



Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 9 „Gers Weiden“**  
mit örtlicher Bauvorschrift

**Gemeinde Kirchtimke**

- Entwurf - (Stand: 31.07.2018)

## Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG .....	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH .....	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN .....	5
4.1	Raumordnerische Vorgaben .....	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung .....	8
4.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	9
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	9
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE .....	9
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	10
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	10
7.4	Grundstücksgröße, Zahl der Wohnungen.....	10
7.5	Straßenverkehrsfläche, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt .....	11
7.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	11
7.7	Immissionsschutz / Öffentliche Grünfläche.....	11
7.8	Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken.....	12
7.9	Örtliche Bauvorschrift.....	12
7.10	Flächenübersicht.....	12
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	12
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege .....	12
8.1.1	Anwendung der Eingriffsregelung.....	12
8.1.2	Besonderer Artenschutz .....	13
8.2	Wasserwirtschaft.....	16
8.3	Verkehr .....	17
8.4	Immissionsschutz.....	17
8.5	Ver- und Entsorgung.....	19
9.	NACHRICHTLICHER HINWEIS .....	19

**Anhang I:** Schallgutachten (Müller-BBM GmbH, Hamburg, Stand: 28.06.2018)

**Anhang II:** Geruchsgutachten (TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover, Stand: 20.04.2018)

## 1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Kirchtimke in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gers Weiden“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 04.05.2017 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die die Entwicklung von Flächen für Wohnnutzungen zum Ziel haben und die sich direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung von Bauleitplanverfahren zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs und ist daher befristet anwendbar bis zum 31.12.2019.

Mit Bezug auf den § 13a BauGB gilt auch für Verfahren nach § 13b BauGB, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13b BauGB – in Anlehnung an § 13a BauGB - an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB / § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss gem. § 13b BauGB weniger als 10.000 m<sup>2</sup> betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt 3.722 m<sup>2</sup> (12.406 m<sup>2</sup> Fläche des *Allgemeinen Wohngebietes* x GRZ 0,3) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 10.000 m<sup>2</sup> deutlich.

2. Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen.

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Entwicklung eines *Allgemeinen Wohngebietes* planerisch vorzubereiten, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeiner Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (§ 5 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Nds. Gesetz über die Umweltverträglichkeit).

3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat Gebieten (FFH-Gebiete).

Weder im Plangebiet, noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

4. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dementsprechend sind Flächen einander so zuzuordnen, dass bei schwereren Unfällen (z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, die zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Ge-

sundheit oder die Umwelt führen), Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist, wie unter Punkt 2 bereits ausgeführt, die Entwicklung eines *Allgemeinen Wohngebietes* vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB zur Anwendung kommen. Im vorliegenden Fall wird zudem von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

## 2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom Katasteramt ..... zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

## 3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 1,6 ha große Geltungsbereich befindet sich im Süden der Ortschaft Kirchtimke, östlich der Hauptstraße (L 133) und nördlich des Schierksdamm. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.



Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

## 4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

### 4.1 Raumordnerische Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Daher werden im Nachfolgenden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Kirchtimke und das Plangebiet, die dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP), welches in der aktualisierten Fassung aus dem Jahr 2017 vorliegt, sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) zu entnehmen sind, wiedergegeben.

Gemäß dem **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017** erfolgt die Zuordnung des Landkreises Rotenburg (Wümme) zur Metropolregion Hamburg. Das LROP enthält zudem folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind:

#### 1.1 **Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes**

**1.1 01** *„In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen.“*

**1.1 02** *„Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen*

- *die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,*
- *die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden, [...]*

*Dabei sollen*

- *die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,*
- *belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden [...]*

**1.1 03** *„Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.“*

#### 2.1 **Entwicklung der Siedlungsstruktur**

**2.1 01** *„In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“*

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2005** des Landkreises Rotenburg (Wümme) enthält folgende raumordnerische Vorgaben:

#### 1.1 **Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises**

**1.1.01** *„Raumordnung und Regionalplanung sollen die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Entwicklung des Landkreises schaffen. Leitvorstellung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, um [...] die naturräumliche, siedlungsstrukturelle und kulturelle Vielfalt der Teilräume des Landkreises zu stärken, [...].“*

#### 2.1 **Entwicklung der Siedlungsstruktur**

**2.1.01** *„Es ist eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsstruktur im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu erhalten und zu entwickeln. [...] Die Siedlungsbereiche sind im Rahmen der Bauleitplanung bedarfs-, funktions- und umweltgerecht zu sichern und weiterzuentwickeln.“*

**2.1.02** „Um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden, ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. Besondere Bedeutung haben dabei Einzugsbereiche der Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV. Planungen und Durchführung von Siedlungsmaßnahmen der Gemeinden vollziehen sich in den übrigen Orten in der Regel im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung. Die Ausweisung von Siedlungsflächen ist standortgerecht und möglichst auf der Grundlage einer Bedarfsanalyse vorzunehmen. Dabei ist ein angemessenes Verhältnis zwischen Neuausweisungen und bestehenden Siedlungsbereichen anzustreben.“

**2.1.03** „Bei der gemeindlichen Entwicklung ist die Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung grundsätzlich gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken.“

Der zeichnerische Teil des RROP trifft für die Gemeinde Kirchtimke keine besonderen Aussagen. Das Plangebiet selbst ist als *Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials* dargestellt. Die westlich des Plangebietes verlaufende Landesstraße L 133 ist als *Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung* gekennzeichnet. Der südlich verlaufende Schierksdamm ist als *Regional bedeutsamer Radweg* dargestellt. Gemäß den Vorgaben der Raumordnung ist eine Siedlungsentwicklung in Kirchtimke auf die *Eigenentwicklung* zu beschränken. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet ebenso wie die gesamte Ortschaft Kirchtimke innerhalb eines großflächigen *Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung*. Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die Schutzanforderungen der Vorranggebiete zu beachten.

