

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

I Anzahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußweg

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

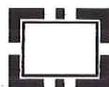


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung

Gemeinde Schwarmstedt Ortsteil Bothmer

Ergänzungssatzung „Nördlich Esseler Weg“

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Urschrift

Diese Planzeichnung wurde ausgearbeitet von:
Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Gemeinnütziges Unternehmen für die Entwicklung
des ländlichen Raumes
Lindhooper Straße 59
27283 Verden
Telefax: 0 42 31 / 92 12 - 60
Telefon: 0 42 31 / 92 12 - 0
E-Mail: info-verden@nlg.de
www.nlg.de



Maßstab 1:1.000

Planer: Roßmann

Zeichnung: Roßmann





Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

Präambel und Ausfertigung der Satzung

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 1 Abs. 3 und § 10 BauGB und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung sowie der §§ 56,97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung hat der Rat der Gemeinde Schwarmstedt am 30.09.2009 die Ergänzungssatzung „Nördlich Esseler Weg“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, beschlossen.

Schwarmstedt, den... 30. Sep. 2009

(Bürgermeister)



(Gemeindedirektor)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schwarmstedt hat in seiner Sitzung am 16.12.2008 die Aufstellung der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Schwarmstedt, den... 30. Sep. 2009

(Gemeindedirektor)

Planunterlage

Kartengrundlage:

Automatisierte Liegenschaftskarte
Landkreis: Soltau-Fallingb., Gemeinde Schwarmstedt
Gemarkung: Bothmer, Flur 2, Teile der Flurstücke 306/3; 306/2; 599/304; 673/303

Maßstab: 1/1.000

Vervielfältigung:

Die Verwendung richtet sich nach § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12. Dez. 2002 (Nds. GVBl 2003 S. 5 - VORIS 21160 01-).

Geometrie:

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.09.2008). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Die Planunterlage wurde gefertigt von:
Katasteramt Fallingb.

Bad Fallingb., 10.11.2009



Unterschrift

Planverfasser

Die Ergänzungssatzung wurde ausgearbeitet von der
Niedersächsischen Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Verden
Lindhooper Straße 59
27283 Verden

Verden, den 29.10.2009

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Schwarmstedt hat in seiner Sitzung am 16.12.2008 dem Entwurf der Ergänzungssatzung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden in der Walsroder Zeitung am 30.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der Ergänzungssatzung und der Begründung haben vom 09.02.2009 bis einschließlich 09.03.2009 öffentlich ausgelegt.

Schwarmstedt, den... 30. Sep. 2009

(Gemeindedirektor)

(Gemeindedirektor)

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

Mit Schreiben vom 26.01.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Schwarmstedt, den... 30. Sep. 2009

(Gemeindedirektor)

(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schwarmstedt hat die Ergänzungssatzung „Nördlich Esseler Weg“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.09.2009 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den... 30. Sep. 2009

(Gemeindedirektor)

(Gemeindedirektor)

Inkrafttreten

Die Ergänzungssatzung wurde am 07.12.2009 in der Walsroder Zeitung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht.
Die Satzung ist damit am 07.12.2009 rechtsverbindlich geworden.

Schwarmstedt, den... 08.12.2009

(Gemeindedirektor)

(Gemeindedirektor)

