

## Beratungsvorlage

Fachbereich, Az. 612602/5-68  
Datum 26.08.2008

Beschlussfassung über: <b>Bebauungsplan Nr. 68 "Ehmken Hoff - Ortsmitte", Ortschaft Dörverden - Aufstellungsbeschluss</b>							DS-Nr. <b>8/0279</b>
Vorberatung	Datum	TOP	Nach DS	Neu gefasst	abgelehnt	vertagt	Abstimmungs- ergebnis
BPA	8.9.2008						
Schlussberatung	Datum	TOP	Nach DS	Neu gefasst	abgelehnt	vertagt	Abstimmungs- ergebnis
Verwaltungs- ausschuss	9.9.2008						
Bürgermeisterin							

Anhörung gem. § 55 h Abs. 1 Satz 6 NGO:

Alle Ortsvorsteher

Ortsvorsteher Ortschaft Dörverden

Pressefrei

Nicht pressefrei

### Beschlussentwurf:

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 „Ehmken Hoff - Ortsmitte“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem als Anlage 8/0124.1 beigefügten Kartenausschnitt.

Allgemeines Ziel der Planung ist ein Ensemble aus historischen, landwirtschaftlichen Gebäuden in der Ortsmitte von Dörverden.

Die Planung hat den Zweck, die in der Ortsmitte Dörverdens bzw. hinter dem Rathaus gelegene Fläche im Sinne des von vielen örtlichen Akteuren erarbeiteten Nutzungskonzeptes über die von Herrn Hermann Wiebe zu gründen beabsichtigte Stiftung der Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen.

### Begründung:

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist das Angebot von Herrn Herrmann Wiebe, auf der gemeindeeigenen Fläche hinter dem Rathaus ein oder mehrere historische, landwirtschaftliche Gebäude wieder aufzubauen und für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung zu stellen.

Dazu hat der Rat in seiner Sitzung am 05.03.2008 (Protokoll s. DS-Nr. 8/0215) folgenden Beschluss gefasst:

*Die Gemeinde Dörverden begrüßt die Bereitschaft von Herrn Hermann Wiebe, Bahnhofstraße 45, Dörverden, sich für den Erhalt örtlicher historischer Bausubstanz verbunden mit deren Nutzung für kulturelle Zwecke im weitesten Sinn einzusetzen. Die grundsätzliche Bereitschaft, dafür ein Grundstück in erforderlicher Größe zur Verfügung zu stellen, ist vorhanden. Über die Übertragung des Grundstückes entscheidet der Rat, wenn feststeht, welches Nutzungskonzept vorgesehen ist.*

Ein Nutzungskonzept ist zwischenzeitlich mit vielen Akteuren erarbeitet worden. In diesem Zusammenhang wird auf die DS-Nr. 8/0201.4 verwiesen.

Um nun auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Bebauung zu schaffen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Damit durch das erforderliche Planverfahren möglichst keine Zeitverzögerungen bei der Realisierung der geplanten Bebauung eintritt, wird der o.a. Aufstellungsbeschluss mit den vorgenannten Zielvorgaben vorgeschlagen. Im Laufe des weiteren Verfahrens könnte der Bebauungsplan, sofern hierfür ein Bedarf besteht, ggf. noch weiter konkretisiert werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans soll das neue, „beschleunigte“ Verfahren gem. § 13a BauGB angewandt werden. Mit dem „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006, das am 01.01.2007 in Kraft getreten ist, ist u.a. das Baugesetzbuch geändert worden. Wesentlicher Inhalt der Änderung des Baugesetzbuchs ist der neue § 13a BauGB, der für Bebauungspläne für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung die Aufstellung im „beschleunigten“ Verfahren regelt. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich auch auf die sogenannten „Außenbereiche im Innenbereich“, also Flächen, die wie im vorliegenden Fall von einer baulichen Nutzung umgeben sind und innerhalb des Siedlungsbereichs liegen (vgl. hierzu Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB (Mai 2007), § 13a, Rdnr. 27).

Das beschleunigte Verfahren ist nur zulässig,  
wenn eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird,  
wenn keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht werden und  
wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen.  
Diese Voraussetzungen sind erfüllt

Im beschleunigten Verfahren gelten folgende wesentliche Vereinfachungen:

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB, d. h. es sind keine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

Bei Abweichungen vom Flächennutzungsplan kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig mit der Folge, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Wenn der Verwaltungsausschuss den Aufstellungsbeschluss fasst, ist zunächst ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt werden soll. Außerdem ist der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung zu geben (§ 13a BauGB).

Die Unterrichtung und Erörterung erfolgt auf der Grundlage der im Workshop erarbeiteten Planungsüberlegungen sowie dem als Anlage beigefügten Vorentwurf des Bebauungsplans.