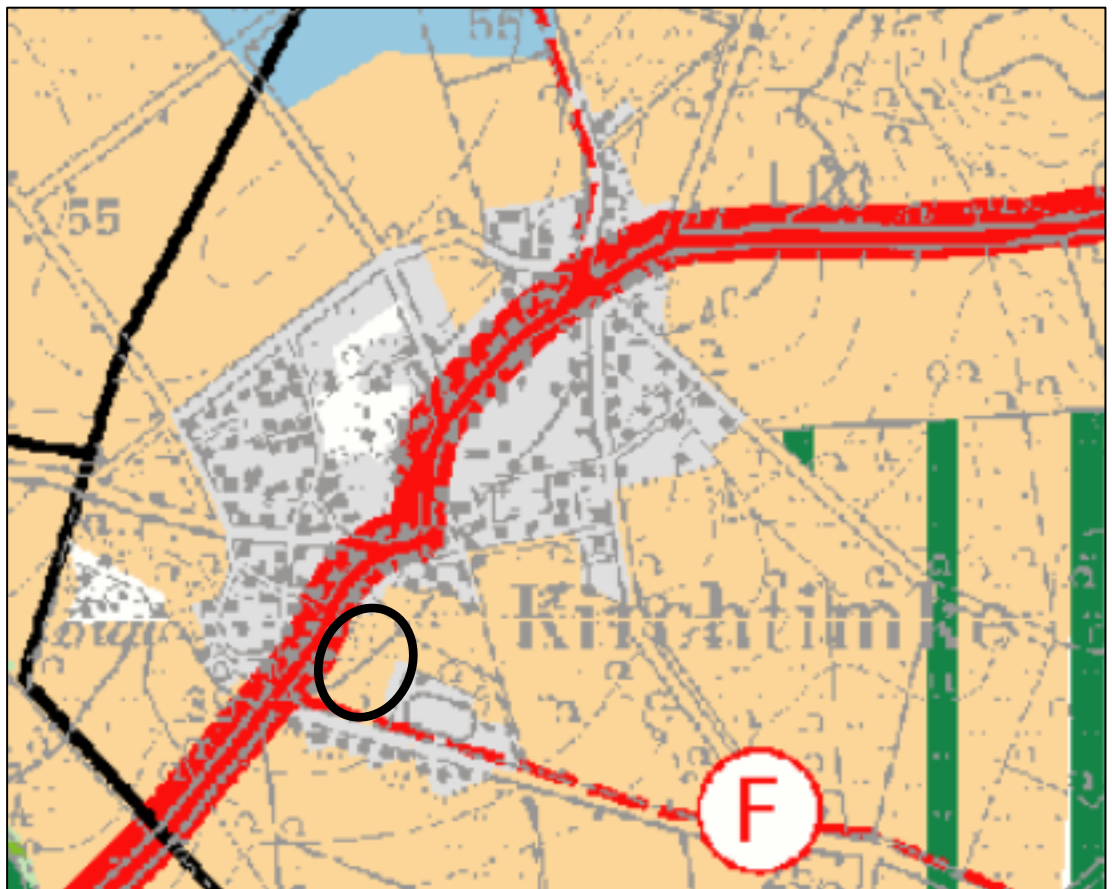


Abb. 2: Auszug aus dem RROP 2005 (Plangebiet ist markiert)

Momentan wird das Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes in der Entwurfsfassung von 2017 durchgeführt. Der Entwurf befindet sich aktuell noch im formellen Verfahren, seine Aussagen sind daher als Grundsätze zu beachten. Im Entwurf 2017 ist der Schierksdamm nicht mehr als *Regional bedeutsamer Radweg* gekennzeichnet, außerdem ist Grenze des *Vorranggebietes Trinkwassergewinnung* geändert worden, so dass nicht mehr die gesamte Ortschaft Kirchtimke innerhalb des Vorranggebietes liegt. Die weiteren das Plangebiet betreffenden Inhalte und Ziele des Entwurfes zum RROP 2017 unterscheiden sich im Wesentlichen nicht von denen des RROP 2005.

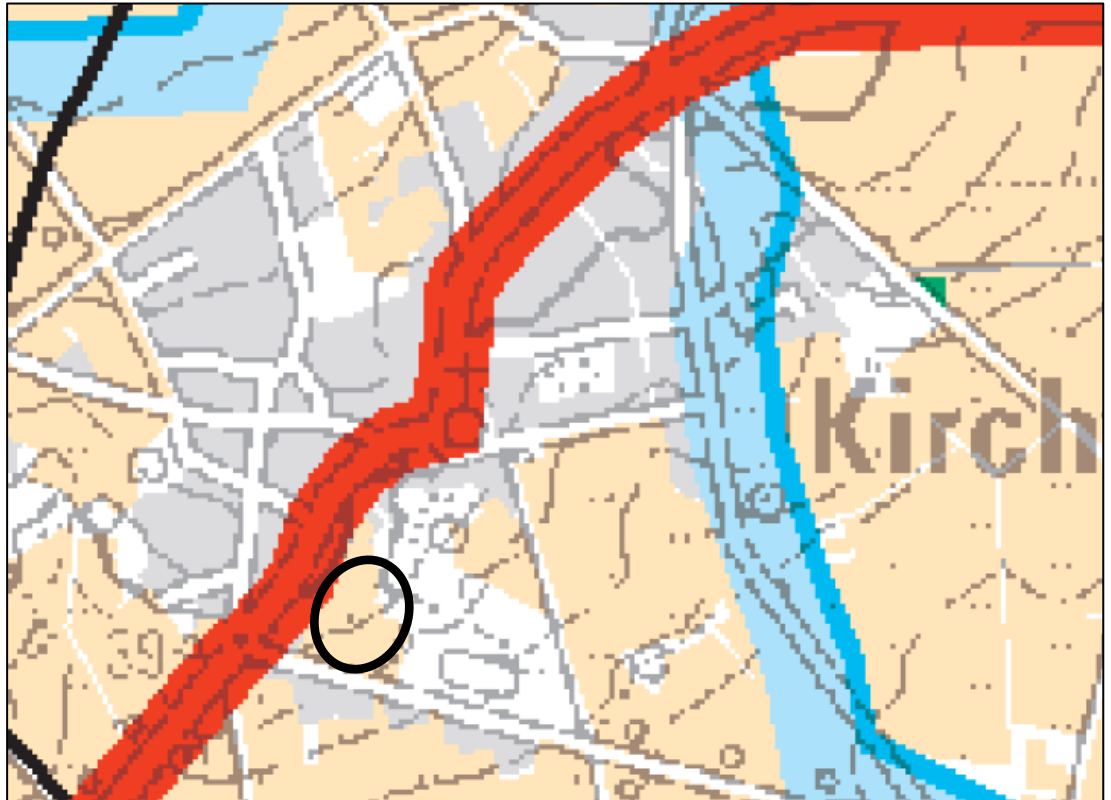


Abb. 3: Auszug aus dem RROP Entwurf 2017 (Plangebiet ist markiert)

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird die Ausweisung eines neuen Wohngebietes in der Ortschaft Kirchtimke planungsrechtlich vorbereitet. Gemäß den Inhalten des RROP ist die Siedlungsentwicklung in Kirchtimke auf die Eigenentwicklung zu beschränken. Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine bedarfsgerechte Ausweisung von Siedlungsflächen, welche vorrangig die bestehende Nachfrage an Baugrundstücken von Ortsansässigen bedienen soll. Diese stehen Kirchtimke derzeit nicht zur Verfügung, zumal die Gemeinde zuletzt im Jahr 2001 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Bergstraße“ Bauflächen ausgewiesen hat, die auch vollständig veräußert sind. Bei der zur Verfügung stehenden Fläche handelt es sich zwar um eine bisher unbebaute Fläche im Außenbereich, diese soll jedoch auf die städtebauliche Arrondierung in einer momentan bestehenden Siedlungslücke hinwirken.

Zur Vereinbarkeit mit dem *Vorranggebiet Trinkwassergewinnung* ist auszuführen, dass es der Geltungsbereich der vorliegenden Planung in der Ortslage Kirchtimke liegt, die fast vollständig im (derzeit noch dargestellten) Vorranggebiet liegt. Die grundsätzliche Vereinbarkeit der Ausweisung von Bauflächen innerhalb des Vorranggebietes wurde somit schon in der Vergangenheit festgestellt. Des Weiteren sind der Gemeinde keine Konflikte mit den bereits ausgewiesenen Siedlungsflächen und dem Vorranggebiet bekannt.



Die vorliegende Planung ist mit den Zielen und Inhalten der Raumordnung und Landesplanung vereinbar und steht diesen nicht entgegen.

#### 4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Tarmstedt ist der überwiegende Teil des Plangebietes als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Im nordwestlichen Randbereich ist zudem ein *Dorfgebiet* (MD) ausgewiesen, das sich weiter im Westen über den Großteil der Ortschaft erstreckt. Östlich angrenzend ist *öffentliche Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Sportplatz* dargestellt. Nördlich und südlich des Plangebietes schließen sich zudem weitere *Flächen für die Landwirtschaft* an.

