

**Gemeinde Kirchlinteln**  
**Ortschaft Hohenaverbergen**  
Landkreis Verden



**Einfacher Bebauungsplan Nr. 57**  
**„Zum Lohberg-Süd“**  
mit örtlicher Bauvorschrift

**Begründung**

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss  
vom 18. September 2017

**- ABSCHRIFT -**

**Beglaubigungsvermerk**

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift mit der Urschrift der Begründung zu dem einfachen Bebauungsplan Nr. 57 „Zum Lohberg-Süd“ (Ortschaft Hohenaverbergen) der Gemeinde Kirchlinteln übereinstimmt.

Kirchlinteln, den .....

.....  
Gemeinde Kirchlinteln  
Der Bürgermeister

**Gemeinde Kirchlinteln**  
**Ortschaft Hohenaverbergen**

Landkreis Verden

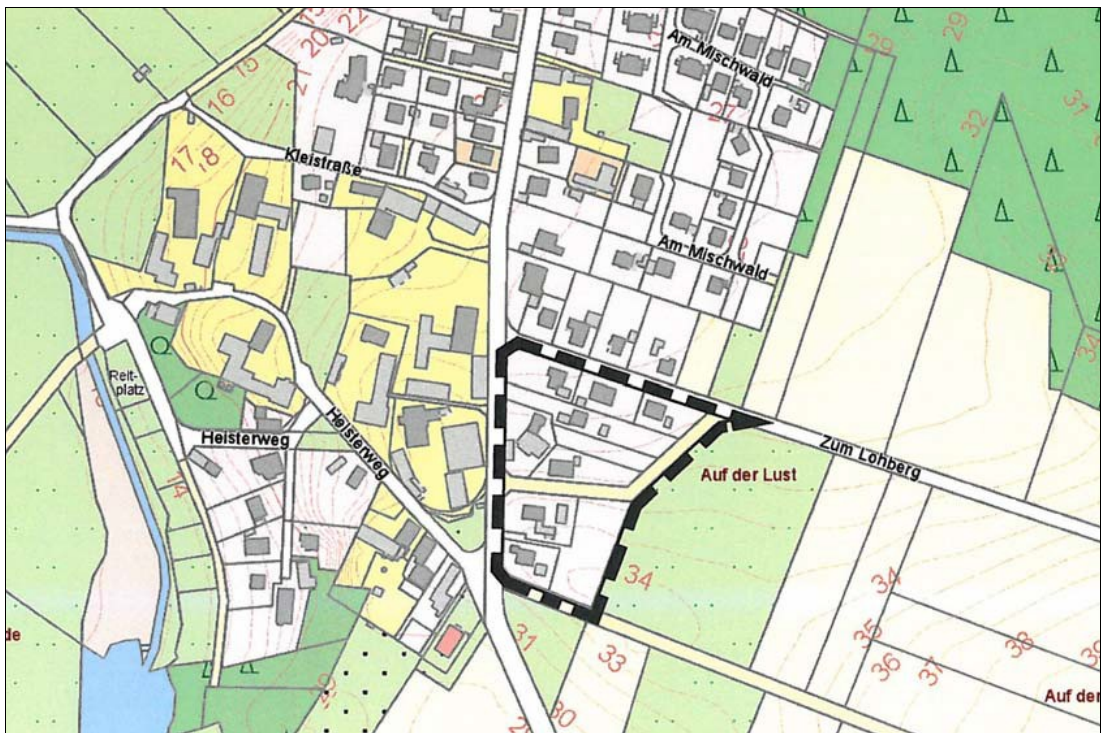


**Einfacher Bebauungsplan Nr. 57**  
**„Zum Lohberg-Süd“**  
mit örtlicher Bauvorschrift

**Begründung**

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss  
vom 18. September 2017

**- ABSCHRIFT -**



Kartengrundlage: Amtliche Karte AK5 (Maßstab M 1 : 5.000)

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

- Katasteramt Verden -

© 2016

Planverfasser:

**plan:b**

Lösungen für Planungsfragen

Körnerstraße 10 A · 30159 Hannover  
Telefon 0511: 524809-10 · Fax -13  
E-Mail info@plan-boettner.de

Dipl.-Ing. Georg Böttner





## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A: Städtebauliche Begründung .....</b>	<b>Seite 3</b>
1 Grundlagen und Geltungsbereich .....	3
1.1 Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen	3
1.2 Lage und Zustand des Plangebietes	3
1.3 Planungsvorgaben	4
2 Anlass und städtebauliche Zielsetzung .....	6
3 Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.1 Bauliche und sonstige Nutzung	6
3.2 Örtliche Bauvorschrift	7
3.3 Verkehrsflächen	8
3.4 Sonstige Festsetzungen und Hinweise	8
4 Städtebauliche Auswirkungen .....	8
4.1 Siedlungsstruktur und Infrastruktur	8
4.2 Technische Infrastruktur	9
4.3 Bodenrecht und Kosten	10
<b>Teil B: Umweltbericht .....</b>	<b>10</b>
5 Vorhabenbezogene und umweltrechtliche Grundlagen .....	10
5.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	10
5.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Grundlagen des Umweltschutzes	11
6 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter .....	11
6.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere	11
6.2 Abiotische Schutzgüter	12
6.3 Schutzgüter Landschaft und Kultur	13
6.4 Schutz Mensch und seine Gesundheit	13
7 Naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung .....	14
7.1 Grundsätze der Eingriffsbeurteilung	14
7.2 Vermeidung / Minimierung	15
7.3 Konfliktanalyse	15
7.4 Ausgleichsmaßnahmen	16
8 Zusammenfassung .....	19
8.1 Entwicklung des Plangebietes	19
8.2 Zusätzliche Angaben	19
<b>Teil C: Verfahren und Abwägung .....</b>	<b>20</b>
9 Beteiligungsverfahren nach BauGB .....	20
9.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	20
9.2 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	20
10 Verfahrensvermerke .....	21



## Teil A: STÄDTEBAURECHTLICHE BEGRÜNDUNG

### 1 Grundlagen und Geltungsbereich

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Kirchlinteln hat in seiner Sitzung am 04.04.2016 den Aufstellungsbeschluss für den einfachen Bebauungsplan Nr. 57 „Zum Lohberg-Süd“ mit örtlicher Bauvorschrift in der Ortschaft Hohenaverbergen gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach Maßgabe der folgenden planungsrechtlichen Gesetzesgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I, Seite 1057) und
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des o.g Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, Seite 1057)

sowie unter Berücksichtigung der einschlägigen fachrechtlichen Gesetze und Bestimmungen.

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Ihm ist die vorliegende Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt. Diese umfasst neben dem städtebaurechtlichen Teil einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, in dem das Ergebnis der gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführende Umweltprüfung als gesonderten Teil der Begründung dargelegt wird.

#### 1.2 Lage und Zustand des Plangebietes

##### *Örtliche Ausgangssituation*

Die Gemeinde Kirchlinteln ist kreisangehörige Kommune des Landkreises Verden und liegt mit insgesamt 17 Ortschaften östlich der Kreisstadt Verden. In der Gemeinde leben gut 10.000 Einwohner. Die Ortschaft Hohenaverbergen mit rund 900 Einwohnern liegt ca. 7,5 km südlich des Hauptortes Kirchlinteln. Sie ist über die Landesstraße L 160 Walsrode – Verden gut an den überörtlichen Verkehr angebunden.

