

**Gemeinde Gilten
Landkreis Heidekreis**

**Bebauungsplan Nr. 13
„Kirchende Südwest von Gilten“**

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG

ABSCHRIFT

Beglaubigungsvermerk:

Die Übereinstimmung dieser Abschrift der Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 13 mit der Urschrift wird bestätigt.

Gilten, den

L. S.

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Stand 12.01.2021

Satzungsbeschluss, § 10 BauGB

Bearbeitung:

 H&P Ingenieure
Laatzten / Soltau

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen.....	3
2	Einleitung / Ziele und Zwecke der Planung / Verfahren.....	3
3	Bedarf und Erfordernis / planerische Leitlinien.....	3
4	Verfahren.....	4
5	Lage des Plangebietes.....	5
6	Planungsvorgaben.....	7
6.1	Raumordnung und Landesplanung.....	7
6.2	Flächennutzungsplan.....	8
6.3	Belange benachbarter Gemeinden.....	9
6.4	Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen.....	9
7	Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen.....	11
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Geschossigkeit / Bauweise.....	11
7.3	Verkehrliche Erschließung.....	12
7.4	Freiflächengestaltung.....	12
7.5	Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung.....	13
7.6	Ver- und Entsorgung.....	13
8	Gestaltungsrichtlinien / örtliche Bauvorschriften.....	13
9	Umweltbelange.....	16
9.1	Belange des Immissionsschutzes.....	16
9.2	Schutz von Natur und Landschaft.....	16
9.3	Artenschutz.....	18
9.4	Kompensation.....	19
10	Flächenbilanz.....	19
11	Abwägung und Beschluss der Begründung.....	19

Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Dipl.-Biol. Brockmann, 21.12.2019

Anlage 2: Lärmtechnische Beurteilung, Dekra, HH - Kurzbericht, 22.07.2020

1 Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) wird aufgrund folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch, BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. BGBl. Jahr 2017 I Seite 3634). Zuletzt geändert durch Art. 6 G zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage von nationaler Tragweite vom 27.3.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

2 Einleitung / Ziele und Zwecke der Planung / Verfahren

Der Eigentümer des Flurstücks 12/1 ist an die Gemeinde Gilten herangetreten mit dem Anliegen, im hinteren Teil seines Grundstücks ein (weiteres) Wohnhaus zu errichten. Die Gemeinde Gilten hat dem stattgegeben und am 10.06.2020 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 13 gefasst. Dabei wurden neben dem angesprochenen Flurstück weitere Flurstücke in den Geltungsbereich einbezogen mit der Zielsetzung, im Sinne der Forderungen der Baugesetzgebung, vgl. § 1a Abs. 2 BauGB, über den kurzfristig geäußerten Bauwunsch hinaus die Voraussetzungen für eine weitere Nachverdichtung im beplanten Bereich zu schaffen.

Das Plangebiet liegt zentral in der bebauten Ortslage von Gilten unmittelbar an der Ortsdurchfahrt, Kirchende, L 191. Ein Bebauungsplan existiert bisher für den hier überplanten Bereich und die Umgebung des Ortskerns nicht.

Der Bebauungsplan erfüllt vollumfänglich die Anforderungen des § 13a BauGB und wird daher als beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung, unter Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie unter Verzicht auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Mit der Planung beauftragt wurde H&P Ingenieure GmbH, Laatzen.

3 Bedarf und Erfordernis / planerische Leitlinien

Die in Rede stehenden Plangebietsflächen liegen im Ortskern von Gilten und sind gekennzeichnet durch tiefe, hinterliegende Gartenflächen. Während sich im Bereich im südlichen Anschluss bereits hinterliegende Bebauung befindet, zeichnet sich das Plangebiet durch hervorragende Nachverdichtungspotentiale auf den hinteren Grundstücksteilen aus, zu deren Verwirklichung es allerdings der Aufstellung eines Bebauungsplans bedarf, da sich ein Bebauungszusammenhang im Sinne § 34 BauGB nicht mehr herleiten lässt.¹

Mit diesem Bebauungsplan können drei hinterliegende Baugrundstücke geschaffen werden. Da es in Gilten aktuell zwar noch vereinzelt einige wenige Baulücken gibt, die aber überwiegend aktuell nicht verfügbar sind, und zudem kein Neubaugebiet mit einem größeren Grundstücksangebot vorhanden ist, hält die Gemeinde es für geboten, die hier prädestinierten Nachverdichtungsmöglichkeiten auszunutzen und Wohnbauland, primär für den Eigenbedarf,

¹ Für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke gilt dies sinngemäß auch, hier bestand jedoch kein Interesse an Bauleitplanung.

anzubieten. So resultiert z.B. auch der planungsveranlassende Bauwunsch auf dem hinteren Teil des Grundstücks Nr. 10 aus örtlicher Nachfrage.

Vor den dargelegten Hintergründen hält die Gemeinde Gilten eine tiefergehende Bedarfsanalyse nicht für geboten.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt stellt für die zentrale Ortslage inkl. des Plangebietes Dorfgebiet, MD, und für den westlichen Rand gemischte Baufläche, M, dar, um dem ländlichen Charakter und der typisch dörflich-gemischten Nutzung zu entsprechen. Diese Darstellung sind Leitlinien für die bauliche Entwicklung, sprich auch künftig ist zumindest von einem gewissen Maß an Nutzungsmischung auszugehen und dies ist auch gewollt. Andererseits ist es Planungsziel, Wohnbauland zu schaffen. Um diesem „Spagat“ gerecht zu werden, setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet fest, lässt aber ergänzend / ausnahmsweise weitere dorftypische Nutzungen zu². Im Bestand weisen die Gebäude aktuell nur Wohnen auf. Eine Ausweisung als Mischgebiet wäre mit Blick auf die Planungsziele und unter Berücksichtigung bereits der Bestandssituation verfehlt, ebenso ein Dorfgebiet, da landwirtschaftliche Nutzung weder im Plangebiet noch dessen Umgebung vorhanden ist.

Zu berücksichtigen sind die als die Baudenkmale in der Umgebung: Zum einen die unmittelbar nördlich gelegene Gebäude sowie die gegenüberliegende Kirche und die südlich daran anschließenden Grundstücke / Gebäude, vgl. dazu auch Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans in Abschnitt 6.2, siehe dazu auch nachrichtliche Übernahme. Das Maß der baulichen Nutzung und die örtlichen Bauvorschriften müssen hierauf entsprechend reagieren.

Ortsbildwirksame Großbäume sollen als zu erhaltend festgesetzt werden, dies betrifft insbesondere Einzelgehölze entlang der Straße Kirchende am Grundstück Nr. 12.

Letztendlich zu beachten sind Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, hier: verkehrsbedingt infolge der L 191.

4 Verfahren

Der § 13a BauGB ermöglicht es Städten und Gemeinden, unter bestimmten Voraussetzungen die Verfahrenserleichterungen und -beschleunigungen des § 13 BauGB in Anspruch zu nehmen. Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB beschränkt sich auf „Bebauungspläne der Innenentwicklung“. Diese können enthalten: Flächen zur Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Der Bebauungsplan Nr. 13 zielt auf die Nutzbarmachung von Flächen und eine innerörtliche Nachverdichtung ab und wird dementsprechend als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Der Außenbereich wird geschont, Flächenverbrauch minimiert, vorhandene Erschließungsstrukturen werden genutzt. Dies entspricht unmittelbar den Intentionen des Gesetzgebers bzgl. des § 13 a BauGB. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes, insbesondere der Natura 2000 Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB), oder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen nicht.

