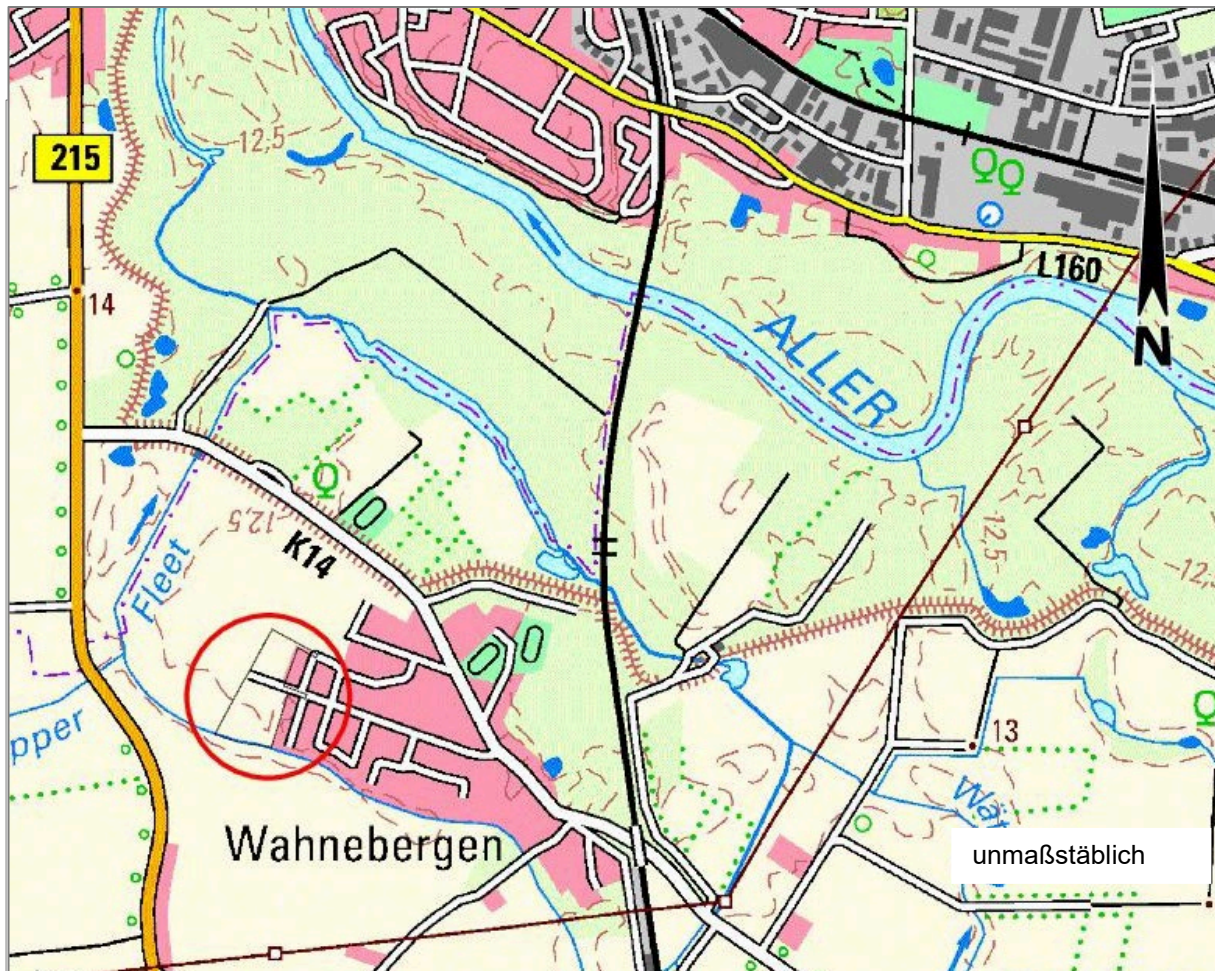




„Erweiterung Westeresch“

Zusammenfassende Erklärung



Übersichtsplan



Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

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

1 Ziele und Zweck der Planung

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

Um die angestrebte Siedlungsentwicklung steuern zu können, hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dörverden am 06.12.2022 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 89 „Erweiterung Westeresch Wahnebergen“ gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Das Ziel der Planung bestand in der kurzfristigen Schaffung von Wohnbaufläche auf einer Ackerfläche, die an die vorhandene Wohnbebauung im Schulweg angrenzt.

Gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 wurde die Anwendbarkeit des § 13b BauGB als unrechtmäßig ausgelegt und ein Verstoß gegen europäisches Unionsrecht festgestellt, wonach eine Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme zu erfolgen hat. Die Gemeinde Dörverden leitet daher das begonnene beschleunigte Verfahren in ein herkömmliches Bauleitplanverfahren über.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde hat demnach durch eine formelle Änderung zu erfolgen.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Wahnebergen und grenzt im Osten an den bestehenden Siedlungsbereich des Ortes an. Im Süden wird die Baufläche vom Wahneberger Graben begrenzt und im Osten von vorhandenen Baum- und Strauchhecken, die die in Anspruch genommene Ackerfläche gegenüber der freien Landschaft abgrenzen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß §§ 2 Abs. 4, 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Umweltbericht wurden die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander sowie der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Vermeidung und der Ausgleich nach der Eingriffsregelung untersucht und bewertet.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im August 2022 eine Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft in Anlehnung an die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (NLÖ)¹. Es wurde der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale erfasst und für die jeweiligen Schutzgüter beschrieben. Diese Inhalte sind in den Umweltbericht eingeflossen.

Es gilt, die in der Eingriffsregelung nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG, LNatSchG) sowie dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Gebote planerisch zu bewältigen und entsprechend ihrem Gewicht in die sachgerechte Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzubeziehen. So sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Weiterhin sind die artenschutzrechtlichen Belange in Bezug auf § 44 BNatSchG zu prüfen. So wurde anhand der vorgefundenen Biotoptypen eine Bewertung der Brutvögel der Offenlandschaft sowie der Brutvögel in Hecken und Bäumen vorgenommen. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze wurden entsprechend auf Höhlungen und Nester untersucht.

Verbotstatbestände konnten ausgeschlossen werden.

Die Vermeidung des Vorhabens selbst oder die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch einen Standortwechsel sind nicht gegeben. Die Gemeinde Dörverden beabsichtigt mit der Bereitstellung von Wohnbauflächen der großen Nachfrage gerecht zu werden. Die Potentialflächenprüfung hat dieses Plangebiet für die Entwicklung als Wohnbauland qualifiziert. Durch geringen Flächenverbrauch für Erschließungsstraßen, die Festsetzung von Pflanzmaßnahmen, der Festsetzung einer Grundflächenzahl zur maßvollen Versiegelung sowie der Begrenzung der gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeiten der Versiegelung wird dem vorsorglichen Bodenschutz Rechnung getragen.

¹ Breuer, W. (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. - Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 14. Jg. Nr. 1 (1/94). Aktualisiert durch Breuer, W. (2006): Aktualisierung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. - Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 26. Jg. Nr. 1 (1/2006)

3 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Im Zuge der Aufstellung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dörverden und des Bebauungsplans Nr. 89 „Erweiterung Westeresch Wahnebergen“ hat die Gemeinde Dörverden die gemäß Baugesetzbuch vorgeschriebenen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Auf diese Weise wurde die Möglichkeit eingeräumt, Hinweise und Anregungen zu den Planungen vorzubringen. Es ist gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die Aufgabe der Gemeinde, die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Verfahren zur Aufstellung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Westeresch“ der Gemeinde Dörverden“ wurde die Öffentlichkeit durch Bekanntmachung vom 13.12.2023 über die Auslegung und Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme unterrichtet. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen in dem Zeitraum vom 22.12.2023 bis einschließlich 02.02.2024 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Internet auf der Homepage der Gemeinde Dörverden stattgefunden. Während dieses Zeitraumes sind 2 private Stellungnahmen abgegeben worden.

In einer Gemeinschaftsstellungnahme befassen sich die Einwender mit Themen der geplanten Erschließung über den Schulweg und weiteren möglichen negativen Auswirkungen auf die Anlieger und die Gemeinde Dörverden.