In der Ortschaft Hohenaverbergen ist der landwirtschaftliche Strukturwandel weitgehend vollzogen. Nach der Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Hofanlagen und Gebäude gibt es auch im Dorfkern überwiegend wohngenutzte Anwesen. Nur im Süden der Ortslage sind noch zwei landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe ansässig. An der Ortsdurchfahrt befinden sich einige Einrichtungen der Grundversorgung (SB-Laden, Tankstelle u.a.). Grundschule und Kindertagesstätte liegen unmittelbar nördlich des Ortes an der Grenze zur Ortschaft Luttum. Die sonstige Infrastruktur ist im Hauptort Kirchlinteln oder in der nahen Kreisstadt Verden (ebenfalls ca. 7,5 km) erreichbar.

##### *Räumlicher Geltungsbereich*

Das insgesamt ca. 1,4 ha große Plangebiet liegt im Süden der Ortschaft Hohenaverbergen. Es wird im Westen begrenzt von der Hohener Dorfstraße, im Norden von der Straße Zum Lohberg und im Süden von einem Feldwirtschaftsweg. Nach Osten erstreckt sich der Planbereich auf eine Tiefe von ca. 150 m im Norden und ca. 75 m im Süden.



Grundbuchrechtlich handelt es sich um die Flurstücke 310/3, 310/5, 310/6, 389/4 bis /9, 391/1 bis /3 und 619/390, alle in der Flur 1 der Gemarkung Hohenaverbergen<sup>1</sup>. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches werden in der Planzeichnung (M 1 : 1.000) gemäß § 9 Abs. 7 BauGB eindeutig festgesetzt.



Rückwärtige Gartenflächen



Unbefestigter Erschließungsweg

Die Grundflächen im westlichen Teil des Planbereiches sind bebaut. Teils handelt es sich hier um Resthofanlagen des alten Dorfkernes, überwiegend um jüngere Wohnhäuser. Die Grundstücke und Grundstücksteile am Ostrand des Plangebietes sind nicht bebaut, sondern werden als Garten- oder Weideflächen genutzt. Bei dem Weg, der das Plangebiet von West nach Ost durchschneidet und dann an dessen östlichem Rand verläuft, handelt es sich um eine erdbefestigte, weitgehend begrünte Fläche. Im Osten schließen sich Flächen des landwirtschaftlichen Offenlandes an. Nördlich der Straße Zum Lohberg befindet sich eine Reihe freistehender Wohnhäuser, dahinter schließt sich das Neubaugebiet Am Mischwald an. Demgegenüber handelt es sich westlich des Plangebietes um den historischen Ortskern mit zum Teil noch bewirtschafteten Hofstellen.

### 1.3 Planungsvorgaben

#### *Raumordnung*

Nach dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, zuletzt auch im Entwurf des LROP 2016, liegt die Gemeinde Kirchlinteln in der ländlichen Region zwischen den Ballungsräumen Bremen, Hamburg und Hannover. Das zugeordnete Mittelzentrum ist die Kreisstadt Verden.

Das neue Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Verden (RROP 2016) ist am 15.04.2017 in Kraft getreten. Es legt die Ortschaft Kirchlinteln als Standort für grundzentrale Funktionen fest. Hier sind Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf bereitzustellen und die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde ist vorrangig auf diesen Standort auszurichten. Neben dem Hauptort sind nur die Grundschulstandorte Bendingbostel und Luttum/Hohenaverbergen zur Sicherung der vorhandenen Infrastruktur als Siedlungsschwerpunkte zu entwickeln. In den übrigen Räumen und Ortsteilen ist die Entwicklung auf den örtlichen Eigenbedarf zu begrenzen. Der Zersiedelung der Landschaft ist entgegenzuwirken.

<sup>1</sup> Das Plangebiet wurde nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung verkleinert. Für die in den Vorentwurf einbezogenen Flächen nördlich der Straße Zum Lohberg besteht kein Planungsbedarf, da hier seitens der Eigentümer eine Nachverdichtung kurz- und mittelfristig nicht angestrebt wird.

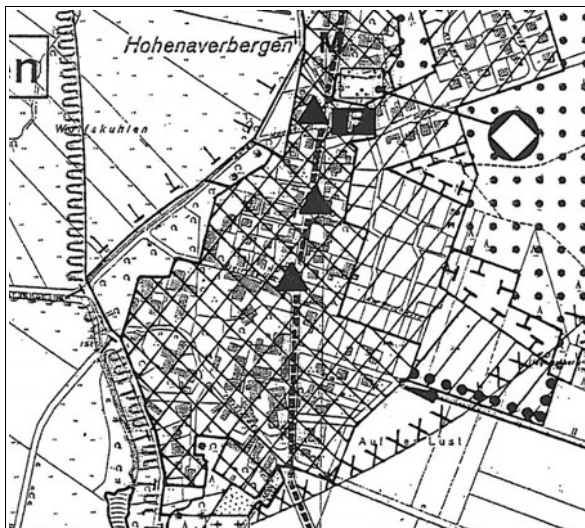


In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2016 wird das Plangebiet als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Als regionalplanerisch bedeutsame Funktionszuweisung ist einzig ein regional bedeutsamer Radwanderweg im Zuge der Hohener Dorfstraße anzuführen. Im Übrigen gibt es in der Umgebung der Ortschaft Hohenaverbergen großflächige Vorbehalts-, zum Teil auch Vorranggebiete für Natur und Landschaft, für Erholung sowie für Landwirtschaft und Natura 2000.

RROP 2016 (Ausschnitt)  
M 1 : 50.000 i.O.

### Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Kirchlinteln hat Ende der 1990er Jahre ihren Flächennutzungsplan neu aufgestellt (Bekanntmachung am 24.08.2001). Damit wurden die Grundlagen für die städtebauliche Entwicklung formuliert und behördenverbindlich abgestimmt. Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes enthält für die Ortschaft die Hohenaverbergen im Wesentlichen die Darstellung von Gemischten Bauflächen (M) und Wohnbauflächen (W). Darüber hinaus sind die örtlichen Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen sowie Waldflächen im Osten und das Überschwemmungsgebiet der Aller im Westen dargestellt.



Bei dem Planbereich handelt es sich um das Areal am südöstlichen Rand der Ortslage. Es ist wie der gesamte südliche Teil der Ortschaft als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Östlich schließen sich Flächen für Landwirtschaft im Außenbereich an.

Flächennutzungsplan (Ausschnitt)  
M 1 : 10.000 i.O.

### Geltendes Planungsrecht

Bei dem westlichen, überwiegend bebauten Teil des Plangebietes handelt es sich um Teilflächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB. Hier sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und wenn die Erschließung gesichert ist. Die Grundstücke im östlichen Teil des Plangebietes liegen demgegenüber im Außenbereich, wo nur privilegierte Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB zulässig sind.



## 2 Anlass und städtebauliche Zielsetzungen

---

Wie seinerzeit mit dem Flächennutzungsplan vorgezeichnet, strebt die Gemeinde die bauliche Arrondierung des südöstlichen Ortsrandes von Hohenaverbergen an. Konkreter Anlass ist die Absicht mehrerer Flächeneigentümer, die rückwärtigen Teile bebauten Grundstücke für eine neue Wohnbebauung zu nutzen. Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit weiterer Wohngebäude geschaffen werden. Eine gesonderte Begründung des Erfordernisses und der Standortwahl ist nicht erforderlich, da das Areal bereits im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt ist. Angesichts der geringen Größe des bislang unbebauten Bereiches im Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass die Neuplanung den Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung nicht übersteigt. Bei einer Größe von ca. 4.000 qm der Neubauf Flächen im Planbereich werden sich maximal 5 Baugrundstücke erschließen lassen. Auch wenn diese Größenordnung weit unterhalb des im Rahmen der Flächennutzungsplanung ermittelten Wohnbaulandbedarfes liegt (vgl. Erläuterungsbericht, Seite 54), leistet die in Aussicht genommene Planung einen Beitrag zur Deckung der örtlichen Nachfrage.