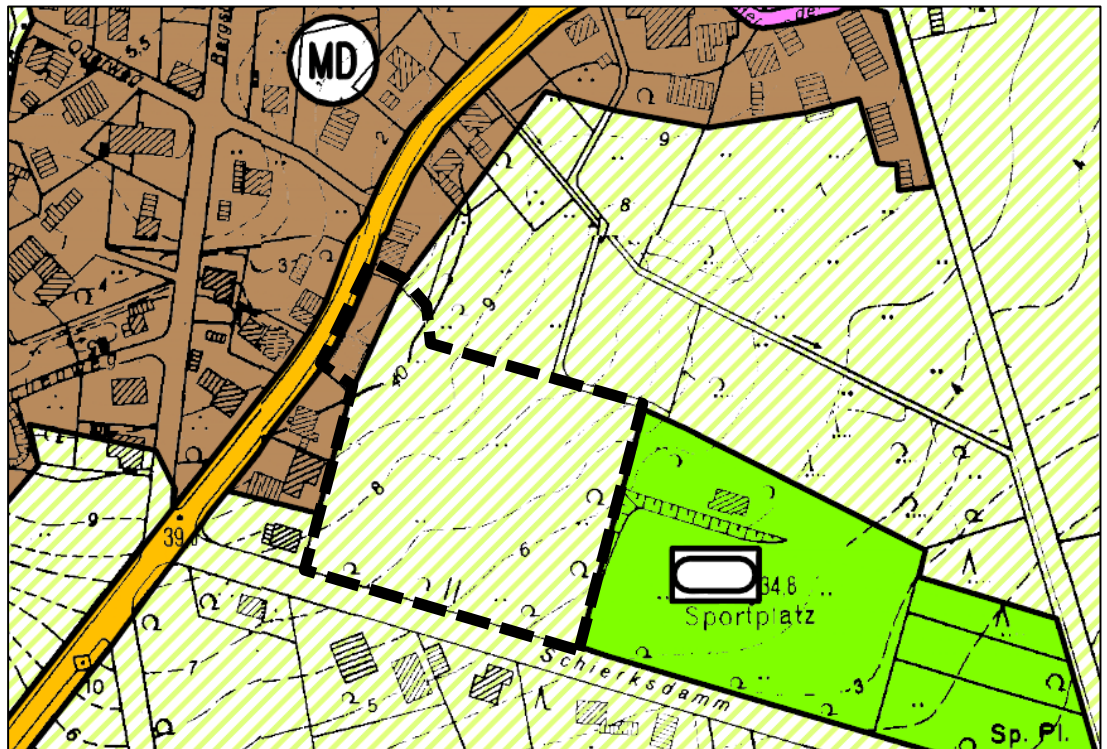


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Tarmstedt (Plangebiet ist markiert)

Aus den vorstehenden Erläuterungen wird deutlich, dass zwischen den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der geplanten Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes (*Allgemeines Wohngebiet*) Abweichungen bestehen.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13b BauGB kommt §13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB zur Anwendung, dementsprechend „*kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen*“.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die Inhalte und Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes entsprechen. Es handelt sich zwar um eine unbebaute Fläche, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist, sie ist jedoch aufgrund ihrer Lage an der Ortschaft im Osten, Süden und Westen von Bebauung umgeben. Des Weiteren ist das Plangebiet durch die im Süden verlaufende Straße Schierksdamm, die im Westen an die Landesstraße 133 anschließt, verkehrsgünstig gelegen.



Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Inhalte des Bebauungsplanes geeignet sind die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes sicherzustellen. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Tarmstedt wird daher auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

#### **4.3 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet selbst und seine umliegenden Bereiche wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt.

### **5. STÄDTEBAULICHE SITUATION**

Die städtebauliche Situation stellt sich auf dem Plangebiet so dar, dass es sich momentan um eine unbebaute landwirtschaftlich genutzte Grünfläche handelt. Im südlichen Randbereich befindet sich eine Baumreihe, die aus gepflanzten Einzelbäumen entlang der südlich verlaufenden Straße Schierksdamm besteht. Des Weiteren befinden sich im nördlichen Bereich des Plangebietes weitere Einzelbäume. Nördlich und westlich vom Plangebiet grenzt die Bestandsbebauung der Ortschaft Kirchtimke an, außerdem verläuft westlich die Hauptstraße (L 133), die in nördlicher Richtung in das Ortszentrum führt. Östlich befindet sich die Sportanlage des ortsansässigen Sportvereines (TSV Timke) sowie die offene Landschaft.

### **6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE**

Die Gemeinde Kirchtimke möchte durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem städtebaulichen Umfeld entsprechende Bebauung mit Einzelhäusern im Rahmen der Eigenentwicklung schaffen und damit den bereits bestehenden Siedlungsbereich im Süden der Ortschaft am Schierksdamm kleinteilig ergänzen. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Innenbereich, jedoch im Außenbereich gelegen, ergibt sich der Anlass zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 9 „Gers Weiden“.

In der Ortschaft sollen Flächen für die Eigenentwicklung aktiviert werden, um die Möglichkeit einer Siedlungsergänzung innerhalb dörflicher Strukturen zu schaffen und der ansässigen Bevölkerung, aber auch möglichen Rückkehrern (in der Regel junge Familien), Wohngrundstücke anbieten zu können. Auf diese Weise soll ein unfreiwilliges Verlassen der Ortschaft verhindert und dem demografischen Wandel entgegen gewirkt werden.

Da sich das Plangebiet aufgrund seiner direkten Lage zur Ortschaft Kirchtimke in den Siedlungszusammenhang einfügt, sind die Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. Davon abgesehen werden Flächen in Anspruch genommen, die keine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft vorweisen. Angesichts der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen des Plangebietes muss sich jedoch mit den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB (Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen) auseinandergesetzt werden.

Innerhalb der Ortschaft Kirchtimke stehen keine vergleichbaren Potentiale in Form von Baulücken und oder für eine Nachverdichtung geeignete Flächen zur Verfügung, die für eine wohnbauliche Entwicklung in Betracht gezogen werden können. In dem zuletzt ausgewiesenen Baugebiet (Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Bergstraße“ aus dem Jahr 2001) stehen keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Zudem handelt es sich im vorliegenden Fall um eine Fläche, die an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil grenzt und im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden kann. Durch seine Lage an einer bereits ausgebauten Verkehrsstraße inmitten einer Siedlung wird die bestehende Siedlungskante arrondiert und somit auch weitgehend den Vorgaben der städtebaulichen Entwicklung entsprochen.

## 7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da das Ziel der Gemeinde die vorrangige Ansiedlung einer Wohnnutzung ist und es nach Auffassung der Gemeinde für entsprechende Nutzungen besser geeignete Bereiche im Gemeindegebiet gibt.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die **Grundflächenzahl (GRZ)** sowie die maximale **Höhe baulicher Anlagen**. Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA2 wird zudem noch die **Geschossigkeit** geregelt.

Die **Grundflächenzahl** wird auf 0,3 festgesetzt. Die GRZ gibt den Flächenanteil (0,3 = 30 %) eines Baugrundstückes an, der mit Hauptanlagen bebaut (versiegelt) werden darf. Eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen (Nebenanlagen, Garagen etc.) ist zusätzlich um bis zu 25 % der festgesetzten GRZ zulässig. Das bedeutet, dass für die maximal mögliche Versiegelung der Baugrundstücke eine GRZ von 0,375 gilt. Mit diesen Festsetzungen soll die im Gemeindegebiet bestehende aufgelockerte Siedlungsstruktur auch im vorliegenden Plangebiet fortgeführt werden.