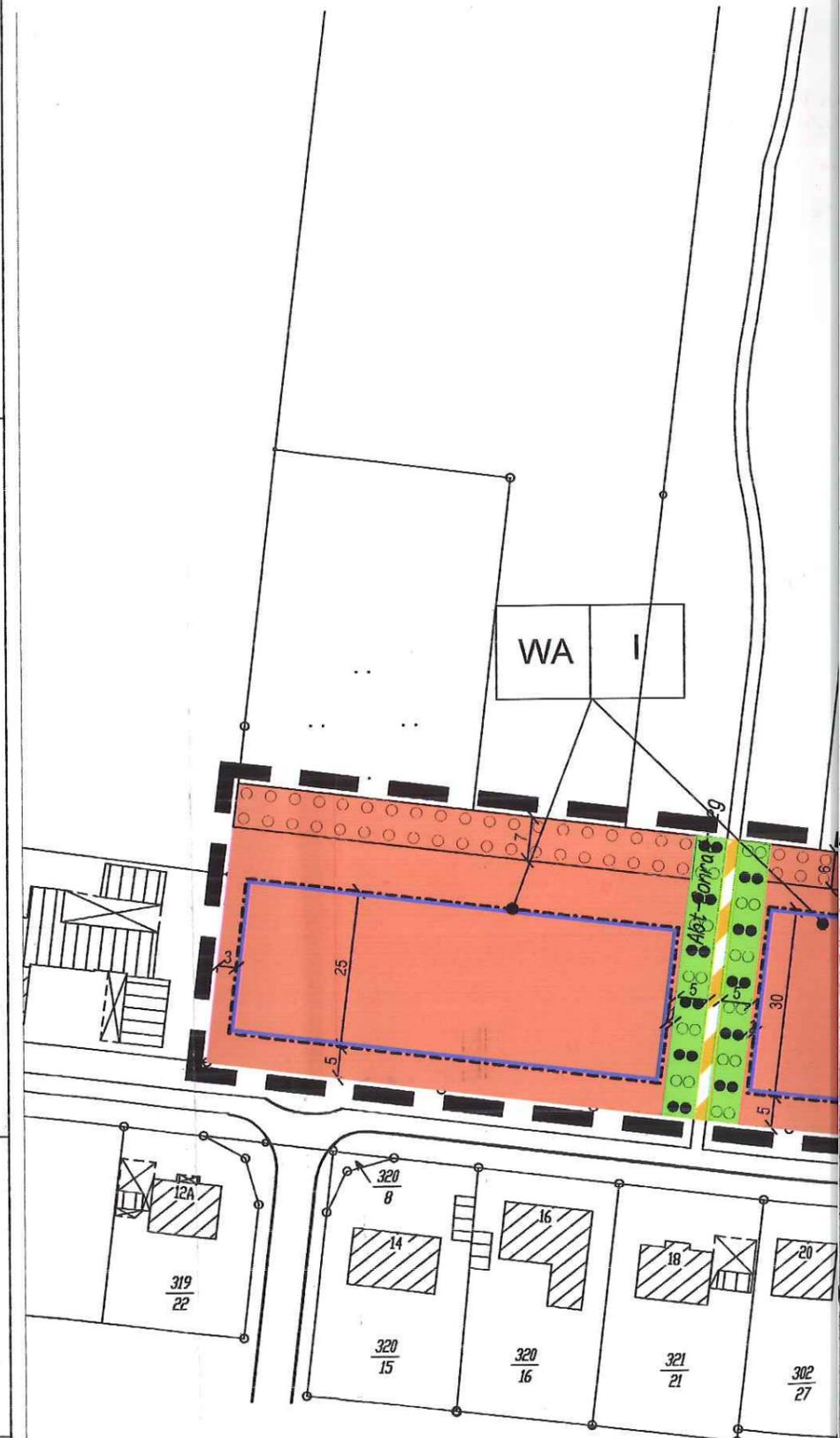
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Ergänzungssatzung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Ergänzungssatzung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

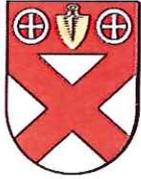
Schwarmstedt, den... 1.8. APR. 2011

(Gemeindedirektor)

(Gemeindedirektor)



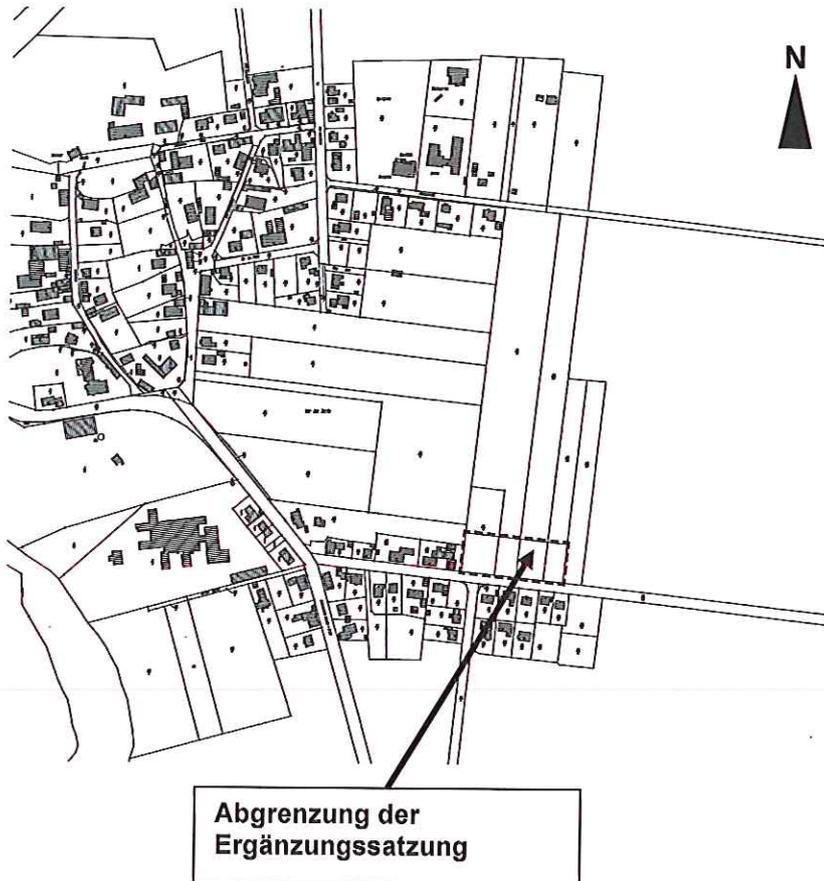
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen



Gemeinde Schwarmstedt

Ergänzungssatzung „Nördlich Esseler Weg“

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)



Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte des
Katasteramtes Soltau-Fallingb. (unmaßstäblich)

Stand:

Urschrift
September 2009

Bearbeitung:



*aktiv für
Land und
Kultur*

Niedersächsische Landesgesellschaft mbH
Lindhooper Straße 59
27283 Verden
Telefax: 0 42 31 / 92 12 – 40
Telefon: 0 42 31 / 92 12 – 0
E-Mail: info-verden@de

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 1 Abs. 3 und § 10 BauGB und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung sowie der §§ 56,97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung hat der Rat der Gemeinde Schwarmstedt am 30.09.2009 folgende Ergänzungssatzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß beigefügten Entwurf (M 1 : 1 000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 306/3; 306/2; 599/304; 673/303 der Flur 2 Gemarkung Bothmer. Der Entwurf vom April 2009 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

§ 3 Festsetzungen

Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt I.

Die maximale **Bebauungstiefe** beträgt 30 m, wobei ein Abstand von 5 m bis zur Straßenverkehrsfläche nicht bebaubar ist.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Gebäudehöhen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Traufhöhe (TH) maximal 4,50 m, die Firsthöhe (FH) maximal 9,0 m und die Sockelhöhe maximal 0,50 m betragen. Als unterer Bezugspunkt für alle drei Maße gilt der Rand der fertig ausgebauten Erschließungsstraße entlang des jeweils angrenzenden Grundstückes, gemessen auf der Mitte der Grundstücksgrenze. Für Grundstücke mit mehreren Straßenseiten gilt die gemittelte Höhe gemäß der vorgenannten Definition.

Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dacheindeckung. Als Traufpunkt zur Ermittlung der Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Außenwände und der Außenfläche der Dachhaut.

Die maximale Traufhöhe gilt nicht für Dachgauben und andere Bauteile, die aus der Dachhaut herausstehen sowie Loggien, Krüppelwalme, Wintergärten, überdachte Anbauten und Seitengiebel (hierzu zählen auch Friesengiebel), wenn diese bis maximal 1 m aus der Fassade springen.

Dächer:

Im Plangebiet sind für Gebäude nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 50° zulässig.

Garagen i. S. des § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind von den vorgenannten Vorschriften ausgenommen. Dies gilt auch für Dachgauben, Vordächer, Krüppelwalme, Wintergärten, überdachte Anbauten und Seitengiebel (hierzu zählen auch Friesengiebel), wenn sie bis maximal 1 m aus der Fassade springen.

Mansardendächer sind unzulässig.

Begrünte Dächer (Grasdach) sind zulässig. Für sie gilt eine Mindestdachneigung von 15°.

Die geneigten Dächer sind mit Tonziegeln oder Betondachsteinen in ziegelroten bis rotbraunen Farbtönen einzudecken. Die Farbtöne entsprechen der Register RAL 840-HR unter den Nummern 2001, 2002, 3000-3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012, 8015 und handelsübliche Mischungen. Glasierte oder glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Von dieser Festsetzung sind begrünte Dächer, Eingangsüberdachungen und separate Vordächer mit Anschluss an die Außenwand, Anlagen für regenerative Energien, Wintergärten und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO ausgenommen.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Am nördlichen Rand des Plangebietes ist ein 7 bzw. 6 m breiter Pflanzstreifen und am östlichen Plangebietsrand ein 3 m breiter Pflanzstreifen aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen herzustellen.

§ 4 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Schwarmstedt, den. 30.09.2009

(Bürgermeister)

Bartsch



(Gemeindedirektor)

