

**Gemeinde Gilten**

Mitglied der Samtgemeinde Schwarmstedt

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

**Begründung**

zum Bebauungsplan Nr. 5 "Schulstraße" von Gilten  
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



Ausgearbeitet :

Evelyn Helmers Dipl.-Ing. Architektin  
Mitglied AK. Nieders. EL-Nr.: 10707  
Poststraße Nr. 6 Tel.: 05073/92090  
29690 Lindwedel Fax: 05073/92091

## Inhaltsverzeichnis

zur Begründung zum Bebauungsplan Nr.5 „Schulstraße“ von Gilten

I.	Allgemeines	Seite 3
II.	Immissionen	Seite 4
III.	Auswirkungen des Bebauungsplanes A. Umweltverträglichkeitsprüfung B. Prüfung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie	Seite 5
IV.	Natur und Landschaft A. Bestand B. Zustand gem. Festsetzungen des B-Planes C. Bewertung der Eingriffsbilanzierung/ Umweltverträglichkeit	Seite 6 bis 8
V.	Festsetzungen des Bebauungsplanes 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen 2.0 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung 3.0 Nachrichtliche Übernahmen 4.0 Hinweise	Seite 9 bis 15
VI.	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung	Seite 16
VII.	Ergebnis der öffentlichen Auslegung	Seite 17
VIII.	Beratungen zum Satzungsbeschluß	Seite 18
IX.	Kosten der Erschließung/ Finanzierung	Seite 18
X.	Eingeschränkte Beteiligung	Seite 18
XI.	Verfahrensvermerke	Seite 19

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr.5 "Schulstraße" von Gilten

### I. Allgemeines

Das Plangebiet liegt im Westen der Gemeinde Gilten, wie im Übersichtsplan (M. 1:10.000) auf Seite 1 ersichtlich. Die Gesamtfläche beträgt ca. 2,83 ha.

Das Plangebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich hierbei jedoch inzwischen um ausgeräumte Ackerflächen.

Am Nordrand des Bebauungsplanes befindet sich der geschlossene Schießstand von Gilten, der direkt an das ehemalige Schulgebäude anschließt, welches derzeit als Vereinsheim des Schützenvereins genutzt wird. Neben diesem ehemaligen Schulgebäude wurde ein Kindergarten errichtet.

Die nachbarlichen Hofanlagen Kirchende 14 und 16 sind Baudenkmale. Dieser Tatsache wird mit der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entsprechend Rechnung getragen.

Dieser Bebauungsplan hat das Ziel, die Ortslage von Gilten, die bereits eine gemischte Bauungs- und Nutzungsstruktur hat, mit der Schaffung von Baugrundstücken für die ortsansässige Bevölkerung, auf denen Wohngebäude und Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe errichtet werden können, zu erweitern. Außerdem soll ein neuer Sportplatz geschaffen werden. In dem vorhandenen Schützenhaus können Umkleidemöglichkeiten für Nutzer des Sportplatzes untergebracht werden. Für Besucher des Sportplatzes ist im Bebauungsplan eine Parkfläche festgesetzt. Zweck des Bebauungsplanes ist die Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung auf den im Plangebiet vorgesehenen 14 Baugrundstücken sowie die Voraussetzung zu schaffen, die in Gilten übliche, geringe Bebauungsdichte fortzuführen.

Als Übergang zur angrenzenden, weiter landwirtschaftlich genutzten Fläche hin wird ein Pflanzstreifen in einer Breite von 5,00 m vorgesehen. Westlich des Sportplatzes ist eine Fläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup> für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Übergang zur freien Landschaft hin festgesetzt.

Die erforderliche Erschließung erfolgt über die „Schulstraße“, die in einen Wendekreis mündet. Am nördlichen Rand des geplanten Dorfgebietes wird der Anschluß eines evtl. einmal angrenzenden Baugebietes vorgesehen, welcher zunächst für die Zufahrt des Pächters zu diesen weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen benötigt wird.

Die vier Grundstücke am südlichen Rand des Plangebiets werden durch einen Stichweg von der Straße „Schwarzer Bär“ (K 107) aus erschlossen.

Der Abwasseranschluß an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Schwarmstedt ist für Gilten bereits vorhanden. Für den Bereich des neuen Baugebietes wird das vorhandene Kanalnetz erweitert. Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität, Erdgas und Telefon ist durch die Erweiterung der jeweiligen Leitungsnetze gesichert.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Landkreis Soltau-Fallingb. gewährleistet.

Im Änderungsverfahren der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ist in der 1. Teiländerung die Fläche für den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 5 „Schulstraße“ als gemischte Baufläche und Sportplatz bereits festgesetzt. Somit kann dieser Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Rat der Gemeinde Gilten hat in seiner Sitzung am 9.01.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.5 "Schulstraße" von Gilten beschlossen.

## II. Immissionen

Mögliche Immissionskonflikte könnten sich aus der Nähe der als Dorfgebiet festgesetzten Baufläche zu dem angrenzenden Sportplatz ergeben.

Bei dem neuen Sportplatz handelt es sich um eine Anlage im dörflichen Rahmen.

