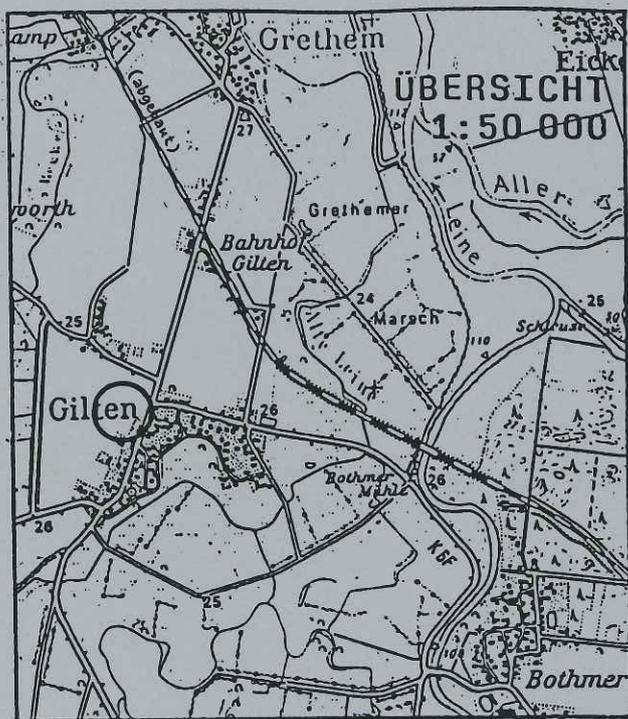


# GILTEN

Samtgemeinde Schwarmstedt  
LANDKREIS SOLTAU-FALLINGBOSTEL

B e g r ü n d u n g

des BEBAUUNGSPLANES NR.2  
» W e s t e r f e l d «



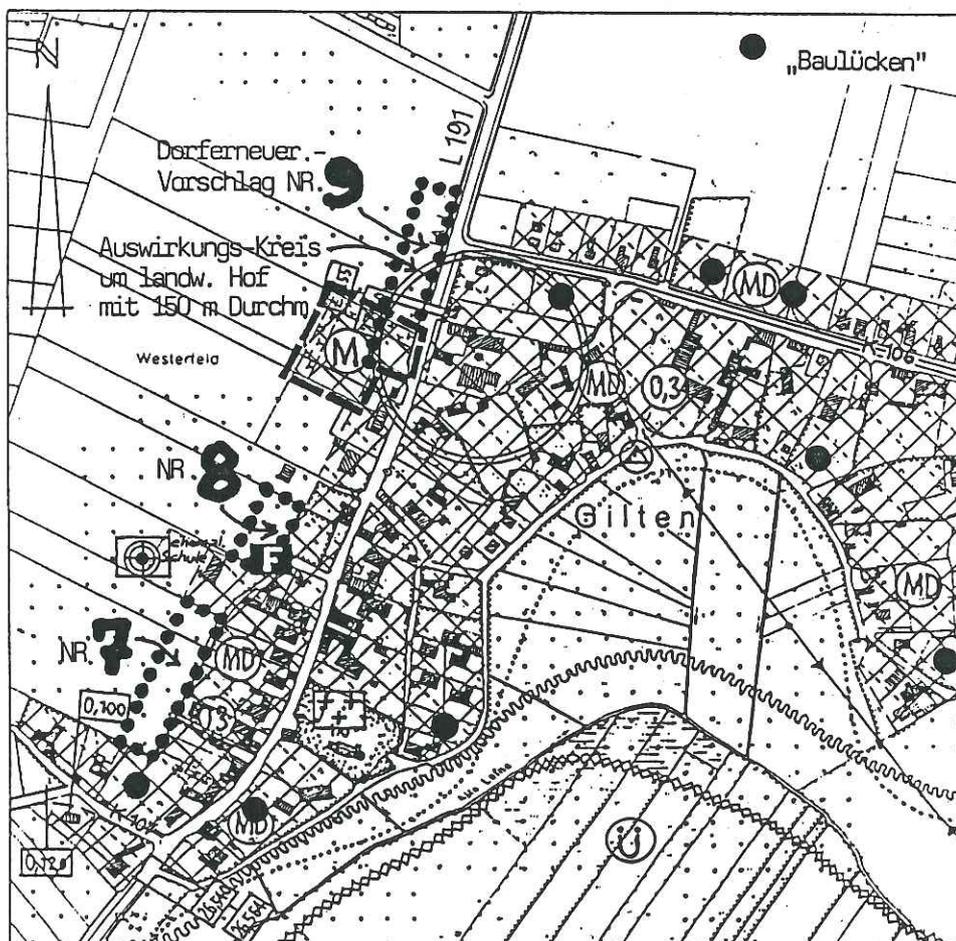
## URSCHRIFT

Fassung vom : ~~10.09.93~~ ~~27.1.94~~ 2.2.94 / 1.3.94



A - Allgemeine Begründung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Ortsteil Gilten der Gemeinde besteht Bedarf an Grundstücken für Wohnhäuser für Ortsansässige, der wegen Nichtverfügbarkeit anderer Flächen, abgesehen von einigen Baulücken, an der hier geplanten Stelle gedeckt werden soll. In dem unten wiedergegebenen Ausschnitt (verkleinert aus 1:5000) sind solche Baulücken dargestellt, wobei im Interesse einer Beibehaltung der gegebenen dörflichen Siedlungsstruktur nicht jede Teilfläche angesetzt wird, auf der zur Not ein Einfamilienhaus Platz fände. Außerdem sind dargestellt die zur Zeit als 6.ÄND.Fl.N.Plan ins Verfahren gehende M-Fläche (identisch mit d. Plangebiet B-P1.NR.2) mit ihren randlichen Vorbereitungen der Pflanzstreifen, sowie die den westlichen Ortsrand etwas auffüllenden Vorschläge >7<, >8< und >9< von Seite 49 des DORFERN.PLANES (als Entgegnung zu Bedenken, Plangebiet NR.2 rage zu weit in freie Landsch.). Vorschlagsfläche >9< würde übrigens mit ihrem um rd. 140 m weiter nördlich liegenden Ende dazu führen, daß fünf Parzellen mit ihren Grundst.anschlüssen außerhalb OD-Grenze zu liegen kämen. Dagegen erscheint die gewählte Anordnung um die kleine Stichstraße herum günstiger für Ortsbild und Verkehrsbelange auf der Landesstr.191.



Diese Fl.Änderung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes zusammen mit einigen weiteren Teilflächen in der Mitgliedsgemeinden Buchholz/Aller.

