



Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 6 „Ziegelei – Blömers Hof“,**  
**2. Änderung**  
**Gemeinde Kirchwalsede**  
- Entwurf (Stand: 29.10.2024) -

**Inhaltsverzeichnis**

1.	PLANAUFSTELLUNG .....	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH .....	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG .....	5
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung .....	8
4.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	9
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	11
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE .....	11
7.	INHALT DER ÄNDERUNG .....	12
7.1	Flächenübersicht.....	12
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE .....	13
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege .....	13
8.2	Verkehr .....	15
8.3	Ver- und Entsorgung.....	15
8.4	Belange des Brandschutzes .....	15
9.	NACHRICHTLICHER HINWEIS .....	16

## 1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Kirchwalsede in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Ziegelei Blömers Hof“, 2. Änderung beschlossen.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs beitragen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Dies beinhaltet, 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 § 13a BauGB an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss weniger als 20.000 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 571 m<sup>2</sup> (1.428 m<sup>2</sup> Fläche des *Allgemeinen Wohngebietes* x GRZ 0,4) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 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.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung ist kein Vorhaben geplant, welches nach bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Erweiterung eines *Allgemeinen Wohngebietes* planerisch vorzubereiten, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeinen 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 ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit 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 Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsgebietes vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche planungsrechtliche Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a 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 für die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Ziegelei Blömers Hof“ ist unter Verwendung einer vom Katasteramt Rotenburg Regionaldirektion Otterndorf zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

## 3. GELTUNGSBEREICH

Der Änderungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich nordöstlich des Stiches der Straße Am Blömers Hof, im Hauptort der Gemeinde Kirchwalsede. Das Plangebiet umfasst Teilbereiche der Flurstücke 208/28, 208/52 und 208/77. Somit ist der Änderungsbereich nicht identisch mit dem Ursprungsbebauungsplan, sondern umfasst lediglich einen kleinen Teilbereich aus diesem.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von insgesamt 1.428 m<sup>2</sup> auf.

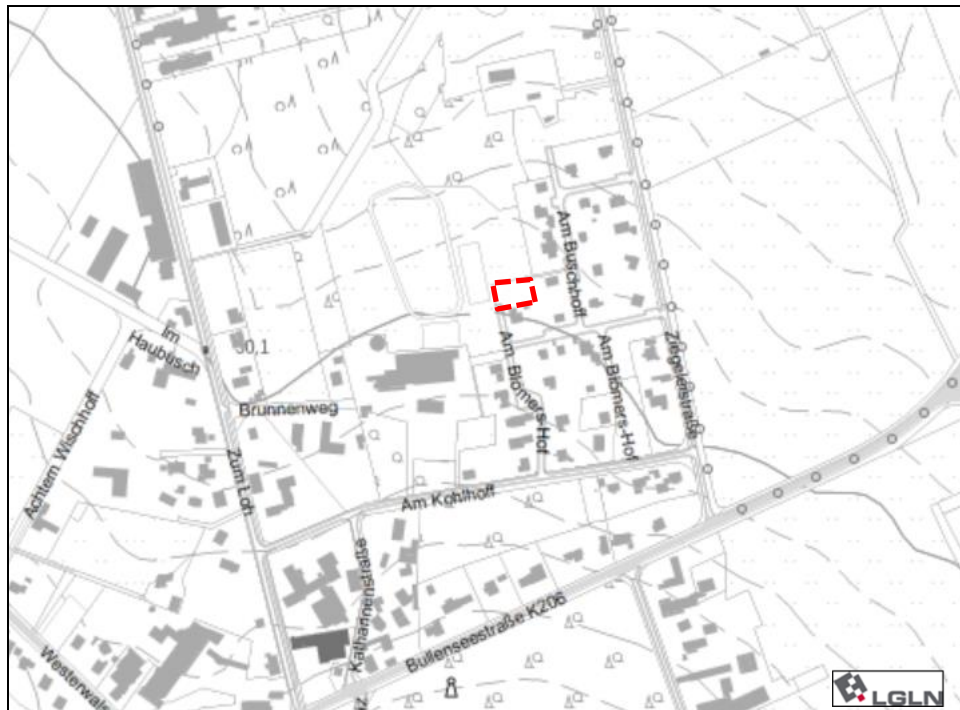


Abb. 1: Ausschnitt aus den Niedersächsischen Umweltkarten, Plangebiet (gestrichelt umrandet)

## 4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

### 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) konkretisiert. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Im Nachfolgenden werden daher die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Kirchwalsede und das Plangebiet, die dem rechtswirksamen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen aus dem Jahr 2022 sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) zu entnehmen sind, wiedergegeben.

Mit Inkrafttreten des länderübergreifenden (Bundes-)Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz ist auch dieser zu beachten bzw. die diesbezügliche **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz** (BRPHV vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3712)), in welcher Ziele und Grundsätze der Raumordnung für den länderübergreifenden Hochwasserschutz im Bundesgebiet festgelegt werden.

