

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 6
„BIRKENSTRAßE“

(mit örtlichen Bauvorschriften)



VORENTWURF

GEMEINDE WESTERTIMKE
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

INHALTSVERZEICHNIS

1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES	4
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes.....	4
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	5
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	5
2.1 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan.....	5
2.2 Flächennutzungsplanung	5
2.3 Landes- und Regionalplanung	6
2.3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen.....	6
2.3.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme).....	6
2.3.3 Ziele der Raumordnung	7
3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	8
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	8
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	10
3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	10
3.2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	11
3.2.4 Mindestgrundstücksgröße.....	11
3.2.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	11
3.2.6 Erhalt von Bäumen und Sträuchern	12
3.2.7 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	12
3.2.8 Verkehrsflächen.....	12
3.2.9 Bauabschnitte	13
3.3 Örtliche Bauvorschriften.....	13
3.3.1 Dächer.....	13
3.3.2 Höhenlage der Gebäude.....	14
3.3.3 Einfriedungen	14
3.3.4 Nicht überbaute Flächen.....	14
3.3.5 Ordnungswidrigkeiten	14
3.4 Immissionsschutz	14
3.5 Belange von Natur, Landschaft und Klima	15
3.6 Verkehr.....	17
4. VER- UND ENTSORGUNG.....	17
5. ALTLASTEN	17
6. BODENORDNUNG	18
7. KOSTEN.....	18
8. FLÄCHENÜBERSICHT	18
9. BESCHLUSSFASSUNG.....	18
10. RECHTSGRUNDLAGEN.....	19

11. QUELLENVERZEICHNIS	19
------------------------------	----

1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Birkenstraße“ liegt am südwestlichen Ortsrand von Westertimke, westlich der Hauptstraße und nördlich angrenzend an die Birkenstraße (s. Abb. 1). Das Plangebiet erstreckt sich über das Flurstück 17/3 der Flur 5 der Gemarkung Westertimke.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,04 ha.



Abb. 1: Lage und Geltungsbereich des Plangebietes. LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2044 (ohne Maßstab)

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Osten, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Hauptstraße befindet sich eine aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung. Nördlich an das Plangebiet grenzt eine Waldfläche, südlich sind Wohnhäuser vorhanden. In westliche Richtung grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft mit Grün- sowie landwirtschaftliche Flächen, die sich auch in südliche Richtung weiter fortsetzen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bislang nicht rechtsverbindlich überplant. Die Flächen befinden sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

2.2 Flächennutzungsplanung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Birkenstraße“ sind im wirksamen Flächennutzungsplan Fläche für die Landwirtschaft enthalten. Somit stimmen die künftigen Festsetzung des Bebauungsplanes nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. In einem gesonderten Verfahren erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes, sodass der Bebauungsplan mit Inkrafttreten gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

