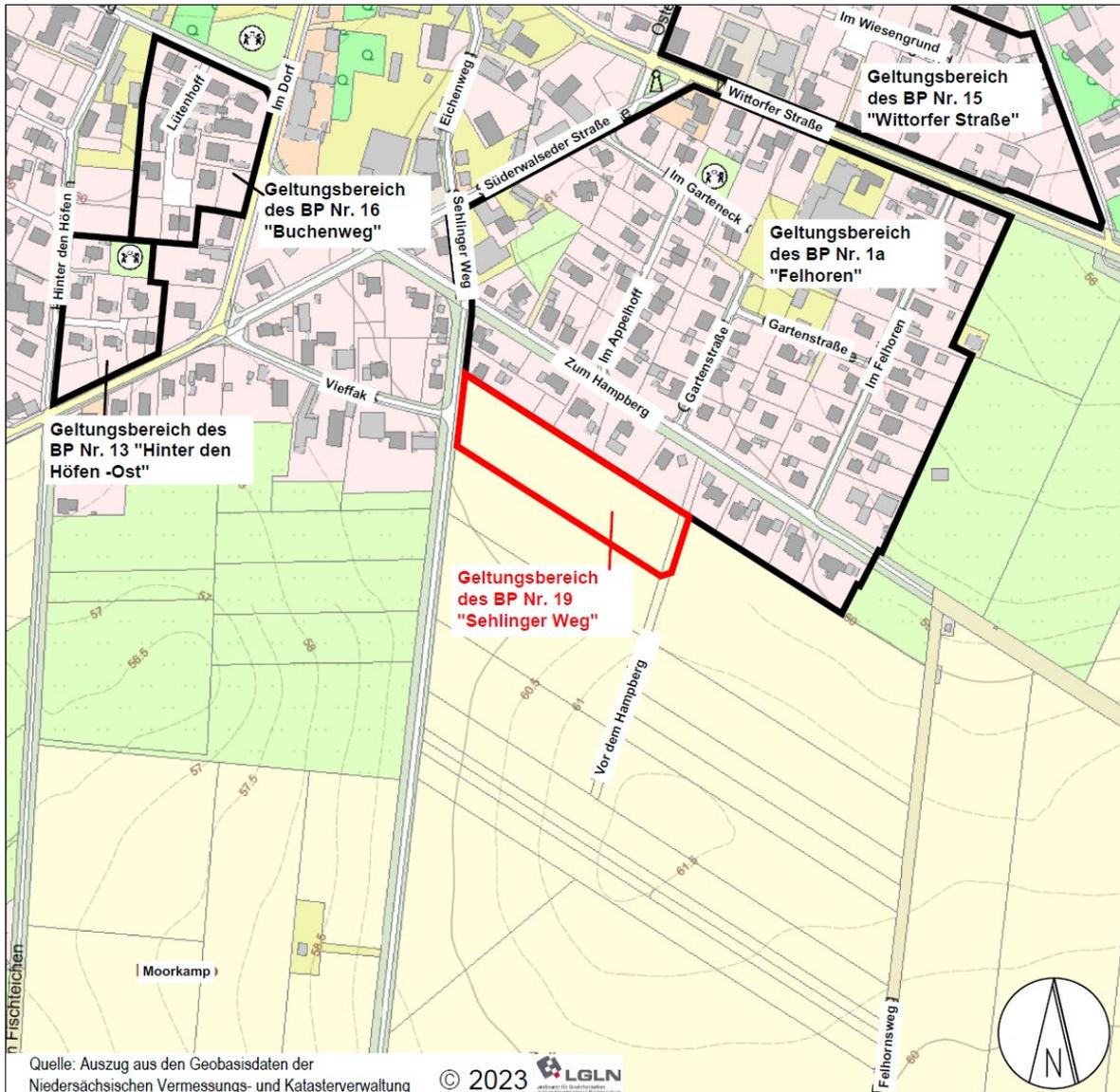




Gemeinde Kirchwalsede

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 „Sehlinger Weg“



Scoping

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
sowie Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 28. März 2024

Gemeinde Kirchwalsede
Am Osterfelde 7
27386 Kirchwalsede
Tel.: (0 42 69) 1359
E-Mail: gemeinde@kirchwalsede.de

M O R PartG mbB
Architekten • Stadtplaner • Ingenieure
Scheeßeler Weg 9, 27356 Rotenburg
Tel. 0 42 61 - 81 91 8-0
E-Mail: info@morarchitekten.de



Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	1
1 Grundlagen	1
1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung.....	1
1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	2
1.3 Anlass der Planung	2
1.4 Erfordernis der Planaufstellung und Alternativenprüfung.....	3
1.5 Ziele der Planung.....	6
1.6 Fachliche Planungsgrundlagen	6
2 Planerische Rahmenbedingungen	7
2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	7
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	9
2.3 Dorfentwicklungsbericht für die Dorfregion Wiedau-Walsede	10
3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet	10
3.1 Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung	10
3.2 Bestehende Nutzungen, Topographie und Bebauungsstruktur.....	11
3.3 Bestehendes Planungsrecht.....	11
4 Erläuterungen zu den Planinhalten	14
4.1 Planungs- und Erschließungsalternativen	14
4.2 Städtebauliches Konzept.....	16
4.3 Art der baulichen Nutzung	17
4.4 Maß der baulichen Nutzung	17
4.5 Bauweise und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	18
4.6 Grundstücksgröße und überbaubare Grundstücksfläche und.....	18
4.7 Grünordnerische Festsetzungen	20
4.8 Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 NBauO.....	21
4.9 Verkehrliche Erschließung.....	24
4.10 Ver- und Entsorgung.....	25
4.11 Landwirtschaft	26
4.12 Belange des Umweltschutzes	26
5 Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft	32
6 Bodenordnung	33
7 Kosten und Finanzierung	33
8 Flächenangaben (alle Angaben gerundet)	34
9 Anlagen	35

Vorbemerkungen

Zur Beschleunigung der Bebauungsplanung erfolgt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 19 „Sehlinger Weg“ der Gemeinde Kirchwalsede gleichzeitig, d. h. im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB, auch die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bothel.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das gesamte Plangebiet bislang eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Planung eines Wohngebietes widerspricht dieser Darstellung, so dass der vorhandene Flächennutzungsplan, analog zu den entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan, angepasst werden soll.

Der Umweltbericht wird gemeinsam für den B-Plan und die Änderung des FNP erstellt werden. Er ist in Bearbeitung und wird der Begründung als gesonderter Teil beigelegt, sobald er vorliegt.

Nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB werden in diesem ersten Schritt die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden aufgefordert, sich sowohl zur Planung als auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (Scoping).

1 Grundlagen

1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 107)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 111)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 1,12 ha, aufgeteilt auf den nördlichen Teilgeltungsbereich A mit ca. 1,03 ha und den südlichen Teilgeltungsbereich B mit ca. 0,09 ha und liegt im Außenbereich am südlichen Rand des Kirchwalseder Siedlungsgefüges. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung und der Planzeichnung zu entnehmen.

Landkreis	Rotenburg (Wümme)
Gemeinde	Kirchwalsede
Gemarkung	Kirchwalsede
Flur	7
Flurstücke	139, 141, 339.

Der Geltungsbereich (Teilbereich A) wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch bereits bestehende Wohnbebauung entlang der Straße „Zum Hampberg“,
- Im Osten durch die Wegefläche des Weges „Vor dem Hampberg“, sowie die östlich daran anschließenden Ackerflächen,
- Im Süden durch die freie, von Ackerflächen geprägte Landschaft und
- Im Westen durch die Straße „Sehlinger Weg“ sowie die westlich an diese angrenzende gemischte Bebauungsstrukturen.

Der Teilgeltungsbereich B wird im Norden, Osten und Süden durch die freie, von Ackerflächen geprägte Landschaft, sowie im Westen durch die Straße „Sehlinger Weg“ begrenzt.

1.3 Anlass der Planung

Die Gemeinde Kirchwalsede ist Mitglied der Samtgemeinde Bothel und zeichnet sich durch die Nähe des FFH-Gebiets Großes und Weißes Moor, sowie die Nähe der Bullenseen als Naherholungsort aus.

Kirchwalsede ist als Ortschaft Bestandteil der Dorfgregion Wiedau-Walsede. Die Dorfgregion wurde im Jahr 2018 in das Landesprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen. Die aktive Planungsphase des Dorfgentwicklungsprogramms Wiedau-Walsede startete im Juni 2019.

Zudem ist die Samtgemeinde Bothel, deren Mitgliedsgemeinde die Gemeinde Kirchwalsede ist, Bestandteil der LEADER-Region Hohe Heide. Der Ort hält für seine Bevölkerung eine Grundschule, eine Kinderkrippe sowie eine Kindertagesstätte, ein Lebensmittelgeschäft, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs vor und ist infrastrukturell sehr gut aufgestellt. Entsprechend ist Kirchwalsede ein attraktiver Wohnstandort.

Ein örtlicher Investor plant nun die Errichtung einiger Wohnhäuser und möchte in diesem Zusammenhang ein kleinteiliges Baugebiet für ca. 10 Grundstücke am südlichen Ortsrand Kirchwalsedes entwickeln.

Gem. §1 Absatz 3 BauGB kann die Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. §1 Absatz 6 BauGB u. a. insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren

Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Kirchwalsede sieht grundsätzlich einen Bedarf für eine wohnbauliche Entwicklung und begrüßt und unterstützt die örtlichen Entwicklungsbestrebungen. Mit dem Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren hat sie dies im Grundsatz zum Ausdruck gebracht.

Es ist üblich, dass Investoren mit privaten Wünschen an Gemeinden herantreten. Die Gemeinde kann und darf solche privaten Interessen durchaus zum Anlass einer Bauleitplanung nehmen, sofern sie damit auch eigene städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt.

Welche städtebaulichen Ziele sich eine Gemeinde setzt, liegt in ihrem sog. planerischen Ermessen. Vorliegend entspricht die Ausweisung von Flächen für eine weitere wohnbauliche Entwicklung ausdrücklich den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Kirchwalsede.

Der Kommune selbst fehlt es an den finanziellen und personellen Ressourcen, um die notwendig werdenden Bauleitplanungen mit den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und weiteren erforderlichen projektbezogene Aufwendungen, wie Gutachten usw. zu entwickeln. Sie überlässt dies daher dem Investor.

Die Gemeinde behält dabei ihre Planungshoheit, denn sie allein bestimmt über die Bauleitplanung die Art und das Maß der baulichen Nutzung, beschließt ergänzend örtlicher Bauvorschriften usw. Über städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB können im Rahmen der Bauleitplanung ergänzende Vereinbarungen getroffen werden.

1.4 Erfordernis der Planaufstellung und Alternativenprüfung

In den letzten Jahren wurde in Kirchwalsede durch mehrere, flächenmäßig kleinere Bebauungspläne innerörtlich Baugrund ausgewiesen. Die Flächen stellen sich zum heutigen Zeitpunkt weitestgehend bebaut dar. Die Einwohnerzahl ist in den letzten zehn Jahren von 1.155 EW (2012) auf 1.204 EW (2022) gestiegen. Innerhalb von zehn Jahren sind so 49 Einwohner hinzugekommen, das bedeutet ein Wachstum von durchschnittlich 4,9 EW/Jahr. Somit ist die Ortschaft durchschnittlich um ein bis zwei Haushalte pro Jahr gewachsen.

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen städtebauliche Maßnahmen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung erfolgen. Vor dem Hintergrund der raumordnerischen Aufgabe hat die Gemeinde Kirchwalsede als Grundzentrum aber auch dafür Sorge zu tragen, dass ausreichend Wohnbauflächen vorgehalten werden. Es fehlt dabei im Ort u.a. perspektivisch auch an kleineren Wohneinheiten, z. B. für Senioren oder jüngere Menschen, die einen eigenen Hausstand eröffnen möchten. Entsprechend sollte, kleinteilig und dem Ortsbild angemessen, auch die Errichtung von Geschosswohnungen möglich sein. Die in den letzten Jahren entwickelten Grundstücke in den Baugebieten Kirchwalsedes sind inzwischen veräußert und weitgehend auch schon bebaut worden. Dies gilt auch für die im Zuge der Dorfentwicklungsplanung ausgemachten sonstigen innerörtlichen Nachverdichtungspotenziale, die z. B. mit dem BP Nr. 16 „Buchenweg“ entwickelt wurden und auf denen z. T. auch kleinteilige Geschosswohnungen entstanden

sind. Weitere Flächen für eine gewünschte wohnbauliche Entwicklung stehen im Gemeindegebiet derzeit nicht zur Verfügung.

Im Zuge der Diskussion zur grundsätzlichen Notwendigkeit eines weiteren Neubaugebietes wurde angeführt, dass es in Kirchwalsede rund 30 Häuser, die überwiegend von alleinstehenden Senioren bewohnt werden. Es sei davon auszugehen, dass zumindest ein Teil dieser Immobilien auf den Markt kommt.

Die Gemeinde Kirchwalsede geht davon aus, dass diese nur sukzessive, d. h. über einen längeren Zeitraum zur Verfügung stehenden Gebäude Nachnutzungen finden werden. Gerade vor dem Hintergrund der gestiegenen Baukosten werden Bestandsimmobilien in den Ortslagen für Familien wieder interessant, so dass nicht von langen Leerständen auszugehen ist. Die Flächen stehen der Gemeinde als verbindliches, bzw. kalkulierbares Baupotenzial daher nicht zur Verfügung. Gleichzeitig besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken, die derzeit in Kirchwalsede nicht bedient werden kann. Daher hat die Gemeinde sich zur Ausweisung eines kleinteiligen Neubaugebietes entschlossen. Da die Fläche sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich gem. §35 BauGB befindet, ist die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich.

