

**Gemeinde Gilten**  
OT Nienhagen  
Landkreis Soltau - Fallingbommel

**Begründung zum:**

**Bebauungsplan Nr. 3**  
**„Gartenfeld“**

Mit örtlichen Bauvorschriften

**Urschrift**

**Verfahrensstand:**  
Satzungsbeschluss, § 10 BauGB

**12.10.2000**

## Inhaltsverzeichnis

1.0	Einleitung	1
1.1.	Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches	1
1.2.	Allgemeine Ziele der Planung	2
1.3.	Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen	4
1.4.	Übersicht über d. vorgesehenen Festsetzungen/Planinhalte	5
1.5.	Dorferneuerung Nienhagen	5
1.6.	Raumordnung und Landesplanung	6
1.7.	Flächennutzungsplanung	6
1.8.	Belange benachbarter Gemeinden	7
2.0	Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen	7
2.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Flächen	7
2.2.	Textliche Festsetzungen	9
2.3.	Örtliche Bauvorschriften	9
2.4.	Allgemeine Hinweise	10
3.0	Erschließung	11
4.1.	Grünordnerische Festsetzungen	11
4.2.	Spielplatznachweis gemäß NSpG	13
5.0	Ver- und Entsorgung / Entwässerung / Brandschutz	14
6.0	Immissionsschutz	15
7.0	Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild	16
7.1	Bestandserfassung und -bewertung	16
7.2	Vermeidungsmaßnahmen	17
7.3	Auswirkungen	17
7.4	Ausgleichsmaßnahmen	19
8.0	Städtebauliche Daten, Flächenbilanz	19
9.0	Durchführung und Kosten	20
10.0	Beschluss der Begründung	20

### Anlagen:

- Anlage 1:** Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der  
Samtgemeinde Schwarmstedt
- Anlage 2:** Bebauungsvorschlag, M 1 : 1000

## 1. Einleitung

Der Rat der Gemeinde Gilten hat in seiner Sitzung am 26.11.1997 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 3 „Gartenfeld“ in Nienhagen gefasst.

Rechtsgrundlage für das Verfahren ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997.

Der Bebauungsplan Nr. 3 verfolgt das städtebauliche Ziel, auf einer Fläche von ca. 1,34 ha überwiegend eine aufgelockerte Einzelhausbebauung auf großen Grundstücken zu realisieren.

Vorgesehen ist die Schaffung von ca. 9 zusätzlichen Bauplätzen bei in Nienhagen üblich großen Grundstücken vorwiegend auf dem Gelände des eh. Sportplatzes. Vorrangig soll der örtliche Bedarf an Wohnbauland befriedigt werden. Die Planung berücksichtigt die örtliche Besiedlungs- und Bauungsstruktur. Sie führt zu einer strukturellen Verfestigung in der mittleren Ortslage Nienhagens. Das ist gleichbedeutend mit einer Aufweitung der für Nienhagen bisher charakteristischen, straßenbegleitenden Bandstruktur.

Ortstypische Gestaltungselemente finden in entsprechenden örtlichen Bauvorschriften Berücksichtigung.

Die Belange des an der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereichs angrenzenden landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes werden berücksichtigt. Hierzu liegt eine gutachterliche Stellungnahme eines Fachplanungsträgers vor, die vollinhaltlich in diese Planung eingestellt wird.

Der Entwurf wurde in der Zeit vom 28.06.2000 bis zum 31.07.2000 der öffentlichen Auslegung, § 3(2) BauGB, sowie parallel dazu der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, § 4 (2) BauGB, unterzogen.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB waren in die Planung aufgenommen worden.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erbrachte seitens der Bürger keinerlei Anregungen oder Hinweise. Der Landkreis Soltau-Fallingb. hat darauf hingewiesen, dass zur Erfüllung der Anforderungen des Nds. Spielplatzgesetzes eine rechtverbindliche Selbstbindung der Gemeinde bezüglich der geplanten Anlage des südlich an das Plangebiet angrenzenden Spielplatzes erforderlich ist. Hierzu siehe Abschnitt 4.2 dieser Begründung.

Weitere Anregungen und Hinweise, welche über die bereits zum Vorentwurf vorgetragenen Inhalte hinausgehen, wurden nicht vorgetragen, so dass die in der Fassung vom 25.05.2000 ausgelegte Entwurfsfassung nunmehr als Satzung beschlossen wurde. Der Rat der Gemeinde Gilten hat zum Satzungsbeschluss lediglich noch die zulässige Höhe von straßenseitigen Einfriedungen von 80cm auf 110cm heraufgesetzt. Somit ergibt sich der Verfahrensstand 12.10.2000, Stand der Ratssitzung.

Mit der Bearbeitung / Betreuung dieses Verfahrens war die Planungsgesellschaft Renk - Horstmann - Renk, Laatzen / Soltau, beauftragt worden.

### 1.1 Beschreibung und Lage des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich liegt im mittleren Bereich der Ortslage von Nienhagen und umfasst hauptsächlich die Fläche des Sportplatzes, der nach Gilten verlegt werden soll. Der Geltungsbereich wird im Norden vom Wirtschaftsweg Unterer Koppelweg begrenzt, östlich



des Geltungsbereichs grenzt in einem Abstand von ca. 35m der landwirtschaftliche Betrieb Zum Kirchholz 6 an, südlich grenzen die Grundstücke des ehemaligen Schulgebäudes und des Sportheims an die Planungsfläche. Richtung Westen geht der Geltungsbereich in die offene Landschaft über.

Innerhalb der Flur 4 der Gemarkung Nienhagen, Gemeinde Gilten umfasst der Geltungsbereich dieses Verfahrens im Einzelnen folgende Flurstücke: 89/2, 92 (teilweise), 89/6 (teilweise) und 154 (teilweise: östlicher Bereich des Unteren Koppelweges).

Die anstehende Vegetation im künftigen Wohngebiet stellt sich überwiegend als artenarme Rasenfläche (hier: Sportplatz) sowie im westlichen Anschluss als Ackerfläche (hier: Grünland) dar. An der Nordkante, im Übergang zum Unteren Koppelweg, befindet sich eine Reihe landschaftsmarkanter Großbäume (u.a. Eichen), welche im Zuge der Planung weitestmöglich zu erhalten sind. Am Ostrand des Geltungsbereichs sind zwei weitere Einzelbäume vorhanden.

Ansonsten stellt sich die Planungsfläche als ausgeräumt, ohne weitere für den Naturschutz und das Landschaftsbild bedeutsame Elemente, Schutzgebiete oder besonders geschützte Arten dar.

## **1.2 Allgemeine Planungsziele / Planungsanlass**

Die Gemeinde Gilten plant im Rahmen der Eigenentwicklung des Ortsteils Nienhagen eine der örtlichen Wohnbaulandnachfrage entsprechende Schaffung von Baugrundstücken und in der Folge eine Weiterentwicklung in Form einer Abrundung der Besiedlungs- und Nutzungsstruktur. Damit soll der Wohn- und Arbeitsstandort Gilten, hier: OT. Nienhagen, hinsichtlich seiner Angebotsstruktur stabilisiert werden und im Sinne einer wirksamen Standortvorsorge gleichzeitig eine Bevölkerungsabwanderung verhindert werden. Dieses Ziel wird unabhängig von der Entwicklungspriorität des Hauptortes Gilten oder von Schwarmstedt, wo sich die Versorgungs- und sonstigen infrastrukturellen Einrichtungen konzentrieren, durch diese Planung verfolgt.

Dabei ist sich die Gemeinde Gilten der Tatsache bewusst, dass diese Planung am vorgesehenen Standort nicht der ortstypischen Besiedlungsstruktur im engeren Sinn entspricht - siehe hierzu auch Abschnitt 1.4 dieser Begründung.

### **• Erfordernis für diese Planung:**

Der Gemeinde liegen diverse Nachfragen nach Wohnbauland vorrangig für die ansässige Bevölkerung Nienhagens vor. Ausreichend verfügbares Wohnbauland ist nicht vorhanden.

Die Ortslage von Nienhagen ist aufgrund einer „Innenbereichs-Satzung“ gemäß § 34 BauGB eindeutig beschrieben. Insofern sind weitere Entwicklungsmöglichkeiten auf der Grundlage von § 34 BauGB weitaus schwieriger zu verwirklichen.