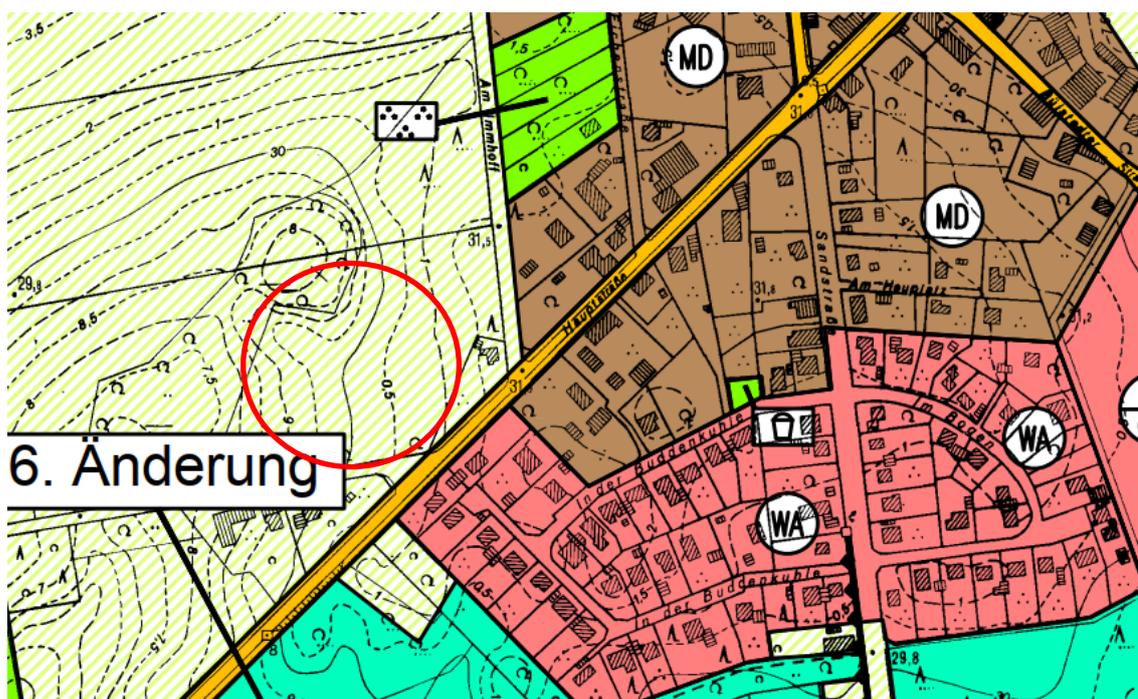


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

2.3 Landes- und Regionalplanung

2.3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. 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. Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.

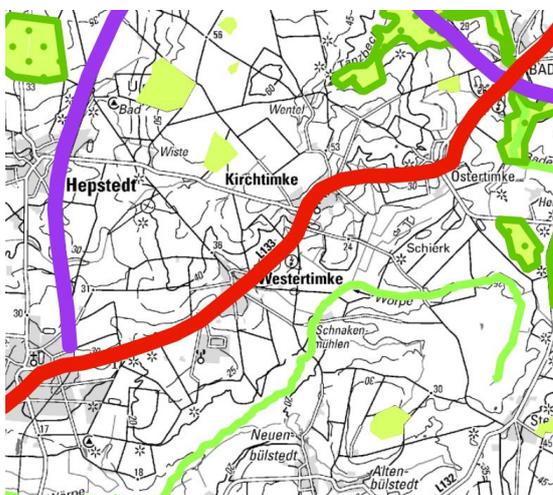


Abb. 3: Ausschnitt aus dem LROP 2017 (ohne Maßstab)

Im zeichnerischen Teil des LROP 2017 sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen festgelegt. Die durch Westertimke verlaufende Landesstraße 133 ist als Vorranggebiet „Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Das Vorranggebiet „Haupteiisenbahnstrecke“ im Westen ist ca. 2.500 m vom Plangebiet entfernt. Das Vorranggebiet „Biotopverbund“ im Osten ist über 1.500 m vom Plangebiet entfernt.

2.3.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme)

Es soll eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsentwicklung erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit entwickelt werden. Vor dem Hintergrund des demografischen 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. Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben.

Das RROP 2020 enthält den Grundsatz, dass auf die Erhaltung, Pflege und Entwicklung des Waldes und Vergrößerung des Waldflächenanteiles hinzuwirken ist. Waldumwandlungen sind so weit wie möglich zu vermeiden; die Wald zerstörende Waldbe- weidung ist zu unterbinden. Bebauungen sollen in der Regel einen Abstand von min- destens 50 m Breite zum Waldrand haben. In begründeten Einzelfällen ist eine Unter- schreitung möglich.

Der Gemeinde Westertimke sind keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet, sodass die Siedlungsentwicklung auf eine örtliche Eigenentwicklung zu begrenzen ist.

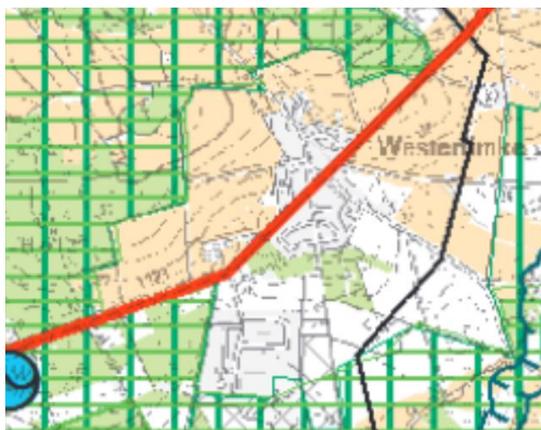


Abb. 4: Ausschnitt aus dem RROP 2020 (ohne Maßstab)