Planungsalternativen:

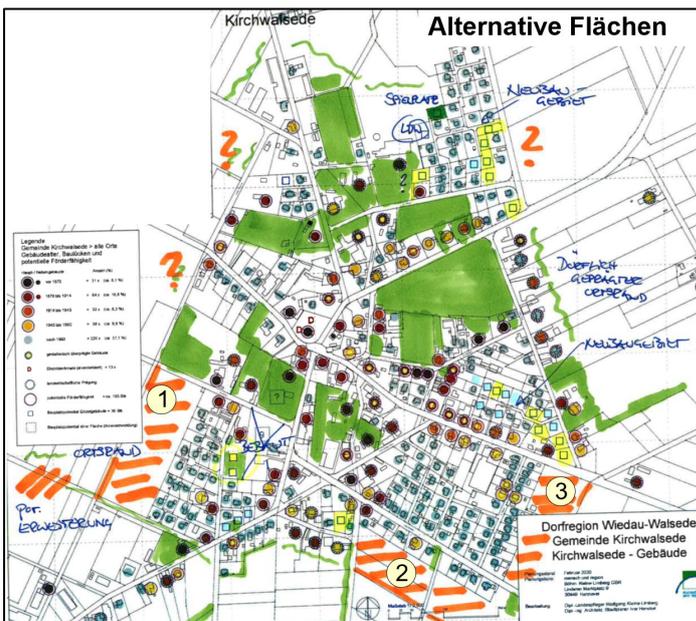


Abb. 1: Darstellung der Flächenalternativen, Auszug aus der Karte der Dorfgemeinschaftsplanung (Teil 3, S. 11) mit eigenen Anmerkungen, ohne Maßstab, nicht genordet

Die für die wohnbauliche Entwicklung vorgesehenen Fläche ist im Besitz des Investors.

Gleichwohl hat im Bauleitplanverfahren auch die Standortabwägung und die Prüfung möglicher Alternativen zu erfolgen. Zu prüfen sind dabei allerdings nur tatsächlich in Betracht kommenden die Alternativen, die realisierbar und hinsichtlich ihrer Ausführung auch verhältnismäßig sind.

Verwendet wurde dazu u.a. eine Kartengrundlage aus dem Kartenteil 3 der Dorfgemeinschaftsplanung (siehe Abb. 2).

Maßgeblich war, dass Bereiche mit den Kirchwalsede im Besonderen prägenden Grünbeständen für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen.

Der Norden Kirchwalsedes ist durch ältere, landwirtschaftlich bzw. ehemals landwirtschaftliche genutzte Bestandsbebauungen noch sehr dörflich vorgeprägt. Die großen Grundstücke weisen oft hochwertige Grünbestände auf und verzahnen sich mit der freien Landschaft, so dass hier ein intakter, dörflich geprägter Ortsrand vorliegt, der ebenfalls erhalten und nicht überprägt werden sollte.

Der Nordosten Kirchwalsedes ist durch das 1983 entstandene Baugebiet „Blömershof“ geprägt. Aufgrund fehlender Bauverpflichtungen hat sich das Gebiet nur langsam entwickelt. Die letzten Grundstücke werden aktuell bebaut. Aus städtebaulicher Sicht sollt sich das Gebiet zunächst etablieren. Von einer Bebauung östlich des Ziegeleiweges wird zudem abgeraten, da dies über den bestehenden, hier sehr klar definierten Siedlungsrand hinausgehen würde.

Ähnlich sieht es im Westen Kirchwalsedes aus. Hier sollte eine Bebauung sich derzeit nicht über die Straßen „In den Büschen“ bzw. „Am neuen Friedhof“ hinaus erstrecken.

Allerdings sind im Südwesten, Süden und Südosten Kirchwalsedes 3 annähernd ähnlich gut geeignete Flächen für die Ausweisung eines Wohngebietes und die potenzielle Erweiterung des Siedlungsbereiches vorhanden. Unter Ihnen befindet sich als Fläche 2 auch das Plangenbiet.

Alle potenziell nutzbaren Flächen schließen unmittelbar an den Siedlungsrand an, arrondieren diesen sinnvoll, befinden sich nicht an einem empfindlichen Ortsrand und nicht an Bereichen mit besonders dörflicher Prägung. Mit der Entwicklung entsteht kein Eingriff in einen empfindlichen Naturraum und eine Anbindung an bestehende Erschließungsstrukturen ist möglich. In jedem Fall werden landwirtschaftliche Flächen überplant und entfallen aus der Nutzung. Die Fläche 1 ist im Flächennutzungsplan bereits zu großen Teilen als Wohnbaufläche dargestellt. Sie steht allerdings für eine bauliche Entwicklung derzeit nicht zur Verfügung. Die Fläche 2 kann über den „Sehlinger Weg“ und die Straße „Zum Hampberg“ angebunden werden. Die Fläche 3 über die Straße „Zum Hampberg“ bzw. über die Wittorfer Straße. Alle Flächen grenzen unmittelbar an bestehende Wohnbebauung, so dass angrenzende Nachbarschaften bei einer Siedlungstätigkeit zukünftig statt der freien Landschaft zukünftig durch angrenzende Wohnnutzungen geprägt würden.

Es handelt sich ihres Schutzanspruches allerdings um gleichgeartete Nutzungen, so dass in keinem Fall erhebliche Beeinträchtigungen der Anwohner zu erwarten sind.

Alle ausgemachten Flächen sind für die Ausweisung eines Baugebietes annähernd ähnlich gut geeignet. Es ergibt sich aus der Voruntersuchung keine gegenüber den Vergleichsflächen deutlich besser geeignete Fläche.

Die Gemeinde Kirchwalsede hat im Sinne eines nachhaltigen Flächenmanagements die Aspekte Innenentwicklung, Nachverdichtung und Lückenbebauung weiterhin im Fokus. Sie sieht allerdings gleichwohl die Notwendigkeit zumindest kleinteilig ein Angebot für zur Deckung des aktuellen Bedarfs an Wohnbauflächen vorzuhalten.

Da in der Ortschaft keine deutlich besser geeigneten Flächen für die Ausweisung eines neuen Baugebiets zur Verfügung stehen, soll am Sehlinger Weg ein Wohngebiet für ca. 10 Baugrundstücke zur Errichtung von überwiegend Ein- bzw. Zweifamilienhäusern entstehen. Die Gemeinde hält die vorgesehene kleinteilige Erweiterung im Anschluss an das bestehende Ortsgefüge im Süden Kirchwalsedes für angemessen.

Mit diesem Verfahren konzentriert sich die Siedlungstätigkeit an einem Standort, der im Sinne der Raumordnung für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten vorgesehen ist. Es wird unmittelbar an den Siedlungsrand angebunden. Durch die Arrondierung entsteht ein geschlossener, einheitlicher Ortsrand. Eine Zersiedelung der Landschaft erfolgt nicht.

1.5 Ziele der Planung

Auf der Fläche des Plangebiets sollen als kleinteilige Ergänzung des Kirchwalseder Siedlungsgefüges etwa 10 Baugrundstücke ausgewiesen werden. Junge Menschen haben weiterhin den Wunsch nach dem selbst entworfenen und auf die persönlichen Anforderungen zugeschnittenen Eigenheim. Gleiches gilt im Zuge der demographischen Entwicklung zunehmend auch für älteren Menschen, die barrierefreie, moderne Wohnungen in ihrem bisherigen Umfeld suchen. Die Gemeinde Kirchwalsede hält es daher für erforderlich, zumindest in geringem Umfang auch Flächen für Neubauten vorzuhalten, um zu verhindern, dass Menschen aufgrund fehlender Angebote das Dorf verlassen.

Ziel ist es, ggf. auch einen Zuzug zu generieren, um die die Bevölkerungszahlen mindestens stabil zu halten und damit auch Auslastung der teils neu errichteten Infrastrukturen im Ort langfristig zu sichern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sehlinger Weg“ verfolgt die Gemeinde Kirchwalsede zusammengefasst die folgenden Ziele:

- maßvolle, nachfragegerechte Bereitstellung von Bauland zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs, insbesondere auch an kleineren Wohneinheiten,
- angemessene Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsgefüges,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Sicherung vorhandener Infrastrukturen,
- Anpassung an die vorhandenen, weitgehend kleinteiligen Bebauungsstrukturen der Umgebung,
- Regelung des Wasserabflusses/Regenrückhaltung für das Plangebiet.

1.6 Fachliche Planungsgrundlagen

Baugrunduntersuchung

Eine Baugrunduntersuchung durch die ERWATEC Arndt Ingenieurgesellschaft aus Bremen liegt mit Stand 03. April 2023 vor. Die Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt.

Erschließungs- und Entwässerungskonzept

Parallel zum Planungsverlauf wird für das Plangebiet ein Erschließungs- und Entwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft und Umwelttechnik (IWU) aus Zeven. Die Inhalte werden gemäß Planungsverlauf in die Planung integriert.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

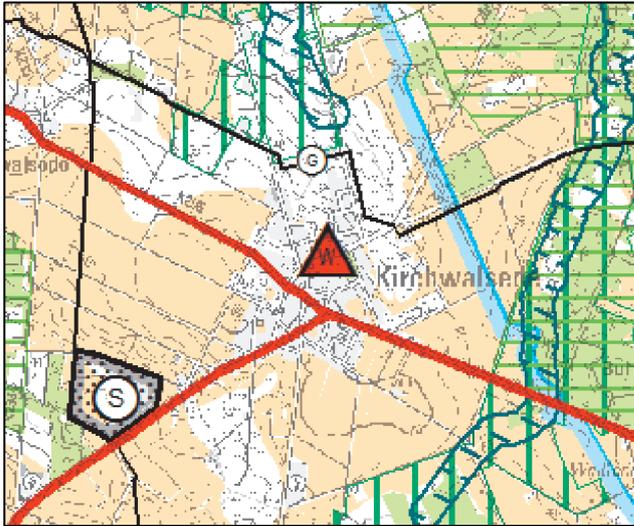


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 Landkreis Rotenburg (Wümme), ohne Maßstab

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen 2017 sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme).

Gemäß LROP 2017 soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Bei Planungen sind die Auswirkungen des demografischen Wandels insbesondere auch für die Dörfer abzuschwächen.

Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll gefördert werden. Die Dörfer sind dabei als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten, ihre soziale und kulturelle Infrastruktur ist zu sichern und weiterzuentwickeln. Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll dabei vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.

Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung grundsätzlich gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich der Vorrang zu geben, flächensparende Bauweisen sind anzustreben (vgl. Kap. 2.1 (05) RROP 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme)).

Das LROP 2017 sieht weiterhin vor, dass insbesondere Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet ist. Dies liegt in Kirchwalsede vor.

Zudem sollen solche Strukturen in das ÖPNV-Netz eingebunden werden (vgl. LROP 2017 Kap. 2.1/02).

Gleichzeitig sind die natürlichen Lebensgrundlagen, z. B. durch Maßnahmen zum Trinkwasser-, Gewässer- und Bodenschutz, zum Umweltschutz und Erhalt der ökologischen Vielfalt, der Schönheit und des Erholungswertes der Landschaft zu erhalten und möglichst zu verbessern.

Gem. Kapitel 3.1.1 Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz Ziffer 01, sollen die Freiräume zur Erfüllung ihrer vielfältigen Funktionen erhalten werden. Unter Ziffer 02 wird beschrieben, dass die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung zu minimieren ist. Bei städtebaulichen Planungen und Maßnahmen soll auf die Erhaltung und Schaffung von Siedlungsbereichen mit guter Durchgrünung sowie auf eine ökologisch und landschaftsästhetisch verträgliche Gestaltung der Siedlungsränder und siedlungsnahen Freiräume Wert gelegt werden.

Daher wird im Teilgeltungsbereich B die Anpflanzung einer Feldhecke vorgesehen, welche den Ortsrand von der freien Landschaft abgrenzt. Somit wird die Ansicht des Ortsrandes von Süden aus gesehen zukünftig durch die Randeingrünung gestaltet. Der Siedlungsrand wird durch die Randeingrünung abgerundet.

In der zeichnerischen Darstellung des LROP 2022 wird östlich der Ortslage Kirchwalsedes der ein linienförmiger Biotopverbund entlang des Federlohmühlenbachs verzeichnet. Zudem befindet sich westlich der Ortslage ein Vorranggebiet Trinkwasser. Diese Strukturen werden durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Der Ortschaft Kirchwalsede wird im RROP 2020 die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zugewiesen. Kirchwalsede befindet sich innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung. Die Ortschaft wird von zwei Straßen mit regionaler Bedeutung (Wittorfer Straße - K205 und Süderwalseder Straße – K206) durchquert.

Da parallel zu diesem Bebauungsplan der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bothel geändert wird, erfolgt die grundsätzliche Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Hinblick auf die natürlichen und raumstrukturellen Standortvoraussetzungen, Siedlungsentwicklung, das Ortsbild aber auch die Daseinsvorsorge usw. im Zuge der Flächennutzungsplanänderung.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass Kirchwalsede die Funktion eines Standortes für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten innehat. Mit der maßvollen Entwicklung von Wohnbauland möchte der Rat der Gemeinde Kirchwalsede insbesondere jungen Menschen auch zukünftig die Möglichkeit geben, sich am Ort anzusiedeln. In der Ortschaft sind ausreichend Angebote und Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorhanden, die es weiterhin auszulasten gilt. Insbesondere aufgrund der vielen vorhanden infrastrukturellen Einrichtungen ist der geplante Standort grundsätzlich für eine Wohnbauentwicklung geeignet. Der vorgesehene Standort schließt im Norden sowie im Westen an bestehende Siedlungsstrukturen an und erweitert diese sinnvoll. Anknüpfungspunkte für die Erschließung sind aus dem Bestand vorhanden.

Der Übergang zur freien Landschaft wird im Süden durch eine Eingrünung gestaltet, sodass die Übergänge zwischen Ortsrand und freier Landschaft zukünftig sehr harmonisch verlaufen werden. Als größter Eingriff werden die Versiegelung des Bodens und der dauerhafte Wegfall landwirtschaftlicher Nutzflächen angesehen.