**Exkurs:** Im Sinne der kommunalen Ziele zur Stärkung der Innenentwicklung in den Ortschaften waren im Zuge der Planaufstellung weitere Möglichkeiten der Nachverdichtung geprüft worden. Die Einbeziehung von Flächen nördlich der Straße Zum Lohberg – zum Teil bereits Gegenstand des Vorentwurfes – wurde jedoch verworfen, da die betroffenen Eigentümer kurz- und mittelfristig keine Bebauung ihrer Grundstücke anstreben. Eine ebenfalls im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragene Anregung, das Plangebiet nach Osten zu erweitern, wird ebenfalls nicht weiter verfolgt, da dies den Zielen des Landschaftsschutzes und den Interessen der landwirtschaftlichen Nutzung zuwiderläuft und im Übrigen nur mit einer Änderung des Flächennutzungsplanes realisierbar wäre.

Da sich die geplante Entwicklung am Rande der dörflichen, durch heterogene Bau- und Nutzungsstrukturen geprägte Ortslage vollzieht und da der Neubaubereich räumlich von untergeordneter Bedeutung ist, wird auf die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes mit differenzierten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu Bauweise und überbaubaren Flächen verzichtet. Statt dessen soll die städtebauliche Entwicklung durch einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB gesteuert werden. Auf dieser Grundlage und in diesem Rahmen werden mit dem Bebauungsplan die verbindlichen Festsetzungen für die baulichen und sonstige Nutzung getroffen und die Fragen der Erschließung des Plangebietes geklärt (siehe Kapitel 3.1 und 3.3). Neben den städtebaulichen Zielen zur Bereitstellung von Bauland sind die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Dies erfolgt im Wesentlichen durch die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, deren Ergebnisse im Umweltbericht dargelegt sind (siehe Kapitel 7).

## 3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

---

### 3.1 Bauliche und sonstige Nutzung

Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB, d.h. ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Deswegen wird hier im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB auf eine Differenzierung nach Art der baulichen Nutzung ebenso verzichtet wie auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise. Um klarzustellen, dass die rückwärtige Bebauung auf den Grundstücken im Planbereich zulässig ist, werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Damit wird namentlich gesichert, dass das Bauen „in zweiter Reihe“ realisiert werden kann.



Die letztendliche Entscheidung über die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Planbereich wird damit im Rahmen der Abschichtung von Planinhalten auf die Ebene der Baugenehmigung verlagert. Dies ist angesichts der Heterogenität der Umgebung und im Interesse der Flexibilität der Planung sinnvoll. Somit können strittige Fragen, z.B. die Beurteilung durch etwaige Immissionsbelastungen, im Einzelfall sachgerecht und angemessen geprüft und entschieden werden.

Mit Blick auf die Ortsrandlage des Plangebietes ist eine landschaftsgerechte Gestaltung des Neubaubereiches geboten. Deswegen wird die Festsetzung der Baugebiete auf der Ostseite überlagert mit Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (siehe Kapitel 3.4 und im Umweltbericht, Kapitel 7). Darüber hinaus werden Regelungen zur Baugestaltung getroffen (siehe unten).

### **3.2 Örtliche Bauvorschrift**

Zur Wahrung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes wird eine Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 3 NBauO in den Bebauungsplan aufgenommen, die gestalterische Vorgaben für Dächer, Außenwände und Einfriedungen formuliert:

- Für Hauptbaukörper und sonstige baulichen Anlagen mit einer Grundfläche von mehr als 40 m<sup>2</sup> werden nur geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 30° zugelassen, die – wie in den traditionell dörflich geprägten Bereichen üblich – mit roten oder rotbraunen Dachsteinen einzudecken sind. Auf Anregung aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und unter Berücksichtigung der Bestandssituation im Plangebiet werden ergänzend auch anthrazitfarbene Dächer zugelassen (Farbtöne gemäß RAL-Farbbregister).
- Dachsteine mit glänzender oder engobierter Oberfläche werden nicht zugelassen. Wintergärten, untergeordnete Bauteile und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind von diesen Vorschriften ausgenommen. Dies gilt ausdrücklich auch für Dachgauben oder -erker, wenn ihre Länge jeweils für sich und in der Summe nicht mehr als die Hälfte der gesamten Trauflänge beträgt. Für die Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen werden keine Regelungen getroffen.
- Für die Fassaden von Hauptgebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit einer Grundfläche von mehr als 40 qm darf nur Ziegelmauerwerk in den Farbtönen „rot“ oder „rot-braun“ verwendet werden. Andere Farben oder Materialien dürfen auf bis zu 20 % der Ansichtsfläche eines jeden Gebäudes sowie für untergeordnete Bauteile verwendet werden.
- Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der im Bebauungsplan festgesetzten Privatstraße dürfen nur in einer Höhe von maximal 1,20 m errichtet werden. Weitere Bestimmungen über Art der Einfriedungen, z.B. in Form von Mauern, Zäunen und Hecken, werden generell nicht getroffen. Einzig die östliche Einfriedungen der dem offenen Landschaftsraum zugewandten Grundstücke dürfen nur mit Laubhecken und ggf. ergänzend mit transparenten Maschendraht- oder Drahtgitterzäunen erfolgen.

Mit diesen auf ein Minimum beschränkten Vorgaben wird dafür Sorge getragen, dass sich die geplante Neubebauung in den gestalterischen Kontext am Dorfrand einfügt. Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und wird mit dem Inkrafttreten des Planes wirksam. Als weitere formelle Regelungen werden die Bestimmungen zur Ordnungswidrigkeit und deren Ahndung gemäß NBauO ausdrücklich in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen.





### **3.3 Verkehrsflächen**

Der Bebauungsplan beinhaltet eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, die als 'Privater Erschließungsweg' näher bezeichnet wird. Dabei handelt es sich um einen vorhandene Weg, der das Plangebiet quert. Er dient der rückwärtigen Anbindung der Bauflächen am Ostrand des Plangebietes und sichert zugleich die leitungstechnische Erschließung der Grundstücke. Ein straßentechnischer Ausbau des Weges ist nicht vorgesehen. Für die geordnete Abfallentsorgung sind an den Einmündungen des Weges in die Hohener Dorfstraße Aufstellflächen für Müllbehälter anzulegen. Daneben wird aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes eine Bepflanzung im Wegeseitenraum vorgeschrieben (siehe Kapitel 3.4).

Bei übrigen den Geltungsbereich umschließenden Verkehrsflächen handelt es sich um öffentliche Straßen. Die Hohener Dorfstraße im Westen bindet das Plangebiet an den Ortskern von Hohenaverbergen und die Landesstraße L 160 an. Die Straße Zum Lohberg im Norden und der Dalschweg im Süden erschließen die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

### **3.4 Sonstige Festsetzungen und Hinweise**

Für das Plangebiet, einschließlich der Verkehrsflächen, gibt es – wie bereits angesprochen – ergänzende Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB. Zum Einen geht es um die Erhaltung bzw. Neuanpflanzung von Laubhecken am Ostrand des Plangebietes, zum Anderen sind in dem privaten Erschließungsweg mindestens 12 standortheimische Laubbäume II. Ordnung sowie auf den Grundstücken in den Teilflächen B1 und B2 weitere Laub- oder Obstgehölze anzupflanzen. Diese naturschutzfachlich begründeten Maßgaben, die dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind, werden ebenso im Umweltbericht erläutert wie die Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers (siehe Kapitel 7.2).

