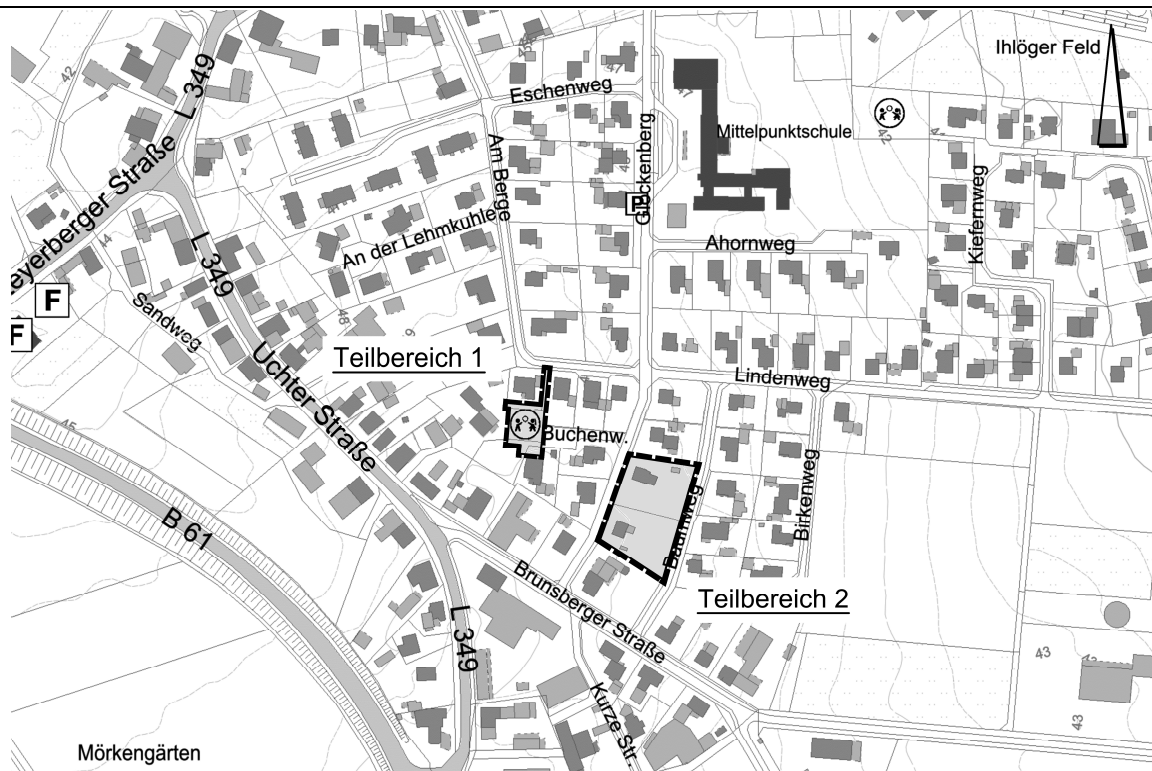


# Landkreis Diepholz

## Gemeinde Kirchdorf

### Bebauungsplan Nr. 6, 1. Änderung „Ihlöger Feld III“

*im Verfahren nach § 13a BauGB*



**Begründung**

**Abschrift**

**April 2022**

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Postfach 5335  
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)



# Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>1</b>
<b>0 Vorbemerkung.....</b>	<b>1</b>
<b>1 Einleitung .....</b>	<b>1</b>
1.1 Planungsanlass .....	1
1.2 Rechtsgrundlagen .....	1
1.3 Beschreibung des Geltungsbereiches.....	1
1.4 Planungsrahmenbedingungen .....	2
1.4.1 Landesraumordnungsprogramm.....	2
1.4.2 Regionales Raumordnungsprogramm .....	2
1.4.3 Flächennutzungsplan.....	2
1.4.4 Bebauungspläne.....	3
1.4.5 Innenbereichssatzung Gemeinde Kirchdorf .....	3
<b>2 Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>3 Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung .....</b>	<b>4</b>
<b>3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>4</b>
3.1.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....	4
3.1.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	4
<b>3.2 Relevante Abwägungsbelange .....</b>	<b>5</b>
3.2.1 Belange der Raumordnung und des Bodenschutzes .....	5
3.2.2 Belange des Bodenschutzes .....	5
3.2.3 Belange der verkehrlichen Erschließung.....	6
3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	6
3.2.5 Belange der sozialen Infrastruktur .....	6
3.2.6 Belange von Natur und Landschaft.....	7
3.2.7 Belange des Hochwasserschutzes .....	11
3.2.8 Belange der Oberflächenentwässerung .....	12
3.2.9 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.....	12
3.2.10 Private Belange .....	13
<b>4 Inhalte des Bebauungsplanes .....</b>	<b>13</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	13

4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	14
4.4	Anzahl der Wohneinheiten .....	14
4.5	Zufahrten .....	14
4.6	Nicht überbaubare Flächen.....	14
4.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen.....	14
4.8	Photovoltaik- und andere Solaranlagen.....	15
5	Örtliche Bauvorschriften .....	15
6	Ergänzende Angaben .....	16
6.1	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	16
6.2	Ver- und Entsorgung .....	16
6.3	Daten zum Verfahrensablauf.....	16