Im zeichnerischen Teil des RROP 2020 sind die Flächen im Plangebiet als Vor- behaltsgebiet „Landwirtschaft“ auf Grund hohen Ertragspotenzials festgelegt. Des Weiteren liegt das Plangebiet vollständig im Vorranggebiet „Trinkwassergewin- nung“. Die durch Westertimke verlaufen- de Landesstraße 133 ist als Hauptver- kehrsstraße dargestellt. Zu dem westlich des Plangebietes gelegenen Bereich, der als Vorranggebiet für „Natur und Land- schaft“ sowie als Vorranggebiet für „infra- strukturbezogene Erholung“ in Verbin- dung mit einem Vorbehaltsgebiet für „Wald“ bzw. Vorbehaltsgebiet „Landwirt- schaft“ auf Grund hohen Ertragspotenzial dargestellt ist, wird mit ca. 300 m ein aus- reichender Abstand eingehalten. Des Weiteren erfolgt die Entwicklung außer- halb des südöstlich gelegenen Vorbe- haltsgebiet für „Wald“. Der Gemeinde Westertimke ist keine zentralörtliche Funktion zugeordnet, sodass die Sied- lungsentwicklung auf eine angemessene Eigenentwicklung begrenzt bleiben muss.

2.3.3 Ziele der Raumordnung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine ca. 2,04 ha große landwirt- schaftliche Fläche am südwestlichen Ortsrand von Westertimke für eine Wohnbauent- wicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt. Um eine ausgewo- gene Siedlungs- und Versorgungsstruktur auch zukünftig sichern und entwickeln zu können, soll diese Fläche angrenzend an die vorhandenen Wohnbebauungen in An- spruch genommen werden. Größere Brachflächen oder ehemals genutzte Bauflächen stehen nicht zur Verfügung, sodass eine landwirtschaftliche Freifläche für die weitere Wohnbauentwicklung in Anspruch genommen werden muss.

Die östlich verlaufende Landesstraße 133 sorgt für eine optimale Anbindung an den überörtlichen Verkehr. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich im Kreuzungs-

bereich der Haupt- und Birkenstraße und bietet eine gute Anbindung an den ÖPNV. So sind auch die Schulen, Kindergärten, Freizeiteinrichtungen, ärztliche Versorgungs- sowie weitere Versorgungs- und Dienstleistungsangebote in der benachbarten Ortschaft Tarmstedt (Grundzentrum) gut zu erreichen.

In der Gemeinde Westertimke ist die Siedlungsentwicklung gem. des RROP 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) auf die Eigenentwicklung begrenzt. Für Westertimke mit einer Einwohnerzahl von etwa 450 bedeutet dies eine maximale Ausweisung von 14 Baugrundstücken in der 10-jährigen Gültigkeitsdauer des RROP. Mit der Berücksichtigung von Bauabschnitten wird diesem nachgekommen.

Die Umgebung von Westertimke ist nahezu vollständig von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft umgeben, sodass sich für die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen keine Alternativen ergeben. Darüber hinaus wird nur ein kleiner Teil der vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen in der Gemeinde im Rahmen eines „Lückenschlusses“ am Ortsrand in Anspruch genommen, sodass die Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft in ihrer Gesamtheit nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Durch die geplanten Wohnnutzungen sind keine Beeinträchtigungen der Trinkwassergewinnung zu erwarten, da bisher keine Konflikte durch die bereits vorhandene Wohnbebauung innerhalb des Vorranggebietes bekannt sind.

Zwischen dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wald und der überbaubaren Fläche im Plangebiet wird ein Abstand von 35 m berücksichtigt. Grundsätzlich gibt es in Niedersachsen keine gesetzliche Abstandsregelung zu Wald. Der im RROP aufgeführte Abstand von 50 m dient lediglich als Empfehlung. Der Gemeinde Westertimke ist es daran gelegen, die zur Verfügung stehenden Flächen so effektiv wie möglich zu nutzen, um im Sinne der Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) und des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) bei der Siedlungsentwicklung einer Zersiedlung der Landschaft durch die Konzentration der Siedlungsflächen und die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung zu minimieren. Bei Einhaltung eines Abstandes von 50 m wäre eine bauliche Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes eingeschränkt, bzw. auf die Entwicklung von ca. 5 Baugrundstücken müsste verzichtet werden. Darüber hinaus werden die Baumhöhen in der Region kaum höher als 30-35 m, sodass der Abstand zum Wald im bereits baulich vorgeprägten Bereich der Gemeinde Westertimke zum Schutz des Waldes, der Bevölkerung sowie der zukünftigen Bebauung durch Windwürfe und Brände auf 35 m reduziert werden soll.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bzw. ist mit diesen vereinbar.