Die Ortschaft Kirchwalsede ist von einem großflächigen Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft umgeben. Das Plangebiet liegt im Übergang dieses großräumigen Vorbehaltsgebietes zum Siedlungsbereich.

In Kirchwalsede herrscht ein Bedarf an Flächen für den Wohnungsbau, sowohl für Einfamilienhäuser als auch für kleinere Wohneinheiten. U.a. aufgrund der Nähe zur Dorfmitte ist die Fläche gut für eine Entwicklung geeignet. Vorliegend wird daher von Seiten der Gemeinde Kirchwalsede den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der wohnbaulichen Weiterentwicklung der Ortschaft Kirchwalsede der Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft Belangen eingeräumt. Naturräumlich hochwertige Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Die Bedenken der Anwohner in Bezug auf zu erwartenden Beeinträchtigungen werden zur Kenntnis genommen. Derzeit wird aufgrund des nur kleinteilig geplanten Wohngebiets

jedoch nicht davon ausgegangen, dass, ggf. mit Ausnahme der Bauphase, erhebliche oder gar unverhältnismäßige Beeinträchtigungen oder Störungen auf die direkten Anwohner einwirken. Es ist in der Regel hinzunehmen, dass ein bislang weitgehend ungestörter Blick vom Garten über die freie Feldflur beeinträchtigt wird. Einen Anspruch auf Erhalt der „freien Sicht“ gibt es nicht. Mit einer Wertminderung der Bestandsgrundstücke ist ebenfalls nicht zu rechnen, denn diese bleiben, auch bei dem Heranrücken einer neuen Wohnnutzung, weiterhin uneingeschränkt nutzbar.

Das Verhältnis zwischen Neuausweisung und bestehenden Siedlungsbereichen wird als angemessen angesehen. Die maßvolle Entwicklung in den Außenbereich wird insbesondere vor dem Hintergrund der raumordnerischen Schwerpunktaufgabe Kirchwalsedes (Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten) als verträglich und mit den Zielen der Raumordnung vereinbar angesehen.

Die Planung steht nicht in Konflikt mit den Zielen der Raumordnung. Dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB wird genügt.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

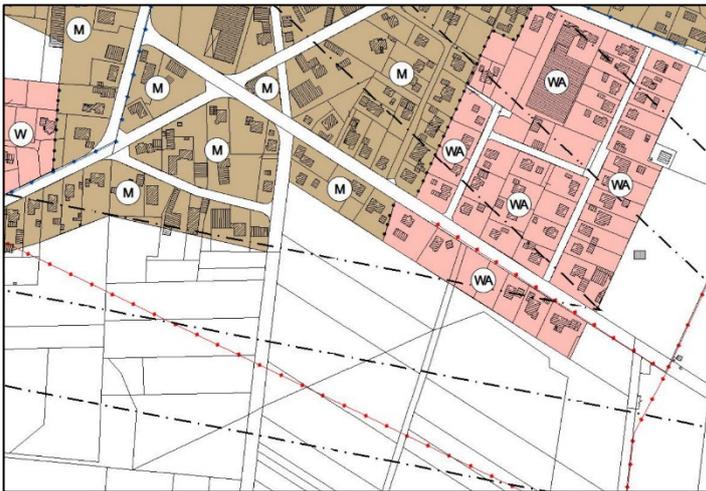


Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen F-Plan der Samtgemeinde Bothel, Gemeinde Kirchwalsede/ ohne Maßstab

Im wirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan) der Samtgemeinde Bothel für die Gemeinde Kirchwalsede aus dem Jahr 2012 sind für die nördlich und westlich an das Plangebiet grenzenden Flächen gemischte Bauflächen dargestellt. Die nordöstlich gelegenen Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt.

Für das Plangebiet selbst trifft der Flächennutzungsplan keine Flächendarstellung. Die Fläche ist damit Fläche für die Landwirtschaft. Über südöstliche Teilbereiche des Plangebiets verläuft eine Richtfunktrasse, südöstlich der Ortschaft befindet sich ein Sendemast. Südlich des Plangebiets wird in einigem Abstand zu diesem der Verlauf einer Stromleitung verzeichnet. Weitere Darstellungen trifft der Flächennutzungsplan nicht.

Die vorgesehene Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, widerspricht der Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft und kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden.

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird deshalb gem. § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert. Vorgesehen ist künftig eine Darstellung als Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 9.945 m².

Mit Wirksamwerden der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bothel gilt der Bebauungsplan Nr. 19 „Sehlinger Weg“ als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Dorfentwicklungsbericht für die Dorfregion Wiedau-Walsede

2018 wurde die Dorfregion Wiedau-Walsede in das Dorfentwicklungsprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen, weshalb 2020 ein Dorfentwicklungsbericht erarbeitet wurde. Dieser beinhaltet eine Analyse der Bestandssituation und die Formulierung von Zielen und Leitbildern, welche in insgesamt acht Handlungsfeldern konkretisiert wurden. Für die Planung sind zusammengefasst die nachfolgenden Aussagen des Dorfentwicklungsberichts zur Siedlungsentwicklung relevant.

Wie in Kapitel 5.2.2 des Berichtes verdeutlicht wird, verpflichten sich die Gemeinden mit der Aufnahme ins Dorfentwicklungsprogramm, der Innenentwicklung bei einer angestrebten örtlichen Siedlungsentwicklung den Vorrang einzuräumen. Zudem soll eine siedlungsnaher Neuausweisung von Bauflächen nur dort in Betracht kommen, wo eine Deckung des Eigenbedarfes nicht auf innerörtlichen Flächen oder Baulücken gedeckt werden kann.

Zudem wurde im Rahmen des Berichtes ein umfassendes Kataster erstellt, welches unter anderem das Gebäudealter der bestehenden Bebauung und ermittelte Baulücken umfasst. So wurden für die Ortslage Kirchwalsede mit Stand 2020 insgesamt 36 Bauplatzpotenziale ermittelt, von denen 24 Lücken in der Zwischenzeit bebaut wurden. Es verbleiben 12 Bauplätze für Einzelgebäude, die bereits veräußert sind.

Des Weiteren wurden 2 Flächenpotenziale für Innenentwicklungsmaßnahmen herausgearbeitet, von denen eines mittlerweile entwickelt wurde. Die zweite Fläche weist einen nennenswerten Baumbestand auf und ist für eine Entwicklung nur eingeschränkt geeignet.

Einzelne Baulücken, die von den Grundeigentümern aus den verschiedensten Gründen nicht selbst genutzt oder vermarktet werden, stehen der Gemeinde als kalkulierbares Baulandpotenzial kurz bis mittelfristig nicht zur Verfügung. Eine bauliche Entwicklung auf diesen Flächen im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung wäre wünschenswert, kann jedoch von der Gemeinde nicht gesteuert werden. Vor diesem Hintergrund wird die angestrebte maßvolle Weiterentwicklung der Siedlungsgefüges als angemessen angesehen.

3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

3.1 Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung

Das Plangebiet stellt sich momentan als Ackerfläche dar und befindet sich am südlichen Rand der Ortslage Kirchwalsede. Nördlich und westlich schließen sich Wohngebiete an. Östlich wird das Plangebiet durch einen Wirtschaftsweg begrenzt, an den sich die von Ackerstrukturen geprägte freie Landschaft anschließt.

Südlich des Plangebietes schließen sich ebenfalls Ackerflächen an. Zudem befindet sich eine Biogasanlage ca. 630 m südlich des Plangebietes.

Das geplante Wohngebiet ist über den Sehlinger Weg im Westen, sowie die an die Straße Zum Hampberg anbindende Wegeparzelle im Osten erschlossen.

Über den Sehlinger Weg kann über die Straße Vieffak in westlicher Richtung die Ortsdurchfahrtsstraße Im Dorf/Süderwalseder Straße (K 206) sowie die Ortsmitte erreicht werden. Die Straße Zum Hampberg bindet ebenfalls in westlicher Richtung an die Ortsdurchfahrtsstraße Im Dorf an. Über die Süderwalseder Straße kann in nördlicher Richtung zudem die Wittorfer Straße (K 205) als weitere Ortsdurchfahrt erreicht werden.

Die Ortsmitte Kirchwalsedes mit der Kirche, der Kindertagesstätte, dem Lebensmittelgeschäft und weiteren Infrastrukturen, befindet sich ca. 400 m nördlich des Plangebietes und ist somit fußläufig gut erreichbar.

3.2 Bestehende Nutzungen, Topographie und Bebauungsstruktur

Das Plangebiet selbst ist vollständig unbebaut und stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dar. Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) (Stand Fortschreibung 2016) ordnet das Plangebiet entsprechend als Biototyp mit sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I nach Drachenfels) ein.

Die Fläche des Plangebiets ist nahezu eben. Das Gelände steigt von Westen (ca. 60,1 m ü. NN) nach Osten (ca. 60,6 m ü. NN) nur minimal an. Innerhalb des geplanten Wohngebietes liegt die Höhendifferenz auf einer Länge von ca. 200 m bei lediglich ca. 0,5 m.

Nördlich an das Plangebiet grenzt ein durch Wohnnutzungen und überwiegende eingeschossige Einfamilienhausbebauung geprägtes Baugebiet an.

Westlich des Plangebietes ist die Siedlungsstruktur durch ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstellen geprägt. Östlich befindet sich eine Wegeparzelle, die derzeit der Erschließung der angrenzenden Äcker dient und die in das Plangebiet einbezogen werden soll.

Der Landschaftsraum südlich und östlich Kirchwalsedes ist im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme) aus dem Jahr 2015 als Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung (Karte 2/LRP) kartiert. Dem südwestlich der Ortschaft gelegenen Landschaftsraum werden Landschaftsbildeinheiten mittlerer Bedeutung zugewiesen.

Im Plangebiet sind gemäß dem Nibis® Kartenserver (Bodenkarte) mittlere Pseudogley-Braunerden vorhanden, in einem kleinen Teilbereich im Südosten des Plangebietes herrschen Mittlere Pseudogley-Podsole vor, welche ebenfalls auf der Fläche zum Anpflanzen im Teilgeltungsbereich B vorhanden sind.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

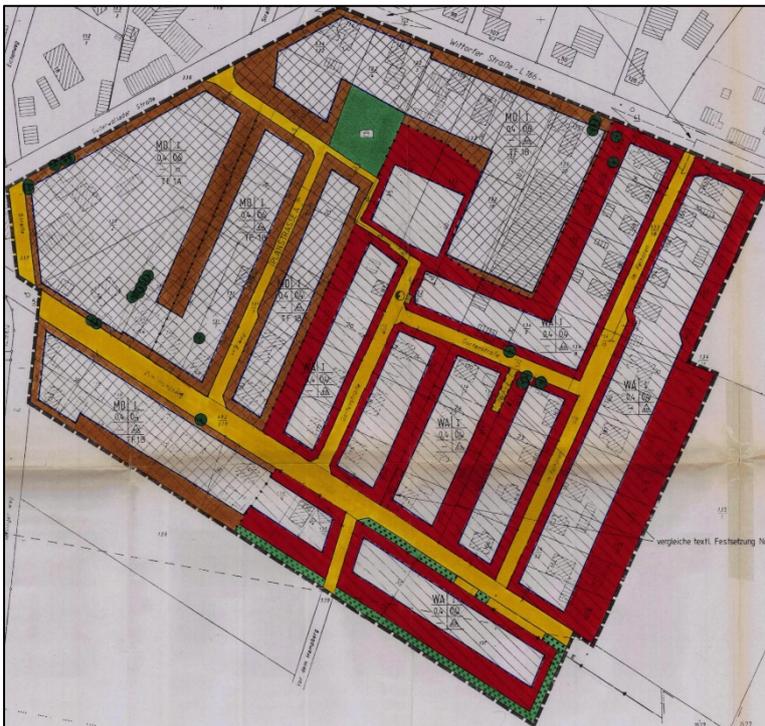
Nördlich des Plangebietes schließt sich der Geltungsbereich des 1992 beschlossenen Bebauungsplans Nr. 1a „Felhoren“ an. In diesem werden im westlichen Bereich Dorfgebiete (MD), aufgeteilt in die Teilbereiche A und B, sowie im östlichen Bereich allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen.

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches ist entlang der allgemeinen Wohngebiete zudem eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen im Sinne einer Randeingrünung zur freien Landschaft festgesetzt, auf welcher ausschließlich standortgerechte Laubgehölze gepflanzt werden sollen.

Im Nordwesten des Geltungsbereiches ist ein Spielplatz ausgewiesen. Mehrere Bäume innerhalb des Plangebietes sind zum Erhalt festgesetzt. Zudem wurden die Verkehrsflächen festgesetzt. Im Süden des Plangebietes ist im Verlauf des Weges Vor dem Hampberg eine Stichstraße vorgesehen, so dass die Erschließung weiterer Flächen an dieser Stelle bereits vorbereitet ist.

In den ausgewiesenen allgemeinen Wohngebieten sind eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ)¹ wurde mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ)² ebenfalls mit 0,4 festgesetzt.

In den ausgewiesenen Dorfgebieten sind die gleichen städtebaulichen Kennwerte wie in den allgemeinen Wohngebieten vorgesehen. Lediglich in den Dorfgebieten im Westen und Norden wurde als zulässige GFZ ein höherer Wert von 0,6 festgelegt.



Die Baugrenzen orientieren sich am damaligen Bestandsbau und verlaufen in unterschiedlicher Entfernung zu den Straßenverkehrsflächen. Stellenweise verlaufen sie in einem Abstand von 3 m zu der Straßenverkehrsfläche, teilweise in einem Abstand von 4 bis hin zu 10 m. Sie bilden unterschiedlich tiefe Baufenster (mind. 20 m tief) aus.

Über die textlichen Festsetzungen werden die Dorfgebiete nach der Art der zulässigen Nutzungen gegliedert.

