

Gemeinde Dörverden  
Der Bürgermeister

*Bauleitplan - Nr.*

**102**

Gemeinde Dörverden  
Ortschaft Ahnebergen  
**Ergänzungssatzung**  
**„Ahneberger Ring“**  
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3  
Baugesetzbuch (BauGB)  
mit örtlicher Bauvorschrift  
mit Begründung  
- Urschrift -

Ausgearbeitet  
Hannover, im Februar 2008

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

Konkordiastr. 14 A  
30449 Hannover  
Tel.: 0511-21 34 98 80  
Fax: 0511-45 34 40

mail: vogel@eike-geffers.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>Ergänzungssatzung „Ahneberger Ring“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit örtlicher Bauvorschrift .....</b>	<b>3</b>
<b>Anlage zur Ergänzungssatzung „Ahneberger Ring“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Karte mit dem räumlichen Geltungsbereich der Satzung) .....</b>	<b>6</b>
<b>Begründung zur Ergänzungssatzung „Ahneberger Ring“ mit örtlicher Bauvorschrift</b>	
1. Ziel und Zweck der Satzung .....	7
2. Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft .....	8
a) Abgrenzung .....	8
b) Ergänzung, Bestandsaufnahme.....	9
3. Geordnete städtebauliche Entwicklung.....	10
4. Erschließung, Bebauung.....	11
5. Örtliche Bauvorschrift.....	12
6. Abwägung der betroffenen Belange.....	13
<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>17</b>

Gemeinde Dörverden, Ortschaft Ahnebergen  
**Ergänzungssatzung „Ahneberger Ring“**  
**gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)**  
**mit örtlicher Bauvorschrift**

**Präambel**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316), auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.12.2006 (Nds. GVBl. S. 575), und aufgrund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.11.2006 (Nds. GVBl. S. 530), hat der Rat der Gemeinde Dörverden in seiner Sitzung am 05. März 2008 die folgende **Ergänzungssatzung „Ahneberger Ring“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit örtlicher Bauvorschrift** und die Begründung dazu beschlossen.

**§ 1**

**räumlicher Geltungsbereich**

Durch die Satzung wird die „Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ für einen Teilbereich von Ahnebergen auf der Westseite der Straße „Ahneberger Ring“ festgelegt. Sie umfasst das Flurstück 17/5, Flur 3, Gemarkung Ahnebergen. Der Verlauf der Grenze ergibt sich aus der Karte, die dieser Satzung als Anlage beigefügt ist. Die Anlage ist Bestandteil der Satzung.

**§ 2**

**Maß der baulichen Nutzung**

Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung wird eine Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO von 0,2 festgesetzt.

**§ 3**

**Höhenlage der Gebäude**

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von Gebäuden muss mindestens auf der Höhe der Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks liegen. Sie darf die festgesetzte Mindesthöhe um maximal 0,5 m überschreiten.

**§ 4**

**überbaubare Grundstücksfläche**

Die Fläche, die in der als Anlage beigefügten Karte durch die eingezeichnete Baugrenze eingegrenzt ist, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

**§ 5**

**Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern**

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

Die Fläche ist mit einer Hecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (einreihig, eine Pflanze pro laufenden Meter) Die Art der Bepflanzung ergibt sich aus der Begründung. Die angepflanzten Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die „Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern“ werden als Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 festgesetzt.

## **§ 6 Fläche für die Erhaltung von Sträuchern**

Die Fläche, die in der als Anlage beigefügten Karte als „Fläche für die Erhaltung von Sträuchern“ eingezeichnet ist, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Die Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

Innerhalb der „Fläche für die Erhaltung von Sträuchern“ ist für jedes Baugrundstück eine maximal 4 m breite Grundstückszufahrt zulässig.

## **§ 7 Inkrafttreten**

Diese Ergänzungssatzung mit örtlicher Bauvorschrift tritt mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in der Verdener-Aller-Zeitung in Kraft.

## **Örtliche Bauvorschrift (§§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung)**

### **§ 1 Dächer**

1. Bei den Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur gleich geneigte Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 40 bis 50 Grad zulässig. Das gilt nicht für Garagen, Carports, Nebenanlagen und Wintergärten.
2. Dachaufbauten wie Dachgauben und Zwerchgiebel dürfen je Dachseite insgesamt nicht länger als  $\frac{1}{2}$  der Trauflänge sein. Der Abstand der Dachaufbauten von den Giebelseiten muss mindestens 1,50 m betragen. Einschnitte in Dachflächen wie Loggien sind nicht zulässig.
3. Als Dachdeckungsmaterialien sind nur Dachsteine aus Ziegel oder Beton in den Farbtönen rot bis rotbraun sowie anthrazit bis schwarz zulässig. Das gilt nicht für Vordächer und Wintergärten sowie für Nebenanlagen, Garagen und Carports mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad.
4. Glasierte oder engobierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
5. Als Farbtöne rot bis rotbraun gelten nach der Farbtabelle RAL Classic (RAL 840-HR Farbbregister): 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3001 (signalrot), 3002 (kaminrot), 3003 (rubinrot), 3004 (purpurrot), 3005 (weinrot), 3009 (oxydrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot). Als Farbtöne anthrazit bis schwarz gelten 7016 (anthrazitgrau), 7021 (schwarzgrau), 9011 (graphitschwarz).