## B - Merkmale des Planes

### 1. Lage und Größe des Plangebietes

Es befindet sich im Nordwesten der Giltener Siedlungsfläche noch innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt der L 191, seine Größe beträgt rd. 0,7 ha. Den bestehenden westlichen Siedlungsrand wird es etwa so weit überschreiten, wie Schule und Bebauung an der Kreisstraße 107 das bereits seit vielen Jahren tun. Deshalb und in Anbetracht der vom neuen Pflanzstreifen erwarteten Abschirmung der an seiner Südgrenze stehenden landschaftsfremden Nadelholz-Kulisse wird keine störende Auswirkung vom rd. 85 m tiefen neuen Siedlungsteil ausgehen. Die Größe reicht aus, rd. 7 bis 8 Einzelhausgrundstücke zu bilden und den dringendsten Baulandbedarf aufzufangen.

### 2. Verkehrserschließung

Ein Stichweg mit ausreichend großem Wendepplatz (Müllfahrzeuge) wird von Osten aus - Straße Kirchende, innerhalb OD gelegen - so in das Gelände gelegt, daß zu beiden Seiten je eine normal tiefe Grundstücksreihe abgeteilt werden kann. Wegen der weiterhin nötigen Erreichung der im Westen liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird der Weg bis an die Plangebietsgrenze geführt.

Die Einmündung in die L 191 erhält je ein Sichtdreieck in nördlicher und südlicher Richtung, mit den vom Straßenbauamt im Vorverfahren mitgeteilten Abmessungen 10 m (ab Fahrbahnrand der bevorrechtigten L 191) und je 70 m in dieser.

Die Planstraße wird 8,5 m breit, damit neben der ohne seitliche Hochborde wohnwegartig vorgesehenen Fahrbahn noch Seitenstreifen unbefestigt verbleiben, in denen sowohl Oberflächenwasserversickerung als auch die Reihe von geplanten Laubbäumen Platz haben. Der Wendepplatz ist für den nötigen 18-m-Wendekreis auf 19,0 m Breite festgesetzt und er bekommt zwischen den Bäumen ein paar Pkw-Parkplätze.