Von besonderer Bedeutung für die vorliegende Planung sind folgende dort festgelegte (verbindliche) Ziele:

I.1.1 **„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“**

⇒ Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet (ÜSG) liegt etwa 3,5 m nordwestlich im Bereich des dort verlaufenden Ahauser Baches. Sonst befinden sich keine weiteren Gewässer in der Nähe des Plangebietes. Der räumliche Abstand zum o. g. Gebiet sowie insbesondere die Tatsache, dass das Plangebiet mit 61 m ü NHN etwa 33,5 m höher liegt als das „Risikogebiet“ lassen deutlich erkennen, dass ein Hochwasserrisiko auszuschließen ist.

I.2.1 **„Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“**

⇒ Neben dem vorstehend angesprochenen Ahauser Bach sind keine weiteren hochwasserrelevanten oberirdischen Gewässer im Umfeld vorhanden. Aufgrund der wenig ausgeprägten Geländetopographie wäre auch im Falle extremer Niederschläge, welche durch Versickerung oder geordnetes Ableiten nicht mehr gehandhabt werden könnten, weder mit einem erheblichen Zustrom von „Oberliegergrundstücken“ zu rechnen, noch wäre eine Überflutung von „Unterliegergrundstücken“ mit Niederschlagswasser aus dem Plangebiet zu befürchten. Das Plangebiet weist im Übrigen eine Höhenlage (von mind. 61 m ü NHN) auf, welche deutlich außerhalb des Einflussbereiches von eindringendem Meerwasser liegt.

Die vorliegende Planung steht insofern im Einklang mit den Zielen der Raumordnung hinsichtlich Hochwasserschutz.

Im zeichnerischen Teil des Landesraumordnungsprogrammes werden für das Plangebiet selbst keine Aussagen getroffen.

Das Landesraumordnungsprogramm enthält im Textteil folgende für die Planung relevante Vorgaben. Die Ziele der Landesraumordnung sind im Kommenden **fett** dargestellt, die Grundsätze im normalen Schriftbild.

## **1.1 Entwicklung der räumlichen Strukturen 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.*

*Durch koordiniertes Zusammenwirken des Landes und der Träger der Regionalplanung sollen die regionsspezifischen Entwicklungspotenziale ausgeschöpft und den Besonderheiten der teilräumlichen Entwicklung Rechnung getragen werden.*

**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 Raumannsprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden,*
- flächendeckend Infrastruktureinrichtungen der Kommunikation, Voraussetzungen der Wissensvernetzung und Zugang zu Information geschaffen und weiterentwickelt werden [...].*

**1.1 07** *Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden [...].*

## **2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur**

**2.1 02** *Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.*

**2.1 04** *Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.*

## **2.2 Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte**

**2.2 01** *Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. Die Angebote sollen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und der Haushaltsstruktur bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert und entwickelt werden. Sie sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander räumlich zweckmäßig zugeordnet werden und den spezifischen Mobilitäts- und Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Öffentliche Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche sollen möglichst ortsnah in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden.*

Im Zuge der vorliegenden Planung soll eine derzeit als Kinderspielplatz genutzte Fläche einer Wohnnutzung zugeführt werden, so dass die derzeitige Festsetzung als *öffentliche Grünfläche* mit der *Zweckbestimmung „Spielplatz“* in ein *Allgemeines Wohngebiet* geändert und dementsprechend auf der derzeitigen Spielplatzfläche eine *überbaubare Grundstücksfläche* festgesetzt wird.

Der Änderungsbereich befindet sich im Westen des Wohngebietes des Bebauungsplanes Nr. 6 „Ziegelei Blömers Hof“ und wird so zu einer Nachverdichtung der bereits umgebenen Wohnbebauung auf einem weiteren Grundstück führen. Der Änderungsbereich liegt somit in einem vollkommen erschlossenen und komplett bebauten Wohnquartier, welches entsprechend gut an die Angebote der Daseinsvorsorge, wie Grundschule und Kindertagesstätte, einen Nahversorger sowie den öffentlichen Personennahverkehr (Bushaltestelle befindet sich in etwa 450 m fußläufig westlich des Plangebietes in der Straße Am Schützenholz) angeschlossen ist.

Angesichts der vorangegangenen Ausführungen kann die Planung als mit den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung vereinbar angesehen werden.

### Regionales Raumordnungsprogramm

Die zeichnerische Darstellung des RROP 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme), welches am 28.05.2020 veröffentlicht wurde, lässt erkennen, dass für das Plangebiet keine gesonderte Darstellung erfolgt. Die Gemeinde Kirchwalsede besitzt die Darstellung als *Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten*. In einem Abstand von ca. 200 und 135 m verläuft nördlich und östlich des Plangebietes eine Rohrfernleitung Gas. Der in 9,2 km befindliche Hauptort der Samtgemeinde Bothel ist als Grundzentrum im RROP dargestellt.