Die **maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen** wird im Allgemeinen Wohngebiet WA1 auf eine Firsthöhe von maximal 9,0 m festgesetzt. Eine zusätzliche Regelung durch die Festsetzung einer Geschossigkeit erfolgt nicht, da die festgesetzte Firsthöhe sicherstellt, dass sich die baulichen Anlagen in das bestehende Siedlungsbild einfügen und gleichzeitig auch modernen Bauformen wie beispielsweise das sog. „Toskana-Haus“ möglich sind.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA2 wird die Firsthöhe auf 6,0 m festgesetzt. Des Weiteren wird die für die **Geschossigkeit** die Zulässigkeit von einem Vollgeschoss festgelegt. Mit diesen Festsetzungen und ergänzend den Regelungen zur Dachgestaltung im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift (siehe Kap. 7.9) soll sichergestellt werden, dass in den späteren Wohngebäuden die Einrichtung von Aufenthaltsräumen oberhalb des Erdgeschosses nicht möglich ist. Dies ist im WA2 aus Gründen des Immissionsschutzes aufgrund der geplanten Höhe des Lärmschutzwalles für die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich, siehe dazu auch Kap. 8.4.

### 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt, in der als Bauformen Einzelhäuser mit einer maximalen Länge von 25 m zulässig sind, womit die Gemeinde sicherstellen möchte, dass sich die neu entstehende Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügt, die sich überwiegend aus „klassischen“ Einfamilienhäusern zusammensetzt.

Es werden zudem durchgängig große zusammenhängende **überbaubare Grundstücksflächen**, sog. Bauzonen, festgesetzt, die eine optimale Nutzung der Grundstücke nach den Bedürfnissen der zukünftigen Erwerber ermöglichen. Zudem kann dadurch die Ausrichtung der Gebäude auf den Grundstücken unter energetischen Gesichtspunkten (z. B. Solaranlagen, Wintergärten) optimal gestaltet werden.

Im Bereich zur Hauptstraße (L 133) im Westen des Plangebietes verläuft die Baugrenze in einem Abstand von mindestens 15 m zur Straße. Dadurch wird sichergestellt, dass die baulichen Anlagen nicht in dem Bereich des Plangebietes errichtet werden können, in dem die Immissionswerte durch die Verkehre auf der Landesstraße überschritten werden (siehe Kap. 8.4).

### 7.4 Grundstücksgröße, Zahl der Wohnungen

Für die Baugrundstücke werden sowohl eine **Mindest-** als auch **Maximalgröße** festgesetzt. Die Baugrundstücke müssen mindestens 700 m<sup>2</sup> und dürfen maximal 1.200 m<sup>2</sup> groß sein.

Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße soll eine für die Ortschaft unübliche erhöhte städtebauliche Dichte durch kleinteilige Grundstücksteilungen unterbinden, welche auch nicht der im räumlichen Umfeld vorhandenen Siedlungsstruktur entsprechen. Gleichzeitig soll die maximal zulässige Größe von 1.200 m<sup>2</sup> dazu beitragen, dass ausreichend Baugrundstücke zur Deckung des vorhandenen Bedarfs angeboten werden können und dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden so weit wie möglich gefolgt wird.

Die **maximale Anzahl der Wohneinheiten** wird auf drei Wohneinheiten je Einzelhaus festgesetzt, womit die städtebauliche Dichte auf ein in der Gemeinde übliches Maß beschränkt werden soll.

#### 7.5 **Straßenverkehrsfläche, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Der Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Verkehrsfläche ist über den Schierksdamm vorgesehen, welcher zur Hauptstraße (L 133) führt. Innerhalb des Plangebietes ist eine Ringerschließung vorgesehen. Die Breite der Straßenverkehrsfläche beträgt mindestens 8,0 m. Diese Festsetzung ermöglicht eine ausreichende Breite für eine Mischverkehrsfläche, auf der auch Begegnungsverkehr mit größeren Fahrzeugen möglich ist, sowie eine Gestaltung mit Straßengrün. Im östlichen Bereich des Plangebietes beträgt die Breite der Straßenverkehrsfläche 12,0 m, um zusätzlich die Einrichtung von Stellplätzen zu ermöglichen. Mit den Stellplätzen möchte die Gemeinde insbesondere die bestehende Parksituation am Schierksdamm im Rahmen des Sportanlagenbetriebes entschärfen.

Des Weiteren wird der Verlauf der Straßenverkehrsfläche so festgesetzt, dass eine potenzielle Erweiterung nach Norden zur Erschließung weiterer Flächen möglich ist.

Des Weiteren werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt für die Bereiche der Allgemeinen Wohngebiete, die an die Hauptstraße im Westen und den Schierksdamm im Süden des Plangebietes angrenzen festgesetzt. Damit möchte die Gemeinde sicherstellen, dass die verkehrliche Erschließung der späteren Baugrundstücke ausschließlich über die neu geplante Straße erfolgt.

#### 7.6 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Das im Bebauungsplan enthaltene Leitungsrecht auf einer Breite von 5 m dient der Zugänglichkeit des im Plangebiet vorhandenen Schmutzwasserkanals.

#### 7.7 **Immissionsschutz / Öffentliche Grünfläche**

Innerhalb der festgesetzten *öffentlichen Grünfläche* ist eine Lärmschutzanlage (Lärmschutzwand) als aktive Schallschutzmaßnahme zu errichten. Die Mindesthöhe des Lärmschutzwalles muss mindestens 2 m, die Länge des Walls 110 m betragen. Der Lärmschutzwand soll bepflanzt werden und verläuft an der östlichen Grenze des Plangebietes. Der Lärmschutzwand dient der Minderung der von der östlich gelegenen Sportanlage ausgehenden Immissionen.

Aufgrund der Lage östlich der Landesstraße 133 sind gemäß dem Schallgutachten zudem passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um „gesunde Wohnverhältnisse“ für das gesamte Plangebiet sicherzustellen. Diese Festsetzungen beziehen sich auf den späteren Bau der Wohnhäuser und sollen mit konkreten baulichen Maßnahmen sicherstellen, dass bestimmte Pegelminderungen, abhängig von den im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereichen, erreicht werden. Durch zusätzliche Festsetzungen, wie die Einrichtung schalldämmter Lüftungsanlagen oder die Anordnung von Schlafräumen abseits der Landesstraße, sollen die Auswirkungen der Immissionen auf schutzwürdige Räume zusätzlich gemindert werden. Des Weiteren werden Regelungen zum Schutz der Außenwohnbereiche in den lärmvorbelaasteten Bereichen getroffen. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz basieren auf dem Schallgutachten, welches der Begründung als Anhang I entnommen werden kann.

## 7.8 Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

Es wird geregelt, dass **auf den einzelnen Baugrundstücken** je angefangene 900 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Eine ähnliche Regelung wurde auch schon für den zuletzt in der Gemeinde aufgestellten Bebauungsplan Nr. 8 „Bergstraße“ getroffen, an der die Gemeinde auch für die weitere Siedlungsentwicklung im Ort festhalten möchte.

## 7.9 Örtliche Bauvorschrift

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, welche als örtliche Bauvorschrift Bestandteil des Bebauungsplans werden, erfolgen unter der Zielsetzung, über die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten hinaus zu gewährleisten, dass die entstehende Bebauung sich in das Ortsbild der Gemeinde Kirchtimke eingliedert. Es werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift Regelungen Dachgestaltung in Bezug auf die *Dachneigung* und *-farbe* sowie für einen Teilbereich zur *Dachform* getroffen.