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 BauGB für den Bau von Wohnhäusern geschaffen werden. Der Gemeinde Westertimke sind keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet. Gemäß den Zielen des RROP

2020 hat die weitere Siedlungsentwicklung außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete im Rahmen der Eigenentwicklung zu erfolgen.

Insbesondere in den dörflich geprägten Ortschaften, wozu auch Westertimke zählt, erweist sich eine Wohnbauentwicklung aufgrund einer häufig mangelnden Verkaufsbereitschaft der Flächeneigentümer oder aufgrund von Immissionskonflikten zwischen landwirtschaftlichen Hofstellen und der Wohnnutzung als schwierig. So stehen auch in Westertimke keine alternativen Flächen für die Entwicklung von Wohngrundstücken zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung.

Schulen, Kindergärten sowie weitere Infrastruktureinrichtungen sind in dem ca. 3 km entfernten Grundzentrum Tarmstedt vorhanden. Darüber hinaus befindet sich das Mittelzentrum Zeven nur ca. 13 km entfernt. Aufgrund der gegebenen Standortbedingungen verfügt die Gemeinde über eine hohe Standort- und Wohnqualität im ländlich geprägten Raum und ist somit als Wohnort, insbesondere für die aus der Ortschaft und den umliegenden Ortschaften stammenden Einwohner, begehrt. Die Gemeinde möchte auf jeden Fall vermeiden, dass insbesondere die jungen Bauwilligen, die in der Ortschaft bzw. der näheren Umgebung aufgewachsen sind, Wohnbauflächen im weiteren Umkreis von Westertimke in Anspruch nehmen müssen, weil nicht ausreichend Baugrundstücke angeboten werden können. Dahingehend ist die vorliegende Wohnbauentwicklung für eine Deckung des Eigenbedarfes der Ortschaft Westertimke unumgänglich.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Wie bereits oben aufgeführt, stehen in Westertimke keine im Innenbereich gelegene Flächen bzw. keine Alternativen bspw. im Sinne von Umnutzung brachgefallener Gewerbeflächen zur Verfügung. Somit ist es erforderlich, eine bislang landwirtschaftlich genutzte und an die bereits vorhandene Wohnbebauung angrenzende Fläche in Anspruch zu nehmen. Die Größe des Plangebietes ist so gewählt, dass in etwa bis zu 19 Bauplätze ermöglicht werden können, die im Laufe der kommenden 20 Jahre in 2 Bauabschnitten veräußert werden sollen. Die städtebauliche Struktur wird fortgeführt und das Ortsbild am westlichen Rand von Westertimke abgerundet. Des Weiteren kann auf eine alternative Inanspruchnahme von Flächen im weiter entfernten und in die landwirtschaftlichen Flächen hereinragenden Außenbereich mit dieser Planung, auch zum Schutz der Umweltbelange, verzichtet werden.

Ziel der Gemeinde ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kommunales Bauland anzubieten und dabei entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB die Ziele einer nachhaltigen Entwicklung des Ortes und der Bevölkerung zu erfüllen und mit den verschiedenen bei der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belangen in Einklang zu bringen.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einem Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt. Eine Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird nicht zugelassen. Mit einer maximalen Versiegelung von 40 % soll der für die dörflich geprägte Ortslage Westertimke offene Charakter mit durchgrüneten Gartenflächen auch in dem neuen Wohnbaugebiet gewährleistet werden. Des Weiteren wird durch die Unterschreitung der maximal zulässigen GRZ mit Überschreitungsmöglichkeit eine Reduktion der Wärmebelastung tagsüber geschaffen.

Für bauliche Anlagen werden zusätzlich Höhenbegrenzungen in Form einer maximal zulässigen Firsthöhe (FH) von 9,00 m festgelegt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen nicht ausreichend gesteuert werden kann. Bezugspunkt für die maximal zulässige Firsthöhe ist die Fahrbahnoberkante der Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete technische Gebäudeteile (z.B. Schornsteine) bis zu 1,0 m können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden. Die Überschreitung ist teilweise erforderlich, da die technischen Aufbauten der Funktionsfähigkeit des Gebäudes dienen. Eine moderne und klimafreundliche Versorgung des Gebäudes kann somit bestmöglich erreicht werden, ohne die Wohnflächen einzuschränken.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss ist erforderlich, da sie sich in die Eigenart der Umgebung aufgrund ihres großen Flächenbedarfs oder zu erwartender Störungen nicht einfügen würden oder durch diese Nutzung erhöhte Lärmemissionen (Verkehr, Gewerbelärm) auftreten können und damit eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung bestehen würde.