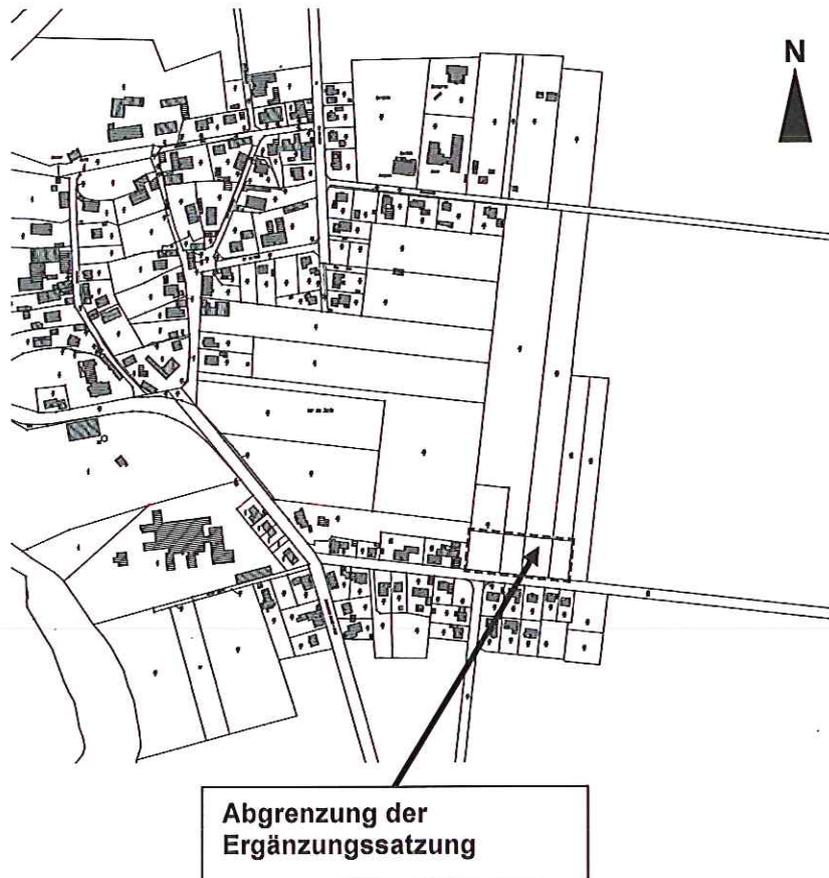
Frische



Gemeinde Schwarmstedt

Begründung zur Ergänzungssatzung „Nördlich Esseler Weg“

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)



Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte des
Katasteramtes Soltau-Fallingb. (unmaßstäblich)

Stand:

Urschrift
September 2009

Bearbeitung:



*aktiv für
Land und
Wasser*

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Lindhooper Straße 59
27283 Verden
Telefax: 0 42 31 / 92 12 – 40
Telefon: 0 42 31 / 92 12 – 0
E-Mail: info-verden@de

Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	2
1.1	Geltungsbereich.....	2
1.2	Größe.....	2
1.3	Lage.....	2
1.4	Bisherige Nutzungen und angrenzende Nutzungen.....	2
1.5	Planungsrechtliche Situation.....	5
2.	Übergeordnete Planungen	5
2.1	Raumordnung und Landesplanung.....	5
2.2	Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt.....	5
3.	Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	5
3.1	Planungserfordernis.....	5
3.2	Städtebauliche Zielvorstellung	5
3.3	Gegenstand und Beschreibung des Vorhabens	6
4.	Umweltschutz.....	6
4.1	Umweltprüfung.....	6
4.2	Naturschutz.....	6
5.	Erschließung	7
6.	Begründung der Festsetzung und sonstiger Planinhalte.....	7
7.	Abwägung.....	9
8.	Verfahrensvermerke	12

1 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

1.1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß beigefügten Lageplan (M 1 : 1 000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 306/3; 306/2; 599/304; 673/303 der Flur 2 Gemarkung Bothmer.

Das Plangebiet wird
im Westen durch das Flurstück 484/309 (Esseler Weg Nr. 5),
im Norden durch die Restgrundstücke der bereits aufgeführten Grundstücke,
im Osten durch das Flurstück 672/303 und
im Süden durch den Esseler Weg
begrenzt.

Die Abgrenzung umfasst nur einen kleinen Bereich am Esseler Weg, der auch den vorhandenen Abt-Conrad-Weg mit einbezieht und dient der Schaffung von einer kleinen Anzahl von Bauplätzen. Die östliche Abgrenzung bleibt noch hinter der südlichen Bebauung am Esseler Weg zurück und umfasst lediglich ein Baugrundstück östlich des Abt-Conrad-Weges. Dies schlägt sich auch in der Größe des Plangebietes nieder.

1.2 Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes hat eine Größe von 5.211 m².

1.3 Lage

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Ortschaft Bothmer, nördlich des Esseler Weges und östlich an die vorhandene Bebauung angrenzend.

Es schließt sich unmittelbar an die vorhandene Bebauung an. Südlich des Esseler Weges befindet sich direkt gegenüber dem Plangebiet bereits Wohnbebauung, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wurde. Somit wird durch das Plangebiet vorhandene Wohnbebauung am Esseler Weg weiter fortgesetzt.



Foto 1: Esseler Weg Richtung Osten

1.4 Bisherige Nutzungen und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet ist größtenteils landwirtschaftliche Fläche, im Westen ist eine Grünlandfläche als Weide genutzt.



Foto 2: Plangebiet vom Esseler Weg betrachtet, Richtung Norden



Foto 3: Plangebiet vom Esseler Weg betrachtet, Richtung Nordwesten

Durch das Plangebiet verläuft vom Esseler Weg nach Norden der Abt-Conrad-Weg und bildet die Verbindung zwischen der Schulstraße und dem Esseler Weg. Dieser Weg hat einen geschwungenen Verlauf und ist von neu angepflanzten Bäumen eingerahmt. Der Weg ist mit einer wassergebundenen Decke versehen, beleuchtet und dient als Fuß- und Radweg.



Foto 4: Abt-Conrad-Weg, Richtung Norden



Foto 5: Abt-Conrad-Weg, Richtung Osten

Die angrenzende eingeschossige Bebauung hat zumeist rote Dächer mit geneigten Dächern und zum Teil mit roten Klinkern (siehe auch Foto 6).