Die Ziele der Raumordnung sind im Kommenden **fett** dargestellt, die Grundsätze im normalen Schriftbild.

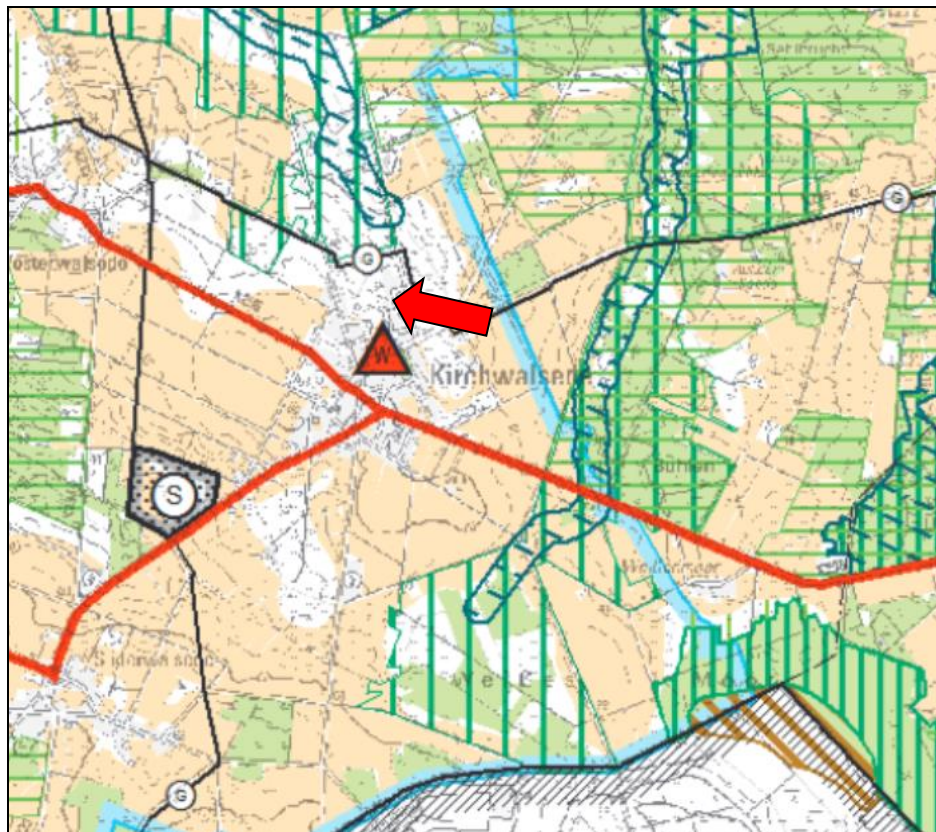


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP (2020) des Landkreises Rotenburg (Wümme) (Lage des Plangebietes durch roten Pfeil gekennzeichnet)

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2020 enthält im Textteil folgende für die Planung relevante raumordnerische Vorgaben:

## **2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur**

**2.1 01** *„Es soll eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsentwicklung erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit entwickelt werden. Die historischen Siedlungsformen der sog. Findorff-Siedlungen in der Gemeinde Gnarrenburg und der Stadt Bremervörde sollen erhalten und als Ausdruck regionaler Identität bewahrt und gefördert werden.“*

***Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. Besondere Bedeutung haben dabei die Einzugsbereiche der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs.***

*Als Planungsinstrumente sollen neben der Bauleitplanung u.a. Städtebauförderungsprogramme, ländliche Entwicklungskonzepte, Dorfentwicklungs- und Flurbereinigungsverfahren dienen.“*

**2.1 04** *„Um eine Zersiedlung der Landschaft und deren umweltbelastende Folgen zu vermeiden, ist in den übrigen Orten die Siedlungsentwicklung auf eine örtliche Eigenentwicklung zu begrenzen. Es ist ein angemessenes Verhältnis zwischen Neuausweisungen und bestehenden Siedlungsbereichen anzustreben.“*

**2.1 05** *„Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken.“*

Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die Überplanung einer Spielplatzfläche und eine damit einhergehende Erweiterung des bestehenden *Allgemeinen Wohngebietes* des Bebauungsplanes Nr. 6 „Ziegelei Blömers Hof“ um ein zusätzliches Baugrundstück ermöglicht. Das Plangebiet befindet sich inmitten eines bereits erschlossenen und bebauten Wohnquartieres. Einrichtungen der Daseinsvorsorge, wie eine Kindertagesstätte, die Grundschule und ein Nahversorger sowie die Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich in unmittelbarer Umgebung zum Änderungsbereich. Die vorliegende Planung ermöglicht demnach die Nachverdichtung auf einem weiteren Baugrundstück und kann somit der Wohnbaulandnachfrage im Zuge der gemeindlichen Eigenentwicklung nachkommen.

Angesichts dessen ist die vorliegende Planung nicht nur mit den Zielen der Landesplanung, sondern auch der Raumordnung vereinbar.