Während die Regelungen zur Dachfarbe für die Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 gleichermaßen anzuwenden sind, wird die Dachneigung für beide Bereiche unterschiedlich geregelt. So soll sichergestellt werden, dass im WA1 in Hinblick auf moderne Bauformen auch flach geneigte Dächer zulässig sind. Im WA2 hingegen soll die Dachneigung in Verbindung mit den Regelungen zur Firsthöhe und Geschossigkeit dafür Sorge tragen, dass Aufenthaltsräume i. S. d. NBauO im Dachgeschoss aus Gründen des Immissionsschutzes nicht entstehen können. Dazu soll ergänzend die für das WA2 gewählte Regelung der zulässigen Dachformen beitragen.

## 7.10 Flächenübersicht

Flächenart	Größe in qm	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet	12.406 qm	77,2 %
Straßenverkehrsfläche	2.528 qm	15,7 %
Grünfläche / Lärmschutzwall	1.130 qm	7,1 %
<b>Gesamt</b>	<b>16.064 qm</b>	<b>100 %</b>

## 8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

### 8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

#### 8.1.1 Anwendung der Eingriffsregelung

Entsprechend den Regelungen des § 13b BauGB besteht für den vorliegenden Bebauungsplan kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Ungeachtet dessen sind die Belange von Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB jedoch in die gemeindliche Abwägung einzustellen. Mit dem folgenden Text wird sichergestellt, dass das für eine Beurteilung der Belange notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Bei der vorliegenden Planung ist von einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden auszugehen. Unter Anwendung des in Niedersachsen gebräuchlichen BREUER-Modells von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006 errechnet sich bezogen auf die beiden Schutzgüter folgender Ausgleichsbedarf:

#### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Den überwiegenden Flächenanteil im Plangebiet nimmt der Biotoptyp *Artenarmes Intensivgrünland* (GI) ein. Das Grünland unterliegt einer intensiven Bewirtschaftung und wird zeitweise auch beweidet. Zudem befindet sich im westlichen Bereich des Grünlandes ein Brunnen, der allerdings keiner Nutzung mehr unterliegt.

Des Weiteren befinden sich an der südlichen Geltungsbereichsgrenze Bäume, die dem Biotoptyp *Baumreihe* (HBA) zugeordnet werden sowie im nördlichen Bereich des Plangebietes Bäume, die dem Biotoptyp *Einzelbaum* (HBE) zuzuweisen sind. Bei den Bäumen an der südlichen Grenze handelt es sich um insgesamt 15 Bäume der Arten Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und Pappel (*Populus spec.*), die entlang der Geltungsbereichsgrenze eine zusammenhängende Baumreihe bilden. Die Bäume im nördlichen Bereich des Plangebietes sind dagegen locker verteilt und setzen sich aus 5 Erlen (*Alnus spec.*), 3 Stiel-Eichen (*Quercus robur*) sowie einer Pappel (*Populus spec.*) zusammen. Insgesamt kommen im Plangebiet somit 24 Bäume vor.

Da dem *Artenarmen Intensivgrünland* lediglich die Wertstufe II zugeordnet wird, ist dieser Biotoptyp bei der geplanten Bebauung nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung betroffen. Für die Biotoptypen *Baumreihe* und *Einzelbaum* ist nach dem BREUER-Modell ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 1 zu schaffen, wobei pro Baum eine Ausgleichsfläche von 25 m<sup>2</sup> angerechnet wird. Somit würde sich für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ein rechnerischer Ausgleichsflächenbedarf von 600 m<sup>2</sup> (24 x 25 m<sup>2</sup>) ergeben.

#### Schutzgut Boden

Entsprechend dem Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS) handelt es sich bei dem im Plangebiet vorkommenden Bodentyp um Pseudogley-Braunerde und damit um einen Boden mit allgemeiner Bedeutung. Dementsprechend wäre rechnerisch ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 0,5 für das Schutzgut Boden zu schaffen. Für die Bereiche des Allgemeinen Wohngebietes (12.406 m<sup>2</sup>) und der Straßenverkehrsfläche (2.528 m<sup>2</sup>) errechnet sich so ein Ausgleichsflächenbedarf von 4.854 m<sup>2</sup> ((0,5 (12.406 m<sup>2</sup> x 0,375)) + (0,5 x 2.528 m<sup>2</sup>)).

#### Zusammenfassung

In der Summe wäre damit für die beiden genannten Schutzgüter von einem Ausgleichsflächenbedarf von 5.454 m<sup>2</sup> (600 m<sup>2</sup> + 4.854 m<sup>2</sup>) auszugehen.

Der Gesetzgeber hat mit der seit dem 04.05.2017 geltenden Fassung des Baugesetzbuches die Möglichkeit geschaffen, die die Entwicklung von Flächen für Wohnnutzungen zum Ziel haben und die sich direkt an den im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließt. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung von Bauleitplanverfahren zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs und ist daher befristet anwendbar bis zum 31.12.2019. Für diese so genannte „*Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren*“, zu denen auch der vorliegenden Bebauungsplan gehört, ist ein Ausgleich der Beeinträchtigungen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da „*Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als [...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig*“ gelten. Eine Abwägung hinsichtlich des Kompensationserfordernisses hat somit bereits auf Ebene der Gesetzgebung stattgefunden. Unabhängig hiervon wirkt sich die Festsetzung zur Pflanzung von Einzelbäumen auf den Privatgrundstücken positiv auf die Schutzgüter aus.

### **8.1.2 Besonderer Artenschutz**

Neben der vorstehenden „klassischen“ Eingriffsregelung bedarf es im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes einer Berücksichtigung des Besonderen Artenschutzes. Dabei ist die tatsächlich vorkommenden Lebensraumstruktur zu Grunde zu legen. Als Grundlage dient eine Potentialeinschätzung für die im Plangebiet zu erwartenden Artengruppen.

#### **Fledermäuse**

Bezüglich des potenziellen Vorkommens von Fledermäusen innerhalb des Plangebietes ist eher mit Arten zu rechnen, die häufiger in Siedlungsbereichen auftreten und somit weniger störungsempfindlich sind. Dazu zählen Arten wie Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Zwerg-Fledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Die Baumreihe und die Einzelbäume

im Plangebiet stellen zudem sowohl Leitelemente für die Orientierung der Fledermäuse dar als auch ein mögliches Nahrungshabitat. Auch temporäre Quartiere von Fledermäusen sind im Plangebiet möglich. Insgesamt hat das Gebiet eine durchschnittliche Bedeutung für Fledermäuse.

### **Brutvögel**

Als potentiell vorkommende Brutvogelarten sind vor allem siedlungs- und störungstolerante Heckenbrüter sowie andere typische Siedlungsarten zu nennen. Es handelt sich dabei ausschließlich um Arten, die in Siedlungsgebieten häufig vorkommen und durch das Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Straßen und des benachbarten Sportplatzes nicht gestört werden. Möglicherweise kommen im Plangebiet störungsunempfindliche Arten wie Amsel (*Turdus merula*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*) und Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*) vor. Ein Vorkommen von gefährdeten Arten, wie beispielweise Wiesenbrüter, sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Als Nisthabitat für Vogelarten, die offenen Boden bevorzugen, ist die Größe der offenen Bereiche des Plangebietes nicht ausreichend. Bodenbrütende Vogelarten besitzen in der Regel eine große Fluchtdistanz und würden daher den dauernden Störungen, die von der Nutzung der angrenzenden Straßen und Flächen ausgehen, nicht standhalten. Insgesamt hat das Gebiet eine durchschnittliche Bedeutung für die Avifauna.