### **§ 2 Außenwände**

Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände von Gebäuden einschließlich Garagen sind nur zulässig

- Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in den Farbtönen rot bis rotbraun (vgl. § 1 Abs. 5),
- Holzverschalungen mit farblosem und pigmentiertem Lasuranstrich. Bei pigmentiertem Lasuranstrich sind als Farbtöne nur Holztöne zulässig.

Dies gilt nicht für Nebenanlagen, Carports, Wintergärten und Balkonbrüstungen.

§ 3

**Ordnungswidrigkeiten**

1. Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß §§ 69 und 69a NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
2. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 91 Abs. 5 NBauO.

Dörverden, den 05. März 2008







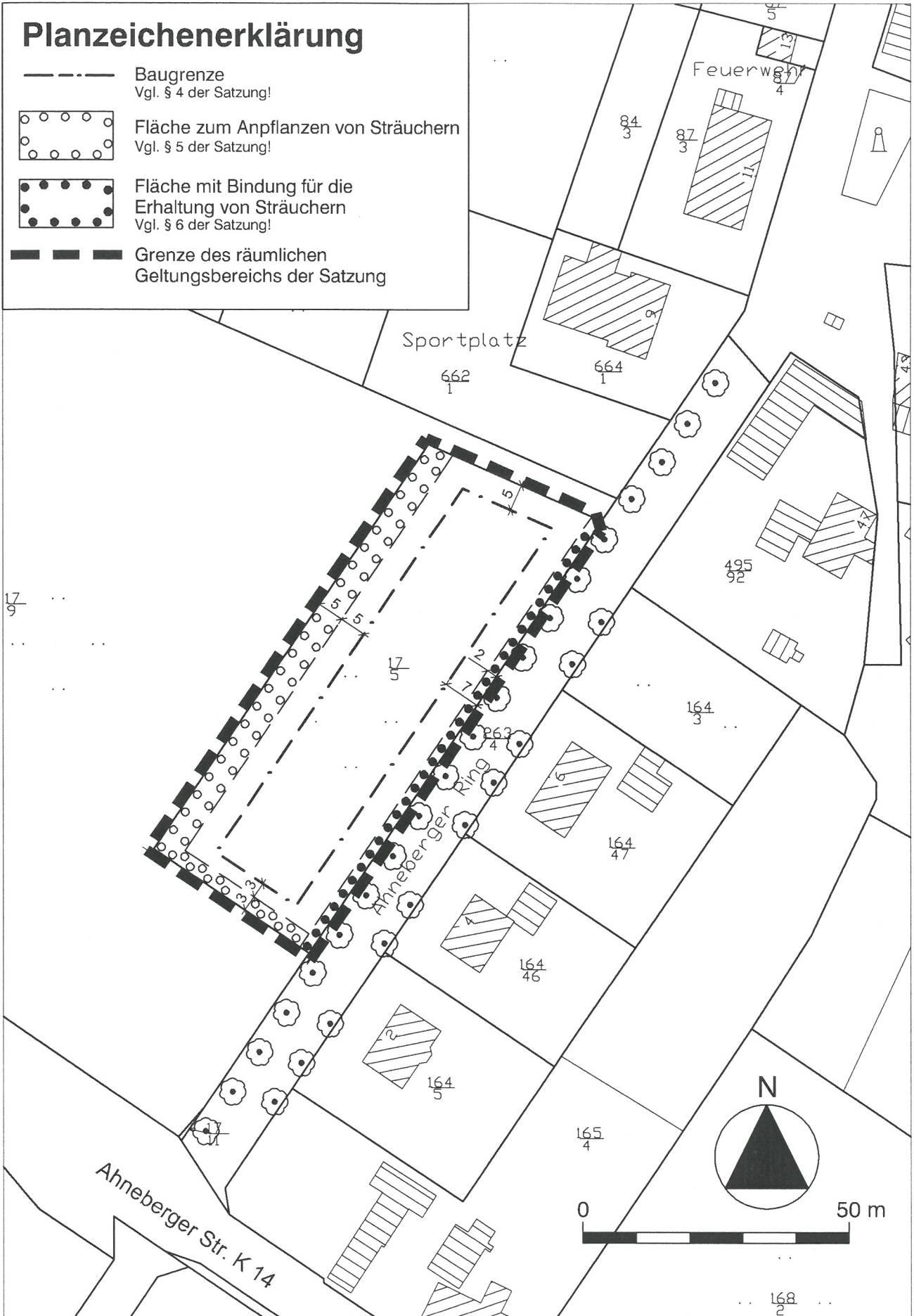
Gemeinde Dörverden  
Die Bürgermeisterin  
In Vertretung:

---

Gemeindeoberamtsrat

# Planzeichenerklärung

-  Baugrenze  
Vgl. § 4 der Satzung!
-  Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern  
Vgl. § 5 der Satzung!
-  Fläche mit Bindung für die  
Erhaltung von Sträuchern  
Vgl. § 6 der Satzung!
-  Grenze des räumlichen  
Geltungsbereichs der Satzung



## Anlage

zur Ergänzungssatzung "Ahneberger Ring" gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Dörverden

## Begründung

zur Ergänzungssatzung „Ahneberger Ring“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit örtlicher Bauvorschrift

### 1. Ziel und Zweck der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst Flächen am Südrand der Ortschaft Ahnebergen auf der Westseite der Straße „Ahneberger Ring“ (vgl. den Kartenausschnitt.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2007 GLK ALGN

Ziel der Satzung ist, in der Ortschaft Ahnebergen eine Ergänzung der Bebauung für die Eigenentwicklung zuzulassen. Mit der Satzung werden einzelne Flächen, die dem Außenbereich zuzurechnen sind, zur Abrundung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Voraussetzung für die Einbeziehung von Flächen im Außenbereich: Sie müssen „durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt“ sein (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Vgl. dazu die Erläuterungen unter Abschnitt 3.b.

Zweck der Ergänzungssatzung ist es, eindeutig festzulegen, welche Flächen noch bebaut werden können. Für die Randbereiche der Ortsteile gelten entweder die Vorschriften über das

Bauen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) oder über das Bauen im Außenbereich (§ 35 BauGB). Während innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile eine Bebauung, die sich „einfügt“, allgemein zulässig ist, ist im Außenbereich eine Bebauung grundsätzlich nicht zulässig. Für die Frage, welche Bebauung in diesem Teil Ahnebergens noch zulässig ist, kommt es also entscheidend auf die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils an. Diese Grenze wird mit der Satzung eindeutig festgelegt.

## 2. Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft

### a) Abgrenzung

Die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ergibt sich aus dem folgenden Luftbild. Sie umfasst am Südrand von Ahnebergens die bebauten Grundstücke beiderseits der Straße „Ahneberger Ring“.



**Luftbild vom Plangebiet, Stand Mai 2001**

Quelle: Digitale Orthophotos der Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen (LGN)

Die Grundstücke auf der Ostseite der Straße „Ahneberger Ring“ sind bis zur K14 fast durchgehend bebaut: Im nördlichen Teil mit landwirtschaftlichen Hofstellen, im südlichen Teil mit freistehenden Einfamilienhäusern. Lediglich auf dem Flurstück 164/3 gibt es noch eine Baulücke



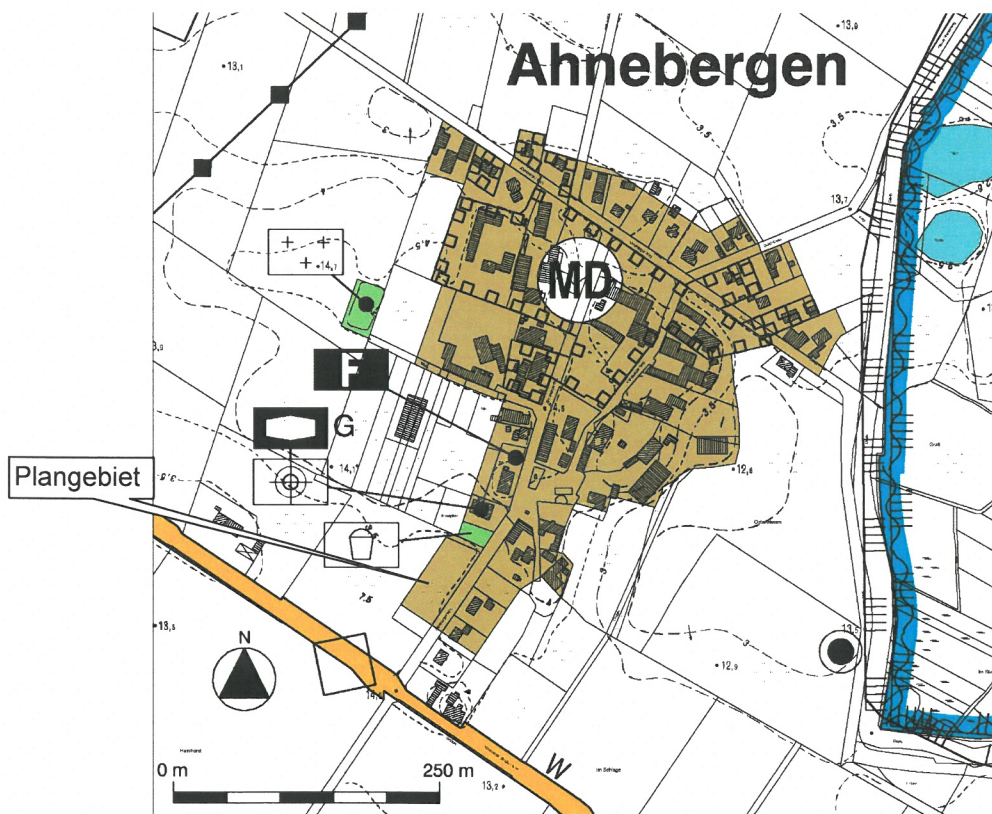
Das Gelände im Plangebiet liegt rd. 0,5 bis 0,6 m tiefer als die Oberkante der Straße „Ahneberger Ring“. Es ist praktisch eben. Die Flächen im Plangebiet entwässern in den Graben innerhalb der Straßenparzelle. Das Oberflächenwasser aus dem südlichen Teil von Ahnebergen fließt über das vorhandene Grabensystem südwestlich von Ahnebergen in die „Wätern“ und von dort nördlich von Wahnebergen in die Aller.