Foto 6: angrenzende Bebauung am Esseler Weg, Richtung Westen

Im überplanten Baugebiet südlich des Esseler Weges befinden sich auch eingeschossige Wohnhäuser mit schwarzen Dächern.



Foto 7: angrenzende Bebauung am Esseler Weg, Richtung Süden

1.5 Planungsrechtliche Situation

Aufgrund dieser Gegebenheiten und Beschreibung ist das Plangebiet gegenwärtig als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzustufen. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben in diesem Gebiet hat nach den Vorschriften für das Bauen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu erfolgen. Dies führt, wenn es sich nicht um privilegierte oder begünstigte Vorhaben handelt, insbesondere also bei Neubauten, zur Feststellung der Unzulässigkeit.

Des Weiteren sind die bestehenden baulichen Nutzungen funktional mit dem örtlichen Zusammenhang Bothmer und der Bebauung am Esseler Weg verbunden und es ist sinnvoll, diese planungsrechtlich mit dem Ortsteil und der bestehenden Bebauung zu verknüpfen.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung wäre nach Rechtskraft der Satzung i. V. mit den darin getroffenen Festsetzungen für das Plangebiet eine ausreichende Beurteilungsgrundlage nach den Einfügekriterien des § 34 BauGB gegeben.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Belange der Raumordnung und Landesplanung werden nicht berührt.

2.2 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Damit wird die Ergänzungssatzung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Bei dieser Satzung ist aber keine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

3. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

3.1 Planungserfordernis

Das Plangebiet ist derzeit als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu beurteilen. Um zu den notwendigen planungsrechtlichen Festsetzungen in dem betreffenden Bereich zu gelangen, wird ein Verfahren zur Aufstellung einer Satzung auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB eingeleitet.

3.2 Städtebauliche Zielvorstellung

Ziel der Ergänzungssatzung ist es, den andeutungsweise vorhandenen Bebauungszusammenhang an der Straße „Esseler Weg“ baulich zu fassen und angemessen abzurunden bzw. maßvoll zu erweitern. Der Bereich am Esseler Weg wird durch die vorhandene Wohnbebauung geprägt. Dies zeigt sich im westlichen Bereich des Esseler Weges, aber auch durch die mittels Bebauungspläne geschaffenen Baugebiete am Esseler Weg.

Es soll ein harmonischer Übergang von der Bebauung zum angrenzenden freien Landschaftsraum geschaffen werden.

Das weitere Ziel ist es, den Abt-Conrad-Weg planungsrechtlich zu fassen und zu sichern. Dieser Weg dient als Verbindung zwischen der Schulstraße und dem Esseler Weg und wird von Fußgängern und Radfahrern genutzt. Der Weg wurde im Rahmen von Naturschutzmaßnahmen angelegt.

Durch die bauliche Erweiterung entsteht kein zusätzlicher Erschließungsaufwand. Die Grundstücke sind durch den Esseler Weg erschlossen.

3.3 Gegenstand und Beschreibung des Vorhabens

Mit der Satzung werden die Flurstücke im Geltungsbereich dem örtlichen Zusammenhang zugeordnet, so dass bei der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben auf der Grundlage von § 34 BauGB zu entscheiden ist. Die Ergänzungssatzung ordnet das Gebiet dem örtlichen Zusammenhang zu. Künftig ist in der Baugenehmigungspraxis nicht mehr die Berücksichtigung der öffentlichen Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB, sondern die Frage des Einfügens in den örtlichen Zusammenhang unter Berücksichtigung der Festsetzungen der Satzung zu prüfen. Der Bezugsrahmen bildet die Bebauung am Esseler Weg.

4. Umweltschutz

4.1 Umweltprüfung

Mit der Aufstellung der Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer UVP nach Maßgabe des UVPG oder des Landesrechts unterliegen, nicht begründet. Es wird auch kein Schutzgut i. S. der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie beeinträchtigt.

Da aufgrund dieser Einschränkungen der Anwendungsbereich (integrierte Umweltprüfung) der Ergänzungssatzung keine europarechtlich relevanten Umweltauswirkungen auslösen kann, besteht auch keine Pflicht zur Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Bodenschutz und die Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), die durch die Ergänzungssatzung berührt werden, werden nach den allgemeinen Anforderungen des Abwägungsgebotes berücksichtigt.

4.2 Naturschutz

Mit der Satzung wird ermöglicht, dass bisher im Außenbereich befindliche Flurstücke zu Wohnbauzwecke genutzt werden dürfen. Im Aufstellungsverfahren für die Ergänzungssatzung ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 BauGB (i.d.F. vom 23.09.2004 zuletzt geändert am 3.05.2005) i.V.m. § 21 Abs.1 des BNatSchG (i.d.F. vom 25.03.2002 zuletzt geändert am 21.06.2005) zu beachten. Damit stellt das Vorhaben einen Eingriff dar.

Im Plangebiet wird von einer Grundflächenzahl von 0,3 ausgegangen. Mit der Überschreitungsregel könnten insgesamt 45 % versiegelt werden.