## **4.2 Vorbereitende Bauleitplanung**

Das Änderungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als *öffentliche Grünfläche* mit der *Zweckbestimmung* „Spielplatz“ dargestellt. Die östlich und südlich anschließenden Flächen sind als *Allgemeines Wohngebiet* sowie als *Wohnbaufläche* dargestellt. Die Flächen im südwestlichen Anschluss besitzen die Darstellung einer *Gemischten Baufläche*. Im Norden und (Nord-)Westen schließen *Flächen für die Landwirtschaft* an.

Ziel der vorliegenden Änderung ist es den Änderungsbereich als *Allgemeines Wohngebiet* festzusetzen, um auch auf dieser Fläche eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Der Änderungsbereich, der derzeit als Spielplatzfläche genutzt wird, befindet sich inmitten des Wohngebietes des Bebauungsplanes Nr. 6 „Ziegelei Blömers Hof“. Somit schließt das Plangebiet an die direkt umgebene Wohnbebauung an und ist deutlich durch diese überprägt. Im Ergebnis ist angesichts dessen festzustellen, dass die Inhalte des Bebauungsplanes der Anforderung an eine geordnete städtebauliche Entwicklung gerecht werden. Der Flächennutzungsplan wird daher auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

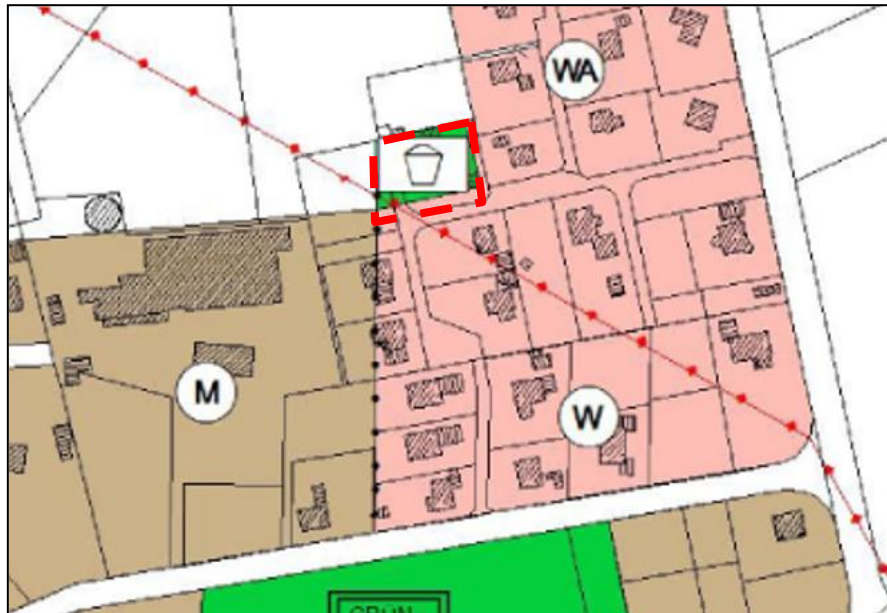


Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Plangebiet rot markiert)

#### 4.3

#### Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Ziegelei Blömers Hof“, welcher seine Rechtskraft seit dem 10.08.1983 besitzt. Der Geltungsbereich ist als *öffentliche Grünfläche* mit der *Zweckbestimmung „Spielplatz“* festgesetzt. Im Osten und Süden / Südosten schließen *Allgemeine Wohngebiete* an. Im Norden und Westen verläuft ein Teil der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 6. Nordöstlich des Geltungsbereiches stellt ein 2,0 m breiter Fußweg eine Verbindung zwischen der Spielplatzfläche (vorliegend unser Plangebiet) und der östlich verlaufenden Planstraße dar. Im Südwesten des Geltungsbereiches schließt die *Straßenverkehrsfläche* (Planstraße B) an, die heute die Straße Am Blömers Hof ist. Südwestlich des Plangebietes wird im Ursprungsbebauungsplan die Festsetzung eines *Dorfgebietes* getroffen. In den *Allgemeinen Wohngebieten* ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern bis zu einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,4 zulässig. Die Häuser dürfen mit maximal einem Vollgeschoss errichtet werden.