Sonstige Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 5 oder Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die in den Plan aufgenommenen Hinweise stellen auf die jüngste Fassung der Baunutzungsverordnung ab (BauNVO 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013). Weiter wird auf fachrechtliche Bestimmungen zum Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz sowie bezüglich der Meldepflicht etwaiger Bodenfunde gemäß Denkmalrecht hingewiesen. Schließlich wird ein Hinweis zu der naturschutzrechtlich erforderlichen und vertraglich zu sichernden externen Kompensationsmaßnahme in die Hinweise aufgenommen (siehe Umweltbericht, Kapitel 7.4)

## **4 Städtebauliche Auswirkungen**

---

### **4.1 Siedlungsstruktur und Infrastruktur**

Die Ortschaft Hohenaverbergen besteht aus dem landwirtschaftlich geprägten Dorfkern im Süden und überwiegend wohnbaulichen Siedlungsteilen entlang der Verdener Straße (Landesstraße L 160). Beide Bereiche sind durch die Hohener Dorfstraße miteinander verbunden. Mit der geplanten Arrondierung des dörflichen Siedlungskernes auf seiner Südostseite wird der Ortsgrundriss nicht verändert. Aufgrund der vorliegenden Planung sind keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Siedlungsbereiche und Landschaftsräume zu erwarten. Die charakteristische Struktur der Ortschaft Hohenaverbergen bleibt erhalten.



Mit dem Bebauungsplan werden Baugebiete in der Größe von ca. 1,5 ha festgesetzt. Allerdings handelt es sich nur bei ca. 4.000 qm um bislang unbebaute Grundstücke/Grundstücksteile, die einer Neubebauung zugeführt werden (siehe Kapitel 5.1). Mit den hier aufgrund der Örtlichkeit maximal fünf realisierbaren Baugrundstücken wird ein – wenn auch geringer – Beitrag zur örtlichen Wohnungsversorgung geleistet. Angesichts des geringen Umfangs der Neubauentwicklung ist nicht mit einem nennenswerten Bevölkerungszuwachs zu rechnen ist. Es entsteht keine zusätzliche Infrastrukturnachfrage für öffentliche oder private Einrichtungen.

#### **4.2 Technische Infrastruktur**

##### *Belange des überörtlichen Verkehrs*

Die verkehrliche Anbindung des Planbereiches erfolgt über die Hohener Dorfstraße. Dabei handelt es sich um eine innerörtliche Gemeindestraße, die im Norden an die Verdener Straße (Landesstraße L 160) anbindet. Wegen des geringen zu erwartenden privaten Zufahrtsverkehrs sind Auswirkungen des Planvorhabens auf den überörtlichen Verkehr nicht zu erwarten.

Die Ortschaft Hohenaverbergen ist mit der Linie 701 (Verden – Ludwigslust) des Verkehrsverbundes Bremen/Niedersachsen (VBN) an den ÖPNV angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich an der Verdener Straße in ca. 1.000 m Entfernung zum Plangebiet.

##### *Ver- und Entsorgung*

Die Erschließung für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes gesichert:

- Für den Anschluss an Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation liegen die Leitungen der Versorgungsträger (EWE Netz GmbH, Trinkwasserverband Verden, Stadtwerke Verden, Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH) in der Hohener Dorfstraße bzw. in der Straße Zum Lohberg. Die schadlohe Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an den bereits im Ort verlegten Schmutzwasserkanal, der dem Klärwerk Verden zugeführt wird. Sofern für den Leitungsanschluss die Verkehrsfläche 'Privater Erschließungsweg' genutzt wird, sind die erforderlichen Leitungsrechte durch Baulasten für die Versorgungsträger zu sichern.
- Die Gemeinde Kirchlinteln hat den Grundschutz der Löschwasserversorgung für das Baugebiet zu sichern. Zur Deckung des Löschwasserbedarfes kann die Trinkwasserversorgung herangezogen werden. Sofern diese nicht ausreicht, den gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW sicherzustellen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unabhängige Löschwasserentnahmestellen nachzuweisen (z.B. Bohrbrunnen, Zisternen o.a.). Für den Leitungsbau gelten die vorgenannten Ausführungen.
- Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Verden. Die verkehrlichen Belange der geordneten Abfallentsorgung sind berücksichtigt, wenn – wie vorgesehen – Aufstellplätze für Müllbehälter am Rande der öffentlichen Verkehrsflächen im Zuge der Hohener Dorfstraße und der Straße Zum Lohberg angelegt werden. Die Anwohner müssen dann ihre Abfallbehälter und ggf. Sperrmüll an den Entsorgungstagen hier aufstellen. Bei einer Wegelänge von maximal 75 m zu den Baugrundstücken ist dies vertretbar.
- Das Niederschlagswasser ist im Plangebiet über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern. Bodenverhältnisse und Grundstücksgrößen lassen dies zu. Nähere Einzelheiten sind im Rahmen von Baugenehmigungen zu regeln.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass Beginn und Durchführung neuer Erschließungsbaumaßnahmen rechtzeitig mit den Leitungs- und Versorgungsträgern abzustimmen sind und dass im Rahmen dieser Arbeiten vorhandene Versorgungsleitung nicht beeinträchtigt, namentlich nicht überbaut werden dürfen. Die einschlägigen Regelwerke sind zu beachten.



#### 4.3 Bodenrecht und Kosten

Die Grundflächen im Plangebiet befinden sich – abgesehen von den Verkehrsflächen – im Privateigentum. Der vorhandene Weg wurde von einer Eigentümergemeinschaft, die die entstehenden neuen Baugrundstücke im Plangebiet nutzen will, erworben. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Vierten Teiles des BauGB werden nicht erforderlich, zumal es sich überwiegend um Bestandsgrundstücke handelt. Sämtliche Kosten für die Erschließung der Neubaugrundstücke, inkl. der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen, übernimmt die o.g. Eigentümergemeinschaft. Nähere Details bezüglich der Durchführung des Vorhabens sowie zur Kostenregelung werden in einem städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde geregelt.

### Teil B: UMWELTBERICHT

## 5 Vorhabenbezogene und umweltrechtliche Grundlagen

### Vorbemerkung

Im Zuge der Bauleitplanung ist gemäß § 2 Nr. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Wesentlicher Inhalt des Umweltberichtes ist die naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung der Planung. Der Umweltbericht wird als Teil der Begründung des Bauleitplanes in Anlehnung an die Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB gegliedert. Sein Ergebnis wird in der Abwägung berücksichtigt.

### 5.1 Ziele und Inhalte des Bauleitplanes

Die Ziele der Bauleitplanung sind in Kapitel 2 dargelegt. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Arrondierung der Grundstücke am südöstlichen Rand der Ortschaft Hohenaverbergen geschaffen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um eine Bestandsüberplanung und nur in einem Teilbereich um neue Planflächen.



Für die Umweltprüfung ist zu beachten, dass ein Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist, wenn Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im vorliegenden Fall gilt dies für den westlichen, überwiegend bereits bebauten Teil des Plangebietes, der dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet werden kann. Mithin bezieht sich die Umweltprüfung nur auf die in der Karte dargestellten Eingriffsbereiche, wobei diese mit Blick auf die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes wie dargestellt differenziert werden (in der Summe ca. 6.000 m<sup>2</sup>).

Eingriffsflächen (ohne Maßstab)



## 5.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

Im Hinblick auf die planungsrechtliche Abwägung sind die zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes in § 1 Abs. 6, insbesondere Nrn. 1, 4 und 7 sowie in § 1a BauGB allgemein benannt. Weitere Anforderungen ergeben sich aus diversen Fachgesetzen und -plänen.

**Fachgesetze:** Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) festgelegt. Weitere Umweltschutzbelange sind in den Bodenschutz- und Wassergesetzen des Bundes und des Landes Niedersachsen enthalten. Bezogen auf immissionsschutzrechtliche Fragestellungen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

**Fachpläne:** Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Verden (LRP 2008) ausführlich dargestellt. Die Gemeinde Kirchlinteln hat im Jahr 2000 anlässlich der Aufstellung des Flächennutzungsplanes einen (Teil-)Landschaftsplan erarbeiten lassen. Die für das Plangebiet relevanten Aussagen werden im Rahmen der Bestandsdarstellungen wiedergegeben.