Die Nutzung ist ausschließlich für das Fußballspielen vorgesehen:

- Einmal wöchentlich Training der Jugendmannschaft von 18<sup>00</sup> bis 20<sup>00</sup> Uhr mit 10 bis 15 Teilnehmern
- Einmal wöchentlich Training der Altherrenmannschaft von 18<sup>00</sup> Uhr bis 20<sup>00</sup> Uhr mit 10 bis 15 Teilnehmern
- Punktspiele am Samstag von 13<sup>00</sup> bis 17<sup>00</sup> Uhr mit 25 bis 30 Teilnehmern (einschließlich Gastmannschaft)
- Punktspiele am Sonntag von 9<sup>00</sup> bis 12<sup>00</sup> Uhr mit 25 bis 30 Teilnehmern (einschließlich Gastmannschaft)

Die Punktspiele finden alle 2 Wochen im Wechsel statt.

Die Zahl der Zuschauer wird erfahrungsgemäß ca. 10 Personen zu einem Punktspiel betragen, da die attraktiveren Punktspiele durch den Zusammenschluß des Sportvereins Gilten mit den Sportvereinen Grethem und Ahlden ausschließlich auf auswärtigen Sportplätzen stattfinden.

Der voraussichtliche Pkw-Verkehr zu den Trainingsabenden wird mit 5 bis 10 Pkw und zu den Spielen mit 10 bis 15 Pkw erfolgen.

Unter diesen Voraussetzungen wird die Immission durch Sportplatzgeräusche als zumutbar angesehen.

In die Kaufverträge für die Grundstücke werden Abmachungen über die Duldung der Geräuschbelästigung vom Sportplatz aufgenommen. Außerdem enthält der Bebauungsplan folgende Hinweise für die Bauwilligen:

Durch einen passiven Schallschutz, z.B. durch die Gebäudestellung, die Auswahl schalldämmender Außenbauteile und den Einbau von Schallschutzverglasungen und mechanischen Lüftungsanlagen können Belästigungen für das Wohnen vermieden werden.

Der Schießstand wird z.Zt. einmal wöchentlich donnerstags von 20<sup>00</sup> bis 22<sup>00</sup> Uhr durch 10 bis 15 Personen genutzt. Es wird mit Kleinkaliber und Luftgewehr geschossen. Da es sich bei dem Schießstand um eine geschlossene Anlage handelt, sind keine erheblichen Geräuschbelästigungen zu erwarten.

Ein schalltechnisches Gutachten liegt inzwischen vor. Hieraus ergaben sich keine Bedenken gegen die betrachtete Bauleitplanung.

### III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### **A. Umweltverträglichkeitsprüfung**

Gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB ist in der Abwägung auch für bestimmte Vorhaben die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen zu berücksichtigen (Umweltverträglichkeitsprüfung).

Da dieser Bebauungsplan keine Vorhaben im Sinne der Anlage 1 zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vorsieht, muß hierfür keine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit begründet werden.

#### **B. Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie**

Nach Auskunft der Bezirksregierung Lüneburg sind Belange der Oberen Naturschutzbehörde, z.B. besondere Schutzgebiete gemäß EU –Vogelschutzrichtlinie, durch die Lage des Plangebietes nicht betroffen.

## IV. Natur und Landschaft

### Untersuchung des zu erwartenden Eingriffes in Natur und Landschaft gem. § 8 BNatSchG

#### **A. Bestand**

A.1 Landwirtschaftliche Fläche = Gesamtfläche des Plangebietes (ohne Fläche Schießstand) **28.300 m<sup>2</sup>**  
 (= 2,83 ha = Brutto-Baugebiet)

#### **B. Zustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

##### B.1-1 Versiegelte Fläche (Erschließungsfläche)

Planstraße	ca. 60% von 2.025 m <sup>2</sup>	1.215 m <sup>2</sup>
Parkplatz		570 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 60% von 500 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Versiegelte Fläche, gesamt		<b>2.085 m<sup>2</sup></b>

##### B.2 Begleitvegetation

gepl. Straßenbegleitgrün	ca. 40% von 2.025 m <sup>2</sup>	810 m <sup>2</sup>
	ca. 40% von 500 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
Straßenbegleitgrün, gesamt		<b>1.010 m<sup>2</sup></b>

öffentl. Grünflächen incl. Spielplatz **4.540 m<sup>2</sup>**  
 Sportplatz **5.123 m<sup>2</sup>**

##### B.4 Gehölze

gepl. Pflanzstreifen **2.595 m<sup>2</sup>**

##### Ermittlung des Netto-Baugebietes

Brutto-Baugebiet	28.300 m <sup>2</sup>
abzügl. befestigte Erschließungsfläche	2.085 m <sup>2</sup>
abzügl. Straßenbegleitgrün	1.010 m <sup>2</sup>
abzügl. öffentl. Grünflächen	4.540 m <sup>2</sup>
abzügl. Sportplatz	5.123 m <sup>2</sup>
abzügl. gepl. Pflanzstreifen	2.595 m <sup>2</sup>
Netto-Baugebiet	<b>12.947 m<sup>2</sup></b>

##### B.1-2 Versiegelte Fläche (Gebäudefläche und befestigte Fläche im Netto-Baugebiet)

Bei einer gepl. GRZ von 0,25 beträgt die Ausnutzung des Netto-Baugebietes :

$$0,25 * 12.947 \text{ m}^2 = 3.237 \text{ m}^2$$

zuzügl. zul. Überschreitung der Grundfl. gem. § 19 (4) um 50 % =  $3.237 \text{ m}^2 * 0,5 = 1.618 \text{ m}^2$

Versiegelte Fläche (max.) im Netto-Baugebiet = **4.855 m<sup>2</sup>**

##### B.3 private Grünflächen

Zier- und Nutzgarten der gepl. Grundstücke = Netto-Baugebiet abzügl. max. versiegelte Fläche  
 =  $12.947 \text{ m}^2 - 4.855 \text{ m}^2 = 8.092 \text{ m}^2$

Zur Eingriffsbilanzierung siehe Formblatt auf Seite 7.