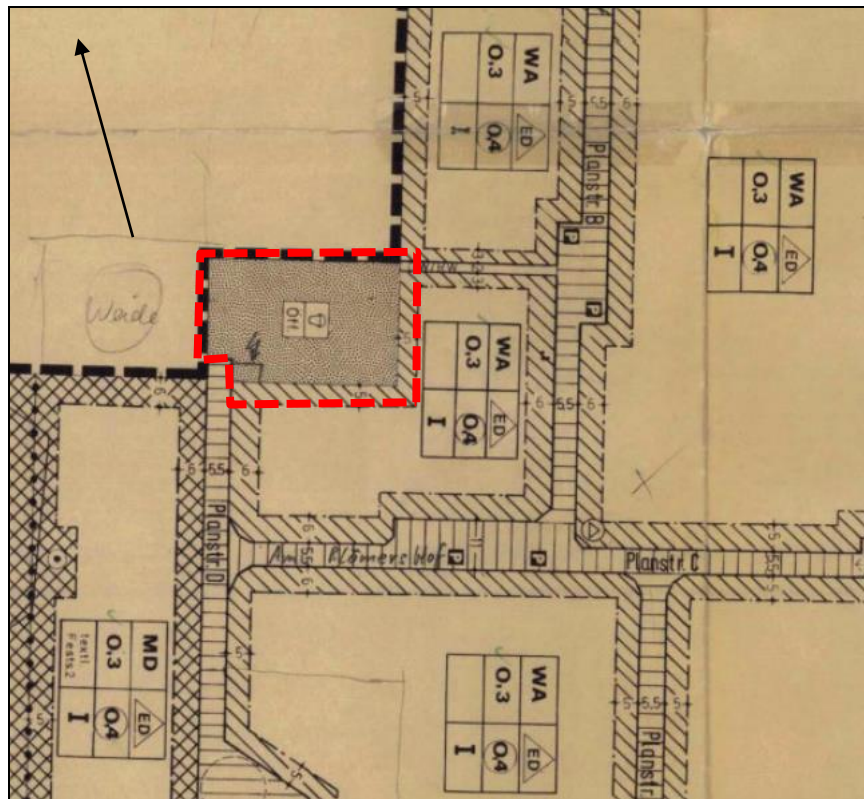


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 6 „Ziegelei-Blömers Hof“ (Plangebiet rot gestrichelt umrandet)

Im *Dorfgebiet* werden die gleichen Festsetzungen hinsichtlich der *Grundflächenzahl*, der *Geschossflächenzahl*, der Zulässigkeit von *Einzel- und Doppelhäusern* sowie der Errichtung der *Zahl der Vollgeschosse* getroffen, wie im *Allgemeinen Wohngebiet*. Innerhalb des *Dorfgebietes* ist die Errichtung von Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO ausgeschlossen. Demnach ist die Errichtung von :

1. *Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, und*
4. *Betrieben zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse*

nicht zulässig. (§ 5 BauNVO 1962)

Im Jahr 1990 erlangte die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 seine Rechtskraft. Dieser setzt für den östlichen Teil des Ursprungsbebauungsplanes weiterhin ein *Dorfgebiet* fest. Die Errichtung von Gebäuden in *offener Bauweise* mit bis zu einem *Vollgeschoss*, einer *Grundflächenzahl* von 0,2 und einer *GFZ* bis 0,3 ist zulässig.

Da seinerzeit eine Betriebsaufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes im Osten des Geltungsbereiches erfolgte, wurde die 1. Änderung durchgeführt, um so die Pferdehaltung im Änderungsbereich zu ermöglichen. So ist im Zuge der 1. Änderung die Aufweitung der *Überbaubaren Grundstücksfläche* erfolgt. Zudem wurden die Einzelbaumfestsetzungen gestrichen, um ausreichende Bauflächen für die Pferdehaltung und erforderlichen Gebäude bereitstellen zu können.



Abb. 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 6 „Ziegelei Blömers-Hof“, 1. Änderung

## 5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Ziegelei Blömers Hof“ befindet sich inmitten eines vollständig bebauten Wohngebietes.

Aufgrund der ursprünglichen Nutzung der Fläche als Spielplatz, befinden sich auf diesem derzeit noch etwaige Spielgeräte, welche in der Praxis kaum noch ihrem Zweck entsprechend genutzt werden. Im Norden befindet sich zusätzlich ein aufgeschütteter Spielhügel. Der Änderungsbereich ist von einem aufgeschütteten Wall umgeben, auf welchem entsprechende Grünstrukturen stocken. So befinden sich im Nordosten sowie im Südosten und Süden zwei Ahorne und eine Linde mit einem Stammdurchmesser von 45 cm (Linde) bis 55 cm (Ahorn). Die nördliche, östliche und südliche Plangebietsgrenze ist von Grünstrukturen eingefasst. Im Osten und Süden schließt die Wohnbebauung an den Geltungsbereich an. Im Norden schließt eine Freifläche an, die Flächen im westlichen Anschluss stehen für eine Pferdehaltung bzw. als Reitplatz zur Verfügung. Im Süden erschließt eine Stichstraße das Plangebiet ebenso wie die südlich befindliche Wohnbebauung.

## 6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Ziegelei Blömers Hof“ bereitet die Gemeinde Kirchwalsede eine moderate Nachverdichtung des vorhandenen Wohngebietes des Bebauungsplanes Nr. 6 auf einer ehemaligen Spielplatzfläche vor. Demnach handelt es sich lediglich um ein zusätzliches Baugrundstück.