**Schutzgebiete und -objekte nach BNatSchG und NWG:** Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder -objekte nach den §§ 20 ff des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind von der Planung nicht berührt. Auch wenn die Grenze des Natura 2000-Gebietes Allerniederung nur ca. 250 m westlich des Plangebietes verläuft, ist eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und schutzzwecke aufgrund der Lage, der geringen Größe und angestrebten behutsamen Gebietsentwicklung nicht zu erwarten. Von der Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 ff BNatSchG wird abgesehen. Auch Überschwemmungsgebiete oder sonstige Schutzgebiete nach Wasserrecht werden nicht tangiert.

## 6 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

### 6.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere

#### *Biotoptypen*



In der Karte Arten und Biotope des Landschaftsrahmenplanes sind der Planbereich und seine Umgebung, sowohl die bebaute Ortslage Hohenaverbergens im Westen wie die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Osten, als Biotoptypen mit geringer oder sehr geringer Bedeutung dargestellt. Allein einigen Einzelbäumen im Dorf wie in der Feldflur wird mittlere Bedeutung eingeräumt.



Bei kleinteiliger Betrachtung im Plangebiet handelt es sich nach dem Kartierschlüssel der Fachverwaltung<sup>1</sup> bei den bebauten Grundstücken um den Biotoptyp verstädtertes Dorfgebiet (ODS) sowie bei den rückwärtigen Grundstücksteilen um neuzeitliche Ziergärten (PHZ). Der vorhandene Wege verfügt im vorderen Teil über eine befestigte Fahrbahn (OVS) und ist im Übrigen unbefestigt und in den Seitenräumen begrünt (OVW / GRA). Östlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen, zum Teil mit Lager und Silo, an.

Bei den genannten Biotoptypen in den dargestellten Eingriffsbereichen handelt es sich um Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturschutz, namentlich um Ziergärten, Scherrasenflächen und beweidetes Grünland.

#### *Artenschutzrechtliche Einschätzung*

Im Rahmen der Bestandserhebung wurden keine gezielten Untersuchungen zur Fauna des Gebietes durchgeführt, da angesichts der beschriebenen Biotopstruktur nicht mit dem Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten zu rechnen ist. Einzig die vorhandenen Hecken und Laubbäume in den Hausgärten stellen potenziell Lebens- und Quartierraum für heimische Brutvögel dar und möglicherweise können sich in dem vorhandenen Baubestand Lebensstätten gebäudebewohnender Tierarten (z.B. Fledermäuse) befinden. Soweit Fledermäuse oder Brutvögel hier betroffen sein sollten, steht für diese Arten im Umfeld des Plangebietes ausreichend Lebensraum zur Verfügung. Namentlich von Bedeutung hierfür sind die dörflichen Bebauungs- und Freiraumstrukturen mit offenen Dachräumen, Baumhöhlen etc. im westlichen Anschluss sowie Offenland und Waldflächen im Osten.

Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG wird in dem Bebauungsplan ausdrücklich hingewiesen, dass diese vom Vorhabenträger in eigener Verantwortung zu beachten sind. U.a. dürfen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäisch geschützten Tierarten nicht beschädigt oder zerstört werden. Ein entsprechender Nachweis ist auch bei im Übrigen genehmigungsfreien Maßnahmen, z.B. Baumfällungen, Gebäudeabbrissen o.Ä., vorzulegen. Etwaige Baumfällungen dürfen grundsätzlich nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

## **6.2 Abiotische Schutzgüter**

Insgesamt ist der Naturhaushalt im Planbereich durch eine vergleichsweise geringe Wertigkeit der Schutzgüter gekennzeichnet. Die Schutzgüter sind im Bereich der bebauten und gärtnerisch genutzten Grundstücke anthropogen überformt.

- **Boden:** Gemäß Landschaftsrahmenplan – Karte: Besondere Werte von Böden – haben die Böden im Plangebiet keine besondere Bedeutung. Laut Bodenübersichtskarte handelt es sich um sandige Böden, zum Teil podsolierte Braunerden. Erst weiter nördlich im Bereich der Dünen schließen sich trockene, nährstoffarme Standorte an.
- **Wasser:** Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet und seiner Umgebung nicht. Die Flächen östlich der Ortschaft Hohenaverbergen liegen in einem Bereich mit hoher Grundwasserneubildung. In der Karte Wasser- und Stoffretension des Landschaftsrahmenplanes werden sie als Bereich mit großer Gefährdung durch Winderosion und Nitratauswaschung dargestellt (geringe Bedeutung).
- **Klima/Luft:** Aufgrund von Lage und wenig verdichteter Bebauung im Umfeld handelt es sich um ein Siedlungsrandklima mit Übergang zum Offenlandklima (geringe Bedeutung).

<sup>1</sup> Olaf von Drachenfels: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie; Hannover 2011



### 6.3 Schutzgüter Landschaft und Kultur

#### *Landschaftsbild*

Die Ortschaft Hohenaverbergen liegt im Süden des Naturraumes der Achim-Verdener Geest. Kleinräumig befindet sich das Plangebiet in der naturräumlichen Einheit des Lohberges (630.05). „Auch wenn es sich im Prinzip um das naturraumtypische Erscheinungsbild handelt, da die Geestkuppe bereits seit dem Mittelalter als Acker genutzt wurde, fehlen typische Strukturen wie breite Feldraine, Einzelbäume und Baumgruppen.“<sup>1</sup> Gleichwohl misst ihr der Landschaftsrahmenplan mittlere Bedeutung zu. Die Ortschaft Hohenaverbergen ist als Siedlungsrand mit störendem Übergang dargestellt. Westlich der Ortslage schließt sich am Fuße der prägnanten Geestkante die Aller-Talsandebene an.

#### *Kultur- und sonstige Sachgüter*

Für das Plangebiet und seine nähere Umgebung liegen keine Eintragungen von Bau- oder Bodendenkmälern in die Denkmalliste vor. Da es sich in der Region um einen bereits frühgeschichtlich besiedelten Raum handelt, muss bei den Erd- und Bauarbeiten mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde gerechnet werden. Deswegen wird ausdrücklich ein Hinweis auf die denkmalrechtliche Meldepflicht in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der etwaige ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Verden (Aller), dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde Kirchlinteln angezeigt werden müssen.

### 6.4 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Neben den allgemeinen Zielen der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und des Schutzes und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB) sind unter diesem Gesichtspunkt insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Erholungsfunktionen für den Menschen zu berücksichtigen.

#### *Erholung*

Die Erholungsfunktionen für den Menschen werden durch die Planung nicht berührt bzw. nicht negativ beeinflusst, da im Plangebiet keine öffentlichen Freizeitnutzungen stattfinden und keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen. Der westlich im Zuge der Hohener Dorfstraße tangierende Fernradwanderweg wird in seiner Funktion nicht gestört.

#### *Immissionsschutz*

Da mit dem einfachen Bebauungsplan auf die Zulässigkeit von Vorhaben im Rahmen des § 34 BauGB abgehoben wird, kommen hier im Wesentlichen Nutzungen mit dem Schutzanspruch von Mischgebieten in Betracht. Ohne hier detailliert auf die einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Bewertungen einzugehen – diese bleiben der Beurteilung des Einzelfalles im Rahmen etwaiger Bauantragsverfahren vorbehalten, lassen sich folgende Feststellungen treffen:

- **Straßenverkehrslärm:** Die Hohener Dorfstraße hat als Sackgasse ausschließlich Erschließungsfunktion für die Anlieger und weist mithin ein sehr geringes Verkehrsaufkommen auf. Hier sind keine Immissionskonflikte zu erwarten. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung war darauf hingewiesen worden, dass es aufgrund von Veranstaltungen auf dem unmittelbar westlich des Plangebietes gelegen „Kürbischof Cordes“ in der Zeit von August bis November an einzelnen Tagen zu erhöhten Verkehrsbelastungen kommen kann.