**Anmerkung:** Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.



## **Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **0 Vorbemerkung**

Entsprechend der Gesetzesänderung im Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Klimaschutz soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und die Neuinanspruchnahme von Flächen reduziert werden (§ 1 a Abs. 2 S. 4 BauGB). Für die Gemeinde Kirchdorf ergibt sich aufgrund der steigenden Nachfrage nach Wohnraum ein Planungserfordernis zur Umsetzung von Maßnahmen der Innenentwicklung. Bei dem Bebauungsplan Nr. 22, 1. Änderung, handelt es sich um eine Maßnahme zur Steuerung der Innenentwicklung in der Gemeinde Kirchdorf. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Kirchdorf und wird überwiegend baulich genutzt. Die Planaufstellung erfolgt daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Fläche der allgemeinen Wohngebiete insgesamt ist 3.836 m<sup>2</sup> groß, insofern liegt auch die zulässige Grundfläche deutlich unter dem gemäß § 13a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind im vorliegenden Fall gegeben.

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Planungsanlass**

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist das Ziel der Gemeinde Kirchdorf, im vorhandenen Siedlungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung von Maßnahmen der Innenentwicklung zu schaffen.

#### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 6, 1. Änderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz sowie die Niedersächsische Bauordnung, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

#### **1.3 Beschreibung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich besteht aus zwei Teilbereichen im südlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Kirchdorf.

Teilbereich 1 erstreckt sich zwischen den Verkehrsstraßen Am Berge, Buchenweg und Brunsberger Straße und umfasst die Flurstücke 90/7, 90/9 und teilweise 113/3, Flur 18. Begrenzt wird der Geltungsbereich im Nordosten, Süden und Westen durch bebaute Grundstücke. Nördlich grenzt

der Geltungsbereich an die Straße Am Berge, im Osten an eine Wendeanlage der Straße Buchenweg. Das Plangebiet besteht ausschließlich aus Grünfläche, die teilweise als Stellplatzfläche genutzt wird.

Teilbereich 2 umfasst die Flurstücke 15 und 16, Flur 15. Der Geltungsbereich grenzt im Osten an die Straße Baumweg und im Westen an die Straße Glockenberg. Im Norden und Süden grenzen bebaute Wohngrundstücke an den Geltungsbereich an. Die beiden Flurstücke sind mit jeweils einem Wohnhaus bebaut. Das Wohnhaus auf dem Flurstück 15 wird nicht mehr genutzt; das Gebäude steht leer. Beide Grundstücke verfügen über großzügige Gartenbereiche.

Die beiden Teilbereiche liegen in einem dörflichen geprägten, locker bebauten Umfeld. Es sind überwiegend Wohngebäude, aber auch kleinere gewerbliche bzw. landwirtschaftlich geprägte Betriebe sowie größere Grün- und Freiflächen zu finden.

## 1.4 Planungsrahmenbedingungen

### 1.4.1 Landesraumordnungsprogramm

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017) enthält keine plangebietsbezogenen Darstellungen. Das LROP formuliert aber Ziele und Grundsätze für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung.

### 1.4.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz (RROP) legt dar, dass sich das Plangebiet im Zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde Kirchdorf befindet. Auch das RROP formuliert Ziele und Grundsätze für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Der Flächenverbrauch soll verringert und die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete auf eine Nachverdichtung im Innenbereich gelenkt werden (RROP 2.1 04).

### 1.4.3 Flächennutzungsplan

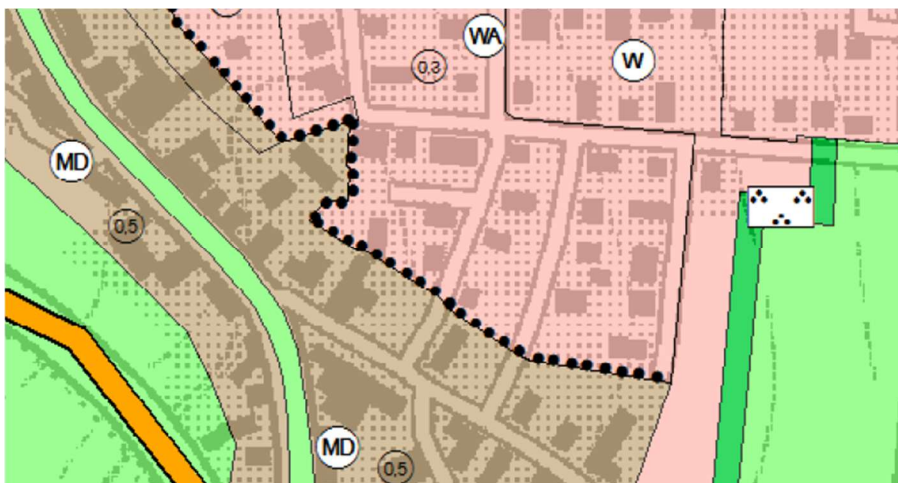


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchdorf

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf stellt Teilbereich 1 und 2 des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,3 dar. An den Teilbereich 1 im Westen und an den Teilbereich 2 im Süden grenzen ein Dorfgebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,5. Ansonsten grenzen allgemeine Wohngebiete an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6, 1. Änderung.