3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Entsprechend der aufgelockerten Bebauung in den angrenzenden Bereichen sind eine offene Bauweise sowie die Begrenzung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, so dass zu den Grundstücksgrenzen Abstand eingehalten wird. Durch die Festsetzung der Baugrenzen bleibt den zukünftigen Bauherren genügend Spielraum für die Stellung der Gebäude. Im nördlichen Bereich verläuft die Baugrenze in einem Abstand zum nördlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Wald. Die Abstandsfläche ist als Sicherheitsstreifen zu sehen, der das Übergreifen von Waldbränden auf die Siedlung und umgekehrt behindern sowie vor umstürzenden Bäumen schützen soll. Die Abstandsfläche ist teilweise als Wohngebiet festgesetzt und kann als Hausgarten genutzt werden.

Darüber hinaus müssen im allgemeinen Wohngebiet Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO mindestens 3 Meter Abstand zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen halten. Hiervon ausgenommen sind offene Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Einfriedungen. Die Festsetzung wird getroffen, um den Straßenraum nicht durch unmittelbar angrenzende Bauten optisch zu verkleinern.

3.2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Westertimke. Die Ortschaft ist durch eine aufgelockerte Bebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Eine zu massive Bebauung in diesem Bereich könnte daher die vorhandene Struktur und das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Situation wird im Plangebiet die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 2 je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt.

3.2.4 Mindestgrundstücksgröße

Im Plangebiet muss die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 750 m² bei Einzelhäusern und 400 m² je Doppelhaushälfte betragen. Diese Festsetzung unterstützt die Zielsetzung, die Wohngebäude in dem allgemeinen Wohngebiet der umgebenden Nutzung entsprechend möglichst kleinteilig zu gestalten. Darüber hinaus sollen auf den jeweiligen Grundstücken ausreichend Freiflächen für eine gärtnerische Nutzung bestehen bleiben, welche sich positiv auf das Kleinklima und die Bodenfunktion auswirken.

3.2.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Durchgrünung des Plangebietes sind die Baugrundstücke durch Bäume zu gliedern. Pro Baugrundstück sind ein standortgerechter, gebietstypischer Laubbaum oder alternativ zwei Hochstamm-Obstbäume, aus anzutreffenden Lokalsorten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die zu verwendende Pflanzqualität ist bei den Laubbäumen Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm. Die Obstbäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm zu verwenden. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode nach Einzug zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.

Um das Plangebiet zukünftig zur freien Landschaft einzugrünen, ist innerhalb der 5 m breiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3-reihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 60/100
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 60/100 = 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 m x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

3.2.6 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die innerhalb den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Entsprechend des Straßennamens der südlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche sind straßenbegleitend u.a. Birken vorhanden. Dieses Bild soll weiterhin erhalten werden. Auch der nördlich des geplanten Fußweges vorhandene Gehölzbestand am Imhoff soll dauerhaft erhalten werden.

3.2.7 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Gestaltung der Maßnahmenfläche erfolgt im weiteren Verfahren. Denkbar sind beispielsweise eine Entwicklung eines Waldrandes oder eine Gras- und Staudenflur.

3.2.8 Verkehrsflächen

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die südlich angrenzende Birkenstraße. Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Erschließung über eine als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzte Ringerschließung. Entlang der Birkenstraße gewähr-

leistet ein Fußweg, welcher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt ist, eine Anbindung in östliche Richtung.

Eine Erschließung der südlich an die Birkenstraße gelegenen Grundstücke wird mit der zeichnerischen Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt bewusst ausgeschlossen, um die vorhandene Baum- Strauchhecke nicht unnötig häufig für die Zufahrten zu den Grundstücken zu unterbrechen.

Im Nordosten des Plangebietes erfolgt durch die Festsetzung einer weiteren Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eine fußläufige Verbindung an die Straße Am Immhoff. Diese wird über die mit Gehölzbestand vorhandene Grünfläche, die sich im Eigentum der Gemeinde befindet, erreicht.