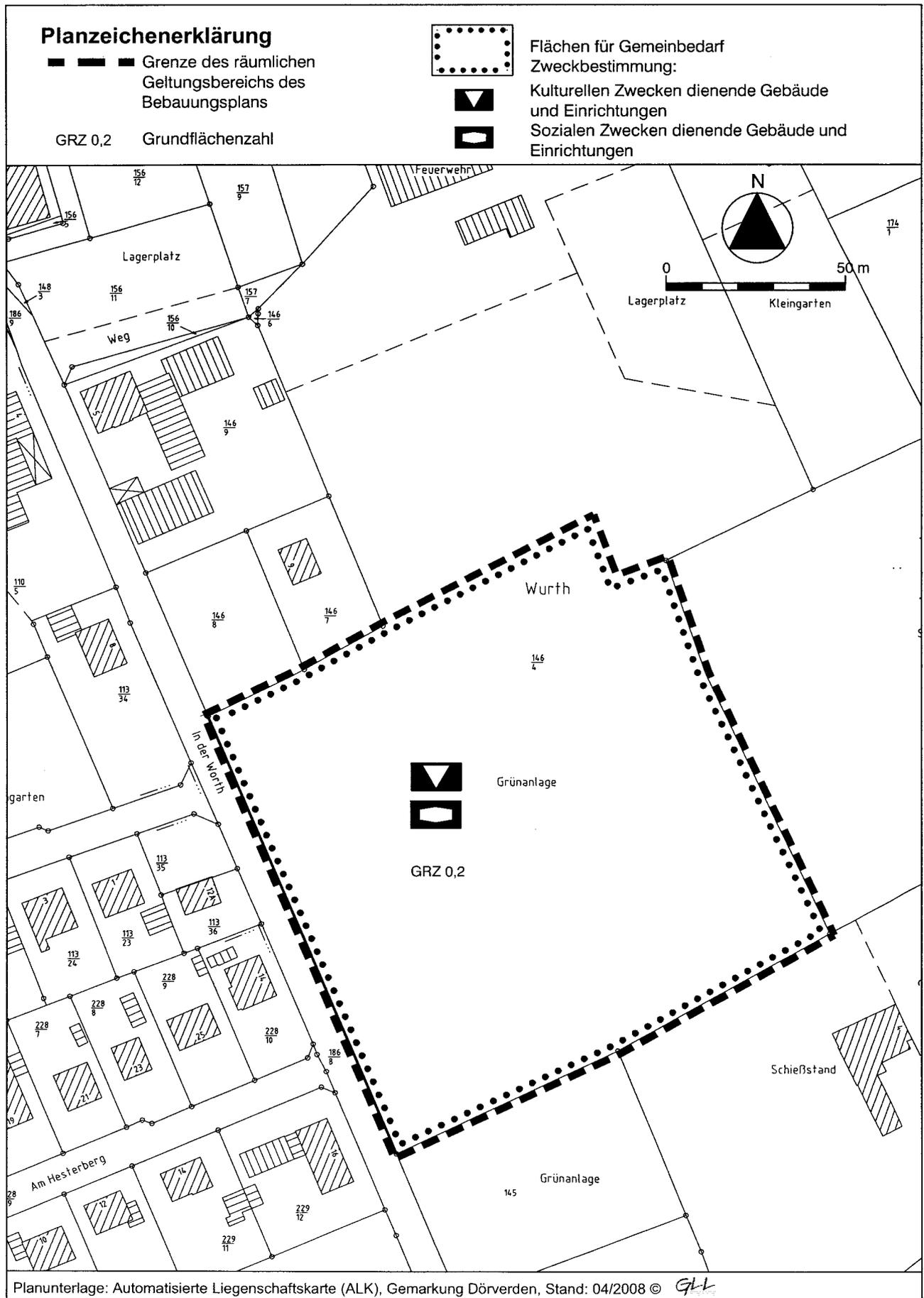
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 68 „Ehmken Hoff - Ortsmitte“ umfasst den noch unbeplanten Teil des Flurstücks 146/4 (rd. 1,79 ha).

Nach Norden schließt sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 A „Dörverden Ortskern-Nordteil“ an. In dem beigefügten Vorentwurf ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 68 als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Damit werden die nach dem bisherigen Nutzungskonzept geplanten Nutzungen ermöglicht. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung macht deutlich, dass nur eine sehr lockere Bebauung mit den für landwirtschaftliche Hofstellen typischen, großen Freiflächen angedacht ist. Auf die Festsetzung von Baugrenzen wird verzichtet, um bei der Anordnung der Gebäude größtmöglichen Handlungsspielraum zu haben.

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „Dörverden-Ortskern“ hat der Landkreis Verden auf mögliche Bodendenkmale auf dem Flurstück 146/4 hingewiesen. In Abstimmung mit der archäologischen Denkmalpflege ist daher parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans durch Probegrabungen Klarheit über Umfang und Qualität des Bodendenkmals zu schaffen.

Anlage: Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 68 „Ehmken Hoff - Ortsmitte“

# Anlage 8/0279.1



Gemeinde Dörverden, Bebauungsplan Nr. 68 "Ehmken Hoff Ortszentrum"  
- Vorentwurf -