### **Reptilien**

Der womöglich an manchen Stellen mit schütterer Grasvegetation bewachsene Boden des Plangebietes kann hier ein geeignetes Biotop für Reptilienarten darstellen. Allerdings fehlen Versteckmöglichkeiten, die Reptilien zum Schutz vor Fressfeinden benötigen. Diese sind am ehesten im Bereich der Baumreihe an der südlichen Geltungsgebietsgrenze zu erwarten. Hier ist allerdings die Störungshäufigkeit durch den Verkehr sehr groß. Daher ist es unwahrscheinlich, dass im Plangebiet eine stabile Population von Reptilien vorhanden ist.

### **Amphibien**

Amphibien fehlt eine Laichmöglichkeit im Plangebiet vollständig. Die vorhandenen Bäume und deren Unterwuchs an der südlichen Plangebietsgrenze sind von einer deutlichen Störanfälligkeit durch den Verkehr sowie die Bäume im nördlichen Bereich durch die intensive Nutzung beeinflusst, so dass ein regelmäßiges Vorkommen von Amphibien im Plangebiet als unwahrscheinlich einzustufen ist. Eine bedingte Eignung als Sommerhabitat bzw. Überwinterungsgebiet für Arten wie die Erdkröte (*Bufo bufo*) weisen aufgrund der dichteren Gehölzstrukturen nur die Sträucher außerhalb des Plangebietes an der östlichen Plangebietsgrenze auf.

### Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass die Regelungen des § 44 BNatSchG nicht zu einer Vollzugsunfähigkeit der Planung führen. Dies ist lediglich dann der Fall, wenn Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG gegeben sind und die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung nicht vorliegen. Im Folgenden wird die Bedeutung des Plangebietes auf Grundlage einer Potentialabschätzung beschrieben. Es wird dargelegt, ob das Plangebiet überhaupt einen geeigneten Lebensraum für die jeweilige Gruppe darstellt. Zudem wird erläutert, ob es sich um Nahrungshabitate handelt oder ob dem Plangebiet eine Bedeutung für die Fortpflanzung der jeweiligen Gruppe zukommen kann. Anschließend wird geprüft, ob Verbotstatbestände bei einer Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 9 zu erwarten sind. Das Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung stellt sich wie folgt dar:

### **Fledermäuse**

Im Plangebiet befindet sich an der südlichen Grenze eine Baumreihe aus 15 Bäumen, die sich aus Stiel-Eichen (*Quercus robur*) und Pappeln (*Populus spec.*) zusammensetzt. Innerhalb des Plangebietes stocken außerdem weitere 9 Bäume der Arten Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Erlen (*Alnus spec.*) und Pappel (*Populus spec.*). Das Plangebiet stellt mit den Gehölzstrukturen in den Randbereichen ein potentielles Nahrungshabitat mit geringer Bedeutung für Fledermausarten dar. Die randlichen Gehölzsäume können zudem als Leitstruktur

für Fledermäuse dienen. Aufgrund der auftretenden Störungen im Plangebiet ist das potentielle Vorkommen von störungstoleranten Fledermäusen wie der Zwerg-Fledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und der Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*) zu erwarten. Beide Arten sind typische Arten des Siedlungsbereiches und in vergleichbaren Lebensräumen regelmäßig anzutreffen.

#### Tötungsverbot

Im Plangebiet sind temporäre Quartiere von Fledermäusen zu erwarten. Um eine Tötung während der Bauphase auszuschließen, sollten die Bäume während der Winterruhe der Zwergfledermäuse (Ende Oktober bis Ende März) aus dem Gebiet entfernt werden. Sollte dies nicht möglich sein, sind die zu fällenden Bäume im Vorfeld durch eine geeignete Fachperson auf eine mögliche Zwerg-Fledermausnutzung zu überprüfen. Sollte eine Nutzung gegeben sein, ist eine Fällung erst durchzuführen, wenn eine Nutzungsaufgabe erfolgt ist.

Ein erhöhtes nutzungsbedingtes Tötungsrisiko für die potentiell vorkommenden Fledermausarten kann nicht erkannt werden.

Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

#### Störungsverbot

Da Baumaßnahmen üblicherweise außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse durchgeführt werden, können Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ausgeschlossen werden.

Die Nutzung der geplanten Bebauung erhöht das Störungspotential nicht.

Verbotstatbestände sind daher nicht gegeben.

#### Zerstörungsverbot (Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Im Plangebiet kann von keinen Fortpflanzungsstätten, wohl aber von temporären Ruhestätten für Fledermäuse in den Bäumen ausgegangen werden. Da Zwergfledermaus-Männchen in der Wahl ihrer Schlafplätze eine weite Bandbreite von Strukturen akzeptieren, ist davon auszugehen, dass im angrenzenden gut strukturierten Siedlungsbereich Ausweichmöglichkeiten in ausreichender Zahl vorhanden sind. Daher bleibt die ökologische Funktion der möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt. Des Weiteren wird auf die Anpflanzung von Bäumen auf den Privatgrundstücken hingewiesen.

⇒ Verbotstatbestände sind in Bezug auf die potentiell vorkommenden Fledermausarten infolge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 9 nicht gegeben.

#### **Brutvögel**

Aufgrund der Störungen im Plangebiet durch die landwirtschaftliche Nutzung der Grünlandfläche sowie der regelmäßigen Störungen durch die angrenzenden Straßen ist das potentielle Vorkommen von Brutvögeln auf störungstolerante Arten beschränkt. Es handelt sich hierbei um Arten, die für Siedlungen typisch sind. Das Plangebiet stellt für diese potentiellen Arten ein geeignetes Brut- und Nahrungshabitat dar.

#### Tötungsverbot

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen und von Gehölzbeseitigungen können Jungvögel, die nicht in der Lage sind rechtzeitig zu fliehen, getötet sowie Gelege zerstört werden. Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf mögliche Tötungen während der Bauphase ausschließen zu können, werden Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase der Vögel durchgeführt. Im Falle einer Baufeldräumung innerhalb der Brut- und Aufzuchtphase ist das Baufeld auf Nistplätze zu überprüfen. Sollten Gelege oder Jungvögel vorhanden sein, so ist die Baufeldräumung erst nach dem Flüggewerden der Jungen durchzuführen. Sollten zwischen der Baufeldräumung und dem Baubeginn eine längere Zeit liegen, so ist vor Baubeginn eine erneute Überprüfung erforderlich, sofern nicht geeignete Vergrämuungsmaßnahmen durchgeführt werden.



Die Nutzung der geplanten Bebauung erhöht das Tötungspotenzial nicht.

Verbotstatbestände sind daher nicht gegeben.

#### Störungsverbot

Da es sich bei den potentiell vorkommenden Arten um solche handelt, die regelmäßig auch im besiedelten Bereich vorkommen, können Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ausgeschlossen werden. Die umliegenden Gehölzbestände in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet stellen weiterhin ein geeignetes Bruthabitat für die Arten dar. Die vorstehenden Vorsorgegebote zur Vermeidung von Tötungen führen zu einer ungestörten Brut- und Jungenaufzuchtphase.

In der näheren Umgebung des Plangebiets sind ausreichend strukturierte Habitate vorhanden, damit die potentiell vorkommenden Tiere während der unvermeidlichen Störungen durch die Bautätigkeit ausweichen können.

Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

#### Zerstörungsverbot (Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Durch die Beseitigung von Gehölzbeständen kann es zu einer Zerstörung von Fortpflanzungsstätten planungsrelevanter Arten kommen. Es kann davon ausgegangen werden, dass geeignete Habitate für die betroffenen Arten in vergleichbarer räumlicher Ausdehnung in direkter Nähe zum Plangebiet zur Verfügung stehen, da die betroffenen Arten wenig stör anfällig sind und keine speziellen Ansprüche an ihre Fortpflanzungsstätten stellen. Daher sowie aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen der vorliegenden Bauleitplanung bleibt die ökologische Funktion der potentiell vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten.

Die Nutzung der geplanten Bebauung erhöht das Zerstörungspotential für Fortpflanzungsstätten der potentiell vorkommenden Arten nicht.

Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

⇒ Verbotstatbestände sind in Bezug auf die potentiell vorkommenden Brutvogelarten infolge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 9 nicht gegeben.

#### **Fazit**

Die durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung ergibt, dass für die potentiell vorkommenden Fledermaus- und Brutvogelarten Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu verhindern. In diesem Zusammenhang sind die in der Planzeichnung aufgeführten nachrichtlichen Hinweise zu den Vorschriften des besonderen Artenschutzes zu beachten.

Bei einer Berücksichtigung dieser Vorschriften können Verbotstatbestände für die genannten Artengruppen ausgeschlossen werden.

## **8.2**

### **Wasserwirtschaft**

Aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse und der hohen Grundwasserstände ist eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet nicht möglich. Das komplette Regenwasser der Verkehrsflächen und Grundstücke wird über eine neue Kanalisation gefasst und dann über vorhandene offene Gräben entlang der Straße Schierksdamm zum vorhandenen (im Südosten liegenden) Regenrückhaltebecken der kompletten Ortslage von Kirchtimke geführt. Die Fläche des neuen Plangebietes ist seinerzeit nachweislich bereits in den Berechnungen des genehmigten Gesamtregenrückhaltebeckens berücksichtigt worden, so dass keine weitere Rückhaltung für das neue Plangebiet erforderlich wird.

Zur Beseitigung des Schmutzwassers ist der Anschluss des Plangebietes an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Ortslage vorgesehen. Das Schmutzwasser wird dann nach Tarmstedt zur Kläranlage zur Reinigung gepumpt.

Die Belange der Wasserwirtschaft werden somit nicht negativ berührt.

### 8.3 Verkehr

Durch den vorliegenden Bebauungsplan ist bei der Ausweisung eines Wohngebietes eine Erhöhung des Verkehrs in der Gemeinde Kirchtimke zu erwarten. Bei den zu erwartenden Verkehren, die durch das Plangebiet generiert werden, wird es sich hauptsächlich um Anwohner- und Besucherverkehre handeln. Diese sollen über die Planstraße mit zwei Zuwegungen an den Schierksdamm an das öffentliche Straßennetz angebunden werden, der wiederum in die Hauptstraße (L 133) mündet.

Zur Überprüfung verkehrlichen Auswirkungen durch die Planung wurde eine überschlägige Berechnung des Verkehrsaufkommens nach Bosserhoff<sup>1</sup> vorgenommen. Grundlage für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens, welches durch den vorliegenden Bebauungsplan initiiert wird, ist die Annahme, dass Einfamilienhäuser im Plangebiet errichtet werden. Es wird daher weiterhin angenommen, dass im Bereich des Plangebietes bis zu 14 Einzelhäuser mit insgesamt 42 Wohneinheiten (WE) entstehen werden (wenn flächendeckend 3 WE je Wohnhaus entstehen). Im Zuge der Veräußerung der Grundstücke kann es diesbezüglich allerdings zu Abweichungen kommen. Entsprechend dem niedersächsischen Durchschnitt wird eine Anzahl von 2,03 Personen pro Wohneinheit (Stand: Mai 2016) der Abschätzung zu Grunde gelegt, so dass sich daraus eine Einwohnerzahl (EW) von 85 ergibt.

Die Anzahl der Wege je Einwohner beträgt nach Bosserhoff in Niedersachsen durchschnittlich 3,5 pro Tag. Somit errechnet sich ein Aufkommen von insgesamt 299 Wegen pro Tag für den Bereich des Plangebietes. Bedingt durch seine innerörtliche Lage in der Nähe zum Ortskern und dem Anschluss an den ÖPNV wird von einem Anteil von 85 % des motorisierten Individualverkehrs (MIV) ausgegangen. Als Besetzungsgrad pro Fahrzeug wird der von Bosserhoff genannte Mittelwert von 1,2 Personen angenommen, so dass der Gesamtwert der Quell- und Zielverkehre aus und zu dem Plangebiet bei 211 Fahrten pro Tag liegt. Hinzu kommen noch rund 10 % an Fremdenverkehren (Besucherfahrten) sowie 4 LKW-Aufkommen von 0,05 LKW je Einwohner, die ebenfalls zu berücksichtigen sind. Somit beträgt das durchschnittliche Verkehrsaufkommen im Plangebiet voraussichtlich 236 Fahrten am Tag. Für den Zeitraum der Spitzenstunde im Anliegerverkehr (laut Bosserhoff handelt es sich hierbei um die Uhrzeit zwischen 6 und 7 Uhr morgens), der einem Anteil von 15 % der Quellverkehre entspricht, bedeutet dies ein maximales Verkehrsaufkommen von 18 Pkw innerhalb einer Stunde.

Auf Grundlage dieser überschlägigen Ermittlung lässt sich feststellen, dass ein geringer Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Darauf basierend ist davon auszugehen, dass durch diese mit einem Wohngebiet einhergehenden Anwohnerverkehre keine unzumutbare Beeinträchtigung angrenzender Bereiche resultiert. Eine Überlastung des Knotenpunktes Schierksdamm - Hauptstraße ist ebenfalls nicht zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um einen konservativen Betrachtungsansatz mit angegebenen Spitzenwerten handelt, der von der späteren tatsächlich realisierten Anzahl der Wohneinheiten abweichen kann, wodurch das tatsächliche Verkehrsaufkommen geringer ausfallen würde. Des Weiteren kommt es durch die Planung lediglich zu einem marginalen Anstieg durch eine zusätzliche Verkehrsbelastung, da auf dem Schierksdamm bereits bestehende Verkehre (Anwohner, Nutzer und Besucher der Sportanlage) vorhanden sind.

Durch den festgesetzten *Bereich ohne Ein- und Ausfahrten* entlang der Hauptstraße werden zudem noch weitere potenzielle Beeinträchtigungen der Landesstraße vermieden.

### 8.4 Immissionsschutz

Zu den Belangen des Immissionsschutzes ist auszuführen, dass **Schallimmissionen** im Plangebiet aufgrund der Verkehre auf der westlich verlaufenden L 133 (Hauptstraße) sowie der östlich gelegenen Sportanlage zu erwarten sind. Um beurteilen zu können, inwiefern sich

<sup>1</sup> Dr. Dietmar Bosserhoff hat ein Modell zur Verkehrsabschätzung in der Bauleitplanung entwickelt, welches die Grundlage für das Programm *Ver\_Bau* bildet. Weitere Informationen siehe: [www.dietmar-bosserhoff.de](http://www.dietmar-bosserhoff.de)

Schallimmissionen auf das geplante Wohngebiet auswirken werden, wurde die Anfertigung eines schalltechnischen Gutachtens in Auftrag gegeben.

