvermeidbar. Ihnen müssen Immissionen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zugemutet werden. Dies ist ein Grund für die Darstellung zentral gelegener Bauflächen als „gemischte Baufläche“.

Mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 15A „Dörverden Ortskern-Nordteil“ und Nr. 37 „Große Straße“ hat die Gemeinde in der zentralen Ortschaft Dörverden die Nutzung des Ortskerns für Handels- und Dienstleistungsbetriebe planungsrechtlich abgesichert.

Zusätzlich zu den bestehenden Standorten gibt es keinen erkennbaren Bedarf zur Ausweisung von Flächen für Handel und Dienstleistung.

C. Verkehr

Wichtigste Hauptverkehrsstraße innerhalb des Gemeindegebiets ist die Bundesstraße B 215, die von Nienburg über Eystrup nach Verden verlaufend die westlichen Ortschaften Barme, Dörverden, Stedorf und Stedebergen verbindet. Insbesondere hinsichtlich der Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz in Richtung der Bundesautobahn (BAB) A 27 besteht dringender Verbesserungsbedarf: Der gesamte Verkehr muss derzeit durch das Nadelöhr Verden fließen. Außerdem werden durch die B 215 innerhalb der Ortschaften Barme, Dörverden und Stedorf erhebliche Lärmimmissionen verursacht.

Die 8. Teiländerung (B 215 neu), die im Entwurf der 28. Änderung enthalten war und mit der eine Vorsorgetrasse für eine bessere Verkehrsanbindung Dörverdens dargestellt werden sollte, wird im Rahmen der 28. Änderung nicht weiterverfolgt.

Mit der Streichung der Darstellung der B 215 neu im Rahmen der 28. Änderung des Flächennutzungsplans gibt die Gemeinde das Ziel nicht auf, die Verkehrsanbindung Dörverdens an das überregionale Straßennetz zu verbessern. Aus ihrer Sicht kann dies nur mit einer Neutrassierung der B 215 aus dem Raum Nienburg in Richtung Verden bis zur BAB 27 im Rahmen eines Gesamtkonzeptes gelöst werden. Dazu ist eine großräumige Südostumgehung Verdens erforderlich. Die im Raumordnungsverfahren vorgelegte Planung zu einer Westumgehung Verdens ist ein Planungstorso, der nicht den Anforderungen aus Dörverdener Sicht entspricht und Möglichkeiten für die Zukunft verbaut. Die Gemeinde wird daher die Planungen zur Verbesserung der Verkehrsanbindung Dörverdens auch in Zukunft weiterverfolgen und als eigenständige Flächennutzungsplanänderung weiterführen.

II. Änderungen des Flächennutzungsplans aufgrund der Fortschreibung der kEP

Im Folgenden werden die einzelnen Änderungen der Darstellungen für die Ortslagen erläutert, die sich aus der Fortschreibung der kommunalen Entwicklungsplanung ergeben. Dabei handelt es sich in erster Linie um die Darstellung neuer Wohnbauflächen. Betroffen sind Freiflächen, die bisher überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt sind. In Dörverden wird aber auch ein Teil der Wohnbauflächen auf bisher als „Gewerbegebiet“ dargestellten Flächen entwickelt. Mit der 28. Änderung des Flächennutzungsplans soll der Bau- und Landbedarf bis etwa zum Jahr 2015 gedeckt werden.

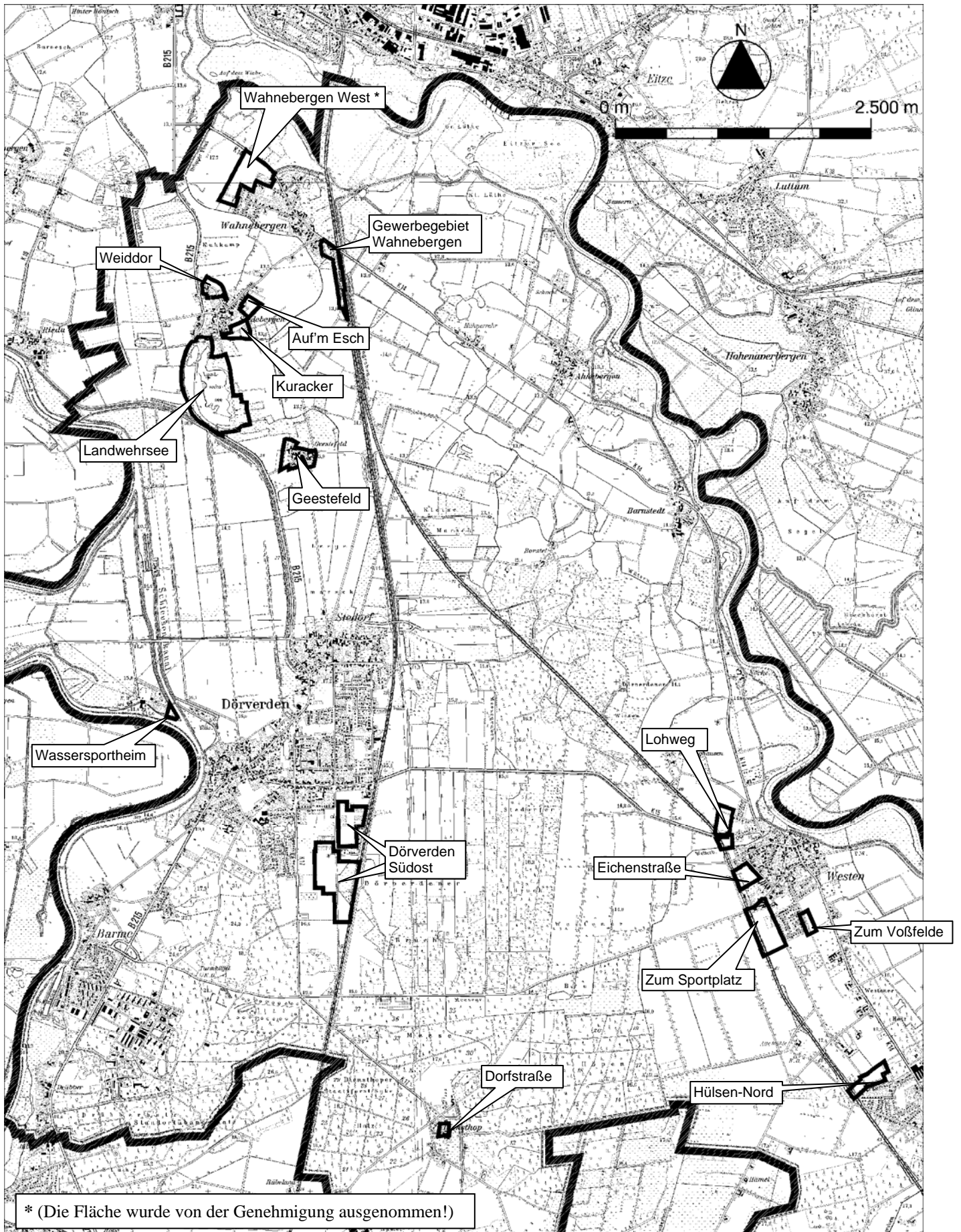
Außerdem wird mit der 28. Änderung des Flächennutzungsplans die bestehende Freizeitnutzung am Landwehrsee berücksichtigt.

Zur Lage und Größe der einzelnen **Änderungsbereiche, die wesentliche inhaltliche Änderungen zum Ziel haben**, vgl. die folgende Tabelle und den anschließenden Kartenausschnitt! In der Tabelle wird zusammenfassend dokumentiert, welche dargestellten Nutzungen durch die Änderung entfallen (Spalte „Abgang“) und welche Nutzungen neu dargestellt werden (Spalte „Zugang“). Außerdem wird die Anzahl der möglichen Wohneinheiten (WE) auf den neu dargestellten Bauflächen angegeben.

In die 28. Änderung des Flächennutzungsplans werden aber auch die **Änderungen einbezogen, die sich bei der Neuzeichnung des Flächennutzungsplans für die geplante Neubekanntmachung ergeben haben**. Diese Änderungen haben in städtebaulicher Hinsicht nur geringe Bedeutung. Sie werden unten in **Abschnitt III.** erläutert. Sie bilden zusammen mit den hier aufgeführten Änderungen die räumlichen Geltungsbereiche der einzelnen Teiländerungen.

Gesamtübersicht der Änderungen aufgrund der Fortschreibung der kEP				
Abgang (Fläche in ha)		Zugang (Fläche in ha)		mögl. WE
2. Teiländerung: Ortschaften Dörverden / Stedorf				
Dörverden Südost				
Fläche f. d. Landwirtschaft	1,14	Wohnbaufläche	7,15	60
Gewerbegebiet	15,48	Grünfläche	0,38	
		Fläche f. d. Landwirtschaft	8,50	
		eingeschränktes Gewerbegebiet	0,59	
Fläche f. d. Landwirtschaft	6,00	Wohnbaufläche	6,00	50
Wassersportheim				
Fläche f. d. Landwirtschaft	0,24	Fläche f. Sportanlagen	0,24	
Geestefeld				
Fläche f. d. Landwirtschaft	3,78	Dorfgebiet	3,78	
Summe Dörverden	26,64		26,64	110
3. Teiländerung: Ortschaften Stedebergen und Wahnebergen				
Auf'm Esch				
Fläche f. d. Landwirtschaft	1,08	Wohnbaufläche	0,82	7
Grünfläche	0,09	Grünfläche	0,35	
Weiddor				
Fläche f. d. Landwirtschaft	1,77	Dorfgebiet	1,77	8
Kuracker				
Fläche f. d. Landwirtschaft	1,67	Sondergebiet, Garten- und Landschaftsbau	1,67	
Landwehrsee				
Grünfläche, Campingplatz	12,39	Fl. f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege...	13,20	
Fläche f. d. Landwirtschaft	9,42	Sondergebiete, die der Erholung dienen	7,39	
		Fläche f. d. Landwirtschaft	1,22	
Summe Stedebergen	26,42		26,42	15
Wahnebergen-West *				
Fläche f. d. Landwirtschaft	9,11	Wohnbaufläche	7,86	65
		Grünfläche	1,25	
Gewerbegebiet				
Dorfgebiet, Fl. f. Bahnanl., Grünfl., Fl. f. d. Landw.	2,45	Gewerbegebiet	1,88	
		Fläche f. d. Landwirtschaft	0,57	
Summe Wahnebergen	11,56		11,56	65
5. Teiländerung: Ortschaft Westen				
Lohweg				
Fläche f. d. Landwirtschaft	3,50	Wohnbaufläche	3,10	25
		Fläche f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege...	0,40	
Eichenstraße				
Fläche f. d. Landwirtschaft	2,37	Wohnbaufläche	2,37	20
Zum Sportplatz				
Fläche f. d. Landwirtschaft	6,99	Wohnbaufläche	5,20	45
Gewerbegebiet	0,79	Gemischte Baufläche	1,82	2
Wald	0,87	Grünfläche	1,63	
Zum Voßfelde				
Fläche f. d. Landwirtschaft	0,96	Wohnbaufläche	0,96	8
Summe Westen	15,48		15,48	100
6. Teiländerung: Ortschaft Hülsen				
Zum Sportplatz				
Fläche f. d. Landwirtschaft	2,90	Wohnbaufläche	2,90	25
Summe Hülsen	2,90		2,90	25
7. Teiländerung: Ortschaft Diensthop				
Dorfstraße				
Fläche für Maßnahmen	0,40	Gemischte Baufläche	0,40	
Summe Diensthop	0,40		0,40	
Gesamtsumme	83,40		83,40	315

* (Die Fläche wurde von der Genehmigung ausgenommen!)



Übersichtsplan: Änderungsbereiche mit wesentlichen inhaltlichen Änderungen

Erläuterungsbericht zur 28. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dörverden

A. 1. Teiländerung: Ortschaft Barme

gemischte Baufläche „Heisenhof“

Die im Entwurf der 28. Änderung des Flächennutzungsplans enthaltene Teiländerung für den Bereich „Heisenhof“ wird nicht weiterverfolgt.

B. 2. Teiländerung: Ortschaften Dörverden und Stedorf

Die Ortschaften Dörverden und Stedorf liegen in der Mitte der Gemeinde. Da die beiden Orte baulich zusammengewachsen sind, werden sie zusammen betrachtet. Dörverden ist die größte Ortschaft in der Gemeinde. Sie erfüllt die **Aufgaben eines Grundzentrums**. In einem Grundzentrum sind zentrale Einrichtungen des allgemeinen, täglichen Bedarfs bereitzustellen. Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft, Wohn- und Arbeitsstätten sowie Freizeiteinrichtungen sollen möglichst dort räumlich zusammengefasst werden, wo ein hoher Ausnutzungsgrad von Versorgungseinrichtungen erreicht wird, und wo die Bevölkerung ein vielfältiges Angebot von Versorgungsleistungen mit relativ geringem Zeit- und Wegeaufwand in Anspruch nehmen kann. Diese Aufgaben erfüllt im Gemeindegebiet im wesentlich die Ortschaft Dörverden. Die Funktionen und Aufgaben des Grundzentrums sollen auch in Zukunft in Dörverden gesichert und weiterentwickelt werden.

Stedorf ist dagegen ein typisch landwirtschaftlich geprägtes Dorf. Hier wird in großem Umfang Schweinehaltung betrieben, die die weitere bauliche Entwicklung Stedorfs erheblich einschränkt.

Seit der Wiedereröffnung des Bahnhofs in Dörverden ist die Gemeinde an den schienengebundenen Personennahverkehr angebunden. Das erhöht die Attraktivität Dörverdens als Wohnstandort.

Nach den Zielvorstellungen der Gemeinde, die oben in Abschnitt I.A.3. (S. 12) entwickelt wurden, soll die Einwohnerzahl von Dörverden und Stedorf bis zum Jahr 2015 um rd. 300 zunehmen.

Der Bedarf an Bauflächen für Wohnhäuser ergibt sich aus dem Bedarf von 120 Wohneinheiten durch die Einwohnerzunahme und von 213 Wohneinheiten durch den steigenden Wohnraumbedarf der vorhandenen Einwohner. Insgesamt werden Flächen für **333 Wohnungen** benötigt (vgl. die Tabelle oben Abschnitt I.A.4. S. 14).

Innerhalb der Bauflächen, die bereits im Flächennutzungsplan dargestellt sind, gibt es in Dörverden und Stedorf noch Grundstücke, die bebaut werden können. Ein Teil des o. a. Flächenbedarfs kann durch diese Grundstücke gedeckt werden.

Die **Strukturkarten „Wohnbauflächen“ und „Gemischte Bauflächen“** zeigen die Flächen, die im Teilplan 2 des Flächennutzungsplans für die Ortschaften Dörverden und Stedorf als „Dorfgebiet“, „Gemischte Baufläche“ oder „Wohnbaufläche“ dargestellt sind. Außerdem sind in die Strukturkarte die Baulücken für Wohnhäuser eingetragen, die noch frei sind. Es zeigt sich, dass es in den Ortschaften Dörverden und Stedorf ca. 334 Grundstücke gibt, die mit einem Wohnhaus bebaut werden können, 39 auf den dargestellten „gemischten Bauflächen“ und 295 auf den dargestellten Wohnbauflächen.

Bei den Baulücken in dargestellten „Gemischten Bauflächen“ wird davon ausgegangen, dass rd. 40 % der Baulücken im Planungszeitraum bebaut werden, bei den Baulücken und freien Bauflächen in den dargestellten Wohnbauflächen 70 %. Damit stehen im Planungszeitraum noch Flächen für 222 Wohnungen zur Verfügung. Der verbleibende Bedarf von 111 Wohnungen soll durch die Darstellung von neuen Bauflächen gedeckt werden.

Aufgrund dieses relativ geringen Bedarfs ist ein „Sprung über die Bahn“, d. h. eine bauliche Entwicklung auf der Ostseite der Bahnstrecke, nicht gerechtfertigt.

Flächen, die die oben in Abschnitt I.A.5 (S. 15) genannten Kriterien für die Lage neuer Wohnbauflächen erfüllen, gibt es nur noch im Südosten von Dörverden. Die übrigen an die Ortslage grenzenden Freiflächen sind für die Entwicklung von Wohnbebauung nicht geeignet: Der Südwesten Dörverdens wird von Waldflächen begrenzt, im Westen reicht die Bebauung bereits bis an das Überschwemmungsgebiet der Weser, im Norden verhindert die immissions-trächtige Schweinehaltung in Stedorf eine Entwicklung von Wohnbauflächen.

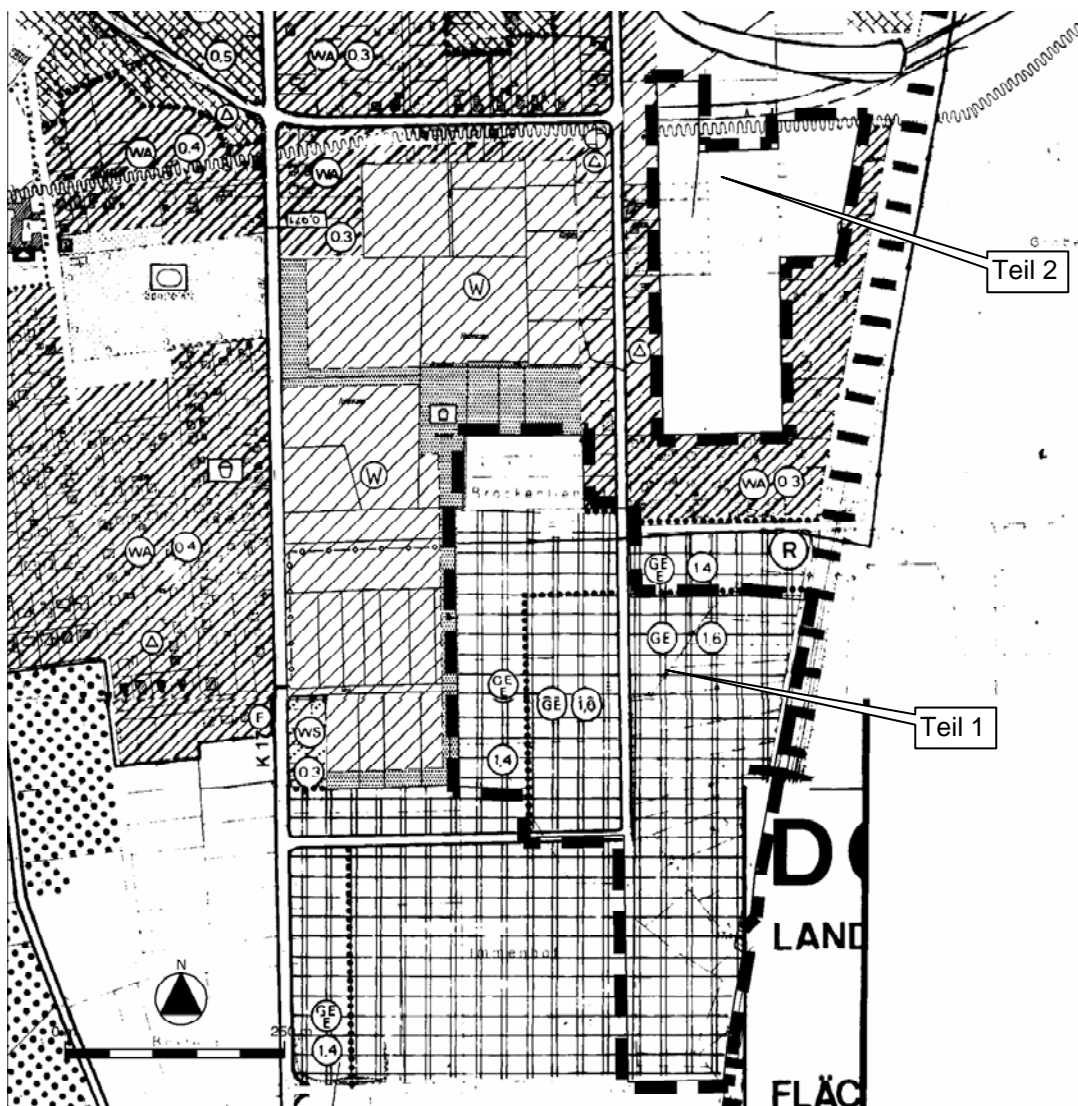
1. Wohnbauflächen „Dörverden-Südost“

Inhalt

Darstellung einer „Wohnbaufläche“ (W), einer „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“, eines „eingeschränkten Gewerbegebiets“ (GEE) und einer „Fläche für die Landwirtschaft“.

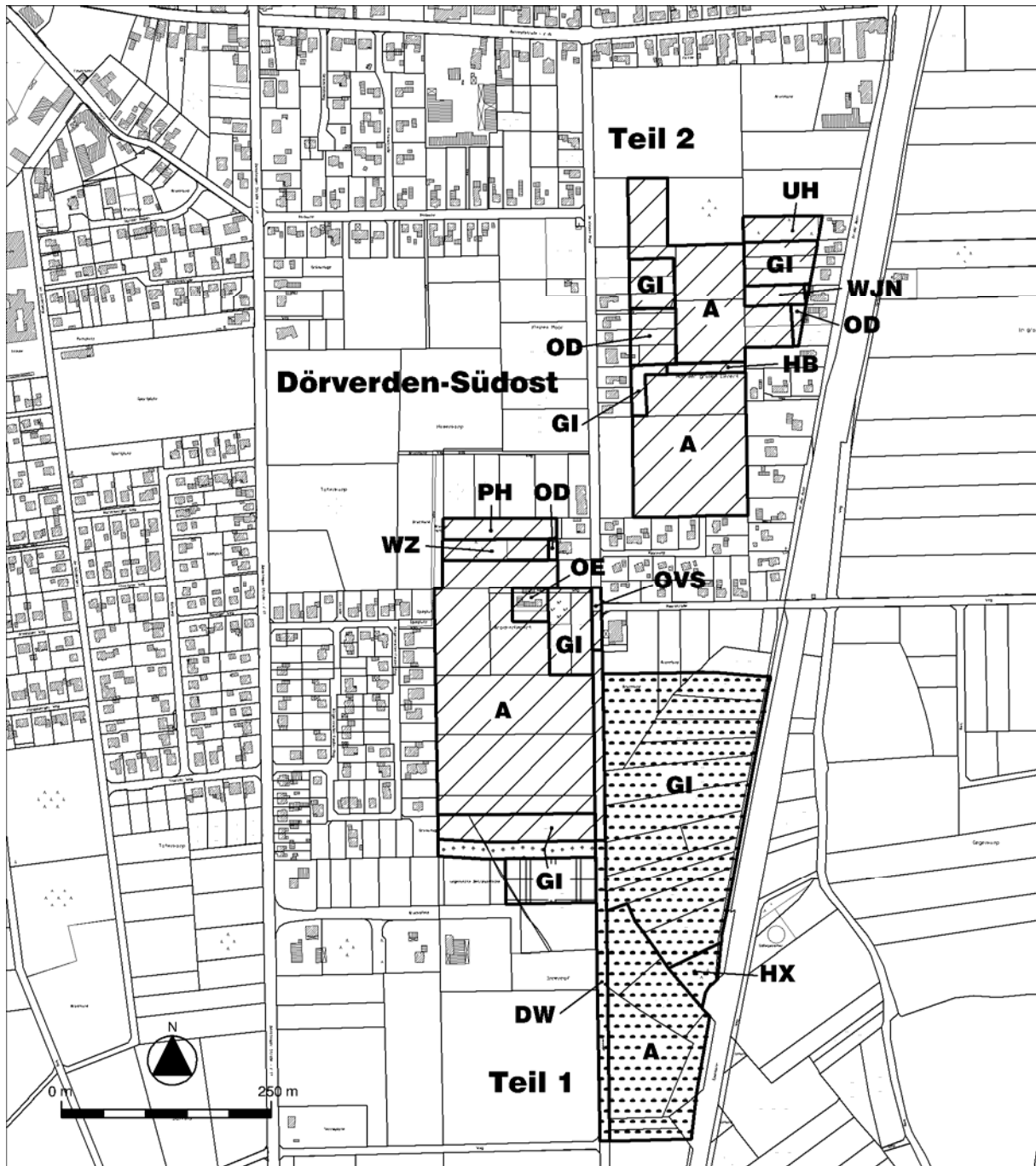
Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Gewerbegebiet“ (GE), „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEE) und als „Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Bestandssituation, Zustand von Natur und Landschaft



Übersicht der Biotoptypen

Für das im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte „Gewerbegebiet“ gibt es den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet an der Bahn“. Mit dem im vorstehenden Kartenausschnitt eingetragenen „Teil 1“ des Änderungsbereichs „Dörverden-Südost“ wird das bestehende Gewerbegebiet zum Teil überplant.