Derzeit sind (Angabe Dorferneuerungsplan Nienhagen, Endfassung 11/98) entlang des westlichen Teils der Rodewalder Straße noch 6 Bauplätze bauleitplanerisch abgesichert. Dazu kommen noch einige Baulücken. Allerdings ist die Verfügbarkeit dieser potentiellen Bauplätze am freien Grundstücksmarkt stark eingeschränkt, da sie tlws. schon vergeben sind oder aber längerfristig für die Eigennutzung vorgehalten werden. Insofern kann von einem verfügbaren Bauflächenangebot in Nienhagen nicht gesprochen werden. Für die Baulücken ist weiter anzumerken, dass es planerische Zielsetzung auch hinsichtlich der Dorferneuerungsplanung, s.o., ist, eine Zerstörung des typischen Siedlungscharakters durch



eine intensive Bebauung / Verdichtung vorhandener Freibereiche (z.B. durch Hinterliegerbebauung) zu verhindern. Eine angemessene Erhaltung dieser Struktur ist folglich wesentliches Planungsziel.

**Die Bevölkerungsentwicklung bzw. das Nachfrageverhalten stellt sich überaus positiv dar.**

Speziell für Nienhagen ist eine überaus intakte Sozialstruktur kennzeichnend, die sich u.a. in der regen Beteiligung im Zuge der Dorferneuerungs-Planungen und hier insbesondere im Zusammenhang mit dem geplanten neuen Dorfgemeinschaftshaus am Standort des derzeitigen Sportheims in Nienhagen äußert. Es empfiehlt sich daher eine bauliche Weiterentwicklung für Nienhagen, zu eröffnen, die auch diesen Umständen gerecht zu werden versucht.

Diese Planung trägt indirekt zur Sicherung der o.g. ortstypischen, aufgelockerten Besiedlungsstruktur bei, indem der vorab aufgeführte Nachfragedruck auf den bestehenden, traditionell straßenorientierten Siedlungskörper gemindert wird und die typischen Blickbeziehungen und Verbindungen in die umgebende Landschaft erhalten werden können.

Der gewählte **Standort** zeichnet sich durch seine Lage nördlich des geplanten Dorfgemeinschafts- und Schützenhauses aus, welche als Ausdruck der ideellen Mitte des Ortes auch den (an sich nicht vorhandenen) Ortskern markieren. Insofern ist der Standort der geplanten Erweiterung eindeutig richtig, da er dem Ortskern auch baulich-strukturelles Gewicht verleiht. Weiter ist darauf hinzuweisen, dass die vorliegende Dorferneuerungsplanung für Nienhagen diesen Standort (mit dem Hinweis auf erhebliche landwirtschaftliche Immissionen) vorgeschlagen hat. Dabei wird bewusst die vorherrschende Bebauung entlang der Straßenachsen aufgegeben (Straßen- / Hufendorf). Eine weitere bauliche Entwicklung entlang der Hauptstraßen wäre aufgrund der weiteren Ausdehnung der gesamten Ortslage problematisch. Das Baugebiet ermöglicht eine Einbindung in das gewachsene Orts- und Landschaftsbild. Die traditionelle Besiedlungsform wird infolge der zurückgesetzten Lage des Baugebiets grundsätzlich nicht beeinträchtigt.

Die Gemeinde Gilten ist sich bei dieser Planung bewusst, dass die Ausweisung eines Neubaugebiets selbstverständlich mit einem höheren infrastrukturellen Aufwand verbunden ist, als die Nutzung etwaiger Baulücken. Die Gemeinde nimmt dies jedoch angesichts der dargelegten Zielsetzung billigend in Kauf und verweist auf die vorhandenen Anschlussmöglichkeiten sowohl verkehrlicher, als auch ver- und entsorgungstechnischer Art. Darüberhinaus weist das Baugebiet eine sehr kompakte und damit wirtschaftliche Bau- und Erschließungsstruktur auf, welche den infrastrukturellen Aufwand minimiert.

Aus den vorgenannten Gründen sieht sich die Gemeinde Gilten gezwungen, verfügbare Bauplätze (hier überwiegend auf öffentlichem Grund und Boden) auszuweisen.

In der Summe bedeutet dies, dass diese Planung im angestrebten Umfang und am geplanten Ort mit den Belangen der Eigenentwicklung und der generellen Standortvorsorge wie auch der Orts- und Landschaftsbildqualitäten zu vereinbaren ist.

• **Umfang der Planung:**

Unter Inanspruchnahme des attraktiven Umfeldes und des überaus attraktiven Landschaftsbezuges strebt diese Planung eine für die Wohnbauflächenentwicklung ortsangepasste Größenordnung in Abrundung / Arrondierung der bestehenden Besiedlung an.

Die Planung beschränkt sich im Umfang der Festsetzungen auf diesen vorab aufgezeigten Regelungsrahmen.

Rahmenbedingung für diese Planung ist der örtlich Siedlungscharakter. Dieser stellt sich insbesondere als Wechsel von Bebauung und Freiflächen mit entsprechenden Blickbeziehungen in die Landschaft dar. In der Folge weiterer Verdichtungen der bereits bestehenden Siedlungsabschnitte im Ort würde sich dies erfahrungsgemäß auch eine untypisch hohe Versiegelung der straßenzugewandten Grundstücksbereiche infolge von Zufahrten und Stellplätzen einstellen. Dieser Umstand begründet zusätzlich den Umfang der gewählten Festsetzungen.

- **Unmittelbarer Anlass**

für dieses Bebauungsplanverfahren ist die nunmehr gesicherte Verfügbarkeit über die Sportplatzfläche, da eine entsprechende Ausweichmöglichkeit in Gilten gefunden wurde.

### **1.3 Ziele und Zwecke sowie voraussichtliche Auswirkungen der Planung in Stichworten**

#### **Ziele und Zwecke**

Schaffung von zusätzlichem Wohnbauland vorrangig zur Eigenentwicklung in Nienhagen.

Stabilisierung und Weiterentwicklung des Wohn- und Arbeitsstandorts Gilten, OT. Nienhagen.

Sicherung und Weiterentwicklung der örtlichen Siedlungs- und Bebauungsstruktur, insbesondere Sicherung vorhandener Freiflächen

Anpassung und Einbindung des geplanten Baugebiets WA in das umgebende Orts- und Landschaftsbild durch Eingrünung und örtliche Bauvorschriften

Standortangemessene Berücksichtigung der Belange eines angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs

Standortbezogene Bewältigung des planungsbedingten Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, § 8a BNatSchG.

#### **Auswirkungen**

Anteilige Stabilisierung des Wohn- und Arbeitsstandorts Gilten, OT Nienhagen

Erweiterung des Siedlungsbereichs unter bewusster Abkehr von der vorherrschenden Bandstruktur

Entlastung der vorhandenen, traditionellen Siedlungsstruktur vom Nachfragedruck

Freihaltung des nordöstlichen Geltungsbereichs von Bebauung

Erhöhung des örtlichen Ziel- und Quellverkehrs auf dem bestehenden Erschließungsstraßennetz



Standortsicherung für einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb

Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, § 8a BNatSchG.

#### **1.4 Übersicht über die vorgesehenen Festsetzungen / Planinhalte**

- WA - Allg. Wohngebiet, § 4 BauNVO
- Verkehrsflächen für unterschiedliche Nutzer
- Grünfestsetzungen
- Textliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan regelt den sich aus der vorgesehenen Nutzung ergebenden Eingriff in Natur und Landschaft i.S. des § 8a BNatSchG.

#### **1.5 Dorferneuerungsplan Nienhagen**

Die Endfassung des Dorferneuerungsplans Nienhagen, ausgearbeitet vom Planungsbüro Stadtlandschaft, Hannover, liegt mit Datum 11/98 vor. Der Entwurf wurde vom Rat der Gemeinde Gilten am 21.07.1997 genehmigt.