Bei Ausweisung von Wohnbaufläche in der Größe von 4.672 m² abzüglich der Pflanzstreifen am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes in einer Größe von 815 m² würden 1.736 m² versiegelt, 2.121 m² sind unversiegelt.

Die Pflanzstreifen am Abt-Conrad-Weg haben jeweils eine Größe von 225 m², der eingetragene Abt-Conrad-Weg hat eine Größe von 89 m².

Die Flächen sind jetzt Grünland- und Ackerflächen.

Die zur Wohnbaufläche überplanten Flächen haben die Wertstufen I zukünftig auch die Wertstufe I; der Abt-Conrad-Weg mit seiner Anpflanzung bleibt außer Betracht.

Das Landschaftsbild wird durch die bestehenden Anpflanzungen nicht sehr beeinträchtigt.

Die voraussichtliche Beeinträchtigung im Schutzgut Boden betragen 1.736 m². Bei einem Ausgleichsbedarf im Verhältnis von 1:0,5 verbleiben somit **868 m²**, die zu kompensieren sind.

Die anderen Schutzgüter werden nicht beeinträchtigt.

Als Ausgleichsmaßnahme wird am nördlichen Rand des Plangebietes ein 7 bzw. 6 m breiter Pflanzstreifen und am östlichen Plangebietsrand gegenüber der freien Landschaft ein 3 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Hier sind standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher anzupflanzen.

Die Pflanzung wird von der Gemeinde im Zuge der Erschließungsmaßnahmen einheitlich hergestellt. Die dauerhafte Pflege und Erhaltung der Anpflanzungen ist in den Kaufverträgen abzusichern.

Damit wird der Eingriff als ausgeglichen betrachtet, zumal der Versiegelungsgrad mit dem Maximalwert angenommen wurde, was aber in der Praxis nicht immer der Fall sein wird. Damit wird der Anregung aus der Stellungnahme des Landkreises Soltau-Fallingb. gefolgt.

5. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist vorhanden. Das Plangebiet liegt am Esseler Weg. Am Esseler Weg stehen bereits Wohngebäude, die auch erschlossen sind. Der Esseler Weg ist ausgebaut (siehe auch Foto 8).

Der Esseler Weg hat einen Schmutzwasserkanal. Ein Regenwasserkanal ist nicht vorhanden. Die zukünftigen Baugrundstücke müssen wie auch die vorhandene Bebauung am Esseler Weg das Regenwasser versickern.



Foto 8: angrenzende Bebauung am Esseler Weg, Richtung Süden

Das Plangebiet kann vom Wasserversorungsverband Landkreis Fallingb. (WVF) laut deren Stellungnahme vom 24.02.2009 an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen werden.

6. Begründung der Festsetzung und sonstiger Planinhalte

Ergänzend zur Einbeziehung in den örtlichen Zusammenhang sollen im Interesse der Rechtssicherheit und der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung folgende Festsetzungen getroffen werden:

Das Plangebiet wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, weil diese Festsetzung der umliegenden Bebauung entspricht.

Die Anzahl der **Vollgeschosse** beträgt I. Diese Festsetzung entspricht der Bebauung in der Umgebung.

Die maximale **Bebauungstiefe** beträgt 30 m, wobei ein Abstand von 5 m bis zur Straßenverkehrsfläche nicht bebaubar ist, auch nicht von Nebenanlagen, die sonst auch außerhalb des Bauteppichs zulässig sind.

Die nördliche Grenze der Bebaubarkeit orientiert sich an der vorhandenen Bebauung nördlich des Esseler Weges, diese Prägung der Bebaubarkeit wird übernommen.

Die Flächen, auf denen eine bauliche Nutzung zulässig sein wird, sind durch die Festsetzungen eines Baufeldes begrenzt. Dies dient zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung insofern, als dass damit unter Bezugnahme auf die prägende Eigenart der näheren Umgebung auch unter Berücksichtigung vorhandener Abweichungen für die künftige Baugenehmigungspraxis ohne Zweifel geklärt ist, in welchem Rahmen die bauliche Entwicklung zulässig ist.

Bei den Gebäudehöhen orientiert man sich an der Umgebung.

Gebäudehöhen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Traufhöhe (TH) maximal 4,50 m, die Firsthöhe (FH) maximal 9,0 m und die Sockelhöhe maximal 0,50 m betragen. Als unterer Bezugspunkt für alle drei Maße gilt der Rand der fertig ausgebauten Erschließungsstraße entlang des jeweils angrenzenden Grundstückes, gemessen auf der Mitte der Grundstücksgrenze. Für Grundstücke mit mehreren Straßenseiten gilt die gemittelte Höhe gemäß der vorgenannten Definition.

Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dacheindeckung. Als Traufpunkt zur Ermittlung der Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Außenwände und der Außenfläche der Dachhaut.

Die maximale Traufhöhe gilt nicht für Dachgauben und andere Bauteile, die aus der Dachhaut herausstehen sowie Loggien, Krüppelwalme, Wintergärten, überdachte Anbauten und Seitengiebel (hierzu zählen auch Friesengiebel), wenn diese bis maximal 1 m aus der Fassade springen.

