



**Begründung zur Satzung**  
über die Aufhebung der Ergänzungssatzung  
„An der Mühle“ (in der Fassung der 1. Änderung)

**Gemeinde Dörverden**

- Abschrift -

**Inhaltsverzeichnis**

1.	PLANAUFSTELLUNG .....	3
2.	SATZUNGSBEREICH .....	3
3.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE .....	4
4.	INHALT DER BISHERIGEN SATZUNG .....	5
5.	INHALT DER VORLIEGENDEN SATZUNG.....	6
6.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	6
6.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege.....	6
6.2	Ortsbild / Landschaftsbild .....	7
6.3	Immissionsschutz.....	7

## 1. PLANAUFGSTELLUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dörverden hat in seiner Sitzung am 10.12.2019 die Aufstellung der Aufhebung der *Ergänzungssatzung „An der Mühle“* (in der Fassung der 1. Änderung) beschlossen.

## 2. SATZUNGSBEREICH

Der Satzungsbereich der vorliegenden Planung umfasst den Geltungsbereich der rechtskräftigen Ergänzungssatzung „An der Mühle, in der Fassung der 1. Änderung und Erweiterung. Somit befindet sich das Plangebiet im nordwestlichen Randbereich der Gemeinde Dörverden, südwestlich an der Straße An der Mühle und ca. 50 m nordwestlich der Großen Straße. Nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Friedhof. Südöstlich des Geltungsbereiches, entlang der Großen Straße, befinden sich Wohnbebauung und Gewerbebetriebe. Die Lage des Plangebietes ist Abb. 1, die genaue Abgrenzung der Abb. 2 zu entnehmen.