Im Hinblick auf die weitere bauliche Entwicklung im Allgemeinen und die in Rede stehende Planungsfläche im Besonderen ist festzuhalten:

Prägendes Merkmal Nienhagens ist die topographisch bedingte Struktur des Hagen- oder Hufendorfes mit seiner ausgeprägten Längenausdehnung in west-östlicher Richtung. Infolge der aufgelockerten Besiedlung stellen dabei die Blickbezüge zwischen den Anwesen hindurch in die umgebende Landschaft eine wichtige Qualität dar.

Eine ausgeprägte räumliche Mitte gibt es in Nienhagen nicht. Auf den ideellen Mittelpunkt wurde bereits im Abschnitt 1.2 eingegangen. Es sei in diesem Zusammenhang angeführt, dass sich die Bürger für den Bau des Dorfgemeinschaftshauses zu 2000 ehrenamtlich zu leistenden Arbeitsstunden verpflichtet haben. Hieraus wird die Bedeutung deutlich, welche diesem Vorhaben zugemessen wird, welches nach Fertigstellung somit nicht nur als gemeinschaftlicher Identifikationspunkt dienen wird, sondern in der Folge auch eindeutig den räumlichen Schwerpunkt Nienhagens neu betonen wird.

Nördlich an das geplante Dorfgemeinschaftshaus angrenzend - und somit in unmittelbarem Bezug zu diesem zu entwickelnden Schwerpunkt - liegt die Planungsfläche. Die Fläche wird vom Dorferneuerungsplan als eine Entwicklungsfläche für Wohnbauland benannt, wobei auch von Seiten der Dorferneuerung bereits auf zu erwartende Konflikte mit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung hingewiesen wird.

Es ist klarstellend zu erwähnen, dass die Dorferneuerungsplanung grundsätzlich die Auffassung vertritt, dass die vorhandenen Baulücken / Bauplätze den sich aus der Eigenentwicklung ergebenden Bedarf bereits mittelfristig abdecken. Begründend zu dieser (insofern abweichenden) Planung sei nochmals auf den vorherigen Abschnitt verwiesen.

Zusammenfassend entspricht diese Planung den Vorgaben der Dorferneuerung,

- da sie die traditionelle Siedlungsstruktur zwar nicht weiterentwickelt, wohl aber sichert,
- da sie aufgelockerte Bauweisen auf vergleichsweise großen Grundstücken gewährleistet,
- da sie zu einer räumlichen Akzentuierung eines Ortskerns beiträgt

und insgesamt einen Beitrag zur Sicherung des Wohnstandortes Nienhagen darstellt.

## **1.6 Raumordnung und Landesplanung**

Gemäß § 1(4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aus dem Landesraumordnungsprogramm, Teil I und II von 1994.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Soltau-Fallingb. vom 01.06.1990 ist außer Kraft gesetzt.

Das Landesraumordnungsprogramm ordnet die Gemeinde Gilten dem ländlichen Raum zu. Daher entsprechen Maßnahmen, die die Standortvorteile für Wohnen und Wirtschaft nutzen, der landesplanerischen Zielvorstellung, LROP, Teil II, C 1.3. Dazu gehört die bedarfsorientierte Schaffung von Wohnbauflächen und die Erhaltung des ländlichen/landschaftstypischen Charakters sowie der soziokulturellen Eigenart der Dörfer und Siedlungen.

Dieses Verfahren setzt unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit Wohnbauflächen fest, wobei mittels entsprechender Regelungen eine maßstäbliche, orts- und landschaftsbildangepasste Bebauung gesichert wird.

Die Planungsinhalte sind insoweit mit den Zielen des LROP vereinbar.

Das Plangebiet stellt sich im LROP, Kartenteil, als Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung dar, C 3.9.1.

Diesem Belang stehen die geplanten Flächennutzungen jedoch nicht im Wege. Es werden keinerlei Nutzungen eröffnet, die Beeinträchtigungen für den Grundwasserhaushalt besorgen lassen. Verluste hinsichtlich der Grundwasserneubildung durch planbedingte Versiegelungen werden ausgeglichen. Hinsichtlich der Oberflächenwasserbehandlung werden die einschlägigen Regelwerke beachtet, siehe im einzelnen Abschnitt 5.0 dieser Begründung.

Zusammenfassend steht die Planung im Einklang mit den Zielen der Landesplanung.

## **1.7 Flächennutzungsplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz sowie Flächen für die Landwirtschaft dar. Ein ca. 5m tiefer Streifen am südlichen Rand des Geltungsbereichs wird vom wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf, hier: Feuerwehr, Schießstand, dargestellt.

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Schwarmstedt umfasst in Teiländerungsfläche 6 den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanverfahrens.

Vorgesehen ist die Festsetzung von Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO. Dabei betrifft der Änderungsbereich die Grünfläche sowie die Fläche für die Landwirtschaft.

Hinsichtlich des schmalen Streifens Gemeinbedarfsfläche wird auf eine Anpassung des Flächennutzungsplans verzichtet, da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und angesichts des Darstellungsmaßstabs von M 1: 5000 eine solche Anpassung kaum nachvollziehbar wäre.



Für dieses Änderungsverfahren wurden von der Samtgemeinde Schwarmstedt, Stand März 2000, die Verfahrensschritte gemäß §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB zum 13.03.2000 abgeschlossen. Die vorliegenden Anregungen / Hinweise (hier: Landkreis Soltau-Fallingb. ) beziehen sich insbesondere auf Umfang und Erfordernis der Planung. Hierzu sind dieser Begründung entsprechende Ausführungen zu entnehmen.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Flächennutzungsplanänderungen ist die vorliegende Bebauungsplanung somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren betrieben (Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB).

Der Flächennutzungsplan wird in Kürze der Bezirksregierung Lüneburg zur Genehmigung vorgelegt.

### **1.8 Belange benachbarter Gemeinden**

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren nicht berührt, § 2 (2) BauGB.

### **2.0 Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen**

Dieser Bebauungsplan Nr. 3 orientiert sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und den Erschließungsstrukturen an den örtlichen Gegebenheiten.

Die örtlichen Bauvorschriften ergänzen die Festsetzungen und unterstützen eine standortangemessene Einbindung des Baugebiets.

Neben den ortstypischen Baumerkmale ist dabei insbesondere die Ortsrandlage von Bedeutung.

### **2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Flächen**

Für das gesamte Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet, WA, § 4 BauNVO, festgesetzt. Der Nutzungskatalog ist § 1 der textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

**Zulässig sind fast sämtliche Nutzungsarten** nach § 4 (2) BauNVO.

Als **ausnahmsweise zulässige Nutzungen** gem. § 4 (3) BauGB, sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes Bestandteil des Bebauungsplans. Dabei muss sich deren Größenordnung mit dem im Umfeld gewollten Wohncharakter vertragen, so dass eine Bettenzahl von maximal 8 hier als Obergrenze betrachtet wird. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund zu erwartenden Kfz-Verkehrsaufkommens.

Diejenigen Nutzungen, welche **nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes** sind, laufen der Zielsetzung, Wohnbauland auszuweisen, zuwider und sind aufgrund des Flächenanspruchs oder zu erwartenden Zielverkehrs mit dem gewollten Gebietscharakter unvereinbar. Im Einzelnen wurden daher auch die Nutzungsarten gemäß Absatz 2 aus der Zulässigkeit genommen, die dem angestrebten Nutzungscharakter entgegenstehen oder ebenfalls ein das Baugebiet belastendes Verkehrsaufkommen bewirken könnten.

## § 1

Es werden Allgemeine Wohngebiete, WA, § 4 BauNVO, festgesetzt.

Zulässig sind: § 4 (2) BauNVO

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden: § 4 (3) BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind: § 1 (6) BauNVO

Abs. 2

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
3. Anlagen für sportliche Zwecke

Abs. 3

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Dabei ist der zwischen der Gemeindestraße „Unterer Koppelweg“, der festgesetzten Verkehrsfläche sowie westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 88/6, Flur 4, befindliche Teilbereich des Baugebietes WA durch landwirtschaftlich Geruchsimmissionen so stark belastet, dass gutachterlich belegt eine Wohnnutzung ausgeschlossen werden muß. Zusätzlich wird für diese Fläche auch die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen ausgeschlossen, siehe § 3 der textlichen Festsetzungen. Damit soll konsequent jegliche Nutzung durch Anwohner / Benutzer ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich **Maß der baulichen Nutzung und Bauweise** wird im Plangebiet eine einheitliche Regelung getroffen, um eine effiziente Grundstücksausnutzung einerseits sowie eine aufgelockerte Bauweise andererseits zu gewährleisten.