## Eingriffsbilanzierung

Zum Bebauungsplanes Nr. 5 „Schulstraße“ von Gilten

Planungsstand: 16.10.2002

### A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

	1	2	3	4	5	6	7	8
Pos.	Flächen-Nr./Bez. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biototyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp. 5* Sp.6)	Einzelflächenwert (Sp. 4* Sp.7)
I	Landwirtschaftl. Fläche	3.1	Acker	28.300	2	1	2	56.600
<b>Gesamtflächenwert A:</b> (Summe Sp. 8)				<b>28.300</b>				<b>56.600</b>

### B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

	1	2	3	4	5	6	7	8
Pos.	Flächen-Nr./Bez. (s. Zustand gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biototyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp. 5* Sp.6)	Einzelflächenwert (Sp. 4* Sp.7)
I	Versiegelte Fläche/Gebäude	1.1	Gepl. Gebäude und vers. Fläche	4.855	0	1	0	0
II	Grünflächen	4.3	Öffentl. Grünfläche	4.540	2	1	2	9.080
III	Grünflächen	4.4	Sportplatz	5.123	2	1	2	10.246
IV	Garten	4.1	Zier- und Nutzgarten	8.092	2	1	2	16.184
V	Versiegelte Fläche	1.1	Verkehrsfläche	1.515	0	1	0	0
VI	Begleitvegetation	2.2	Straßenbegleitgrün	1.010	3	1	3	3.030
VII	Versiegelte Fläche	1.4	Parkplatz	570	0	1	0	0
VIII	Gehölze	8.1/8.2	Gebüsche/Einzelbäume (Pflanzstreifen)	2.595	7	1	1	18.165
<b>Gesamtflächenwert B:</b>				<b>28.300</b>				<b>56.705</b>
<b>Gesamtbilanz</b>								
(Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A)								<b>+ 105</b>

Quelle: „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ der Landesregierung NRW.

## C. Bewertung der Eingriffsbilanzierung

### Zusammenstellung der Flächen

<b>Größe des Plangebietes</b>	<b>100 %</b>
Davon sind :	
Erschließungsflächen (Straßen und Parkplatz)	7,3 %
Begleitvegetation öffentl. Grünflächen	19,6 %
Sportplatz	18,1 %
Pflanzstreifen	9,2 %
max. versiegelte Fläche durch Gebäude und befestigte Flächen	17,2 %
private Grünflächen/ Gärten	28,6 %

Das Plangebiet war bisher landwirtschaftliche Nutzfläche ohne ökologisch wertvolle Vegetation (ausgeräumte Ackerfläche). Die Nutzung als gemischte Baufläche ist im vorliegenden Flächennutzungsplan bereits vorgesehen.

Dieser Eingriff in Natur und Landschaft erzeugt eine positive Gesamtbilanz von + 105 (siehe Formblatt auf Seite 7).

Diese Bilanz ist somit ausgeglichen, zumal für das Baugebiet die maximal ausnutzbare versiegelte Fläche auf den Grundstücken angesetzt worden ist, die aller Erfahrung nach in der Praxis nicht erreicht wird.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind:

Ein Pflanzstreifen von 5,00 m Breite an der Westseite des Plangebietes sowie als Übergang zur freien Landschaft hin eine Bepflanzungsfläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup> westlich des Sportplatzes. Hier entstehen Anpflanzungen von einem Strauch je 1 m<sup>2</sup> und einem großkronigen Hochstammbaum je 30 m<sup>2</sup>.

Außerdem ist ein großflächiges Straßenbegleitgrün auf den Seitenstreifen der Erschließungsstraßen sowie die Anpflanzung und Erhaltung von mindestens zwei mittelgroß werdenden, heimischen Laubbäumen pro Grundstück festgesetzt.

Da die in Gilten übliche, geringe Bebauungsdichte in diesem Bebauungsplan fortgeführt wird, ist die Beeinträchtigung der Belange des Naturhaushaltes als gering anzusehen, so daß mit den Festsetzungen über die Anpflanzungen die Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege ausreichend berücksichtigt werden und zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Zur Sicherung des Landschaftsbildes, welches durch die äußere Gestaltung der entstehenden Gebäude geprägt wird, ist in diesem vorliegenden Plan eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung enthalten.

## V. Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur in Gilten und zur Absicherung des innerhalb des Ortes im Abstand von ca. 100 m zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes noch vorhandenen schweinehaltenden Betriebes als Dorfgebiet (MD) vorgesehen. Die Bebauung soll nur mit Einzelhäusern möglich sein, um die vorhandene aufgelockerte Bebauung in Gilten fortzuführen.

Die Festsetzung eines MD eröffnet außer einer möglichen Bebauung mit Wirtschaftstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und den dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäuden die Möglichkeit zur Ansiedlung von z.B. Einzelhandelsbetrieben, sonstigen Wohngebäuden und sonstigen Gewerbebetrieben.