Die Flächen im Plangebiet liegen im Gebiet der Talauen von Aller und Weser. Talauen haben die natürliche Funktion des Wasserspeicherns. Daraus ergeben sich Auswirkungen auf die Grundwasserstände. Talauen sind aber auch natürliche Überschwemmungsgebiete. Durch den Bau von Deichen wurde das natürliche Überschwemmungsgebiet eingeschränkt. Das so entstandene Poldergelände ermöglichte die Siedlungsentwicklung im Aller-Weser-Dreieck. Auf diese besondere Lage im Raum wird hingewiesen. Es wird empfohlen, grund- und hochwassersicher zu bauen.

Der vorhandene Deich ist für ein Hochwasser mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 100 Jahren konzipiert. Vor diesem Hintergrund ist die Gefahr einer Überschwemmung der in Rede stehenden Siedlungsbereiche sehr gering, wenngleich es auch keinen absoluten Schutz gibt. Durch die Nähe zur Aller ist es allerdings möglich, dass sich bei Hochwasser ein geringer Flurabstand des Grundwassers einstellt. Die Berücksichtigung zeitweise ansteigender Grundwasserstände bei der Planung von Siedlungsbauten ist daher zu beachten.

### 3. Geordnete städtebauliche Entwicklung

Soweit die Satzung Außenbereichsflächen einbezieht, muss sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein (§ 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dörverden

Nach den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramm 1997 (RRÖP) des Landkreises Verden für die Siedlungsentwicklung ist die Ortschaft Ahnebergen weder „Standort des Grundzentrums“ noch „Standort zur Sicherung der vorhandenen Infrastruktur“. In Ahnebergen soll daher nur eine angemessene Eigenentwicklung ermöglicht werden (vgl. 1.5 D 03).

Die Gemeinde wird daher mit den Grundstückseigentümern städtebauliche Verträge abschließen, die sicherstellen, dass die geplanten Baugrundstücke für die Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden (sog. „Einheimischenmodell“).

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dörverden ist der räumliche Geltungsbereich der Satzung wie auch die gesamte Ortslage von Ahnebergen als „Dorfgebiet“ (MD) dargestellt. (vgl. den vorstehenden Planausschnitt). Die Satzung wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Die Ergänzungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

#### 4. Erschließung, Bebauung

Die geplanten Baugrundstücke können direkt von der Straße „Ahneberger Ring“ erschlossen werden.

Gem. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in der Satzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde Gebrauch.

Am Ostrand des Plangebiets wird für die vorhandene Hecke entlang der Grundstücksgrenze eine Erhaltungsbindung festgesetzt. Zur Erschließung der geplanten Baugrundstücke darf je Grundstück eine maximal 4 m breite Einfahrt durch die Hecke geschaffen werden.

Bei der Planung der Zufahrt ist auch auf den vorhandenen Baumbestand im Straßenseitenraum des Ahneberger Rings Rücksicht zu nehmen. Der Baumbestand ist daher zur Information in die Anlage zur Ergänzungssatzung übernommen.

Um eine Eingrünung der geplanten Bebauung und um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu erreichen, wird am West- und Südrand der neuen Baugrundstücke ein 5 m bzw. 3 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Der Pflanzstreifen dient gleichzeitig dem Ausgleich für die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die durch die geplante Bebauung hervorgerufen werden. Er ist mit einer einreihigen Hecke aus standortgerechte, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1 m.

Zur Konkretisierung der Anpflanzungen, die vorzunehmen sind, ist die folgende **Pflanzliste** beigefügt, in der die Laubgehölze aufgeführt sind, die für die Anpflanzungen verwendet werden müssen.

##### **Sträucher**

(2x versetzt, 1,00 - 1,20 m)

<b>Fachbezeichnung</b>	<b>Deutscher Name</b>
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Coryllus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weissdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche

Damit die geplante Bebauung ausreichenden Abstand zu vorhandenen und geplanten Anpflanzungen einhält, wird die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung des Plangebiets variiert ziemlich stark: Während es auf den landwirtschaftlichen Hofstellen ein relativ hohes Maß der baulichen

Nutzung gibt, ist die Ausnutzung auf den Grundstücken mit den freistehenden Einfamilienhäusern deutlich niedriger. Entsprechend den Zielen der Gemeinde soll im Plangebiet eine lockere Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern entstehen. Daher wird in der Ergänzungssatzung das zulässige Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Entsprechend der vorhandenen Bebauung östlich des Plangebiets wird eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt.