Im vorstehenden Kartenausschnitt sind die bestehenden Biotoptypen (als Buchstaben) und die geplante Nutzung (als Schraffur) im Änderungsbereich eingetragen. Dadurch lassen sich die Veränderungen für die einzelnen Biotoptypen

Legende	
	Abgrenzung unterschiedlicher Biotoptypen
Geplante Darstellung	
	Wohnbauflächen
	gemischte Bauflächen Dorfgebiet
	Gewerbegebiet
	Sondergebiet
	Fläche für die Landwirtschaft
	Grünfläche
	Fläche für Maßnahmen...

leicht ablesen. Die Biotoptypen wurden aus der Biotoptypenkartierung des Landkreises Verden übernommen und vor Ort überprüft.

Die Freiflächen im Plangebiet werden zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt und zwar als Acker (A) und Intensivgrünland (GI).

Im nördlichen Bereich des Teil 1 gibt es kleinere Flächen, die als Hausgarten (PH) und sonstiger Nadelwald (WZ) genutzt werden. Außerdem liegen in diesem Bereich baulich genutzte Grundstück (OE und OD). Auf der Westseite der Verlängerung der Straße „Im kleinen Moor“ steht ein standortfremdes Feldgehölz (HX).

Auf kleineren Flächen im Teil 2 gibt es Baumbestand (HB), eine halbruderale Gras- und Staudenflur sowie Nadelwald Jungbestand (WJN). Im Änderungsbereich liegen außerdem Teile der bereits mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke (OD).

Planung

Das im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte „Gewerbegebiet“ wird teilweise in „Wohnbaufläche“ umgewandelt. Das betrifft die Flächen zwischen dem Baugebiet „Dörverden-Süd“ und der Verlängerung der Straße im „Im kleinen Moor“. Die nördlich angrenzende „Fläche für die Landwirtschaft“ wird ebenfalls in „Wohnbaufläche“ geändert (**Teil 1**). Insgesamt können in diesem Bereich etwa 60 Wohneinheiten entstehen.

Außerdem werden Wohnbauflächen auf den Freiflächen zwischen den Straßen „Im kleinen Moor“, „An der Bahn“, „Moorkamp“ und der geplanten Überführung der K 15 ausgewiesen (**Teil 2**). Hier können rd. 50 Wohneinheiten geschaffen werden.

Durch die Änderung von „Gewerbegebiet“ in „Wohnbaufläche“ wird das „Gewerbegebiet an der Bahn“ bereits um 5,89 ha verkleinert. Zusätzlich wird dem Vorschlag des Landschaftsplans gefolgt, auf eine Bebauung der Flächen auf der Ostseite der Verlängerung der Straße „Im kleinen Moor“ zu verzichten. Der Bereich wird künftig als „Fläche für die Landwirtschaft“ (8,5 ha) dargestellt. Mit dem noch verbleibenden Gewerbegebiet zwischen Diensthofer Straße (K 17) und Verlängerung der Straße „Im kleinen Moor“ kann der Bedarf an gewerblichen Bauflächen in der Ortschaft Dörverden noch auf Jahre hinaus gedeckt werden. Das verkleinerte Gewerbegebiet trägt auch der schlechten Verkehrsanbindung besser Rechnung. Die potentielle Immissionsbelastung für die Wohngebiete an der K 17 wird dadurch reduziert. In den Ortschaften Stedebergen und Hülsen stehen ausreichend freie gewerbliche Bauflächen zur Verfügung, die über eine bessere Verkehrsanbindung verfügen. Vgl. dazu oben Abschnitt I.B.2 (S. 18)!

Denkmalschutz, Erschließung, Ver- und Entsorgung und sonstige Belange

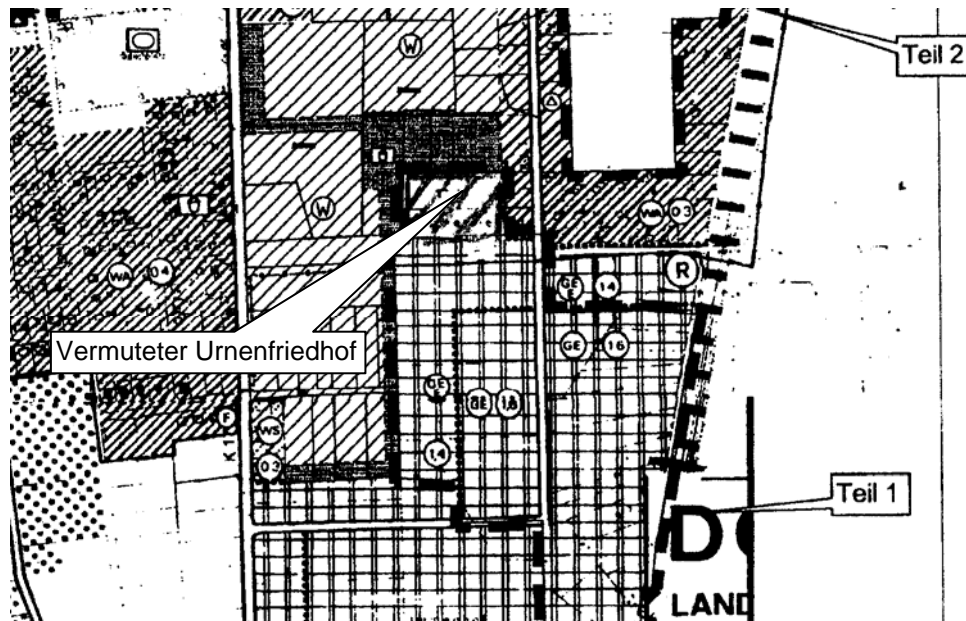
Die Planung berührt denkmalpflegerische Belange. Im nördlichen Bereich von Teil 1 gibt es ein Bodendenkmal (Urnenfriedhof). Der Urnenfriedhof ist aus älteren Funden bekannt und konnte bei Probegrabungen für den Erweiterungsbau der Fa. Wiebe nicht wiedergefunden werden. Er wird daher in dem im folgenden Kartenausschnitt schraffierten Bereich vermutet. Hier wird bei allen Bauvorhaben mit Auflagen durch den Landkreis Verden zu rechnen sein.

Beide Teilflächen liegen günstig zwischen Ortskern und Bahnhof. Teil 1 grenzt unmittelbar an das neue Baugebiet „Dörverden-Süd“, Teil 2 ist bereits an allen Seiten von Bebauung umgeben. Ein Vorrücken der Bebauung in die freie Landschaft wird damit vermieden.

Aufgrund der bisherigen, überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung sind die Belange des Naturschutzes nur geringfügig beeinträchtigt.

In Teil 1 ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung

zulässig waren. Für Teil 1 gibt es den rechtskräftigen **Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet an der Bahn“**, der die Flächen in seinem räumlichen Geltungsbereich als „Gewerbegebiet“ festsetzt. Durch die Umwandlung des Gewerbegebiet in Wohnbaufläche wird der derzeit zulässige Eingriff durch das sehr viel niedrigere Maß der baulichen Nutzung, das für die geplante Wohnbebauung erforderlich wird, erheblich reduziert.



Übersicht mit der möglichen Lage des Urnenfriedhofs

Mit der Aufhebung des Gewerbegebiets zwischen Feldwirtschaftsweg und Bahnlinie verzichtet die Gemeinde auf einen derzeit zulässigen Eingriff, der ohne weitere Kompensationsmaßnahmen möglich wäre. Diese Änderung dient der Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Die Aufhebung des Gewerbegebiets in diesem Bereich entspricht auch den Vorschlägen des Landschaftsplans der Gemeinde.

In Teil 2 werden die Belange des Naturschutzes in erster Linie durch die Versiegelung von Flächen beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen können im Plangebiet durch die Entwicklung von naturnahen Siedlungsgehölzen ausgeglichen werden.

In geringem Umfang sind in Teil 2 auch Biototypen mit allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ betroffen. Dabei handelt es sich um die halbruderale Gras- und Staudenflur (UH) mit 0,27 ha und den Baumbestand (HB) mit 0,12 ha. Insbesondere beim Baumbestand können erhebliche Beeinträchtigungen evtl. durch eine Erhaltungsbindung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden werden. Soweit der Ausgleich für erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Arten- und Lebensgemeinschaften“ nicht im Plangebiet erfolgt, kann er auf Flächen aus dem Ausgleichspool der Gemeinde durchgeführt werden.

Der Änderungsbereich liegt im Einwirkungsbereich der Bahnlinie Hannover-Bremen. Beim Bahnlärm sind die Belange des Immissionsschutzes gewahrt: In Teil 1 werden tagsüber im überwiegenden Teil des Änderungsbereichs die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten. In Teil 2 werden tagsüber die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 nur etwa in der Hälfte des Änderungsbereichs eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV werden tagsüber jedoch im gesamten Änderungsbereich eingehalten. Aufgrund der Lage der Bahn im Osten können tagsüber auch hier im Freien lärmgeschützte Bereiche an der Wohnseite (Westseite) der Gebäude geschaffen werden.

Die notwendigen Erschließungsanlagen (Straßen, Kanäle und Leitungen) können wirtschaftlich geschaffen werden. Die Änderungsbereiche werden direkt nur durch die Straße „Im kleinen Moor“ erschlossen. Aufgrund der Nähe zur K 15 ist das regionale Straßennetz jedoch relativ gut erreichbar.

Insgesamt werden die oben formulierten Zielvorstellungen für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen weitgehend erfüllt.

2. Wassersportheim

Inhalt

Darstellung „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ mit der Zweckbestimmung „privates Wassersportheim“.

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Bestandssituation, Zustand von Natur und Landschaft

Die Fläche im Änderungsbereich liegt auf der Landzunge zwischen Weser und Schleusenkanal. Auf der Fläche gibt es Baumbestand.

Das derzeitige Vereinsheim des Wassersportvereins Dörverden ist eine Art Hausboot, das einen Liegeplatz unmittelbar am Weserufer hat. Die jetzige Situation hat für den Verein viele Nachteile:

- Beschränkung des Vereinslebens auf die Zeit vom 01.04 bis 15.10 des Jahres, da wegen der Hochwassergefahr nur für diesen Zeitraum eine Genehmigung für den Liegeplatz seitens des Wasser- und Schifffahrtsamtes vorliegt.
- Stillegen und Anschließen sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen im Herbst bzw. Frühjahr.
- Erheblicher Unterhaltungsaufwand, da das Vereinsheim ganzjährig im Wasser liegt.

Planung

Aufgrund der bestehenden, nachteiligen Situation plant der Wassersportverein, den Standort des Vereinsheims zu verändern und das Vereinsheim an Land zu ziehen. Für die geplante Verlagerung des Vereinsheims benötigt der Wassersportverein eine Baugenehmigung. Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um eine privilegierte Nutzung gem. § 35 Abs. 1 BauGB. Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für das Wassersportheim zu schaffen, muss die geplante bauliche Nutzung entsprechend dargestellt werden (vgl. § 35 Abs. 3 Ziffer 1 BauGB). Daher wird für die geplante Verlagerung des Wassersportheim auf der Landzunge vor dem Wasserkraftwerk eine „Fläche für Sportanlagen“ mit der Zweckbestimmung „privates Wassersportheim“ ausgewiesen.

Das geplante Vorhaben liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB) der Gemeinde. Für sonstigen Vorhaben im Außenbereich gilt die Eingriffsregelung der §§ 18 ff. NNatG uneingeschränkt. Im Baugenehmigungsverfahren können daher Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz gesichert werden. Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens sind keine besonders gravierenden Auswirkungen des Vorhabens zu erwarten.

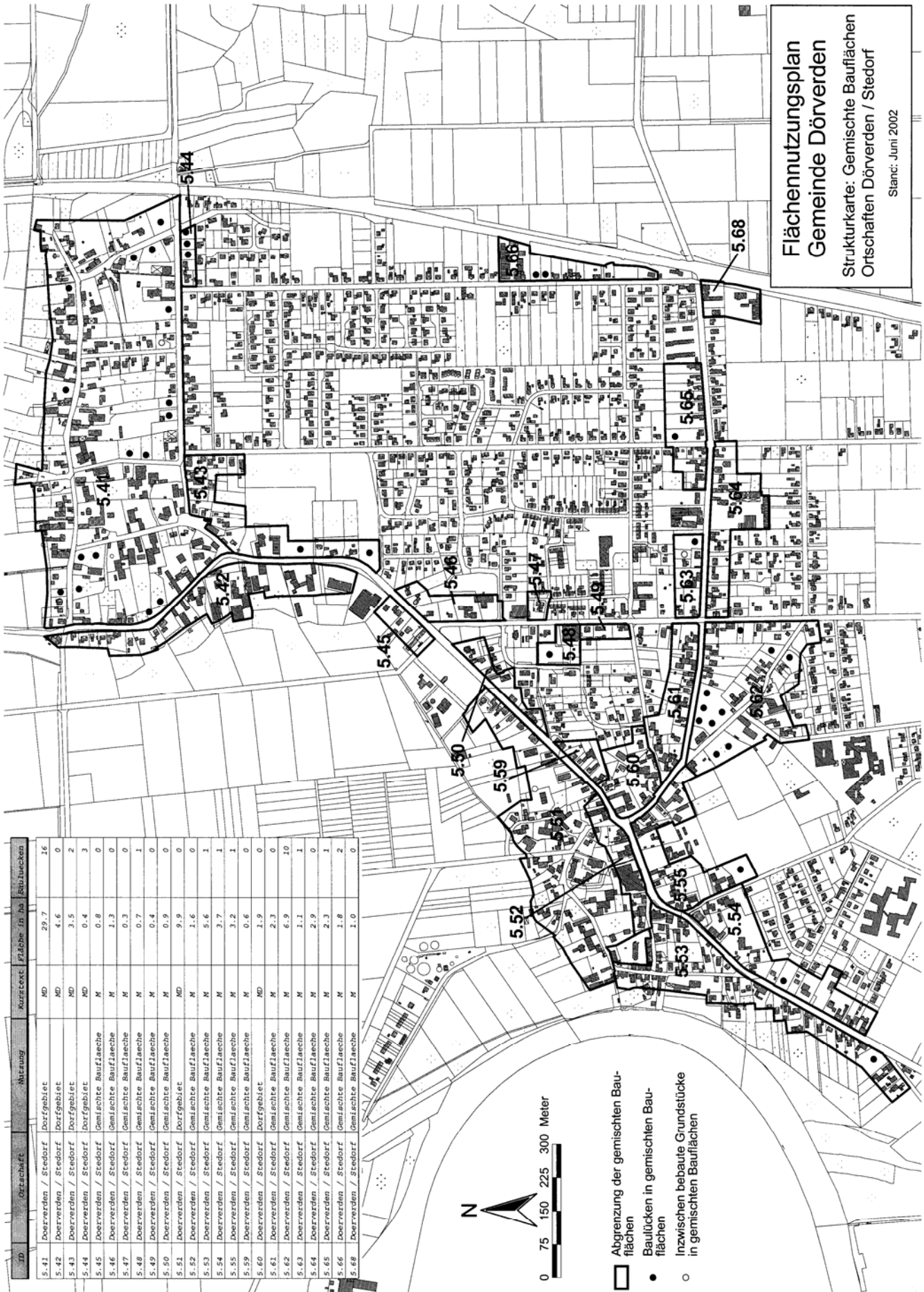
Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Weser. Aufgrund der Nutzung als Vereinsheim für einen Wassersportverein ist das

Vorhaben an einen Standort unmittelbar an der Weser gebunden. Die Nähe zum Überschwemmungsgebiet ist daher nicht zu vermeiden.

3. Dorfgebiet „Geestefeld“

In dem Ortsteil Geestefeld werden die bebauten Grundstücke als „Dorfgebiet“ dargestellt. Damit schafft sich die Gemeinde die Möglichkeit, eine nicht privilegierte Folgenutzung der landwirtschaftlichen Hofstellen, z.B. durch den Landmaschinenhandel, durch einen Bebauungsplan zu regeln.

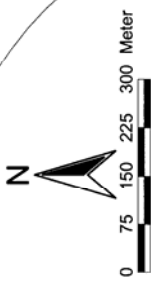


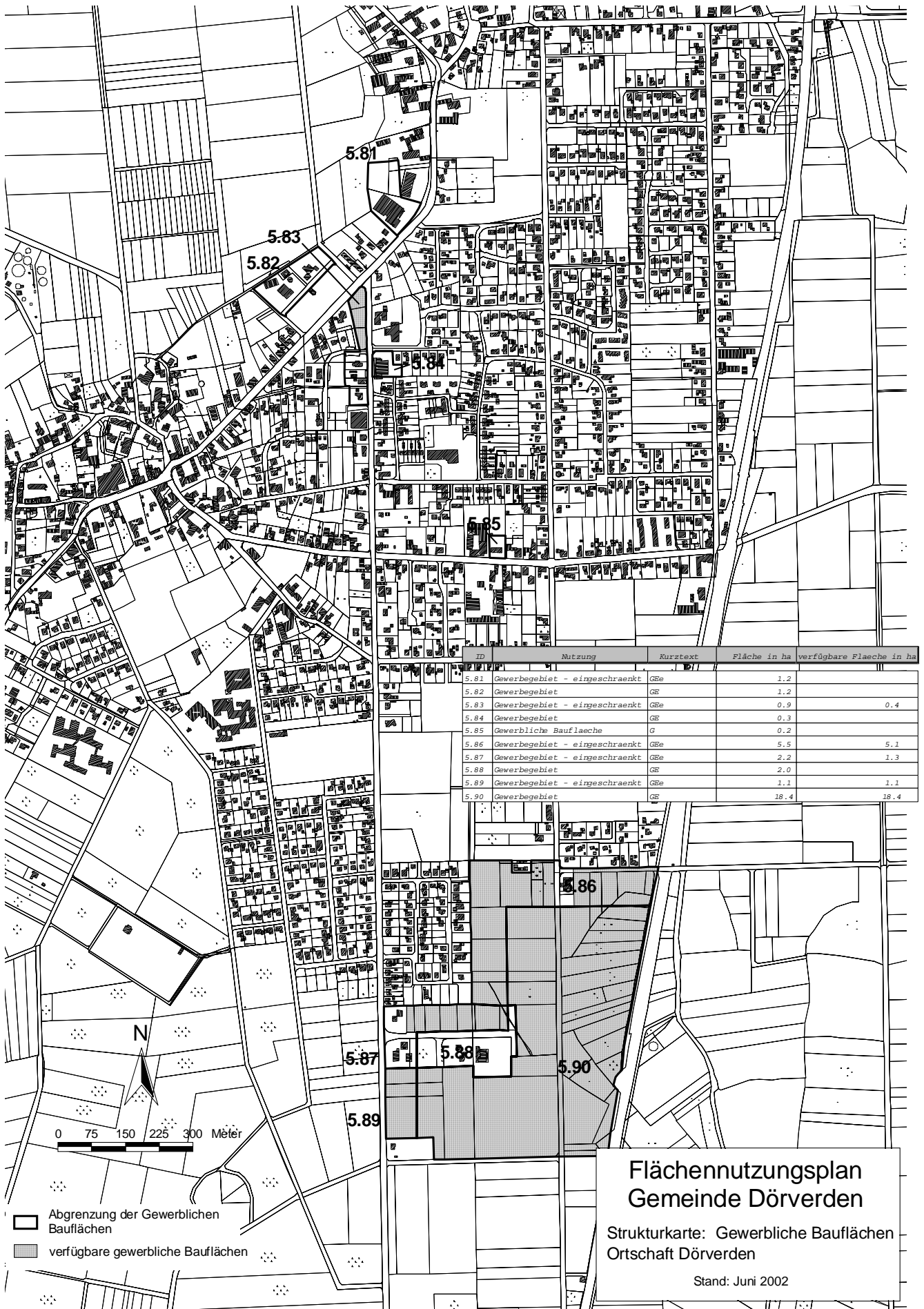


**Flächennutzungsplan
Gemeinde Dörverden**
Strukturkarte: Gemischte Bauflächen
Ortschaften Dörverden / Stedorf
Stand: Juni 2002

ID	Ortschaft	Nutzung	Kurztext Fläche in ha	Bauflächen
5.41	Doorveiden / Stedorf	Dorfgebiet	29,7	16
5.42	Doorveiden / Stedorf	Dorfgebiet	4,6	0
5.43	Doorveiden / Stedorf	Dorfgebiet	3,5	2
5.44	Doorveiden / Stedorf	Dorfgebiet	0,4	3
5.45	Doorveiden / Stedorf	Gemischte Baufläche	0,8	0
5.46	Doorveiden / Stedorf	Gemischte Baufläche	1,3	0
5.47	Doorveiden / Stedorf	Gemischte Baufläche	0,3	0
5.48	Doorveiden / Stedorf	Gemischte Baufläche	0,7	1
5.49	Doorveiden / Stedorf	Gemischte Baufläche	0,4	0
5.50	Doorveiden / Stedorf	Gemischte Baufläche	0,9	0
5.51	Doorveiden / Stedorf	Dorfgebiet	9,9	0
5.52	Doorveiden / Stedorf	Gemischte Baufläche	1,6	0
5.53	Doorveiden / Stedorf	Gemischte Baufläche	5,6	1
5.54	Doorveiden / Stedorf	Gemischte Baufläche	3,7	1
5.55	Doorveiden / Stedorf	Gemischte Baufläche	3,2	1
5.59	Doorveiden / Stedorf	Gemischte Baufläche	0,6	0
5.60	Doorveiden / Stedorf	Dorfgebiet	1,9	0
5.61	Doorveiden / Stedorf	Gemischte Baufläche	2,3	0
5.62	Doorveiden / Stedorf	Gemischte Baufläche	6,9	10
5.63	Doorveiden / Stedorf	Gemischte Baufläche	1,1	1
5.64	Doorveiden / Stedorf	Gemischte Baufläche	2,9	0
5.65	Doorveiden / Stedorf	Gemischte Baufläche	2,3	1
5.66	Doorveiden / Stedorf	Gemischte Baufläche	1,8	2
5.68	Doorveiden / Stedorf	Gemischte Baufläche	1,0	0

- Abgrenzung der gemischten Bauflächen
- Baulücken in gemischten Bauflächen
- Inzwischen bebaute Grundstücke in gemischten Bauflächen





C. 3. Teiländerung: Ortschaften Stedebergen und Wahnebergen

Stedebergen

Die Ortschaft Stedebergen liegt im nördlichen Teil der Gemeinde. Das Dorf Stedebergen hat sich aufgrund des Rückgangs der landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb des Ortes in Richtung eines Wohnstandortes mit dörflicher Siedlungsstruktur entwickelt. Stedebergen ist außerdem im Hinblick auf die gewerbliche Wirtschaft einer der Schwerpunktstandorte in der Gemeinde Dörverden. Es gibt dort bereits acht gewerbliche Betriebe mit insgesamt rd. 80 Arbeitsplätzen. Um den Gewerbestandort Stedebergen weiterzuentwickeln, stellt die Gemeinde zur Zeit den **Bebauungsplan Nr. 55 „Windkraftanlagen und Gewerbegebiet Stedebergen“** auf. Die neuen Arbeitsplätze haben einen Bedarf an Wohngrundstücken zur Folge, der über die Eigenentwicklung Stedebergens hinausgeht.