### 3. Art der baulichen Nutzung

Aus der Baufläche >M<, die in der Entwurfsfassung der parallel im Verfahren befindlichen 6.ÄNDERUNG des Fl.N.Planes der Samtgemeinde ab Sept.93 dargestellt wird, entwickelt vorliegender Bebauungsplan >MD< = Dorfgebiet nach § 5 der BauNVO. Dieses dient neben „Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe“ seit Novellierung 1990 der Baunutzungsverordnung gleichrangig auch dem Wohnen (Wegfall der Formulierung >....**vorwiegend** der Unterbr.....<). Es wird dabei auch der für landwirtschaftliche Belange direkt zuständigen Landw.kammer und ihrer Anregung gefolgt, die anstelle des anfangs geplanten WA-Gebietes zur Absicherung benachbarter Hofstelle (sh. Kreis-Eintragung in F-Plan-Ausschn. S. 1) eben diese Nutzung nach § 5 empfohlen hat.

Zur Vermeidung von Störungen anderer Art werden Tankstellen (Werkstattlärm ; Verkehrsaufkommen ; Luftverunrein.) sowie Vergnügungsstätten (Beeinträchtigung der zulässigen und auch vorhandenen sowie im Zuge der allgemeinen Umstrukturierung von Dörfern anwachsenden Wohnnutzungen) im Plangebiet ausgeschlossen.

Das ist ohne Zerstörung des Gebiets-Charakters „MD“ möglich.

### 4. Maß der baulichen Nutzung

Es werden nur die beiden Bestimmungsgrößen GRZ = Grundflächenzahl und Z = Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Da nicht beabsichtigt ist, Geschoßflächen in anderen als den Vollgesch. anrechenbar auszuweisen, wird eine GFZ = Geschoßfl.zahl entbehrlich. Der Wert von 0,25 für die GRZ sichert den erwünschten weiterhin aufgelockerten Siedlungseindruck durch den damit fast 0,75 betragenden Anteil freier, überwiegend gartenmäßig genutzter Grundstücksflächen. Ganz 3/4 wird er nicht betragen, weil Nebenanlagen und Garagen/Stellplätze zusätzlich möglich sind, sie werden aber einschließlich der zugehörigen befestigten Zufahrten im Plan beschränkt auf 1/3 der GRZ, also auf 0,083 . Z wird mit I = ein Vollgeschob festgesetzt, auch das zur Weiterführung der ortsüblichen Bauten-Höhen, zumal hier am Ortsrande.

### 5. Bauweise

Die offene Bauweise mit dem Zusatz „nur Einzel- und Doppelhäuser“ ist ausgewiesen, um auch dabei zu sichern, daß orts-

unübliche längere Bauten nicht errichtet werden.

#### 6. Pflanzflächen

An den beiden Rändern des Gebietes, die zur weiterhin offenen Landschaft liegen, sind Streifen zwischen 5,0 und 8,0 m Breite dafür ausgewiesen, dicht mit Laubgehölzen bepflanzt zu werden. Zweck ist erstens die Abschirmung gegen Wind, Staub und andere Störungen aus landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, zweitens Teil des nötigen Ausgleichs im Sinne der Naturschutzgesetze von Bund und Land Niedersachsen. Das soll sowohl in Hinblick auf das Landschaftsbild (Ortsbild) wirken, wo die bislang von Grethem kommend unbefriedigende Situation z.B. im Dorferneuerungsplan angemerkt wurde und herangewachsener Laubholzsaum den dunklen Nadelholzrand am derzeitigen Rand verdecken wird ; ...als auch bezüglich der Leistungskraft des Naturhaushalts. Denn gegenüber der anfangs angetroffenen Ackerfläche stellen die späteren Gärten und ihre knickartigen Randzonen unbestreitbar eine Verbesserung dar - siehe dazu auch die um Abschnitt 7 ausgearbeitete Flächenbilanz EINGRIFF / AUSGLEICH .

Neben den privaten Flächen werden auch die öffentlichen, hier in Gestalt der Stichstraße und ihres Wendeplatzes, Bepflanzungen erhalten, indem Seitenstreifen unbefestigt bleiben, Bodenbewuchs mit Durchlässigkeit für Oberflächenwasser erhalten und Eine Reihe großkronig werdender Laubbäume gepflanzt werden.