² Von einer Festsetzung von Dorfgebiet wird, auch im vorderen Teil abgesehen, weil dies nicht mehr zeitgemäß ist und keine landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet oder der direkten Umgebung vorhanden ist.

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche wird nicht erreicht. Einer Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 zum BauGB bedarf es daher nicht.

Die Gemeinde Gilten sieht die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im vorliegenden Fall somit als gegeben an. Sie nimmt daher das Recht zum Verzicht auf die frühzeitigen Teilnahmeverfahren nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB für sich in Anspruch, da der Umfang der Planung (lediglich) Auswirkungen erwarten lässt, die im Rahmen einer einmaligen Beteiligung (öff. Auslegung) hinreichend dargelegt und erörtert werden können. Zudem sind etwaige sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Neugestaltung und Entwicklung des Gebietes, deren Diskussion die frühzeitigen Teilnahmeverfahren wesentlich mitbegründen würde, mit Blick auf die Planungsziele und die verkehrliche Erschließungssituation nicht erkennbar.

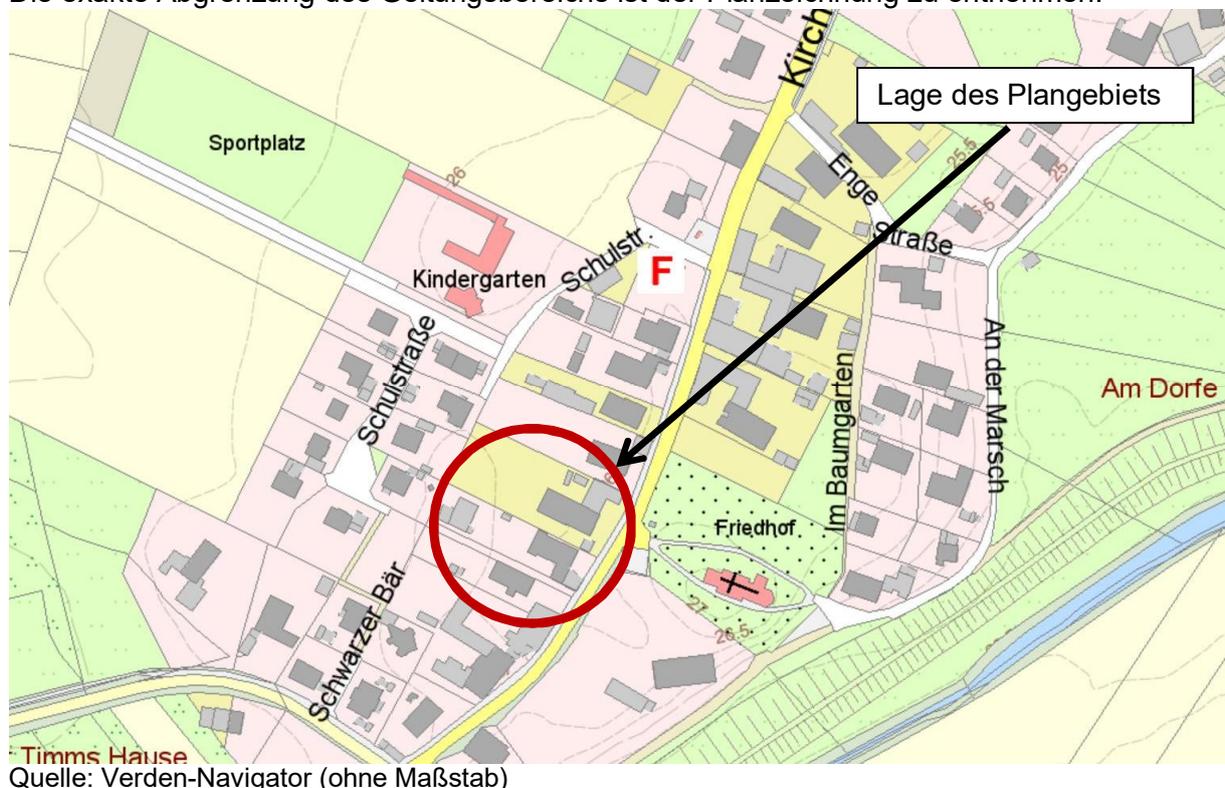
Der Bebauungsplan Nr. 13 wird daher im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

5 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zentral im Ortskern von Gilten, vgl. folgender Übersichtsplan.

Neben einer Teilfläche der Verkehrsfläche der L 191 beinhaltet der Geltungsbereich im Einzelnen die Flurstücke 11/5, 12/1, 118/1 und 16/3, Gemarkung Gilten, Flur 8.

Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Folgende Fotos verschaffen einen Eindruck vom Plangebiet:



Drei markante Eichen an der L 191 (Quelle H&P)



Rückwärtiger Bereich Grundstück Kirchende 10 (Quelle H&P)

6 Planungsvorgaben

6.1 Raumordnung und Landesplanung

Für die Raumordnung maßgebende Ziele und Grundsätze sind zu entnehmen:

- dem Landesraumordnungsprogramm, LROP, 2017 sowie dem
- Regionalen Raumordnungsprogramm, RROP, des Landkreises Heidekreis 2015 (Entwurf).

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017) werden für den Änderungsbereich keine besonderen Darstellungen abgebildet.

Unter Kap. 1. 1.1 01 (LROP 2017) werden Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume formuliert. „In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Durch koordiniertes Zusammenwirken des Landes und der Träger der Regionalplanung sollen die regionsspezifischen Entwicklungspotenziale ausgeschöpft und den Besonderheiten der teilräumlichen Entwicklung Rechnung getragen werden.“

Unter Kapitel 2.2.1 01 werden folgende Grundsätze formuliert: „In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“

Im Kapitel 2.2.1 02 wird formuliert: „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.“

Ähnliche Grundsätze werden zur Daseinsvorsorge im LROP Kapitel 2 2.2 01 formuliert: „Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“

Ziele und Grundsätze zur Entwicklung eines landesweiten Freiraumverbundes und seiner Funktionen unter Kapitel 3.1 werden durch die vorliegende Planung nicht berührt, da lediglich innerörtliche Bereiche in Anspruch genommen werden.

Den Zielen und Grundsätzen des Landesraumordnungsprogramms (LROP 2017) wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen, da eine Entwicklung von Wohnbauland in einem bedarfsgerechten Umfang erfolgt. Ferner werden durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnbauland die vorhandenen Daseinsvorsorgeeinrichtungen in der Samtgemeinde gestärkt und zukünftig gesichert.

Seitens des RROP 2015 (Entwurf) hat Schwarmstedt als Standort folgende Funktionszuweisungen:

- Grundzentrum
- Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten
- Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten

Weitere raumordnerische Grundsätze haben eine ähnliche Stoßrichtung:

- Im ländlichen Raum sind Entwicklungspotenziale und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nachhaltig zu stärken,
- Siedlungsstruktur und Infrastruktur sollen bedarfsgerecht gestaltet werden.