Nach den Zielvorstellungen der Gemeinde sollen die Einwohnerzahl von Stedebergen bis zum Jahr 2015 um rd. 30 Einwohner zunehmen. Vgl. die Tabelle in Abschnitt I.A.3. (S. 12)! Der Bedarf an Bauflächen für Wohnhäuser ergibt sich aus dem Bedarf von 12 Wohneinheiten durch die Einwohnerzunahme und von 9 Wohneinheiten durch den steigenden Wohnraumbedarf der vorhandenen Einwohner. Insgesamt werden Flächen für **21 Wohnungen** benötigt (vgl. die Tabelle oben Abschnitt I.A.4. S. 14).

Innerhalb der Bauflächen, die bereits im Flächennutzungsplan dargestellt sind, gibt es in Stedebergen noch Grundstücke, die bebaut werden können. Ein Teil des o. a. Flächenbedarfs kann bereits durch diese Grundstücke gedeckt werden. Die **Strukturkarte** zeigt die Flächen, die im Teilplan 4 des Flächennutzungsplans für die Ortschaft Stedebergen als „Dorfgebiet“, „Gemischte Baufläche“ oder „Wohnbaufläche“ dargestellt sind. Außerdem wurden in die Strukturkarte die Baulücken für Wohnhäuser eingetragen, die noch frei sind. Es zeigt sich, dass es in Stedebergen ca. 10 Grundstücke gibt, die mit einem Wohnhaus bebaut werden können, 5 auf den dargestellten „gemischten Bauflächen“ und 5 auf den dargestellten Wohnbauflächen. Es wird damit gerechnet, dass davon im Planungszeitraum 6 zur Verfügung. Der verbleibende Bedarf von 15 Wohnungen soll durch die Darstellung von neuen Bauflächen gedeckt werden.

Der Endbericht „**Dorferneuerung Stedebergen**“ stammt aus dem Jahr 1999. In der Dorferneuerungsplanung wird als neue Wohnbaufläche der Bereich nordwestlich des Stedeberger Wegs bis zu dem vorhandenen Graben vorgeschlagen. Diesem Vorschlag wird vorerst nicht gefolgt: Die Fläche hätte eine Ausweitung der Bebauung in die freie Landschaft und eine relativ aufwändige Erschließung zur Folge. Stattdessen soll zunächst das Baugebiet „Auf'm Esch“ in westlicher Richtung erweitert werden. Die Erweiterung ist bei der Planung des Baugebiets bereits berücksichtigt worden. Die Fläche ist an drei Seiten von Bebauung umgeben. Eine Eingrünung ist ebenfalls vorhanden.

Außerdem wird beiderseits der Straße „Weiddor“ die vorhandene Bebauung in nördlicher Richtung bis zu dem letzten bebauten Grundstück vor der B 215 ergänzt.

Im Rahmen der Entwicklungsstudie Dörverden 2020 wurde die Erarbeitung einer Neukonzeption für das Gebiet um den Landwehrsee vorgeschlagen. Daraufhin wurde 1997 vom Planungsbüro „mensch & region“ in Hannover das „**Entwicklungskonzept Landwehrsee**“ vorgelegt, bestehend aus Teil 1: „Die Situation heute“ und Teil 2: „Konzept“.

In Teil 1 wurde eine umfassende Bestandsaufnahme der bestehenden Nutzungen sowie der Schutzgüter des Naturhaushalts durchgeführt. In Teil 2 wird die Absicherung der bestehenden Nutzungen am Ostufer des Sees vorgeschlagen. Die Nutzung der Flächen am Westufer des Sees soll dagegen extensiviert werden. Die Flächen sollen einer natürlichen Entwicklung überlassen werden. Diese Vorschläge des Entwicklungskonzepts sind Grundlage für die

geplanten Darstellungen im Änderungsbereich „Landwehrsee“ (vgl. Abschnitt II.C.3, Seite 38).

Wahnebergen

Die Ortschaft Wahnebergen liegt ebenfalls im Norden der Gemeinde und grenzt an das Gebiet der Stadt Verden. Aufgrund der Nähe zur Stadt Verden hat sich Wahnebergen zunehmend zu einem Wohnort im ländlichen Raum entwickelt. Dabei soll es auch in Zukunft bleiben.

Nach den Zielvorstellungen der Gemeinde sollen die Einwohnerzahl von Wahnebergen bis zum Jahr 2015 um rd. 120 Einwohner zunehmen. Vgl. die Tabelle in Abschnitt I.A.3. (S. 12)! Der Bedarf an Bauflächen für Wohnhäuser ergibt sich aus dem Bedarf von 48 Wohneinheiten durch die Einwohnerzunahme und von 22 Wohneinheiten durch den steigenden Wohnraumbedarf der vorhandenen Einwohner. Insgesamt werden Flächen für **70 Wohnungen** benötigt.

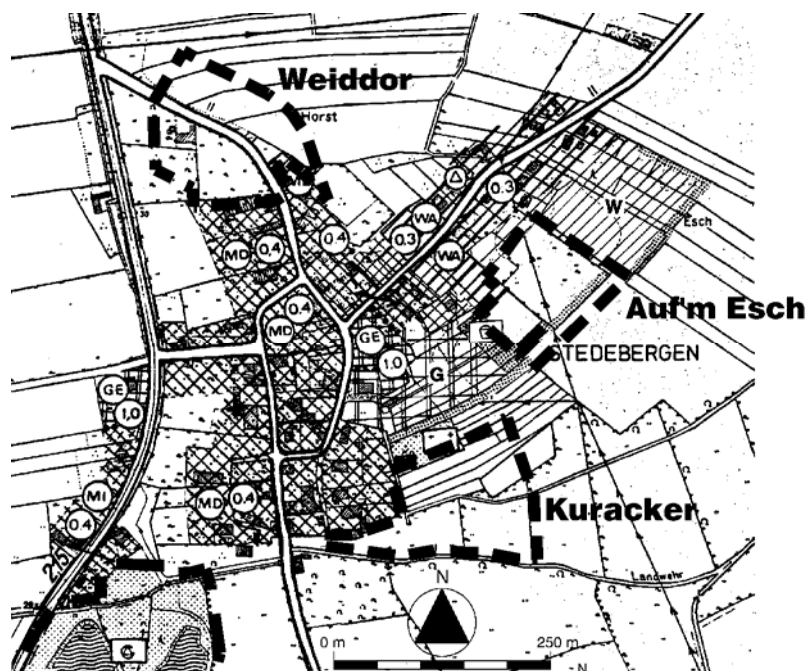
Innerhalb der Bauflächen, die bereits im Flächennutzungsplan dargestellt sind, gibt es in Wahnebergen noch Grundstücke, die bebaut werden können. Ein Teil des o. a. Flächenbedarfs kann bereits durch diese Grundstücke gedeckt werden. Die **Strukturkarte** zeigt die Flächen, die im Teilplan 4 des Flächennutzungsplans für die Ortschaften Stedebergen und Wahnebergen als „Dorfgebiet“, „Gemischte Baufläche“ oder „Wohnbaufläche“ dargestellt sind. Außerdem wurden in die Strukturkarte die Baulücken für Wohnhäuser eingetragen, die noch frei sind. Es zeigt sich, dass es in der Ortschaft Wahnebergen ca. 69 Grundstücke gibt, die mit einem Wohnhaus bebaut werden können, 10 auf den dargestellten „gemischten Bauflächen“ und 59 auf den dargestellten Wohnbauflächen. Es wird damit gerechnet, dass davon im Planungszeitraum 45 zur Verfügung. Der verbleibende Bedarf von 25 Wohnungen soll durch die Darstellung neuer Bauflächen gedeckt werden.

1. Wohnbaufläche „Auf'm Esch“

Inhalt

Darstellung „Wohnbaufläche“ und „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“.

Flächennutzungsplan

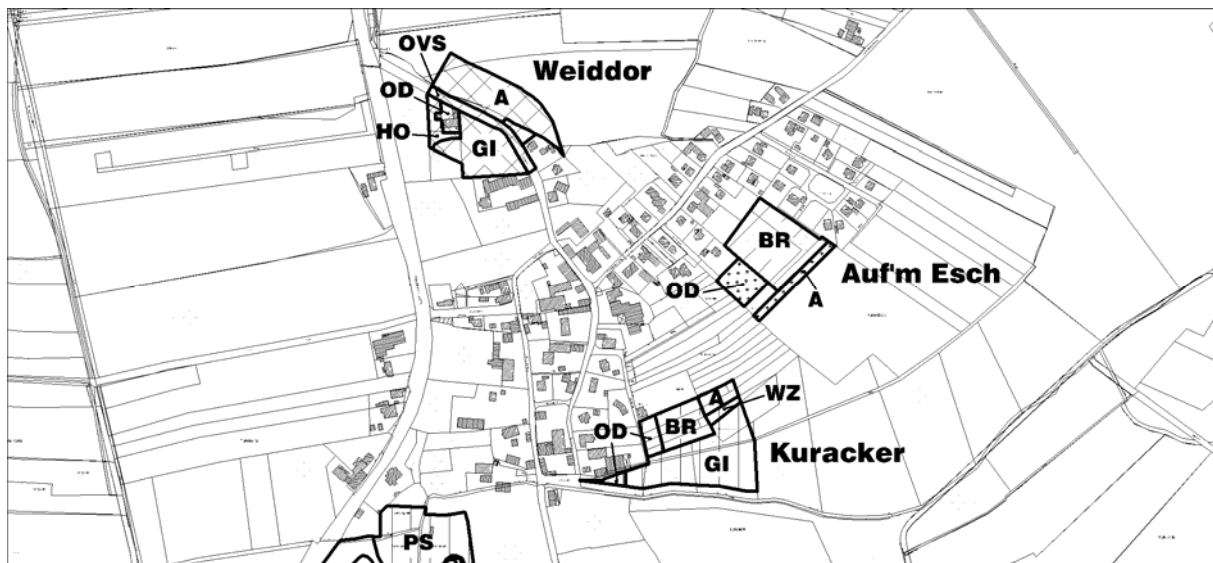


Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde
(ohne die 21. Änderung des Flächennutzungsplans)

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ und als „Grünfläche“ dargestellt (vgl. den vorstehenden Planausschnitt). In dem Planausschnitt nicht eingetragen sind die Darstellungen der 21. Änderung des Flächennutzungsplans, mit der „gewerbliche Bauflächen“ und „Sonderbauflächen“ für Windenergieanlagen auf der Westseite der B 215 ausgewiesen wurden.

Bestandssituation, Zustand von Natur und Landschaft

Nach der Biotoptypenkartierung des Landkreises handelt es sich beim überwiegenden Teil der Flächen im Änderungsbereich um ein Ruderalgebüsch (BR). Die Bestandsaufnahme hat jedoch ergeben, dass es sich um eine Grünlandfläche ohne Gehölzbestand handelt. Die Fläche wird derzeit intensiv als Pferdeweide genutzt.



Übersicht der Biotoptypen

Planung

Die Freiflächen westlich des bestehenden Baugebiets „Auf'm Esch“ werden als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Insgesamt können in diesem Bereich etwa 7 Wohneinheiten entstehen.

Die Flächen für die Ortsrandeingrünung sind bereits gesichert. Hier werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans an die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 44 „Auf'm Esch“ angepasst.

Der südliche Teil des Grundstück „Up'm Barg 3“ soll als Puffer zur gewerblichen Baufläche und zum Spielplatz/Bolzplatz dienen. Er wird als „Grünfläche“ dargestellt.

Erschließung, Ver- und Entsorgung und sonstige Belange

Der Änderungsbereich ist bereits an drei Seiten von Bebauung umgeben. Ein Vorrücken der Bebauung in die freie Landschaft wird damit vermieden. Eine Ortsrandeingrünung wurde bereits bei der Herstellung des 1. Bauabschnitts angelegt.

Die Belange des Naturschutzes sind beim Schutzgut Boden durch die Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen beeinträchtigt. Soweit diese Beeinträchtigungen im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden können, kann der Ausgleich durch Bereitstellung geeigneter Flächen aus dem Ausgleichspool der Gemeinde erfolgen.

Die notwendigen Erschließungsanlagen (Straßen, Kanäle und Leitungen) können wirtschaftlich geschaffen werden. Der Änderungsbereich kann nur über den vorhandenen Straßen-

anschluss zum östlich angrenzenden Baugebiet „Auf'm Esch“ erschlossen werden. Das wurde beim Ausbau dieses Baugebiets bereits berücksichtigt.

Insgesamt werden die oben formulierten Zielvorstellungen für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen weitgehend erfüllt.

2. Dorfgebiet „Weiddor“

Inhalt

Darstellung eines „Dorfgebiets“ (MD).

Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt (vgl. den Planausschnitt auf Seite 36).

Bestandssituation, Zustand von Natur und Landschaft

Die Flächen im Änderungsbereich werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt und zwar als Acker (A) und Grünland (GI) (vgl. den Kartenausschnitt mit den Biotoptypen im Änderungsbereich auf Seite 37). Auf dem bereits bebauten Grundstück auf der Südseite der Straße „Weiddor“ gibt es eine Obstwiese. Auf diesem Grundstück steht außerdem eine kleine Windenergieanlage, die der Versorgung der Hofstelle dient.

Planung

Die Bebauung von Stedebergen wird in nördlicher Richtung beiderseits der Straße „Weiddor“ um jeweils eine Bautiefe ergänzt. Dazu wird das bislang dargestellte „Dorfgebiet“ in nördlicher Richtung ausgedehnt bis zum letzten bebauten Grundstück vor der B 215. Damit sollen neue Grundstücke für die für Stedebergen typische Mischung von Wohnen und Gewerbe im Dorf geschaffen werden. Insgesamt können auf der Fläche etwa 8 Wohneinheiten geschaffen werden.

Erschließung, Ver- und Entsorgung und sonstige Belange

Durch die vorhandene Straße „Weiddor“ können die neuen Baugrundstücke sehr günstig erschlossen werden.

Die als Intensivgrünland und Acker genutzten Freiflächen haben nur geringe Bedeutung für den Naturschutz. Der Ausgleich für Beeinträchtigungen des Schutzgutes kann im Änderungsbereich durch die Entwicklung von naturnahen Siedlungsgehölzen ausgeglichen werden, die zur Eingrünung des neuen Ortsrandes erforderlich sind.

Die Belange des Immissionsschutzes sind aufgrund des Abstand der geplanten Bebauung zur B 215 berücksichtigt.

3. Sondergebiet „Garten- und Landschaftsbau“ im Bereich „Kuracker“

Inhalt

Darstellung eines „Sondergebiets“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Garten- und Landschaftsbau“.

Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt (vgl. den Planausschnitt auf Seite 36).

Bestandssituation, Zustand von Natur und Landschaft

Die Flächen im Änderungsbereich werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt und zwar als Grünland (GI) und Acker (A) (vgl. den Kartenausschnitt mit den Biotoptypen im Änderungsbereich auf Seite 37).

Planung

Wie bereits in Abschnitt I.B.2, Seite 18 ausgeführt, hat die Befragung der Gewerbebetriebe im Rahmen der Fortschreibung der kommunalen Entwicklungsplanung ergeben, dass seitens der Fa. Rengstorf, Garten- und Landschaftsbau, Erweiterungsbedarf an ihrem Standort in Stedebbergen besteht. Die Fa. möchte auf den Flächen südöstlich ihres Betriebsgeländes eine größere Erweiterung vornehmen. Hier sollen unter anderem Mustergärten angelegt werden. Die Erweiterungsfläche hat eine Größe von insgesamt rd. 1,7 ha. Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Nutzung zu erreichen, wird zunächst die Änderung der bisherigen Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ erforderlich. Die geplante Erweiterungsfläche wird als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Garten- und Landschaftsbau“ dargestellt, um die zulässige Nutzung auf das geplante Vorhaben zu beschränken. Eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung soll an diesem Standort zur Vermeidung von Immissionskonflikten nicht zugelassen werden. Dafür stehen in dem Gewerbegebiet auf der Westseite der B 215 Flächen zur Verfügung.

Erschließung, Ver- und Entsorgung und sonstige Belange

Die Erschließung erfolgt zum einen über das bestehende Betriebsgrundstück von der Straße „Schwamm“ aus. Außerdem können die Flächen über die Straße „Kuracker“ erschlossen werden, die unmittelbar an das geplante Sondergebiet grenzt.

Die als Intensivgrünland und Acker genutzten Freiflächen haben nur geringe Bedeutung für den Naturschutz. Inwieweit hier durch die Anlage von Mustergärten Beeinträchtigungen entstehen, ist derzeit nicht absehbar. Der Kompensationsbedarf lässt sich erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung ermitteln.

4. Landwehrsee

Inhalt

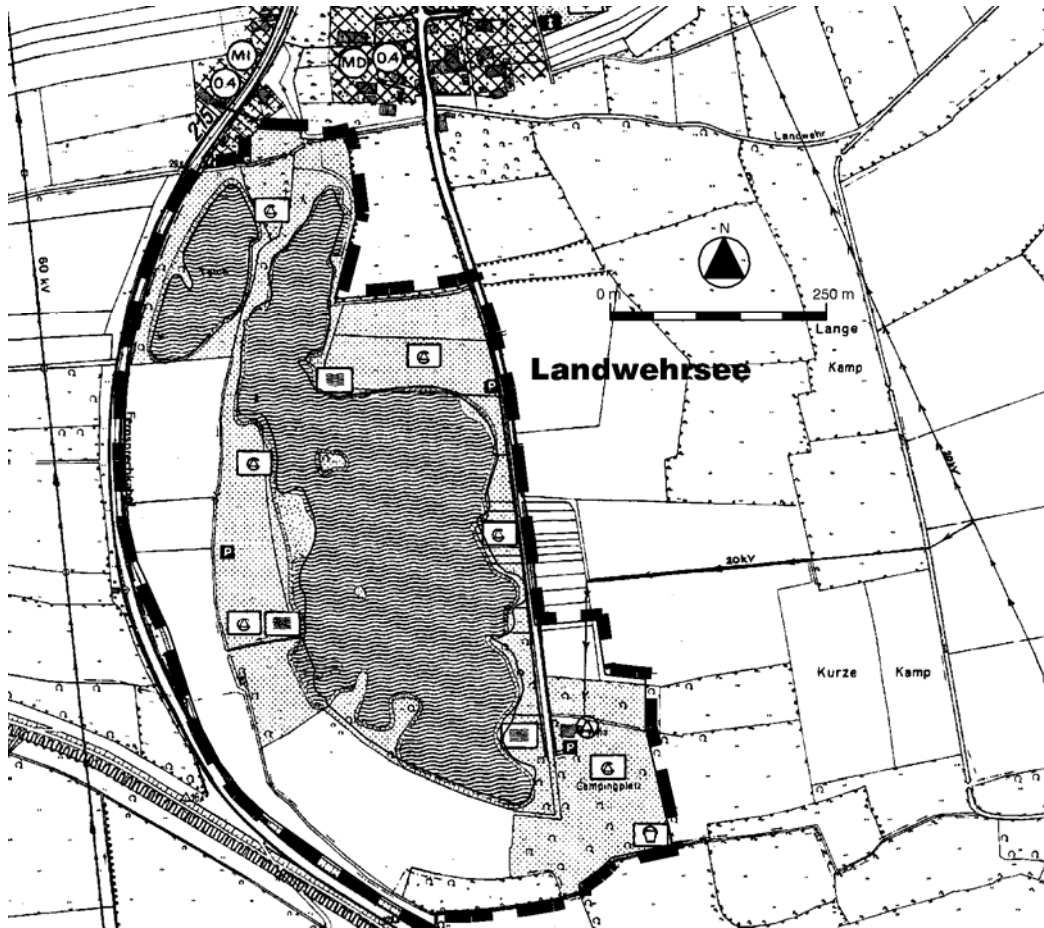
Darstellung „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“, „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, „Fläche für die Landwirtschaft“.

Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ und als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt (vgl. den Planausschnitt auf Seite 40).

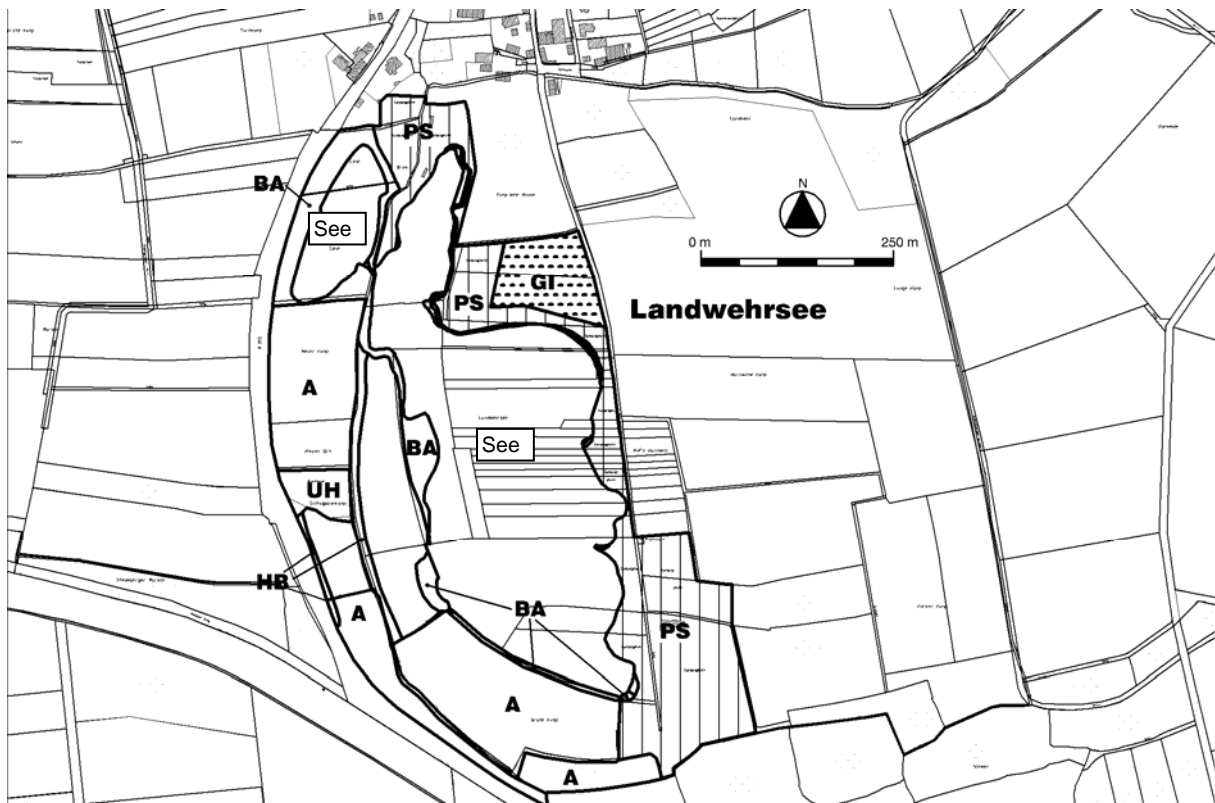
Die bestehende Nutzung im Änderungsbereich ergibt sich aus dem Kartenausschnitt mit den Biotoptypen auf Seite 40.