Abb. 4: Ausschnitt aus der Planzeichnung des BP Nr. 1a „Felhoren“ / ohne Maßstab

Im Jahr 1994 erfolgte für einen Teilbereich des Bebauungsplanes die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a in der diese Gliederung aufgehoben wurde. Mit der Änderung wurde neben der zulässigen GFZ auch die Beschränkung auf die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern gestrichen. Zudem wurden die Baugrenzen geändert. Weitere Textfestsetzungen betreffen die Bepflanzung der Fläche zum Anpflanzen, die Regelung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie Sichtdreiecke zur Freihaltung der Kreuzungsbeiriche.

¹ Die GRZ benennt den Flächenanteil eines Baugrundstücks, der überbaut werden darf (GRZ von 0,4 bedeutet, dass 40% der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen).

² Die GFZ gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche entfallen.

Im Jahr 2015 wurde nördlich der Wittorfer Straße der Bebauungsplan Nr. 15 „Wittorfer Straße“ samt örtlicher Bauvorschriften beschlossen.

Dieser Bebauungsplan weist neben zwei Wohngebieten (WA und WA 1) ein Mischgebiet aus. Im Mischgebiet wird eine eingeschossige, offene Bauweise bei einer zulässigen GRZ von 0,6 festgesetzt. Über die textlichen Festsetzungen werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen als unzulässig sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht als Bestandteil des Bebauungsplanes erklärt.

Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine eingeschossige, offene Bauweise festgelegt, wobei lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die zulässige GRZ wurde auf 0,4 festgelegt. Im Rahmen der textlichen Festsetzungen werden für das WA die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans erklärt. Zudem wird für das WA die Zahl der zulässigen Wohnungen auf zwei Wohnungen je Einzel- und eine Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt. Des Weiteren darf im WA die zulässige GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 genannten Anlagen nicht überschritten werden.

Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine Mindestgrundstücksgröße festgelegt. Im WA beträgt diese 800 m² bei Einzelhäusern und 400 m² je Doppelhaushälfte. Im WA 1 muss die Grundstücksgröße mind. 650 m² betragen. Nebenanlagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig. Über weitere textliche Festsetzungen wird der Erhalt von Bäumen und Sträuchern geregelt.



Abb. 5: Ausschnitt aus der Planzeichnung des BP Nr. 15 „Wittorfer Straße“ / ohne Maßstab

Mit dem Bebauungsplan werden Straßenverkehrsflächen mit Straßenraumbreiten von 6,5 bzw. 4,5 m und Wendeanlage ausgewiesen, welche das Plangebiet von Osten erschließen. Ein ein 3 m breiter Fußweg im Süden des Plangebiets sichert die fußläufige Anbindung an die Wittorfer Straße.

Die Baugrenzen verlaufen zumeist in einem Regelabstand von 3 m zu den Verkehrsflächen, bzw. zur Grenze des Geltungsbereichs.

Im Rahmen örtlicher Bauvorschriften wird zum einen die Gestaltung der Dächer geregelt. Es wird eine Dachneigung von mind. 30 Grad vorgegeben und zulässige Dachfarben genannt. Des Weiteren wird die maximal zulässige Sockelhöhe geregelt. Zum anderen werden Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen.

Die letzte Wohnbauentwicklung fand 2015 mit dem Bebauungsplan Nr. 16 „Buchenweg“ statt, welcher eine Nachverdichtung ermöglicht. Dieser setzt zwei allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2), sowie ein Regenrückhaltebecken und zu erhaltende Bäume fest.

Zudem werden örtliche Bauvorschriften getroffen. Das Plangebiet wurde gegliedert. Bei einer festgesetzten GRZ von einheitlich 0,4 ist WA 1 eine zweigeschossige, offene Bauweise zulässig, während im WA 2 lediglich eine eingeschossige Bauweise festgesetzt wurde. Auch hier beträgt die zulässige GRZ 0,4. Von Norden her wird das Plangebiet über eine Stichstraße erschlossen, welche eine Straßenraumbreite von 6,5 m aufweist und über einen 22 m tiefen Wendehammer verfügt.

Über die textlichen Festsetzungen wird, ähnlich wie in der zuvor genannten Planung festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplans wird. Zudem darf im WA 2 die zulässige Grundflächenzahl nicht durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden. Für das Plangebiet wird eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² je Einzelhaus und 400 m² je Doppelhaushälfte festgelegt. Erneut sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Nebenanlagen nur in den überbaubaren Flächen zulässig.

Wie im vorgenannten Bebauungsplan wird über die örtlichen Bauvorschriften die Gestaltung der Dächer hinsichtlich der Dachneigungen (mind. 25 Grad bei 2-geschossiger Bauweise, ansonsten mind. 30 Grad) und der zulässigen Dachfarbe geregelt.

Es werden Aussagen zu den maximal zulässigen Sockelhöhen getroffen und die Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche auf 1 m begrenzt.

4 Erläuterungen zu den Planinhalten

4.1 Planungs- und Erschließungsalternativen

Für die Planung wurden insgesamt drei Varianten eines städtebaulichen Konzepts erarbeitet. Dabei wurde zunächst geprüft, welche Art von Erschließung auf dem schmalen Grundstück in Frage kommt. Zunächst erfolgte die Prüfung einer Stichstraße mit Wendeanlage. Sofern eine solche Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegt wird (Durchmesser mind. 22 m) wäre sie in Bezug auf die Wohngebietsfläche und die wenigen entstehenden Grundstücke unverhältnismäßig groß.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1a „Felhoren“ wurde durch die Ausweisung einer von der Straße „Zum Hampberg“ nach Süden abzweigenden Verkehrsfläche (Vor dem Hampberg) eine Siedlungserweiterung bereits vorbereitet.

An dieser Wegeverbindung soll nun im Zuge der Planung angebunden werden. Die den Geltungsbereich erschließende Planstraße A wird vom Sehlinger Weg im Westen unmittelbar an die Wegeparzelle Vor dem Hampberg im Osten und von dort direkt an die Straße Zum Hampberg nördlich des Plangebietes geführt.

Mit dieser Wegeführung ist jedes neu geplante Grundstück unmittelbar erschlossen. Die Wegeführung ist für Müllfahrzeuge aber auch Rettungswagen und Feuerwehr usw. gut und sicher befahrbar.

Es ist davon auszugehen, dass die primäre Erschließung über den westlich befindlichen „Sehlinger Weg“ erfolgen wird, da von dort die übergeordneten Straßen besser erreichbar sind.

Die verkehrlichen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft dürften nicht höher sein als die vergleichbarer Kreuzungsbereiche z. B. im Bereich der Gartenstraße oder Im Appelhoff.

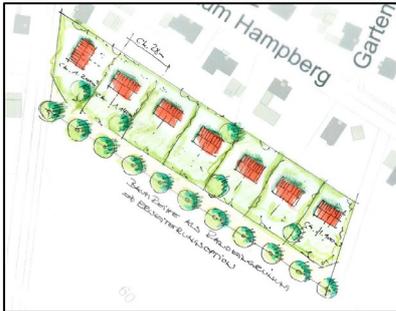


Abb. 6: Variante 1 Städtebauliches Konzept, ohne Maßstab, genordet

Die erste Variante sah eine einseitige Erschließung der Grundstücke von Süden her vor, dabei wären ca. 44 m tiefe Grundstücke und 28 m breite Grundstück mit Größen zwischen 1.000 bis 1.500 m² entstanden. Solche großen Grundstücke werden kaum mehr für die Einfamilienhausbebauung nachgefragt. Früher wurden die Gärten gartenbaulich genutzt, heutzutage sollen diese eher pflegeleicht sein. Die Gartenbereiche lägen zudem ausschließlich zur Straße orientiert, was für die Ruhebereiche nur wenig attraktiv ist.

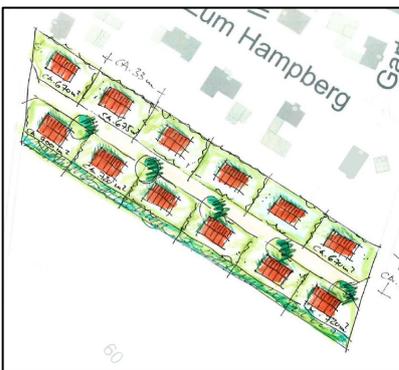


Abb. 7: Variante 2 Städtebauliches Konzept, ohne Maßstab, genordet

Als eine zweite Variante wurde eine beidseitige Erschließung der entstehenden Grundstücke vorgesehen. Die Erschließungsstraße verläuft von Westen nach Osten mittig durch das Plangebiet, die Grundstücke erhalten eine Tiefe von ca. 20 m und wären ca. 650 – 700 m² groß. Zur südlichen Grenze des Geltungsbereichs wird eine Randeingrünung vorgesehen. Durch die schmalen Grundstücke bleibt die Möglichkeit die Gebäude so anzuordnen, dass entweder im Südosten oder Südwesten hinreichend Platz für die privaten Freibereiche bleibt.



Abb. 8: Variante 3 Städtebauliches Konzept, ohne Maßstab, genordet

In einer dritte Variante wurde erwogen, zur Anlage der Randeingrünung ein Streifen des südlich angrenzenden Grundstücks in das Plangebiet einzubeziehen. So könnten ca. 25 m tiefe Grundstücke mit Größen von ca. 750 – 850 m² entstehen. Die Grundstücke wären dann vom Zuschnitt ähnlich breit wie tief und ggf. besser zu beplanen.

Der für diese Variante notwendige Streifen auf dem südlich angrenzenden Grundstück konnte nicht zur Verfügung gestellt werden.

Daher wurde für die weitere Planung die zweite Variante in etwas angepasster Form weiterverfolgt.

4.2 Städtebauliches Konzept



Abb. 9: Städtebauliches Konzept, ohne Maßstab, genordet

In Kirchwalsede soll anschließend an den bestehenden Bebauungszusammenhang auf einem ca. 51 m tiefen Grundstück ein kleinteiliges Wohngebiet für etwa 10 Grundstücke entwickelt werden. Die Erschließung läuft von Westen nach Osten. Im Westen mündet die Erschließungsstraße des Plangebiets in den Sehlinger Weg, im Osten bindet die Erschließungsstraße an die bestehende Wegeverbindung Vor dem Hampberg an.

Die allgemeine städtebauliche Forderung nach einer verdichteten Bauweise bei der Siedlungsentwicklung kann, bei der gerade im ländlichen Raum vorherrschenden Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern, nur bedingt erfüllt werden. Die Ortsrandlage soll zudem auf Wunsch der Gemeinde Kirchwalsede nur maßvoll und in Anlehnung an die umgebenden baulichen Strukturen entwickelt werden.

Gleichzeitig besteht aber auch im ländlichen Raum eine zunehmende Nachfrage nach kleineren und somit auch kostengünstigeren und im besten Fall zudem noch barrierefreien Wohnungen. Im Plangebiet soll daher kleinmaßstäblich ggf. auch Geschosswohnungsbau/ Mietwohnungsbau ermöglicht werden.

Vorgesehen wird eine kleinteilige Bebauungsstruktur mit ortstypisch geeigneten Dächern, die zukünftig den Übergang zu freien Landschaft nach Süden hin bilden wird.

Eine Randeingrünung wird nun knapp 50 m südlich des Plangebiets auf dem Flurstück 141 vorgesehen. Diese Randeingrünung dient vorrangig dem Schutz des Ortsbildes und grenzt den Siedlungsbereich von der freien Landschaft ab. Diese Funktion kann sie auch abgekoppelt und in einigem Abstand vom geplanten Baugebiet erfüllen. Dadurch können etwas tiefere und hinsichtlich des Zuschnitts günstigere Baugrundstücke entwickelt werden.

Die Bebauungsstruktur orientiert sich eng am umgebenden Bestand, der durch die nördlich angrenzenden eingeschossigen Einfamilienhausstrukturen geprägt wird. Da das Plangebiet zukünftig im Süden von Grünstrukturen eingerahmt wird, entfaltet es lediglich nach Osten eine geringe Fernwirkung. Aus der Ferne wahrnehmbar wird im Wesentlichen die Dachlandschaft der Häuser sein.

4.3 Art der baulichen Nutzung

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets überwiegen Wohnnutzungen. Es erfolgt daher die Ausweisung eines **allgemeinen Wohngebietes (WA)**. Im Plangebiet sollen die gem. § 4 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen (Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auch allgemein zulässig sein.

Sie haben kein erhebliches Störpotenzial, können aber im Einzelfall als kleinteilige Versorgungseinrichtungen eine wertvolle Ergänzung dörflicher Infrastrukturen darstellen. Zu erwarten ist allerdings, dass sich überwiegend Wohnnutzungen ansiedeln werden.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO lediglich ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Plangebiet hingegen wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials ausgeschlossen. Für diese Nutzungen sind in Kirchwalsede an anderer Stelle geeignetere Flächen vorhanden.

Durch die vorgenommenen Einschränkungen wird hinreichend sichergestellt, dass das zukünftige Baugebiet überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt sein wird und dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes entspricht.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Im Sinne des einheitlichen Ortsbildes orientiert sich die **maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** am Bestandsbestand und wird im gesamten Plangebiet einheitlich auf **0,4** festgesetzt. Damit wird der gem. § 17 BauNVO gegebene Orientierungswert für das mögliche Maß der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete ausgeschöpft. Um den möglichen Versiegelungsgrad der Grundstücke zu begrenzen, wird ergänzend textlich festgesetzt, dass **die zulässige Grundfläche** durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO **nicht überschritten** werden darf.

Im gesamten allgemeinen Wohngebiet sind nur **eingeschossige (I) Einzel- und Doppelhäuser** zulässig.