Außerdem wird die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens von Gebäuden durch Festsetzung einer Mindesthöhe und einer maximal zulässigen Höhe über Straßenniveau. Damit wird einerseits sichergestellt, dass bei einem evtl. Rückstau des Oberflächenwassers auf der Fläche keine Schäden an den Gebäuden entstehen und andererseits das Erdgeschossniveau das Höhenniveau der vorhandenen Bebauung in etwa einhält.

Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der Satzung werden im übrigen künftig nach § 34 BauGB beurteilt, d. h. sie sind nur zulässig, wenn sie 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. Die Eigenart der näheren Umgebung ist geprägt durch die vorhandene Wohnbebauung mit eingeschossigen Einzelhäusern an der Straße „Ahneberger Ring“.

Außerdem müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Ob ein Vorhaben diese Voraussetzungen erfüllt, kann erst im Baugenehmigungsverfahren abschließend beurteilt werden.

## **5. Örtliche Bauvorschrift**

Durch die örtliche Bauvorschrift werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Es soll erreicht werden, dass die Gebäude im Plangebiet eine gestalterische Qualität bekommen, die sie als Teil des Dorfes Ahnebergen erscheinen lassen. Das fördert die Identifikation der neuen Bewohner mit dem alten Dorf. Die örtliche Bauvorschrift kann nur einen Rahmen setzen, der Raum für individuelle Lösungen lässt. Sie orientiert sich an den Empfehlungen der „Dorferneuerung Ahnebergen/Barnstedt“.

### **Dächer**

Charakteristisch für das Erscheinungsbild der geplanten Bebauung sind zunächst die Dächer. Die Gestaltung der Dächer soll sich an den traditionellen Dachformen im ländlichen Raum von Dörverden orientieren. Das fördert die Einbindung des neuen Wohngebiets in seine Umgebung. Typisch für den Raum sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 40 und 50 Grad.

Garagen, Carports, Nebenanlagen und Wintergärten werden von der Regelung der Dachneigung ausgenommen. Für sie können sich geringere Neigungen ergeben, ohne dass das Erscheinungsbild des Hauses beeinträchtigt wird.

Damit die Dachflächen zu einem harmonischen Gesamtbild beitragen, wird als Dachdeckungsmaterial Ziegel oder Beton in den Farben rot bis rotbraun vorgeschrieben. Das entspricht der Farbe der für Ahnebergen typischen Ziegeldächer (vgl. das Luftbild auf Seite 8). In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets gibt es aber auch dunkle Dächer. Deshalb wird die Farbpalette für Dächer entsprechend erweitert.

Vordächer und Wintergärten sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad werden von der Regelung des Dachdeckungsmaterials ausgenommen. Das gleiche gilt für Dachflächenfenster und Solarelemente. Aus der Sicht der Gemeinde ist das vertretbar, weil diese Gebäudeteile für das Ortsbild nur untergeordnete Bedeutung haben.

## Außenwände

Das in Ahnebergen traditionell verwendete Material für die Außenwände von Gebäuden ist Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in rot bis rotbraunen Farbtönen. Dieses typische Material wird für die Gestaltung der Außenwände vorgeschrieben.

Um auch preisgünstigere Häuser zu ermöglichen und wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen für die Bauherren zu vermeiden, wird für die Gestaltung der Außenwände Holzverschalung zugelassen. Holzverschalungen sind insbesondere für alte Wirtschaftsgebäude typisch und eignen sich daher auch besonders für die Gestaltung von Garagen.

Der örtlichen Bauvorschrift geht es in erster Linie um die Einpassung bestimmender Ansichtsflächen der Gebäude in das vorhandene Ortsbild. Für untergeordnete Gebäude und Gebäudeteile wie Nebenanlagen, Carports, Wintergärten und Balkonbrüstungen, bei denen auch andere Materialien verbreitet sind, erscheint die Beschränkung nicht erforderlich. Deshalb sind sie in der Materialauswahl freigestellt.

## 6. Abwägung der betroffenen Belange

Mit der Satzung soll die Bebauung in Ahnebergen ergänzt werden. Die Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind überwiegend bebaut. Die Ergänzung erfolgt auf der Westseite der Straße „Ahneberger Ring“. Die Fläche ist bereits an zwei Seiten von Bebauung umgeben. Sie ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Dorfgebiet“ dargestellt. Die Satzung ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

### Wohnbedarf

Die Satzung erleichtert das Bauen auf den noch unbebauten Flächen auf der Ostseite der Straße „Ahneberger Ring“. Sie dient damit der **Deckung der Wohnbedürfnisse** der ortsansässigen Bevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB). Das ist die wesentliche Ziel der Satzung.