<sup>1</sup> Dorferneuerungsplan Hohenaverbergen (Verf.: Planungsgruppe Stadtlandschaft); Kirchlinteln 2002



Da es sich im Planbereich um ein gemischt bebautes Areal handelt, wird hier für die Geräuschbelastung davon ausgegangen, dass der vergleichsweise hohe Schutzanspruch von Dorf- oder Mischgebieten zu berücksichtigen ist. Laut DIN 18 005 *Schallschutz im Städtebau* ist damit ein Wert 60 dB(A) für den Tagbetrieb hinnehmbar. Etwaige Überschreitungen dieses Wertes an einzelnen Tagen müssen darüber hinaus als sogenannte „seltene Ereignisse“ hingenommen werden. In kritischen Fällen, z.B. bei Neubebauungen unmittelbar an der Hohener Dorfstraße, ist die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu beurteilen.

Verkehrsbedingte Einwirkungen von der Landesstraße L 160 sind nicht zu erwarten, da diese in einem Abstand von ca. 800 m nördlich des Plangebietes verläuft.

- **Anlagenlärm:** Sonstige Gewerbebetriebe, Freizeiteinrichtungen und öffentliche Einrichtungen befinden sich nicht in der Nähe des Plangebietes. Bei dem in der Stellungnahme der IHK Verden zum Vorentwurf genannten Betrieb nördlich der Straße 'Zum Lohberg' handelt es sich um einen kleinen inhabergeführten, nicht störenden Hundesalon, dessen Betrieb keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte erwarten lässt. Allein aufgrund der Nutzung des örtlichen Friedhofes muss gelegentlich mit einer geringen Belastung – allerdings ausschließlich zur Tagzeit – gerechnet werden.
- **Landwirtschaftliche Immissionen:** Westlich der Hohener Dorfstraße befinden sich die Standorte zweier landwirtschaftlicher Betriebe, die Ackerbau betreiben und auf denen zum Teil Milchvieh gehalten wird. Geruchsintensive Schweinehaltung gibt es demgegenüber nicht. Aus der landwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld, insbesondere auf der Ostseite des Plangebietes, resultieren Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen. Diese werden als Vorbelastungen betrachtet, die im Plangebiet hingenommen werden müssen, zumal diese Immissionen nur temporär und nur im ortsüblichen Rahmen auftreten.

Im Hinblick auf etwaige Umweltbelastungen, die vom Plangebiet ausgehen können, ist festzustellen, dass es sich nur um die Emissionen mischgebietsverträglicher Nutzungen handeln kann. Da die Umgebung des Plangebietes ebenfalls den Schutzanspruch eines Mischgebietes entfaltet, sind hier Immissionskonflikte ausgeschlossen.

## 7 Naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung

---

### 7.1 Grundsätze der Eingriffsbeurteilung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abschließend in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind definitionsgemäß Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild oder den Wert der Landschaft für die naturnahe Erholung erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Grundsätzlich sind Eingriffe in Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen, möglicherweise auch „an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes“ (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB) zu kompensieren oder – soweit dies nicht möglich ist – durch einen Ersatz in Geld zu auszugleichen.

Wie in Kapitel 5.1 bereits begründet wurde, ist im vorliegenden Fall zu berücksichtigen, dass die Eingriffsbeurteilung nur für die dort dargestellten Eingriffsbereiche durchzuführen ist, da es sich im Übrigen um Bestandsflächen im Innenbereich gemäß § 34 handelt, für die Baurechte bereits vorliegen und für die ein Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist.



## 7.2 Vermeidung / Minimierung

Mit der städtebaulich begründeten Entwicklung von Erweiterungsflächen zur Arrondierung des südöstlichen Ortsrandes von Hohenaverbergen sind Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich nicht zu vermeiden. Nach der bereits der Flächennutzungsplandarstellung von Bauflächen zugrundeliegenden Einschätzung und auf der Grundlage der hier durchgeführten Bestandsbewertung handelt es sich im Planbereich um Flächen, die keine besonderen Werte und Funktionen für den Naturhaushalt aufweisen.

Da sich die bauliche Entwicklung auf der Grundlage des einfachen Bebauungsplanes nur in dem Maße vollziehen kann, das die nähere Umgebung prägt (vgl. § 34 BauGB), ist der Grad der künftigen Bebauung/Versiegelung begrenzt. Hier wird von einem Versiegelungsgrad von 50 % ausgegangen. Dieser Wert leitet sich aus einer durchschnittlichen Grundflächenzahl GRZ=0,3 bis 0,35 ab und berücksichtigt die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.

Als konkrete Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft wird im Bebauungsplan zum Einen festgesetzt, dass das von bebauten und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet über die belebte Bodenzone zu versickern ist. Dabei muss der Abstand zwischen Sohle der Versickerungsanlagen und dem maßgeblichen Grundwasserstand den Anforderung des Arbeitsblattes DWA-A 138 genügen (in der Regel 1 m Abstand). Bodenverhältnisse und Grundstücksgrößen lassen dies zu. Mit der Versickerung werden Störungen des Grundwasserhaushaltes vermieden. Zum anderen wird eine Erhaltungsbindung für eine vorhandene Laubhecke im Bereich des Bereiches B2 festgesetzt. Bei etwaigen Nachpflanzungen sind Hainbuchen (*Carpinus betulus*) der Pflanzqualität 2 x verpflanzt, Größe 40-60 cm, zu verwenden. Die Erhaltung der Laubhecke ist insbesondere relevant für das Schutzgut Landschaftsbild am Ortsrand.

Schließlich ist im Hinblick auf die Eingriffsvermeidung auf einschlägige Gesetze und Bestimmungen zu verweisen, die Vorhabenträger in eigener Verantwortung zu beachten haben. Namentlich genannt seien die DIN 18 300 und 18 915 zum Boden- und Baumschutz sowie die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 BNatSchG (siehe hierzu auch Kapitel 6.1).

## 7.3 Konfliktanalyse

Die Eingriffsbilanzierung beruht auf der durchgeführten Bestandserfassung und dem Wertungsrahmen des Landschaftsrahmenplanes. Bei der Beurteilung, die in Anlehnung an das sogenannte Städtetagsmodell<sup>1</sup> durchgeführt wird, werden – wie oben erläutert – nur die planbedingten Folgen in dem dargestellten Eingriffsbereich betrachtet. Im Einzelnen sind folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten:

- **Schutzgut Biotop:** Es ist auch unter Berücksichtigung einer behutsamen Gebietsentwicklung mit dem Verlust von (Teil-)Lebensräume von Pflanzen und Tieren zu rechnen. Legt man den o.g. Versiegelungsgrad von 50 % zugrunde, muss davon ausgegangen werden, dass in den Eingriffsflächen 1 und 2 insgesamt 2.000 m<sup>2</sup> Gartenflächen/Intensivgrünland bebaut oder versiegelt werden. Dies entspricht einem Wertverlust von 1 Stufe, mithin in der Summe von 2.000 Wertpunkten.

Artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen lassen sich unter Berücksichtigung o.g. Maßnahmen vermeiden oder werden als nicht erheblich eingestuft, da den betroffenen Tierarten (Brutvögel und Fledermäuse) im Umfeld ausreichend Ersatzlebensräume zur Verfügung stehen (siehe Kapitel 6.1).