3.2.9 Bauabschnitte

In der Gemeinde Westertimke ist die Siedlungsentwicklung gem. des RROP 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) auf die Eigenentwicklung begrenzt. Für Westertimke mit einer Einwohnerzahl von etwa 450 bedeutet dies eine maximale Ausweisung von 14 Baugrundstücken in der 10-jährigen Gültigkeitsdauer des RROP.

Somit ist es vorgesehen, im ersten Bauabschnitt 12 zu entwickeln. Die Grundstücke im zweiten Bauabschnitt dürfen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ab dem Jahr 2030 in Anspruch genommen werden. Alle anderen Nutzungen und Maßnahmen im Plangebiet sind von dieser Regelung ausgenommen und dürfen vor Ablauf der Frist beansprucht bzw. durchgeführt werden (wie z.B. die Eingrünung oder Erschließung). Eine vorzeitige Inanspruchnahme der Grundstücke im zweiten Bauabschnitt ist mit dem Landkreis Rotenburg (Wümme) abzustimmen.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 80 und 84 NBauO werden für das Allgemeine Wohngebiet örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen gemäß § 9 BauGB das bestehende Ortsbild bewahren und dazu beitragen, dass sich das neue Baugebiet in die vorhandene Ortsstruktur einfügt.

3.3.1 Dächer

Zu den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen baulicher Anlagen gehört das Dach. Zur Fortführung eines einheitlichen Ortsbildes sind daher nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° in den Farben rot, braun und anthrazit (in Anlehnung an RAL 2001, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 7012, 7016, 7024, 8004, 8012, 8015, 8016, 8019, 8022) zulässig. Für die Farbauswahl sind Vorgaben in Anlehnung an RAL-Farben aufgenommen worden, um Sicherheit bei der Auslegung der Vorschrift zu gewinnen. Die bei der Verwendung häufig vorkommenden leichten Farbabweichungen oder -einschlüsse sind dabei tolerierbar. Die Farbspektren entsprechen den in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Dacheindeckungen. Ausgenommen von den Örtlichen Bauvorschriften für Dächer sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1

BauNVO, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten, untergeordneten Bauteilen und Dachaufbauten.

3.3.2 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKFF) dürfen höchstens 0,5 m über der Fahrbahnoberkante der Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks, liegen. Durch diese Vorschrift soll vermieden werden, dass Gebäude mit weit aus dem Erdreich herausragenden Kellergeschossen oder auf hoch aufgeschütteten Gartenflächen errichtet werden, die in Anbetracht des ebenen Geländes für das Ortsbild untypisch wären und das Erscheinungsbild der Siedlung erheblich stören würden.

3.3.3 Einfriedungen

Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen die Einfriedungen entlang der Öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten, um den Straßenraum optisch nicht zu verkleinern und eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden. Die Regelung dient zugleich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, da die Zufahrten, Kreuzungs- und Kurvenbereiche von den Verkehrsteilnehmern besser einsehbar sind. Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberkante der Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

3.3.4 Nicht überbaute Flächen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind aus ökologischen Gründen Flächen, die nicht für bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 NBauO benötigt werden, mit vorzugsweise heimischen, lebenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten. Ungenutzte Pflaster- und Schotterflächen sind unzulässig.

3.3.5 Ordnungswidrigkeiten

Um Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften als Ordnungswidrigkeiten ahnden zu können, wurde in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer den Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

3.4 Immissionsschutz

Schallquellen, von denen Emissionsbelastungen auf das Plangebiet einwirken können, sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Die östlich durch Westertimke verlaufende Hauptstraße befindet sich innerhalb der Ortschaft, sodass durch den geschwindigkeitsreduzierten Verkehr keine Auswirkungen zu erwarten sind. Auch von den im

südlich gelegenen Gewerbegebiet vorhandenen Betrieben sind aufgrund der vorhandenen Entfernung keine Auswirkungen zu erwarten.

Schallimmissionen, die aus dem Plangebiet auf die Umgebung einwirken, sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Geruchsimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, sind nicht zu erwarten. Mit der vorgesehenen Bebauung wird nicht dichter an den nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betrieb herangerückt, als es die Bestandsbebauung bereits tut. Außerdem ist davon auszugehen, dass es sich um keine Betriebe mit stark emittierenden Nutzungen handelt. Es wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass evtl. auftretende Geruchs- und Geräusch-immissionen, die durch die Bewirtschaftung der umliegenden Betriebsstätten sowie der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen entstehen können, für die dörfliche Lage typisch und daher zumutbar und hinzunehmen sind.