Die Tierhaltung in diesem Dorfgebiet ist ausdrücklich erlaubt, jedoch wird die Zahl der Großtiere (z.B. Pferde) auf 2 Tiere je Baugrundstück begrenzt.

Die Zulässigkeit von Tankstellen wird aufgrund des hierdurch zu erwartenden Werkstattlärms und Verkehrsaufkommens sowie der zu erwartenden Luftverunreinigungen ausgeschlossen.

Die Ausnahme nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) wird wegen der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigung der im Zuge der allgemeinen Umstrukturierung der Dörfer anwachsenden Wohnnutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,25 festgesetzt. Die auf den Baugrundstücken zulässige Grundfläche darf, jedoch nur durch die Grundflächen von Nebenanlagen für die Tierhaltung, um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden (§ 19 (4) BauNVO).

Möglicherweise dürfen Grundstückseigentümer am westlichen Rand des Plangebietes die angrenzende landwirtschaftliche Fläche für die Tierhaltung nutzen. In diesem Fall können Stallgebäude im Bereich des hier festgesetzten Pflanzstreifens errichtet werden, um den direkten Zugang, z.B. für einen offenen Pferdestall zu Weideflächen, zu ermöglichen.

Durch die positive Gesamtbilanz der Eingriffsbilanzierung von + 105 ist eine Unterbrechung des Pflanzstreifens durch Stallgebäude ohne zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen möglich, da für die Bilanzierung die maximal zulässigen Flächen angesetzt worden sind, die in der Praxis aller Erfahrung nach nicht erreicht werden. Die Beurteilung der einzelnen Vorhaben zur Einhaltung der o.g. Voraussetzungen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt eins (I), so daß sich die Festsetzung einer Geschosßflächenzahl erübrigt, da der Ausbau von Dachgeschossen möglich sein soll.

Die Begrenzung der Geschosßfläche ergibt sich nach § 2 (4) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und durch die max. zulässige Höhenlage der Gebäude gemäß örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung.

Die Zahl der Wohnungen je Gebäude wird mit max. 2 Wo festgesetzt.

Die Grundstücke am westlichen Rand des Plangebietes müssen eine Mindestgröße von 1.000 m<sup>2</sup> einhalten. Diese Mindestgröße sichert bei möglicher Tierhaltung ausreichend Platz für Stallungen und Auslauf für die Tiere. Außerdem wird hiermit der nötige Abstand zu Nachbargrundstücken gewahrt.

Für Grundstücksteilungen im Plangebiet behält sich die Gemeinde die Genehmigung gemäß § 19 (1) BauGB vor, um die geplanten Grundstückszuschnitte zu sichern.

### 1.3 Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise mit dem Zusatz "nur Einzelhäuser zulässig" festgelegt, um die in Gilten vorhandene aufgelockerte Besiedlung beizubehalten.

### 1.4 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt von der „Schulstraße“ aus, welche in das Plangebiet verlängert und hier auch eine größere Breite als die vorhandene Breite erhalten wird. Die Straßenbreite im Plangebiet ist mit 8,00 m geplant, so daß bei einer befestigten Fahrbahnbreite von ca. 4,50 m auf den Seitenstreifen noch großzügig Platz bleibt für das Anpflanzen von Straßenbegleitgrün und Einzelbäumen. Außerdem sind auf diesen Seitenstreifen einzelne Parkbuchten anzulegen (6 Stück im Plangebiet). Die Oberflächenbefestigung dieser Parkflächen soll mit Rasenlochsteinen ausgeführt werden, um eine völlige Versiegelung zu vermeiden.

Das Anlegen von Bürgersteigen ist nicht vorgesehen, so dass sich im Brandfalle zwei Feuerwehrfahrzeuge auf der Erschließungsstraße begegnen können.

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist die Breite der „Schulstraße“ im Bereich des Flurstücks 119/2 nach DVNBauO (bei einem vorliegenden Außenradius der Kurven von mehr als 20 m bis 40 m ) mit 3,50 m sicherzustellen. Die Abstände zu befestigten Grenzeinrichtungen müssen mit mindestens 1,00 m beibehalten werden.

Die „Schulstraße“ mündet in einen Wendekreis. Die Möglichkeit einer Anbindung an ein evtl. einmal westlich anschließendes Baugebiet wird am nördlichen Rand des geplanten Dorfgebietes vorgesehen. Diese Anbindung wird zunächst für die Zufahrt des Pächters zu den angrenzenden Feldern benötigt.

Vom neuen Baugebiet aus führt eine fußläufige Verbindung zur Straße „Schwarzer Bär“. Die im Baugebiet südlich liegenden Grundstücke beidseitig dieses Fußweges (jeweils zwei Grundstücke) werden von der Straße „Schwarzer Bär“ aus über den Stichweg „Weg A“ erschlossen.

Die Zufahrt zu dem Flurstück 17/1 wird über die vorhandene Trasse sichergestellt.

Für Besucher des Sportplatzes ist eine Parkfläche geplant, welche 20 Pkw-Stellplätze und 2 Pkw-Stellplätze für Behinderte vorsieht.