- Der Vorschlag zur Erschließung des Baugebiets über eine äußere **Baustraße** an die Kreisstraße wurde geprüft. Ihm wird jedoch nicht entsprochen, da die Flächenverfügbarkeit nicht gegeben ist und die umzulegenden Kosten sich nicht abbilden lassen; die Erschließung über den Schulweg, der saniert wird, soll weiterverfolgt werden;
- angemerkte **Bodenverunreinigungen** innerhalb des Plangebiets werden im Fortgang des Verfahrens untersucht;
- **Hochwasserschutz** des Plangebiets und der umliegenden Flächen wird im Rahmen der Planung der Oberflächenentwässerung berücksichtigt;
- **Netzstabilität bei der Stromversorgung** wird in Frage gestellt; Beteiligung aller Versorgungsunternehmen erfolgt
- **Auswirkungen auf die Infrastruktur und den Haushalt der Gemeinde Dörverden** werden angemahnt. Die Planung wird weiterverfolgt, um die erforderliche Schaffung von Wohnraum vorzubereiten.

Der Einwender 2 hält das Plangebiet für überschwemmungsgefährdet. In den Planunterlagen werden Angaben zur Berücksichtigung des Belanges Hochwasserschutz ergänzt. Eine nachrichtliche Übernahme der Lage des Plangebietes innerhalb des Risikogebiets HQ_{extrem} außerhalb von Überschwemmungsgebieten erfolgt.

3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 08.12.2023 aufgefordert, ihre Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 02.02.2024 abzugeben. In diesem Zusammenhang sind 23 Stellungnahmen eingegangen. Die wesentlichen Inhalte werden im Folgenden zusammengefasst:

Kampfmittelbeseitigungsdienst: vollständige Luftbilddauswertung wird in Frage gestellt; diese hat jedoch bereits stattgefunden und es wurde keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Landwirtschaftskammer Bremervörde: **Entzug landwirtschaftlicher Fläche** ist zu begründen; Abwägung der Gemeinde hat stattgefunden zugunsten von dringend benötigtem Wohnraum; Angesprochene **Tolerierung landwirtschaftlicher Immissionen** wird in den Planunterlagen dargelegt; **Erreichbarkeit** der landwirtschaftlichen Flächen wird sichergestellt;

Trinkwasserverband Verden: Erschließung und ggf. Änderung der Versorgungsanlagen wird durch Verband geprüft;

Wintershall DEA: Lage des Plangebiets im bergrechtlichen Erlaubnisfeld VERDEN I; Anlagen der Wintershall DEA sind nicht betroffen;

NLStBV Verden: Hinweis, dass evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen;

Landkreis Verden:

- Naturschutz: Hinweise zur Reduzierung der Neuversiegelung und zur zonierte Ortsrandentwicklung; Finden Beachtung in der weiteren Planung;
 - Wasserwirtschaft: Hinweis auf Erhalt bestehender Entwässerungs- Anschlüsse; Gewässerunterhaltung des Wahneberger Grabens, Verweis auf Hochwasserrisiko; Finden Beachtung in der Planung;
 - Bodenschutz: keine Erkenntnisse über Altlasten, Verweis auf Beachtung gesetzlicher Grundlagen; Hinweise werden beachtet;
-

- Abfallwirtschaft: Anschlusszwang bei Abfallentsorgung und Verweis auf regelkonforme Verkehrsflächenausbildung; Findet Beachtung in der Planung;
- Immissionsschutz: Hinweis auf 2 abgebaute Windkraftanlagen; Berücksichtigung von Maßnahmen des passiven Schallschutzes auf Ebene des Bebauungsplanes; Hinweis auf den LAI- Leitfaden zum Thema von Lärm von Luftwärmepumpen; Kenntnisnahme erfolgt;
- Kreisarchäologie: Hinweis auf ein kaiserzeitliches archäologisches Bodendenkmal in der Umgebung; Beteiligung der Behörde erforderlich; Veranlassung einer Metallsondenprospektion erfolgte, allerdings ohne Befunde; Begleitung der Erschließungsarbeiten wird zu gegebener Zeit abgestimmt;

LBEG: Hinweis auf Auskunft über Baugrund vom NIBIS Kartenserver

Nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung hat sich die Gemeinde Dörverden entschlossen, eine informelle Bürgerinformation in Form einer öffentlichen Sitzung durchzuführen. Diese fand am 19.06.2025 in Form eines offenen Austauschs mit interessierten Bürgern statt. Viele der vorgetragenen Aspekte wurden in der nachfolgenden Öffentlichkeitsbeteiligung erneut vorgetragen.