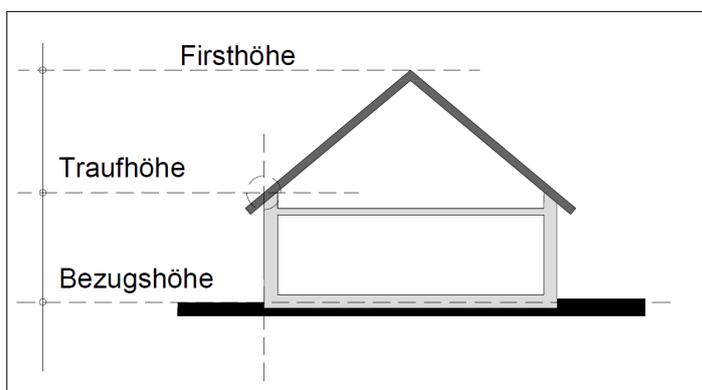


Abb. 10: Skizze zu den Höhenbezugspunkten, ohne Maßstab

Damit insbesondere das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt werden, sind zusätzlich Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude erforderlich. Für das gesamte Plangebiet wird einheitlich die **maximal zulässige Firdhöhe auf 9,50 m** und die **Traufhöhe von maximal 4,00 m begrenzt**, um u. a. baurechtlich eingeschossige aber zweigeschossig anmutende Bauten (s. z. B. sog. Toscanahäuser/ Stadtvillen) sicher auszuschließen.

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Verlängerung der Wandaußenfläche und der Oberkante der Dachhaut, die Firsthöhe der oberste Abschluss der Dachhaut, bezogen auf den jeweiligen Bezugspunkt. Bei der Ermittlung der Firsthöhen bleiben Antennen, Schornsteine, Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen und Belüftungsanlagen sowie sonstige untergeordnete Dachaufbauten unberücksichtigt.

Bezugspunkt für die Höhen baulicher Anlagen ist die Fahrbahnoberkante in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der vorgelagerten Erschließungsstraße. Bei Eckgrundstücken ist die Grundstücksgrenze heranzuziehen, über die die Erschließung des Grundstücks erfolgt.

Durch die sonstigen Festsetzungen und die Vorgabe örtlicher Bauvorschriften kann davon ausgegangen werden, dass das Baugebiet eine gewisse Einheitlichkeit und ortstypische Gestaltungselemente aufweisen wird.

4.5 Bauweise und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Gemeinde plant an dieser Stelle des Ortsgefüges ein durch Einzel- und Doppelhäuser geprägtes Baugebiet, welches nicht nur für Einfamilienhäuser, sondern auch für kleinteilige Mehrfamilienhäuser vorgesehen ist.

Zulässig sind nur **Einzel- und Doppelhäuser** (ED). Zur Sicherung einer kleinteiligen Bebauungsstruktur werden zusätzlich durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise (a) die Gebäudelängen auf 18 m begrenzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die in der Rechtsprechung geltende Definition von Einzel- und Doppelhäusern macht darüber hinaus die Festlegung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden notwendig, um den kleinteiligen städtebaulichen Maßstab zu sichern. Ein Einzelhaus ist ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Die Anzahl der Hauseingänge, Geschosse oder Wohnungen ist unerheblich. Auch mehrgeschossige Wohnblocks oder Doppelhäuser bilden, sofern sie auf einem Grundstück stehen, ein Einzelhaus.

Im Plangebiet soll aufgrund der Ortsrandlage, wie umgebend, eine kleinteilig strukturierte Bebauung entstehen. Gleichzeitig soll der Nachfrage nach kleinem Wohnraum und nach Mietwohnungen nachgekommen werden. Die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten wird daher auf **drei Wohneinheiten je Einzelhaus** sowie **eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte** begrenzt. So können neben Einfamilienhäusern auch kleinere Mehrfamilienhäuser errichtet und somit entsprechend der Nachfrage kleinteiliger (Miet-)Wohnungsbau entwickelt werden. Auch eine spätere Abtrennung von Einliegerwohnungen ist dadurch möglich.

Mit den getroffenen Festsetzungen sind die Kubaturen für die Gebäude angemessen begrenzt. Gleichzeitig wird ein ausreichender Spielraum für eine vielfältige Baugestalt belassen.

4.6 Grundstücksgröße und überbaubare Grundstücksfläche und

Die durchschnittliche Grundstücksgröße dörflich geprägter Ortschaften wie Kirchwalsede liegt deutlich über der in städtischen Lagen.

Inzwischen steigt jedoch auch in den Dörfern aufgrund der demographischen Entwicklung die Nachfrage nach kleineren Grundstücken. In den meisten Familien arbeiten beide Partner und viele ältere Menschen können und wollen keine großen Gärten mehr pflegen.

Um die vorhandene Flächen flächensparend zu nutzen, gleichzeitig aber auch einer übermäßigen Verdichtung im dörflich geprägten Siedlungsbereich entgegenzuwirken wird vorliegend zur Regulierung der Siedlungsdichte eine **Mindestgrundstücksgröße** von **700 m²** je Einzelhaus und 400 m² je Doppelhaushälfte als sinnvoll erachtet und festgesetzt.

Die Baugrenzen werden analog zu den Darstellungen des BP Nr. 15 „Wittorfer Straße“ mit einem Regelabstand von 3,00 m zu den Verkehrsflächen geführt. Zu der nördlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von 5 m.

Das Bestandsgebäude des Flurstück 138/8 befindet sich im Abstand von 8,50 m zur geplanten Baugrenze. Ansonsten werden zwischen den Baugrenzen der Bestandsgrundstücke Zum Hampberg und der geplanten Neubebauung Mindestabstände von 14,50 m bis hin zu 22,60 m sichergestellt. Vor dem Hintergrund, dass der gesetzliche Mindestabstand (der eine hinreichende Belichtung und Belüftung sichert) zwischen zwei Gebäude in Niedersachsen derzeit 6 m beträgt, wird dies als ausreichender Abstand angesehen. Nennenswerte Störungen sind durch das Nebeneinander gleichgearteter Wohnnutzungen nicht zu erwarten.

Die möglichen Grundstückszuschnitte ergeben sich weitgehend bereits aus der Anordnung der Verkehrsflächen. Die gewählten Baugrenzen lassen Bauwilligen und ihren Architekten ansonsten freien Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken.

Auf fast allen Grundstücken ist eine optimale südorientierte Anordnung der Baukörper bzw. der Dachflächen möglich, so dass z. B. Solaranlagen zur Energieeinsparung gut nutzbar sind.

Damit der Straßenraum zukünftig möglichst offen wirkt und nicht durch unmittelbar angrenzende Gebäude eine unerwünschte Einengung erfährt, wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen im Sinne des §14 (1) BauNVO, die Gebäude sind, die straßenseitigen Baugrenzen der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten dürfen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass der zukünftige Straßenraum vor allem durch Vorgärten geprägt wird und ein harmonisch gestalteter Übergang vom öffentlichen in den privaten Bereich entstehen kann.

Zudem ist je Grundstück höchstens eine Zufahrt in maximal 4,00 m Breite zulässig. Breitere Zufahrten mit ggf. mehreren unmittelbar an die Verkehrsfläche angebotenen Stellplätzen beeinträchtigen das Ortsbild negativ und sind daher nicht erwünscht. Darüber hinaus soll mit dieser Festsetzung auch der Versiegelungsgrad innerhalb der Verkehrsflächen im Bereich der Zufahrten soweit möglich reduziert werden.

Ausnahmsweise kann eine zweite Zufahrt zugelassen werden, wenn in einem Einzelhaus Wohneinheiten mit getrennten Hauseingängen erschlossen werden. Die Lage der Zufahrten ist auf das vorhandene Erschließungskonzept abzustimmen.

4.7 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet stellt sich derzeitig als Ackerfläche ohne nennenswerten Gehölzbestand dar.

Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken

Aus gestalterischen Gründen und zur Förderung der Durchgrünung des Baugebietes werden grünordnerische Festsetzungen für die privaten Grundstücke im Teilgeltungsbereich A getroffen.

Hier sind auf jedem privaten Baugrundstück durch die jeweiligen Grundstückseigentümer ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder zwei Obstbäume als Hochstamm gem. der Pflanzliste, Maßnahmenblatt V oder VII des Landkreises Rotenburg (Wümme) zu pflanzen. Pflanzzeitraum ist die erste Pflanzperiode (November bis April) nach Fertigstellung der Hauptgebäude.

Damit soll eine Durchgrünung des Plangebietes durch ein „Grundgerüst“ standortgerechter Bäume dauerhaft im Plangebiet etabliert werden.

Eingrünung zur freien Landschaft

Um den Siedlungsbereich künftig nach Süden zur freien Landschaft abzugrenzen, wird ca. 50 m südlich des für die Entwicklung der Wohngebietsflächen vorgesehenen Teilgeltungsbereich A im Teilgeltungsbereich B die Anpflanzung einer 5 m breiten Randeingrünung vorgesehen. Ggf. wird diese Fläche nach Vorliegen des Umweltberichtes noch erweitert.

Die Randeingrünung dient in erster Linie dem Schutz des Ortsbildes und ist für das gesamte Baugebiet wirksam. Sie stellt ein prägnantes Sichtelement dar, das dazu beiträgt, den neuen Siedlungsbereich in den Landschaftsraum einzubinden.

Festgesetzt wird für den Teilgeltungsbereich B eine Fläche zum Anpflanzen von Feldgehölzen, auf der auf mind. 5 m Breite eine 3-reihige Hecke anzulegen ist. Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzliste V „Feldhecke“ des Landkreises Rotenburg (Wümme). Dies können z.B. sein: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*).

Zum Schutz vor Verbiss ist diese Anpflanzung mit einem mind. 1,60 m hohen Knotengeflechtzaun einzuzäunen, der nach 5-8 Jahren zu entfernen ist.

Die Anpflanzung ist durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße durchzuführen.

Alle Anpflanzungen sind durch die Flächeneigentümer zu pflegen und zu erhalten. Bei einem Verlust von Pflanzen sind diese in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Beide benannten Maßnahmenblätter sind der Begründung als Anhang beigefügt und geben auch Auskunft über erforderliche Pflanzqualitäten, einzuhaltende Pflanzabstände usw., so dass die fachgerechte Umsetzung der Pflanzmaßnahme gesichert wird.

4.8 Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 NBauO

Kirchwalsede ist ländlich geprägt. Neu- und Umbauten im Ort sollten regionale Bauformen als charakteristisches Merkmal der Region respektieren und weiterentwickeln. Das bedeutet aber nicht, dass das „Alte“ nachgebaut werden sollte, sondern wünschenswert wäre eine Übersetzung des traditionellen Bauens in eine moderne, zeitgemäße aber zugleich regionaltypischer Bauweise.

Das Plangebiet befindet sich im Übergang zur freien Landschaft. Aufgrund der Fernwirkung ist das Dach eines Gebäudes das prägendste Element. In der unmittelbaren Umgebung des geplanten Baugebietes herrschen eingeschossige Gebäude mit geneigtem Dach vor. Diese Prägung soll auch weiterhin das Ortsbild einheitlich bestimmen.

Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich daher auf folgende Regelungen, die innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 19 „Sehlinger Weg“ der Gemeinde Kirchwalsede gelten:

Dachgestalt (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Insbesondere die Dächer prägen das Ortsbild weithin sichtbar.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes überwiegt Wohnbebauung. Prägend ist das symmetrisch geneigte Dach. Entsprechend sollen auch im Plangebiet ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° zugelassen werden.

Garagen oder Nebenanlagen im Sinne des §14 (1) der BauNVO und Wintergärten können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden.

Für die Dacheindeckung sind in Anlehnung an den umgebenden Bestand für die Dacheindeckung nur Materialien in den Farben rot, rotbraun oder anthrazit zulässig.

Die Farbauswahl entspricht dem in der näheren Umgebung vorkommenden, eher gedeckten Farbspektrum. Im Umkehrschluss sollen im Dorfkern unübliche Farben wie u. a. blau oder grün durch diese eindeutige Festlegung ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sind Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik, Sonnenkollektoren etc.) auf den Dachflächen möglich und ausdrücklich erwünscht, um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen. Aufgrund der raumbildenden und gestalterischen Wirkung der ortsüblichen Dachneigung sollten sie, wenn möglich, mit der Neigung der Dachflächen verlegt oder in die Dachflächen integriert werden.

Auch ist bei der Anordnung der Module möglichst die Fassaden- und Dachgestalt zu berücksichtigen. Auch begrünte Dächer bzw. begrünte Teile von Dächern sind zulässig.

Störungen der ruhigen Dachflächen sollten auf das notwendige Maß beschränkt werden. Dachgauben oder auch Dachflächenfenster sollten besonders in den von der Straße einsehbaren Bereichen nur sparsam Verwendung finden.

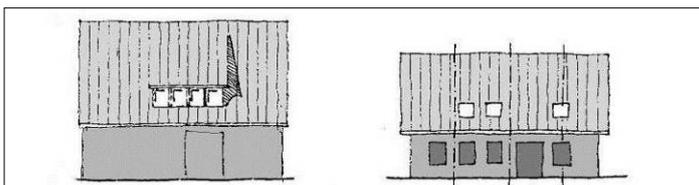


Abb. 11: angemessene Gaubengröße und auf die Fassade abgestimmte Anordnung von Dachflächenfenstern

Sie sollten möglichst regelmäßig auf dem Dach angeordnet werden und immer auch einen Bezug zu den darunterliegenden Fenster- und Türöffnungen haben. Eine willkürliche Anordnung bringt Unruhe in das Gesamtscheinungsbild.

Die Gesamtlänge von Dachgauben oder Dacheinschnitten darf insgesamt nicht mehr als 50% der Gesamtlänge der jeweiligen Dachseite betragen. Dies dient dem Zweck, die vorherrschenden klaren Dachstrukturen zu bewahren und ausgewogene Gebäudeproportionen zu erhalten. Es soll u. a. verhindert werden, dass durch überdimensionierte Gaubebänder ein höherer Gesamteindruck der Gebäude entsteht. Dabei sollten Gauben und Dachflächenfenster immer einen ausreichenden Abstand zu Traufe, First und Ortgang (Faustregel: mind. 3 Dachpfannenreihen) halten, um die ursprüngliche Dachform für sich erkennbar zu lassen.