Geruchsimmissionen, die aus dem Plangebiet auf die Umgebung einwirken, sind ebenfalls nicht zu erwarten.

3.5 Belange von Natur, Landschaft und Klima

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Westertimke. Die Fläche unterliegt einer ackerbaulichen Bewirtschaftung (A). Südlich entlang der Straße zum Acker befindet sich eine Halbruderale Gras – und Staudenflur (UH) mit einer Baumreihe (HBE) und eine Formschnithecke. Diese Struktur soll bis auf die beiden Einfahrtbereich auch zukünftig erhalten werden. Westlich befindet sich ein feuchtes extensives Grünland. Durch die Beweidung war die Fläche bis auf die Binsen kurzrasig, sodass in diesem Zustand nicht von einem geschützten Biotop ausgegangen wird. Dieser Bereich soll jedoch auch nur im Süden für eine Gegenwasserrückhaltung in Anspruch genommen werden. Bei naturnaher Ausprägung kann ein gleichwertiger Biotoptyp entwickelt werden. Sollte dementsprechend die technische Einrichtung des Regenwasserrückhaltebeckens überwiegen, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Nördlich grenzt ein Wald an, der gerodet und mit Neuanpflanzungen aufgeforstet wurde. Ein entsprechend ausreichende Abstand zwischen Baugrenze und Wald wird eingehalten. Zur östlich gelegenen Straße soll eine Verbindung durch einen kleinen Weg geschaffen werden. Der Gehölzbestand soll weitestgehend erhalten bleiben. Der 3m breite Weg wird in die Eingriffsregelung gestellt.