#### **1.4.4 Bebauungspläne**

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 6 „Ihlöger Feld III“. Dieser setzt für den Teilbereich 1 die folgenden Planungsinhalte fest:

- Nördlich und südlich: Allgemeines Wohngebiet (nicht überbaubar), Zahl der Vollgeschosse: maximal II, Grundflächenzahl: 0,4, Geschossflächenzahl: 0,6, offene Bauweise
- Zentral: Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz

Für den Teilbereich 2 sind die folgenden Planungsinhalte festgesetzt:

- Kleinsiedlungsgebiet, Zahl der Vollgeschosse: maximal II, Grundflächenzahl: 0,2, Geschossflächenzahl: 0,3, offene Bauweise

#### **1.4.5 Innenbereichssatzung Gemeinde Kirchdorf**

Für die Gemeinde Kirchdorf wurde im Jahr 1993 eine Innenbereichssatzung beschlossen, die die Einordnung der einzelnen Siedlungsbereiche als Innenbereich gemäß § 34 BauGB der Gemeinde vereinfacht. Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung.

## **2 Ziele und Zwecke der Planung**

Grundlegendes Ziel für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung von Maßnahmen der Innenentwicklung zu schaffen. Die Gemeinde Kirchdorf verzeichnet eine Nachfrage nach Wohnraum, die vor dem Hintergrund des hohen Flächenverbrauchs in Deutschland für Siedlung und Verkehr möglichst im Innenbereich gedeckt werden soll. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Innenentwicklung die Vorgehensweise, den baulichen Flächenbedarf durch eine nachbarschaftsverträgliche Nutzung von innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen zu decken und dadurch auf die Neuerschließung von Flächen außerhalb der Siedlungslagen in randlicher Siedlungslage im Außenbereich zu verzichten. Es ist Ziel der Gemeinde Kirchdorf, kompakte Siedlungsstrukturen zu entwickeln und vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung einer Zersiedelung entgegenwirken.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 6 wurde im Jahr 1975 als Satzung beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst einen Siedlungsbereich südöstlich der Landesstraße L 349 (Uchter Straße), welche an die Bundesstraße B 61 anbindet. Der Ortskern von Kirchdorf liegt in etwa 850 m Entfernung. Der Standort eignet sich somit gut für eine Innenentwicklung.

Zu Maßnahmen der Innenentwicklung zählen unter anderem die städtebauliche Nachverdichtung zur Schaffung weiteren Wohnraumes. Dabei kann die Nachverdichtung auf unterschiedliche Weise umgesetzt werden, beispielsweise durch die Nutzung von vorhandenen Baulücken, eine zusätzliche Bebauung eines Grundstücks oder auch durch Ersatzbauten für leerstehende Gebäude. Die

Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 schränken in Teilen eine optimale Nutzung der Grundstücke ein, zum Teil wurde das Planungsrecht bis heute nicht umgesetzt. In dem Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 soll eine Spielplatzfläche sowie ein schmales Flurstück, welches für eine fußläufige Anbindung des geplanten Spielplatzes vorgesehen war, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Beide Nutzungen wurden bis heute nicht umgesetzt und sind aus Sicht der Gemeinde Kirchdorf für die städtebauliche Entwicklung nicht mehr erforderlich. Weiterhin soll die überbaubare Fläche in dem Teilbereich vergrößert werden. Auch im Teilbereich 2 soll die überbaubare Fläche vergrößert werden. So soll die Ausnutzbarkeit der Grundstücke verbessert und ein größerer Spielraum für Bauvorhaben geschaffen werden. Zudem weist der Ursprungsbebauungsplan im Teilbereich 2 ein Kleinsiedlungsgebiet aus. Hier ist jedoch die Wohnnutzung prägend. Die Gemeinde Kirchdorf möchte die Wohnfunktion stärken und daher allgemeine Wohngebiete ausweisen. Der Bebauungsplan Nr. 6 bietet insofern bislang nicht genutzte Potenziale für Maßnahmen der Innenentwicklung.

Für die Umsetzung der Ziele der Gemeinde Kirchdorf ist die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

### **3 Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung**

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, sind gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt worden. Die Ergebnisse werden im Laufe des Verfahrens in den Planunterlagen ergänzt.

##### **3.1.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Es sind keine Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangen.

##### **3.1.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Nachfolgend werden die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB zusammengefasst wiedergegeben.

Der Landkreis Diepholz gibt Hinweise für die Umsetzungsebene, die den Naturschutz und die Wasserwirtschaft betrifft und die zur Kenntnis genommen wurden. Die Bodendenkmalpflege wurde ausreichend berücksichtigt. Bedenken werden hinsichtlich möglicher Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft geäußert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich mit den beiden Teilbereichen liegt zentral in einem Wohngebiet und ist vollständig umgeben von weiteren Wohnhäusern. Der Teilbereich 2, der südöstlicher liegt als der Teilbereich 1, ist bereits baulich genutzt. Ziel der Planung ist eine Verbesserung der baulichen Ausnutzbarkeit. Neue Konflikte durch Geruchsimmissionen sind nicht zu erwarten. Die Gemeinde Kirchdorf sieht keine Notwendigkeit in der Beurteilung der Situation durch ein Geruchsgutachten. Es werden ferner Vorschläge für Rege-

lungen zu Staffelgeschossen gemacht, denen jedoch nicht gefolgt wird, da die bestehenden Festsetzungen sich am Planungsrecht in den angrenzenden Gebieten orientiert und die Regelungen hinreichend bestimmt sind. Weitere redaktionelle Hinweise werden in der Planung aufgenommen.

Die AbfallWirtschaftsGesellschaft mbH gibt Hinweise zu entsorgungstechnischen Auflagen, die zur Kenntnis genommen werden.