Bemessungsgrundlage: für jeweils 250 m<sup>2</sup> Sportplatzfläche ist 1 Estpl. erforderlich. Bei einer geplanten Sportplatzfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> sind somit 20 Estpl. erforderlich; zusätzlich werden noch 2 Estpl. für Behinderte vorgesehen.

### 1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den westlich gelegenen Bauflächen des Dorfgebietes ist zu den weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen hin ein Pflanzstreifen von 5,00 m Breite vorgesehen. Hiermit sollen Ausgleichsmaßnahmen für die Bodenversiegelungen, die durch die geplante Bebauung entstehen, geschaffen werden. Außerdem werden so die nachbarlichen Belange berücksichtigt.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche gehört dieser private Pflanzstreifen gem. § 19 BauNVO zur Baulandfläche.

### Zu 1.5:

Die Baugrenze zu diesem Pflanzstreifen wird im Abstand von 2,00 m festgesetzt, damit die verbleibenden Baufenster nicht zu klein werden.

Die Baugrenzen zu den öffentlichen Straßen hin werden im Abstand von 5,00 m und zu dem Fußweg bzw. „Weg A“ hin im Abstand von 3,00 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt. In diesen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 14 (1) Satz 3 in Verbindung mit § 23 (5) Satz 1 NBauO Nebenanlagen und sonstige nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässige Anlagen ausgeschlossen (auch Garagen, Carports oder überdachte Stellplätze), außer solchen gemäß § 14 (2) NBauO. Für Eckgrundstücke gilt dies nur für die längere von zwei an Straßen oder Wegen liegenden Seiten.

## **1.6 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität, Erdgas und Telefon ist für das neue Bebauungsplangebiet durch die Erweiterung der jeweiligen Leitungsnetze gesichert.

Die auf den Baugrundstücken des Baugebietes anfallenden Abwässer müssen in den Schmutzwasserkanal der Samtgemeinde Schwarmstedt eingeleitet werden.

Die Entsorgung von Müll wird durch den Landkreis Soltau-Fallingb. sichergestellt. Für die im Baugebiet südlich liegenden Grundstücke beidseitig des Fußweges ist an der Einmündung des „Weges A“ in die Straße „Schwarzer Bär“ eine Fläche von ca. 4 m<sup>2</sup> als Abfallbehältersammelplatz ausgewiesen.

Niederschlagswasserbeseitigung: siehe unter Pkt. 2.4 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung.

Für das Plangebiet ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen (mind. 1.600 l/min über mindestens 2 Stunden).

## **1.7 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**

Für den Pflanzstreifen sowie für die Fläche westlich des Sportplatzes ist die Bepflanzung mit einem Strauch je 1 m<sup>2</sup> und einem großkronigen Hochstammbaum je 30 m<sup>2</sup> vorgesehen, um eine bestimmte Pflanzdichte zu erreichen.

Außerdem wird die Bestimmung, außerhalb des Pflanzstreifens mindestens zwei mittelgroß werdende heimische Laubbäume (z.B. Obstbäume) je Baugrundstück anzupflanzen und zu erhalten, Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe unter Pkt. 4 der textlichen Festsetzungen im B-Plan).

Die nachbarrechtlichen Belange der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden durch den geplanten Pflanzstreifen gewahrt, da die für die Bepflanzungen erforderlichen Abstände zur Nachbargrenze eingehalten werden. Das niedersächsische Nachbarrecht (§ 50 NachbRG) wird beachtet. Das Ortsrandbild wird zur freien Landschaft hin durch diese Begrünungsfläche geprägt.

Zu 1.7:

Für das Anpflanzen der Bäume und Sträucher im Plangebiet sollten standortgerechte heimische Arten nach folgender Liste verwendet werden:

**A. Bäume**

<u>deutscher Name</u>	<u>Fachbezeichnung</u>
Feldahorn	acer campestre
Hainbuche	carpinus betulus
Holzapfel	malus sylvestris
Eberesche	sorbus aucuparia
Rotbuche	fagus sylvatica
Sand- oder Weißbirke	betula verrucosa
Winterlinde	tilia cordata

heimische Obstbäume

**B. Sträucher**

<u>deutscher Name</u>	<u>Fachbezeichnung</u>
Hartriegel	cornus sanguinea
Hasel	corylus avellana
Weißdorn	crataegus monogyna
Liguster	ligustrum vulgare
Schwarzer Holunder	sambucus nigra
Pfaffenhütchen	euonimus europaea
Schlehe	prunus spinosa
Salweide	salix caprea
Schneeball	viburnum

heimische Obststräucher

## 2.0 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Für diesen Bebauungsplan Nr.5 wird auf Grundlage der §§ 56 (1), 97(1) und 98 NBauO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung erlassen. Hiermit wird die städtebauliche Absicht verwirklicht, die vorhandene Dorfstruktur zu erhalten und ein harmonisch aufeinander abgestimmtes Farbbild zu erhalten. Außerdem soll der Tatsache, daß die nachbarlichen Hofanlagen Kirchende 14 und 16 Baudenkmale sind, in dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entsprechend Rechnung getragen werden.

Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten nach § 91 (3) NBauO und das damit verbundene Bußgeld nach § 91 (5) NBauO wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 2.1 Dächer

Als zulässige Dachformen für die Gebäude werden gleichhüftige Walm-, Krüppelwalm- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° vorgeschrieben.