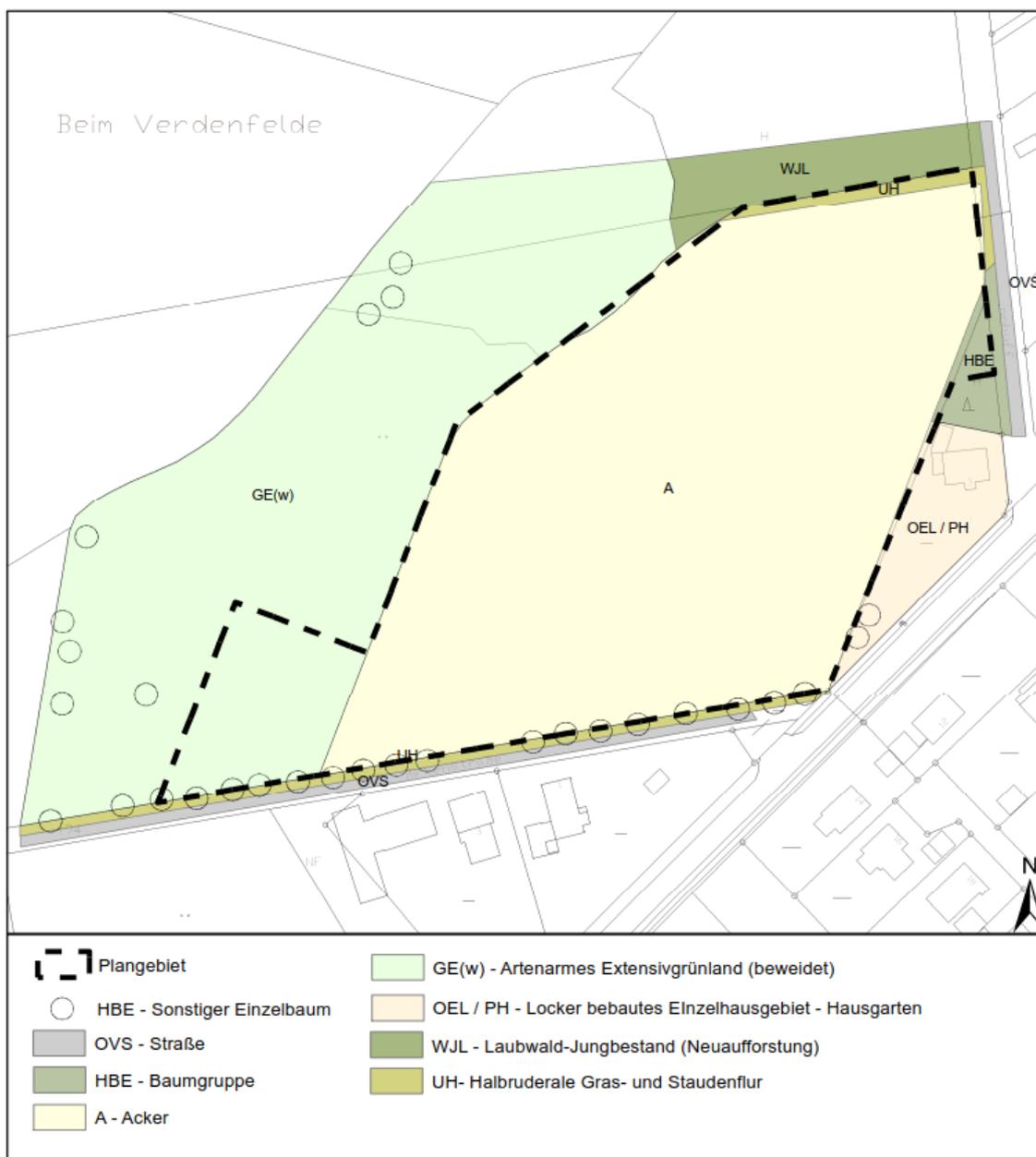


Abb. 5: Biotoptypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

Neben den geringen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen ergeben sich durch die Überbauung und Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden und Wasser. Diese sind im weiteren Verfahren durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Mit der Eingrünung des Wohngebietes sowie des Erhalts der Bäume im Süden können erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft vermieden werden. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen auf die anderen Schutzgüter des Naturhaushaltes sind seitens der Gemeinde zum jetzigen Zeitpunkt der Planung nicht erkennbar. Der Umweltbericht einschließlich Ausgleichsflächen wird im weiteren Verfahren ausgearbeitet und der Begründung beigefügt.

3.6 Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich angrenzende Birkenstraße. Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über neu anzulegende öffentliche Straßen.

4. VER- UND ENTSORGUNG

• Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an das öffentliche Wasserversorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Bremervörde angeschlossen. Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird zu gegebener Zeit und durch geeignete Maßnahmen, die mit der örtlichen Feuerwehr und dem Wasserversorgungsverband abzustimmen sind, sichergestellt.

• Abwasserbeseitigung

Durch entsprechende Erweiterung des Schmutzwasserkanalnetzes wird das Plangebiet an die vorhandenen Leitungen in den umliegenden Straßen angeschlossen. Von hier aus wird das Abwasser zur Kläranlage in Tarmstedt abgeführt.

Hinsichtlich der Oberflächenwasserbeseitigung im Plangebiet wurde bereits ein Bodengutachten erstellt (Dipl.-Geologe BDG Jochen Holst, Erschließung B-Plan Nr. 6 „Birkenstraße“ in 27412 Westertimke, Geotechnische Erkundung, Ergebnisbericht, Osterholz-Scharmbeck, 14.06.2023). Dieses führt zum Ergebnis, dass eine Versickerung vor Ort aufgrund der Bodenverhältnisse nicht ohne weiteres möglich ist. Aus diesem Grund ist es vorgesehen, das Oberflächenwasser, welches durch örtliche Gegebenheiten nicht vor Ort versickern kann, über ein Kanalsystem in der Straßenverkehrsfläche in das festgesetzte Regenrückhaltebecken einzuleiten. Details werden im weiteren Verfahren bestimmt.

• Energie

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die zuständigen Versorger.

• Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

5. ALTLASTEN

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

6. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. KOSTEN

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und Umsetzung der Planung entstehen der Gemeinde Westertimke Kosten für die Bauleitplanung und Erschließung.

8. FLÄCHENÜBERSICHT

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha
Allgemeines Wohngebiet (WA), davon...	1,49
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,08
Verkehrsfläche, davon...	0,24
öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,20
Fußweg	0,05
Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	0,04
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,16
Versorgungsfläche	0,20
Bruttobauland	2,13

9. BESCHLUSSFASSUNG

Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Westertimke in seiner Sitzung am _____ beschlossen.

Westertimke, den _____
Bürgermeister

10. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

PlanzV - Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

11. QUELLENVERZEICHNIS

DIPL.-GEOLOGE BDG JOCHEN HOLST (2023): Erschließung B-Plan Nr. 6 „Birkenstraße“ in 27412 Westertimke, Geotechnische Erkundung, Ergebnisbericht, Osterholz-Scharmbeck, 14.06.2023).

LK ROTENBURG (2020): Regionales Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme). Stand: 2020.

LAND NIEDERSACHSEN (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP). Stand: September 2022.