Die Wasserversorgung Sulinger Land gibt Hinweise zur Wasserversorgung sowie zur Abwasserentsorgung, die für die Umsetzungsebene zur Kenntnis genommen werden.

Der Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Große Aue gibt Hinweise zur Oberflächenentwässerung, die zur Kenntnis genommen werden.

Die Westnetz GmbH gibt Hinweise zu Versorgungseinrichtungen, die zur Kenntnis genommen werden.

## **3.2 Relevante Abwägungsbelange**

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

### **3.2.1 Belange der Raumordnung und des Bodenschutzes**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 werden Maßnahmen der Innenentwicklung gefördert. Die Planung soll eine bauliche Nachverdichtung in einem Wohnquartier nahe des Siedlungskernes des Ortsteiles Kirchdorf und in der Nähe zur Bundesstraße 61 ermöglichen. Das Gebiet liegt im raumordnerisch festgelegten Zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde. Damit verfolgt die Gemeinde Kirchdorf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Zudem werden Freiflächen im Außenbereich der Gemeinde vor eine Inanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr geschont.

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

### **3.2.2 Belange des Bodenschutzes**

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 6, 1. Änderung, wird eine Bestandssituation in der Gemeinde überplant. Ziel ist die Optimierung der Ausnutzungsmöglichkeiten der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke. Zudem wird die Fläche eines nicht realisierten Spielplatzes als allgemeines Wohnge-

biet festgesetzt. Insofern wird zwar Freifläche in Anspruch genommen, allerdings nur in einem geringen Umfang und unter Berücksichtigung des Schutzes von Flächen im Außenbereich. Die Planung beachtet insofern sowohl die Bodenschutzklausel sowie die Umwidmungssperrklausel.

### **3.2.3 Belange der verkehrlichen Erschließung**

Teilbereich 1 des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist über den Buchenweg erschlossen. Eine Zugänglichkeit der Grundstücke kann gewährleistet werden. Eine Anbindung des Plangebietes über die Straßen Glockenberg, Brunsberger Straße und Uchter Straße an die Bundesstraße B 61 stellt die Einbindung in das überörtliche Verkehrsnetz sicher.

Teilbereich 2 des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist über die Straße Glockenberg erschlossen. Die Grundstücke sind zugänglich. Eine Einbindung in das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist ebenfalls gegeben.

Von der Teilbereich 2 aus in etwa 600 m Entfernung ist die Bushaltestelle Kirchdorf (b. Sulingen) Volksbank fußläufig zu erreichen. Die Bushaltestelle wird von den Buslinien 127 (Richtung Sulingen Edenstraße), 132 (Richtung Barenburg Munterburg) und 133 (Richtung Rahden, Wagenfeld und Sulingen) angefahren. Es besteht somit eine Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs.

### **3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Mit der Planung wird eine Bestandssituation überplant. Der Geltungsbereich wird überwiegend wohnbaulich genutzt. Mit der Festsetzung von zwei allgemeinen Wohngebieten wird damit die im Bestand vorhandene Nutzungsstruktur fortgesetzt. Die Grundstücke sind erschlossen und zugänglich. Grenzabstände gemäß der NBauO werden eingehalten, sodass im Plangebiet eine ausreichende Besonnung, Belüftung und Belichtung hergestellt werden kann.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ermöglicht eine bauliche Nachverdichtung in sehr geringem Umfang. Mit Verkehrslärm ist nur durch den induzierten Ziel- und Quellverkehr aus der Siedlungslage zu rechnen. Die Brunsberger Straße nach nach Nordosten hin bereits bebaut. Eine Lärmbelastung durch die Landes- oder Bundesstraße im Südwesten des Plangebietes ist daher nicht zu erwarten.

Landwirtschaftliche Hofstellen befinden sich nur in über 500 m Entfernung zum bestehenden Wohngebiet. Konflikte mit Geruchsimmissionen sind nicht bekannt, zumal grundsätzlich im ländlichen Raum mit Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen ist, sofern sich diese in einem tolerierbaren Bereich bewegen.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 können gewährleistet werden.

### **3.2.5 Belange der sozialen Infrastruktur**

Mit der vorliegenden Planung wird eine als Kinderspielplatz festgesetzte öffentliche Grünfläche überplant. Im südlichen Bereich des Ortsteiles Kirchdorf bestehen jedoch bereits zwei Kinderspielplätze. Zudem bieten die für den ländlichen Raum üblichen großen Grundstücksflächen ausreichend Freiraum für das Kinderspiel. Insofern sieht die Gemeinde Kirchdorf den Bedarf an Kinderspielplätzen gedeckt.

### 3.2.6 Belange von Natur und Landschaft

#### Eingriffsregelung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Dementsprechend sind bei diesem Verfahren

- eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB,
- Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und
- eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

nicht erforderlich. Die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a und b BauGB und § 1a BauGB sind jedoch zu berücksichtigen.

#### Bestand

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild

Teilbereich 1 schließt südlich an die Straße „Am Berge“ an und umfasst Grünfläche, die ursprünglich als Spielplatz genutzt werden sollte, und aktuell als intensiv genutzte Scherrasenfläche, sowie Abschnitte von Ziergärten der nördlich und südlich angrenzenden Wohngebäude. Teilbereich 2 des Planungsbereichs liegt direkt östlich der Straße „Glockenberg“. In Teilbereich 2 handelt es sich um Wohnhäuser mit dazugehörigen Ziergärten (Hecken aus Nadelgehölzen, Rasenflächen, einige jüngere, vereinzelte Bäume). In der direkten Umgebung des Plangebiets schließen weitere Wohnbauungen mit Ziergärten an.