Die Flächen im Norden und Osten des Sees werden als Campingplatz und Wochenendhausgebiet (PS) sowie als Intensivgrünland (GI) genutzt. Zwischen dem See und der B 215 gibt es große Ackerflächen (A), Weidengebüsche der Auen und Ufer (BA), Ruderalflächen (UH) und Flächen mit Baumbestand (HB).



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde, Teilplan 4

Bestandssituation, Zustand von Natur und Landschaft



Übersicht der Biotoptypen

Planung

Wie bereits oben in Abschnitt II.C.3, Seite 35, ausgeführt, ergeben sich die Zielvorstellungen für den Bereich Landwehrsee aus dem „**Entwicklungskonzept Landwehrsee**“ (nachfolgend „Entwicklungskonzept“ genannt).

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ auf der Westseite des Sees und im nordöstlichen Teil werden nicht durch Campingplatz oder Wochenendhäuser genutzt.

Die Flächen auf der Westseite des Sees sind aufgrund der Nähe zur B 215 für eine Freizeitanutzung auch nicht besonders geeignet. Aufgrund der geringen Größe und der schlechten Erreichbarkeit sind sie für eine landwirtschaftliche Nutzung ebenfalls nicht besonders gut geeignet. Sie sollen daher künftig, wie im Entwicklungskonzept vorgeschlagen, der Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts dienen und die Entwicklung eines natürlichen Seeufers gewährleisten. Sie werden dazu als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt.

Die Acker- und Grünlandflächen, die als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt werden, umfassen rd. 10 ha. Sie können bei Bedarf als mögliche Ausgleichsflächen für andere Planungen herangezogen werden. Insgesamt stehen hier ausreichend Ausgleichsflächen zur Verfügung, um den Kompensationsbedarf zu decken, der sich durch die 28. Änderung des Flächennutzungsplans ergibt (vgl. die Eingriffsbilanzierung in Abschnitt II.F.6.c, Seite 61).

Die Fläche im Nordosten des Änderungsbereichs, die im wirksamen Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ dargestellt ist, wird künftig als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Eine Ausweitung der Erholungsnutzung in diesem Bereich soll nicht stattfinden.

Die bisher dargestellte Nutzung „Grünfläche“, Zweckbestimmung „Campingplatz“, auf der Ostseite des See entspricht nicht der tatsächlichen Nutzung, die durch feste Wohnformen wie fest eingebaute Wohnwagen oder kleine Wochenendhäuser gekennzeichnet ist. Nach den Zielvorstellungen der Gemeinde soll diese Nutzung bestehen bleiben. Sie muss aber durch verbindliche Bauleitplanung geordnet werden. Dafür werden die Flächen als „Sondergebiet, das der Erholung dient“ dargestellt.

5. Wohnbaufläche „Wahnebergen West“ *

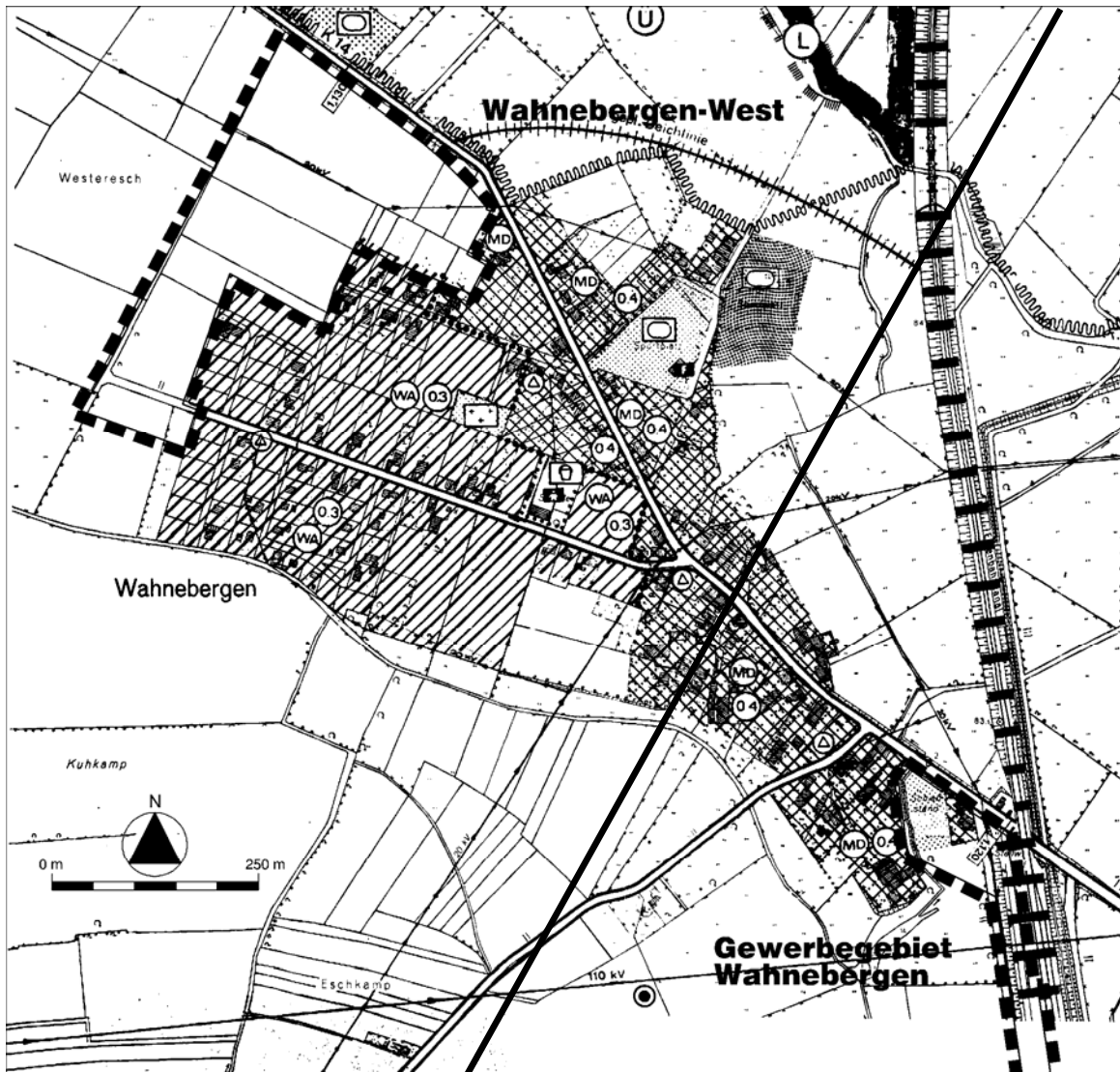
Inhalt

Darstellung einer „Wohnbaufläche“ (W), einer „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ und eines Straßenanschlusses für „örtliche Hauptverkehrsstraßen“.

Flächennutzungsplan

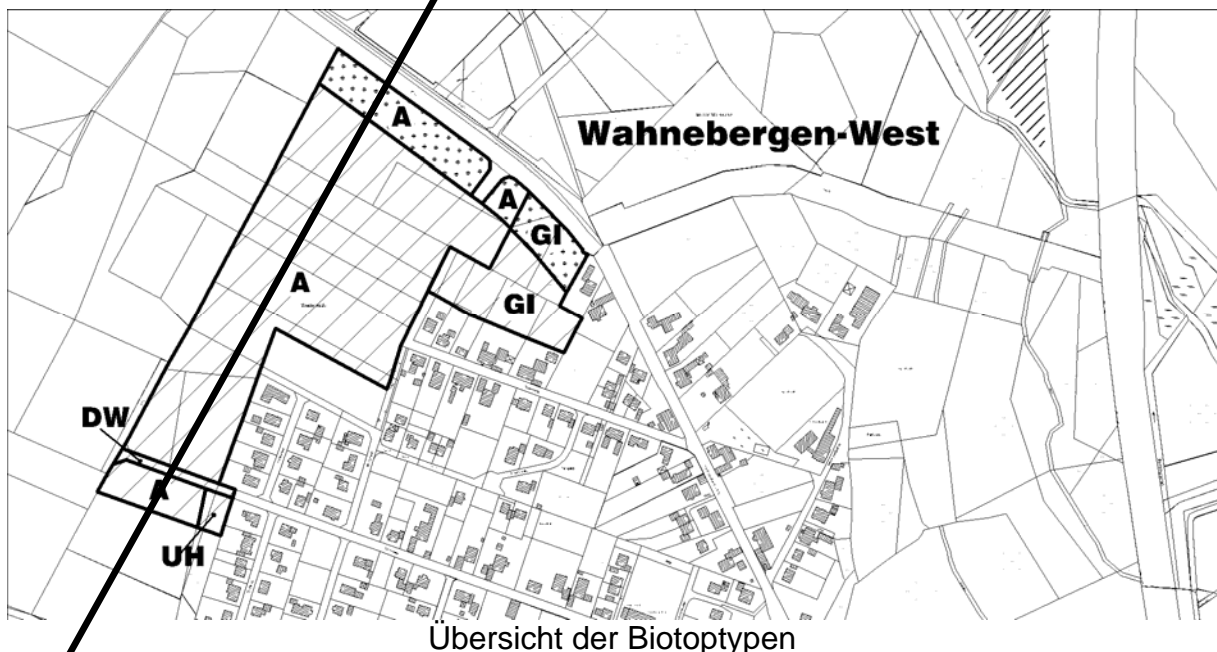
Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt (vgl. den Planausschnitt auf Seite 42). Nicht eingetragen sind in diesem Planausschnitt die Darstellungen, die sich durch die 23. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich zwischen Schulweg und Wahneberger Graben ergeben haben.

* (Die Fläche wurde von der Genehmigung ausgenommen!)



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde
(ohne die 23. Änderung des Flächennutzungsplans)

Bestandssituation, Zustand von Natur und Landschaft



Die Flächen im Änderungsbereich werden überwiegend landwirtschaftliche genutzt und zwar als Acker (A). Im Nordosten gibt es eine kleinere Fläche mit Intensivgrünland (GI), im Südosten eine kleine Ruderalfläche (UH).

Planung

Freiflächen, die die oben in Abschnitt I.A.5 (S. 15) genannten Kriterien für die Lage neuer Wohnbauflächen erfüllen, gibt es nur noch im Westen von Wahnebergen. Die übrigen an die Ortslage grenzenden Freiflächen sind für die Entwicklung von Wohnbebauung nicht geeignet: Die Flächen im Osten von Wahnebergen liegen im Einwirkungsbereich des Verkehrslärms der Bundesbahnstrecke. Außerdem sollen sie nach den Vorgaben des Landschaftsplans von Bebauung freigehalten werden. Die Flächen im Süden sind durch den Wahneberger Graben von der Ortslage getrennt. Sie sind nur sehr aufwändig zu erschließen. Die Flächen auf der Nordseite der K 14 liegen im Überschwemmungsgebiet der Aller.

Zur Deckung des Bedarfs wird daher die Ortslage von Wahnebergen im Westen ergänzt: Die Freiflächen zwischen der vorhandenen Wohnbebauung bis in Höhe des Feldwirtschaftswegs werden als „Wohnbauflächen“ dargestellt.

Außerdem wird ein Straßenanschluss an die K 14 dargestellt. Damit soll langfristig die ungünstige Verkehrserschließung der vorhandenen Wohngrundstücke südwestlich der K 14 für Autofahrer aus und in Richtung Verden verbessert werden. Diese haben weite Wege bis in den Ortskern und dann wieder zurück ins Wohngebiet.

Entlang der K 14 wird eine breite Grünfläche dargestellt, um deutlich zu machen, dass im Nahbereich der K 14 keine Wohnungen entstehen sollen. Das dient der Vermeidung von Immissionskonflikten.

Auf der Fläche können etwa 65 Wohneinheiten geschaffen werden. Das liegt über dem ermittelten Bedarf. Die Ausweisung ist jedoch trotzdem gerechtfertigt, da langfristig nur so eine neue und günstigere Anbindung der Wohnbebauung im Südwesten von Wahnebergen an die K 15 geschaffen werden kann.

Erschließung, Ver- und Entsorgung und sonstige Belange

Aufgrund der bisherigen, überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung sind die Belange des Naturschutzes nur geringfügig beeinträchtigt.

Sie werden in erster Linie durch die Versiegelung von Flächen beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen können im Plangebiet durch die Entwicklung von naturnahen Siedlungsgehölen und auf der Grünfläche an der K 14 ausgeglichen werden.

In geringem Umfang ist auch ein Biotoptyp mit allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ betroffen. Dabei handelt es sich um die halbruderalen Gras- und Staudenflur (UH) mit 0,1 ha. Der Ausgleich kann innerhalb der Grünfläche an der K 14 erfolgen. Sie umfasst insgesamt rd. 1,25 ha.

Die Belange des Immissionsschutzes sind durch den Abstand der Wohnbebauung zur K 14 gewahrt.

Die Erschließung der geplanten Bauflächen soll langfristig von der K 14 aus erfolgen. Dazu muss in Abstimmung mit dem Landkreis eine neue Einmündung in die K 14 hergestellt werden. Das dient insgesamt einer besseren verkehrlichen Anbindung des Südwestens von Wahnebergen.

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs kann durch einen verkehrsgerechten Ausbau des neuen Straßenanschlusses an die K 14 gewahrt werden. Außerdem wird durch den neuen Straßenanschluss der Anschluss des Schulwegs an die K 14 entlastet. Das erhöht ebenfalls die

Verkehrssicherheit, da aufgrund der bestehenden Gebäude in diesem Bereich ein verkehrsgerechter Ausbau der Einmündung kaum möglich ist.

6. Gewerbegebiet „Wahnebergen“

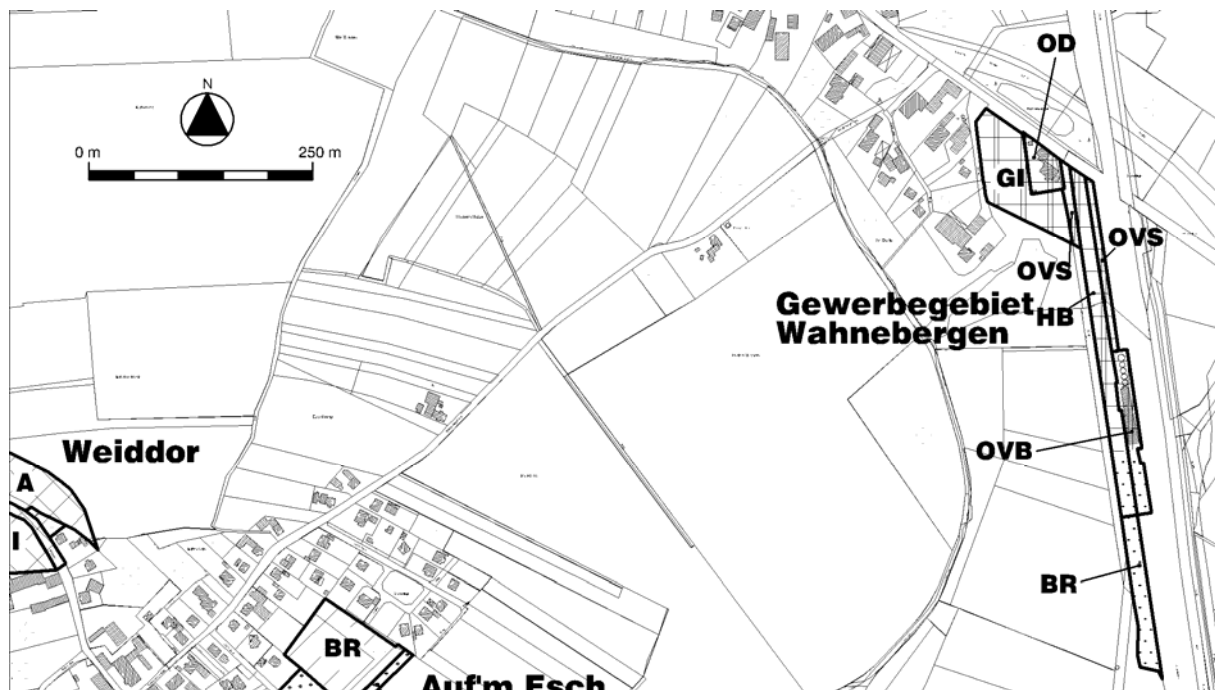
Inhalt

Darstellung eines „Gewerbegebiets“ im Osten von Wahnebergen, südlich der K 15 und westlich der Bundesbahnstrecke Hannover-Bremen und von „Flächen für die Landwirtschaft“.

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist wirksamen Flächennutzungsplan als „Dorfgebiet“, „Grünfläche“, „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Fläche für Bahnanlagen“ dargestellt (vgl. den Planausschnitt auf Seite 42).

Bestandssituation, Zustand von Natur und Landschaft



Übersicht der Biotoptypen

Bei den unbebauten Flächen im Änderungsbereich handelt es sich um Intensivgrünland (GI). Im Randbereich des Grünlandes stehen einige alte Bäume. Die Grünlandfläche liegt deutlich tiefer (rd. 2 m) als die angrenzenden bebauten Grundstücke.

Zwischen dem Feldwirtschaftsweg nach Geestefeld und der Straße, die die Gebäude an der Bahn erschließt, gibt es Baumbestand (HB). Der Baumbestand liegt teilweise im Bereich der Böschung des Bahndamms.

Auf dem Grundstück Verdener Straße 1 gibt es bereits einen Gewerbebetrieb. Es handelt sich um die Fa. Schrader, einen metallverarbeitenden Betrieb. Unmittelbar an der Bahn wird das ehemalige Bahnhofsgebäude ebenfalls gewerblich genutzt und zwar durch einen Agrarhandelsbetrieb.

Planung

Die Grundstücke der beiden vorhandenen Gewerbebetriebe, die sich im Osten von Wahnebergen angesiedelt haben, werden künftig als Gewerbegebiet dargestellt. Außerdem werden in geringem Umfang Freiflächen in die Gewerbegebietsdarstellung einbezogen, um den beiden Betrieben die Möglichkeit für Erweiterungen zu geben.

Die Flächen südlich des ehemaligen Bahnhofsgebäudes, die im wirksamen Flächennutzungsplan „Fläche für Bahnanlagen“ dargestellt sind, wurden bereits entwidmet und sind nicht mehr Eigentum der Bahn AG. Sie werden künftig als „Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine bauliche Entwicklung über das bestehende Gebäude hinaus, in den Außenbereich hinein wird nicht angestrebt.

Erschließung, Ver- und Entsorgung und sonstige Belange

Die Flächen im Änderungsbereich sind durch die vorhandenen Straßen bereits erschlossen.

Die Flächen zwischen dem Feldwirtschaftsweg und den eigentlichen Bahnanlagen sind im wirksamen Flächennutzungsplan noch als „Fläche für Bahnanlagen“ dargestellt. Sie sind, wie bereits oben ausgeführt, nicht mehr Eigentum der Bahn AG und bereits entwidmet worden. Die Darstellung als „Fläche für Bahnanlagen“ kann daher entfallen.

Die Bahn AG hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass es sich bei einem Teil der als „Fläche für den überörtlichen Verkehr“ dargestellten Trasse der K 14 auf der Westseite der Bahn, um planfestgestellte Eisenbahnfläche handelt. Die Frage der Entwidmung dieser Fläche betrifft Landkreis und Bahn AG. Die betroffene Fläche ist Teil der Unterführung der K 14 im Bereich der Bahnstrecke. Für die Unterführung wurde ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Die festgestellte Trasse der K 14 wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Warum im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für das Unterführungsbauwerk die Fläche nicht aus der Planungshoheit des Eisenbahn Bundesamtes entlassen wurde, kann seitens der Gemeinde nicht nachvollzogen werden.

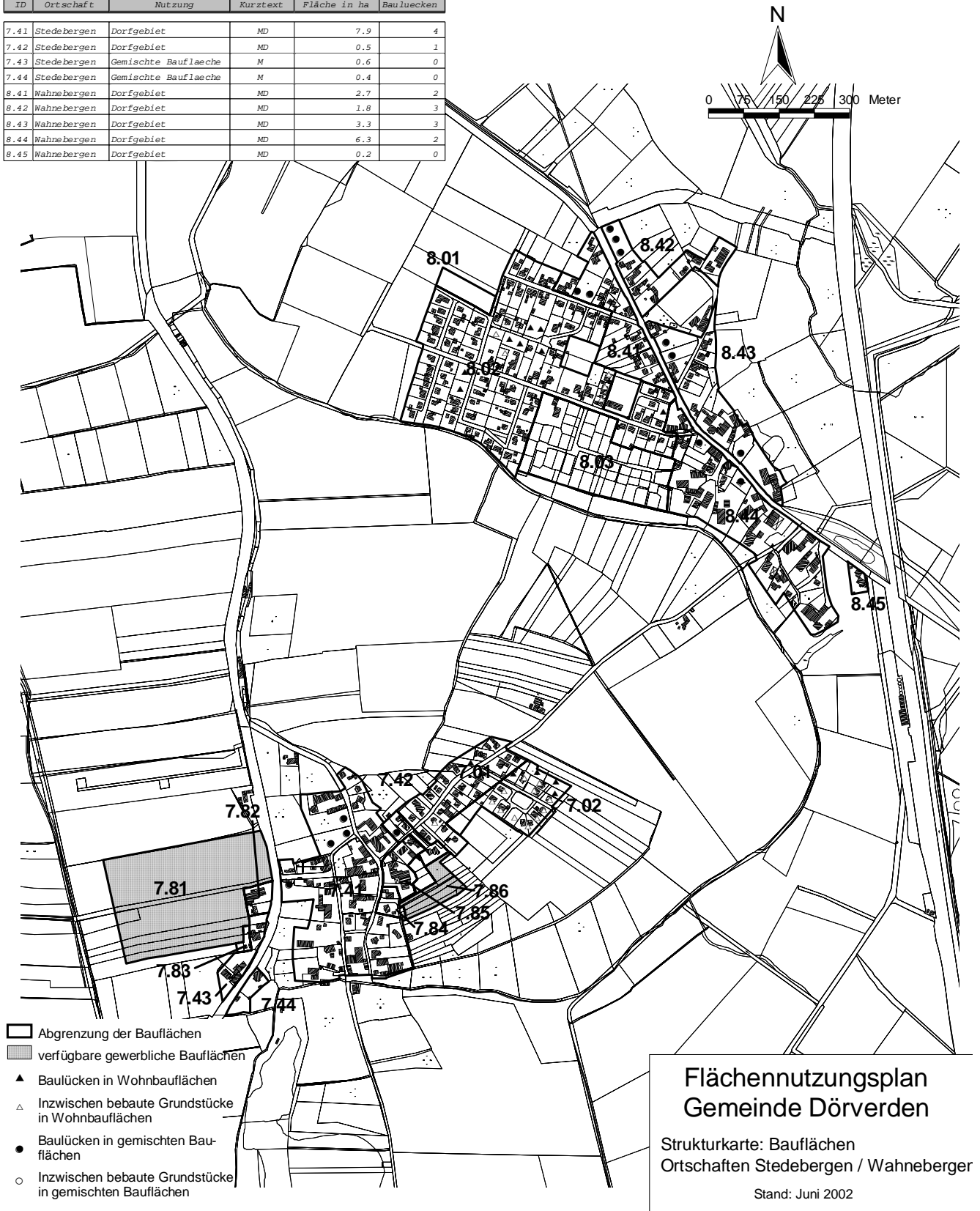
Bei einer Inanspruchnahme der Grünlandfläche (GI) mit dem Baumbestand im Randbereich entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Sie muss ausgeglichen werden. Es handelt sich insgesamt um eine Fläche von rd. 0,7 ha. Der Ausgleich kann auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen erfolgen.