#### 7. Flächenbilanz

Mit Hilfe eines Bewertungsverfahrens für Eingriffsfläche und erwartete Ausgleichsmaßnahmen wird ermittelt, ob außerhalb gelegene Ersatzmaßnahmen(flächen) erforderlich sein werden. („BEITRAG ZUM § 17 LANDESPFLEGESETZ RHEINLAND-PFALZ >Landschaftsplanung in der Bauleitplanung<, BEWERTUNGSRAHMEN FÜR 24 BIOTOPTYPEN") :

A - Die Eingriffsfläche ergibt sich aus den versiegelten Teilflächen im Nettobauland und in der Verkehrsfläche, sie betragen zusammen 2.707 m<sup>2</sup> (siehe im Abschnitt >Städtebauliche Werte<). Sie werden eingestuft in Biotoptyp Nr.4 = „intensiv bewirtsch. Acker" und dort bewertet mit Faktor >0,3<, ergibt Punktzahl von 812 ;

- B - Die Ausgleichsfläche setzt sich zusammen aus den randlichen Pflanzstreifen, den Gartenflächen der Grundstücke und dem baumbestandenen Straßengrün :
- a) Die Pflanzfläche beträgt 930 m<sup>2</sup>, sie ist einzustufen in Biototyp Nr.20 „Feldgehölze / Hecken / Waldrand“ und danach zu bewerten mit Faktor >0,7< ; Davon muß aber abgezogen werden >0,3< als „Wertfaktor“ der angetroffenen Ackerfläche ; Es verbleibt demnach Faktor >0,4< und ergibt eine Punktzahl von **372** ;
  - b) Die Gärten sind 3.078 m<sup>2</sup> groß (Nettobauland abzüglich 1/3 als voll versiegelbar und abzüglich schon erfaßte Randstreifen), sie gehören in Biototyp Nr.7 „Gartenfläche in Wohngebieten“ und werden bewertet mit >0,4< ; Davon bleiben jedoch nach Abzug des Ackerfaktors von >0,3< nur noch >0,1< und sie ergeben die Punktzahl von **308** ;
  - c) Die Straßenbegleitgrünfläche mit insgesamt 340 m<sup>2</sup> Größe und 10 großkronigen Bäumen (34 m<sup>2</sup> je Baum verfügbar) ist in Biototyp Nr.21 „Einzelbäume / -gruppen / Allee“ aufgehoben und dort mit Faktor >0,8< bedacht ; Nach wieder vorzunehmendem Abzug der >0,3< für Acker bleiben >0,5< und bringen die Punktzahl von **170** ein ;
- C - Die Summe dieser drei Einzelergebnisse ist **850** und damit geringfügig mehr als die im Absatz A>Eingriff< ermittelte Zahl **812**. Die Flächenbilanz fällt demnach positiv aus und es wird nicht erforderlich, außerhalb gelegene Flächen für Ersatzmaßnahmen zu bestimmen.

#### 8. Städtebauliche Werte

- a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 7.146 m<sup>2</sup>
- b) Davon ist die nicht überbaubare Fläche südlich der Straßenmündung, nur einbezogen für das Sichtdreieck, 91 m<sup>2</sup> groß 91 m<sup>2</sup>
- c) Das Bruttobaugebiet NR.2 beträgt demnach 7.055 m<sup>2</sup>
- d) Davon ist öffentliche Straßenfläche 1.043 m<sup>2</sup>
- e) Somit mißt das Nettobauland noch 6.012 m<sup>2</sup>
- f) Bei der festgesetzten GRZ von 0,25 plus zulässige Überschreitung um 1/3 für Anl. i.S.v. § 19(4) BauNVO = 0,333 sind maximal versiegelbare Flächen 2.004 m<sup>2</sup>
- g) Von der Verkehrsfläche sind Randstreifen und Teilflächen im Wendepunkt unbefestigt: 340 m<sup>2</sup>
- h) Vom Nettobauland sind mit Bepflanzungsaussweisungen versehen (West- und Nordrand) 930 m<sup>2</sup>
- i) Die Gartenflächen betragen (Nettob. abz. 1/3 Versieg. und abz. Pflanzflächen) : 3.078 m<sup>2</sup>
- j) Bei Aufteilung in 8 Einzelgrundstücke wie im Vorentwurf skizziert, hat jedes eine durchschnittliche Größe von **751,5** m<sup>2</sup>

Das ist eine auch unter dem zugrundegelegten Gesichtspunkt >Fortsetzung aufgelockerter Besiedlung< noch vertretbare Größe ; Sie ergibt bei GRZ 0,25 mögliche Bauten von rd.