### Erschließung

Die Belange des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser und der Abfallentsorgung sind aufgrund der vorhandenen Erschließung in Ahnebergen berücksichtigt. Der Ortschaft ist an die zentrale Wasserversorgung, an die Elektrizitätsversorgung und an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung angeschlossen.

Eine geordnete Oberflächenentwässerung ist möglich: Die Gemeinde geht davon aus, dass, wie in ganz Ahnebergen, eine Versickerung des Oberflächenwassers grundsätzlich möglich ist. Soweit die Versickerung auf den Grundstücken nicht vollständig möglich sein sollte, kann das Oberflächenwasser dem Graben im Straßenseitenraum des Ahneberger Rings zugeführt werden. Durch eine Rückhaltung auf den Grundstücken ist dann sicherzustellen, dass der natürliche Abfluss des Oberflächenwassers nicht erhöht wird. Ein entsprechender Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren geführt werden.

Die Verkehrserschließung ist vorgegeben. Sie erfolgt über die vorhandene Straße. Bei der Herstellung der Zufahrt ist der vorhandene Baumbestand innerhalb der Straße zu berücksichtigen. Die Straßenparzelle ist Eigentum der Gemeinde. Die Gemeinde wird bei der Anordnung der Zufahrten auf einer Erhaltung der Bäume bestehen.

### Immissionsschutz

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erfordern vor allem die Vermeidung oder Minderung von Emissionen und Immissionen (Immissionsschutz). Sie erfordern auch die Umweltvorsorge:

Im Plangebiet können schutzbedürftige Nutzungen z. B. Wohnen entstehen, die vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche bewahrt werden müssen. Emittierende Nutzungen mit Gewerbelärm, die zu unzumutbaren Belästigungen führen könnten, sind im Plangebiet und seiner Nachbarschaft weder vorhanden noch geplant.

In Ahnebergen gibt es noch fünf landwirtschaftliche Betriebe, die jedoch keine immissions-trächtige Schweinehaltung betreiben, die der geplanten Nutzung entgegenstehen könnte.

Bei der Frage möglicher Immissionskonflikte spielt der Schutzanspruch der geplanten Bebauung eine Rolle. Aus der Sicht der Gemeinde ist die gesamte Ortslage von Ahnebergen einschließlich der geplanten Ortserweiterung als „Dorfgebiet“ (MD) gem. § 5 BauNVO einzu-stufen, da sie im Einwirkungsbereich der landwirtschaftlichen Betriebe liegt. Von den fünf landwirtschaftlichen Betrieben innerhalb der Ortslage von Ahnebergen werden drei im Haupterwerb und zwei im Nebenerwerb bewirtschaftet. Diese Betriebe, die über die gesamte Ortslage verteilt sind, bestimmen den Gebietscharakter von Ahnebergen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat sich der Landwirt Kücker gegen die Ergänzungs-satzung ausgesprochen, weil er Immissionskonflikte mit den künftigen Bewohnern im Plan-gebiet befürchtet. Sein Betrieb umfasst die Hofstelle Ahneberger Ring 19 sowie einen Boxenlaufstall für Rinder, der rd. 90 m nördlich des Plangebiets liegt (vgl. den Luftbildaus-schnitt auf Seite 8). Eine Erweiterung des Stalls ist mit Bauvorbescheid vom 08.01.2007 positiv beschieden worden. Die geplante Erweiterung soll Plätze für etwa 80 Stück Rindvieh bereit stellen, die dann auf der Hofstelle stillgelegt werden können. Insgesamt dürfen nach dem Bauvorbescheid in dem Boxenlaufstall und der geplanten Erweiterung dann 240 Stück Rindvieh gehalten werden. Der Abstand zwischen einer möglichen Bebauung im Plangebiet und dem geplanten Boxenlaufstall beträgt rd. 70 m. Bei diesem Abstand sind Lärmbelästigungen die das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen erreichen und damit ein Nebeneinander der landwirtschaftlichen Nutzung und der geplanten Bebauung verhindern, auszuschließen.

Im übrigen muss der Betrieb bereits jetzt Rücksicht auf vorhandene, schutzbedürftige Nutzungen innerhalb und außerhalb der Ortslage nehmen. Der Abstand zwischen dem Boxenlaufstall und der nächstgelegenen Wohnbebauung im Dorf beträgt derzeit rd. 90 m. Die nächstgelegene schutzbedürftige Nutzung ist der Friedhof von Ahnebergen, der im Nord-westen unmittelbar an das Betriebsgelände grenzt. Durch die geplante Bebauung und die Betriebserweiterung wird diese Situation nicht wesentlich verschärft.