Da der Spielplatz nicht mehr genutzt wird, hat sich die Gemeinde zur Aufgabe dieser Spielplatznutzung entschieden. Im Bereich der Straße Hinter den Höfen befindet sich ein Spielplatz (dieser liegt etwa 1,2 km fußläufig vom Plangebiet entfernt), auf dem bereits der Gerätebestand erneuert wurde, um diesen langfristig als öffentliche Spielfläche in der Gemeinde

Kirchwalsede bereit stellen zu können. Angesichts dessen wurde sich dazu entschieden, den vorliegenden Geltungsbereich künftig einer Wohnnutzung zur Verfügung zu stellen und so der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Kirchwalsede zumindest geringfügig nachkommen zu können.

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, wird unter anderem auch den Maßgaben des § 1a „Vorschriften des Umweltschutzes“ BauGB in besonderem Maße entsprochen, da so im Rahmen der vorliegenden Planung (Nachverdichtung) ein sparsamer Umgang mit dem Grund und Boden erfolgen und eine zusätzliche Inanspruchnahme weiterer Freiflächen für eine bauliche Nutzung verhindert werden kann.

## 7. INHALT DER ÄNDERUNG

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Ziegelei Blömers Hof“ wird die bisher im Ursprungsplan enthaltene *öffentliche Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ nun als *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt. Somit kann eine Fortentwicklung der bestehenden städtebaulichen Struktur erreicht werden.

Für das *Allgemeine Wohngebiet* wird das *Maß der baulichen Nutzung* in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Ziegelei-Blömers Hof“ und dessen 1. Änderung bestimmt, so dass eine **Grundflächenzahl** von 0,4 festgesetzt wird. Es darf maximal ein **Vollgeschoss** errichtet werden. Bei der Errichtung der Häuser gilt die **offene Bauweise**.

Die in *Allgemeinen Wohngebieten* ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie u.a. Tankstellen und Gartenbaubetriebe, werden im Zuge der vorliegenden Änderung ausgeschlossen. Für diese Betriebe stehen in der Gemeinde geeignetere Flächen zur Verfügung und die Zulässigkeit dieser Betriebe widerspricht dem vorliegenden Ziel im Zuge der 2. Änderung weiteres Wohnbauland zur Nachverdichtung zu schaffen.

Wie im Ursprungsbebauungsplan wird die Zulässigkeit der Häusertypen auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Um dennoch ein einheitliches, städtebauliches Bild zu erreichen bzw. keine unverhältnismäßig hohe Anzahl an Wohnungen innerhalb des Plangebietes zu schaffen, wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt. So sind innerhalb des *Allgemeinen Wohngebietes* nur maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Besteht ein Baukörper aus mehreren selbständig benutzbaren Gebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird in der Planzeichnung durch die Festsetzung von *Baugrenzen* definiert. Die *überbaubare Grundstücksfläche* hält nach Norden und Westen den laut Landesbauordnung erforderlichen Mindestabstand von 3,0 m zu den Außengrenzen ein. Im Südosten beträgt der Abstand der Baugrenze zur Außengrenze des Plangebietes 6,0 m. Diese Festsetzung wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, um so ein einheitliches Bild der Bebauung des Wohngebietes erreichen zu können.

Um einen direkten Anschluss an die bereits östlich und südlich des Plangebietes durch den Bebauungsplan Nr. 6 festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen des *Allgemeinen Wohngebietes* zu schaffen, laufen die Baugrenzen des vorliegenden Bebauungsplanes nach Süden und Osten „offen“ aus. So kann ein direkter Anschluss der überbaubaren Grundstücksfläche des vorliegenden Bebauungsplanes an die bereits vorhandenen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes gewährleistet werden. Daher erfolgt eine Überplanung der Flurstücke 208/52 und 208/77 um jeweils 5,0 m.

### 7.1 Flächenübersicht

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1.428 m <sup>2</sup>
-----------------------------	--------------------------

## 8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

### 8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

#### Anwendung der Eingriffsregelung

Entsprechend den Regelungen des § 13a BauGB besteht für die vorliegende Bebauungsplanänderung 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.

Grundsätzlich wird durch die Standortwahl dem Vermeidungsgrundsatz gem. § 1a Abs. 2 BauGB bereits in hohem Maße Rechnung getragen, da durch den vorliegenden Bebauungsplan Flächen in Anspruch genommen werden, die durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan bereits für eine menschliche Nutzung vorgesehen waren. Dementsprechend ist bei der **Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung** gemäß den Anforderungen des NAGBNatschG die derzeitige Rechtslage und damit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Ziegelei Blömers Hof“ zu Grunde zu legen.

Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Belange werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier erfolgt die Bewertung anhand des so genannten BREUER-Modells von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006. Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).<sup>1</sup>

Hierbei gilt:

Tab. 1: Übersicht der Wertstufen nach BREUER

<b>Wertstufe V/3:</b>	Schutzgüter von <b>besonderer Bedeutung</b> (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen)
<b>Wertstufe IV:</b>	Schutzgüter von <b>besonderer bis allgemeiner Bedeutung</b>
<b>Wertstufe III/2:</b>	Schutzgüter von <b>allgemeiner Bedeutung</b>
<b>Wertstufe II:</b>	Schutzgüter von <b>allgemeiner bis geringer Bedeutung</b>
<b>Wertstufe I/1:</b>	Schutzgüter von <b>geringer Bedeutung</b> (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)

Im vorliegenden Fall ist in Bezug auf den Ist-Zustand nicht vom derzeitigen Zustand auszugehen, sondern von dem Zustand, der bei Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Ziegelei Blömers Hof“ gegeben wäre. Der Ursprungsbebauungsplan setzt für das vorliegende Plangebiet eine *öffentliche Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest.

<sup>1</sup> Das Breuer-Modell von 1994 sieht eine Bewertung der Schutzgüter mit den Wertstufen 1 – 2 – 3 vor, wobei die Wertstufe 1 für den höchsten, "besten" Wert, die Wertstufe 3 für den niedrigsten, "schlechtesten" Wert steht.

In der aktuellen Fassung des Breuer – Modells erfolgt die Bewertung des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" nun durch die Wertstufen 1-5; die weiteren der dort behandelten Schutzgüter erfahren weiterhin eine Einordnung in Wertstufen von 1-3.

Als zweite Änderung gegenüber der Ursprungsversion steht in der aktuellen Version die Wertstufe 1 nun für den niedrigsten, "schlechtesten", die Wertstufe 5 bzw. 3 für den höchsten, "besten" Wert.

Die Bewertung der in diesem Umweltbericht behandelten Schutzgüter folgt der aktuellen Systematik.

#### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Der Großteil des Änderungsbereiches ist dem Biotoptyp *Sonstige Spielanlage (PSZ)* zuzuordnen, der nur mit einer geringen Bedeutung (Wertstufe I) für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften eingestuft wird.

Entlang der gesamten Spielplatzgrenze stocken Sträucher sowie Bäume. Der Gehölzverbund ist dem Biotoptyp *Baum-Strauch-Hecke (HFM)* zuzuordnen. Diese Baum-Strauch-Hecke umfasst eine Fläche von ca. 287 m<sup>2</sup>, ihr wird eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) zugeordnet.

In Folge der Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung kommt es zu baulichen Umstrukturierungen im Plangebiet. Hiervon betroffen sind alle im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen. Bei den Biotoptypen mit einer geringen Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, im vorliegenden Fall das *PSZ*, handelt es sich nicht um eine erhebliche Beeinträchtigung. Da die im Plangebiet stockende Baum-Strauch-Hecke nicht zum Erhalt festgesetzt wird, ist dies als erhebliche Beeinträchtigung einzustufen. Für den Biotoptyp Baum-Strauch-Hecke mit einer allgemeinen Bedeutung ist daher ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 zu schaffen, so dass sich ein rechnerischer Kompensationsbedarf von insgesamt 287 m<sup>2</sup> ergibt.

#### Schutzgut Boden

Entsprechend dem Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS) handelt es sich bei dem im Plangebiet vorkommenden Bodentyp um *Mittlerer Pseudogley-Braunerde* und damit um einen Boden von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2). Dementsprechend wäre ein rechnerischer Ausgleich im Verhältnis 1 : 0,5 zu schaffen. Bei einer maximal zu versiegelnden Fläche von 857 m<sup>2</sup> (1.428 m<sup>2</sup> x GRZ 0,4 + 0,5 GRZ-Überschreitung) im Plangebiet errechnet sich so ein Ausgleichsflächenbedarf von 429 m<sup>2</sup>.

#### Schutzgut Wasser

Die den Änderungsbereich umgebenden Wohnbauflächen bzw. die Dorfgebietsflächen sind bereits durch die vorhandene Bebauung sowie die jeweiligen Versiegelungen überprägt. Zwar wird durch die vorliegende Planung eine Neuversiegelung des Bodens auf ca. 429 m<sup>2</sup> zugelassen, diese Versiegelung ist im Vergleich zum Bestand jedoch ausgesprochen gering, so dass davon ausgegangen werden kann, dass sich durch die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen für das Schutzgut Wasser ergeben.

#### Schutzgut Klima / Luft

Aufgrund der umliegenden Bebauung mit einem verdichteten Siedlungsbereich ist das Schutzgut Klima / Luft bereits beeinträchtigt, so dass das genannte Schutzgut von der vorliegenden Planung nicht weiter betroffen ist.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Zwar schafft die Fläche des Kinderspielplatzes eine kleinteilige Auflockerung der vorhandenen Siedlungsstruktur, jedoch ist das Plangebiet durch die umgebenden, bereits bebauten Grundstücke deutlich überprägt. Typische dörfliche Strukturen mit ortsbildprägenden historischen Gebäuden und alten Gehölzbeständen sind in der Umgebung nicht vorhanden. Eine freie Sicht auf die offene Landschaft wird im Zuge einer Bebauung des Plangebietes nicht erstmalig eingeschränkt bzw. ist durch die dichten Baumbestände auf dem Gelände bereits heute nicht gegeben. Für das Plangebiet sowie die nähere Umgebung ergibt sich bezogen auf das Schutzgut Landschaftsbild daher eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1).