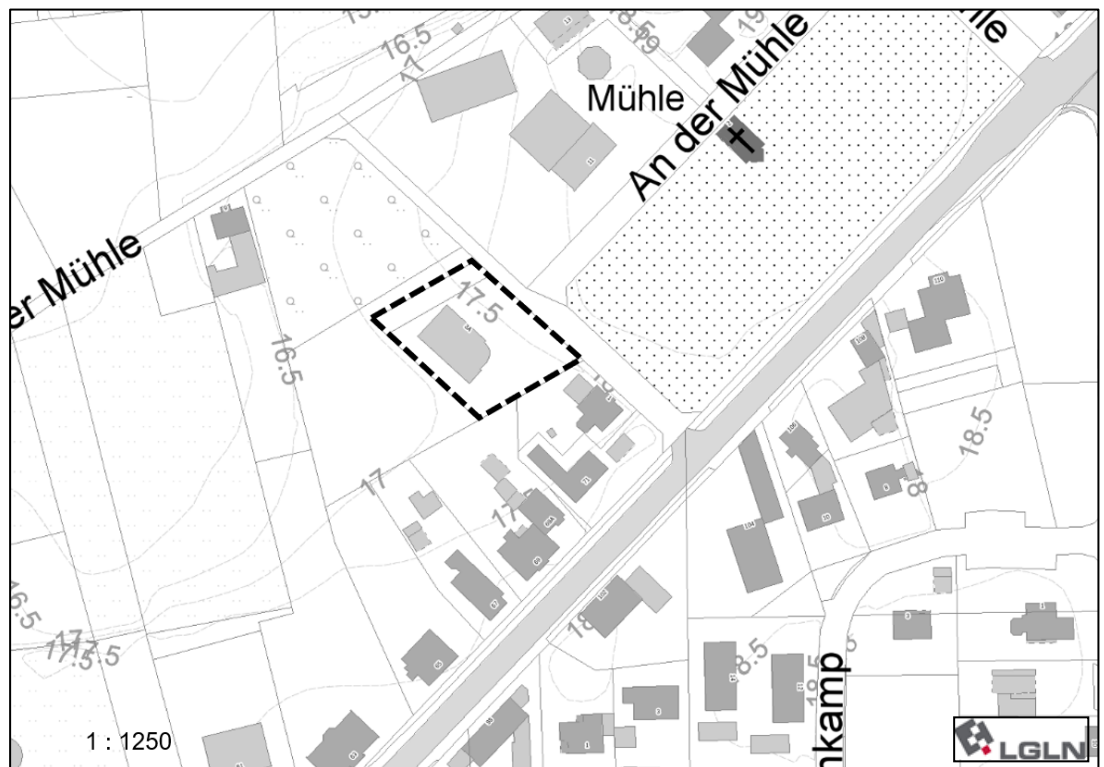


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches

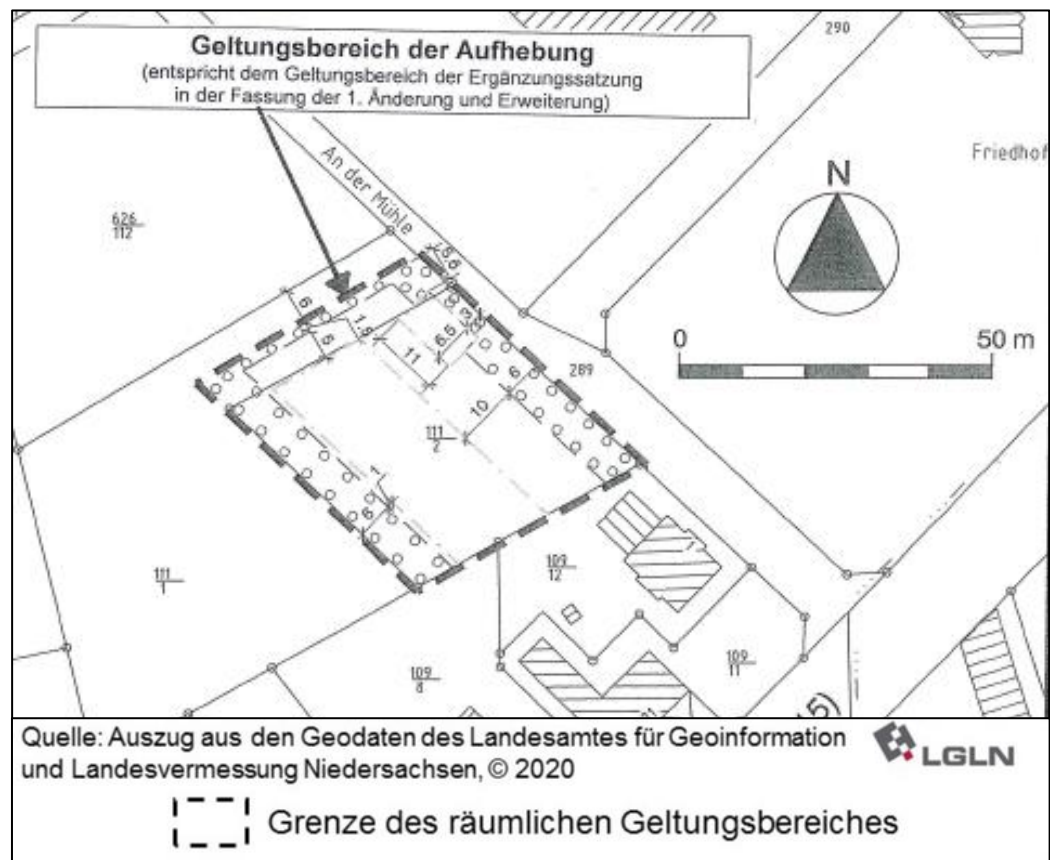


Abb. 2: Satzungsgebiet schwarz gestrichelt markiert

### 3. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Die Gemeinde Dörverden möchte die bestehende Ergänzungssatzung aufheben.

Die Ergänzungssatzung ist am 02.12.2002 in Kraft getreten. Ziel der Ergänzungssatzung „An der Mühle“ war die Erweiterung des vorhandenen Tankstellenbetriebs durch eine Autowaschanlage auf der Westseite der Straße „An der Mühle“. Im Rahmen der Planumsetzung hat sich jedoch gezeigt, dass der räumliche Geltungsbereich der Satzung geringfügig erweitert und die bisherigen Festsetzungen entsprechend angepasst werden müssen, um das geplante Vorhaben zu ermöglichen.

Aus diesem Grund wurde die 1. Änderung und Erweiterung der Ergänzungssatzung durchgesetzt, um die Erweiterung des vorhandenen Tankstellenbetriebs auf dem ehemaligen Flurstück 356/111 auf der Westseite der Straße „An der Mühle“ zu ermöglichen. Zweck dieser Änderung war es, den Bestand und Entwicklung des vorhandenen Tankstellenbetriebs auf dem Grundstück Große Straße 71 zu stärken.