Für Schwarmstedt gilt, siehe RROP 2015 (Entwurf) Kap. 2.2.1 01, dass im Landkreis Heidekreis eine vielfältige, regionaltypische, ökologisch angepasste und an den Bedürfnissen aller Bevölkerungsgruppen ausgerichtete Siedlungsstruktur erhalten und entwickelt werden soll. Ferner ist als Ziel der Raumordnung unter Kap. 2. 2.1 02 im RROP 2015 (Entwurf) formuliert: „Die Siedlungsentwicklung im Landkreis Heidekreis hat bedarfsregerecht und auf das zentralörtliche System ausgerichtet zu erfolgen“.

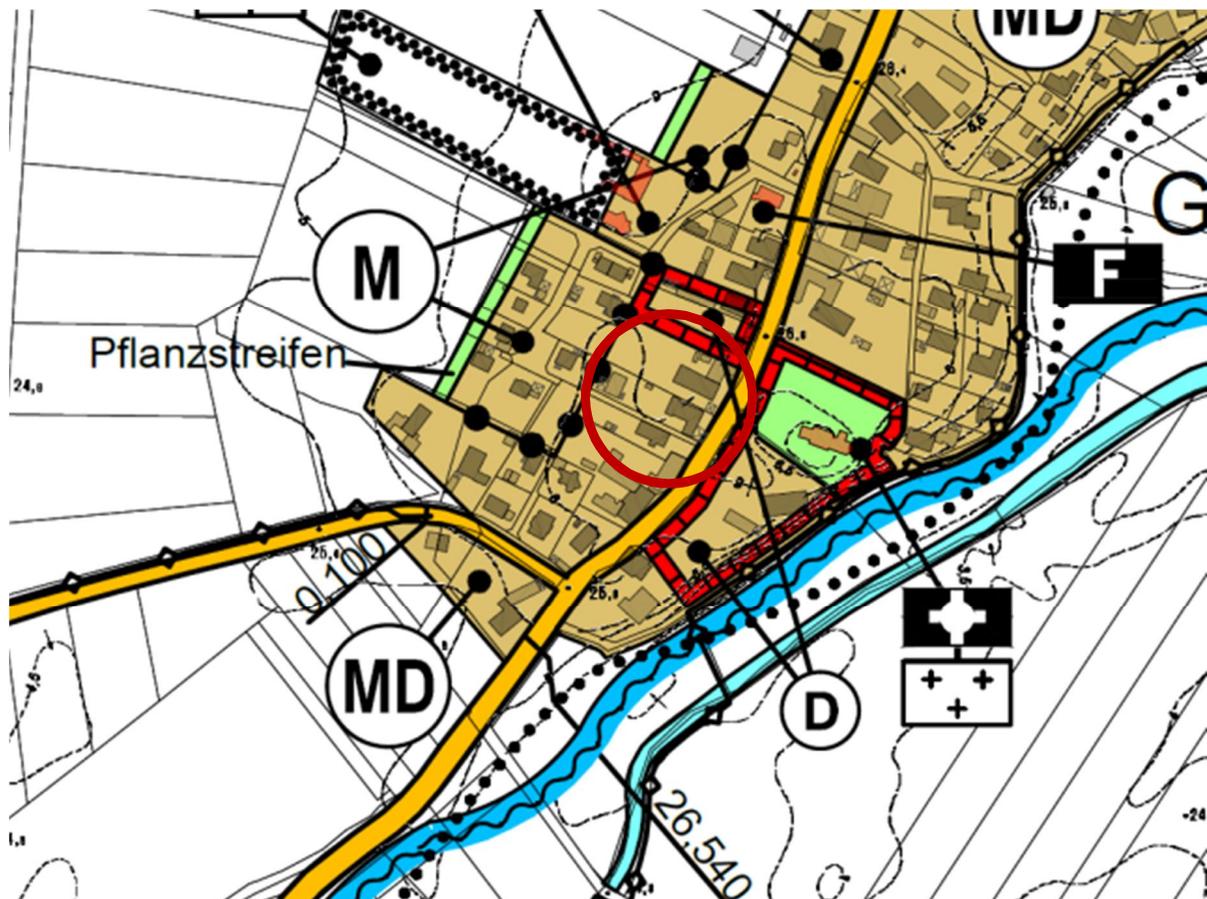
Ferner wird in Kap. 2.1.1 02 RROP 2015 (Entwurf) angeführt, dass „Zur Sicherung und Entwicklung eines bedarfsgerechten Angebots an Wohnraum werden die in der Begründung aufgeführten Zentralen Orte als »Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten« in der Zeichnerischen Darstellung festgelegt“. Dies bedeutet allerdings nicht, dass kleinere Ortsteil mit ihren Bedürfnissen vollständig außen vor gelassen werden sollen. Gerade die Nutzung der Potentiale der Innenentwicklung, wie hier vorgesehen, rechtfertigt ein Ausweisen von Bauland mit Augenmaß, spricht für die Eigenentwicklung.

Das Plangebiet selbst ist als innerstädtischer Siedlungsbereich nicht mit weiteren Ausweisungen belegt.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die vorliegende Planungskonzeption einer Nachverdichtung im innerörtlichen Kernbereich den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen entspricht: Die Planung schont den Außenbereich. Sie ist im vorgesehenen Umfang bedarfsgerecht, vgl. Ausführungen vorne, und funktionsgerecht.

6.2 Flächennutzungsplan

Der folgenden Abbildung ist die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes zu entnehmen.



Quelle: Samtgemeinde Schwarmstedt (ohne Maßstab) – Lage Plangebiet markiert

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Dorfgebiet, MD, § 1 (2) Nr. 4 BauNVO, dar.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Es ist daher festzuhalten, dass die FNP-Darstellungen diesem Bebauungsplan nicht entgegenstehen und der FNP beizeiten im Zuge einer Berichtigung anzupassen ist.

Belange des Denkmalschutzes

Die im Flächennutzungsplan dargestellten (rote Umrandung, Markierung mit „D“) Denkmalschutzbereiche umfassen im Einzelnen:

- Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 (1) Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG), Kirche 14 / 16, drei Wohn- und Wirtschaftsgebäude;
- Einzeldenkmäler gemäß § 3 (2) NDSchG in der vorgenannten Gruppe: Vierständer-Hallenhaus Kirche 14 sowie Zweiständer-Hallenhaus Kirche 16 und Ziegelfachwerkgebäude unter Zeltdach Kirche 16;
- Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 (1) NDSchG, Kirchgrundstück Kirche 5;
- Einzeldenkmäler gemäß § 3 (2) NDSchG in der vorgenannten Gruppe: Kirchen-Saalbau, Pfarrhaus Kirche 5, Scheune Kirche 5.

Die Belange des Denkmalschutzes, hier in Bezug auf die Umgebung³, sind zu berücksichtigen. Der entsprechende Passus des § 8 NDSchG lautet:

„In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.“

Demgemäß müssen die planerischen Regelungen dies berücksichtigen, indem sie eine bauliche Einfügung in Bezug auf Maßstäblichkeit und Gestaltung gewährleisten.

6.3 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren voraussichtlich nicht berührt, § 2 Abs. 2 BauGB. Benachbarte Gemeinden werden beteiligt und haben Gelegenheit sich zur Planung zu äußern.