Die Flächen mit dem Baumbestand (HB) kommen für eine bauliche Nutzung nur zum Teil in Frage. Insbesondere im Bereich der Böschung können durch Erhaltung des Baumbestandes erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts vermieden werden. Ansonsten ist bei einer Beseitigung des Baumbestandes auch hier ein Ausgleich erforderlich.

ID	Ortschaft	Nutzung	Kurztext	Fläche in ha	Bauluecken
7.01	Stedebergen	Wohnbauflaeche	W	2.7	1
7.02	Stedebergen	Wohnbauflaeche	W	1.9	4
8.01	Wahnebergen	Wohnbauflaeche	W	0.5	5
8.02	Wahnebergen	Wohnbauflaeche	W	13.0	8
8.03	Wahnebergen	Wohnbauflaeche	W	4.6	46

ID	Nutzung	Kurztext	Fläche in ha	verfügbare Fläche in ha
7.81	Gewerbliche Bauflaeche	G	6.9	6.9
7.82	Gewerbegebiet	GE	0.3	
7.83	Gewerbliche Bauflaeche	G	0.1	
7.84	Gewerbliche Bauflaeche	G	0.5	
7.85	Gewerbegebiet	GE	0.7	
7.86	Gewerbliche Bauflaeche	G	0.7	0.7

ID	Ortschaft	Nutzung	Kurztext	Fläche in ha	Bauluecken
7.41	Stedebergen	Dorfgebiet	MD	7.9	4
7.42	Stedebergen	Dorfgebiet	MD	0.5	1
7.43	Stedebergen	Gemischte Bauflaeche	M	0.6	0
7.44	Stedebergen	Gemischte Bauflaeche	M	0.4	0
8.41	Wahnebergen	Dorfgebiet	MD	2.7	2
8.42	Wahnebergen	Dorfgebiet	MD	1.8	3
8.43	Wahnebergen	Dorfgebiet	MD	3.3	3
8.44	Wahnebergen	Dorfgebiet	MD	6.3	2
8.45	Wahnebergen	Dorfgebiet	MD	0.2	0



D. 5. Teiländerung: Ortschaft Westen

Die Ortschaft Westen liegt im Osten der Gemeinde Dörverden am Westufer der Aller. Westen ist neben Dörverden / Stedorf die zweitgrößte Ortschaft in der Gemeinde. Westen ist nach den Zielen des RROP „Standort zur Sicherung vorhandener Infrastruktur“. Hier sollen neben Dörverden, dem „Standort des Grundzentrums“, bevorzugt Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

Nach den Zielvorstellungen der Gemeinde sollen die Einwohnerzahlen von Westen bis zum Jahr 2015 um rd. 120 Einwohner zunehmen. Vgl. die Tabelle in Abschnitt I.A.3. (S. 12)!

Der Bedarf an Bauflächen für Wohnhäuser ergibt sich aus dem Bedarf von 48 Wohneinheiten durch die Einwohnerzunahme und von 55 Wohneinheiten durch den steigenden Wohnraumbedarf der vorhandenen Einwohner. Insgesamt werden Flächen für **103 Wohnungen** benötigt.

Innerhalb der Bauflächen, die bereits im Flächennutzungsplan dargestellt sind, gibt es in Westen noch Grundstücke, die bebaut werden können. Ein Teil des o. a. Flächenbedarfs kann bereits durch diese Grundstücke gedeckt werden.

Die **Strukturkarten „Wohnbauflächen“ und „Gemischte Bauflächen“** zeigen die Flächen, die im Teilplan 3 des Flächennutzungsplans für die Ortschaft Westen als „Dorfgebiet“, „Gemischte Baufläche“ oder „Wohnbaufläche“ dargestellt sind. Außerdem wurden in die Strukturkarte die Baulücken für Wohnhäuser eingetragen, die noch frei sind. Es zeigt sich, dass es in der Westen ca. 53 Grundstücke gibt, die mit einem Wohnhaus bebaut werden können, 15 auf den dargestellten „gemischten Bauflächen“ und 38 auf den dargestellten Wohnbauflächen. Es wird damit gerechnet, dass davon im Planungszeitraum 33 zur Verfügung. Der verbleibende Bedarf von 70 Wohnungen soll durch die Darstellung von neuen Bauflächen gedeckt werden.

Die **Dorferneuerungsplanung** für Westen stammt aus dem Jahr 1989. Sie ist daher in vielen Punkten inzwischen realisiert oder auch überholt. Das betrifft insbesondere die Frage der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen. Hier ergeben sich aus der Dorferneuerungsplanung kaum Vorgaben. Lediglich für die Freiflächen auf der Westseite der Eichenstraße wird eine Freihaltung von Bebauung vorgeschlagen. An dieser Zielvorstellung wird nicht mehr festgehalten: Die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe in diesem Bereich ist rückläufig, so dass Immissionskonflikte kaum noch zu erwarten sind. Die Fläche ist an drei Seiten von Bebauung umgeben und durch die ehemalige Bahntrasse bereits gut eingegrünt. Eine Wohnbebauung lässt daher hier gut integrieren.

Freiflächen, die die oben in Abschnitt I.A.5 (S. 15) genannten Kriterien für die Lage neuer Wohnbauflächen erfüllen, gibt es nur noch entlang des westlichen Ortsrandes von Westen. Die übrigen an die Ortslage grenzenden Freiflächen sind für die Entwicklung von Wohnbebauung nicht geeignet: Im Nordosten ist die Bebauung bereits an das Überschwemmungsgebiet der Aller herangerückt. Im Osten ist aufgrund der landwirtschaftlichen Betriebe die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken nicht möglich. Im Südosten hat bereits die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 „Vossberg“ mögliche Beeinträchtigungen der Belange der Denkmalpflege aufgezeigt, so dass eine Erweiterung dieses Baugebiets in südlicher Richtung nur in geringem Umfang erfolgen sollte.

1. Wohnbaufläche „Lohweg“

Inhalt

Darstellung von „Wohnbauflächen“ im Nordwesten von Westen beiderseits der K 15 und von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ im Niederungsbereich der Westener Wätern.

Flächennutzungsplan

Die Flächen im Änderungsbereich sind im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Bestandssituation, Zustand von Natur und Landschaft

Baulich genutzte Flächen gibt es im Änderungsbereich nicht. Es handelt sich um landwirtschaftliche Flächen die als Acker (A) oder Intensivgrünland (GI) genutzt werden.



Übersicht der Biotoptypen

Planung

Zur Deckung des Bedarf an Wohnbauflächen in Westen werden die vorhandenen Wohnbauflächen auf der Nordseite der K 15 in westlicher Richtung um etwa 2 Bautiefen ergänzt. Die Ergänzung umfasst im Norden außerdem eine Bautiefe auf der Nordseite des Lohwegs und im Süden eine Bautiefe auf der Südseite der K 15. Hier können insgesamt etwa 25 Wohneinheiten geschaffen werden.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan auf der Nordseite der Westener Wätern dargestellte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ wird bis zur ehemaligen Bahnlinie ergänzt.

Erschließung, Ver- und Entsorgung und sonstige Belange

Die Flächen auf der Nordseite der K 15 sollen durch einen neuen Straßenanschluss an die K 15 erschlossen werden. Damit kann außerdem die Erschließung der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen zwischen K 15 und Lohweg erreicht werden. Diese verfügen als „gefangene Fläche“ derzeit über keinen Anschluss an eine öffentliche Straße.

Der neue Straßenanschluss und die geplanten Baugrundstücke unmittelbar an der K 15 liegen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt.

Die Lage der Grenze der Ortsdurchfahrt an der K 15 ergibt sich aus der Planzeichnung der 5. Teiländerung. Sie ragt mittlerweile weit in die Ortslage hinein. Außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze wurden auf der Südseite der K 15 bereits 7 Wohnhäuser mit direkter Zufahrt von der Kreisstraße genehmigt. Auf der Nordseite sind es 4 Wohnhäuser.

Auf der Südseite der K 15 kann die geplante Bebauung nur direkt von der Kreisstraße erschlossen werden, da es sich nur um eine Bautiefe handelt. Die vorhandene Bebauung auf der Nordseite der Kreisstraße 15 und westlich der K 14 wird derzeit von der K 14 aus über den Lohweg erschlossen. Sowohl der Lohweg als auch die Straße „Lohdamm“ enden als Sackgasse. Daher bietet es sich an, mit der geplanten Wohnbebauung eine Spange über den Loh-

weg zur K 15 schaffen, um den Verkehr auf kurzen Wegen aus den Baugebieten zu den überörtlichen Straßen zu führen. Außerdem kann so die Erreichbarkeit der Grundstücke für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge verbessert werden.

Auch die Grenzen der Ortsdurchfahrt der K 14 liegen mittlerweile in der Ortslage von Westen: Im Norden in Höhe der Westener Wätern, im Süden in Höhe der Einmündung Marschweg.

In dieser Situation sollten die Grenzen der Ortsdurchfahrt an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst werden und die Planungen der Gemeinde berücksichtigen.

Die als Intensivgrünland und Acker genutzten Freiflächen haben nur geringe Bedeutung für den Naturschutz. Der Ausgleich für Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ kann im Änderungsbereich durch die Entwicklung von naturnahen Siedlungsgehölzen ausgeglichen werden, die zur Eingrünung des neuen Ortsrandes erforderlich sind.

Außerdem wird durch die Darstellung der „Fläche für Maßnahmen ...“ eine Fläche gesichert, auf der Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden können.

Die Belange des Immissionsschutzes müssen bei der weiteren Konkretisierung der Planung berücksichtigt werden: Trotz der relativ geringen Verkehrsbelastung auf der K 15 können sich für die geplante Wohnbebauung Anforderungen hinsichtlich des Lärmschutzes ergeben.

2. Wohnbaufläche „Eichenstraße“

Inhalt

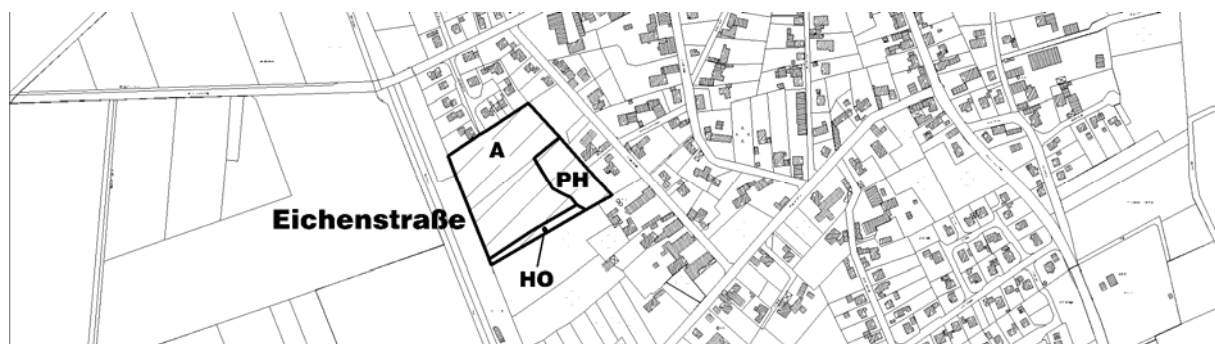
Darstellung einer „Wohnbaufläche“.

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Bestandssituation, Zustand von Natur und Landschaft

Die Fläche im Änderungsbereich wird zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt und zwar als Acker (A). Ein kleiner Teilbereich im Südosten ist Hausgarten (PH) am Südrand gibt es einen schmalen Streifen, der als Obstwiese (HO) genutzt wird. Baulich genutzte Flächen gibt es im Änderungsbereich nicht.



Übersicht der Biotoptypen

Planung

Die vorhandene Wohnbebauung am Buchenweg wird in südlicher Richtung um etwa 4 Bautiefen ergänzt. Es handelt sich um eine innerörtliche Freifläche, die bereits an drei Seiten von Bebauung umgeben ist. Bei der geplanten Abgrenzung wird noch ausreichend Ab-

stand zu den landwirtschaftlichen Betrieben auf der Westseite der Eichenstraße eingehalten. Insgesamt können hier rd. 20 Wohneinheiten geschaffen werden.

Erschließung, Ver- und Entsorgung und sonstige Belange

Die Erschließung kann durch eine „Spange“ erfolgen, die vom Buchenweg zur Eichenstraße geführt wird.

Die als Acker und Hausgarten genutzten Freiflächen haben nur geringe Bedeutung für den Naturschutz. Von allgemeiner Bedeutung ist die Obstwiese am Südrand des Änderungsbereich. Bei einer Inanspruchnahme der Obstwiese für eine Wohnbebauung muss Ausgleich geschaffen werden. Die Beeinträchtigung des Schutzguts „Boden“ kann im Änderungsbereich durch die Entwicklung von naturnahen Siedlungsgehölzen ausgeglichen werden.

3. Wohnbaufläche „Zum Sportplatz“

Inhalt

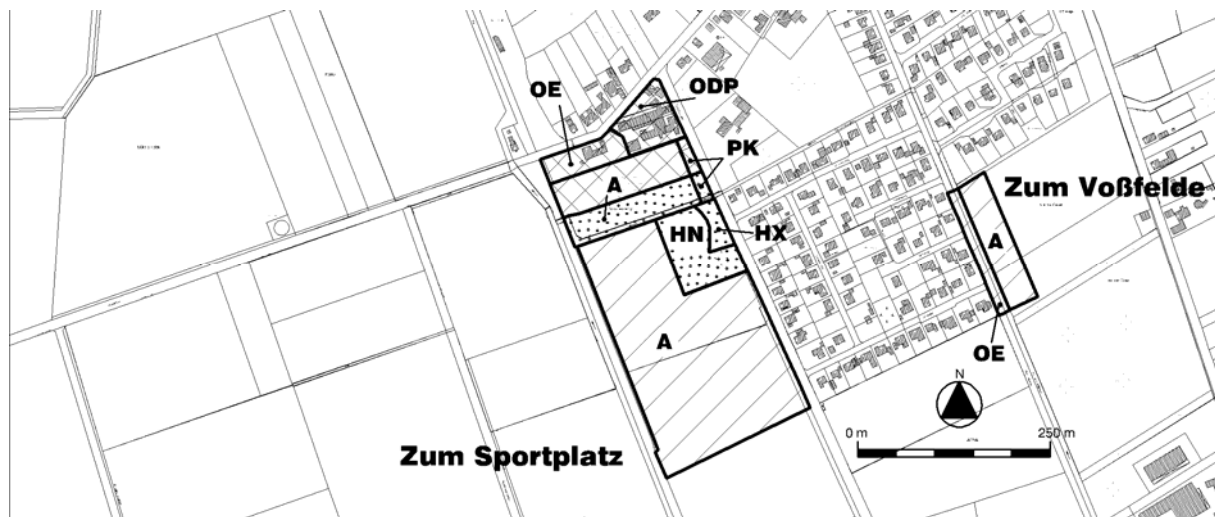
Darstellung von „gemischten Bauflächen“, „Wohnbauflächen“ und „Grünflächen“.

Flächennutzungsplan

Die Flächen im Änderungsbereich sind im wirksamen Flächennutzungsplan als „Gewerbegebiet“, „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Wald“ dargestellt.

Bestandssituation, Zustand von Natur und Landschaft

Baulich genutzte Flächen gibt es Nordrand des Änderungsbereichs: Im westlichen Teil steht ein Wohnhaus, im östlichen Teil gibt es eine Tischlerei.



Übersicht der Biotoptypen

Die unbebauten Flächen werden überwiegend als Acker (A) genutzt. An der Straße „Zum Sportplatz“ gibt es eine mit Bäumen bewachsene Fläche, die zu einem kleinen Teil aus standortfremden (HX) und größtenteils aus standortheimischen Gehölzen (HN) besteht.

Planung

Die Freifläche zwischen dem Baugebiet „Auf dem Vossfelde“ und der ehemaligen Bahnstrecke wird künftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Es handelt sich um eine intensiv als Acker genutzte Freifläche. Durch den vorhandenen Baumbestand entlang der ehemaligen Bahntrasse ist bereits eine Eingrünung nach Westen zur freien Landschaft gewährleistet. Hier können insgesamt rd. 45 Wohneinheiten geschaffen werden.

Am Nordrand der geplanten Wohnbaufläche verläuft ein Graben. Die Flächen auf der Nordseite des Grabens werden zum Teil zur Sicherstellung der Oberflächenentwässerung sowie als Ausgleichsfläche benötigt und daher als Grünfläche dargestellt. Das vorhandene Gehölz auf der Westseite der Straße „Zum Sportplatz“ wird in die Darstellung „Grünfläche“ einbezogen. Aus der Sicht der Gemeinde ist es wenig sinnvoll, bei einer so kleinen Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs an der Darstellung „Wald“ festzuhalten. Eine forstwirtschaftliche Nutzung kommt hier kaum in Betracht.

Auf der Südseite der Hoyaer Straße wird die Darstellung „Gewerbegebiet“ in „gemischte Baufläche“ geändert. Die emittierenden Nutzungen eines „Gewerbegebiet“ würden zu unzumutbaren Belästigungen für die bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen führen. Sie können daher nicht zugelassen werden. Die Baufläche wird in südlicher Richtung bis zu der vorhandenen Bauflächendarstellung auf der Ostseite der Straße „Am Sportplatz“ ausgedehnt. Hier können etwa zwei Wohneinheiten geschaffen werden.

Erschließung, Ver- und Entsorgung und sonstige Belange

Die neuen Bauflächen im Änderungsbereich werden von der Straße „Zum Sportplatz“ erschlossen. Über die Hoyaer Straße besteht eine relativ gute Anbindung an die K 14.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird auf eine Bebauung der Gehölzfläche verzichtet.

Die für die geplante Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Acker genutzt und haben nur geringe Bedeutung für den Naturschutz. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ können im Änderungsbereich durch die Entwicklung von naturnahen Siedlungsgehölzen ausgeglichen werden, die zur Eingrünung des neuen Ortsrandes erforderlich sind.

Außerdem können im Bereich der „Grünfläche“ Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

4. Wohnbaufläche „Zum Voßfelde“

Inhalt

Darstellung von „Wohnbauflächen“ in einer Bautiefe auf der Ostseite der Straße „Zum Vossfelde“.

Flächennutzungsplan

Die Flächen im Änderungsbereich sind im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Bestandssituation, Zustand von Natur und Landschaft

Baulich genutzte Flächen gibt es im Änderungsbereich nicht. Die Flächen im Änderungsbereich werden als Acker (A) genutzt (vgl. die Übersicht der Biotoptypen auf Seite 50).

Planung

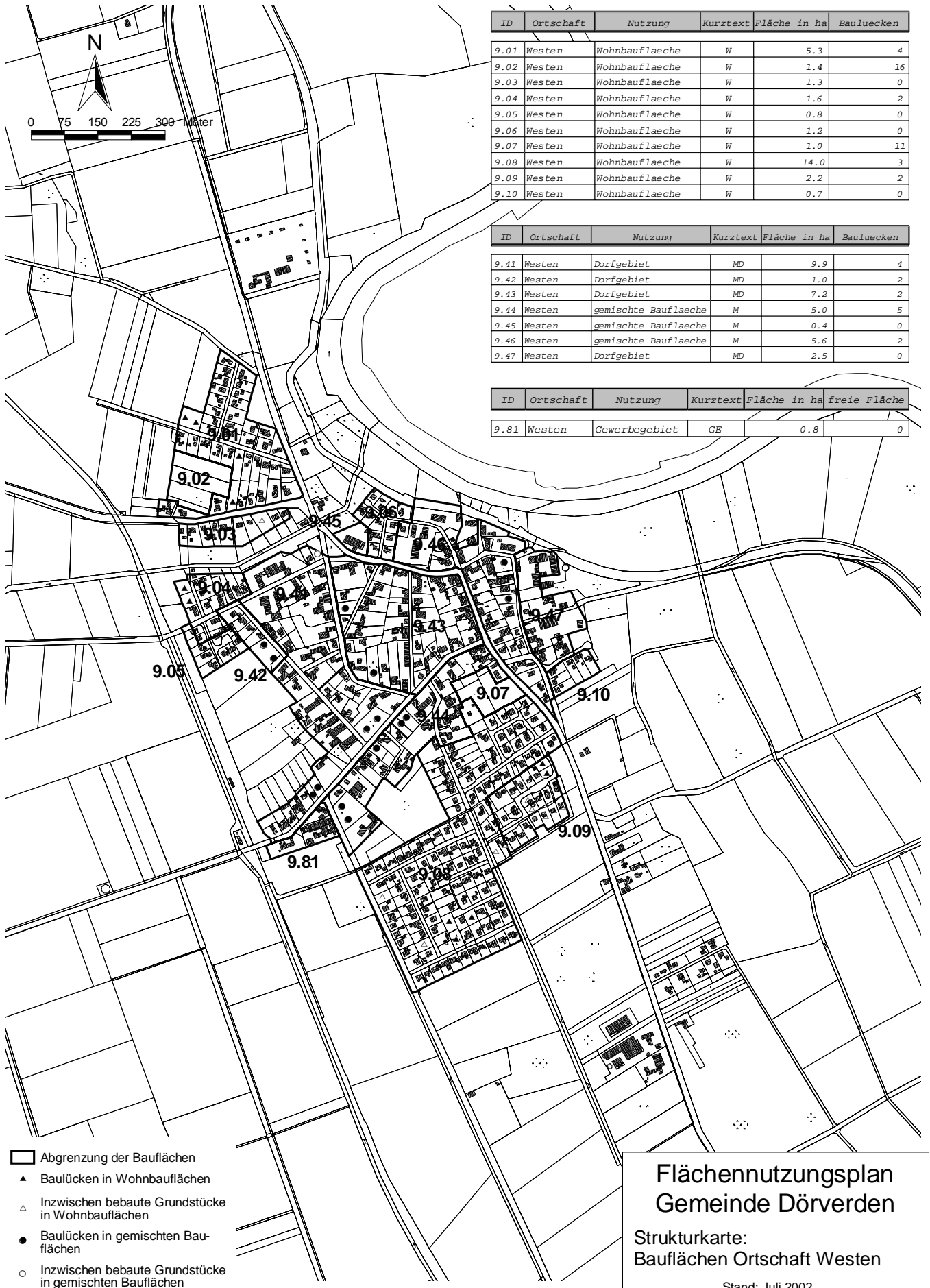
Von der Ackerfläche auf der Ostseite der Straße „Zum Vossfelde“ wird eine Bautiefe als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Es handelt sich die Freiflächen östlich des Baugebiets „Vossfelde“. Durch die geplante Bebauung wird eine bessere Auslastung der vorhandenen Erschließungsanlagen erreicht. Es können Baugrundstücke ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand geschaffen werden. Hier können insgesamt rd. 8 Wohneinheiten geschaffen werden.