Die Grundflächenzahl, **GRZ**, beträgt **0,3 (Maß der baulichen Nutzung)**.

Es gilt die **offene Bauweise**, wobei Doppel- und Einzelhäuser als mit dem örtlichen Charakter vereinbar zulässig sind.

Grundsätzlich soll weiterhin eine dörfliche Siedlungsstruktur mit entsprechenden Freiflächenanteilen auf dem Grundstück entwickelt werden.

**Hinweis:** Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl, GRZ, sind die festgesetzten Pflanzstreifen den Grundstücksflächen zuzurechnen.

Mittels § 2 der textlichen Festsetzungen wird die Anzahl der Wohnungen pro Einzel- und Doppelhaus auf max. 2 WE begrenzt, § 9 (1) Nr. 6 BauGB, um einer Verdichtung bzw. für die bestehende Ortslage durch unverhältnismäßig massigen Baukörper entgegen zu wirken.

Für Doppelhäuser wird dabei bewusst eine Reduzierung auf 1 WE pro Doppelhaus hälfte vorgenommen, da Doppelhäuser an sich schon vergleichsweise massive Baukörper darstellen.

Insgesamt behält sich die planende Gemeinde die Vergabe der künftigen Baugrundstücke vor. Es ist vorgesehen, dass für das gesamte Baugebiet ein Erschließungsträger beauftragt werden soll. In der Folge ist der Gemeinde damit die Möglichkeit gegeben, unerwünschter Siedlungsdichte vorzubeugen. Insofern ist damit auch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße entbehrlich.



Die überbaubaren Flächen sind großzügig angelegt und halten lediglich den Mindestabstand nach NBauO von den jeweilig angrenzenden Verkehrsflächen ein, um gute Ausnutzungsmöglichkeiten zu eröffnen. Aus dem gleichen Grund wird zu den festgesetzten Pflanzstreifen lediglich ein Mindestabstand von 1 m festgesetzt. Insgesamt wird eine maßstäbliche Bebauung und weitergehend eine Integration des Baugebiets in die Landschaft erzielt.

## 2.2. Textliche Festsetzungen

Zusätzlich trifft dieses Verfahren, mittels textlicher Festsetzungen u.a. weiter folgende Regelungen:

### § 4

#### **Regelungen für den Oberflächenwasserabfluss:**

- Anfallendes Regenwasser von Dachflächen ist flächenhaft auf den Wohngrundstücken zu versickern bzw. kann über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB.
- Anfallendes Oberflächenwasser befestigter Grundstückszufahrten oder nicht überdachter Stellplätze ist über die belebte Bodenzone flächenhaft zu versickern bzw. kann über Mulden auf den Wohngrundstücken entsorgt werden, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB.
- Anfallendes Oberflächenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist über Mulden in den Seitenräumen zur Versickerung zu bringen, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB.

### § 5

**Kellerbauten in das Grundwasser** sind unzulässig. Ausnahmen für wasserdichte Bauweisen können zugelassen werden, § 9 (1) Nr. 16 BauGB.

Zweck: Gewährleistung eines umfassenden Grundwasserschutzes. In Einzelnen soll unter Beachtung der Eigenschaften des örtlich anstehenden Bodens grundsätzlich eine örtliche Versickerung des anfallenden Regenwassers im Geltungsbereich verwirklicht werden. Im Hinblick auf die Befestigung von Grundstückszufahrten sind dementsprechend wasserdurchlässige bzw. -speicherfähige Materialien zu verwenden (breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine etc.).

Die durch textliche Festsetzung vorgenommenen grünordnerischen Regelungen werden in den Abschnitten 4.1 und 7.4 dieser Begründung dargelegt.

## 2.3. Örtliche Bauvorschriften §§ 56/97/98 NBauO:

Mittels örtlicher Bauvorschriften regelt dieses Verfahren, (Zusammenfassung):

Als Dachformen sind gleichhüftige Walm-, Krüppelwalm- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48° zulässig.

Für Grün- und Grasdächer sowie für Dächer mit Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Elementen ist abweichend eine Dachneigung von mindestens 20° einzuhalten.

§1 gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen sowie untergeordnete Bauteile.

Die Dachflächen der Gebäude sind in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Farbe rot oder rotbraun auszuführen.

(Diese Vorschrift gilt nicht für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Sonnenkollektoren/Photovoltaik-Elemente und Grasdächer)

Die Außenwände der Gebäude sind in Sicht- oder Verblendmauerwerk, ausgemauertem Holzfachwerk oder mit Holzverschalung auszuführen.  
Unzulässig sind glasierte oder glänzende Fliesen, Platten und Klinker sowie Glasbausteine auf einer Fläche > 2m<sup>2</sup> pro Gebäudeseite.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OK.FF.) wird auf max. 0,60m bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt. Die Traufhöhe der Gebäude (Schnittpunkt äußere Wandfläche und Oberkante Dachhaut) wird auf max. 4,20m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt.

Dachgauben sind einzeln oder in der Summe nur bis zu einer Länge von max. 50 % der Trauflänge des Gebäudes und im Abstand von 1,50 m zum Ortgang zulässig.

Erkervorbauten sind bis 1/3 der Länge der entsprechenden Außenwand zulässig. Sie dürfen die zulässige Dachneigung unter- oder überschreiten.

Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen straßenseitig eine Höhe von 110cm nicht überschreiten.

**Zweck:** Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Integration des Baugebiets in das Ortsumfeld bzw. unter Berücksichtigung der Ortsrandlage der Sicherstellung eines landschaftstypischen Übergangs in den Außenbereich. Ortsuntypische Gebäude- und Dachformen sollen vermieden werden. Die Maßstäblichkeit der Bebauung soll gesichert werden. Zurückhaltende, einheitliche Farbauswahl und der Verzicht auf überhohe Einfriedungen sichern einen ortsangepassten, einheitlichen Gesamteindruck.

Die getroffene Festsetzung für die Mindestdachneigung von 20° bei Grasdächern bzw. bei Photovoltaik-Elementen ist wirtschaftlich verhältnismäßig und mit dem Ortsbild zu vereinbaren. Insgesamt gilt, dass für Sonnenkollektoren (zur Warmwasserbereitung) ein Neigungswinkel von 28-30° optimal ist. Insofern ist eine weitgehende Anpassung derartiger Dächer an herkömmliche Dächer im Geltungsbereich wahrscheinlich. Wichtig ist, dass bei Dachneigungen über 20° zusätzliche Schubsicherungen bei Grasdächern vorzusehen sind. Bei Abwägung aller planungsbedingten Belange muss die ökologische Wertigkeit derartiger Maßnahmen zusätzlich berücksichtigt werden.

Grundsätzlich gilt für diese Planung, dass flacher geneigte Dächer als eindeutig ortsuntypisch nicht zu eröffnen sind.

Hinsichtlich der in § 6 der ÖBV angesprochenen Erkervorbauten gilt: Zielrichtung dieser Vorschrift ist die Längenbeschränkung im Verhältnis zur Dachfläche um unmaßstäbliche Dachaufbauten zu verhindern. Unter den Begriff Erkervorbau fallen im Sinne dieser Regelung somit z.B. auch Friesengiebel und ähnliche Konstruktionen.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese örtlichen Baugestaltungsvorschriften flächendeckend sämtliche Baugrundstücke im Geltungsbereich betreffen, die Baurecht i. S. des BauGB in Verbindung mit der NBauO eröffnen.

## **2.4 Allgemeine Hinweise**

Der allgemeine Hinweis I dient der Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange im Geltungsbereich. Insbesondere sollen künftige Bauherren auf mögliche landwirtschaftliche Immissionen aufmerksam gemacht werden. Auf Abschnitt 6.0 dieser Begründung wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.



Der allgemeine Hinweis II dient der möglichst umfassenden Sicherung potentieller denkmalschützerischer Belange.