Abbildung 2: Orthofoto und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Für Tierarten bietet das Plangebiet geringe bis mittlere Lebensraumqualitäten. Für bodenbrütende Vogelarten sind kaum Nistpotentiale vorzufinden, weswegen ein Auftreten unwahrscheinlich ist. Die

Gehölze im Plangebiet bieten ein Potential für gehölbewohnende Vogelarten. Generell ist aufgrund der Nähe zu Straßen und Wohnnutzungen sowie durch die menschliche Präsenz eher von störungstoleranten Vogel- und Fledermausarten im Plangebiet auszugehen. Für gehölzbrütende Vogelarten ist aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung ebenfalls von einer Präsenz von Hauskatzen auszugehen, die für diese Vogelarten, insbesondere nicht flügge Jungtiere, eine Gefährdung bedeuten. Das Auftreten gebäudebewohnender Vogel- und Fledermausarten ist im Plangebiet unwahrscheinlich, jedoch nicht auszuschließen. Das Plangebiet liegt außerhalb wertvoller Bereiche für Brut- und Gastvögel.<sup>1</sup> Amphibien sind aufgrund der Ausstattung des Habitats nicht zu erwarten.

Da das Plangebiet aktuell zu Teilen unversiegelt ist, können die Bodenfunktionen u. a. als Lebensraum und Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere, als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufs sowie als Speicher- und Puffermedium erfüllt werden. Im gesamten Plangebiet liegt eine mittlere Pseudogley-Braunerde vor, der eine mittlere Bodenfruchtbarkeit und keine bis eine geringe Gefährdung der Bodenfunktionen gegenüber Bodenverdichtung aufweist.<sup>2</sup> Der Grundwasserkörper „Große Aue Lockergestein rechts“ ist in einem mengenmäßig guten Zustand; der chemische Gesamtzustand wird als schlecht bewertet.<sup>3</sup> Das Schutzpotenzial der Grundwasser überdeckenden Schichten wird als hoch angegeben. Die Grundwasserneubildung im Plangebiet beträgt im Großteil des Gebiets 151 bis 200 mm/a und am östlichen Rand im Bereich der Ziergärten und nördlich des Spielplatzes 201 bis 250 mm/a.<sup>4</sup> Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungs-, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.<sup>5</sup>

Der Landkreis Diepholz liegt im klimatischen Übergangsbereich zwischen Meeres- und Festlandklima mit warmen Sommern und milden Wintern. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9,4 °C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von 656 mm. Das Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang der Ortschaft Kirchdorf und wird dem innerstädtischen Klima zugeordnet. Das Landschaftsbild wird von dem innerstädtischen Charakter von Kirchdorf und der Wohnnutzung im direkten Umfeld geprägt.

Darstellungen im Landschaftsrahmenplan<sup>6</sup>: Dem Plangebiet wird eine Grundbedeutung für Biotoptypen zugewiesen. Besondere Artvorkommen sind nicht zu erwarten. Dem Landschaftsbild wird eine mittlere Bedeutung zugewiesen. Des Weiteren sind für das Plangebiet ein Bereich mit beeinträchtiger/ gefährdeter Funktionsfähigkeit des Wassers im Naturhaushalt dargestellt.

## **Auswirkungen**

Mit der Planung zur Wohnbauentwicklung wird die Inanspruchnahme einer Grünfläche in Form eines Spielplatzes vorbereitet. Damit geht eine Neuversiegelung bisher unversiegelter Bereiche einher. Durch die Neuversiegelung gehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Der Lebensraumverlust sowie die Neuversiegelung des Bodens sind als Eingriff in den Naturhaushalt zu wer-

---

<sup>1</sup> NUMIS Kartenserver: Wertvolle Bereiche. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Januar 2022)

<sup>2</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte (BK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Januar 2022)

<sup>3</sup> NUMIS Kartenserver: WRRL. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Januar 2022)

<sup>4</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Grundwasserneubildung, Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Januar 2022)

<sup>5</sup> NUMIS Kartenserver: Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Januar 2022)

<sup>6</sup> Landkreis Diepholz Landschaftsrahmenplan. Stand 2008.

ten. Der Umgang mit der Oberflächenentwässerung wird im weiteren Verfahren geklärt. Die zu erwartende Erhöhung verkehrsbürtiger Emissionen ist aufgrund der baulichen Nutzung nur von geringem Ausmaß. Eine relevante Zunahme an Luftverunreinigungen durch Abgase, Staub o. ä. ist bei dem Vorhaben nicht zu erwarten, so dass von keinen lufthygienischen und klimatischen Veränderungen auszugehen ist.

Durch die Planung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt, u. a. durch den Verlust von Lebensraumfunktionen, Bodenfunktionen und der Grundwasserneubildung auf den neu versiegelten Flächen verursacht. Im vorliegenden Bebauungsplan gilt jedoch gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

### Artenschutz

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

### **Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet**

#### Europäische Vogelarten und Fledermäuse

Zunächst gilt es zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Tier- und/oder Pflanzenarten vorkommen (können). Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Allerdings lassen sich anhand der im Untersuchungsgebiet ausgeprägten Biotoptypen Rückschlüsse hinsichtlich eines möglichen Vorkommens verschiedener Tierarten ableiten.