Erschließung, Ver- und Entsorgung und sonstige Belange

Die neuen Bauflächen im Änderungsbereich werden direkt von der Straße „Zum Vossfelde“ erschlossen. Über die Straße „Sassenkamp“ und die Hoyaer Straße besteht eine relativ gute Anbindung an die K 14.

Die für die geplante Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Acker genutzt und haben nur geringe Bedeutung für den Naturschutz. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ können im Änderungsbereich durch die Entwicklung von naturnahen Siedlungsgehölzen ausgeglichen werden, die zur Eingrünung des neuen Ortsrandes erforderlich sind.

Insgesamt stehen damit in Westen Bauflächen für die Schaffung von rd. 100 Wohneinheiten zur Verfügung. Das liegt über dem ermittelten Bedarf von 70 Wohneinheiten. Diese Überschreitung ist jedoch vertretbar. Sie eröffnet der Gemeinde bei der Umsetzung der Planung flexible Handlungsmöglichkeiten.



ID	Ortschaft	Nutzung	Kurztext	Fläche in ha	Bauluecken
9.01	Westen	Wohnbauflaeche	W	5.3	4
9.02	Westen	Wohnbauflaeche	W	1.4	16
9.03	Westen	Wohnbauflaeche	W	1.3	0
9.04	Westen	Wohnbauflaeche	W	1.6	2
9.05	Westen	Wohnbauflaeche	W	0.8	0
9.06	Westen	Wohnbauflaeche	W	1.2	0
9.07	Westen	Wohnbauflaeche	W	1.0	11
9.08	Westen	Wohnbauflaeche	W	14.0	3
9.09	Westen	Wohnbauflaeche	W	2.2	2
9.10	Westen	Wohnbauflaeche	W	0.7	0

ID	Ortschaft	Nutzung	Kurztext	Fläche in ha	Bauluecken
9.41	Westen	Dorfgebiet	MD	9.9	4
9.42	Westen	Dorfgebiet	MD	1.0	2
9.43	Westen	Dorfgebiet	MD	7.2	2
9.44	Westen	gemischte Bauflaeche	M	5.0	5
9.45	Westen	gemischte Bauflaeche	M	0.4	0
9.46	Westen	gemischte Bauflaeche	M	5.6	2
9.47	Westen	Dorfgebiet	MD	2.5	0

ID	Ortschaft	Nutzung	Kurztext	Fläche in ha	freie Fläche
9.81	Westen	Gewerbegebiet	GE	0.8	0

- Abgrenzung der Bauflächen
- ▲ Baulücken in Wohnbauflächen
- △ Inzwischen bebaute Grundstücke in Wohnbauflächen
- Baulücken in gemischten Bauflächen
- Inzwischen bebaute Grundstücke in gemischten Bauflächen

**Flächennutzungsplan
Gemeinde Dörverden**
Strukturkarte:
Bauflächen Ortschaft Westen
Stand: Juli 2002

E. 6. Teiländerung: Ortschaft Hülsen

Die Ortschaft Hülsen liegt im Südosten der Gemeinde. Hülsen ist wie die Ortschaft Westen nach den Zielen des RROP „Standort zur Sicherung vorhandener Infrastruktur“. Hier sollen neben Dörverden, dem „Standort des Grundzentrums“, bevorzugt Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

Nach den Zielvorstellungen der Gemeinde sollen die Einwohnerzahlen von Hülsen bis zum Jahr 2015 um rd. 30 Einwohner zunehmen. Vgl. die Tabelle in Abschnitt I.A.3. (S. 12)!

Der Bedarf an Bauflächen für Wohnhäuser ergibt sich aus dem Bedarf von 12 Wohneinheiten durch die Einwohnerzunahme und von 49 Wohneinheiten durch den steigenden Wohnraumbedarf der vorhandenen Einwohner. Insgesamt werden Flächen für **61 Wohnungen** benötigt.

Innerhalb der Bauflächen, die bereits im Flächennutzungsplan dargestellt sind, gibt es in Hülsen noch Grundstücke, die bebaut werden können. Ein Teil des o. a. Flächenbedarfs kann bereits durch diese Grundstücke gedeckt werden.

Die **Strukturkarten „Wohnbauflächen“ und „Gemischte Bauflächen“** zeigen die Flächen, die im Teilplan 3 des Flächennutzungsplans für die Ortschaft Hülsen als „Dorfgebiet“, „Gemischte Baufläche“ oder „Wohnbaufläche“ dargestellt sind. Außerdem wurden in die Strukturkarte die Baulücken für Wohnhäuser eingetragen, die noch frei sind. Es zeigt sich, dass es in der Ortschaft Hülsen ca. 47 Grundstücke gibt, die mit einem Wohnhaus bebaut werden können, 19 auf den dargestellten „gemischten Bauflächen“ und 28 auf den dargestellten Wohnbauflächen. Es wird damit gerechnet, dass davon im Planungszeitraum 27 zur Verfügung. Der verbleibende Bedarf von 34 Wohnungen soll durch die Darstellung von neuen Bauflächen gedeckt werden.

Die **Dorferneuerungsplan** für Hülsen stammt aus dem Jahr 1991. Die von der Dorferneuerungsplanung vorgeschlagenen Flächen für eine Ortserweiterung am Offendeicher Weg und am Mühlenweg sind inzwischen bebaut. Als letzte größere, zusammenhängende Freifläche bleibt für eine Ortserweiterung nur die Fläche am Nordrand von Hülsen.

1. Wohnbaufläche „Hülsen-Nord“

Inhalt

Darstellung einer „Wohnbaufläche“ am Nordrand von Hülsen.

Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt (vgl. den Planausschnitt auf Seite 55).

Bestandssituation, Zustand von Natur und Landschaft

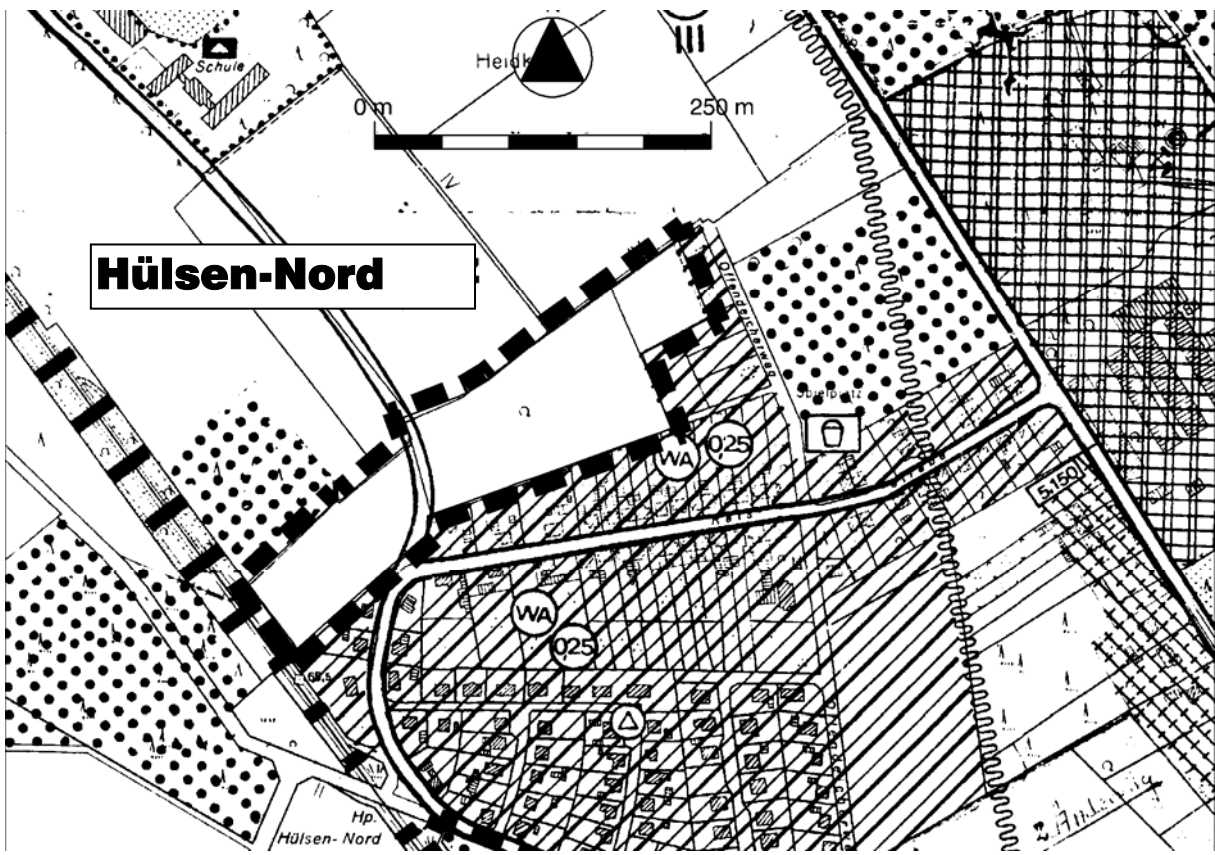
Baulich genutzte Flächen gibt es im Änderungsbereich nicht.

Die Flächen im Änderungsbereich werden fast vollständig landwirtschaftlich genutzt und zwar als Intensivgrünland (GI) und als Grünland mit tendenziell mesophiler Ausprägung (G!) (vgl. den Ausschnitt aus der Biotoptypenkartierung auf Seite 55).

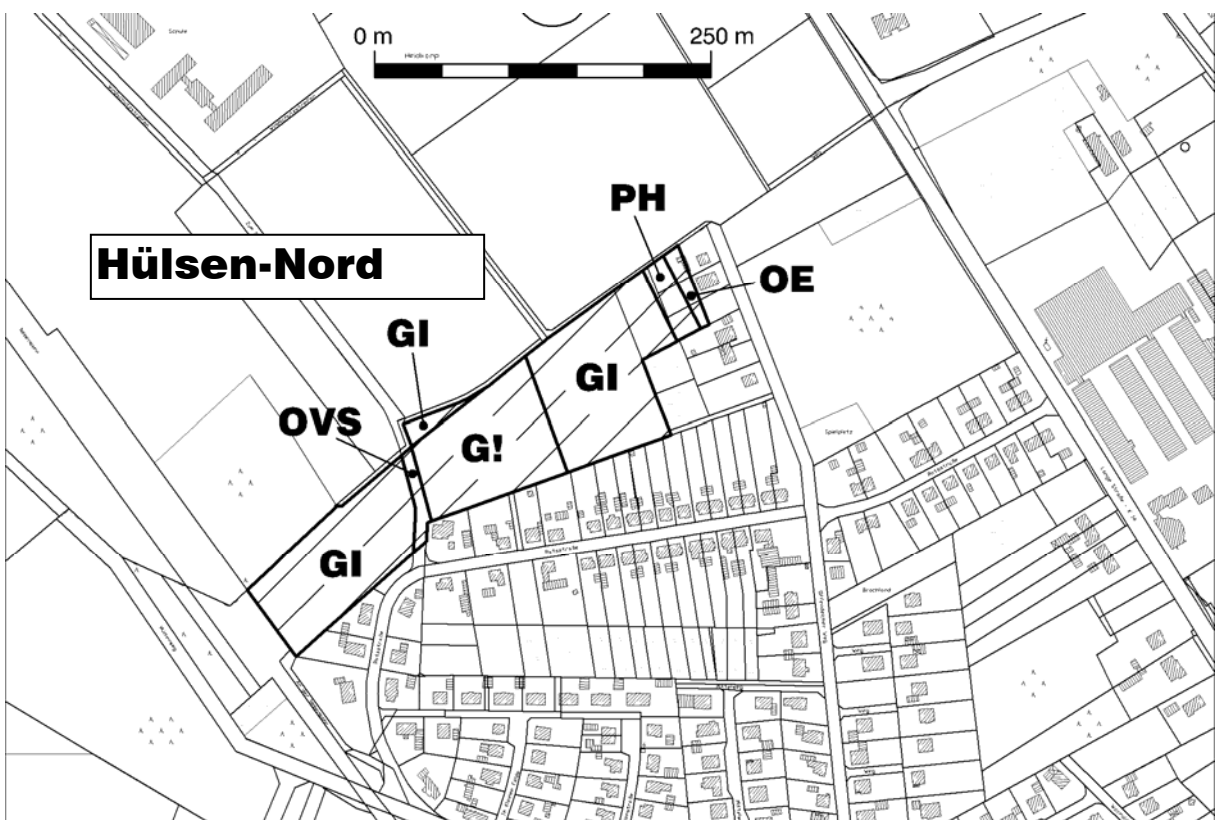
Planung

Ziel ist eine Erweiterung der Ortslage am Nordrand von Hülsen. Die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen erfolgt auf der Grundlage der Vorschläge der Dorferneuerungsplanung. Danach gibt es noch eine Fläche, auf der eine Erweiterung der Ortschaft Hülsen erfolgen soll:

Die Freifläche am Nordrand von Hülsen im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung. Hier können etwa 25 Wohneinheiten geschaffen werden.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Übersicht der Biotoptypen

Erschließung, Ver- und Entsorgung und sonstige Belange

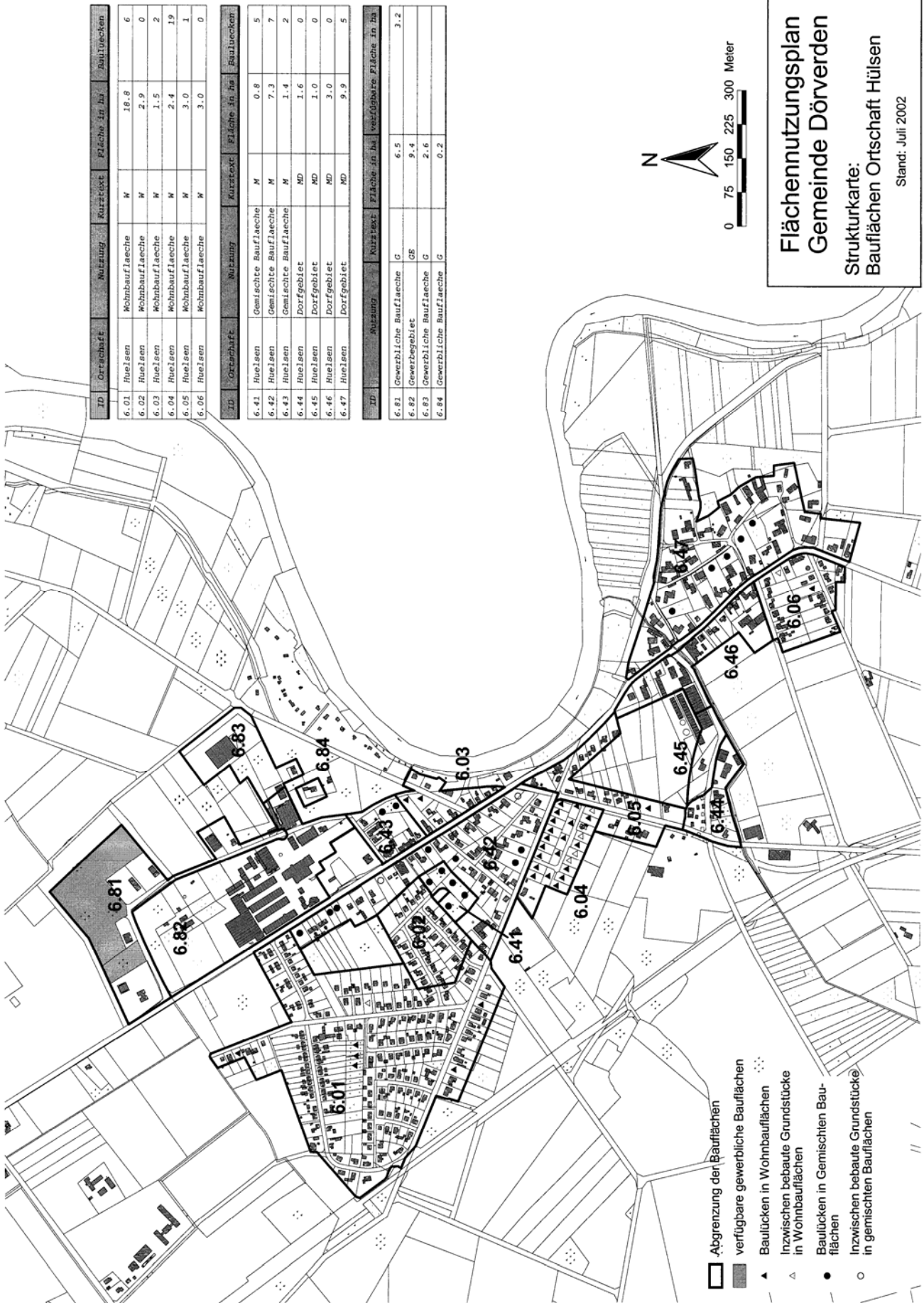
Die Erschließung der Fläche erfolgt über den vorhandenen Weg, der von der Ratsstraße zur Grundschule führt.

Die Belange des Naturschutzes werden durch die Versiegelung von Flächen und durch die Inanspruchnahme des mesophilen Grünlandes (rd. 0,8 ha) beeinträchtigt. Der Ausgleich kann im Änderungsbereich durch die Entwicklung von naturnahen Siedlungsgehölzen geschaffen werden, die zur Eingrünung des neuen Ortsrandes erforderlich sind. Sollten darüber hinaus Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, können diese auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchgeführt werden.

Die geplante Baufläche auf der Westseite des Wegs zur Schule grenzt unmittelbar an eine kleine Waldfläche. Der erforderliche Abstand zwischen der geplanten Bebauung und dem Wald wird im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung festgelegt.

2. Wohnbaufläche „Mühlenweg“

Die im Entwurf der 28. Änderung des Flächennutzungsplans enthaltene Teiländerung für die Darstellung einer „Wohnbaufläche“ auf der Südseite des Mühlenwegs wird nicht weiterverfolgt.



F. 7. Teiländerung: Ortschaft Diensthop

Die Ortschaft Diensthop liegt im Südosten der Gemeinde. In der Ortschaft Diensthop soll die bauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung beschränkt bleiben. In Diensthop gibt es derzeit noch freie Bauflächen. Ein Ausweisung von Bauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs in Diensthop ist daher mit dieser 28. Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

1. Gemischte Baufläche „Dorfstraße“

Inhalt

Darstellung einer „gemischten Baufläche“ auf der Hofstelle „Dorfstraße 1“.

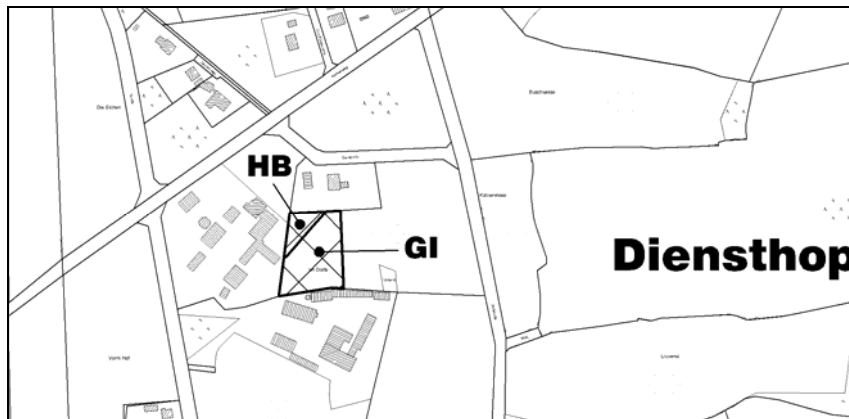
Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.

Bestandssituation, Zustand von Natur und Landschaft

Baulich genutzte Flächen gibt es im Änderungsbereich nicht.

Die Flächen im Änderungsbereich werden fast vollständig landwirtschaftlich genutzt und zwar als Intensivgrünland (GI). In der Nordwestecke gibt es Baumbestand aus Einzelbäumen (HB).



Planung

Die Hofstelle „Dorfstraße 1“ liegt derzeit still. Es gibt ein Konzept zur Umnutzung zum „Reiterhof“. Mit der geplanten Nutzung besteht die Möglichkeit, die bestehende Hofanlage, die zum Teil dem Denkmalschutz unterliegt, langfristig zu sichern und zu erhalten. Der geplante Reiterhof benötigt längerfristig einen Reitplatz. Dieser soll in unmittelbarer Nachbarschaft der Gebäude auf den Freiflächen östlich der Hofstelle angelegt werden. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für Maßnahmen...“ dargestellt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Reitplatzes zu schaffen, wird daher die „gemischte Baufläche“ in östlicher Richtung ausgeweitet.

Durch diese Änderung der Darstellung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erwarten. Das geplante Vorhaben liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB) der Gemeinde. Für sonstigen Vorhaben im Außenbereich gilt die Eingriffsregelung der §§ 18 ff. NNatG uneingeschränkt. Im Baugenehmigungsverfahren können daher Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz gesichert werden. Der erforderliche Ausgleich kann auf hofeigenen Flächen erbracht werden.

G. Abwägung der betroffenen Belange

1. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit der 28. Änderung des Flächennutzungsplans wird in erster Linie der öffentliche Belang der Deckung des Wohnbedarfs gefördert (vgl. § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB). Mit der Schaffung von **ca. 300 Wohnbaugrundstücken** leistet die Änderung des Flächennutzungsplans einen wichtigen Beitrag zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. **Das ist ein wesentlicher Zweck der 28. Änderung des Flächennutzungsplans.**

2. Soziale Bedürfnisse und Belange des Bildungswesens

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Schaffung öffentlicher Spielflächen für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren. Die Einzelheiten regelt das Nieders. Gesetz über **Spielplätze**. Für die neuen Baugebiete werden Spielplätze erforderlich. Die genauen Standort werden im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung festgelegt.

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern außerdem die Bereitstellung einer ausreichenden Zahl von **Kindergartenplätzen**, und die Belange des Bildungswesens erfordern die Bereitstellung einer ausreichenden Zahl von Plätzen in den allgemeinbildenden **Schulen**.

Vor dem Hintergrund geringerer Wanderungsgewinne und einer zunehmenden Überalterung wird demgegenüber jedoch der Aspekt der **Sicherung und Erhaltung** der Kindergarten- und Schulstandorte immer wichtiger. So wird nach der 9. koordinierten Bevölkerungsvoraus-schätzung des Nieders. Landesamtes für Statistik vom Mai 2000 die Zahl der 6 bis 10-Jährigen (Grundschulalter) bis 2016 im Kreisgebiet um rd. 16 % abnehmen (von 6.250 Personen am 01.01.2002 auf 5.201 Personen am 01.01.2016). Die mit der 28. Änderung vorbereitete Schaffung von Wohnbaugrundstücke dient damit auch der Sicherung und Erhaltung der Kindergarten- und Schulstandorte. In Einzelfällen, wie in Wahnebergen, kann es möglicherweise zu Problemen in der Kindergartenplatzversorgung kommen. Eine ausreichende Versorgung mit Kindergartenplätzen kann hier durch eine abschnittsweise Realisierung des Bau-gebiets und durch eine Erweiterung des Kindergartens (wie z.B. Einführung einer Nachmittagsgruppe) sichergestellt werden.