Für die Dachflächen mit vorgeschriebener Dachneigung sind Ziegel oder Betondachsteine in den Farben rot oder rotbraun zu verwenden. Eine Ausnahme von dieser Vorschrift ist nur für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen möglich.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen darf die zulässige Dachneigung unterschritten werden; für diese baulichen Anlagen sind auch Pult- oder Flachdächer zugelassen.

Untergeordnete Dachflächen, wie für Erkervorbauten bis max. 1/3 der Länge der entsprechenden Außenwand und Dachgauben, dürfen die vorgeschriebene Dachneigung bis zu einer Neigung von 20° unterschreiten bzw. bis zu einer Neigung von 65° überschreiten.

Dachgauben sind als Schlep-, Spitz- oder Trapezgauben nur bis zu einer Länge von max. 50% der Trauflänge des Gebäudes und im Abstand von mindestens 2,50 m zum Ortgang zulässig. Bei mehreren Dachgauben darf deren Gesamtlänge ebenfalls 50 % der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten.

### 2.2 Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind in Verblendmauerwerk, ausgemauertem Holzfachwerk, hellem Putz oder mit Holzverschalung auszuführen.

### 2.3 Höhenlage der Gebäude

Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (OK.FF.) wird auf max. 0,75 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgelegt. Hiermit wird die Bebauung niedrig gehalten, denn ohne diese Höhenbeschränkung ist bei einer Unterkellerung der Gebäude und Ausnutzung der Bestimmungen der NBauO möglich, die Deckenunterseite des Kellers bis auf max. 1,39 m über Geländeoberfläche zu legen.

Die Traufhöhe der Gebäude (Schnittpunkt äußere Wandfläche und Oberkante Dachhaut) wird auf max. 4,50 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt.

## **2.4 Versickerung von Niederschlagswasser**

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch bauliche und technische Maßnahmen flächenhaft auf den Grundstücken zu versickern. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis. Nach Auskunft des Straßenplaners (Büro Heidt & Peters) steht im Plangebiet bindiger Boden an (Deckschichtdicke ca. 2,00 m bis 2,50 m auf sandigem Untergrund).

Deshalb ist die Entsorgung des Niederschlagswassers über Sickerschächte angeraten, die in den Bereich von sandigen Bodenschichten führen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers in den Verkehrsräumen und sonstigen öffentlichen Flächen wird über Schächte und Rigolen mit Sickerrohr sichergestellt, denen jeweils ein Absetzschacht vorgeschaltet ist. Hierdurch wird das anfallende Niederschlagswasser ebenfalls in sandige Bodenschichten des Untergrundes geleitet. Dieses ist erlaubnispflichtig.

## **2.5 Grundstückseinfriedigung**

Die Einfriedigung der Grundstücke ist straßenseitig nur als Hecken und Zäune mit senkrechter Lattung (Staketenzäune) zugelassen, welche die Höhe von 130 cm nicht überschreiten dürfen.

## **3.0 Nachrichtliche Übernahme**

### **3.1 Bodenfunde**

Gem. § 9 (6) BBauG wird in den Bebauungsplan aufgenommen: Bodenfunde aller Art unterliegen der Meldepflicht. Auf NDSchG § 6 "Erhaltungspflicht", § 13 "Erdarbeiten und § 14 "Bodenfunde" wird besonders hingewiesen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Bodendenkmale (im Boden verborgene, oberirdisch nicht sichtbare Denkmale) vermutet. Hierzu gehören Urnen, Keramik- und Metallfunde, Feuerstellen, Knochenlager und sonstige auffällige Bodenverfärbungen. Diese Bodendenkmale sind nach § 14 Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt und müssen dem Kreisbeauftragten für archäologische Denkmalpflege, dem Landkreis Soltau-Fallingb. oder dem Institut für Denkmalpflege unverzüglich angezeigt werden. Anzeigepflichtig sind der Leiter und Unternehmer der Arbeiten, der Eigentümer des Grundstücks sowie der Finder.

### **3.2 Straßenbreite**

Die Durchfahrtsbreite der Schulstraße im Bereich des Flurstücks 119/2 (außerhalb des Plangebietes) muß gemäß § 4 Abs. 2 DVNBauO mit 3,50 m sichergestellt werden.

## 4.0 Hinweise

### 4.1 Bodenverhältnisse

Nach Aussage des Straßenplaners steht im Plangebiet bindiger Boden an. Es ist mit einer Deckschicht von 2,00 bis 2,50 m auf sandigem Untergrund zu rechnen.

Bei geplanten Gebäudeunterkellerungen sind nähere Untersuchungen des Baugrundes, auch über die Höhe des anstehenden Grundwassers, angeraten.

### 4.2 Spielplatz

Der für das Plangebiet erforderliche Spielplatz wird im Bereich zwischen dem geplanten Parkplatz und dem vorhandenen Kindergartengelände mit einer Nettospielfläche von 300 m<sup>2</sup> vorgesehen (Rand-, Zier- und sonstige Bepflanzungen erfordern einen zusätzlichen Flächenbedarf). Um möglichen Unfällen vorzubeugen, muß der an den Spielplatz angrenzende Schießstand so gesichert sein, daß er von außen nicht erreichbar ist.

### 4.3 Geräuschemissionen

Mögliche Immissionskonflikte könnten sich aus der Nähe der als Dorfgebiet festgesetzten Baufläche zu dem angrenzenden Sportplatz ergeben.