Entsprechend den vorherrschenden Habitatbedingungen (s. o.: Bestandsbeschreibung Tiere und Pflanzen) ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Vogelarten im Plangebiet unwahrscheinlich, jedoch nicht auszuschließen. Entsprechend sind gehölzbrütende Vogelarten im Plangebiet möglich. Gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten sind aufgrund der Bestandslage ebenfalls nicht auszuschließen.

#### Sonstige Artgruppen

Vorkommen von Artgruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z. B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Amphibien, Libellen oder Heuschrecken, sind aufgrund der Standortausprägungen und der Habitatausstattung einerseits und der Lebensraumansprüche seltener Arten andererseits nicht zu erwarten. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden im Rahmen der Begehung nicht festgestellt und sind anhand der Standortbedingungen nicht zu erwarten.

### **Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG**

Nachfolgend wird dargelegt, welche artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei Realisierung der Planung berührt werden können und welche Konfliktlösungsansätze ggf. bestehen.

### Verletzungs- und Tötungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Im Zuge der Baumaßnahmen kann die Schädigung von Vögeln (insbesondere nicht flügge Jungvögel oder Vogeleier) und Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden. Ein Konflikt mit diesem Verbotstatbestand lässt sich jedoch vermeiden, indem die Baumaßnahmen (z. B. Baufeldfreimachung, Gehölzfällungen) außerhalb der Brutzeiten (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) und außerhalb der Quartiersnutzung durch Fledermäuse durchgeführt werden. Sofern die Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeiten und Quartiersnutzung stattfinden, sollte vor Umsetzung der Maßnahmen durch eine fachkundige Person überprüft und sichergestellt werden, dass keine aktuell besetzten Vogelneester und Fledermausquartiere vorhanden sind.

Bei Umsetzung der zuvor genannten Maßnahmen ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot somit grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

### Störungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Nach den gesetzlichen Vorgaben liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Da sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zu Wohnhäusern und Straßen befindet, sind nur solche Tierarten zu erwarten, die keine besondere Empfindlichkeit gegenüber der Anwesenheit von Menschen, Verkehr u. ä. aufweisen.

Von der geplanten Wohnnutzung wird tendenziell eher ein geringeres Störpotenzial für Tierarten erwartet. Zwar können bauzeitlich stärkere Störwirkungen entstehen, diese werden jedoch zeitlich eng begrenzt sein, so dass nicht von längerfristigen Auswirkungen auf die örtlichen Populationen von Brutvögeln ausgegangen werden muss.

### Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Aufgrund der Habitatstrukturen kann davon ausgegangen werden, dass bei Realisierung der planerischen Festsetzungen einzelne Lebensstätten gehölzbewohnender Vogel- und Fledermausarten betroffen sein könnten. Während der Phase der aktuellen Nutzung dürfen keine Vogelneester und besetzten Fledermausquartiere in bzw. an Gebäuden und Gehölzen zerstört oder beschädigt werden. Hier bestehen jedoch zeitliche Vermeidungsmöglichkeiten (vgl. 1. Verbot: Verletzungs- und Tötungsverbot). Bodenbrütenden Arten bauen ihre Nester in der Regel jedes Jahr erneut (temporär genutzte Lebensstätten), so dass diese Nester nach der Brutphase keinem Schutz mehr unterliegen. Auch Nester von gehölzbrütenden Vogelarten, die nur über eine Brutperiode genutzt werden, verlieren nach Abschluss der Nutzung ihren Schutz. Für Vogelneester und Fledermausquartiere an bzw. in Gehölzen, die einer mehrjährigen Nutzung (langfristig bzw. regelmäßig wiedergenutzte Lebensstätten) unterliegen, besteht auch nach Abschluss der Brutzeit/Quartiersnutzung weiterhin ein Schutz.

Inwieweit durch mögliche Gehölzfällungen regelmäßig wiedergenutzte Lebensstätten betroffen sind, ist derzeit nicht bekannt und sollte auf Umsetzungsebene fachgutachterlich überprüft werden. Sollten im Zuge der Überprüfung mehrjährig genutzte Vogelneester oder Fledermausquartiere entdeckt werden, sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen oder einer fachgutachterlichen Prüfung sowie der Umsetzung der daraus ggf. resultierenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist ein

Verstoß gegen die Zerstörung/Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

### Fazit

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

### **Ziele des Biotopschutzes**

#### Natura 2000

Im Planungsbereich sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet „Kuppendorfer Böhrde“ (EU-Vogelschutzgebiet, DE DE3419-401), liegt rd. 170 m südöstlich vom Plangebiet entfernt. Nachteilige Auswirkungen der Planung auf Natura 2000-Gebiete sind aufgrund der geringen Fernwirkung der Planung und der geplanten Nutzung auszuschließen.

#### Weitere Schutzgebiete und Schutzobjekte

Nachfolgend werden die nächstgelegenen Schutzgebiete gemäß § 20 (2) BNatSchG aufgeführt<sup>7</sup>:

„Böhrde/ Hohes Moor“ (LSG DH 00012), rd. 170 m südöstlich

„Hohes Moor“ (Hannover) (NSG HA 00159), rd. 1,8 km östlich

Durch die Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, die den Schutzziele der Schutzgebiete entgegenstehen.

### **Ziele des Landschaftsrahmenplans (LRP)**

Als Zielkategorie liegt im Plangebiet eine vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter vor.