Hinsichtlich möglicher Geruchsbelästigungen durch die Rinderhaltung wird auf das Urteil des OVG Lüneburg vom 13.11.2006 (Az.: 1 ME 166/06) verwiesen. Darin wird folgendes ausge-führt:

„Bei der Beurteilung der Frage, ob die Haltung von Kühen und Rindern mit dem Schutzanspruch benachbarter Wohnnutzungen zu vereinbaren ist, orientiert sich der Senat in ständiger Rechtsprechung (vgl. z. B. OVG Lüne-burg, B. v. 6.9.1999 - 1 M 2569/99 -, Volltext JURIS, sonstige Vnb; B. v. 13.8.2001 - 1 MA 2335/01 -, Vnb, und B. in derselben Sache vom 3.12.2001 - 1 MB 2768/01 -, Volltext JURIS, sonstige Vnb; Beschl. v. 30.8.2004 - 1 LA 277/03 - NVwZ-RR 2005, 455; Beschl. v. 10.9.2004 - 1 ME 231/04 - vgl. dazu etwa auch BayVGH, Urt. v. 3.1.1995 - Az. 2 B 91.2878 -, BayVBl. 1995, 347 = NuR 1995, 364; ferner Urt. v. 23.11.2004 - 25 B 00.366 - NVwZ-RR 2005, 605 = AUR 2005, 407) an den Ergebnissen der Geruchsfahnenbegehungen an Rinderställen, welche die Bayerische Landesanstalt für Landtechnik der Technischen Universität München – Weihenstephan durch Zeisig und Langenegger in den Jahren 1993 und 1997 hat durchführen lassen und deren Ergebnisse im Juni 1999 als Gelbes Heft Nr. 63 der Landtechnischen Berichte aus Praxis und Forschung veröffentlicht worden sind. Deren Ergebnisse sind vor allem die Folgenden:

Bei Rinderställen sind die Geruchsschwellenentfernungen jedenfalls bei Bestandsgrößen von bis zu knapp 500 Tieren praktisch unabhängig von der Bestandsgröße. Das bedeutet, dass das den VDI-Richtlinien 3471 und 3472 (Schweine und Hühner) zugrunde liegende Prinzip, die Geruchsintensität steige mit der Größe des Tierbestandes, auf Rinder nicht, jedenfalls nicht uneingeschränkt zu übertragen ist. Die durchschnittliche Geruchsschwellen-entfernung bei Kühen und Rindern ist bemerkenswert gering. Sie betrug selbst bei größeren Beständen - bei

statistisch betrachtet zu vernachlässigenden, allenfalls in der Tendenz erkennbaren Unterschieden zwischen Milchviehhaltung (etwas größere Geruchsschwellenentfernung) und Mastviehhaltung - nur rund 30 m, teilweise auch weniger. Für die Klassierung "Stallgeruch deutlich wahrnehmbar" wurden sogar Entfernungen von unter 10 m festgestellt.“

Daraus ergibt sich, dass im Plangebiet auch keine schädlichen Umwelteinwirkungen hinsichtlich der Geruchsbelästigung durch die vorhandene und geplante Rinderhaltung zu erwarten sind.

Im übrigen wird auf das in einem Dorfgebiet geltende Gebot der vorrangigen Rücksichtnahme auf die Belange landwirtschaftlicher Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten verwiesen. Das bedeutet für die Neuerrichtung von Wohnhäusern in bestimmter Entfernung von Wirtschaftstellen landwirtschaftlicher Betriebe, dass diese mit den üblichen von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehenden Immissionen rechnen müssen. Die Immissionen, die durch die landwirtschaftlichen Betriebe im Ort und bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, müssen als ortsüblich hingenommen werden.

Durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags mit den Grundstückseigentümern wird sichergestellt, dass die geplanten Baugrundstücke für die Deckung des Wohnbedarfs der „ortsansässigen“ Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden.

In der Nachbarschaft des Plangebiets gibt es nördlich des Spielplatzes das Dorfgemeinschaftshaus von Ahnebergen. Durch die dort stattfindenden Veranstaltungen kann es zu Lärmbelästigungen kommen, die jedoch ebenfalls als ortsüblich hingenommen werden müssen.

Innerhalb des Dorfgemeinschaftshauses gibt einen Luftgewehrschießstand. Der Lärm, der beim Schießen verursacht wird, dringt daher kaum nach außen. Lärmbelästigungen durch den Schießstand entstehen daher nicht.

Verkehrslärm wird im Plangebiet in sehr geringem Umfang durch die Anlieger der Straße „Ahneberger Ring“ verursacht.

Rd. 60 m südlich des Plangebiet verläuft die Ahneberger Straße (K 14). Aufgrund des Abstandes zur Straße und der vorhandenen Verkehrsbelastung entstehen im Plangebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Verkehrslärm der K 14.

### Eingriffsregelung

Der vom Eingriff betroffene Raum sind die Flächen, bei denen auf Grund der Aufstellung der Ergänzungssatzung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind: Das sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich der Satzung.

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um Intensivgrünland. Diese Flächen haben nur eine geringe Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege. Die Gemeinde hält daher die Ausarbeitung eines Grünordnungsplans zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht für erforderlich (§ 6 NNatG).