3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Verfahren zur Aufstellung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Westeresch“ der Gemeinde Dörverden wurde die Öffentlichkeit durch Bekanntmachung vom 20.05.2025 über die Auslegung und Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme unterrichtet. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen in dem Zeitraum vom 02.06.2025 bis einschließlich 04.07.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet auf der Homepage der Gemeinde Dörverden stattgefunden. Während dieses Zeitraumes sind 5 private Stellungnahmen abgegeben worden.

Gemeinschaftsstellungnahme 1: Der Bedarf für das Plangebiet wird in Frage gestellt, da es einen Bevölkerungsrückgang in der Gemeinde gibt. Der anerkannte Bedarf kann gemäß Stellungnahme durch Übernahme von Altbauten gewährleistet werden. Die Gemeinde hält daran fest, ein Baugebiet zu schaffen, da sehr wohl eine Nachfrage zu verzeichnen ist und diese sich nicht allein durch Bestandsübernahmen decken lässt. Ein Zuzug von Einwohnern, selbst aus der Stadt Verden, trägt nach Auffassung der Gemeinde zum Erhalt sozialer, kultureller und ehrenamtlicher Aufgaben bei. An der Planung wird festgehalten.

Bedarf an barrierefreien Wohnungen gem. Wohnraumversorgungskonzept wird nach Ansicht der Einwender nicht gedeckt; Planung zielt jedoch auf eine Durchmischung der Wohnformen ab und berücksichtigt dabei die Lage im ländlichen Raum;

Erschließung über den Schulweg führt zu Belastung der Straße und der Anwohner; die Gemeinde hält den Straßenraum grundsätzlich für ausreichend dimensioniert und wird im Anschluss an die Bautätigkeiten im Plangebiet eine Sanierung des Schulwegs vornehmen;

Die Lärmbelastung der Anwohner des Schulwegs durch den zusätzlichen Verkehr wurde gutachterlich betrachtet; der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird selbst bei einer sehr konservativ veranschlagten Nutzung nicht überschritten; Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung der Begründung unter Würdigung dieses Aspektes.

Erneut wird der Wunsch nach einer temporären Anbindung des Plangebiets über eine Baustraße an die K 14 vorgetragen; die Gemeinde hält diese Lösung wirtschaftlich nicht für tragfähig; zwei der vorgeschlagenen Trassenvarianten durchschneiden landwirtschaftliche Nutzfläche und die dritte Variante entlang des vorhandenen Siedlungsansatzes nördlich des Plangebiets führte zu Belastungen der dortigen Anlieger;

Es werden die Anliegerbeiträge für die Sanierung des Schulwegs angemahnt; nach dem politischen Beschluss werden diese nicht nur zu Lasten der ausbaubeitragspflichtigen Anlieger gehen.

Einwender 2: Eingabe zur Berücksichtigung von Starkregenereignissen im Plangebiet unter Bezug auf die Bestandgrundstücke; Erschließungsplanung berücksichtigt den Abfluss des Oberflächenwassers im Plangebiet; es erfolgt eine Aufhöhung der Grundstücke mit der Pflicht zur Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers; eine Schlechterstellung der Altanlieger ist nicht zu erwarten;

Einwender 3: spricht sich für die Errichtung einer temporären Baustraße in Verlängerung der Planstraße aus, um die Anlieger der Schulstraße zu entlasten; an der Erschließung über den Schulweg wird von Seiten der politischen Gremien begründet festgehalten;

Gemeinschaftsstellungnahme 4: spricht sich ebenfalls für den Bau einer temporären Baustraße aus; hiervon wird durch Beschluss gemäß Gemeinschaftsstellungnahme 1 Abstand genommen; es werden weitere Verbesserungsmaßnahmen zur Umgestaltung der Ortsdurchfahrt von Wahnebergen vorgetragen. Diese werden zu gegebener Zeit geprüft, betreffen jedoch nicht dieses Bauleitplanverfahren;