### **3.2.7 Belange des Hochwasserschutzes**

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) der „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Im Zuge der Planung wurden überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Risikogebiet für Hochwasser außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Die Überprüfung erfolgt für drei Hochwasserszenarien:

- 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit sowie sogenanntes Extremereignis; HQ<sub>extrem</sub>)

---

<sup>7</sup> NUMIS Kartenserver: Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, Naturparks. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff April 2019).

- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ<sub>100</sub>)
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; HQ<sub>häufig</sub>)

Die Überprüfung der Risikogebiete unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten<sup>8</sup> ergibt, dass das Plangebiet von den Hochwasserereignissen 1) bis 3) in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist. Im Ergebnis ergibt sich für das Plangebiet aus den Gefahrenkarten sowie aus den Risikokarten in keinem der drei Hochwasserszenarien eine Betroffenheit. Belange des Hochwasserschutzes stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

### **3.2.8 Belange der Oberflächenentwässerung**

Bei der Planung handelt es sich um ein Bestandsgebiet, das bereits an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist. Es wird nur ein zusätzlicher Bauplatz geschaffen. Ansonsten wird mit der Planung das Maß der baulichen Nutzung geringfügig erhöht, sodass davon auszugehen ist, dass zusätzliche Mengen anfallendes Niederschlagswasser aufgenommen werden können.

### **3.2.9 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne zu den Belangen Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu beachten. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des geänderten Klimaschutzgesetzes (KSG, in Kraft getreten am 31.08.2021). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 KSG Abs. 1). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Im Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung wurden zudem Zielkorridore für die Treibhausgasemissionen einzelner Sektoren im Jahr 2030 entwickelt. So wurde ein Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erarbeitet. Voraussetzungen dafür sind anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystemen. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass es sich bei der Planung zum einen um eine Überplanung einer Bestandssituation handelt. Die Ausnutzung der Grundstücke soll durch die geringfügige Anpassung der Baugrenzen und des Maßes der baulichen Nutzung optimiert werden. Ansonsten wird nur ein weiterer Bauplatz geschaffen.

---

<sup>8</sup> Niedersächsische Umweltkarten (Zugriff: Januar 2022)

Das Plangebiet ist durch die bauliche Nutzung bereits vorbelastet und der Boden anthropogen überformt. Insofern eignet es sich für die Umsetzung von Maßnahmen der Innenentwicklung. Andere Flächen im Außenbereich werden vor einer Inanspruchnahme durch Siedlungs- und Verkehrsflächen geschützt. Somit trägt die Planung zum Erhalt und Schutz von klimarelevanten Bodenfunktionen bei.

Zum anderen können auf nachgelagerter Umsetzungsebene bei der Gebäudeplanung Maßnahmen für den Klimaschutz und die Klimaanpassung zum Einsatz kommen. Dies kann beispielsweise die Realisierung von Photovoltaik- oder anderen Solaranlagen betreffen oder auch die Umsetzung möglichst energetisch günstiger Gebäudeformen (günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen).

### **3.2.10 Private Belange**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird ein Kleinsiedlungsgebiet in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Die Grundstücke werden jedoch bereits zu Wohnzwecken genutzt, insofern ergeben sich keine Änderungen für die Grundstückseigentümer in der Zulässigkeit der Bestandsgebäude. Der Gemeinde Kirchdorf sind keine Vorhaben der Grundstückseigentümer im derzeitigen Kleinsiedlungsgebiet bekannt, die durch die Änderung des Bebauungsplanes berührt werden würden. Zudem werden auf mehreren Grundstücken die Baugrenze sowie das Maß der baulichen Nutzung geringfügig angepasst, sodass sich dort die überbaubare Fläche vergrößert. Damit wird mehr Spielraum für Bauvorhaben geschaffen. Die Gemeinde Kirchdorf geht davon aus, dass private Belange zwar berührt, aber nicht beeinträchtigt werden.

## **4 Inhalte des Bebauungsplanes**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO werden die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzt. Die Planung soll sich in den Bestand einfügen, der überwiegend wohnbaulich geprägt ist. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Diese fügen sich aufgrund des zu erwartenden Emissionsverhaltens sowie der Standortbedingungen in dem bestehenden Wohngebiet nicht ein.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO wird für das WA 1 eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Damit wird berücksichtigt, dass es sich im Bestand um eine vergleichsweise kleine Baulücke handelt. Für das WA 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt; hier handelt es sich über größere Grundstückszuschnitte im Bestand. In beiden allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wie auch in den umliegenden Baugebieten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind oberhalb des in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 maximal zulässigen Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig. Staffelgeschosse sind oberste Geschosse, die gegenüber den

Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt sind. Damit soll gewährleistet werden, dass im Vergleich zum Bestand keine überdimensionierten Baukörper entstehen.

### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise, d.h. es sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Die Grundstückszuschnitte im WA 2 sind größer als im WA 1, hier sind auch Doppelhäuser auf geteilten Grundstücken zulässig. Die festgesetzten Baugrenzen vergrößern insgesamt die überbaubaren Flächen, sodass ein größerer Spielraum für neue Bauvorhaben eingeräumt wird bzw. die bisher als Spielplatz festgesetzte Fläche bebaubar wird. Dabei werden die im Bebauungsplan Nr. 6 festgesetzten Baugrenzen berücksichtigt, sodass ein Anschluss möglich ist.