### 3.0 Erschließung

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt über die von der Rodewalder Straße, K 107, abzweigende Straße „Zum Kirchholz“ bzw. über den „Unteren Koppelweg“. Der „Untere Koppelweg“ ist auf der erforderlichen Länge in entsprechender Breite auszubauen. Dabei sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume am südlichen Fahrbahnrand vollumfassend (auch während der Bauphase) zu schützen. Des Weiteren ist auf den Graben am südlichen Rand Rücksicht zu nehmen. Eine durchgängige Verrohrung o.ä. ist auszuschließen.

Zur **inneren Fahrerschließung** ist eine Stichstraße mit regelwerksgerechter Wendeanlage vorgesehen. Der Querschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 8,0m, so dass seitlich Versickerungsmulden für anfallendes Regenwasser untergebracht werden können. Für die Verkehrsfläche wird ein Mischprinzip angestrebt, welches dem dörflichen Charakter entspricht und im Verhältnis zur vergleichsweise geringen Zahl angeschlossener Grundstücke angemessen ist. Der Radius der Wendeanlage beträgt gemäß der Anforderungen des Landkreises Soltau-Fallingb. **9,80m**. Den Anforderungen der EAE 85/95 wird damit vollinhaltlich entsprochen.

Die Baugrundstücke werden mehrheitlich unmittelbar an den Erschließungsstich anliegen, so dass eine direkte Grundstückserschließung möglich ist. Hiervon ausgenommen werden voraussichtlich die beiden Grundstücke in der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereichs sein: Das unmittelbar an den Koppelweg angrenzende Grundstück kann von diesem her erschlossen werden. Das südlich daran angrenzende Grundstück kann durch eine verlängerten Zufahrt („Pfeifenrohr“) an den Erschließungsstich angehängt werden. Insofern ist unter Annahme von im ländlichen Raum typischen Grundstücksgrößen eine flächendeckende Erschließung aller Teilflächen im festgesetzten Baugebiet WA gewährleistet. Auf etwaige Privaterschließungen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte o.ä.) wird folglich verzichtet, um diesbezügliche gegenseitige Abhängigkeiten auszuschließen und die Umsetzung der Planung zu erleichtern.

Richtung Süden wird eine 3m breite Fuß-/Radwegverbindung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, um die Verbindung zur Rodewalder Straße und zu den dort befindlichen und geplanten Einrichtungen (Dorfgemeinschaftshaus etc.) zu sichern und gleichzeitig insbesondere aus Richtung Westen eine umwegfreie Erreichbarkeit des Baugebiets, insbesondere des geplanten Spielplatzes, zu ermöglichen. § 8 der textlichen Festsetzungen sichert zudem eine städtebaulich erwünschte, wegbegleitende Bepflanzung durch großkronige Gehölze.

#### 4.1 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen, gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB umfassen

- den Erhalt des wegbegleitenden Gehölzbestands am „Unteren Koppelweg“,
- Pflanzstreifen verschiedener Breite an der West- und Ostseite des Plangebiets.

Dabei soll eine ortstypische Fortsetzung der Grünstrukturen in Nienhagen gewährleistet werden. Sämtliche grünordnerischen Maßnahmen sind mit standortheimischen Gehölzen und Bäumen auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Hierzu trifft § 6 der textlichen

Festsetzungen einschließlich einer Pflanzliste eine hinreichende planungsrechtliche Sicherung. Gleichzeitig wird festgesetzt, dass der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten ist, § 9 (1) Nr. 25 b BauGB.

#### § 6

##### **Grünordnerische Festsetzungen:**

Festgesetzte Pflanzstreifen sind mit standortheimischen und -gerechten Gehölzen zu bepflanzen, § 9 (1) Nr. 25 a BauGB. Dabei sind folgende Gehölze zu verwenden:

- |                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| - <u>Stieleiche</u> * | - quercus robur      |
| - <u>Sandbirke</u> *  | - betulë pendula     |
| - <u>Hainbuche</u> *  | - carpinus betulus   |
| - Vogelbeere          | - sorbus aucuparia   |
| - Faulbaum            | - rhamnus fragula    |
| - Ginster             | - cytiscus scopar.   |
| - Haselnuß            | - corylus com.       |
| - Holunder            | - sambucus com.      |
| - Weißdorn            | - crataegus monogyma |
| - <u>Wildapfel</u> *  | - malus com.         |
| - <u>Wildbirne</u> *  | - pyrus com.         |

**Hinweis:** Zu den mit \* markierten Arten siehe § 8.

**Sämtliche Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen,** § 9 (1) Nr. 25b BauGB .

Im Einzelnen gilt:

Die Pflanzstreifen werden an der West-, Süd- und Ostseite, welche landschaftlich von vorrangiger Bedeutung sind, mit 5,50 m Breite festgesetzt. Diese Maßnahmen sind auch Bestandteil der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung, § 8a BNatSchG, siehe hierzu Abschnitte 7.0 - 7.4 dieser Begründung.

Darüberhinaus wird die Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen je 400m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche sowie markierende Begleitpflanzungen entlang des Geh/Radwegs und der Straße festgesetzt, siehe § 8 der textlichen Festsetzungen. Diese Maßnahmen sind auch Bestandteil der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung, § 8a BNatSchG.

Der wegbegleitende Gehölzbestand am „Unteren Koppelweg“ wird durch die flächigen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB planungsrechtlich gesichert. Dieser Bestand ist für das Orts- und Landschaftsbild typisch und ist folglich zu erhalten. Lage und Umfang der einzelnen Gehölze wurden durch den beauftragten Vermesser dokumentiert. Die zeichnerischen Festsetzungen sind durch eine vom Vermesser erstellte Ausschnittübersicht, M. 1 : 500, ergänzt. Dabei werden die planungsbedingten Gehölzverluste für die Gebietserschließung zusätzlich markiert. Einzelobjekte werden gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB ebenfalls festgesetzt. Mittels § 7 der textlichen Festsetzungen werden zusätzlich sämtliche flächig oder als Einzelobjekte festgeschriebenen Gehölze bestandsgeschützt.

In der Summe tragen die genannten Maßnahmen zur Bewältigung des naturschützerischen Eingriffs, siehe hierzu Kapitel 7 dieser Begründung, bei.



## 4.2 Spielplatznachweis gemäß NSpG

Gemäß niedersächsischen Spielplatzgesetz vom 06.02.1973 ist ein Kinderspielplatz für Kinder im Alter zw. 6 und 12 Jahren nachzuweisen.

Dabei kann davon ausgegangen werden, dass angesichts vorgesehener ortstypisch-großer Grundstücke das Spiel- und Bewegungsbedürfnis von Kleinkindern auf den Grundstücken erfüllt werden kann.

Bei der folgenden Ermittlung der notwendigen Spielplatzfläche werden Dachgeschossausbauten auf Grundlage von § 20 (3) BauNVO mit berücksichtigt. Der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs wird aus dem Flächenansatz herausgerechnet, da hier keine Bebauung zulässig ist.

### Somit gilt:

Baugebiet, netto	Größe, qm	GFZ, netto	GFZ, brutto	BGF, qm	Spielplatz- nutzfläche
WA	ca. 9.200	0,30	0,50	4600	ca. 90 qm

Somit ergibt sich für das geplante Baugebiet eine Spielplatznutzfläche (netto) von ca. 90m<sup>2</sup>, entsprechend 2 % der BGF. Es greift die Mindestgröße von 300m<sup>2</sup> Nettofläche gemäß NSpG.

Die Gemeinde Gilten verzichtet in diesem Verfahren auf die bauleitplanerische Absicherung einer Spielplatzfläche bzw. auf die Anlage eines Spielplatzes im Geltungsbereich.

Die Gemeinde Gilten wird zu gegebenen Zeitpunkt einen Ausnahmeantrag beim Landkreis Soltau-Fallingb. stellen.

### Dieser begründet sich wie folgt:

Die Gemeinde Gilten plant zeitnah, in Verbindung mit der Neuanlage des Dorfgemeinschaftshauses, s.o., mittelfristig die Anlage einer adäquaten Spielplatzfläche im unmittelbaren südlichen Anschluss an den Geltungsbereich dieses Verfahrens.