Bezogen auf die Immissionen, die durch den **Sportanlagenbetrieb** östlich des Plangebietes auf das Wohngebiet einwirken wurde festgestellt, dass der für *Allgemeine Wohngebiete* heranzuziehende Immissionsrichtwert der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) von 55 dB(A) außerhalb der Ruhezeit bzw. 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeit am Morgen mit Ausnahme einer Teilfläche im Osten der festgesetzten *Allgemeinen Wohngebiete* eingehalten bzw. unterschritten wird. In den Bereichen, wo es zu einer Überschreitung des Immissionswertes kommt, wurden bis zu 59 dB(A) ermittelt. Die Immissionswerte können in diesen Bereichen durch einen aktiven Schallschutz in Form einer Lärmschutzwand oder -wall entsprechend gemindert werden.

Zu den Schallimmissionen durch den **Verkehr** im Plangebiet wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Tag: 55 dB(A), Nacht: 45 dB(A)) unterhalb eines Abstandes von 45 m zur Landesstraße grundsätzlich überschritten werden, sowohl tagsüber als auch nachts. Am Tag wurden im Plangebiet bis zu 67 dB(A) und in der Nacht bis zu 57 dB(A) errechnet. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 59 dB(A) (Tag), bzw. 49 dB(A) (Nacht) werden lediglich straßennah unterhalb eines Abstandes von 25 m (tags) bzw. 20 m (nachts) überschritten. Damit dennoch „gesunde Wohnverhältnisse“ im Plangebiet sichergestellt werden können, werden entsprechend den Anforderungen der im Plangebiet geltenden Lärmpegelbereiche *LPB II* bis *LPB IV* passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (siehe Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**), welche den textlichen Festsetzungen zu entnehmen sind.

Die Belange des Immissionsschutzes im Sinne der Schallimmissionen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan zwar negativ berührt, durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen können die sich abzeichnenden Immissionskonflikte jedoch gelöst werden. Das vollständige Gutachten ist der Begründung als Anhang I beigefügt.

Des Weiteren befinden sich in der Ortschaft Kirchtimke fünf aktive landwirtschaftliche Betriebe, die Tierhaltung betreiben. Drei dieser Betriebe befinden sich in der näheren Umgebung zum Plangebiet, zwei davon nördlich und einer südöstlich des Plangebietes. Außerdem befindet sich in südlicher Richtung (ca. 550 m entfernt) ein Biogasanlagenstandort, an dem drei Biogasanlagen angesiedelt sind. Im Vorfeld der Planung hat die Gemeinde eine gutachterliche Untersuchung zu den Auswirkungen der von der Landwirtschaft und der Biogasanlagen ausgehenden **Geruchsimmissionen** für das Plangebiet in Auftrag gegeben. Es wurde dabei festgestellt, dass die Geruchsbelastung durch die landwirtschaftlichen Betriebe und die Biogasanlagen im gesamten Plangebiet 2 % der Jahresstunden beträgt (siehe Abb. 5). Der für Wohngebiete festgelegte Immissionswert von 10 % der Jahresstunden wird somit deutlich unterschritten. Die Entwicklungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe sowie der Biogasanlagen wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da bereits jetzt die in der Umgebung vorhandene schützenswerte Wohnbebauung bei etwaigen Erweiterungen berücksichtigt werden muss. Das vollständige Gutachten ist der Begründung als Anhang II beigefügt. Die Belange des Immissionsschutzes werden somit nicht negativ berührt.

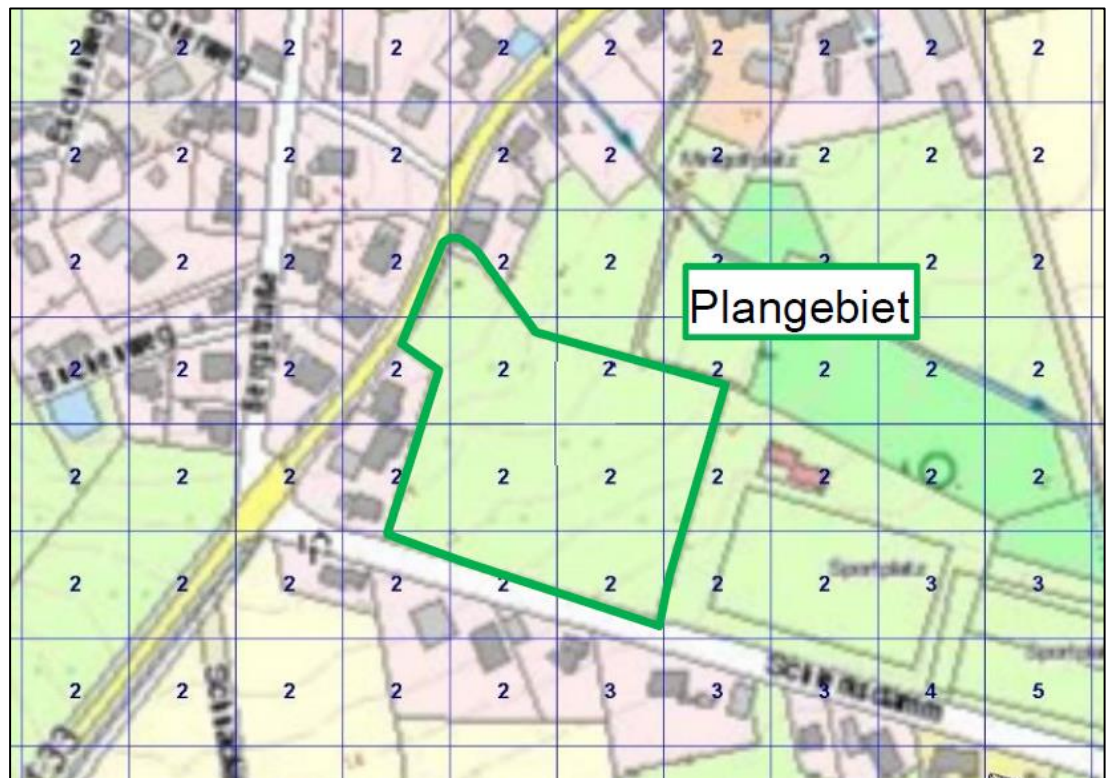


Abb. 5: Geruchsimmissionen im Plangebiet (Auszug aus dem Geruchsgutachten)

## 8.5 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des Plangebietes an das Ver- und Entsorgungsnetz kann über das bestehende Netz erfolgen. Die Belange der Ver- und Entsorgung werden nicht negativ berührt.

## 9. NACHRICHTLICHER HINWEIS

### Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und / oder streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind

a) Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeit-

raumes das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

Vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinternde Arten zu überprüfen.

b) Abriss- oder Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden sind vor ihrer Durchführung im Hinblick auf das Vorkommen von geschützten Fledermausarten in der Zeit der Wochenstubenbildung (Mai und Juni) sowie auf das Vorkommen von Nestern geschützter Vogelarten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage der Gemeinde Kirchtimke ausgearbeitet:

Bremen, den 31.07.2018

**instara**  
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Kirchtimke, den .....

.....  
(Tibke)  
Bürgermeister

**Verfahrenshinweise:**

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Kirchtimke, den .....

.....  
(Tibke)  
Bürgermeister

---

**Anhang I:** Schallgutachten (Müller-BBM GmbH, Hamburg, Stand: 28.06.2018)



---

**Anhang II:** Geruchsgutachten (TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover,  
Stand: 20.04.2018)