6.4 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen

Bodendenkmalschutz

Generell sind bei einer großflächigen Überplanung die Belange des (Boden-) Denkmalschutzes zu beachten. Dies betrifft allerdings vor allem Außenbereichsflächen. Das hier überplante Gebiet ist bereits zum Teil bzw. im Umfeld bebaut. Dennoch kann ein Auftreten von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen werden.

Im Wirkungsbereich des Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) bleibt unberührt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

³Das weitere Einzeldenkmal gemäß § 3 (2) NDSchG, Kirche 24, Vierständer-Hallenhaus, liegt mehr als 150 m vom Plangebiet entfernt und hat in Hinblick auf den Umgebungsschutz daher keine Relevanz für dieses Verfahren.

Zudem weist die Untere Denkmalschutzbehörde auf Folgendes hin:

„Die Planungen liegen unmittelbar benachbart der mittelalterlichen Kirche, die bereits für das 15. Jahrhundert belegt ist. Daher ist mit archäologischen Strukturen im Boden trotz der modernen Überbauung zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es daher erforderlich, geplanten Erdarbeiten Ausgrabungen voranzustellen, durch die die archäologischen Überreste dokumentiert, ausgegraben und geborgen werden.

Die archäologischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Hierfür kann eine archäologische Grabungsfirma herangezogen werden, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt. Eine Auflistung von Grabungsfirmen findet sich unter folgender Adresse:
<https://www.uni-bamberg.de/?id=8806>.

Der Sachverständige stimmt das methodische Vorgehen mit der UDSchB und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Gebietsreferat Lüneburg, (NLD) ab. Es richtet sich nach den Vorgaben und den Dokumentationsrichtlinien der Denkmalfachbehörde. Die erforderlichen Genehmigungen gemäß § 13 Abs. 1 NDSchG beantragt der Veranlasser bei der unteren Denkmalschutzbehörde, die hierüber unverzüglich das Benehmen mit dem NLD herstellt.

Die archäologischen Untersuchungen sind mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich der UDSchB und dem NLD, Gebietsreferat Lüneburg, unter oben genannter Adresse anzuzeigen. Um Verzögerungen im zeitlichen Ablauf zu vermeiden, sollten die Ausgrabungen mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten durchgeführt werden. Die Kosten der fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation trägt der Veranlasser der Zerstörung (§ 6 Abs. 3 NDSchG)“.

Dementsprechend ist vor Beginn der Baumaßnahmen ein Kontakt mit einem Fachbüro aufzunehmen. Dabei gilt: Der Aufwand für die archäologischen Sicherungsmaßnahmen hängt vom Umfang der Erdarbeiten ab. Maßgeblich ist die Frage, ob tiefer in das Erdreich eingegriffen wird oder nicht. Im Falle der planungsveranlassenden Hinterliegerbebauung ist dies nicht vorgesehen, da kein Keller geplant ist. Insofern genügt eine oberflächennahe Prüfung nach schützenswerten Strukturen. Sollten diese gefunden werden, verbleiben diese in aller Regel im Boden und werden lediglich abgedeckt und damit gesichert. Insofern hält sich der Aufwand für die archäologischen Maßnahmen voraussichtlich im vertretbaren Rahmen.

Bodenschutz

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer schädlichen Bodenveränderung, etwa infolge von Bautätigkeiten auftretende organoleptische Auffälligkeiten oder Vergrabungen, ist die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Angrenzende L 191

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt unmittelbar über die L 191, Ortsdurchfahrt Gilten, unter Nutzung vorhandener Grundstückszufahrten. Im Sinne der Verkehrssicherheit sind (wie derzeit auch schon) auch bei künftigen Grundstücksanbindungen hinreichende Sichtverhältnisse zu berücksichtigen.

Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen. Die lärmtechnischen Gegebenheiten wurden fachgutachterlich zu ermittelt, siehe Abschnitt 9.1 und bilden die Basis für entsprechende Festsetzungen.

Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.

7 Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, unterteilt in WA 1 und WA 2. Der Nutzungskatalog berücksichtigt einheitlich für beide Teilbaugebiete die Zielsetzung, Wohnbauland zu schaffen, aber auch die standörtliche Lage im Dorfkern von Gilten, unmittelbar an der L 191. Beherbergung wird auf max. 10 Betten pro Betrieb begrenzt, sprich auf „kleine“ Beherbergungsbetriebe im Sinne der BauNVO (analog § 3 BauNVO betr. Reiner Wohngebiete), da nur diese mit der kleinräumigen Lage vereinbar sind (verkehrliche Anbindung).

Anlagen für diverse dorftypische Zwecke werden ausnahmsweise zugelassen, da die zentrale Lage hier gute Standortbedingungen bietet – allerdings muss der Umfang insb. mit der verkehrlichen Erschließung, aber auch mit den Anforderungen an Stellplätze usw. vereinbar ein.

Gemeinbedarfsnutzungen, Läden, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie mit dem Gebietscharakter nicht korrespondieren und hinsichtlich zu erwartender Emissionen sowie des Verkehrsaufkommens und Flächenverbrauchs hier nicht den städtebaulichen Zielsetzungen entsprechen sowie dafür zentralere Standorte (in Schwarmstedt selbst) sich aufdrängen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- (kleine) Betriebe der Beherbergungsgewerbes (hier: max. 10 Betten).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Auf eine abschnittsweise Unterteilung zulässiger Nutzungen innerhalb der jeweiligen Baugebiete wird verzichtet, da die Gemeinde hierfür kein Erfordernis sieht.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Geschossigkeit / Bauweise

Zur möglichen Ausnutzung erfolgen differenzierte bereichsweise Festsetzungen: In den an die denkmalgeschützten Bereiche angrenzenden Flächen von WA 1 werden Einzelhäuser bei einer Grundflächenzahl, GRZ von 0,4 und eingeschossiger Bebauung (zzgl. Dachausbau) zugelassen. Dies nimmt Bezug auf den Bestand und dessen recht umfangreiche Versiegelung an der Straße Kirchende und berücksichtigt – i.V.m. den örtlichen Bauvorschriften – die Anforderungen an den Umgebungsschutz der Denkmäler.

Im hinterliegenden Teil WA 2 werden Einzelhäuser mit einer Grundflächenzahl von 0,35 zugelassen⁴, allerdings bei voller Zweigeschossigkeit, jedoch unter Verbot des Dachausbaus.

⁴ Hinweis: Der westlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 5 „Schulstraße“ von Gilten setzt eine GRZ von lediglich 0,25 fest. Dies ist in der Praxis jedoch oftmals unzureichend, vor allem mit Blick auf Nebenflächen, Zufahrten etc., für die damit nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine Obergrenze von 0,375 gilt. Insbesondere mit Blick auf die hier vor-

Dies unterstützt zusammen mit den ergänzenden Höhenregelungen (Traufhöhe) eine Einfügung in die Umgebung. Weiter unterstützen die örtlichen Bauvorschriften die gestalterische Einfügung. Die Gemeinde erachtet für WA 2 Zweigeschossigkeit als vertretbar, da die hinterliegenden Gebäude nur eine geringe visuelle „Außenwirkung“ entfalten und zudem lagebedingt keinen direkten Einfluss auf die Denkmäler ausüben. Zu beachten ist zudem, dass Zweigeschossigkeit bereits im Dorfkern vorhanden ist, vgl. Kirchende Nr. 6. Durch das Verbot des Dachausbaus für den zweigeschossigen Teil werden die Anreize gemindert, unmäßstäbliche Baukörper zu errichten, so dass trotz möglicher voller Zweigeschossigkeit eine höhenmäßige Einfügung in die Umgebung erzielt werden kann. Diesem Ziel dient im übrigen auch die Zulässigkeit von Flachdächern in WA 2, siehe dazu Ausführungen in Abschnitt 8.