3. Belange der Wirtschaft

Die 28. Änderung des Flächennutzungsplans dient der Sicherung und Entwicklung vorhandener Gewerbestandorte in Wahnebergen und Stedebergen. Dazu werden in Wahnebergen Betriebsstandorte, die im wirksamen Flächennutzungsplan noch nicht dargestellt sind als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen. Außerdem wird für einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb in Stedebergen eine Erweiterungsfläche dargestellt. Damit werden die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gefördert (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). **Das ist ein wichtiges Ziel der 28. Änderung.**

4. Belange der Landwirtschaft

Durch die geplante Bebauung in den einzelnen Teiländerungen werden in erster Linie Acker und Grünland der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Ein Teil der Flächen ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Verden (RROP) als „Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials“ dargestellt. Die Gemeinde hat sich trotzdem für die Inanspruchnahme der Flächen entschieden, weil keine vergleichbare Alternative für die geplanten Baugebiete zur Verfügung steht.

Die Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Bremervörde, hat in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass sie in Bezug auf den Planungshorizont der nächsten 10 bis 15 Jahre die veranschlagte Flächeninanspruchnahme für insgesamt vertretbar hält.

5. Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Gem. § 1 Abs. 5 Ziffer 4 BauGB ist dies ein wichtiger öffentlicher Belang. Er wird gefördert durch die Schaffung von Wohngrundstücken. Auf den Grundstücken können sich Bürger und Bürgerinnen ansiedeln, die sonst wegziehen würden, oder die neu in den Ortschaften kommen und dazu beitragen, dass die Einwohnerzahl gehalten werden kann. Das ist wiederum Voraussetzung für die Verwirklichung eines wichtigen Ziels einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung: Die Aufrechterhaltung und Verbesserung der Versorgungseinrichtungen und der Infrastruktur.

6. Umweltschützende Belange in der Abwägung (§ 1a BauGB)

In § 1a BauGB ist aufgeführt, welche umweltschützenden Belange bei der Änderung des Flächennutzungsplans in der Abwägung zu berücksichtigen sind:

- das Bodenschutzgebot gem. § 1a Abs. 1 BauGB,
- Darstellungen in umweltschutzbezogenen Plänen gem. § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB,
- Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB,
- Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB,
- Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gem. § 1a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

a) Bodenschutzgebot

Gem. § 1a Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Um das Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans, die Schaffung von Wohngrundstücken, zu erreichen, lässt sich eine zusätzliche Bodenversiegelung nicht vermeiden. Sie wird im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung auf das notwendige Maß begrenzt.

b) Darstellungen in umweltschutzbezogenen Plänen

In der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB sind gem. § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auch die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts zu berücksichtigen.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Dörverden wird bei der Aufstellung der 28. Änderung berücksichtigt. Für den Naturschutz wertvolle Bereiche werden für die geplanten Ortserweiterungen nicht in Anspruch genommen (vgl. Karten 3 und 8 des Landschaftsplans).

Im Bereich Dörverden-Südost, Teil 1 wird dem Landschaftsplan gefolgt, der für einen Teilbereich den Verzicht auf eine Bebauung vorschlägt. Die bestehende Darstellung als „Gewerbegebiet“ wird bis in Höhe der Verlängerung der Straße „Im kleinen Moor“ zurückgenommen.

Die Darstellungen des Landschaftsplans für die künftige Landschaftsentwicklung der Gemeinde werden bei fast allen Flächen, auf denen eine Ortserweiterung geplant ist, berücksichtigt. Lediglich in Hülsen wird bei der Wohnbaufläche „Mühlenweg“ die vorgeschlagenen „Grenze zukünftiger Bebauung“ überschritten. Das ist bei der geringen Größe der Fläche vertretbar, zumal die geplanten Grundstücke durch den Mühlenweg bereits vollständig erschlossen sind.

c) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Vorbemerkung

In der Abwägung sind nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen. Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch geeignete Darstellungen nach § 5 als Flächen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB).

§ 21 BNatSchG, der das Verhältnis der Eingriffsregelung des BNatSchG zum BauGB regelt, enthält jedoch für die städtebauliche Planung keine eigenständige Eingriffsregelung. Er verweist vielmehr auf die Vorschriften des BauGB zurück: Wenn, wie im vorliegenden Fall, auf Grund der Änderung eines Bauleitplans **Eingriffe in Natur und Landschaft** zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Darstellungen für Flächen zum Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB umfassen auch Ersatzmaßnahmen nach den Vorschriften des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (vgl. § 200a BauGB).

Als sachinhaltliche Anforderungen an die städtebauliche Planung ergeben sich aus § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 21 Abs. 1 BNatSchG die „Vermeidung“ und der „Ausgleich“ von „Eingriffen in Natur und Landschaft“. Beide Gesetzesbestimmungen enthalten zu diesen Tatbestandsmerkmalen keine Erläuterungen. Es ist deshalb geboten, auf die Bestimmungen der Landes-Naturschutzgesetze zurückzugreifen:

§ 7 Abs. 1 Nieders. Naturschutzgesetz (NNatG) legt zunächst fest: Eingriffe im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Aus § 19 BNatSchG ergibt sich: Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. Ergänzend ergibt sich aus § 8 NNatG: „Eingriffe dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen“ (Minimierungsgebot).

Aus § 19 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG ergibt sich: Eine Beeinträchtigung ist ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Aus diesen Vorschriften ergeben sich folgende Anforderungen an die Entscheidung der Stadt über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

- Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft müssen unterlassen werden. Ein Vorhaben muss so gestaltet werden, dass die Auswirkungen auf Natur und Landschaft so gering wie möglich sind. (**Vermeidungs- und Minimierungsgebot**)
- Unvermeidbare Beeinträchtigungen müssen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen werden (**Ausgleichspflicht**).

Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen nach § 5 BauGB. Anstelle von Darstellungen können auch vertragliche Vereinbarungen oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen getroffen werden. Dabei ergeben sich für eine Änderung des Flächennutzungsplans andere Anforderungen als für die Aufstellung eines Bebauungsplans (vgl. dazu den Gem. RdErl. „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Nr. 3.4.1, Nds.MBl. 1995, S. 671). Danach müssen im Flächennutzungsplan die Flächen für die einzelnen Nutzungen umweltverträglich zugeordnet werden und es müssen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen gesichert werden. Es müssen aber noch nicht alle durch den Plan ausgelösten Konflikte abschließend bewältigt werden. Der Flächennutzungsplan stellt lediglich ein grobes Raster dar, das durch die gemäß § 8 Abs. 2 BauGB hieraus zu entwickelnden Bebauungspläne konkretisiert wird.

Eingriffsregelung im Änderungsbereich

Durch die geplante Bebauung entsteht ein Eingriff, dessen Auswirkungen kompensiert werden müssen.

Bei den folgenden Ausführungen orientiert sich die Gemeinde an den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94), die das Niedersächsische Landesamt für Ökologie (NLÖ) herausgegeben hat (Bearbeiter: Wilhelm Breuer). Sie werden im folgenden kurz als „**Hin-**

weise“ bezeichnet. Sie sollen nach den Vorstellungen des NLÖ „landesweit zu einer einheitlichen praxisorientierten Vorgehensweise beitragen“ (Vorwort, S. 2).

Zur Bestandsaufnahme vgl. die Ausführungen zu den einzelnen Teiländerungen.

Erhebliche Beeinträchtigungen, für die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, sind beim **Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“** zu erwarten. Sie sind in der folgenden Tabelle übersichtlich zusammengestellt.

Gemeinde Dörverden, 28. Änderung des Flächennutzungsplans						
Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut "Arten- und Lebensgemeinschaften"						
Biotoptyp (Bestand)	Größe ha	Wertstufe Bestand	Planung	Wertstufe Planung	Ausgleichsbedarf in ha	Aufwertung in ha
Dörverden-Südost, Teil 1						
Sonstiger Nadelforst (WZ)	0,31	2	Wohnbauflächen	3	0,31	
Artenarmes Intensivgrünland (GI)	0,38	3	Grünfläche	2		-0,38
Dörverden-Südost, Teil 2						
Baumbestand (HB)	0,12	2	Wohnbauflächen	3	0,12	
Halbruderale Gras- und Staudenflur (UH)	0,27	2	Wohnbauflächen	3	0,27	
Nadelwald Jungbestand (WJN)	0,17	2	Wohnbauflächen	3	0,17	
Wohnbaufläche "Auf'm Esch"						
Ruderalgebüsch (BR)	0,82	2	Wohnbaufläche	3	0,82	
Sondergebiet "Kuracker"						
Ruderalgebüsch (BR)	0,32	2	Sondergebiet	3	0,32	
Sonstiger Nadelforst (WZ)	0,05	2	Sondergebiet	3	0,05	
Landwehrsee						
Acker (A)	9,49	3	Fl. f. Maßnahmen	2		-9,49
Artenarmes Intensivgrünland (GI)	0,73	3	Fl. f. Maßnahmen	2		-0,73
Wohnbaufläche "Wahnebergen-West" *						
Acker (A)	0,90	3	Grünfläche	2		-0,90
Artenarmes Intensivgrünland (GI)	0,35	3	Grünfläche	2		-0,35
Halbruderale Gras- und Staudenflur (UH)	0,10	2	Wohnbauflächen	3	0,10	
Gewerbegebiet Wahnebergen						
Baumbestand (HB)	0,53	2	Gewerbegebiet	3	0,53	
Wohnbaufläche "Lohweg"						
Acker (A)	0,41	3	Fl. f. Maßnahmen	2		-0,41
Wohnbaufläche "Eichenstraße"						
Obstwiese (HO)	0,15	2	Wohnbauflächen	3	0,15	
Wohnbaufläche "Zum Sportplatz"						
Acker (A)	0,69	3	Grünfläche	2		-0,69
Kleingartenanlage (PK)	0,06	3	Grünfläche	2		-0,06
Wohnbaufläche "Hülsen-Nord"						
Grünland mit tendenziell mesophiler Ausprägung (GI)	0,78	2	Wohnbaufläche	3	0,78	
gemischte Baufläche "Dorfstraße"						
Einzelbaum, Baumbestand (HB)	0,07	2	gemischte Baufläche	3	0,07	
Summe	16,70				3,69	-13,01
Kompensationsüberschuss						-9,32

* (Die Fläche wurde von der Genehmigung ausgenommen!)

Gleichzeitig kann durch die dargestellten „Flächen für Maßnahmen...“ und „Grünflächen“ auf bislang intensiv genutzten Flächen eine Aufwertung erreicht werden. Insgesamt kann durch diese Änderung des Flächennutzungsplans hinsichtlich des Schutzgutes „Arten- und Lebensgemeinschaften“ bei erheblich mehr Flächen eine Aufwertung erreicht werden, als dass eine Beeinträchtigung entsteht. Es entsteht ein Kompensationsüberschuss von rd. 9,3 ha.

Erhebliche Beeinträchtigungen, für die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, sind auch beim **Schutzgut „Boden“** zu erwarten (vgl. die folgende Tabelle).

Gemeinde Dörverden, 28. Änderung des Flächennutzungsplans
Überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut "Boden"

Zusammenstellung der neu dargestellten Bauflächen

bisherige Darstellung	Größe in ha	künftige Darstellung	Größe in ha
Dörverden Südost			
Fläche f. d. Landwirtschaft	1,14	Wohnbaufläche	1,14
Fläche f. d. Landwirtschaft	6,00	Wohnbaufläche	6,00
Auf'm Esch			
Fläche f. d. Landwirtschaft	0,82	Wohnbaufläche	0,82
Weiddor			
Fläche f. d. Landwirtschaft	1,77	Dorfgebiet	1,77
Kuracker			
Fläche f. d. Landwirtschaft	1,67	Sondergebiet, Garten- und Landschaftsbau	1,67
Wahnebergen-West *			
Fläche f. d. Landwirtschaft	7,86	Wohnbaufläche	7,86
Lohweg			
Fläche f. d. Landwirtschaft	3,10	Wohnbaufläche	3,10
Eichenstraße			
Fläche f. d. Landwirtschaft	2,37	Wohnbaufläche	2,37
Zum Sportplatz (Westen)			
Fläche f. d. Landwirtschaft	6,23	Wohnbaufläche	5,20
		Gemischte Baufläche	1,03
Zum Voßfelde			
Fläche f. d. Landwirtschaft	0,96	Wohnbaufläche	0,96
Zum Sportplatz (Hülsen)			
Fläche f. d. Landwirtschaft	2,90	Wohnbaufläche	2,90
Dorfstraße			
Fläche Maßnahmen	0,40	Gemischte Baufläche	0,40
Summe	35,22		35,22

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Art der Nutzung	Größe ha	zul. Versieg. GRZ + 50 %	erforderl. Ausgleich in ha (30 %)
neu dargestellte Bauflächen (durchschnittl. GRZ 0,25)	35,22	13,21	3,96

* (Die Fläche wurde von der Genehmigung ausgenommen!)

Durch die geplante Bebauung entsteht eine Bodenversiegelung, die auszugleichen ist. Der erforderliche Ausgleich errechnet sich folgendermaßen: Die in Änderungsbereichen dargestellten Bauflächen haben eine Größe von rd. 35,2 ha. Bei einer durchschnittlichen GRZ von 0,25 dürfen 37,5 % der Fläche versiegelt werden. Das ergibt rd. 13,2 ha versiegelte Fläche in den Änderungsbereichen.

Nach den „Hinweisen“ sind bei einer Versiegelung von Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis 1 : 0,3 durchzuführen. Das ergibt rd. 4 ha Kompensationsbedarf. Stellt man dies dem möglichen Kompensationsüberschuss von rd. 9,3 ha beim Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ gegenüber, wird deutlich, dass durch die 28. Änderung insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts entsteht.

Für die Schutzgüter „Wasser“, „Luft/Klima“ und „Landschaftsbild“ kann bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für die bauliche Nutzung davon ausgegangen werden, dass durch Vermeidungs- und Minimierungsmöglichkeiten keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zurückbleibt. Für die Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Arten- und Lebensgemeinschaften“ und „Boden“ ist ein Ausgleich möglich.

d) Umweltverträglichkeitsprüfung

Gem. § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB ist in der Abwägung auch die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens entsprechend dem Planungsstand auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, sowie die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern (Umweltverträglichkeitsprüfung - UVP) zu berücksichtigen, soweit im Bebauungsplanverfahren die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht.

Im Flächennutzungsplanverfahren ist daher die Durchführung einer UVP nicht erforderlich.

Die nachfolgenden Bebauungsplanverfahren sind nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs in der Fassung durchzuführen, die sie durch das **Europarechtsanpassungsgesetz Bau** (EAG Bau) erhalten haben. Das EAG Bau ist am 20.07.2004 in Kraft getreten. Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4).

e) Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

In der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 4 schließlich auch die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Von der Planung sind Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht betroffen.

Private Belange

Private Belange, die von der 28. Änderung des Flächennutzungsplans betroffen werden, sind im wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Ihre Interessen werden durch die Umwandlung von Acker und Grünland in Bauland

gefördert. Die Umwandlung führt zu einer erheblichen Wertsteigerung und damit zu einem Vermögenszuwachs.

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Lage ergeben, betrifft die Eigentümer der bebauten Grundstücke am Rand der geplanten Baugebiete. Ihr Interesse wird beeinträchtigt; denn sie verlieren ihre privilegierte Lage am Ortsrand. Das ist nicht zu vermeiden. Durch jede Ortserweiterung ändert sich die Randlage.

Andere öffentliche und private Belange, die von dieser 28. Änderung mehr als geringfügig betroffen werden, sind zur Zeit nicht erkennbar.

III. Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans

A. Allgemeines

Wie bereits oben ausgeführt, werden mit der 28. Änderung des Flächennutzungsplans die Vorschläge, die sich aus der Fortschreibung der kommunalen Entwicklungsplanung für die Entwicklung der Gemeinde ergeben, in den Darstellungen im Flächennutzungsplan berücksichtigt.

Durch die bisherigen Änderungen des Flächennutzungsplans ist das „Planwerk“ bereits recht unübersichtlich geworden. Es besteht aus der ursprünglichen Fassung, in die man sich alle wirksamen Änderungen „hineindenken“ muss, die die Gemeinde bisher aufgestellt hat. Hinzu kommen noch die zahlreichen Teiländerungen der 28. Änderung, die sich aus der Fortschreibung der kommunalen Entwicklungsplanung ergeben (vgl. oben Abschnitt II.).

Um wieder zu einem übersichtlichen, leicht lesbaren und verständlichen „Planwerk“ zu kommen, wird die Gemeinde nach der 28. Änderung eine **Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans gem. § 6 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)** vornehmen.

Bei der Neubekanntmachung wird der wirksame Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung aller bisherigen wirksamen Änderungen und Ergänzungen auf einer aktuellen Planunterlage neu gezeichnet. Dabei darf der Inhalt der Darstellungen nicht verändert werden (vgl. Nr. 37.2.2 der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB); 4. Änderung, RdErl. d. MS vom 08.10.1992 (Nds. MBl., S. 1457 ff.).

Der wirksame Flächennutzungsplan wurde von der Niedersächsischen Landesentwicklungsgesellschaft (NILEG) in den 70er Jahren ausgearbeitet. Er wurde am 1. Juli 1977 wirksam. Die Planzeichnung entspricht den damaligen Zeichnungsvorschriften und dem damaligen Planungsverständnis. Wenn man einen Flächennutzungsplan mit dem gleichen Planinhalt heute zeichnete, würde man das anders machen:

- Der ursprüngliche Flächennutzungsplan ist nach der Planzeichenverordnung (PlanzV) von 1965 gezeichnet. Seitdem ist die PlanzV zweimal geändert worden. Inzwischen gilt die PlanzV von 1990.
- Die Vorstellungen, wie man die Nutzungen darstellt, insbesondere wie detailliert, haben sich sehr geändert: Statt Baugebiete mit einer Geschossflächenzahl werden nur noch Bauflächen dargestellt. Man hat sich wieder auf die eigentlich Funktion des Flächennutzungsplans besonnen, die Art der Bodennutzung „**in den Grundzügen** darzustellen“ (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Den alten Flächennutzungsplan für eine Neubekanntmachung nur neu zu zeichnen wäre daher sehr unbefriedigend.

Außerdem ist das Neuzeichnen des Flächennutzungsplans mit erheblichem Aufwand verbunden. Wenn die Gemeinde Dörverden diesen Aufwand schon auf sich nimmt, dann möchte sie eine Planzeichnung bekommen, die den heutigen Vorstellungen entspricht.

Der Übergang von den Vorstellungen der 70er Jahre auf die heutigen führt dazu, dass die neue Planzeichnung von der wirksamen Fassung abweicht. Einige der Abweichungen sind nur „redaktionell“. Sie sind zulässig. Es ergeben sich aber auch Abweichungen, durch die der Inhalt der Darstellungen geändert wird. Diese Abweichungen sind planungsrechtlich als Änderungen des wirksamen Flächennutzungsplans anzusehen. Der Übergang von „redaktionellen“ Änderungen zu inhaltlichen Änderungen ist fließend. Im Interesse der Rechtssicherheit werden alle Änderungen, die nicht offensichtlich „redaktionell“ sind, in die 28. Änderung des Flächennutzungsplans einbezogen.

Die 28. Änderung enthält daher neben den Änderungen, die sich aus der Fortschreibung der kommunalen Entwicklungsplanung ergeben haben, auch die Änderungen, die für die Neubekanntmachung mit einer Planzeichnung erforderlich sind, die nach heutigen Vorstellungen gestaltet ist. Mit dem Feststellungsbeschluss für die 28. Änderung wird der Beschluss gem. § 6 Abs. 6 BauGB für die Neubekanntmachung gefasst.

1. Neubekanntmachung statt Neuaufstellung

Der Flächennutzungsplan ist nach der Gemeindereform Anfang der 70iger Jahre aufgestellt worden. Er ist am 01. Juli 1977 wirksam geworden. Das ist inzwischen mehr als 25 Jahre her. Der Planungszeitraum, für den ein Flächennutzungsplan aufgestellt wird, beträgt 10 bis 15 Jahre. Das ist der Zeitraum, der sich noch vernünftig übersehen lässt. Das BauGB sagt (§ 5 Abs. 1): Im Flächennutzungsplan ist die „Art der Bodennutzung nach den **voraussehbaren Bedürfnissen** der Gemeinde“ darzustellen. Im Sinne dieser Formulierung werden 10 bis 15 Jahre als „voraussehbar“ betrachtet. Wenn dem so ist, müsste der Flächennutzungsplan inzwischen überholt sein und neu aufgestellt werden.

Nun besteht der Flächennutzungsplan aber nicht mehr in der Form, in der er ursprünglich aufgestellt wurde. Die Gemeinde Dörverden hat ihn laufend durch Änderungen an die Entwicklung angepasst. Man muss sich deshalb von der Vorstellung trennen, ein Flächennutzungsplan werde einmal für einen bestimmten Planungszeitraum aufgestellt und nach Ablauf dieses Planungszeitraums werde ein neuer Flächennutzungsplan aufgestellt. Es ist vielmehr so, dass ein einmal aufgestellter Flächennutzungsplan in der Folgezeit durch Änderungen ständig an die Entwicklung angepasst und damit **aktuell gehalten wird**.

Ein Problem der Änderungen besteht in der Regel in der beschränkten Sichtweite, die bei ihrer Aufstellung besteht. Der Flächennutzungsplan soll ein Gesamtkonzept für die zukünftige Entwicklung der Kommune aufzeigen. Die Änderungen müssen jeweils daraufhin betrachtet werden, wie sie sich in dieses Gesamtkonzept einfügen. Die Gemeinde Dörverden hat sich diese Frage bei allen Änderungen gestellt. Sie hat immer großen Wert darauf gelegt, dass sich die Änderungen in das Gesamtkonzept einfügen. Das wird auch bei der 28. Änderung deutlich. Sie hat sich aus einer Fortschreibung der kommunalen Entwicklungsplanung ergeben, die die Gemeinde als Ganzes betrachtet, und nicht nur einzelne Bereiche und Entwicklungen.

Durch die Änderungen hat sich aber ein ziemlich unübersichtliches, schwer verständliches Planwerk ergeben: Es besteht, wie bereits erwähnt, aus dem ursprünglichen Flächennutzungsplan und aus den Änderungen, die man sich in diesen Plan „hineindenken“ muss. Außerdem ist ein Teil der nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke im Flächennutzungsplan (§ 5 Abs. 4 BauGB) nicht mehr aktuell. Die Gemeinde Dörverden hat sich bisher mit Arbeitsplänen beholfen, die aus der ursprünglichen Planzeichnung bestehen, in die der Planbearbeiter die bisherigen Änderungen eingezeichnet hat.

Die Arbeitspläne eignen sich aber immer weniger für die tägliche Arbeit. Die Änderungen werden auf einer aktuellen Planunterlage ausgearbeitet. Der Arbeitsplan (= ursprüngliche Planzeichnung) enthält aber die Planunterlage mit dem Stand zum Zeitpunkt seiner Aufstellung. Da sie am Anfang des Aufstellungsverfahrens beschafft wurde, ist sie mehr als 25 Jahre alt. Seitdem hat sich eine Menge geändert. Für den Rat und die Bürgerinnen und Bürger, die sich über den Inhalt des Flächennutzungsplans informieren möchten, ist der Arbeitsplan daher kaum noch zu verstehen. Was ist zu tun?