Bei den folgenden Ausführungen orientiert sich die Gemeinde an den „**Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94 und Aktualisierung 1/2006), die das Niedersächsische Landesamt für Ökologie (NLO) herausgegeben hat (Bearbeiter: Wilhelm Breuer). Sie werden im folgenden kurz als „Hinweise“ bezeichnet.

Um Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes so weit wie möglich zu vermeiden, werden Flächen überplant, die nur eine geringe Bedeutung für den Naturschutz haben: Das Intensivgrünland hat nach den „Hinweisen“ bei den Schutzgütern „Wasser“, „Luft und Klima“, nur geringe Bedeutung für den Naturschutz. Für das

Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ hat es allgemeine bis geringe Bedeutung. Durch die geplante Bebauung werden diese Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird außerdem die Hecke am Ostrand des Plan- gebiets mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt.

Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes ent- stehen durch die Bodenversiegelung. Das Schutzgut „Boden“ hat bei dem Intensivgrünland aufgrund des „Natürlichkeitsgrads“ allgemeine Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (Wertstufe 2). Durch die bauliche Nutzung wird der Boden versiegelt. Er hat anschließend für das Schutzgut „Boden“ nur noch geringe Bedeutung (Wertstufe 3). Diese Verschlechterung bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Sie muss ausgeglichen werden. Nach den „Hinweisen“ sollen bei Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis 1 : 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge (z. B. Straßen) durchgeführt werden.

In der folgenden Tabelle ist der Ausgleichsbedarf berechnet.

<b>Gemeinde Dörverden</b>			
<b>Ergänzungssatzung "Ahneberger Ring"</b>			
		Flächen in m <sup>2</sup>	Flächen in m <sup>2</sup>
	Flächen im Plangebiet GRZ 0,2	3.321	
	versiegelbare Fläche (30 % bei GRZ 0,2)		996
<b>Kompensationsbedarf</b>			
	Schutzgut Boden (50% der versiegelbaren Fläche)		<b>498</b>

Der Ausgleich soll nach den Hinweisen (S. 30) u.a. durch die Entwicklung von Siedlungs- gehölzen aus standortheimischen Arten erfolgen. Im Plangebiet wird der Ausgleich auf den Baugrundstücken erbracht. Am West- und Südrand der geplanten Baugrundstücke wird ein 5 bzw. 3 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Er ist mit standortheimischen Laubbäumen und - sträuchern zu bepflanzen. Das bedeutet aus der Sicht des Schutzguts „Boden“ eine Aufwer- tung, die dem Ausgleich im Sinne der Hinweise entspricht. Der Pflanzstreifen umfasst eine Fläche von rd. 545 m<sup>2</sup>. Die Bodenversiegelung auf den Baugrundstücken wird durch den Pflanzstreifen ausgeglichen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch den geplanten Pflanz- streifen vermieden.

Zusammenfassend ergibt sich nach Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschafts- bildes.

## Verfahrensvermerke

### Planverfasser

Die Ergänzungssatzung „Ahneberger Ring“ mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Dörverden und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Februar 2008

### Öffentliche Auslegung (1.) Entwurf

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.09.2007 dem (1.) Entwurf der Ergänzungssatzung „Ahneberger Ring“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.09.2007 durch Aushang bis zum 29.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der (1.) Entwurf der Ergänzungssatzung „Ahneberger Ring“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Mittwoch, den 26.09.2007 bis einschließlich Montag, den 29.10.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

### Öffentliche Auslegung 2. Entwurf

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.12.2007 dem 2. Entwurf der Ergänzungssatzung „Ahneberger Ring“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

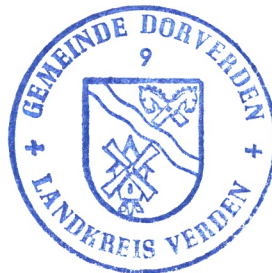
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.12.2007 durch Aushang bis zum 06.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der 2. Entwurf der Ergänzungssatzung „Ahneberger Ring“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Donnerstag, den 03.01.2008 bis einschließlich Montag, den 04.02.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Dörverden hat in seiner Sitzung am 05.03.2008 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Ergänzungssatzung „Ahneberger Ring“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu beschlossen.

Dörverden, den 05.03.2008



Gemeinde Dörverden  
Die Bürgermeisterin  
In Vertretung:

\_\_\_\_\_  
Gemeindeoberamtsrat

### Inkrafttreten

Der Gemeinde Dörverden hat gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 in Verb. mit § 10 Abs. 3 BauGB am 08.03.2008 in der Verdener-Aller-Zeitung bekannt gemacht, dass die Ergänzungssatzung „Ahneberger Ring“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Die Ergänzungssatzung „Ahneberger Ring“ mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 08.03.2008 rechtsverbindlich geworden.

Dörverden, den 12.03.2008



Gemeinde Dörverden  
Die Bürgermeisterin  
In Vertretung:

\_\_\_\_\_  
Gemeindeoberamtsrat

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Ergänzungssatzung „Ahneberger Ring“ mit örtlicher Bauvorschrift sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Dörverden, den \_\_\_\_\_

Die Bürgermeisterin