Ergänzt werden die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung um Vorgaben zur max. Anzahl von Wohneinheiten, einerseits begründet darin, den Umfang verkehrlicher Bewegungen im Rahmen zu halten, andererseits dem Gedanken der Nachverdichtung gemäß § 13 a BauGB folgend, daher für WA 2 mit einer erhöhten Anzahl von vier Wohneinheiten.

7.3 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt unmittelbar von der Ortsdurchfahrt Gilten, Straße Kirchende, L 191. Dabei werden vorhandene Zufahrten genutzt. Neue Anbindungen sind nicht vorgesehen.

Eine nennenswerte planbedingte Verkehrszunahme ist nicht gegeben. Die Anzahl künftiger Wohneinheiten im Plangebiet steigt zwar gegenüber dem Bestand, jedoch entfallen mit der Planung etwaige landwirtschaftliche Verkehre vollständig. Die Sichtbeziehungen sind ansonsten gut. Anlass oder Erfordernis für eine verkehrsgutachterliche Untersuchung der Situation sieht die Gemeinde Gilten daher nicht.

Das Erfordernis plangebietsinterner verkehrlicher Regelungen ist nicht erkennbar. Die Erschließung von hinterliegenden Gebäuden / Grundstücken muss über ergänzende Regelungen erfolgen.

Hinweis: Das Abfallentsorgungsfahrzeug kann das Plangebiet nicht befahren. Die betroffenen Anlieger müssen ihre Abfallbehälter am Abfuhrtag an die Straße Kirchende bringen. Angesichts der großzügig dimensionierten Seitenräume der L 191 wird auf die Festsetzung von Müllsammelstellen verzichtet, siehe auch Abschnitt 7.6.

7.4 Freiflächengestaltung

Auf weitere Regelungen zur Freiflächengestaltung verzichtet der Bebauungsplan, da hierfür angesichts der Planungsinhalte kein Anlass besteht: Es darf davon ausgegangen werden, dass sich einstellende Freiflächen als wohngebietstypische Hausgarten- und Rasenflächen, vgl. bereits Bestandsnutzung, entwickelt werden. § VIII der örtlichen Bauvorschriften sichert dies planerisch ab.

Aus der Örtlichkeit heraus ergeben sich darüber hinaus zweierlei Regelungserfordernisse. Zum einen werden die drei ortsbildprägenden Eichen im Übergang des Grundstücks Nr. 12 zur L 191 als zu erhaltend festgesetzt, da sie die Ortsdurchfahrt im hier beplanten Bereich deutlich prägen. Zum anderen werden die Gehölzriegel entlang der rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Nr. 8 (Flurstück 11/5) und Nr. 12 (Flurstück 16/3) als zu erhaltend festgesetzt, da sie eine erhebliche Grünvolumenausprägung darstellen, einhergehend mit posi-

liegende Hinterliegerbebauung mit entsprechend langer Zufahrt wird eine zu geringe GRZ als nicht praktikabel angesehen bzw. lässt Befreiungen nach § 31 BauGB befürchten.

ven Effekten für das Ortsbild wie auch für die Fauna. Das bedeutet nicht, dass dort jedweder Baum oder jedwedes Gehölz zu erhalten ist – das wäre unverhältnismäßig: Aber eine Aufrechterhaltung der Grundstruktur soll gewährleistet werden, hierzu erfolgt eine entsprechende Formulierung in den textlichen Festsetzungen.

Von weitergehenden Regelungen zum Erhalt auf den Grundstücken wird abgesehen, weil hierfür kein Anlass besteht, zumal auch aus der artenschutzrechtlichen Untersuchung nichts dergleichen hervorgeht.

7.5 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung

Es ist analog der Umfeldsituation und geübten Praxis eine örtliche Ableitung / Versickerung anfallenden Niederschlagswasser auf den Grundstücken vorgesehen. Das auf den befestigten Flächen der Wohngrundstücke anfallende Niederschlagswasser kann über die belebte Oberbodenzone (Mutterboden) zur Versickerung gebracht werden. Dachflächenwasser darf alternativ über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Versickerung die Eignung des Untergrundes (Kf-Werte zwischen 10^{-4} und 10^{-6} m/s) ist.

7.6 Ver- und Entsorgung

Angesichts der insgesamt trotz der bereichsweise Verdichtung geringen geplanten Anzahl von Wohneinheiten ist gegenüber dem Status-Quo nicht von einem erheblichen Plus an Schmutzwasser auszugehen, so dass sowohl das Kanalnetz als auch die Kläranlage die zusätzlich anfallenden Mengen problemlos aufnehmen können. Zur Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation können die hinterliegenden Grundstücksflächen an bestehende Leitungen angeschlossen werden.

Die Abfallentsorgung ist durch die Abfallwirtschaft Heidekreis gewährleistet. Das Plangebiet ist über die L 191 erreichbar. Es ist hinnehmbar und vertretbar, die Abfallbehälter am Abfuhrtag an der Straße zu platzieren. Hinweis: Sollten (wider Erwarten) private Flächen zum Zwecke der Abfallentsorgung zu befahren sein, bedarf es dafür einer Einverständniserklärung der Eigentümer inklusive einer Zusicherung des Haftungsausschlusses für den Fall etwaiger Schäden.

Brandschutz:

Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind durch das im Baugebiet vorgesehene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum zu gewährleisten. Es ist angesichts der geplanten Nutzungen / Ausnutzung von einer Menge von mind. 1.600 l/min über mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung, auszugehen.

Diese Menge muss auch für die umgebenden Nutzungen im Ortskern vorgehalten werden. Insofern ist die Löschwasserversorgung für das Plangebiet als gesichert anzusehen.

8 Gestaltungsrichtlinien / örtliche Bauvorschriften

Es werden Gestaltungsvorgaben als örtliche Bauvorschriften (ÖBV) vorgesehen, um eine Einfügung künftiger Bebauung in die Ortslage sicherzustellen. Dabei ist mit Blick auf die Begründbarkeit (rechtliche Haltbarkeit und Durchsetzbarkeit) und Verhältnismäßigkeit zu unterscheiden zwischen Hinterliegergrundstücken und Grundstücken, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind. Zudem sind die Belang des Denkmalschutzes angrenzender Flächen zu

berücksichtigen. Für die der Straße Kirchende direkt zugewandten Bereiche (WA 1) werden daher strengere Maßstäbe angelegt als für die hinterliegenden Flächen (WA 2).

Die ÖBV nehmen Bezug auf den westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 5 „Schulstraße“ von Gilten. Dieser stammt aus dem Jahr 2002 und ist daher noch vergleichsweise aktuell. In Bezug auf Fenster und Türen erweitert dieser Bebauungsplan die Regelungen in Bezug auf WA 1, da sich herausgestellt hat, dass diese gestalterisch oftmals besonders (negativ) wirken, was insb. im Kontext zu den Baudenkmalen unterbunden werden soll.