Einwender 5, freiwillige Feuerwehr Wahnebergen: gibt Einschränkungen auf dem Schulweg durch den Baustellenverkehr in Bezug auf die Erreichbarkeit der Feuerwehr und des Kindergartens zu bedenken; mit Beschluss durch die Gemeinde soll durch verkehrslenkende Maßnahmen und Ausweichstellen im Schulweg während der Bauphase Abhilfe geschaffen werden. Eine abschließende Berücksichtigung wird in der Planung zur Sanierung des Schulwegs zugesagt.

3.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 23.05.2025 aufgefordert, ihre Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 04.07.2025 abzugeben. In diesem Zusammenhang sind 8 Stellungnahmen eingegangen.

Landwirtschaftskammer Bremervörde: Verweis auf die bereits abgegebene Stellungnahme. Eine Abwägung zugunsten der Wohnbaufläche hat durch die Gemeinde bereits begründet stattgefunden.

Wintershall DEA: Lage des Plangebiets im bergrechtlichen Erlaubnisfeld VERDEN I; Anlagen der Wintershall DEA sind nicht betroffen;

LBEG: Hinweis auf Auskunft über Baugrund vom NIBIS Kartenserver; Hinweis auf notwendige Berücksichtigung von Rohstoffgewinnungsgebieten und erdverlegten Hochdruckleitungen bei der Festlegung von Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen; Berücksichtigung erfolgt;

IHK Elbe- Weser: Anregungen werden nicht vorgetragen, sofern keine Unternehmen beeinträchtigt werden; dies ist durch die Planung nicht der Fall;

Vodafone GmbH: Neuverlegung von Kommunikationsanlagen nicht geplant;

NLStBV Verden: Verweis auf den gegebenen Hinweis, dass evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen;

Landkreis Verden:

- Regionalplanung: Hinweis auf neue Abgrenzung des bestehenden Windenergiegebietes Verden- Dörverden im Rahmen der 2. Änderung des regionalen Raumordnungsprogramms zur Festlegung von Vorranggebieten Windenergienutzung im Landkreis Verden; neue Abgrenzung wurde im Entwurf der 45. Änderung des FNP mit Abstand von 720 m zur dargestellten Wohnbaufläche und im Entwurf des zugehörigen Bebauungsplans mit Abstand von 750 m zum Allgemeinen Wohngebiet in Abstimmung mit dem Landkreis Verden vorgenommen; Aussagen in der Begründung werden redaktionell diesbezüglich ergänzt.

Hinweis auf mögliche Neubeantragung von WEAs höher 100 m durch entfallende Höhenbeschränkung im geänderten Windvorranggebiet; gutachterlich wird bestätigt, dass es bei einer Anlagenerhöhung keine relevanten Unterschiede zu den zugrundgelegten Beurteilungspegeln geben wird;

Auflagen zum Schallschutz im Genehmigungsverfahren für neue WEAs werden ohnehin bei Abstand von nur 500 m zu bestehenden Siedlungsgebieten erwartet, Keine Verschlechterung für Plangebiet erwartet; keine Umplanung aus Sicht der Regionalplanung erforderlich;

Vorgeschlagener Hinweis auf hinzunehmenden Windenergieärm aus dem Vorranggebiet Windenergienutzung Ver-Gebiet 2 Altgebiet Verden-Dörverden wird redaktionell in die Planung eingestellt.