<sup>1</sup> Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 8. ergänzte Auflage; Hannover 2008





- **Schutzgut Boden:** Aufgrund der o.g. Annahme zum Versiegelungsgrad muss mit maximal 2.000 m<sup>2</sup> neu bebauter oder versiegelter Fläche in den festgesetzten Baugebieten gerechnet werden<sup>1</sup>. Hier gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren.
- **Schutzgut Wasser:** Beeinträchtigungen des Grundwassers werden durch die festgesetzte Versickerung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers vermieden.
- **Schutzgut Klima/Luft:** Erhebliche Auswirkungen der Planung auf die klimatische und luft-hygienische Situation sind angesichts der lockeren Bebauung am Siedlungsrand nicht zu erwarten.
- **Schutzgut Landschaftsbild:** Mit der Bebauung am Ortsrand gehen Veränderungen des Landschaftsbildes einher, die trotz der als gestört bewerteten Bestandssituation mit dem Wertverlust von 1 Stufe bewertet werden.

Die Eingriffsbeurteilung kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass planbedingt zu erwartende erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft für die Schutzgüter Biotope, Boden und Landschaftsbild vorliegen. Der Kompensationsbedarf wird insgesamt mit 2.000 Biotopwertpunkten beziffert, da sich der Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden im Rahmen einer Mehrfachkompensation erreichen lässt.

#### 7.4 Ausgleichsmaßnahmen

##### *Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet*

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Hier wird ein zumindest partieller Ausgleich im Plangebiet angestrebt. Das Ausgleichskonzept berücksichtigt darüber hinaus eine Zuordnung von externen Ausgleichsmaßnahmen.

Im Einzelnen sieht der Bebauungsplan folgende Maßnahmen vor:

- **Baumpflanzung Straße:** In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Privater Erschließungsweg' sind insgesamt 10 standortheimische Laubbäume II. Ordnung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Hierfür kommen folgende Baumarten in Betracht:

Hängebirke (*Betula pendula*) Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*) Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Die Gehölze sind mit Stammumfang von mindestens 18/20 cm anzupflanzen und mit Pflanzpfählen zu sichern. Die Pflanzfläche ist gegen Überfahren zu schützen. Die Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. in der darauf folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

- **Baumpflanzung Grundstücke:** Daneben sind weitere Anpflanzungen innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Bereiche B1 und B2 vorzunehmen, und zwar ist je 500 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum II. Ordnung oder ein regionaltypischer, hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für Gehölzarten und -qualitäten der Laubbäume gelten die o.g. Anforderungen. Als Obstbäumen sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm anzupflanzen (vorzugsweise alte Lokalsorten, siehe unten).

<sup>1</sup> Die festgesetzten Verkehrsflächen werden nicht berücksichtigt, da hier über den Bestand hinaus keine Ausbaumaßnahmen vorgesehen sind.



Die Baumpflanzungen in der Verkehrsfläche und auf den Baugrundstücken dienen dem Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild und haben Ausgleichsfunktion auch für die Schutzgüter Biotope und Boden. Ihre Kompensationswirkung wird mit je 25 Wertpunkten angesetzt (6 m Kronendurchmesser = ca. 25 m<sup>2</sup> Grundfläche x 1 Wertstufen). In der Summe können 10 Bäume in der Verkehrsfläche plus 8 Bäume auf den Grundstücken = 18 Bäume x 25 = 450 Wertpunkte angesetzt werden. Die Anpflanzung in der Verkehrsfläche ist spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorzunehmen, sie wird durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Eigentümergemeinschaft der betroffenen Eingriffsflächen in den Bereichen B1 und B2 gesichert. Die Maßnahmen auf den Baugrundstücken sind spätestens ein Jahr nach Erteilung der jeweiligen Baugenehmigung durchzuführen (bauordnungsrechtliche Nebenbestimmung).

- **Hecke Grundstücke:** Die Ostseite des Baugebietes B1 ist mit einer Laubhecke zu bepflanzen. Es sind standortheimische Gehölze der Pflanzqualität 2 x verpflanzt, Größe 40-60 cm, zu verwenden. Namentlich in Frage kommen folgende schnittverträgliche Straucharten:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)

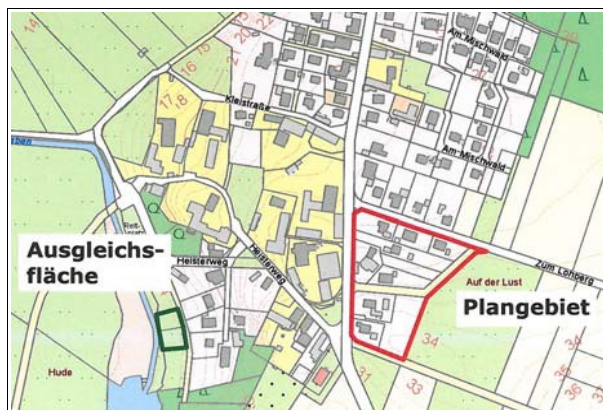
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

Die Hecke ist langfristig in ihrem Bestand zu sichern, bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Ersatzpflanzungen von Sträuchern mit gleicher Pflanzenart vorzunehmen.

Diese Maßnahme hat im Zusammenhang mit der Erhaltung der Hecke im Süden (siehe Kapitel 7.2) und den zuvor genannten Anpflanzungen Kompensationsfunktion insbesondere für das Landschaftsbild. Sie entfaltet aufgrund ihrer geringen Ausdehnung und Tiefe sowie auch, weil sie zum Zwecke der Erschließung unterbrochen werden darf, keine nennenswerte Biotopwertfunktion.

#### Externe Kompensationsmaßnahmen

Mit den beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet können die planbedingt zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet nur zum Teil kompensiert werden. Für die dargestellten Bereich B 1 und B2 verbleibt ein Kompensationsdefizit von 1.550 Wertpunkten. Da mithin ein vollständiger Eingriffsausgleich im Plangebiet nicht möglich ist, sind externe Kompensationsmaßnahmen („an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes“, § 1a Abs. 3 BauGB) durchzuführen.



Hierfür steht eine ca. 1.100 m<sup>2</sup> große Fläche in der Gemarkung Hohenaverbergen zur Verfügung. Es handelt sich um eine beweidete Intensivgrünlandfläche (Biotoptyp GITw, Wertstufe 1) am Rande der Allerniederung. Sie liegt etwa 250 m westlich des Plangebietes.

Lage der externen Ausgleichsfläche



Katasterrechtlich handelt es sich bei dem Areal um die Flurstücke 325 und 326 in der Flur 1 der Gemarkung Hohenaverbergen.

Bezeichnung der externen Ausgleichsfläche

Die Fläche ist als extensive Obstwiese anzulegen, mit regionaltypischen, hochstämmigen Obstgehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Herrichtung und Unterhaltung der Fläche sind folgende Maßgaben zu beachten:

- Einsaat der Fläche mit einer artenreichen Grünlandmischung aus standortheimischen Wiesengräsern und -kräutern;
- Bepflanzung mit insgesamt mindestens 12 Obstbäumen (mittlere Baumschulqualität der Größenklasse Hochstamm 3 x verpflanzt mit StU 12/14 cm);
- Anpflanzung diverser alter Lokalsorten, beispielsweise Boskop, Celler Dickstiel, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Winterrambour als Apfelsorten, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Williams Christ als Birnensorten sowie Hauszwetschge, Reneclode, Mirabelle, Knorpelkirsche u.v.a.m.;
- Zweimalige Mahd pro Jahr und regelmäßige Entfernung des Mähgutes.