Belästigungen für das Wohnen können durch die Gebäudestellung, die Auswahl schalldämmender Außenbauteile und den Einbau von Schallschutzverglasungen und mechanischen Lüftungsanlagen vermieden werden.

Der vorhandene Schießstand ist eine geschlossene Anlage, von welcher keine erheblichen Geräuschbelästigungen zu erwarten sind.

Weitere Ausführungen siehe unter Pkt. II. Immissionen (Seite 4).

Ein schalltechnisches Gutachten liegt inzwischen vor. Hieraus ergaben sich keine Bedenken gegen die betrachtete Bauleitplanung.

### 4.4 Baudenkmale

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung berücksichtigt die Nähe der nachbarlichen Baudenkmale (Kirchende 14 und 16).

### 4.5 Notzufahrt

Die geplante, im Bebauungsplan dargestellte Notzufahrt ist nach DIN 14090 auszuführen und so zu befestigen, daß sie mit einem Feuerwehrfahrzeug mit 10 t Achslast befahren werden kann. Diese Zufahrt darf ausschließlich im Notfall genutzt werden.

Um eine widerrechtliche Benutzung auszuschließen, werden Sperrpfosten errichtet, die im Bedarfsfall durch Rettungskräfte mittels Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3223 umgelegt werden können.

Auf die Notzufahrt ist mit Hinweisschildern aufmerksam zu machen.

## VI. Ergebnis der öffentlichen Auslegung im frühzeitigen Beteiligungsverfahren/ Ergebnis der Abwägung des Rates

- Aufgrund der Anregungen des Landkreises Soltau-Fallingb.ostel wurden folgende Beschlüsse gefasst und in den Bebauungsplan eingearbeitet:

- 1). Die Art der Nutzung ist im vorliegenden Entwurf in ein MD-Gebiet (Dorfgebiet) geändert worden, da diese sich besser in das vorhandene Ortsbild einfügt und eine Absicherung des innerhalb des Ortes im Abstand von ca. 100 m zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes noch vorhandenen schweinehaltenden Betriebes darstellt.
- 2). Als nachrichtliche Übernahme wird in den Bebauungsplan aufgenommen: „Die Durchfahrtsbreite im Bereich des Flurstücks 119/2 ist gemäß § 2 (4) DVNBauO mit mindestens 3,50 m sicherzustellen“.
- 3). Für den Spielplatz wird eine Fläche von 300 m<sup>2</sup> zwischen dem geplanten Parkplatz und dem Kindergartengelände ausgewiesen.
- 4). Die Winterlinde wird in die Pflanzliste unter Punkt 1.7 der Begründung aufgenommen. Die überwiegenden Pflanzmaßnahmen werden durch die Gemeinde erbracht. Hierbei werden Hochstammbäume mit den angegebenen Stammdurchmessern vorgesehen.
- 5). Die Meldepflicht von Urnen-, Keramik- und Metallfunden, Feuerstellen, Knochenlager und sonstigen auffällige Bodenverfärbungen wird als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Aufgrund der Anregung der Landwirtschaftskammer Hannover wurde folgender Beschluß gefasst:

Ein Gutachten über die Emissionen durch den schweinehaltenden Betrieb wird nicht beauftragt.

- Aufgrund der Anregung des Herrn Erich Thiesse jun. wurde folgender Beschluß gefasst und in den Bebauungsplan eingearbeitet:

Der geplante Fußweg wird an den Ostrand des Plangebietes verlegt, so daß hierdurch 2-3 weitere Baugrundstücke erschlossen werden können.

- Die Anregung des Herrn Eike Volbers bezügl. zu erwartender Nachteile durch den Betrieb des Sportplatzes für die Bewirtschaftung seiner angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird berücksichtigt, indem die Gemeinde sich bemühen wird, einen Teilbereich des Flurstücks 75/1 hinzuzukaufen, so daß der Abstand zwischen Spielfeld und Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes größer werden kann. Hierdurch sind Maßnahmen möglich, die verhindern, daß Nutzer des Sportplatzes die landwirtschaftlichen Flächen betreten. Die Pflanzmaßnahmen werden mit dem hierfür erforderlichen Abstand zur Nachbargrenze vorgenommen. Bei der Planung des Sportplatzes müssen Vorkehrungen getroffen werden, daß kein Oberflächenwasser von den Sportflächen auf die nachbarlichen landwirtschaftlichen Flächen abfließt.

Der Rat beschließt außerdem, daß die in der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung festgesetzte Höhe von straßenseitigen Einfriedigungen von 1,00 m auf 1,30 m geändert werden soll.

## VII. Ergebnis der öffentlichen Auslegung/ Ergebnis der Abwägung des Rates

- Aufgrund der Anregungen des Landkreises Soltau-Fallingbommel wurden folgende Beschlüsse gefasst und in den Bebauungsplan eingearbeitet:

- 1). Für die Grundstücke am westlichen Rand des Plangebietes wird eine Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die zulässige Zahl von Großtieren (z.B. Pferden) je Grundstück wird auf 2 Tiere begrenzt.
- 2). Die Zulässigkeit von Stallgebäuden innerhalb des als Ausgleichsmaßnahme festgesetzten Pflanzstreifens bleibt wegen der positiven Bilanz der Eingriffsbilanzierung ohne zusätzliche Ersatzpflanzungen bestehen.
- 3). Eine Notzufahrt für Rettungskräfte wird in den Bebauungsplan eingearbeitet.
- 4). Ein Gutachten über die zu erwartenden Geräuschimmissionen durch den Betrieb des Sportplatzes liegt bereits vor. Hieraus ergaben sich keine Bedenken gegen die betrachtete Bauleitplanung.
- 5). In den B-Plan wird als Hinweis aufgenommen: „Der angrenzende Schießstand muß so gesichert sein, daß er von außen nicht erreichbar ist“.