### **4.4 Anzahl der Wohneinheiten**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im WA 1 und WA 2 pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten und pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit zulässig. Damit wird gewährleistet, dass eine bauliche Nachverdichtung nur im nachbarschaftsverträglichen Umfang stattfinden kann.

### **4.5 Zufahrten**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist im WA 1 und WA 2 je Baugrundstück eine Zufahrt inklusive Zuwegung von maximal 4 m Breite von der jeweiligen Erschließungsstraße zulässig. Bei einer Zusammenlegung von Zufahrten für mehrere Gebäude ist eine Zufahrt inklusive Zuwegung von maximal 6 m Breite zulässig. Die Festsetzung reguliert das Maß der Versiegelung und trägt zum Schutz von Grund und Boden bei.

### **4.6 Nicht überbaubare Flächen**

Im WA 2 sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den Flächen zwischen der Fahrbahnkante der Straße Glockenberg und der der Straße Glockenberg zugewandten Baugrenze Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Nicht überdachte Einstellplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Rasengittersteinen zulässig. Die Festsetzung trägt zum Schutz von Grund und Boden bei und erhält Sichtbeziehungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

### **4.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind aus ökologischen Gründen im WA 1 und WA 2 die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sowie die Dächer von Nebenanlagen ab einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> mit einer extensiven Dachbegrünung zu realisieren. Zu verwenden sind standortgerechte Kräuter und Gräser. Dächer mit einer Neigung von mehr als 20 Grad sind von der Regelung ausgenommen.

## 4.8 Photovoltaik- und andere Solaranlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB sind im WA 1 und WA 2 die gesamten nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 25 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Die Solarmindestfläche von 25 % darf unterschritten werden, soweit mindestens eine Leistung von 10 Kilowattpeak / Anlagenleistung je Baugrundstück mit Photovoltaikmodulen bzw. Solarwärmekollektoren erreicht wird. Der gemäß dieser Festsetzung erforderliche Anteil an Photovoltaik- bzw. Solarwärmekollektoren kann auch auf Nebenanlagen in Form von Gebäuden realisiert werden.

Die Kombination von Photovoltaik- und anderen Solaranlagen mit einer Dachbegrünung ist zulässig.

Die Festsetzungen zu den Photovoltaik- bzw. anderen Solaranlagen sollen einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Sie erfüllen die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der örtlichen Energieversorgung und der Versorgungssicherheit. Durch die Nutzung erneuerbarer Energien können CO<sub>2</sub>-Emissionen vermieden werden. Durch die Begrenzung auf 10 Kilowattpeak wird gewährleistet, dass Private mit der Realisierung von PV-Anlagen keine gewerbliche Nutzung eingehen müssen.

## 5 Örtliche Bauvorschriften

### 1. Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO gelten für die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Ihlöger Feld III“. Sie werden sowohl aus ökologischen Gründen als auch mit dem Ziel, einen harmonischen und städtebaulich geordneten Eindruck im Wohnquartier zu erzielen, festgesetzt.

### 2. Einfriedung

Als Grundstückseinfriedung entlang von öffentlichen Straßen, die der Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienen, sind in den allgemeinen Wohngebieten nur Einfriedungen bis in eine Höhe von 1,20 m zulässig. Zulässig sind lebende Hecken mit heimischen und/oder klimaangepassten Arten, Holz- und Metallzäune, (mit Ausnahme von Maschendrahtzäunen), Stabmattenzaun nur ohne Sichtschutzstreifen, gemauerte Einfriedungen sowie entsprechende Kombinationen.

### 3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die Vorgartenflächen der privaten Baugrundstücke (entspricht dem Bereich zwischen der der Erschließung des Grundstücks dienenden Straße bis auf die Höhe der straßenseitigen Fassade des jeweiligen Hauptgebäudes) müssen als Vegetationsflächen ausgebildet werden; unzulässig sind Schüttungen von z. B. Kies, Schotter oder Steinen. Ausgenommen von der Regelung ist die Anlage von Zufahrten, Stellplätzen und Wegebeziehungen.

### 4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherrin, Bauherr, Unternehmerin oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch

wenn sie gem. §§ 60 und 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die vorgenannten Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

## 6 Ergänzende Angaben

### 6.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Größe des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Ihlöger Feld III“ beträgt insgesamt etwa 3.836 m<sup>2</sup>.

WA 1 Teilbereich 1: ca. 749 m<sup>2</sup>

WA 2 Teilbereich 2: ca. 3.087 m<sup>2</sup>

### 6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch öffentliche und private Versorger.

Das Plangebiet kann zu gegebener Zeit an das vorhandene Wasserversorgungsnetz des Verbandes angeschlossen werden.

Die Belange des Brandschutzes sind seitens der Samtgemeinde Kirchdorf mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Diepholz abzustimmen. Der Grundschutz zur Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes kann unter normalen Netzbedingungen lt. DVGW Regelwerk W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“, erfolgen.

Vorgesehene Anpflanzungen sind unter Beachtung des DVGW-Regelwerkes GW 125 - "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" - auszuführen.

Das Plangebiet kann zu gegebener Zeit an den vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

### 6.3 Daten zum Verfahrensablauf

Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	15.03.2022
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	23.03.2022 bis
und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher	25.04.2022
Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss durch den Rat	25.10.2022

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 6, 1. Änderung, „Ihlöger Feld III“ beigelegt.

Kirchdorf, den 19.01.2023

gez. Könemann

---

Der Bürgermeister