Aufgrund der Struktur und Ausprägung des Ortes Bothmer ist roten und geneigten Dächer der Vorzug zu geben. Daher folgt für die Dachfarbe und -gestaltung eine Festsetzung.

Dächer:

Im Plangebiet sind für Gebäude nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 50° zulässig.

Garagen i. S. des § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind von den vorgenannten Vorschriften ausgenommen. Dies gilt auch für Dachgauben, Vordächer, Krüppelwalme, Wintergärten, überdachte Anbauten und Seitengiebel (hierzu zählen auch Friesengiebel), wenn sie bis maximal 1 m aus der Fassade springen.

Mansardendächer sind unzulässig.

Begrünte Dächer (Grasdach) sind zulässig. Für sie gilt eine Mindestdachneigung von 15°.

Die geneigten Dächer sind mit Tonziegeln oder Betondachsteinen in ziegelroten bis rotbraunen Farbtönen einzudecken. Die Farbtöne entsprechen der Register RAL 840-HR unter den Nummern 2001, 2002, 3000-3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012, 8015 und handelsübliche Mischungen. Glasierte oder glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Von dieser Festsetzung sind begrünte Dächer, Eingangsüberdachungen und separate Vordächer mit Anschluss an die Außenwand, Anlagen für regenerative Energien, Wintergärten und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO ausgenommen.

Naturschutzrechtliche Belange

Das Herauslösen von Flächen aus dem Außenbereich stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser ist auszugleichen. Der Ausgleichsbedarf wurde ermittelt.

Am nördlichen Rand des Plangebietes ist ein 7 bzw. 6 m breiter Pflanzstreifen und am östlichen Rand des Plangebietes ein 3 m breiter Pflanzstreifen als Abgrenzung der freien Landschaft aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen herzustellen.

7. Abwägung

Mit Schreiben vom 26.01.2009 sind die Behörden und die Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten worden.

Alle Behörden, außer der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Uelzen, der Wasserversorgungsverband Landkreis Fallingb., Walsrode und dem Landkreis Soltau-Fallingb., die sich geäußert haben, hatten weder Anregungen oder Hinweise.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Uelzen schreibt in ihrer Stellungnahme vom 05.02.2009:

„Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen zur Planung keine Bedenken. Die Neubauten rücken nicht näher an die nördlich und nordöstlich liegenden Geflügelstallungen heran als schon vorhandene Wohngebäude, so dass keine Beeinträchtigung der ldw. Betätigung vor Ort durch die Planung zu erwarten ist.“

Somit besteht keine Beeinträchtigung der geplanten Wohnbebauung durch die die Geflügelställe.

Der Landkreis Soltau-Fallingb. hat mit Datum 05.03.2009 folgende Stellungnahme abgegeben:

„...zu der o. g. Ergänzungssatzung werden seitens des Landkreises Soltau-Fallingb. folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Bauleitplanung

Es bestehen erhebliche Zweifel, dass es hier um eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB handelt.

Der vorliegende Planentwurf enthält umfängliche Festsetzungen und damit eine hohe Regelungsdichte. Dadurch übernimmt die Satzung eher die Funktion eines Bebauungsplanes als die einer Ergänzungssatzung. Ich empfehle daher dringend eine Überprüfung Ihrer Planung.

Des Weiteren dürfen nur **einzelne** Flächen in den Innenbereich einbezogen werden. Ausgeschlossen ist daher eine vollständige oder nahezu lückenlose Arrondierung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, oder eine Erweiterung um größere Flächen. Aus der Begründung ist die städtebauliche Relevanz der einbezogenen Flächen nicht nachvollziehbar.

Auch die Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs sollte in der Begründung ausführlicher dargelegt werden, insbesondere für die Fläche östlich des vorhandenen Weges.

Naturschutz

Die im Vorwege durchgeführte Anpflanzung bitte ich als textliche Festsetzung in die Satzung mit aufzunehmen. Hierbei sind Angaben zur Nutzung und Qualität zu treffen.

Ob die vorgesehene Größe der Kompensationspflanzung ausreichend ist, ist aus der Begründung nicht ersichtlich. Lt. Begründung ergibt sich ein Bedarf von 934 m². Zur Kompensation ist lediglich der Pflanzstreifen in einer Größe von 521 m² vorgesehen. Somit verbleibt ein Bedarf von ca. 400 m².

Es sollte überprüft werden, ob die Anpflanzung beidseitig des Abt-Conrad-Weges nicht bereits im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen anderer Eingriffe erstellt wurde. In diesem Fall ergibt sich ein höherer Kompensationsbedarf.