Einfriedungen (§84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Das Bild eines Straßenraumes wird maßgeblich auch durch die Abfolge von Vorgarten- bzw. Gartenzonen und Grünstrukturen geprägt.

Gerade an den Vorderseiten der Grundstücke entlang der öffentlichen Straßen sollte ein freundliches, offenes Ortsbild gewährleistet sein. Insbesondere hohe und geschlossenen Zäune beeinträchtigen die Entstehung eines aufgelockerten Straßenraumes. Inzwischen sieht man zudem vielerorts sog. Stabgitterzäune, in die Kunststoffgewebe oder Schilfmatten eingezogen werden, durch die Durch- und Einblicke in die Vorgärten verhindert werden. Diesen „Abschottungsbestrebungen“ soll zum Schutz des Ortsbildes zumindest entlang der Erschließungsstraße/ Planstraße A entgegengewirkt werden.



Abb. 12: Beispiel für die Negativwirkung blickdichter Zäune in Vorgärten

Insbesondere hohe Zäune beeinträchtigen die Entstehung eines aufgelockerten Straßenraumes. Zum Schutz des Ortsbildes wird die Höhe von Einfriedungen daher begrenzt.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind daher als Grundstückseinfriedungen senkrecht gelattete Holzzäune, Mauern oder Stabmetallzäune oder Lebendhecken/ Laubhecken bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche.



Abb. 13: Beispiel für einladend gestaltete Vorgärten in unterschiedlichen Ausführungen

Bei Hecken ist darauf zu achten, dass sie regelmäßig geschnitten werden und die Verkehrsflächen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigen.

Flächig geschlossene Zäune sind als straßenbegleitende Einfriedung unzulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche (gem. §84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Von besonderer Bedeutung ist die Materialwahl bei den Freianlagen, denn auch Wege und Grundstückszufahrten sind wichtige Elemente, die den äußeren Gesamteindruck von Gebäuden prägen. Natürliche Materialien wie Feldsteine, Natursteinpflaster oder Ziegelpflaster sind, dort wo gepflastert werden muss, auch heute noch vorzuziehen. Aus Kostengründen werden jedoch häufig Betonsteine verwendet. Hier sollte man darauf achten, dass dezente, harmonische Farben und möglichst schlichte Quadrat- oder Rechtecksteine gewählt werden, die den natürlichen Materialien in ihrer Wirkung nahekommen.

Grundsätzlich sollten Flächen aus ökologischen Gründen nach ihrer Nutzungsintensität befestigt werden und alle Möglichkeiten zur Entsiegelung von Flächen genutzt werden. Ggf. kann bei zu befestigenden Grundstücksfreiflächen (z.B. Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen, Standplätze für Abfallbehälter) auf Pflaster zugunsten von wassergebundenen Decken verzichtet oder wasserdurchlässig mit breiten Fugen, mit offenporigem Pflaster, Rasengittersteinen, Splittfugen o. ä. gepflastert werden.

Dies minimiert den Versiegelungsgrad, dient der Verbesserung des Mikroklimas und soll eine möglichst hohe Wasserdurchlässigkeit ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund können auch Fassaden- oder Dachbegrünungen einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Stadtklimas leisten und zugleich das Ortsbild deutlich aufwerten.

Darüber hinaus sind die Baugrundstücke so herzurichten und zu unterhalten, dass sie nicht verunstaltend wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. In diesem Zusammenhang sind insbesondere sogenannte Schottergärten, aus Umwelt- und Klimasicht kritisch zu bewerten. Als Schottergärten werden Flächen bezeichnet, bei denen die Humusschicht abgetragen und eine Folie verlegt wird, auf der die Schotterdecke (Steine, Kies u. ä.) aufgebracht wird. Andere Begrifflichkeiten für Schottergärten können auch Steingärten, Kiesgärten, Steinbeete, Kiesbeete etc. sein.

Durch diese angeblich pflegeleichten „Steinwüsten“ wird auch das dörfliche Grün zunehmend reduziert. Sie bieten keinen Lebensraum für Insekten, tragen zur Flächenerwärmung bei und bieten kaum einen ökologischen Wert. Schotterflächen sind entsprechend nicht als Grünflächen zu bewerten, sondern stellen eine Bodenversiegelung dar, die auf die Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen ist.



Abb. 14: Beispiel für Schottergärten ohne ökologischen Wert

Aus gestalterischen, aber auch ökologischen Gründen wird über die örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gem. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Grünflächen zeichnen sich durch naturbelassenen oder angelegte, mit Pflanzen bewachsenen Flächen aus. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden.

Flächenhafte Stein- Kies- oder Splittschüttungen sowie die Verwendung wasserdichter, nicht durchwurzelbarer Materialien (z.B. Folien/Vlies) sind unzulässig.

Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Nichtbeachtung der Örtlichen Bauvorschrift den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit erfüllen kann.

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

4.9 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Westen über die Straße Sehlinger Weg. Zusätzlich soll die bauleitplanerisch bereits vorbereitete Anbindung an die Straße Zum Hampberg genutzt werden, damit sodass im Plangebiet keine Wendeanlage notwendig ist und Fahrzeuge das Gebiet durchfahren können. Hierfür ist ein Teilstück des Weges Vor dem Hampberg entsprechend auszubauen.

Es ist allerdings davon auszugehen, dass die PKW-Verkehre im Regelfall den Sehlinger Weg als Zu- und Abfahrt nutzen werden, da dieser auf kürzerem Weg an die Ortsmitte und die weiteren überörtlichen Straßen führt.

Die innere Erschließung erfolgt über eine etwa mittig durch das Plangebiet verlaufende Planstraße A mit einer Straßenraumbreite von 7,50 m. Damit binden alle Grundstücke unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum an, sodass eine direkte Erschließung und Bebaubarkeit aller Grundstücke gewährleistet ist.

Der Ausbau der Verkehrsflächen soll in verkehrsberuhigter Form als Mischverkehrsfläche erfolgen und gleichzeitig die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer gewährleisten. Die Fahrbahnbreite wird dabei deutlich schmaler (ca. 4,50 m) als die festgesetzte Verkehrsfläche ausgeführt. Im Straßenraum können als gestalterische Maßnahme Bäume gepflanzt und Stellplätze integriert werden.

Die Erschließungsplanung erfolgt parallel zur Bauleitplanung. Ergänzende textliche Festsetzungen zur Ausgestaltung der Straßenräume werden daher als nicht erforderlich angesehen.

Hinsichtlich der Erschließung behält sich die Gemeinde vor, zum Schutz der unmittelbar angrenzenden Anlieger der Straße Zum Hampberg, die Idee einer Wendeanlage erneut aufzugreifen. Ggf. kann als Kompromiss eine kleinere, für PKW- geeignete Wendeanlage erstellt werden. In diesem Fall wären die Mülltonnen durch die Anwohner an den Sehlinger Weg oder die Straße Zum Hampberg zu bringen. Entsprechende Aufstellflächen für die Mülltonnen wären in diesem Fall vorzuhalten.

4.10 Ver- und Entsorgung

Versorgung mit Trinkwasser, Gas, Elektrizität und Telekommunikation

Im Rahmen des Scopings werden die Versorgungsträger darum gebeten, Aussagen zu den in der Umgebung vorhandenen Versorgungsanlagen (Trinkwasser, Gas, elektrische Energie, Telekommunikation) zu treffen und anzugeben, ob das Neubaugebiet wie derzeit vermutet, problemlos an diese angebunden werden kann, bzw. ob zur Anbindung ein Ausbau der Netze erforderlich ist.

Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen, ist die unterirdische Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen im Verlauf der Verkehrsflächen vorgesehen. Damit soll neben einer dauerhaft gesicherten Zugänglichkeit gleichzeitig gewährleistet werden, dass notwendige Versorgungsleitungen nicht überbaut und Leitungsverläufe nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der Leitungsträger untereinander sind im Zuge der weiteren Erschließungsplanung rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen Abstimmungen zu treffen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung in der Samtgemeinde Bothel erfolgt über getrennte Schmutz- und Regenwasserkanalsysteme. Es ist davon auszugehen, dass an die bestehenden Systeme angebunden werden kann.

Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser kann nicht innerhalb des Plangebiets versickert werden. Es ist vorgesehen, dieses über einen Stauraumkanal mit Drosselrohren, welche entlang der Planstraße verlaufen werden, gedrosselt in das Kanalnetz einzuleiten. Derzeit wird ein Erschließungskonzept erstellt, welches genauere Aussagen zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser trifft. Die Ergebnisse werden, sobald sie vorliegen, eingearbeitet.

Zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses können auf den Privatgrundstücken geeignete Maßnahmen ergriffen werden. So kann das auf den Dachflächen und den versiegelten Freiflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser gesammelt und zur Grünflächenbewässerung verwendet oder dem Brauchwasserkreislauf zugeführt und genutzt werden. Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser unkontrolliert von privaten Baugrundstücken auf Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen abfließt und dort zu Schäden führt.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch die Gemeinde Kirchwalsede sicherzustellen. Details der Löschwasserversorgung werden im Zuge der konkreten Erschließungsplanung mit der Freiwilligen Feuerwehr (Gemeindebrandmeister) abgestimmt. Die erforderlichen Feuerlöscheinrichtungen und Leitungsgrößen werden rechtzeitig vor Baubeginn abgestimmt. Nähere Hinweise zur Löschwasserentnahme werden vor der konkreten Ausbauplanung erfragt und beim Ausbau der Straßen beachtet.

Müllentsorgung

Allgemeiner Hausmüll wird ortsüblich über die Müllabfuhr entsorgt. Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Rotenburg (Wümme). Durch die geplante Erschließung ist die sichere Befahrbarkeit gewährleistet. Die für Müllfahrzeuge erforderlichen Kurvenradien werden im Zuge des Erschließungskonzeptes berücksichtigt.

4.11 Landwirtschaft

Durch die Planung wird eine ca. 1,06 ha große Ackerfläche dauerhaft einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Landwirtschaftliche Nutzflächen außerhalb des Plangebietes werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben gewährleistet. Aktive landwirtschaftliche Betriebe, die zu berücksichtigen wären, befinden sich im Umfeld des Plangebietes nicht. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der näheren Umgebung des Plangebietes kann es jedoch zu Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch Lärm und Geruch kommen. Diese sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Wohnbevölkerung zu tolerieren.

Zur Minderung visueller Beeinträchtigungen wird im Süden des Plangebietes eine Randeingrünung vorgesehen.

4.12 Belange des Umweltschutzes

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist wie folgt einzuschätzen:

Boden

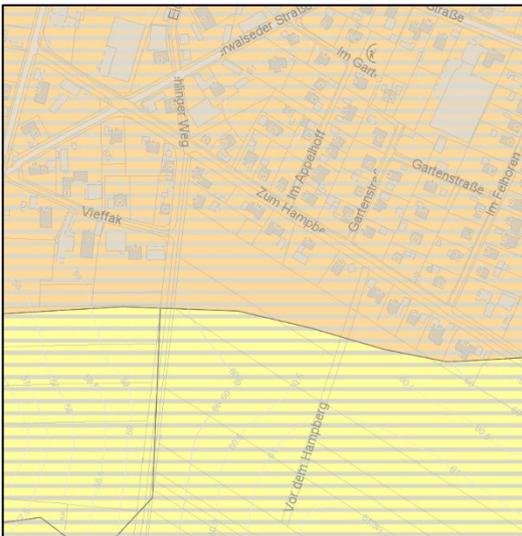


Abb. 15: Auszug Bodenübersichtskarte 1:500.000 (BÜK50) NIBIS Kartenserver, vom 11.04.2023, ohne Maßstab

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden bisher unbebaute Flächen im Außenbereich in den Siedlungszusammenhang einbezogen. Die Gemeinde versucht dies nur im notwendigen Maße und mit möglichst sparsamer Versiegelung umzusetzen. Nach derzeitiger Einschätzung stellen die Versiegelung der Ackerflächen im Zuge der Errichtung von Gebäuden und der Erschließung sowie die damit verbundene Beeinträchtigung des Bodenhaushalts den zentralen Eingriff dar.

Hinsichtlich der Naturhaushaltsfaktoren Wasser, Luft und Klima liegt aufgrund der vorhandenen umgebenden Bebauung und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine Beeinträchtigung der Bodenstrukturen vor.

Gemäß Bodenübersichtskarte (BÜK 50/ 1:50.000) Niedersachsen des Nibis® Kartenservers liegen mittlere Pseudogley-Braunerden im Plangebiet, wie auch in großen Teilen der Ortschaft Kirchwalsede vor. In einem kleinen Teilbereich im Südosten sind Mittlere Pseudogley-Podsole vorhanden.

In der Karte 3 Boden des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Rotenburg (Wümme) werden für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung keine Darstellungen getroffen.

Durch die ERWATEC Arndt Ingenieurgesellschaft wurde im Frühjahr 2023 ein Bodengutachten für Versickerung und Tragfähigkeit erstellt, welches mit Stand vom 03.04.2023 vorliegt. Es wurden an insgesamt sechs Bohrpunkten Bohrungen durchgeführt. Es liegen in dem Plangebiet Mutterbodenschichten/Auffüllungen vor, darunter befinden sich an den Bohrpunkten B1-B4 Geschiebelehme steifer Konsistenz, an den Bohrpunkten B5 und B6 befinden sich schluffige bis schwach schluffige, mitteldicht gelagerte Feinsande sowie darunter Geschiebelehme mit steifer Konsistenz.

Gemäß diesem Gutachten muss für einen ausreichenden Abfluss des Oberflächenwassers gesorgt werden, die im Boden vorhandenen Geschiebelehme haben eine zu geringe Wasserleitfähigkeit, sodass sie nicht zur Regenwasserversickerung geeignet sind. Der vorhandene Boden ist für die Nutzung von Erdwärme mit Erdsonden gut geeignet.

Wasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets Wasserwerk-Süd. Die Verordnung des Landkreises Rotenburg (Wümme) über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes Wasserwerk Süd des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land vom 21.12.2011 ist zu berücksichtigen

Durch die mit dem Vorhaben verbundene Flächenversiegelung in Verbindung mit den Bodenverhältnissen kann das Oberflächenwasser vor Ort nicht versickert werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird das anfallende Regenwasser über einen entlang der Straße verlaufenden Stauraumkanal gedrosselt in den Kanal geleitet werden müssen. Ein Erschließungskonzept wird derzeit erarbeitet. Die Ergebnisse werden in die Begründung eingearbeitet, sobald sie vorliegen.

Ansonsten sind aus den Folgenutzungen durch das Wohngebiet keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Mögliche Schadstoffeinträge aus landwirtschaftlichen Nutzungen entfallen hingegen zukünftig.

Klima

Mit der Entwicklung eines Baugebietes werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen versiegelt, die keine besondere Bedeutung für das Klima aufweisen. Dadurch sind lediglich geringfügige Änderungen des Mikroklimas zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der mit der Realisierung des Baugebietes einhergehenden ergänzenden Pflanzmaßnahmen ist von keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima auszugehen.

Mit den vorgesehenen Pflanzmaßnahmen, die eine Durchgrünung des Gebietes fördern sollen, können negative Auswirkungen der Bebauung auf das Mikroklima abgemindert

werden. Die Einhaltung energetischer Mindestanforderungen sowie die Nutzung regenerativer Energien sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Altlasten und Kampfmittel

Es liegen derzeit keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes vor.

Sollten bei der Realisierung des Vorhabens unnatürliche Bodengerüche, Bodenverfärbungen oder die Ablagerung von Abfällen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Hopfengarten 2, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen. Gleiches gilt für Kampfmittel.

Naturschutz und Landschaftspflege

Das gesamte Plangebiet ist derzeit Ackerfläche, bzw. ein kleiner Teilbereich stellt sich als Zuwegung zu den Ackerflächen dar.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gehölzbestände vorhanden, die Gehölzbestände auf den Grundstücken nördlich des Plangebietes werden von der Planung weitgehend nicht beeinträchtigt.

Es werden jedoch im Zuge der Realisierung des Baugebietes umfangreiche Flächen für Bebauung und Verkehr neu versiegelt. Es befinden sich keine Naturdenkmäler, geschützte Objekte oder geschützte Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts im Plangebiet oder sind durch die Planung indirekt betroffen. Das Potenzial als Lebensraum für Amphibien und Brutvögel wird aufgrund der intensiven Nutzung und benachbarten Wohngebieten im Plangebiet selbst als nicht besonders wertvoll eingeschätzt.

Negative Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht anzunehmen, da keine Biotoptypen mit besonderer Bedeutung überplant werden. Lebensraum, der bei derzeit intensiver landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, überwiegend als Ackerland, nur eingeschränkt bedeutsam ist, geht verloren. Zugleich wird durch die Gärten und Grünflächen sowie insbesondere durch die Anlage der Randeingrünung wertvoller neuer Lebensraum geschaffen.

Arten und Lebensgemeinschaften

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Bei Eingriffsvorhaben im Rahmen der Bauleitplanung bezieht sich die Prüfung auf das Artenspektrum der Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie auf die europäischen Vogelarten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen erst im Zuge der konkreten Realisierung von Vorhaben. Gleichwohl ist im Vorfeld zu prüfen, ob der Umsetzung der Planung ggf. unüberwindliche Hindernisse bezüglich des Artenschutzes entgegenstehen.

Aufgrund der derzeit intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der umgebenden Bestandsbebauung wird derzeit kein besonderer Untersuchungsbedarf im Hinblick auf geschützte Arten im Plangebiet gesehen.

Gehölzrodungen sind in geringem Umfang lediglich bei der Freiräumung der bereits als Verkehrsfläche ausgewiesenen Wegeparzelle vor dem Hampberg zu erwarten. Sonstige Baum- und Strauchbestände im Umfeld des Plangebietes bleiben erhalten.

Sie befinden sich bereits jetzt in Siedlungsnähe und dürften hinsichtlich ihrer Eignung als potenzieller Lebensraum sowie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten keine erhebliche Einschränkung erfahren.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit ihrem regelmäßigen Flächenumbruch und der unmittelbaren Anbindung an das bestehende Ortsgefüge sind bereits deutliche Störungspotenziale vorhanden. Die landwirtschaftliche Fläche ist hinsichtlich ihrer Eignung als Lebensraum somit deutlich eingeschränkt.

Ein Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ist auf den durch die Planung betroffenen Ackerflächen bislang nicht bekannt und auch nicht wahrscheinlich.

Darüber hinaus sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ausreichende und meist deutlich besser geeignete Lebensräume vorhanden, auf die ausgewichen werden kann. Durch den Verlust der Ackerfläche wird kein besonderer Untersuchungsbedarf im Hinblick auf geschützte Arten im Plangebiet ausgelöst.

Die ökologische Funktion ist im nahen Umfeld weiterhin gewahrt, so dass ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 4 derzeit ausgeschlossen werden kann. Es wird an dieser Stelle jedoch darauf hingewiesen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen auch unabhängig vom Bebauungsplan zu berücksichtigen sind. Der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten.

Da insbesondere im Zuge der Erschließungsarbeiten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (s. Tötungs- und Verletzungsverbot) nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, wird eine sog. Bauzeitenregelung für die Erschließung des Baugebietes als Verminderungsmaßnahme vorgesehen. Die Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen hat im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar zu erfolgen.

Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass im Umkreis von 100 m zu den Bauflächen keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden.

Es erfolgt mit der Planung kein Eingriff im Sinne des Artenschutzes. Durch die benannten Vermeidungsmaßnahmen kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des Artenschutzes (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) ausgeschlossen werden. Eine Potenzialabschätzung der vorkommenden Tierarten und Habitats auf Basis der Biotoptypenkartierung wird als ausreichend angesehen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen (z. B. Natriumdampfhochdrucklampen oder warmweiße LED's) zur Vermeidung von Lichtemissionen zu verwenden sind.³ Es wird an dieser Stelle ergänzend darauf hingewiesen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen immer auch unabhängig vom Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

³ S. z.B. Schroer/Huggins/Böttcher/Hölker, Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen, 2019.

Der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten.

Orts- und Landschaftsbild

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme) wird das Plangebiet einer Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung zugeordnet. Südwestlich des Plangebietes wird dem dortigen Landschaftsbild eine mittlere Bedeutung gegeben. Im Norden und Westen schließt Bebauung an und östlich des Plangebietes befindet sich ein Sendemast, so dass es bereits Vorbeeinträchtigungen gibt. Das Plangebiet schließt im Süden und Osten an die freie Landschaft an.

Durch die Realisierung eines Neubaugebietes in Ortsrandlage kommt es zu weiteren Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die durch die Ergänzung einer wirksamen Randeingrünung zur freien Landschaft im Süden (teilweise) kompensiert werden können. Nach Osten hin wird zum derzeitigen Planungsstand keine Eingrünung vorgesehen. An dieser Stelle werden aufgrund der ackerbaulichen Nutzung (insbes. Bei Maisanbau) der westlich angrenzenden Fläche weiterhin zumindest für einen Teil des Jahres die angebauten Nutzpflanzen das Baugebiet von der freien Landschaft abgrenzen und die Wahrnehmung bestimmen.

Das vorliegende Bebauungskonzept berücksichtigt insbesondere hinsichtlich der Grundstücksausnutzung und der Höhenentwicklung der Gebäude die umgebende Siedlungsstruktur. Durch ergänzende gestalterische Vorgaben im Bebauungsplan können nicht erwünschte Auswirkungen auf das Ortsbild zudem verhindert bzw. deutlich gemildert werden.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild einwirken werden. Die vorhandenen Siedlungsstrukturen werden angemessen und zeitgemäß weiterentwickelt und der Ortsrand wird behutsam und dorftypisch ausgebildet.

Kultur- und Sachgüter

Derzeitig bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen von Ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden innerhalb des Plangebietes. Es wird gleichwohl an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tonscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), die im Zuge von geplanten Bau- oder Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) zur Kenntnis gebracht werden müssen. Die Bauarbeiten sind einzustellen und die Fundstellen zu schützen.

Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Vorliegend sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu erwartende Beeinträchtigungen zu ermitteln und es ist zu klären, inwieweit ggf. Schutzmaßnahmen zu treffen sind.

Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die Planung mit umliegenden ggf. schützenswerten Nutzungen verträglich ist.

Geruchsemissionen/ Landwirtschaft:

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe. Südlich befindet sich im Abstand von 650 m bis 700 m zum Plangebiet eine Biogasanlage. Gem. der Abstandsregelungen nach Nr. 5.4.1.15 der TA Luft 2021 ist bei der Ersterrichtung einer Biogasanlage an einem Standort ein Abstand von mindestens 100 m zur nächsten vorhandenen oder in einem Bebauungsplan festgesetzten Wohnbebauung einzuhalten. Aufgrund des großen Abstandes und der umgebenden, teils dichter an der Biogasanlage gelegene Wohnbebauung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen für die geplante Wohnnutzung erwartet. Im Umkehrschluss ist davon auszugehen, dass der Betrieb aufgrund der bereits bestehenden umgebenden Wohnnutzungen nicht in seinen Entwicklungsmöglichkeiten beeinträchtigt wird.

Die südlich und östlich an das Plangebiet angrenzende Ackerfläche wird weiterhin ackerbaulich genutzt werden, weshalb auf der Planzeichnung der Hinweis erfolgt, dass es durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der näheren Umgebung des Plangebietes zu Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch Lärm und Geruch kommen kann. Diese sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Wohnbevölkerung zu tolerieren.

Verkehrslärm

Das geplante Wohngebiet verursacht Erschließungsverkehre. Die Haupterschließung erfolgt über eine zentral durch das Plangebiet verlaufende Straße, welche westlich in die Straße Sehlinger Weg und nordöstlich in die Straße Zum Hampberg mündet. Erschlossen werden ca. 10 Baugrundstücke.

Ab wann Zusatzverkehre abwägungsrelevant werden, ist gesetzlich nicht klar definiert. Ein Gerichtsurteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes (VGH), vom 17.08.2017 - 4C 2760/16.N hat hierzu als Tenor folgendes aufgeführt:

„Nach ständiger Rechtsprechung der Bausenate des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs stellt die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag vorbehaltlich besonderer Umstände des Einzelfalls lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung eines Straßenanliegers dar. Bei dem Interesse, von einem derartigen Mehrverkehr verschont zu bleiben, handelt es sich nicht um einen abwägungsbeachtlichen Belang.

Bei der Ermittlung des planbedingten Mehrverkehrs, der durch ein neues Wohngebiet erzeugt wird, kann davon ausgegangen werden, dass je Wohneinheit etwa 1,5 Fahrzeuge vorhanden sind und dass jedes Fahrzeug ca. 2,5 mal am Tag bewegt wird. Ferner ist ein motorisierter Besucherverkehr sowie ein Güterverkehr von insgesamt 2 Fahrten pro Wohneinheit am Tag in Ansatz zu bringen.“

Es ist davon auszugehen, dass im geplanten Wohngebiet überwiegend Einfamilienhäuser entstehen werden. Zur Sicherheit wird von durchschnittlich 2 Wohneinheiten pro Baugrundstück mit jeweils 6 Fahrzeugbewegungen pro Tag ausgegangen. So kommt man für das geplanten Wohngebietes auf ein geschätztes Verkehrsaufkommen von ca. 120 Fahrzeugbewegungen pro Tag, wobei der Tagzeitraum mit 16 Stunden angenommen werden kann. Daraus ergeben sich ca. 7,5 Pkw Bewegungen pro Stunde. Für Ver- und Entsorgung können ergänzend etwa 3 Lkw-Fahrten angenommen werden.

Angesichts dieser nur sehr geringen zu erwartenden Fahrbewegungen, ist davon auszugehen, dass die Grenzwerte der 16. BimSchV /3/ für allgemeine Wohngebiete (WA) von 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts auch in den immissionsrelevanten Einmündungsbereichen der geplanten Erschließung deutlich unterschritten werden.

Diese Belastung liegen auch weit unter den Verkehrsbelastungen (bis zu 150 Kfz/h), die gem. Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) für typische Wohnwege zu erwarten sind.

Vor diesem Hintergrund ist für die Anlieger der Straßen Sehlinger Weg und Zum Hampberg nicht mit einer unzumutbaren Zunahme von Lärmimmissionen durch Erschließungsverkehre zu rechnen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Die Planung wird daher als für das Umfeld verträglich angesehen.

Eingriff in den Naturhaushalt

Der Bestand stellt sich als Ackerfläche ohne besonders wertvolle natürliche Strukturen dar. Aufgrund der angrenzenden bereits vorhandenen Bebauung wird in einen vorbelasteten Landschaftsbildbereich eingegriffen. Es werden jedoch Flächen für Bebauung und Verkehrsanlagen neu versiegelt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 19 „Sehlinger Weg“ der Gemeinde Kirchwalsede werden ca. 10.290 m² Ackerflächen in ein Baugebiet umgewandelt. Des Weiteren werden ca. 890 m² Ackerflächen zur Herstellung der Randeingrünung mit einer Feldhecke bepflanzt.

Es werden ca. 8.450 m² allgemeine Wohngebietsflächen entwickelt, woraus sich bei einer zulässigen Versiegelung⁴ von maximal 0,4% hinsichtlich der Bodenversiegelung ein maximal möglicher Eingriff von ca. 3.380 m² ergibt.

Hinzu kommen zusätzliche Verkehrsflächen von ca. 1.840 m². Nimmt man hier einen Versiegelungsgrad von ca. 85 % an, so ergibt sich im Plangebiet eine weitere Versiegelung von ca. 1.565 m². Insgesamt werden durch die Realisierung des Wohngebietes im Plangebiet somit maximal etwa 4.945 m² Flächen versiegelt.

