

Gemeinde Kirchlinteln
Ortschaft Hohenaverbergen
Landkreis Verden



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

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Ziel des Bebauungsplanes

Ziel der Planung ist – wie seinerzeit mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes vorgezeichnet – die bauliche Arrondierung des südöstlichen Ortsrandes von Hohenaverbergen. Insbesondere sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit weiterer Wohngebäude in den rückwärtigen Teilen der bebauten Grundstücke geschaffen werden. Angesichts der geringen Größe des bislang un bebauten Bereiches im Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass die Neuplanung den Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung nicht übersteigt.

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 wird die städtebauliche Entwicklung durch einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB gesteuert. Darüber hinaus werden die erforderlichen Regelungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich absehbarer Eingriffe in Natur und Landschaft getroffen.



Verfahrensablauf

Zur frühzeitigen **Öffentlichkeitsbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 20.02 bis 20.03.2017 ausgelegen. Während der Vorschlag, den Geltungsbereich um weitere Bauflächen zu erweitern, verworfen wurde, wurden weitere Anregungen aus der Bürgerschaft berücksichtigt, z.B. bzgl. der Öffnung der baugestalterischen Vorschriften für Dachflächen im Farbton „anthrazit“.

Die frühzeitige **Behördenbeteiligung** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Der überwiegende Teil der eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise bekräftigt die Planung bzw. steht ihr nicht entgegen. 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.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** des Planentwurfes, die gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf Beschluss des Verwaltungsausschusses der Gemeinde Kirchlinteln in der Zeit vom 10.07. bis einschließlich 11.08.2017 erfolgte, 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 wurden nachträglich in die Begründung aufgenommen bzw. in der Planzeichnung redaktionell korrigiert.

Beurteilung der Umweltbelange

Angesichts nicht absehbarer sonstiger erheblicher Umwelteinwirkungen wurde im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB vor allem die naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung auf der Grundlage einer differenzierten Erfassung und Bewertung des Bestandes von Natur und Landschaft durchgeführt. Danach ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet werden. Insbesondere ist das Schutzgut Boden durch eine zulässige Neuversiegelung in der Größenordnung von ca. 2.000 qm betroffen. Zudem gehen mit der Bebauung am Ortsrand Veränderungen des Landschaftsbildes. Auch wenn hier keine besonderen Werte und Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes berührt werden, entsteht das Erfordernis, diese Beeinträchtigungen auszugleichen.

Andere negative Umwelteinwirkungen oder umgekehrt -auswirkungen, die von dem Plangebiet ausgehen, beispielsweise in Form von Lärm-, Staub- oder Geruchsbelastungen, sind nicht zu erwarten.



Abwägungsvorgang

Grundsätzlich ist festzustellen, dass sich Eingriffe im Sinne des § 13 ff BNatSchG, d.h. erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, nicht vermeiden lassen, da hier der städtebaulichen Planung zur Entwicklung von Bauflächen der Vorrang vor naturschutzfachlichen Erwägungen eingeräumt wird.

Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden kleinteilige Maßnahmen im Plangebiet festgesetzt (Baum- und Heckenpflanzungen an der Straße und auf den Grundstücken). Darüber hinaus wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit den Flächeneigentümern geregelt, dass eine 1.100 qm große, ca. 250 m westlich des Plangebietes am Rande der Allerniederung gelegene Intensivgrünlandfläche als extensive Obstwiese hergerichtet und mit regionaltypischen, hochstämmigen Obstgehölzen bepflanzt wird.

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. Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch die geplante Nutzung zu erwarten sind.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Möglichkeiten als die der Baulandentwicklung wurden geprüft, kommen aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Erwägungen aber nicht in Betracht. Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Frage der (Nach-)Nutzung der Grundstücke am Ortsrand ungeklärt. Alternative Nutzungsabsichten oder Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Demgegenüber wird mit dem Bebauungsplan die behutsame Erschließung und moderate Bebauung der Flächen als geeignete orts- und landschaftsverträgliche Entwicklung vorbereitet, die die Siedlungsentwicklung von Hohenaverbergen sinnvoll arrondiert.

Kirchlinteln, den

Gemeinde Kirchlinteln

.....
Der Bürgermeister