- Die Landwirtschaftskammer Hannover hält weiterhin eine Beurteilung der Emissionen aus der benachbarten Schweinehaltung für erforderlich.

Die bauliche Nutzung des Plangebietes ist als MD (Dorfgebiet) geplant. Hierfür kann der erforderliche Mindestabstand nach VDI- Richtlinie Schweinehaltung auf die Hälfte verringert werden, so daß der vorhandene Abstand von dem schweinehaltenden Betrieb zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches mit 100 m als ausreichend angesehen wird. Außerdem befindet sich zwischen dem Plangebiet und dem schweinehaltenden Betrieb eine komplette Baureihe. Die hier lebenden Anwohner haben sich bisher nicht über Geruchsemissionen beschwert. Während des Planaufstellungsverfahrens sind ebenfalls keine Bedenken von Bürgern hierzu vorgebracht worden.

Deshalb wird ein Gutachten über Geruchsimmissionen nicht in Auftrag gegeben.

- Das staatliche Gewerbeaufsichtsamt Celle weist auf mögliche Immissionskonflikte von der Sportanlage hin.

Das schalltechnische Gutachten liegt inzwischen vor. Hieraus ergaben sich keine Bedenken gegen die betrachtete Bauleitplanung.

- Das Straßenbauamt Verden weist darauf hin, daß der Anbindungsbereich der Schulstraße an die Landesstraße 191 verkehrsgerecht ausgebaut werden sollte.

Der Anbindungsbereich der Schulstraße liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

### VIII. Beratungen zum Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Gilten hat in seiner Sitzung am 9.10.2002 die eingegangenen Anregungen geprüft.

Aufgrund der kurz vor der Sitzung eingegangenen Anregung des Herrn Nebel wird beschlossen, eine Teilfläche des Flurstücks 5/3 als Baufläche in den Planbereich einzubeziehen, und zwar beidseitig der Trasse „Fußweg“ mit jeweils ca. 1.500 m<sup>2</sup>. Hiermit können zusätzlich 4 Bauplätze von jeweils ca. 750 m<sup>2</sup> geschaffen werden.

Der Rat der Gemeinde Gilten hat in seiner Sitzung am 9.10.2002 den Bebauungsplan Nr. 5 "Schulstraße" von Gilten und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung sowie die Begründung dazu einschließlich der o.g. Erweiterung des Planbereiches beschlossen.

Da durch die Erweiterung des Plangebietes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt werden. Der Satzungsbeschluß wird erst wirksam, wenn keine abzuwägenden Anregungen von den Beteiligten vorgebracht werden.

### IX. Vereinfachtes Beteiligungsverfahren

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann aufgrund der südlichen Plangebietserweiterung um 4 Grundstücke das vereinfachte Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (3) in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt werden. Auf eine erneute Auslegung wird verzichtet.

Die betroffenen Bürger und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.10.2002 und einer Frist bis zum 8.11.2002 beteiligt. Da innerhalb dieser Frist keine abzuwägenden Anregungen eingegangen sind, bleibt der am 9.10.2002 gefaßte Satzungsbeschluß bestehen.

### X. Kosten der Erschließung/ Finanzierung

Zur Durchführung des Bebauungsplanes muß die Gemeinde die geplante öffentliche Straße mit den Entwässerungsanlagen, den Parkflächen und dem Straßenbegleitgrün sowie den Sportplatz und die öffentlichen Grünflächen herstellen.

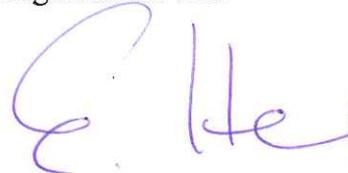
Bei den von der Gemeinde verfügbaren Flächen werden die Kosten durch Ablösebeiträge gedeckt. Diese Beiträge werden von der Gemeinde beim Verkauf der Baugrundstücke mit den Erwerbern vereinbart, indem diese im Rahmen der Beitragssatzungen der Gemeinde umgelegt werden.

## XI. Verfahrensvermerke

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.5 mit örtlicher Bauvorschrift und der zugehörigen Begründung wurde im Auftrag der Gemeinde Gilten ausgearbeitet von:

Evelyn Helmers Dipl.-Ing. Architektin  
Mitglied AK Nieders. EL-Nr.: 10707  
Poststraße Nr. 6 29690 Lindwedel  
Tel:05073/92090 Fax:05073/92091



Lindwedel, den 22.11.2002

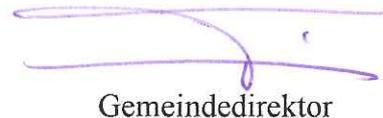
### Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Gilten hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 9.10.2002 den Bebauungsplan Nr.5 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie diese Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 5. Dez. 2002



Bürgermeister



Gemeindedirektor