Gewässerschutz

In der Begründung fehlen die Aussagen über die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers.“

Abwägungsvorschlag

Am 03.09.2008 fand beim Landkreis Soltau-Fallingb. ein Beratungsgespräch in Anwesenheit der Gemeinde Schwarmstedt und des Planers über die vorliegende Planung statt. Es wurde die städtebaulichen Varianten Aufstellung einer Flächennutzungsplanänderung und eines Bebauungsplanes gegenüber der Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB diskutiert mit dem Ergebnis, dass im vorliegenden Planungsfall die Ergänzungssatzung zum Tragen kommt. Auch die Planabgrenzung wurde eingehend besprochen.

Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Schwarmstedt entschlossen, die vorliegende Planung in dieser Form aufzustellen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein kleinflächiges und unproblematisches Gebiet, das mit relativ wenig Aufwand zu beplanen ist. Die Resonanz aus dem Beteiligungsverfahren gibt dem Planungsträger voll Recht.

Der vorhandene Gebäudebestand ist auch wie aus den vorhandenen Fotos in der Begründung als Ausgangspunkt der Festsetzungen der Satzung zugrunde gelegt worden. Der Bestand weist eine eingeschossige Bauweise mit geneigten Dächern auf. Um die neue Bebauung in Bothmer städtebaulich und gestalterisch an den Bestand zu orientieren, dienen die Festsetzungen in der Satzung.

Bei der Anpflanzung am Abt-Conrad-Weg wird auf die bereits durchgeführten Kompensationsmaßnahmen im Zuge anderer Planungen verwiesen.

Die geplanten Pflanzstreifen am nördlichen und östlichen Plangebietsrand sind vergrößert worden.

Bereits im Auslegungsexemplar der Begründung war darauf hingewiesen worden, dass der Pflanzstreifen am Abt-Conrad-Weg bei der Betrachtung außer Acht gelassen wird, da diese Maßnahme bereits abgeschlossen wurde.

Es geht hier lediglich um die neuen Pflanzstreifen. Durch die Neuberechnung wird der Eingriff kompensiert. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden diese Pflanzstreifen mit angelegt.

Es sind standortgerechte heimische Laubgehölze vorzusehen, wie bereits schon in der Begründung beschrieben. Weitere detailliertere Festsetzungen erübrigen sich aufgrund der angesprochenen hohen Regeldichte der Festsetzungen.

Die Aussagen zur Entsorgung des Niederschlagswassers werden in die Begründung aufgenommen.

Während der öffentlichen Planauslegung vom 09.02.2009 bis zum 09.03.2009 ist folgende Stellungnahme eingegangen:

Frau Inge Kohlberg, Bothmersche Straße 49, 29690 Schwarmstedt, Brief vom 26.02.2009

Stellungnahme:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
nach Einsichtnahme in den zur Zeit ausliegenden Entwurf der Bausatzung „Nördlich Esseler Weg“ rege ich an, meinen lang gehegten Wunsch aufzugreifen, auch mein Grundstück, Flurstück 309/6 der Flur 2 von Bothmer zur Größe von 6505 m², welches unmittelbar an die Neubaufäche angrenzt, als Bauland auszuweisen.

Die bisher un bebauten Flächen liegen hinter der Bauzeile entlang des Esseler Weges und wären nur durch eine zusätzliche Erschließungsanlage erreichbar, die auch ein Privatweg sein könnte.

Ich bitte um Beratung und Entscheidung.

Mit freundlichen Grüßen“

Abwägungsvorschlag:

Das städtebauliche Ziel der Ergänzungssatzung „Nördlich Esseler Weg“ besteht in der Einbeziehung einzelner Grundstücke zur Schaffung einer einzeiligen Baureihe entlang des Esseler Weges, die die vorhandene bestehende Bebauung nördlich des Esseler Weges weiterführt.

Es soll hierdurch keine hinterliegende Bebauungsmöglichkeit geschaffen werden. Südlich des Esseler Weges besteht ebenfalls eine einzeilige Bebauung in dem Bereich der Überplanung.

Das von Frau Kohlberg gewünschte Anliegen, nämlich ein „Bauen in zweiter Reihe“ ist ohne Planungsrecht (FNP-Änderung und Aufstellung eines Bebauungsplanes so ohne Weiteres nicht möglich. Das Flurstück 309/6 ist im vorderen Bereich (hier die Bothmersche Straße) erschlossen, hier befindet sich auch das Gebäude Bothmersche Straße 49. Der östliche Teil des besagten Grundstücks ist nicht vom Esseler Weg erschlossen. Zur Erschließung müsste entweder ein Weg mit allen Ver- bzw. Entsorgungsleitungen über private Grundstücke oder von der Bothmerschen Straße aus ausgebaut werden.

Des Weiteren besteht kein planerischer oder städtebaulicher Zusammenhang zwischen der Ergänzungssatzung und dem planerischen Anliegen von Frau Kohlberg. Des Weiteren wäre das Planbegehren eine komplette Neuerschließung. Die vorliegende Satzung ist keine Neuerschließung, sondern baut auf die bestehende Erschließung auf.

Aus diesen genannten Gründen ist das Planungsbegehren von Frau Kohlberg nicht Gegenstand dieser Planung und daher abzulehnen.