Es gibt zwei Möglichkeiten: Neuaufstellung oder Neubekanntmachung.

Die Neuaufstellung ist ein zeit- und kostenaufwendiges Unternehmen. Lohnt das? Die Gemeinde Dörverden verneint für sich diese Frage. Sie ist der Auffassung, dass sie ihren Flächennutzungsplan durch die bisherigen Änderungen aktuell gehalten hat. Außerdem hat sie

mit der Fortschreibung der kommunalen Entwicklungsplanung im Rahmen dieser Änderung neue Zielvorstellungen für die nächsten 15 Jahre entwickelt. Einen Bedarf für eine Neuaufstellung sieht sie daher nicht.

Der Gesetzgeber hat für diesen Fall, dass eine aktuelle Planzeichnung notwendig ist, dass aber keine Neuaufstellung erforderlich ist, bereits 1986 bei der Verabschiedung des Baugesetzbuchs, mit dem das Bundesbaugesetz und das Städtebauförderungsgesetz in einem Gesetz zusammenfasst wurden, im § 6 Abs. 6 die Möglichkeit der „Neubekanntmachung“ geschaffen. Die Gemeinde hat sich dafür entschieden.

Die Vorteile der Neubekanntmachung liegen auf der Hand: Der Flächennutzungsplan wird ohne ein aufwendiges Neuaufstellungsverfahren auf aktueller Planunterlage unter Berücksichtigung aller bisherigen Änderungen neu gezeichnet. Die nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke werden auf den neuesten Stand gebracht. Letzteres erfordert kein Änderungsverfahren. Die Gemeinde erhält so ein aktuelles Planwerk.

2. Digitale Planzeichnung und kommunales geographisches Informationssystem (GIS)

Bei einer Neubekanntmachung stellt sich natürlich die Frage: Was machen wir nach der nächsten Änderung? Eine Neubekanntmachung ist zwar längst nicht so aufwendig wie eine Neuaufstellung. Aber ganz ohne Zeit und Kosten geht es auch nicht. Deshalb muss die Neubekanntmachung so erfolgen, dass der Flächennutzungsplan in Zukunft ständig aktuell gehalten werden kann.

Der Flächennutzungsplan hat sich zu einem Planwerk entwickelt, das ständig in Bewegung ist. Er wird laufend an sich ändernde Bedürfnisse angepasst. Das Tempo der Veränderungen hat sich erhöht. Entsprechend wachsen Umfang und Häufigkeit der Änderungsverfahren. Damit die Beteiligten (Bürger, Rat, Verwaltung, Träger öffentlicher Belange) in diesem Veränderungsprozess nicht die Übersicht verlieren, benötigen sie ein Planwerk, das ohne großen Aufwand laufend fortgeschrieben werden kann und ständig den aktuellen Stand zeigt. Dies lässt sich durch eine digitale Planzeichnung erreichen, die innerhalb eines kommunalen geographischen Informationssystems (GIS) allen Beteiligten zur Verfügung steht. Für die Neubekanntmachung wird daher eine digitale Planzeichnung ausgearbeitet.

B. Allgemeine Erläuterung der Änderungen aufgrund der Neuzeichnung des Flächennutzungsplans

1. Bauflächen statt Baugebiete

In den 60er und 70er Jahren hielt man es im zuständigen Nds. Sozialministerium für notwendig, dem Flächennutzungsplan auch ein „**Dichtekonzept**“ mitzugeben. Praktisch bedeutete das: Neben der Art der baulichen Nutzung sollte auch „das allgemeine Maß der baulichen Nutzung“ dargestellt werden. Das geschah gem. § 16 Abs. 1 BauNVO in der Regel durch die Darstellung der Geschossflächenzahl (GFZ).

Aus der damals geltenden Fassung des § 5 Abs. 2 Nr. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) schloss man, dass das allgemeine Maß der baulichen Nutzung nur dargestellt werden darf, wenn gleichzeitig die „besondere Art“ der baulichen Nutzung dargestellt wird. Die geschieht gem. § 1 Abs. 2 BauNVO durch Darstellung von „Baugebieten“. Deshalb enthalten die Flächennutzungspläne aus den 70er Jahren die sehr detaillierte Darstellung von Baugebieten mit einer GFZ. **Das gilt auch für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Dörverden.**

Nach der Gemeindereform erfolgte ein Sinneswandel. In den Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz (VV-BBauG 1980), RdErl. d. MS v. 31.10.1980 (Nds. MinBl. S. 1.513), Nr. 19.3, hieß es nun (Hervorhebungen durch den Planbearbeiter): „Der Flächennutzungsplan hat sich auf die **Darstellung der Grundzüge der Bodennutzung** zu beschränken. Er soll daher der Bebauungsplanung möglichst wenig vorgreifen. ... Im Flächennutzungsplan werden die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen **in der Regel nur** nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt. Für die dargestellten Bauflächen ist die Angabe des allgemeinen Maßes der baulichen Nutzung nicht zulässig. ... Soweit es aus städtebaulichen Gründen **zwingend geboten** ist, können im Flächennutzungsplan die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Baugebiet dargestellt werden. In diesem Fall ist allerdings auch das allgemeine Maß der baulichen Nutzung anzugeben.“ Die VV-BBauG 1980 sind 1983 neu gefasst worden (Nds. MinBl. S. 317). 1988 sind neue Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch erlassen worden (VV-BauGB). An der Nr. 19.3 hat sich praktisch nichts geändert. Sie gilt noch so, wie sie in der Neufassung von 1983 steht.

Die Aussagen zur Unzulässigkeit bzw. Notwendigkeit der Darstellung des allgemeinen Maßes der baulichen Nutzung sind inzwischen wegen der nachfolgenden Änderungen des § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht mehr richtig. Inzwischen dürfen die Gemeinden das allgemeine Maß der baulichen Nutzung darstellen, unabhängig davon, ob sie Bauflächen oder Baugebiet ausweisen.

Alle Flächennutzungspläne, die seit Erlass der VV-BBauG 1980 aufgestellt worden sind, halten sich an das geänderte Verständnis der Funktion des Flächennutzungsplans: Sie verzichten grundsätzlich auf die Darstellung von Baugebieten. Eine Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Dörverden an heutige Vorstellungen führt daher grundsätzlich zur Änderung der Darstellung der Baugebiete in die entsprechenden Bauflächen und den Verzicht auf die Darstellung des allgemeinen Maßes der baulichen Nutzung (GFZ, BMZ).

Dies ist die wesentliche Änderung der Darstellungen, die sich durch die Neuzeichnung des Flächennutzungsplans ergibt. Mit ihr ändern sich die Zielvorstellungen der Gemeinde Dörverden für Art und Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich nicht. Die Gemeinde verlagert mit dieser Änderung lediglich einen Teil der Entscheidung über die Zielvorstellungen von der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) auf die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan). Ein Beispiel kann das verdeutlichen:

Die Darstellung einer Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 wird in die Darstellung „Wohnbaufläche“ (W) ohne GFZ geändert. Inhaltlich bedeutet das: Die Gemeinde Dörverden gibt das Ziel auf, dass auf der Fläche ein WA mit einer GFZ von 0,3 entstehen soll. Stattdessen legt sie das Ziel fest, dass auf der Fläche eine „Wohnbaufläche“ entstehen soll. Welchem Baugebietstyp die Wohnbebauung entsprechen soll und welches Maß der baulichen Nutzung entstehen soll, wird erst in der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt. Statt eines WA könnten also auch ein „Kleinsiedlungsgebiet“ (WS), ein „Reines Wohngebiet“ (WR) oder ein „Besonderes Wohngebiet“ (WB) entstehen. Die GFZ könnte von 0,3 deutlich abweichen.

Aus der Sicht der Gemeinde Dörverden ergeben sich durch die Änderung der Darstellung für die betroffenen Eigentümer und Nutzer der Fläche keine erheblichen Nachteile; denn auch ohne die Änderung könnte die Gemeinde Dörverden im Rahmen des „Entwickelns“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB bei den Festsetzungen im Bebauungsplan von der Darstellung des Flächennutzungsplans in dem geschilderten Umfang abweichen, also statt eines WA ein WR festsetzen, und statt einer GFZ von 0,3 eine von 0,2.

Für die Änderung von WR oder WS in W und von „Mischgebiet“ (MI) mit GFZ in „gemischte Baufläche“ (M) ohne GFZ gilt das Gleiche.

Von dem Grundsatz, statt Baugebiete mit einer GFZ nur noch Bauflächen darzustellen, wird in drei Fällen abgewichen:

a) Darstellung „Dorfgebiet“ (MD)

Die Darstellung „Dorfgebiet“ (MD) wird beibehalten, wenn es in dem dargestellten Gebiet noch land- und forstwirtschaftliche Betriebe gibt. Mit der Darstellung „Dorfgebiet“ macht die Gemeinde Dörverden ihr Ziel deutlich, Bestand und Entwicklung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe vorrangig zu schützen. Schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft der Betriebe, also besonders Wohngrundstücke, müssen die dorftypischen Immissionen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe hinnehmen. Darauf wird durch die Darstellung „Dorfgebiet“ (MD) ausdrücklich hingewiesen. Dies soll bereits im Flächennutzungsplan geschehen, damit sich die Nutzer der Flächen in der Nachbarschaft land- und forstwirtschaftlicher Betriebe frühzeitig darauf einrichten können.

Die Gemeinde Dörverden hat aber geprüft, ob es in den bisher dargestellten Dorfgebieten noch land- und forstwirtschaftliche Betriebe gibt. Das war notwendig; denn seit der Aufstellung des Flächennutzungsplan 1971 ist die Zahl der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe bis 1998 von 220 auf 108 zurückgegangen. Wo es in den dargestellten Dorfgebieten keine land- und forstwirtschaftlichen Betriebe mehr gibt, wurde die Darstellung nach der vorhandenen Nutzung in „gemischte Baufläche“ oder „Wohnbaufläche“ geändert. Darauf wird im Einzelnen hingewiesen.

b) Darstellung „Gewerbegebiet“ (GE)

Die Darstellung „Gewerbegebiet“ (GE) wird beibehalten. Aus der Darstellung einer „gewerblichen Baufläche“ (G) könnte im Bebauungsplan ein „Gewerbegebiet“ (GE) oder ein „Industriegebiet“ (GI) entwickelt werden. Diese beiden Baugebietstypen unterscheiden sich im Hinblick auf die Emissionen der zulässigen Betriebe und Anlagen sehr deutlich: Während es für das GE noch Immissionsrichtwerte gibt, ist das GI „nach oben offen“. Im GI sollen sich Betriebe ansiedeln, die in den anderen Baugebieten unzulässig sind (§ 9 Abs. 1 BauNVO). Über die geplante Lage eines solchen Baugebiets muss sich die Gemeinde bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans klar werden, damit sich die Bürgerinnen und Bürger darauf einrichten können.

c) Darstellung „Sondergebiet“ (SO)

Die Darstellung von Sondergebieten wird beibehalten, weil in der Darstellung einer Sonderbaufläche die Zielvorstellungen der Gemeinde Dörverden nicht ausreichend deutlich werden. Die baulichen Nutzungen, die unter den Oberbegriff „Sonderbaufläche“ fallen, sind so unterschiedlich, dass eine nähere Konkretisierung unverzichtbar ist.

2. Sonstige Darstellungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan wurde das untergeordnete **Straßennetz** teilweise noch dargestellt. Bei der Neubekanntmachung wurden die untergeordneten Straßen, die weder dem überörtlichen Verkehr dienen, noch örtliche Hauptverkehrszüge sind, in die Darstellung der Flächen einbezogen, die sie erschließen.

In den wirksamen Flächennutzungsplan wurden die **20-kV-Freileitungen** der Avacon AG sowie die dazugehörigen „Umformer-Stationen“ nachrichtlich übernommen. Das 20-kV-Leitungsnetz unterliegt jedoch häufigen Änderungen, so dass aus der Sicht der Gemeinde Dörverdens eine Übernahme in den Flächennutzungsplan wenig sinnvoll ist. Auf die nachrichtliche Übernahme wird daher bei der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans verzichtet.

Im Flächennutzungsplan sind noch die „**Postämter**“ dargestellt. Inzwischen ist die „Deutsche Bundespost“ privatisiert. Die Post gehört nicht mehr zur „öffentlichen Daseinsvorsorge“ sondern zu den privaten Handels- und Dienstleistungsbetrieben. Sie ändert ihr Angebot und die Standorte ihrer Betriebe ständig. Eine gesonderte Darstellung der „Postämter“ ist daher nicht mehr sachgerecht. Deshalb wird auf die Darstellung der „Postämter“ im gesamten Gemeindegebiet verzichtet.

C. Erläuterung einzelner geänderter Darstellungen

1. Teiländerung: Ortschaft Barme

Der räumliche Geltungsbereich dieser Teiländerung umfasst neben dem „Heisenhof“ die Ortslage von Barme und den Siedlungsteil „Am Walde“.

Auf der Nordostseite der Straße „Auf der Binde“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan eine „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirche“ dargestellt. Die Kirchengemeinde hat ihre Planungen für diese Fläche eingestellt und die Fläche als Wohngrundstücke veräußert. Die Fläche wird deshalb mit dieser Änderung in die angrenzende Darstellung „Wohnbaufläche“ (W) einbezogen.

Zwischen der Weserstraße und der Weser wird der Standort des vorhandenen Schießstandes ergänzt.

2. Teiländerung: Ortschaften Dörverden und Stedorf

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Teiländerung umfasst neben den oben beschriebenen Änderungen aufgrund der Fortschreibung der kEP die Ortslagen von Dörverden und Stedorf.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen haben sich zum Teil geringfügige Abweichungen zwischen den Festsetzungen und den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans ergeben. Die Abweichungen betreffen insbesondere die Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete und Bauflächen. Sie werden mit der 28. Änderung bereinigt. Die Festsetzungen der Bebauungspläne werden generalisiert in den Flächennutzungsplan übernommen. Betroffen sind folgende Flächen:

- Der südliche Teil des Ortskerns von Dörverden. Hier hat die Gemeinde Dörverden den Bebauungsplan 15 A „Dörverden Ortskern – Nordteil“ aufgestellt. Der Bebauungsplan ist am 25.03.2003 in Kraft getreten.
Außerdem wird die Abgrenzung der „Fläche für Gemeinbedarf“, die außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt, an die tatsächlich durch das Rathaus genutzten Flächen angepasst.
Für die große Grünfläche südlich des Ortskerns ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Zweckbestimmung „Hallen-/Freibad“ dargestellt. Diese Planung wird nicht mehr weiterverfolgt. Die Darstellung kann daher entfallen. Das gilt auch für die öffentlichen Parkflächen an der Straße „In der Worth“. Der vorhandene Standort des Schießstandes nördlich des Schulzentrums wird entsprechend dargestellt.
- Der Teil des Ortskerns auf der Nordseite der B 215, für den die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 37A „Große Straße“ aufgestellt hat. Der Bebauungsplan ist am 05.03.2003 in Kraft getreten.
- Die Flächen zwischen der Diensthoper Straße (K 17) und dem Drögenkamp, für die die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 10 „Diensthoper Straße“, 4. Änderung, und Nr. 10A „Diensthoper Straße, Ergänzung“ gelten.

- Westlich der Bundesbahnstrecke, beiderseits der K 15 hat die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 43 „Bahnhofstraße-Ost“ aufgestellt. Der Bebauungsplan ist am 06.09.1996 in Kraft getreten.
- Die Flächen auf der Südseite der Moorstraße, die im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Gewerbegebiet an der Bahn“ liegen.

Östlich der Diensthoper Straße (K 17) ist im wirksamen Flächennutzungsplan beiderseits der Berliner Straße eine „Fläche für Versorgungsanlagen“ für das Wasserwerk Dörverden dargestellt. Das Wasserwerk gibt es inzwischen nicht mehr. Die Darstellung ist damit überholt. Die Fläche wird mit dieser Änderung den angrenzenden Nutzungen zugeschlagen.

Die westlich angrenzende Darstellung „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ ist ebenfalls überholt. Der Kindergarten wurde an der Ecke Ostpreußenstraße / Berliner Straße gebaut. Die in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans dargestellte „Fläche für Gemeinbedarf“ wird mit dieser Änderung der angrenzenden Wohnbaufläche zugeschlagen. Der Kindergarten wird ohne Flächendarstellung am aktuellem Standort dargestellt.

Im Westen von Dörverden ist im wirksamen Flächennutzungsplan eine Erdölpumpstation dargestellt. Nachdem die Erdölspeicher im Gewerbegebiet in Hülsen leer gepumpt wurden und eine erneute Befüllung nicht geplant ist, wurde die Erdölpumpstation abgebaut. Der Darstellung kann daher entfallen.

Im Süden Stedorfs stellt der wirksame Flächennutzungsplan östlich der „Großen Straße“ (B 215) „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dar. Die Grundstücke liegen jedoch im unmittelbaren Einwirkungsbereich der landwirtschaftlichen Hofstellen auf der Westseite der Großen Straße. Die Flächen bis in Höhe der Straße „Owelgönne“ werden daher künftig als „Dorfgebiet“ (MD) dargestellt.

In Stedorf wird auf der Nordseite der Straße „Auf der Reihe“ der Schießstand ergänzt.

Im Nordosten von Dörverden hat die Gemeinde die Ergänzungssatzung „An der Mühle“ für Flächen auf der Südwestseite der Straße „An der Mühle“ aufgestellt. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Abgrenzung der angrenzenden „Gemischten Baufläche“ (M) wird mit dieser Änderung auf den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ausgedehnt.

Zwischen der Stedorfer Bahnhofsstraße und den Gleisanlagen der DB-Strecke befindet sich das Flurstück 118/5 (Flur 13). Die Gemeinde Dörverden hat dieses Flurstück für den Ausgleich von Beeinträchtigungen nach dem Naturschutzgesetz erworben. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Darstellung wird mit dieser Änderung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt.

Südlich von Dörverden liegt das Flurstück 58/1 (Flur 3). Auf dem nördlichen Teil steht Wald. Der südliche Teil des Flurstücks wurde durch die Gemeinde Dörverden aufgeforstet. Die Darstellung wird daher von „Fläche für die Landwirtschaft“ in Wald geändert.

Südwestlich von Dörverden befindet sich am „Hespenkamp“ der Hundedressurplatz. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Platz als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Darstellung wird mit dieser Änderung der aktuellen Nutzung angepasst und als Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Hundesportanlage“ dargestellt.

3. Teiländerung: Ortschaften Stedebergen und Wahnebergen

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Teiländerung umfasst neben den oben beschriebenen Änderungen aufgrund der Fortschreibung der kEP die Ortslagen von Stedebergen und Wahnebergen.

Innerhalb der Ortslage von Stedebergen ist im wirksamen Flächennutzungsplan zwischen dem Stedeberger Weg und dem Friedhof eine „gewerbliche Baufläche dargestellt. Aufgrund der angrenzenden, schutzbedürftigen Nutzungen kommt eine Nutzung als „Industriegebiet“ nicht in Betracht. Die Darstellung wird deshalb in „Gewerbegebiet“ geändert.

Innerhalb der Ortslage von Wahnebergen befindet sich der Friedhof, der im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist. Inzwischen wurde der Friedhof nach Süden in den Bereich der Flurstücke 121/3 und 122/9 erweitert. Diese Flurstücke sind in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans bisher als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt. Die Darstellung wird mit dieser Änderung der aktuellen Nutzung angepasst.

In Wahnebergen wurde das Feuerwehrgerätehaus von der Ostseite der Straße „Unter den Eichen“ auf die Nordseite des Schulwegs verlegt. Es befindet sich jetzt in dem Gebäude, in dem auch der Kindergarten untergebracht ist. An der Straße „Unter den Eichen“ gibt es jetzt noch den Schießstand von Wahnebergen. Die Darstellungen werden an die tatsächliche Nutzung angepasst.

Im nördlichen Teil Wahnebergens gibt es entlang der Verdener Straße (K14) keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr. Daher wird hier die Darstellung „Dorfgebiet“ (MD) in „gemischte Baufläche“ (M) geändert.

4. Teiländerung: Ortschaften Ahnebergen und Barnstedt

Der räumliche Geltungsbereich dieser Teiländerung umfasst die Ortslagen von Ahnebergen und Barnstedt. Die Abgrenzung der Bauflächen und Baugebiete wird nicht geändert.

In Ahnebergen werden die Standorte des Feuerwehrgerätehauses, des Schützenhauses und des Dorfgemeinschaftshauses ergänzt.

5. Teiländerung: Ortschaft Westen

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Teiländerung umfasst neben den oben beschriebenen Änderungen aufgrund der Fortschreibung der kEP die Ortslage von Westen.

Auf der Nordseite der Hauptstraße (K 14) wird im Bereich der Einmündung der Feldstraße die Darstellung „Dorfgebiet“ (MD) in „gemischte Baufläche“ (M) geändert. Hier gibt es keinen landwirtschaftlichen Betrieb mehr.

Der Lage des Schießstandes in dem Waldstück im Süden von Westen auf der Ostseite der K 14 wird ergänzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist am Ostrand von Westen eine Kleinkläranlage eingetragen. Mit dem Anschluss der Baugrundstücke in diesem Bereich an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung konnte die Kleinkläranlage abgebaut werden. Die Darstellung kann daher entfallen.

6. Teiländerung: Ortschaft Hülsen

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Teiländerung umfasst neben den Änderungen aufgrund der Fortschreibung der kEP die Ortslage von Hülsen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt nördlich der Straße „Twachte“ ein „Allgemeines Wohngebiet“ dar. Teile dieser Fläche werden inzwischen durch einen landwirtschaftlichen

Betrieb genutzt. Die Darstellung wird deshalb mit dieser Änderung in „Dorfgebiet“ (MD) geändert.

Östlich des Friedhofs befindet sich am „Mühlenweg“ das Flurstück 5/8 (Flur 12). Das mit einem Wohnhaus bebaute Flurstück ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Das Flurstück wird in einer Bautiefe in die angrenzende „Wohnbaufläche“ (W) einbezogen.

Die Lage des Schießstandes westlich des Schützenweges am Nordrand der Sportplatzfläche wird ergänzt.

7. Teiländerung: Ortschaft Diensthop

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Teiländerung umfasst neben den Änderungen aufgrund der Fortschreibung der kEP die Ortslage von Diensthop.

In Diensthop gibt es keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr. Die bisherige Darstellung „Dorfgebiet“ (MD) wird daher in „gemischte Baufläche“(M) geändert.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die 28. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dörverden und dieser Erläuterungsbericht dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Oktober 2004

gez. Geffers

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Dörverden hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 28. Änderung des Flächennutzungsplans und diesen Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 13. Oktober 2004 beschlossen.

Dörverden, den 13. Oktober 2004

Gemeinde Dörverden
Der Bürgermeister
In Vertretung:

Siegel

gez. Precht

Gemeindeoberamtsrat

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des **Erläuterungsberichts der 28. Änderung des Flächennutzungsplans** der Gemeinde Dörverden mit der Urschrift wird beglaubigt.

Dörverden, den _____

Der Bürgermeister