Diese Spielplatzfläche mit einer Mindestgröße von 300m<sup>2</sup> netto wird aus dem geplanten Baugebiet heraus optimal zu erreichen sein (max. Entfernung 120m) und den dörflichen Mittelpunkt Nienhagens, s.o., mit bestimmen. Dieser Spielplatz wird den Anforderungen der §§ 2, 3 des NSpG vollumfassend gerecht werden.

Weiterhin gilt, dass dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis von (insbesondere älteren) Kindern in Nienhagen darüberhinaus entsprochen werden kann: Nahezu sämtliche Baugrundstücke in Nienhagen weisen infolge der bandartigen Baustruktur Bezüge in die freie Landschaft auf. Die Ortslage ist durch differenzierte und vielfältige Bebauungs- und traditionelle Nutzungsstrukturen geprägt. Die Grundstücke weisen hohe Freiflächen- und hohe Grünanteile auf. Für das geplante Baugebiet gilt: Es wird erstmalig von der ortstypischen Struktur abgewichen. Das Baugebiet ist jedoch in Ortsrandlage in die Landschaft eingebettet. Von den geplanten 10 Grundstücken liegen lediglich zwei im Inneren des Baugebiets ohne unmittelbaren Landschaftsbezug. Über den verkehrssarmen Unteren Koppelweg bestehen direkte Wegeverbindungen in die freie Landschaft mit einem angesichts der unbelasteten Umgebung hohen Spiel- und Freizeitwert für Kinder.

Die Gemeinde Gilten wird sich gegenüber dem Landkreis Soltau-Fallingb. zur zeitnahen Herstellung des o.g. Spielplatzfläche schriftlich verpflichten.

Angesichts dieser Rahmenbedingungen sowie des sehr kleinen rechnerischen Erfordernisses, welches sich aus dem Baugebiet ergäbe, sieht die Gemeinde Gilten die Festsetzung eines Spielplatzes für Kinder im Baugebiet als verzichtbar an.

## **5.0 Ver- und Entsorgung / Entwässerung / Brandschutz**

Für das Plangebiet werden Anlagen zur Versorgung mit Strom, Wasser bzw. zur Abwasserbeseitigung an bestehende Leitungen angeschlossen bzw. neu erstellt. Das Plangebiet wird an die entsprechenden Versorgungsnetze der Versorgungsträger angeschlossen.

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen einschließlich Zufahrten, Stellplätze etc. erfolgt auf den Grundstücken, siehe im Einzelnen § 4 der textlichen Festsetzungen.

Für die Regenwasserversickerung der betroffenen Dachflächen gilt, dass angesichts des festgesetzten geringen Maßes der baulichen Nutzung im Geltungsbereich ausreichend Versickerungsfläche auf den Grundstücken zur Verfügung steht.

Die Bodeneigenschaften stehen einer Versickerung gemäß örtlicher Aussage nicht entgegen. Der Flurabstand muss zwischen Sohle der Versickerungsanlage und Grundwasser mind. 1m betragen. Dies ist im Plangebiet gegeben.

Das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen kann im unbefestigten Seitenstreifen bzw. anzulegenden Sickermulden z.B. als Rohrversickerung abgeführt werden, siehe ebenso § 4 der textlichen Festsetzungen. Grundlage der Bemessung ist das ATV-Arbeitsblatt A 138. Bei der Ermittlung des nutzbaren Speichervolumens von Versickerungsmulden ist ein fünfzehn-minütiges Regenereignis mit der Häufigkeit  $n = 0,2$  anzusetzen. Die Einleitung von Oberflächenwasser über Mulden in den Untergrund ist unter Beachtung der vorgenannten Bedingungen erlaubnisfrei.

Eventuell notwendigen Notüberläufe sind so anzulegen, dass sie erst bei Überschreitung des nach A 138 ermittelten Speichervolumens erreicht werden.

Die Einleitung in den Untergrund über ein Mulden-Rigolen-System ist erlaubnispflichtig.

Die vorgesehene Form der Regenwasserentsorgung bringt neben der ökologisch positiven Bilanz einen finanziellen Einsparungseffekt mit sich, da zusätzliche bauliche Aufwendungen für den Bau einer Regenwasserkanalisationsleitung entfallen können.

Weitere Regelungen bleiben der gemeindlichen Ausbauplanung vorbehalten.

Zu beachten ist die Lage des Plangebietes innerhalb des landesplanerisch vorgegebenen Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung.

Grundsätzlich sind infolge der geplanten Flächennutzungen keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

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

Die für die Versorgung des Gebiets erforderlichen öff. Folgeeinrichtungen sind im Gemeindegebiet vorhanden.

### **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. Dies ist gemäß Aussage des Wasserverbandes Garbsen-Neustadt gegeben.



Erforderlich ist eine Menge von mind. 1600l/min über mindestens 3h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300m Entfernung.

Hydranten zur zusätzlichen Entnahme von Löschwasser sind bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich vorhanden.

Erforderlichenfalls wird die gemeindliche Ausbauplanung zusätzliche Löschwasserentnahmeeinrichtungen gemäß DVGW - Arbeitsblatt W 331 in Absprache mit dem Wasserverband für den Geltungsbereich vorhalten. Es muss eine Löschwasserentnahmestelle nach höchstens 150m erreicht werden.

Die Brandbekämpfung erfolgt zentral durch die Gemeinde Gilten bzw. Samtgemeinde Schwarmstedt.

## 6.0. Immissionsschutz

Etwaige immissionsschützerische Festsetzungen zum Verkehrslärmschutz sind für den Geltungsbereich nicht erforderlich.

Zu beachten sind allerdings die Immissionen des landwirtschaftlichen Betriebs Zum Kirchholz Nr. 6, dessen Hofgrundstück ca. 35m östlich der Geltungsbereichsbegrenzung angrenzt.

Hierzu liegt eine gutachterliche Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Hannover, Baureferat Nienburg, vom 22.11.1999 vor, welche im Zuge der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Schwarmstedt angefertigt wurde.

Diese nimmt eine Immissionssimulation nach dem zweistufigen Ausbreitungsmodell vor, welches in dem zurückgezogenen Entwurf der Richtlinie VDI 3782, Blatt 4, niedergelegt ist.

Der Gutachter stellt für die westlich des Betriebs liegenden Bereiche, somit auch für den Geltungsbereich dieses Verfahrens, die Geruchshäufigkeit in Prozent der Jahresstunden dar. Für WA-Gebiete liegen die zulässigen Geruchshäufigkeiten bei 10% der Jahresstunden.

Die Berechnungen erfolgen mit dem Immissionssimulationsprogramm des RWTÜV (Essen), Modell Win0dif 4,0. Für die Berechnungen wird dabei die Untersuchungsfläche in ein schachbrettartiges Raster mit 25m Seitenlänge aufgeteilt. Jeder Rastereckpunkt wird einer Ausbreitungsrechnung unterzogen.

In Anlage II des Gutachtens wird die Überschreitungshäufigkeit in Prozent der Jahresstunden zeichnerisch dargestellt. Dabei vereinfacht der Gutachter die Darstellung insofern, als er o.g. Raster auf Beurteilungsflächen von 50m Seitenlänge vergrößert und für diese jeweils den berechneten arithmetischen Mittelwert der darin enthaltenen 9 Rasterpunkte ermittelt und darstellt.

Als Ergebnis der gutachterlichen Vorgehensweise ist festzuhalten:

Auf einer Tiefe von ca. 20m von der östlichen Geltungsbereichskante und einer Tiefe von ca. 55m gemessen von der Südkante des Koppelweges werden die Geruchshäufigkeiten für WA-Gebiete überschritten (berechnet: 14% der Jahresstunden).

Der Gutachter empfiehlt hier den Verzicht auf Wohnbaufläche und stattdessen die Anlage eines 20m tiefen Pflanzstreifens, welcher auch als Sichtschutz dienen könnte.