Der Umfang der daraus resultierenden erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird noch ermittelt.

5 Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft

Das zukünftige Baugebiet grenzt unmittelbar an den Siedlungsbereich und erweitert diesen sinnvoll. Die Entfernung zur Dorfmitte ist nur gering. Mit der Erweiterung des Siedlungsrandes wird der Dorfrand neu gebildet, d.h. die angrenzenden Anwohner verlieren u.a. ihren freien Blick auf die Landschaft.

Weitere erhebliche Einschränkungen werden durch die Realisierung des nur kleinteiligen Plangebietes nicht gesehen.

Mit der Ausweisung von Wohnnutzungen grenzen grundsätzlich gleichartige und miteinander gut verträglichen Gebietskategorien (WA/ WA bzw. MI/ WA) aneinander.

⁴ Vgl.: GRZ von 0,40

Bei der Erschließung von ca. 10 Grundstücken ist, auch vor dem Hintergrund einer bislang nur sehr gering vorbeinträchtigten Nachbarschaft, keine unzumutbare Verkehrsbelastung zu erwarten.

Durch die vorgegebenen Baugrenzen aus dem Bestand und die in einem Abstand von 5 m zur Bestandsbebauung geplanten Baugrenzen wird ein Mindestabstand von 14,50 m bis hin zu 22,5 m zwischen der Bestandsbebauung und einer möglichen Neubebauung sichergestellt (ausgenommen bebauter Teil Flurstück 138/8).

Dies ist deutlich mehr, als der gesetzlich geforderte Mindestabstand und stellt auch sicher, dass bestehende Freibereiche weiterhin weitgehend uneingeschränkt genutzt werden können.

Es ist richtig, dass mit der Umsetzung der Bauleitplanung zu Beeinträchtigungen und ggf. Einschränkungen für die angrenzenden Anlieger kommen wird. Die Beeinträchtigung durch die Neubebauung wird gesehen und anerkannt. Sie wird aber nicht als unzumutbar eingestuft.

Auch ein Gebot der Rücksichtnahme gibt Anliegern nicht den Anspruch, von jeglicher Beeinträchtigung verschont zu bleiben. Einen generellen Schutz vor Einsichtnahme auf das eigene Grundstück gibt es nicht. Eine Rechtsverletzung liegt erst vor, wenn von einem Vorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeht. Unter Berücksichtigung bauordnungsrechtlicher Abstandsvorschriften kann vorliegend nicht davon ausgegangen werden, dass durch diese Bauleitplanung unverhältnismäßige Beeinträchtigungen vorbereitet werden.

Durch die großen Abstände zu den Bestandsbauten bleiben Belüftung, Belichtung und Besonnung für die angrenzenden Grundstücke gewahrt. Eine Verschattung der geschützten Freiräume und Terrassenbereiche ist unwahrscheinlich und da es sich um aneinandergrenzenden Wohnnutzungen handelt, sind erhebliche Lärmeinwirkungen ebenfalls nicht zu erwarten.

Zur Sicherung der Wohnraumversorgung sieht die Gemeinde Kirchwalsede die Notwendigkeit auch zukünftig in erforderlichem Maße und überschaubarem Umfang Wohngebiete zu entwickeln. Sie gibt in der Abwägung, unter Berücksichtigung der in nur sehr geringem Umfang zu erwartenden Auswirkungen und Beeinträchtigungen für die Anwohner, dem Belang der Wohnraumentwicklung an dieser Stelle des Ortsgefüges den Vorrang vor dem Schutzbedürfnis der Anwohner.

6 Bodenordnung

Die Flurstücke 139 und 141 sind im Eigentum des Vorhabenträgers.

7 Kosten und Finanzierung

Auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans entstehen Planungskosten. Diese werden vom Vorhabenträger im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages übernommen. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages können weitergehende Vereinbarungen getroffen werden, die jedoch nicht Gegenstand des öffentlichen Bauleitplanverfahrens sind. Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

8 Flächenangaben (alle Angaben gerundet)

Flächenbezeichnung	Neuplanung
allgemeines Wohngebiet:	8.450 m ²
Verkehrsflächen	1.840 m ²
Fläche zum Anpflanzen	890 m ²
Geltungsbereich des B-Plans	11.180 m²

Plan und Begründung des Bebauungsplans wurden im Einvernehmen mit der Gemeinde Kirchwalsede durch das Büro M·O·R PartG mbB, Rotenburg ausgearbeitet.

Kirchwalsede, den __.__.2024

Bürgermeister

9 Anlage

Maßnahmenblatt V „Feldhecke“ – Seite 1				
Bezeichnung der Baumaßnahme/ des Projekts		Antragsteller/ Vorhabenträger		Maßnahme Nr.
Zusatz-Code		Maßnahmentyp: V = Vermeidungsmaßnahme, A = Ausgleichsmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme, G = Gestaltungsmaßnahme (Zusatzindex): FFH = Schadensbegrenzungsmaßnahme/ Kohärenzsicherungsmaßnahme, CEF = Funktionserhaltende Maßnahme, FCS = Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes		
Lage und Beschreibung der Maßnahmenfläche				
Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	
Detail-Lageplan Nr.		Konflikt		
Eigentümer				
Ausgangs- Biototyp(en)		Ziel-Biotop- typ(en)		
Ziel und Beschreibung der Maßnahme				
<p><u>Ziel:</u> Entwicklung einer freiwachsenden, unten dichten Strauch-Baumhecke mit einzelnen Überhältern aus verschiedenen heimischen, regionaltypischen und standortgerechten Laubhölzern, zur Eingrünung von baulichen Anlagen oder in der freien Landschaft.</p> <p><u>Beschreibung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 3-reihige Hecke: Breite 5 m, Länge ___ m, Reihen- und Pflanzabstand von ca. 1,25 m (Dreiecksverband) <input type="checkbox"/> 4-reihige Hecke: Breite 8 m, Länge ___ m, Reihen- und Pflanzabstand von ca. 1,50 m <input type="checkbox"/> 5-reihige Hecke: Breite 10 m, Länge ___ m, Reihen- und Pflanzabstand von mind. 1,50 m (Dreiecksverband) • Gruppen aus jeweils 3 - 4 Exemplaren der gleichen Gehölzart • Verwendung von Pflanzgut aus anerkannten regionalen Herkünften nach Forstvermehrungsgutgesetz (Eiche Herkunftsgebiet 81703 bzw. 81803, Rotbuche 81003 „Heide und Altmark“, Erle 80201, Esche 81101 „Nordwestdeutsches Tiefland“) • Baumschulware, Qualitäts- und Herkunftsnachweis durch Lieferschein • Pflanzung entsprechend DIN 18915-18920 • Qualität: Baumartige als leichte Heister 100-150 cm, Strauchartige als verpflanzte Sträucher 3-4 Triebe 60 - 100 cm • ggf. Hochstämme (Stammumfang 10 - 12 cm) mit Abstand untereinander von ca. 8 m in der mittleren Reihe <p><u>Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiß/ Fegeschäden, Windeinwirkung und Anfahrschäden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wildschutzzaun aus rehwild- und kaninchensicheres Knotengittergeflecht (Höhe 1,60 m, in Damwildrevieren 1,80 m) • Abbau nach 5 - 8 Jahren 				

Maßnahmenblatt V „Feldhecke“ – Seite 2		
Bezeichnung der Baumaßnahme/ des Projekts	Antragsteller/ Vorhabenträger	Maßnahme Nr.
<u>Arten/ Gehölzwahl:</u>		
eher trockene Standorte:		
<p>Bäume:</p> <ul style="list-style-type: none"> Sandbirke (<i>Betula pendula</i>) Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>) Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>) Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>) <p>Sträucher:</p> <ul style="list-style-type: none"> Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>) Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>) Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) Salweide (<i>Salix caprea</i>) Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) 		
eher feuchte Standorte:		
<p>Bäume:</p> <ul style="list-style-type: none"> Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>) Hainbuche (<i>Carpinus betula</i>) Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) Frühe Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>) Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) <p>Sträucher:</p> <ul style="list-style-type: none"> Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>) Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaea</i>) Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>) Ohrweide (<i>Salix aurita</i>) Grauweide (<i>Salix cinerea</i>) Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) Gewöhnlicher Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) 		
Anmerkungen:		
Gesamtumfang der Maßnahme		m ²
Beginn der Maßnahme		
Pflegemaßnahmen, Unterhaltung	<ul style="list-style-type: none"> • Fachgerechte 3jährige Entwicklungspflege inklusive Wässerung • Ausfälle von mehr als 10 % sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen, bei Hochstämmen alle Ausfälle • Abbau des Wildschutzzauns nach 5 - 8 Jahren 	
Dingliche Sicherung durch		

Maßnahmenblatt VII „Streuobstwiese“ – Seite 1			
Bezeichnung der Baumaßnahme/ des Projekts		Antragsteller/ Vorhabenträger	
Zusatz-Code	Maßnahmentyp: V = Vermeidungsmaßnahme, A = Ausgleichsmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme, G = Gestaltungsmaßnahme (Zusatzindex): FFH = Schadensbegrenzungsmaßnahme/ Kohärenzsicherungsmaßnahme, CEF = Funktionserhaltende Maßnahme, FCS = Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes		
Lage und Beschreibung der Maßnahmenfläche			
Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)
Detail-Lageplan Nr.		Konflikt	
Eigentümer			
Ausgangs- Biotoptyp(en)		Ziel-Biotop- typ(en)	
Ziel und Beschreibung der Maßnahme			
<p><u>Ziel:</u> Entwicklung einer Streuobstwiese aus alten, regionalen/lokaltypischen Sorten mit extensiver Grünland-Unternutzung als Lebensraum von spezialisierten Tierarten (z.B. Steinkauz) und Insekten. Mindestanzahl: 6 Bäume, Anrechnung 64 m² pro Baum</p> <p><u>Beschreibung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pflanzraster 8 m x 8 m in flächiger Pflanzung (keine Reihenpflanzung gestattet) • Bäume als Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm • Baumschulware, Qualitäts- und Sortennachweis durch Lieferschein • Pflanzung entsprechend DIN 18915-18920 • Nutzung als höchstens zweischürige Mähwiese (1. Mahd nach dem 15.06.) oder Schafbeweidung mit weniger als zwei Großvieheinheiten pro Hektar. • Das Mähgut ist abzufahren; mindestens eine Mahd innerhalb von 2 Jahren ist erforderlich. • Keine Düngung des Grünlands gestattet. • Bedarfsgerechte Punkt-Düngung der Baumstandorte ist zulässig; ausgenommen ist Düngung mit Gülle, Klärschlamm und Gärresten/ Endprodukten aus Biogasanlagen. • Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln aller Art ist nicht zulässig; in Einzelfällen ist das Einverständnis der unteren Naturschutzbehörde vorher einzuholen. <p><u>Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiß/ Fegeschäden, Windeinwirkung und Anfahrtschäden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Anwuchshilfe: pro Hochstamm mind. zwei Anbindepfähle (inkl. Anbindung) • Verbißschutz: rehwild- und kaninchensicheres Knotengittergeflecht (Höhe 1,60 m, in Damwildrevieren 1,80 m) um die gesamte Fläche oder Einzelstammschutz (Drahtrose aus Knotengittergeflecht außen um die Anbindepfähle) <p><u>Lage:</u> Nicht im gärtnerisch genutzten Bereich zulässig.</p> <p><u>Erstinstandsetzung:</u> Einsaat mit zertifizierten Regio-Saatgut (Wildsaatgutmischung), s. Maßnahmenblatt VIII b</p>			

Maßnahmenblatt VII „Streuobstwiese“ – Seite 2		
Bezeichnung der Baumaßnahme/ des Projekts	Antragsteller/ Vorhabenträger	Maßnahme Nr.
<p>Äpfel Altländer Pfannkuchen Altländer Rosenapfel Boskoop Bremervörder Winterapfel Coulons Renette Doppelter Melonenapfel (Doppelter Prinz) Wohlschmecker aus Vierlanden Englischer Prinz Filippa Finkenwerder Prinz Gelber Münsterländer Goldrenette von Blenheim Grahams Jubiläumsapfel Graue Französ. Renette Graue Herbstrenette Hasenkopf Holländischer Prinz Holsteiner Cox Horneburg. Pfannkuchen Jakob Lebel Johannsens Roter Herbstapfel Kreebusch Krügers Dickstiel (Celler Dickstiel) Martini Moringer Rosenapfel Ontario Prinzenapfel Purpurroter Cousinot Ruhm aus Vierlanden Seestermüher Zitronenapfel Stina Lohmann Uelzener Rambour Weißer Winterglockenapfel Winterprinz</p> <p>Birnen Bosc`s Flaschenbirne Conferencebirne Gellerts Butterbirne Graue Hühnerbirne Gute Graue Köstliche von Chameu (Bürgermeisterbirne) Madame Verte Petersbirne Speckbirne</p>	<p>Pflaumen, Zwetschen und Renekloten Bühler Frühzwetsche Graf Althans Reneklude Hauszwetsche Königin Victoria Nancymirabelle Ontariopflaume Oullins Reneklude The Czar Wangenheims Frühzwetsche</p> <p>Süßkirschen Büttners Rote Knorpelkirsche Dönissens Gelbe Knorpelkirsche Gr. Prinzessinkirsche Gr. Schwarze Knorpelkirsche Hedelfinger Riesenkirsche Kassins Frühe Herzkirsche Kronprinz zu Hannover Schneiders Späte Knorpelkirsche Zum Feldes Frühe Schwarze</p>	
Gesamtumfang der Maßnahme		m ²
Beginn der Maßnahme		
Pflegemaßnahmen, Unterhaltung	<ul style="list-style-type: none"> • Fachgerechte 3jährige Entwicklungspflege inklusive Wässerung u. Erziehungsschnitt • Dauerhafte Pflege des Grünlands mit fachgerechtem Obstbaumschnitt • Alle Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. • Abbau des Verbisschutzes nach 5 - 8 Jahren 	
Dingliche Sicherung durch		