Ursächlich wurde die Ergänzungssatzung aufgestellt, um bauliche Anlagen auf einer Fläche zu legitimieren, die zu Zeiten der Satzungserstellung noch als Außenbereich (gem. § 35 BauGB) zu beurteilen war. Diesen Umstand wurde mit der Ergänzungssatzung begegnet, sodass der Geltungsbereich seit in Krafttretens dieser Satzung nach § 34 BauGB beurteilt worden ist. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung und deren 1. Änderung war seitdem als eine Fläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu bewerten. Anlass der vorliegenden Planung ist die Grundstücksprüfung durch den Landkreis Verden, der feststellte, dass die bis heute errichteten Baulichkeiten nicht vollständig mit den Festsetzungen und Inhalten, insbesondere mit der maximalen Versiegelung und dem Erbringen der Ausgleichsmaßnahmen, der Ergänzungssatzung in der Fassung der 1. Änderung und Ergänzung im

Einklang stehen. Durch die bauliche Entwicklung des städtebaulichen Umfeldes des Geltungsbereiches, wäre mittlerweile eine Beurteilung als Fläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) auch ohne die Satzung gegeben. Dazu ist es jedoch notwendig die noch fehlenden Kompensationsmaßnahmen zu ermitteln und umzusetzen. Ziel dieser vorliegenden Aufhebungssatzung ist es daher, die Ergänzungssatzung in der Fassung der 1. Änderung und Erweiterung ersatzlos aufzuheben und die fehlende Kompensationsbepflanzung zu ermitteln.

#### 4. INHALT DER BISHERIGEN SATZUNG

Der Rat der Gemeinde Dörverden hat in seiner Sitzung am 12.09.2002 die Ergänzungssatzung „An der Mühle“ beschlossen. In der Sitzung am 10.09.2003 wurde der Beschluss zur 1. Änderung der Satzung gefasst. Mit dieser wurde der Geltungsbereich erweitert, die Baugrenzen geändert und die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurde verschoben und geändert. Mit der Bekanntmachung vom 24.09.2003 trat die o.g. Satzung in Kraft. Folgende Festsetzungen waren Teil dieser Satzung:

##### § 1

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

*„Durch die Satzung wird die „Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ für einen Teilbereich von Dörverden auf der Westseite der Straße „An der Mühle“ festgelegt. Der Verlauf der Grenze ergibt sich aus der Karte, die dieser Satzung als Anlage beigefügt ist. Die Anlage ist Bestandteil der Satzung.“*

##### § 2

##### **Besonderer Nutzungszweck von Flächen**

*„Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist nur eine Autowaschanlage zulässig.“*

##### § 3

##### **Überbaubare Grundstücksfläche**

*„Die Flächen, die in der als Anlage beigefügten Karte durch die eingezeichneten Baugrenzen eingegrenzt sind, werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.“*

##### § 4

##### **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

*„Die Fläche, die in der als Anlage beigefügten Karte als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ eingezeichnet ist, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.*

*Sie ist im Nordostrand mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Über die Fläche ist eine Überfahrt mit einer Breite von max. 8 m von der Straße „An der Mühle“ zulässig. Der Pflanzstreifen ist in einem Raster von 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen.*

*Am Südwestrand ist die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ wie folgt zu bepflanzen:*

- *Zum Innenbereich hin in einer Breite von 1 m mit einer einzeiligen Weißdornhecke (Pflanzabstand: 3 Sträucher je lfm).*
- *Zum Außenbereich hin mit einer Obstbaumreihe (Pflanzabstand 8 m).*

*Am Nordwestrand ist die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ in einer Breite von 1,5 m mit einer einzeiligen Weißdornhecke (Pflanzabstand: 3 Sträucher je lfm) zu bepflanzen.*

*Im räumlichen Geltungsbereich Satzung sind mindestens drei standortheimische Laubbäume anzupflanzen. Für die natürliche Entwicklung sind Baumscheiben von mindestens 50 m<sup>2</sup> zu sichern.*

*Art und Qualität der Laubgehölze ergeben sich aus der Pflanzliste in der Begründung. Die angepflanzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.“*

## § 5

### Inkrafttreten

*„Die Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in der Verdener-Aller-Zeitung in Kraft.“*

## 5. INHALT DER VORLIEGENDEN SATZUNG

Mit der Aufstellung der vorliegenden Satzung über die Aufhebung der *Ergänzungssatzung „An der Mühle“* (in der Fassung der 1. Änderung) wird die Ergänzungssatzung aufgehoben und die oben genannten Festsetzungen ersatzlos gestrichen.

## 6. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

### 6.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Die Belange von Natur und Landschaft wurden im Rahmen der Aufstellung der *Ergänzungssatzung „An der Mühle“* untersucht.