Die Regelungen zur Fassadengestaltung, zu Dächern und Fenstern / Türen bzw. deren weniger strenge Regelung für WA 2 erleichtern dort, wo keine Denkmale unmittelbar angrenzen, die Umsetzung modernerer, zeitgemäßer Bauformen, vgl. auch Zulässigkeit von Flachdächern in WA 2. Gleichzeitig sichern die Material- und Farbvorgaben aber eine hinreichende Einfügung in die dörfliche Umgebung. Dies betrachtet die Gemeinde Gilten in Bezug auf WA 2 auch ausdrücklich bei anthrazitfarbenen Dächern als gegeben, weil diese im hinterliegenden Bereich, ohne direkte Anbindung an öffentliche Flächen, keine erheblichen Ortsbildauswirkungen haben und in anderen Teilen der Ortslage schon vorhanden sind.

Im Einzelnen gilt:

§ I Anwendungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten - vorbehaltlich der folgenden Differenzierungen betreffs der Gestaltung von Außenwänden und von Dächern sowie Fenstern / Türen – einheitlich für die Baugebiete im Geltungsbereich.

§ II Höhenlage

In allen Baugebieten darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von Gebäuden im Mittel nicht mehr als 0,50 m über der mittleren Höhe des Straßenniveaus der L 191 im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt liegen (unterer Bezugspunkt).

Die Angabe der Traufhöhe bezieht sich auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens. Abweichend davon gilt für Flachdächer: Die Attikahöhe darf max. 6,80 m über Erdgeschossfertigfußboden liegen.

§ III Gestaltung von Außenwänden

Außenwände von Gebäude sind auszubilden mit

- roten bis rotbraunen Ziegeln / Verblendmauerwerk oder
- sichtbarer Holzkonstruktion (Fachwerk, Holz naturfarben bzw. mit braunem Anstrich) mit Ausfachungen, die aus roten bis rotbraunen Ziegeln oder; nur in WA 2: hellem Putz, bestehen oder
- nur in WA 2: hellem Putz in nachfolgend genannten Farbtönen.

Je Gebäude ist für die geschlossenen Außenwände in Putz oder Holz je Material nur ein Farbton zu verwenden. Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Türen, Fenster/-faschen, Dekorelemente) sowie Sockelbereiche können in anderen Materialien und Farben ausgebildet werden. Imitatbaustoffe sind nicht zulässig. Satellitenschüsseln und sonstige technische Anlagen (z.B. Klimaaggregate) sind an direkt zur öffentlichen Verkehrsfläche gewandten Fassaden und Dächern nicht zulässig. Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Farben analog § VII.

§ IV Dächer

- Die Dächer von Hauptgebäuden in WA 1 sind in Form von Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern auszuführen. Sie haben eine symmetrische Neigung mit mind. einer Neigung von 35 bis 48° aufzuweisen. In WA 2 zulässig sind geneigte Dächer, Mindestneigung 25° sowie alternativ Flachdächer.

- Für Dacheindeckungen sind rote oder rot-braune Ziegel (keine glänzenden Materialien) zu verwenden. In WA 2 ist zusätzlich zulässig anthrazit.
- Die Bestimmungen zu Dächern gelten nicht für Gebäude, die eine Grundfläche von unter 20 m² haben sowie für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen.
- Dächer von Nebengebäuden über 20 m² sind mit einer Dachneigung von mindestens 25° auszubilden.
- Von dieser Bestimmung sind Gründächer ausgenommen.
- Dachgauben sind auszubilden als Schlep-, Spitz- oder Trapezgauben. Sie dürfen insgesamt max. 50% der jeweiligen Dachlänge, in der sie sich befinden, einnehmen und müssen einen Abstand von 2,50 m vom Ortgang aufweisen. Bei Trapezgauben gilt die mittlere Länge als maßgebend.
- Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen zulässig.

Farben analog § VII.

§ V Fenster und Türen

Für WA 1 gilt:

- Fenster mit einer Größe > 1 m² müssen ein stehendes Format aufweisen.
- Fenster größerer Breite sind zulässig bis zum Verhältnis 3:2 (Breite:Höhe), wenn sie durch Rahmen / Sprossenteilung als stehendes Format wirken.
- Als Farbtöne für Fenster und Türen sind Weiß, Braun, Grün, Blau, Blaugrün und Anthrazit zulässig. Für Garagentore gelten die gleichen Farbtöne außer Weiß.

§ VI Einfriedungen

In WA 1 sind Einfriedungen nur in folgenden Materialien zulässig:

- Staketenzaun in senkrechter, blickdurchlässiger Lattung,
- Naturstein oder roter Klinker als Mauern (Steinkörbe/Gabionen sind dabei nicht zulässig),
- Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen,
- Schmiedeeisen,
- Kombinationen der o. g. Materialien.

Einfriedungen an der straßenzugewandten Grundstücksseite dürfen eine Höhe von 1,30 m über der Bezugsebene nicht überschreiten. Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes dienenden Verkehrsfläche, L 191, in ihrem höchsten Punkt.

§ VII Farben

Zulässig im Sinne §§ III, IV dieser Vorschrift sind Farbtöne, die den folgenden Farben angelehnt an das Farbbregister RAL 840 HR entsprechen. Die Farbtöne der untergeordneten Bauteile nach § V lehnen sich ebenfalls an das Farbbregister nach RAL 840 HR an.

- für Putzfassaden:

Weiß / Beige: RAL 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 9001, 9010, 9016, 9018.

- für Ziegelfassaden:

Rot: RAL 2001 – 2004, 3000-3003, 3011, 3013, 3016.

Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015.

- für Dacheindeckungen:

Rot: RAL 3000-3005, 3009, 3013.

Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8008, 8012, 8015, 8016, 8024.

Anthrazit: RAL 7015, 7016, 7024.

§ VIII Gestaltung / Begrünung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Erhaltung und Stärkung des Artenbestandes und der Artenvielfalt sind private Gartenflächen gem. § 9 Abs. 2 NBauO möglichst strukturreich und naturnah zu gestalten. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten (flächenhafte Schüttungen) sind unzulässig.

9 Umweltbelange

9.1 Belange des Immissionsschutzes

Planbedingte Emissionen sind mit Blick auf die Baugebietsausweisung bzw. die dort zulässigen und festgesetzten Nutzungen nicht gegeben.

Als auf das Gebiet einwirkenden Immissionen sind die verkehrsbedingten Auswirkungen der L 191 zu nennen. Hierzu liegt eine lärmtechnische Kurzbeurteilung der Dekra vor, siehe Anlage 2. Der Gutachter hat sowohl eine Festsetzung als MD / MI in Betracht bezogen als auch eine Festsetzung als WA. Zwischenzeitlich wurde eine Entscheidung zu Gunsten von WA getroffen, weil dieses Baugebiet den vorhandenen wie gewünschten Gebietscharakter am ehesten abbildet.

Im Ergebnis der Untersuchungen sind für das Plangebiet Maßnahmen zum passiven Schallschutz erforderlich, primär den Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 2016 betreffend. Lediglich die unmittelbar straßenzugewandte Seite von Kirchende 12 bedürfte Lärmpegelbereich IV.

Die mit diesen Vorgaben verbundenen Aufwendungen sind wirtschaftlich für den Bauherren vertretbar. Das etwa hintere Drittel des Plangebietes bedarf keinerlei Aufwendungen zum passiven Schallschutz mehr.

Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, dass die Wohngebietsausweisung auch unter lärmtechnischen Gesichtspunkten vertretbar ist. Das gilt auch für die Freiflächen: Im überwiegenden Teil des Plangebietes werden tagsüber 55 dB(A) eingehalten, darüber hinaus sichert die Eigenabschirmung vorhandener oder künftige Gebäude an der Straße Kirchende hinreichenden Freibereichsschutz im hinterliegenden Bereich.

Zusammenfassend stehen die Belange des verkehrlichen Immissionsschutzes unter Berücksichtigung der vorgenommenen Festsetzungen den angestrebten Nutzungen nicht entgegen.

In Hinblick auf Geruchsmissionen durch Landwirtschaft / Tierhaltung gilt: Auf dem Grundstück der Kirchengemeinde Gilten (Flurstück 106/4) stehen vorübergehend 5 - 6 Pferde. Dies ist geruchstechnisch nicht von Bedeutung. Auf dem Flurstück 40/4 wurden Schweine (kein Zuchtbetrieb) gehalten, dies ist jedoch nicht mehr der Fall.

Zusammenfassend sind Belange der Landwirtschaft insofern nicht relevant für dieses Verfahren.

9.2 Schutz von Natur und Landschaft

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gilt für diesen Bebauungsplan, der unter den Anwendungsbereich des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 des § 13a BauGB fällt, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

Das heißt: Unter Bezug auf § 13a i.V.m. § 13 BauGB darf die Gemeinde Gilten davon ausgehen, dass dieser Bebauungsplan keinen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich zieht. Maßgebend auch bei der Anwendung der §§ 13, 13a BauGB sind

allerdings Fragen des Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Hierauf wird im Folgeabschnitt näher eingegangen.

Etwaige Schutzgebiete, wie z.B. Natura 2000-Gebiete oder Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete befinden sich nicht im Plangebiet oder in der unmittelbaren Nähe des Plangebietes. Nächstgelegene Schutzgebiete sind die FFH- und Vogelschutzgebiete im Bereich der Allerniederung – hinreichend entfernt von der Ortslage bzw. dem Plangebiet, siehe folgende Abbildung.

Als Bodentyp liegt gemäß Kartenserver des LBEG⁵ „Tiefe Vega“ an. Es handelt sich nicht im Suchraum für schutzwürdige Böden. Auch sind bei der genannten Quelle keine Altlasten oder Ablagerungen für das Plangebiet verzeichnet.

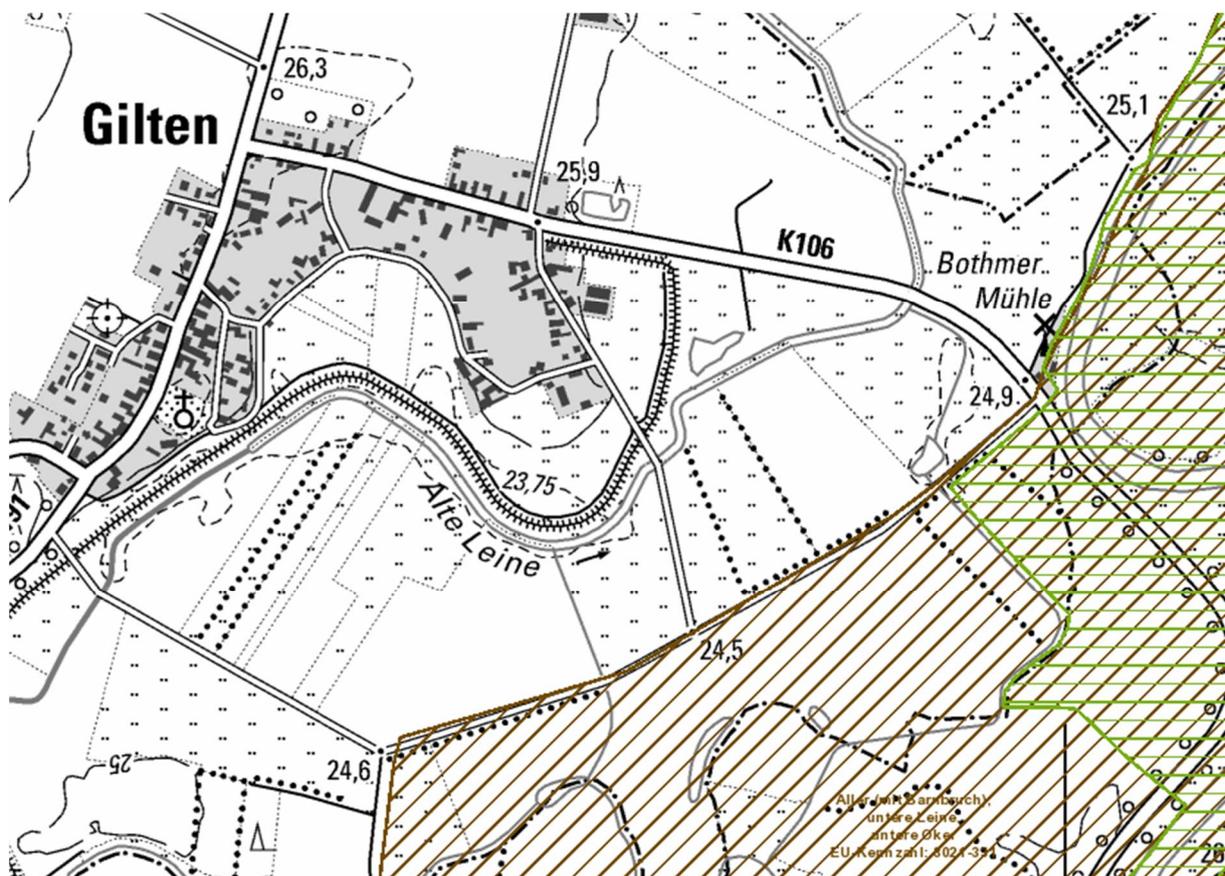


Abb.: FFH-Gebiet (grün) und Vogelschutzgebiet (braun) im Bereich der Allerniederung

Belange des Ortsbildes werden durch die Planung erheblich berührt. Grundsätzlich wird eine innerörtliche, gemessen an den Entwicklungspotentialen erkennbar untergenutzte Fläche einer standortangepassten Nutzung zugeführt. Dies ist unvermeidbar mit einer baulichen Intensivierung als Planungsziel verbunden. Die geplanten Gebäude fügen sich jedoch hinsichtlich Maßstäblichkeit und Geschossigkeit in die Umgebung ein. Insofern werden die Neubauten das Ortsbild natürlich kleinräumig mit prägen, fügen sich jedoch trotz der baulichen Verdichtung großräumig betrachtet ein, da sie gleichsam hinterliegend sind, und bilden keinen neuen, von weiter her wahrnehmbaren Fixpunkt. Zudem werden ortsbildprägenden Bäume im Plangebiet als zu erhaltend festgesetzt. In Anspruch genommen werden vornehmlich Scherrasenflächen von lediglich allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Zusammenfassend heißt das, dass unbenommen des Eingriffsdispens des § 13a BauGB real zwar Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschafts-/ Ortsbild vorliegen. Jedoch

⁵ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

schafft die Planung eine relevante Anzahl von Wohneinheiten im innerörtlichen Bereich trägt damit erheblich zur Schonung freier Flächen / des Außenbereichs bei, mit allen positiven Folgen für Flora und Fauna.