#### Zusammenfassung

In der Summe ist damit von einem rechnerischen Ausgleichsflächenbedarf von 716 m<sup>2</sup> (429 m<sup>2</sup> für das Schutzgut Boden + 287 m<sup>2</sup> Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften) auszugehen. Ein Ausgleich im Zuge dieses Planverfahrens ist jedoch nicht erforderlich, da der Gesetzgeber durch die seit 2007 geltenden Fassung des Baugesetzbuches die Möglichkeit geschaffen hat, die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die innerörtliche Nachverdichtung zu fördern. Für diese so genannten „Bebauungspläne der Innenentwicklung“, zu

denen auch die vorliegende Bebauungsplanänderung 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 Kompensationsanfordernisses hat somit bereits auf Ebene der Gesetzgebung stattgefunden.

#### Besonderer Artenschutz

Bedingt durch die im Plangebiet stockenden standortheimischen Gehölze (Bäume und Sträucher), kann das Vorkommen besonders geschützter Tierarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Das entlang der Geltungsbereichsgrenze durch einheimische, standortgerechte Gehölze bepflanzte Plangebiet bietet ein potentiell Habitat für siedlungs- und störungstolerante Heckenbrüter sowie andere typische Siedlungsarten. Es handelt sich dabei um Arten, die in Siedlungsgebieten häufig vorkommen. Insgesamt ergibt sich ein stark eingeschränktes Spektrum potentieller Brutvogelarten, das die Lage des Plangebiets am Siedlungsrand, die eingeschränkte biologische Vielfalt sowie die durch die anthropogene Nutzung gegebene hohe Störungsfrequenz widerspiegelt.

Gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 und § 39 BNatSchG Abs. 5 ergibt sich, sollten im Rahmen des Bauvorhabens Gehölze beseitigt werden müssen, wovon an dieser Stelle jedoch nicht auszugehen ist, diese nicht im Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 30. September zu fällen sind, da dies der Zeitraum der avifaunistisch bedeutenden Brut- und Aufzuchtzeit ist. Sollte dies nicht möglich sein, ist durch eine Fachperson vor den Fällarbeiten zu prüfen, ob Brutstätten vorhanden sind. Ist dies der Fall, darf die Fällung erst nach dem Flüggewerden der Jungvögel durchgeführt werden. Verbotstatbestände sind somit ausgeschlossen.

## **8.2 Verkehr**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Am Blömers Hof als Stichstraßenerschließung. Die Stichstraße besitzt eine Länge von 35,0 m, so dass das Abstellen von Mülltonnen im Bereich der Hauptachse der Straße mit wenig zusätzlichem Aufwand erfolgen kann.

Durch das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen, welches durch die Umnutzung einer *öffentlichen Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ als Wohnbaugrundstück generiert wird, ist mit keiner negativen Beeinflussung der derzeitigen Verkehrssituation zu rechnen. Aufgrund der Größe des Grundstückes ist davon auszugehen, dass mit der vorliegenden Planung die Errichtung eines Einzelhauses mit maximal 2 Wohneinheiten ermöglicht wird.

Die im Ursprungsbebauungsplan südöstlich des Änderungsbereiches festgesetzte *Straßenverkehrsfläche* die zur inneren Erschließung des den Geltungsbereich umgebenden Wohngebietes dient, stellt auch die verkehrliche Erschließung des Plangebietes sicher.

## **8.3 Ver- und Entsorgung**

Der Anschluss des *Allgemeinen Wohngebietes* (derzeitige Spielplatzfläche) an das Ver- und Entsorgungsnetz wird über die bestehende Infrastruktur des umgebenden Wohngebietes erfolgen. Zur Abwasserbeseitigung kann das Plangebiet an das bereits vorhandene öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

Eine Versickerung bzw. Verrieselung des anfallenden Oberflächenwassers, gemäß den Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes, kann auf dem Grundstück selbst aufgrund der Bodenverhältnisse nicht erfolgen. Daher wird die Entwässerung über einen Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal erfolgen.

## **8.4 Belange des Brandschutzes**

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend des umliegenden, voll erschlossenen Wohngebietes über das Leitungsnetz sichergestellt.

**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.

**10. RECHTSVERBINDLICHKEIT FRÜHERER FESTSETZUNGEN**

Gleichlautende oder entgegenstehende Festsetzungen im Bereich der vorliegenden Änderung treten mit der Bekanntmachung außer Kraft.

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

Bremen, den 29.10.2024

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

.....

Kirchwalsede, den .....

.....  
Bürgermeister/in  
(.....)

**Verfahrenshinweise:**

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ..... mit Bitte um Stellungnahme bis zum .....

Kirchwalsede, den .....

.....  
Bürgermeister/in  
(.....)