### C - Versorgung und Entsorgung

Das Gebiet kann ohne besonderen Aufwand an die vorhandenen Leitungen zur Versorgung mit Wasser - einschließlich Löschwasser -, Elektrizität, Telefon, Erdgas angeschlossen werden. Das gilt ebenso für die Entsorgung von Abwasser und von Müll - deren Fahrzeuge auf dem geräumigen Wendepunkt ohne zu rangieren umdrehen können -. Die Kapazitäten der zentralen Anlagen werden von den zusätzlichen Anschlüssen nicht merkbar belastet sein.

Oberflächenwasser soll auf privaten und öffentlichen Flächen örtlich versickert werden, wozu erstens in der Straße unbefestigte Teilflächen (Bäume, Wendepunkt.) und auf den privaten Flächen die rd. 2/3 Gartenflächen, zweitens die Bodenzusammensetzung und der Grundwasserpegel geeignet sind.

### D - Kinderspiel-Möglichkeit

Im Plangebiet selbst wird keine derartige Grünfläche für erforderlich gehalten, weil innerhalb der erlaubten 400-m-Geh-Entfernung, nämlich im Bereich der früheren Schule Spielanlagen vorliegen und nach dem Bau des dort geplanten Kindergartens vermehrt nutzbar sein werden.

### E - Ergebnis Beteil.- u. Ausleg.-Verfahren

Diese gleichzeitig vorgenommenen Verfahrensschritte haben nach Beratung, Abwägung und Beschlüssen zu den eingetragenen Anregungen, Hinweisen, Bedenken die folgenden Ergänzungen ergeben :

- a) Nachrichtlicher Hinweis auf das Nds. Denkmalschutzgesetz, besonders § 14 über die Meldepflicht bei Bodenfunden aller Art ;
- b) Begründungstext ergänzt zu den Fragen WOHNEN IM DORFGEBIET, AUSDEHNUNG PLANGEBIET (Übereinst. u. teilw. Abweichung von DORFERN.PLAN), KINDERSPIELMÖGLICHKEITEN, LÖSCHWASSERVERSORGUNG.

Das sind redaktionelle Veränderungen und keine neuen Festsetzungen, so daß der Bebauungsplan in der Auslegungsfassung und die Begründung in dieser vervollständigten Form beschlossen werden.

F - Verfahrensvermerke

1.) Der VA der Gemeinde Gilten hat in seiner Sitzung am 11.2.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes NR.2 >Westerfeld< beschlossen.

Schwarmstedt, den 18. Mai 1994



Gemeindedirektor

2.) Die Entwürfe des Planes und der Begründung wurden im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde Gilten ausgearbeitet von

**DIPL-ING. K. WLOTZKA**  
**ARCHITEKT/ORTSPLANER**  
**ARCH.-K. NDS. EL NR. 50**  
**TILLYSTRASSE 4 B**  
**30459 HANNOVER**  
**TEL. 05 11 / 42 48 65**

Hannover, den 10. Sept. 1993



Ausleg. erg. 27. Januar 1994  
eingearbeitet

Endfassung red. üb. 2. Feb. 94 ;  
Verf. verm. vervollst. 10.5.94  
bei Neuzeichnung des Planes auf  
gelieferter einwandfr. Karte :



3.) Der VA der Gemeinde Gilten hat in seiner Sitzung am 26.8.1993 den Entwürfen des Bebauungsplanes und der Begründung zugest. und ihre öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öff. Auslegg. wurden am 27.09.1993 ortsüblich bekanntgemacht. Die Entwürfe d. Planes und der Begründung haben gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 05.10. bis 05.11.1993 öffentlich ausgelegt.

Schwarmstedt, den 18. Mai 1994



Gemeindedirektor

4.) Der Rat der Gemeinde Gilten hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3(2) BauGB den Bebauungsplan NR.2 >Westerfeld< in seiner Sitzung am 01.3.1994 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 18.05.1994



Bürgermeister



Gemeindedirektor