9.3 Artenschutz

§ 44 BNatSchG beinhaltet umfangreiche Regelungen bzw. Verbote betreffs des Umgangs mit wild lebenden, streng oder besonders geschützten Arten. Diese dürfen nicht gestört oder gar getötet oder beseitigt werden. Der Lebensraum, insbesondere etwaige Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Regelungen gelten für Flora und Fauna.

Zum Belang Artenschutz liegt eine fachgutachterliche Bewertung vor, siehe Anlage 1. Diese bezieht sich primär auf die zum Abriss stehende Scheune im hinteren Teil des Grundstücks Nr. 10, betrachtet aber den Baumbestand auf Nr. 8 und Nr. 10 mit. Hinsichtlich der Bäume stellt der Gutachter keine artenschutzrechtliche Relevanz fest. Baulich notwendige Gehölz-entnahmen müssen unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung erfolgen. Unter dieser Voraussetzung werden im Hinblick auf eine Gehölzentnahme aus Sicht des Gutachters keine Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG berührt.

Das Ergebnis hinsichtlich der Scheune stellt sich in der Zusammenfassung wie folgt dar: In und an der Scheune konnten keine Fledermäuse und auch keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse festgestellt werden. Geeignete feuchte und frostfreie Winterquartiere finden sich nicht. Ein Zugang lediglich durch kleine Spalten ist möglich. Auch wenn keine offensichtliche Nutzung nachweisbar ist, kann eine zeitweise Nutzung von Nischen oder Spalten insbesondere als Zwischenquartier bei der Artengruppe der Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden. Daher werden als CEF-Maßnahme drei Fledermausflachkästen zur Kompensation empfohlen. Diese können am bestehenden Gebäudebestand auf dem Grundstück angebracht werden.

Weiter stellt der Gutachter fest, dass ggf. Neststandorte des Grauschnäppers verloren gehen könnten, wenn die Scheune abgerissen wird und empfiehlt daher die Anbringung von drei Halbhöhlenkästen im geeigneten Umfeld (Gehölze oder verbleibender Gebäudebestand).

Darüber hinaus lässt die örtliche Situation keine artenschutzrechtlich relevanten Eingriffsfolgen erwarten, weil zeitliche Regelungen zum Artenschutz bei Gehölzbeseitigungen festgesetzt werden. Dies greift auch für das Grundstück Nr. 12, das nicht mituntersucht wurde, weil dafür kein Anlass bestand. Auf die Festsetzungen zum Gehölzschutz entlang der hinteren Grundstücksgrenze wird verwiesen.

Neben der Anbringung der o.g. insgesamt sechs Nistkästen empfiehlt der Gutachter eine Bauzeitenregelung:

- Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) 1. BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden.

Die angesprochenen Regelungen werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Belange des Artenschutzes stehen der Planung unter diesen Voraussetzungen nicht entgegen.

Zudem empfiehlt der Gutachter weitere Maßnahmen zur Eingriffsminderung bzw. in bezug auf eine schonende Bauausführung:

- Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen (Tötung, Verletzung, Störung) von Individuen,

- Möglichst Schutz und Erhalt der Vegetation (Bäume, Gehölze, Unterwuchs), Rodung und Fällung von Gehölzen nur im unbedingt notwendigen Umfang,
- Klare Abgrenzung von Baufeldern,
- Beeinträchtigungen und Beschädigung des Vegetationsbestandes außerhalb des Bau-feldes sind zu unterlassen,
- Zu erhaltende Bäume und Vegetationsbestände sind durch ausreichende Schutzmaß-nahmen gemäß den Regelwerken vor Bauschädigung zu schützen (Krone, Stamm und Wurzelbereich).

Die Gemeinde Gilten beschränkt sich in der Planung auf konkrete Vorgaben zum Baum-schutz. Die darüber hinausgehenden Empfehlungen (Baufelder-Abgrenzung etc.) hält die Gemeinde mit Blick auf die hier in Rede stehenden Bauvorhaben für unverhältnismäßig.

9.4 Kompensation

Aus den Belangen des Artenschutzes ergeben sich keine gesonderten Anforderungen an die Kompensation. Der Zeitpunkt von Gehölzbeseitigungen wird vorgegeben.

Darüber hinaus gelten im beschleunigten Verfahren bei Unterschreitung der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² (was hier gegeben ist) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zu-lässig. Mit anderen Worten: Als zusätzlicher Anreiz für die Innenentwicklung erteilt der Ge-setzgeber einen Eingriffsdispens und erlässt der Gemeinde die Ausgleichsverpflichtung.

Die Gemeinde Gilten macht sich diese gesetzliche Regelung soweit zu eigen, dass sie auf eine konkrete Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Vorhandene standortheimische Großbäume werden als Beitrag zum Naturschutz wie auch zum Ortsbild erhalten.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 13a BauGB kann damit ein den örtlichen Anfor-derungen von Natur und Landschaft entsprechender Umgang mit den planungsbedingten Auswirkungen sichergestellt werden. Die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sind - gemessen am Ziel der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und der da-mit verbundenen Schonung des Außenbereichs, des sparsamen Umgangs von Grund und Boden und der effizienten Nutzung vorhandener Erschließungs- und Versorgungsstrukturen - hinreichend berücksichtigt.

10 Flächenbilanz

Wohngebiet, WA 1:	3.100 m ²
Wohngebiet, WA 2:	3.000 m ²
Verkehrsfläche im Geltungsbereich, L 191	720 m ²
Geltungsbereich	6.820 m ²

11 Abwägung und Beschluss der Begründung

Abwägung

Von privater Seite wurden keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise vorgetragen.

Seitens der Behörden und Träger öff. Belange hat der Landkreis nochmals auf die Pferdehal-tung auf dem gegenüberliegenden Kirchengrundstück hingewiesen: Diesbezüglich sieht die Gemeinde aber mit Blick auf deren Intensität und Exposition der Flächen zueinander keinen

Handlungsbedarf. Zudem wurde auf Belange des Bodendenkmalschutzes hingewiesen: Diese Aspekte wurden in die Begründung aufgenommen und sind von künftigen Bauherren entsprechend zu berücksichtigen.

Das Landesamt für Bergbau (LBEG), Hannover, hat darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet innerhalb eines sog. Erdölaltvertrags befindet. Dies sind privatrechtliche Verträge zwischen Grundeigentümern und Unternehmen zur Aufsuchung und Abbau von Erdöl. Die Rahmenbedingungen, sei es global in Bezug auf fossile Energieträger, wie auch kleinräumig in Bezug auf die bebaute Bestandssituation lassen die Realisierung des angesprochenen Altvertrages jedoch derart wirklichkeitsfern erscheinen, dass auf weitere Vertiefung dieses Belangs verzichtet wird.

Weitere angesprochene Belange hatten keine planerischen Auswirkungen. Bis auf die Ergänzung des Allgemeinen Hinweises I entspricht die vorliegende Endfassung daher der Entwurfsfassung.

Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Gilten in seiner heutigen Sitzung beschlossen.

Schwarmstedt, den 21.04.2021

L. S.

gez. Lohse
Bürgermeister

gez. Gehrs
Gemeindedirektor