Die beschriebene naturschutzfachlich zu begleitende Maßnahme ist spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durchzuführen. Ihre Umsetzung und dauerhafte Unterhaltung wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und den Flächeneigentümern sowie durch die Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit für das Grundstück gesichert. In den Bebauungsplan ist ein Hinweis aufgenommen, der Art und Umfang der externen Kompensationsmaßnahme beschreibt und bezüglich der Durchführung auf die hier vorliegenden Ausführungen des Umweltberichtes verweist.

#### *Eingriffs- / Ausgleichsbilanz*

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung wird ersichtlich, dass das zunächst ermittelte Ausgleichsdefizit mit den im Plangebiet festgesetzten und den extern zugeordneten naturschutzfachlichen Maßnahmen vollständig kompensiert werden kann. Dem Eingriffswert von ca. 2.000 Wertpunkten stehen Ausgleichswerte von ca. 450 Punkten im Plangebiet und ca. 2.200 auf der externen Fläche gegenüber. An der damit ermittelten rechnerischen Überkompensation wird entgegen einer Einwendung aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung festgehalten, um den besonderen naturschutzfachlichen Anforderungen in dem sensiblen Randbereich von Hohenaverbergen Rechnung tragen zu können. Vor diesem Hintergrund sind die Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in vollem Umfang erfüllt.



## 8 Zusammenfassung

---

### 8.1 Entwicklung des Plangebietes

Mit dem einfachen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Arrondierung des südöstlichen Ortsrandes von Hohenaverbergen geschaffen. Der Bauleitplan begründet die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 34 BauGB. Neben überwiegend bereits bebauten Grundstücken werden neue Baurechte auf den hinterliegenden Grundstücksteilen ermöglicht, und zwar in der Summe für einen Neubaubereich von ca. 4.000 qm. Daneben wird ein vorhandener Weg als private Fläche für die rückwärtige Erschließung dieser Grundstücke festgesetzt.

Trotz der räumlichen Begrenzung der geplanten Entwicklung in einem Bereich, der keine besonderen Werte und Funktionen des Naturhaushalts aufweist, sind aufgrund der Planung negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Namentlich sind (Teil-)Lebensräume von Pflanzen und Tieren durch die Bebauung/Befestigung von Garten- und Grünlandflächen betroffen. Damit ist auch die Neuversiegelung von Boden in einer Größenordnung von ca. 2.000 qm verbunden.

Ein Teil der zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen kann innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden, und zwar mit Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken und im Seitenraum des o.g. Weges. Darüber hinaus steht eine ca. 1.100 m<sup>2</sup> große externe Kompensationsfläche am Rande der Al-lerniederung zur Verfügung, auf der das vorhandene Intensivgrünland extensiviert und mit Obstbäumen bepflanzt werden kann.

Im Hinblick auf den Immissionsschutz sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten. Etwai-ge Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld werden als ortsübliche Vorbelastung hingenommen.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe es bei dem Bestand eines ungeordneten und nicht erschlossenen Ortsrandes im Südosten der Ortschaft Hohenaverbergen. Die oben beschriebenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, namentlich die zusätzliche Flächenversiege-lung, ließen sich vermeiden, doch bliebe die Frage der (Nach-)Nutzung der Grundstücke am Ortsrand ungeklärt. Dies zu vermeiden stehen andere Entwicklungsoptionen nach Prüfung von Alternativen realistischerweise nicht zur Verfügung. Vielmehr wird die behutsame Erschließung und moderate Bebauung der Flächen als geeignete orts- und landschaftsverträgliche Perspekti-ve angesehen.

### 8.2 Zusätzliche Angaben

**Bewertungsgrundlagen und -verfahren:** Der Ermittlung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft liegen der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden (LRP 2008), der (Teil-)Landschaftsplan der Gemeinde Kirchlinteln (2000) und eine aktuelle Biotoptypenkar-tierung zugrunde. Die durchgeführte Eingriffsbeurteilung erfolgt nach einschlägigen Bewer-tungsverfahren (hier Bewertung nach dem Modell des Nds. Städtetags).

Die immissionsschutzrechtliche Einschätzung berücksichtigt die gesetzlichen und fachlichen Grundlagen und Regelwerke. Die Zusammenstellung der Umweltbelange erfolgt auf der Grund-lage der des Baugesetzbuches und der fachplanerischen Vorgaben in verbal-argumentativer Form.



**Umweltüberwachung:** Die umweltbezogenen Bewertungen und Vorgaben sind im Zuge künftiger Baugenehmigungen und bei der Umsetzung von Maßnahmen zu beachten und entsprechend zu überwachen. Die Gemeinden sind zur Umweltüberwachung (Monitoring) verpflichtet und führen diese in Abstimmung mit den Fachbehörden durch. In vorliegenden Fall gilt dies insbesondere für die Durchführung der naturschutzfachlich begründeten Ausgleichsmaßnahmen. Es wird davon ausgegangen, dass unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund der vorliegenden Planung nicht eintreten oder dass diesen von der Gemeinde Kirchlinteln in Abstimmung mit den zuständigen staatlichen und kommunalen Stellen durch geeignete Maßnahmen entgegengewirkt werden kann.

## Teil C: VERFAHREN UND ABWÄGUNG

### 9 Beteiligungsverfahren nach BauGB

#### 9.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Auf Anregung der Ortsvorsteherin und im Sinne einer zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragenen privaten Anregung war die Erweiterung des Geltungsbereiches zum Zwecke der Schaffung neuer Baugrundstücke geprüft, aber verworfen worden. Weitere Anregungen aus der Bürgerschaft werden zum Teil im Planentwurf berücksichtigt (z.B. Öffnung der baugestalterischen Vorschriften für Dachflächen im Farbton „anthrazit“), zum Teil zurückgewiesen (z.B. Reduzierung der externen Kompensationsflächen).

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind zahlreiche Stellungnahmen und Hinweise eingegangen, die die vorgelegte Planung im Wesentlichen bekräftigen bzw. ihr nicht entgegen stehen. Die Anregungen des Landkreises Verden zur städtebaurechtlich korrekten Darstellung und Behandlung der künftig nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes sowie zu naturschutzfachlichen Gesichtspunkten werden in der Ausarbeitung des Planentwurfes berücksichtigt. Weitere Änderungen der Planung sind nicht erforderlich.

#### 9.2 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen von privater Seite eingegangen.

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken vorgetragen. Einige Hinweise zu der Bauleitplanung können nachträglich in die Begründung aufgenommen werden (z.B. Schutz vorhandener Leitungen). Darüber hinaus wird die Überschrift „Bauliche und sonstige Nutzung“ in Planzeichnung und Begründung auf Anregung des Landkreises Verden redaktionell korrigiert.



## 10 Verfahrensvermerke

---

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Kirchlinteln hat in seiner Sitzung am 04.04.2016 den Aufstellungsbeschluss für den einfachen Bebauungsplan Nr. 57 „Zum Lohberg-Süd“ mit örtlicher Bauvorschrift in der Ortschaft Hohenaverbergen gefasst.

Die Begründung hat auf Beschluss des Verwaltungsausschusses der Gemeinde Kirchlinteln vom 08.06.2017 in der Zeit vom 10.07. bis einschließlich 11.08.2017 zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Kirchlinteln hat die Begründung in seiner Sitzung am ..... zusammen mit dem Bebauungsplan beschlossen.

Kirchlinteln, den 19. Okt. 2017

(Siegel)

*gez. Rodewald*

.....  
Gemeinde Kirchlinteln  
- Bürgermeister -

Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Auftrag der Gemeinde Kirchlinteln gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet.

Planverfasser:

**plan:b** (Dipl.-Ing. Georg Böttner)  
Körnerstr. 10 A : 30159 Hannover  
Tel. 0511/524809-10 ; Fax - 13  
Email: info@plan-boettner.de

Hannover, den 20.09.2017

*gez. Georg Böttner*

.....  
- Planverfasser -