- Naturschutz: Hinweise zur Sicherung der Kompensationsmaßnahmen und zur Durchsetzung der Anpflanz- und Erhaltungsgebote, Verweis auf artenschutzrechtliche Hinweise; Berücksichtigung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung;
- Wasserwirtschaft: Anmerkung, dass bestehende Entwässerungssysteme bei der Planung zu berücksichtigen sind; Sicherstellung der Versickerung des Oberflächenwassers wird angemahnt; hierzu hat es frühzeitig Planungen gegeben und es werden in Teilen des Baugebiets Maßnahmen zur geeigneten Versickerung des anfallenden Wassers ergriffen werden müssen;
- Auf die Schaffung von geeigneten Voraussetzungen für die Gewässerräumung des Wahneberger Grabens wird verwiesen. Die Abstimmungen mit dem Entwässerungsverband sind in die verbindliche Bauleitplanung eingeflossen;
Von Seiten der Wasserwirtschaft wird auf die Lage des Plangebiets außerhalb des Überschwemmungsgebiets der Weser und der Aller, jedoch im Risikogebiet für weitere Hochwasser hingewiesen; hierzu gibt es eine Abhandlung in den Begründungen der Bauleitpläne mit entsprechender Abwägung des Risikos; ein nachrichtlicher Hinweis auf die Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist erfolgt;

- Bodenschutz: Hinweis auf benannte Altlastenverdachtsfläche im Plangebiet und das Erfordernis weiterer Analytik und Abstimmung zur Sanierung; ein entsprechendes Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es sich um Auffüllungen mit geringen, unbedenklichen Bauschuttanteilen (Ziegel, Tonrohre u.a.) sowie um Gartenabfälle handelt; der geplante Bodenaustausch wird mit der Behörde abgestimmt;
Um Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie der DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau“ wird gebeten; Findet Beachtung in der Planung;
- Abfallwirtschaft: Anschlusszwang bei Abfallentsorgung und Verweis auf regelkonforme Verkehrsflächenausbildung; Findet Beachtung in der Planung;
- Immissionsschutz: Verweis auf die DIN 18005 neu in Bezug auf Abstandsempfehlungen zu Verkehrswegen; Berücksichtigung im Gutachten ist erfolgt;
Hinweis auf zu tolerierende landwirtschaftliche Geruchsimmissionen auf das Plangebiet; findet Beachtung;

4 Prüfung von Planungsalternativen

Die Gemeinde Dörverden hatte sich im Dezember 2022 mit der Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 grundsätzlich dazu positioniert, den Siedlungsbereich der Ortschaft Wahnebergen nach Westen zu erweitern. Um schnell Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfes zu generieren, war vorgesehen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen und den Flächennutzungsplan der Gemeinde zu berichtigen. Unter Bezugnahme auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 leitete die Gemeinde in ein reguläres Bauleitplanverfahren über. Die geplante Entwicklung war dabei vor allem im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes umzusetzen.

In der hier in Rede stehenden Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Darstellung einer Wohnbaufläche, die über den Schulweg erschlossen wird. Bei der Erweiterung des Siedlungsgebietes nach Westen handelt es sich um eine städtebaulich geordnete Entwicklung der Ortschaft. Eine östliche Erweiterung der Ortslage Wahnebergen ließe sich nicht realisieren, da die Bahnstrecke Bremen-Verden-Nienburg und die vorhandenen Sportplätze unter immissionsschutzrechtlicher Betrachtung eine einschränkende Wirkung auf die Entwicklung von schutzbedürftigen Wohnnutzungen hätte. Andere Entwicklungsabsichten würden darüber hinaus durch begrenzende Faktoren wie übergeordnete Straßen sowie Fließgewässer nicht zum Tragen kommen;

Mit der Darstellung einer Wohnbaufläche in dieser 45. Änderung des Flächennutzungsplans wird kein eklatanter Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung gesehen. Die Beachtung des Vorranggebietes Windenergienutzung Ver-Gebiet 2 Altgebiet Verden-Dörverden ist im Rahmen dieser Planung erfolgt.

Um das Plangebiet realisieren zu können und eine Finanzierbarkeit der Grundstücke durch potenzielle Käufer sicherstellen zu können, nimmt die Gemeinde begründet Abstand von der Überlegung, die Erschließung des Baugebiets über eine temporäre Baustraße vorzunehmen. Der Schulweg wird grundsätzlich für ausreichend dimensioniert gehalten und eine Sanierung dieser Hauptwegeverbindung wird zugesagt.

Aus diesem Grund wird die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde per Feststellungsbeschluss und der Bebauungsplan Nr. 89 „Erweiterung Westeresch Wahnebergen“ mit Satzungsbeschluss zum Abschluss gebracht.

Dörverden, den

.....

Bürgermeister