So wurde der Kompensationsbedarf im Zuge der Ergänzungssatzung und der 1. Änderung eruiert. Neben externen Ausgleichsmaßnahmen, welche vollständig auf der westlich angrenzenden Ausgleichsfläche (Obstwiese) umgesetzt wurden, sollten weitere Kompensationen von 550 m<sup>2</sup> im Plangebiet selbst geleistet werden. Im Zuge der Begehung des Satzungsgebietes durch einen Mitarbeiter des Landkreises wurde festgestellt, dass die internen Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig umgesetzt worden sind. Es wurde die Topographie des Plangebietes durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erfasst. Nachfolgend eine tabellarische Flächenbilanz für den Geltungsbereich.

Flächen	Flächengröße in m <sup>2</sup>
Versiegelte Fläche	1.361
Nicht versiegelte Fläche	514
<i>(Davon interne Kompensation)</i>	<i>(74)</i>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1.875</b>

Mithilfe dieser Kartengrundlage wird festgestellt, dass ein Kompensationsdefizit von 476 m<sup>2</sup> besteht. Im Zuge der vorliegenden Aufhebungssatzung wurde zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde Dörverden ein städtebaulicher Vertrag verfasst, der den Eigentümer verpflichtet sechs großkronige heimische Laubbäume anzupflanzen und das Grundstück weiter einzugrünen. Durch die Anpflanzung der heimischen Laubbäume kann eine Kompensation von 150 m<sup>2</sup> (6 x 25 m<sup>2</sup><sup>1</sup>) angerechnet werden. Demzufolge verbleibt ein Ausgleichserfordernis von 326 m<sup>2</sup> abzuleisten. Die weiteren Eingrünungen sind als Pflanzstreifen innerhalb des Grundstücks (An der Mühle 3 A) anzulegen. Die Eingrünung ist spätestens in der auf das Inkrafttreten der Aufhebungssatzung folgenden Pflanzperiode umzusetzen. Diese sind in einem Umfang vorzusehen, dass der ausstehenden Kompensationsbedarf von 345 m<sup>2</sup> gedeckt wird.

<sup>1</sup> Pro gepflanzten Baum wird ein Flächenäquivalent von 25 m<sup>2</sup> für die Ausgleichsberechnung veranschlagt; somit ergeben die sechs zu pflanzenden Bäume eine Kompensation von 150 m<sup>2</sup>

Darüber hinaus wurde die maximal zu versiegelnde Flächengröße von 1.310 m<sup>2</sup> um 51 m<sup>2</sup> überschritten. Entsprechend müssen 51 m<sup>2</sup> entsiegelt werden. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen und der Entsiegelung werden mittels eines städtebaulichen Vertrages zwischen Antragsteller und Gemeinde Dörverden sichergestellt.

Nach der Umsetzung der Kompensation und der Entsiegelung werden die zulässigen Eingriffe, die durch die Ergänzungssatzung und deren 1. Änderung ermöglicht wurden, ausgeglichen. Dementsprechend werden die Belange von Natur und Landschaft durch die Aufhebungssatzung nicht negativ berührt.

## 6.2 Ortsbild / Landschaftsbild

Durch die Aufhebung der *Ergänzungssatzung „An der Mühle“* (in der Fassung der 1. Änderung) wird sich die Zulässigkeit künftiger Vorhaben nach § 34 BauGB richten. Bedingt durch die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich, ist das Grundstück zum gegenwärtigen Zeitpunkt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Somit ist die Ergänzungssatzung nicht mehr notwendig.

Durch die Beurteilung nach § 34 BauGB sind zukünftig nur Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist somit ausgeschlossen.

Das Landschaftsbild wird ebenfalls nicht beeinträchtigt, da der im Norden angelegte Pflanzstreifen das Landschaftsbild schützt.

Die Belange des Orts- und Landschaftsbildes werden daher nicht negativ berührt.

## 6.3 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes werden nicht negativ berührt, da eine gewerbliche Nutzung bereits zulässig ist bzw. im Bestand vorhanden und weiterhin genutzt wird. Die Belange des Immissionsschutzes wurden bei der Ergänzungssatzung, deren 1. Änderung sowie beim Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

---

<sup>2</sup> Im Zuge der Erstellung der Ergänzungssatzung „An der Mühle“ und der 1. Änderung und Erweiterung wurde die Größe der maximal zu versiegelnden Fläche auf 1.310 m<sup>2</sup> bestimmt. Dies ist nachzulesen in der Begründung der 1. Änderung und Erweiterung der Ergänzungssatzung auf Seite 7