#### Umsetzung der gutachterlichen Ermittlungen in die Bauleitplanung:

Dieses Bebauungsplanverfahren berücksichtigt die im o.g. 50m-Raster dargestellten (und insofern nivellierten) Daten nur hilfswise und greift konkret auf die Ergebnisse der Berechnungen im 25m-Raster zurück, um eine höhere und realitätsnähere Aussageschärfe zu erhalten. Somit ergibt sich konkret, dass eine Überschreitung der zulässigen Geruchshäufigkeit für WA-Gebiete innerhalb eines gedachten Viertelkreises mit einem Radius von 40-45m in der nordöstlichen Ecke des Baugebiets zu erwarten ist. (Als Mittelpunkt des Viertelkreises ist der Messpunkt in der nordöstlichen Ecke des Baugebiets anzusetzen). Der betroffene Bereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

- **Für die so definierten Bereiche verzichtet dieses Verfahren somit auf die Festsetzung überbaubarer Flächen.** Zusätzlich wird durch § 3 der textlichen Festsetzung geregelt, dass in diesem Bereich vorsorglich auch keinerlei Nebenanlagen und Garagen zulässig sind.
- Mittels „**Allgemeinem Hinweis I**“ wird vorsorglich für Baubewerber und Nutzer auf das Auftreten landwirtschaftlicher Geruchsimmissionen hingewiesen.

Somit wird den Belangen des landwirtschaftlichen Betriebs sowie der heranrückenden Wohnnutzung standortbezogen nachgekommen.

#### 7.0 Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild § 8a BNatSchG

Dieses Verfahren muss in Anwendung von § 8a BNatSchG den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild darstellen, bewerten, einen Nachweis des naturschutzrechtlichen Vermeidungsgrundsatzes erbringen sowie gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen benennen.

Zugrundegelegt werden die folgenden, vom Nieders. Landesamt für Ökologie, NLÖ, Hannover, herausgegebenen Veröffentlichungen: „**Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitung**“ (Stand I/94), sowie Olaf v. Drachenfels (Bearb.), „**Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen**“ (Stand IX/94).

Wesentliches Planungsziel ist eine landschaftsverträgliche Einbindung der vorgesehenen Bebauung in den am Siedlungsrand befindlichen Landschaftsraum sowie der nachhaltige Ausgleich von durch den Eingriff betroffenen Einzelementen des Naturhaushaltes.

#### 7.1 Bestandserfassung und -bewertung

Innerhalb des Geltungsbereichs handelt es sich beim Schutzgut **Arten- und Lebensgemeinschaften** um Rasenflächen sowie intensiv bewirtschaftete Ackerflächen, jeweils Wertstufe 3 gemäß NLÖ, von Drachenfels. Am Südrand des Koppelweges sowie vereinzelt am Ostrand des Plangebiets sind landschaftsmarkante Großbaumbestände vorhanden. Der Bestand ist vom Vermesser kartiert worden und in einer Übersichtsskizze, M. 1 : 500, der Planunterlage beigefügt.

Bei den **Böden** handelt es sich um anlehmigen und grundwasserbeeinflussten Sand, Braunerde, teilweise Podsol-Braunerde, durch anthropogene Nutzung vorbelastet, hier: Wertstufe 2.

Die **Grundwassersituation** ist durch die landwirtschaftliche Nutzung teilweise beeinträchtigt, die Neubildung und -qualität sind jedoch grundsätzlich gut. Wertstufe 2 (allgemeine Bedeutung).



Sonstige für das **Landschaftsbild** oder den Artenbestand wesentliche Vegetationsbestände sind nicht zu verzeichnen.

## 7.2 Vermeidung von Eingriffen

Die Vermeidung von Eingriffen hat im Sinne des naturschutzrechtlichen Instruments der Eingriffsregelung Priorität.

Durch die städtebauliche Konzeption in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sind bereits eine Reihe potentieller Eingriffstatbestände vermieden worden. Insbesondere sind dies:

- Weitgehende Erhaltung wertvoller Gehölzbestände
- Begrenzung der Versiegelung und Überbauung in den Baugebieten durch Festsetzung niedriger Grundflächenzahlen
- Versickerung des Oberflächenwassers in den Straßenseitenräumen bzw. auf den privaten Baugrundstücken.
- Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten auf den privaten Baugrundstücken
- Verwendung von Baumaterial und Farben zur Neubildung einer dem Orts- und Landschaftsbild angepassten Ortsrandsituation.

## 7.3 Auswirkungen des geplanten Eingriffs

Für die Bewertung der Beeinträchtigungen des Vorhabens wird von den folgenden Flächengrößen ausgegangen:

Gesamtfläche Geltungsbereich	1,340 ha
Eingriffsbereich (Geltungsbereich abzüglich der bereits befestigten Fläche des Koppelwegs, $3,50\text{m} \times 150\text{m} = 500\text{m}^2$ )	1,290 ha
WA-Fläche, Nettobauland	1,045 ha
Öff. Verkehrsflächen: Straße	0,287 ha
Wege	0,008 ha

### • Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:

Gemäß NLO tritt mit der Planungsmaßnahme grundsätzlich keine Verschlechterung der Wertstufe ein. Aufgrund des tatsächlichen ökologischen Funktionsverlustes stellt dieses Verfahren auf die Lebensraumverluste bei Flora und Fauna bezogen ausschließlich auf die 20m breite landwirtschaftliche Fläche am Westrand des Geltungsbereichs. Eindeutig ist die ehemalige Sportplatzfläche hiervon auszunehmen.

Somit ist lediglich 10% dieser Fläche sowie der neu entstehenden Straßenfläche als auszugleichende Anspruchs- Fläche in Ansatz zu bringen:

Planungsbedingt ist zur Herstellung der Gebietszufahrt insgesamt ein **Verlust von 4 Großgehölzen** entlang der Südseite des „Unteren Koppelwegs“ unvermeidbar. Aufgrund des dichten Pflanzabstands des Bestandes ist ein weiteres Verschwenken der Fahrbahn nicht realistisch. Eine Verlegung der Gebietszufahrt nach Westen würde ebenfalls Gehölzverluste in vergleichbarem Umfang bedingen. Zudem wären hinsichtlich der Verkehrsfläche weitere Flächenaufwendungen zu erwarten. Der Eingriff ist zur Gebietserschließung unvermeidbar.

$2400\text{m}^2 + 940\text{m}^2 + 450\text{m}^2$  (Koppelweg: siehe unten zu Boden)  $\times 0,1 = \text{ca. } 380\text{m}^2$  um eine **Wertstufe aufzuwertende Fläche**.

Verlust von Großgehölzen, **Ausgleichsanspruch. 1 : 3**, entsprechend (4 X 3) **12 Stck. bei 120 m<sup>2</sup> anrechnungsfähiger Fläche**.

#### • Auswirkungen auf das Schutzgut Boden:

Abgesehen von den beschriebenen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung erfolgt durch die Versiegelung von Bodenflächen eine erhebliche Beeinträchtigung dieses Schutzgutes, da die bestehende Wertstufe 2 auf die Wertstufe 3 abnimmt. Betroffen ist eine Fläche von ca. 1800m<sup>2</sup>. Das Schutzgut ist vorbelastet. Die Versiegelung ermittelt sich wie folgt:

Koppelweg, zusätzlich 3,0m, 100%	= 450m <sup>2</sup>
Straße 100% Versiegelung	= 940m <sup>2</sup>
Weg 100% Versiegelung	= 80 m <sup>2</sup>
Nettobauland, abzgl. 1000m <sup>2</sup> nordöstlicher Eckbereich, im Mittel 45% Versiegelung (einschließlich Nebenanlagen etc.)	= 4.250m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>	<b>= 5.720m<sup>2</sup></b>

Daraus leitet sich gemäß NLO ein Ersatzflächenanspruch von ca. **1.710m<sup>2</sup> um eine Wertstufe aufzuwertende Fläche ab** (entsprechend 1/3.)

#### • Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Hier sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da die Maßnahmen zur Versickerung von Regenwasser die Grundwassersituation nur unerheblich beeinträchtigen.

#### • Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima

In Verbindung mit der Bebauung kann die Versiegelung zur Veränderung des Kleinklimas führen: Gegenüber dem heutigen Freiflächenklima kann sich ein Siedlungsklima mit eingeschränkter Frischluftproduktion entwickeln.

Als Kompensation sind die Siedlungsflächen von Grünzügen begrenzt, die in Verbindung mit den übrigen umfangreichen Pflanzmaßnahmen und erhaltenen Gehölzbeständen keine erhebliche Beeinträchtigung der Frischluftproduktion erwarten lassen.



## • Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen in Verbindung mit den baugestalterischen Maßnahmen lassen einen neuen angepassten Siedlungsrand entstehen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind hier nicht zu erwarten.

### 7.4 Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich

Auch unter Berücksichtigung der aufgezählten Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen bleiben erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften sowie Boden zurück. Hierfür ergibt sich plangewollt der vorab aufgeführte eingriffsbezogene Ausgleichsanspruch.

Es sind im Geltungsbereich folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- Pflanzstreifen, Westseite, Südseite, Ostseite, jeweils 5,5m, ca. **1760m<sup>2</sup>**,
- Baumpflanzungen pro 400m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, ca. 23 Bäume, entspr. **230m<sup>2</sup>**,
- 4 weitere Bäume entlang des Gehwegs im südlichen Geltungsbereich, entspr. **40m<sup>2</sup>**
- Baumpflanzungen in den öffentlichen Verkehrsflächen, 12 Bäume, entspr. **120m<sup>2</sup>**.

#### Gegenüberstellung:

Ausgleichsanspruch - Soll:	2.210 m <sup>2</sup>
Kompensation, intern - Ist:	2.150 m <sup>2</sup>

§ 8 der textlichen Festsetzungen regelt / sichert die Umsetzung der aufgezeigten Maßnahmen. Die Flächenverfügbarkeit ist insofern gesichert, da sich die ehemaligen Sportplatzfläche bereits im kommunalen Eigentum befindet. Im übrigen erfolgt, wie im Abschnitt 4.1 ausgeführt, die Umsetzung der gesamten Maßnahmen durch einen Erschließungsträger, der nur im Zusammenwirken mit der Gemeinde Gilten tätig werden kann.

Bei Gegenüberstellung mit dem Ausgleichsanspruch ergibt sich somit, dass ein rechnerisches Defizit von 60m<sup>2</sup> vorhanden ist. Die Gemeinde Gilten sieht die Planungsmaßnahme dennoch als ausgeglichen an, da für den Bereich der ehemaligen Sportplatzfläche im Hinblick auf Arten und Lebensgemeinschaften davon auszugehen ist, dass de facto eine Besserstellung stattfindet, welche in der rechnerischen Ermittlung gemäß NLO keine angemessene Berücksichtigung findet.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs sind daher nicht erforderlich.

### 8.0 Städtebauliche Daten und Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches ca.	1,34 ha
davon:	
öffentliche Verkehrsflächen ca.	0,29 ha
Nettobauland (WA-Fläche) ca.	1,05 ha
Zahl der Grundstücke ca.	10
Einwohner (2,4 / WE) ca.	24 (ohne Einliegerwohnungen o.ä.)

## 9.0 Durchführung und Kosten

Für die erstmalige und endgültige Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen sowie privaten Grünflächen entstehen der Gemeinde Kosten. In der nachstehenden überschläglich ermittelten Kostenaufstellung sind die Kosten für Grunderwerb und die Kosten für die Planung nicht enthalten.

Ausbau der Verkehrsflächen ca. 2900 m <sup>2</sup> x 120,00 DM/m <sup>2</sup> =	348.000 DM
Anlagen der Grünflächen	
a) private Grünflächen (Pflanzflächen auf den Grundstücken) 1760 m <sup>2</sup> x 15,00 DM/m <sup>2</sup> =	26.400 DM
<hr/>	
Gesamtsumme:	ca. <u>374.400 DM</u>

Die ermittelten Kosten von ca. 385.000 DM (netto, ohne NK) unterliegen der öffentlich-rechtlichen Erschließungsbeitragspflicht. Entsprechend den Vorschriften des BauGB und der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde betragen die anteilige Kosten für die Gemeinde 10 % = ca. 38.500 DM. Die Finanzierung der Gesamtkosten wird in die mittelfristige Finanzplanung der Gemeinde aufgenommen.

Die Durchführung der Gebietserschließung erfolgt durch einen Erschließungsträger.

## 10.0 Beschluss der Begründung

Der Rat der Gemeinde Gilten hat in seiner heutigen Sitzung die vorstehende Begründung beschlossen.

Schwarzenstedt,  
Gilten, 12.10.2000

In Vertretung

  
Gemeindedirektor

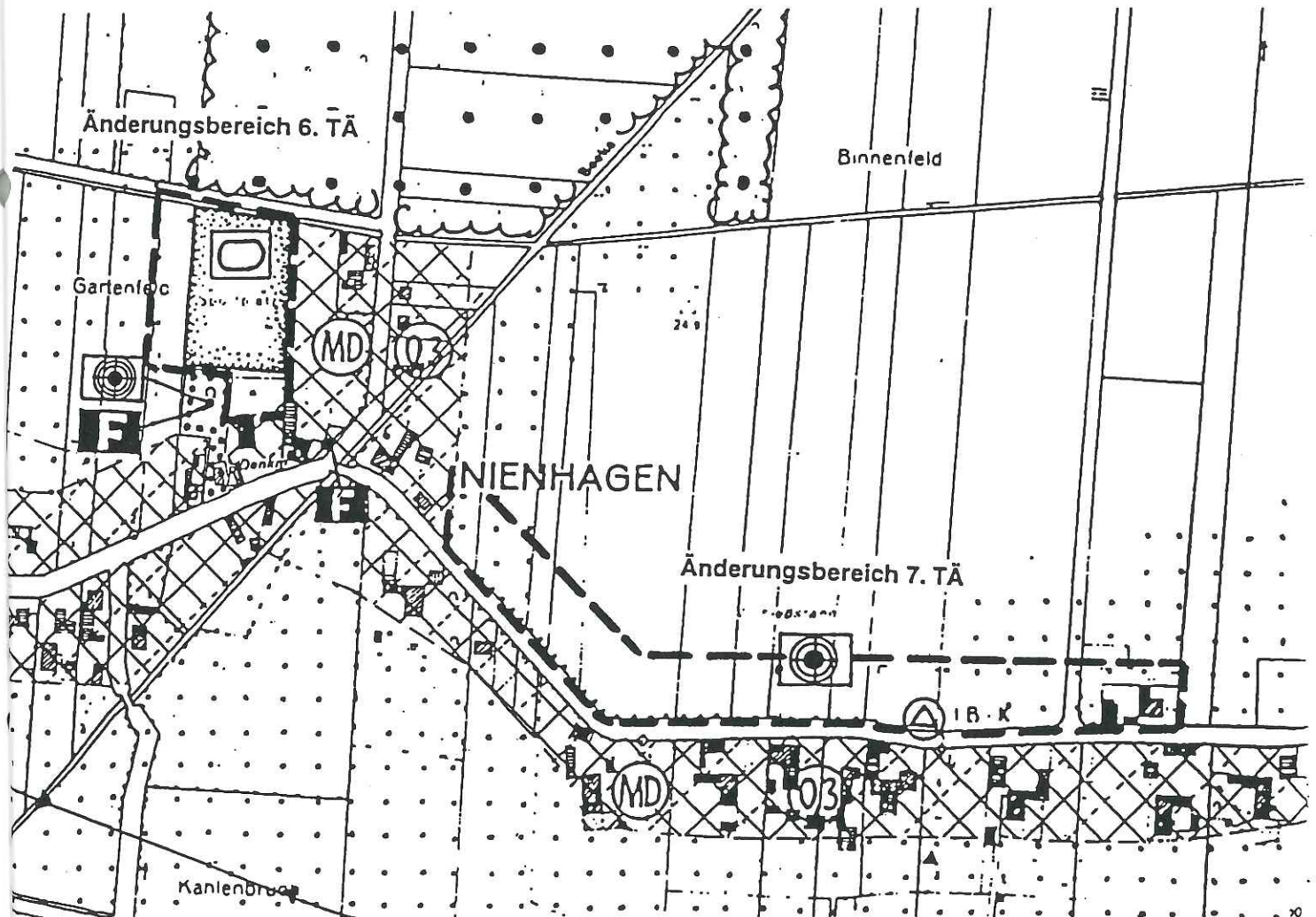




Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde  
Schwarmstedt

Erläuterung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich der 6. Teiländerung am West- und Südrand als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die restliche Fläche ist als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt (vgl. den folgenden Planausschnitt).

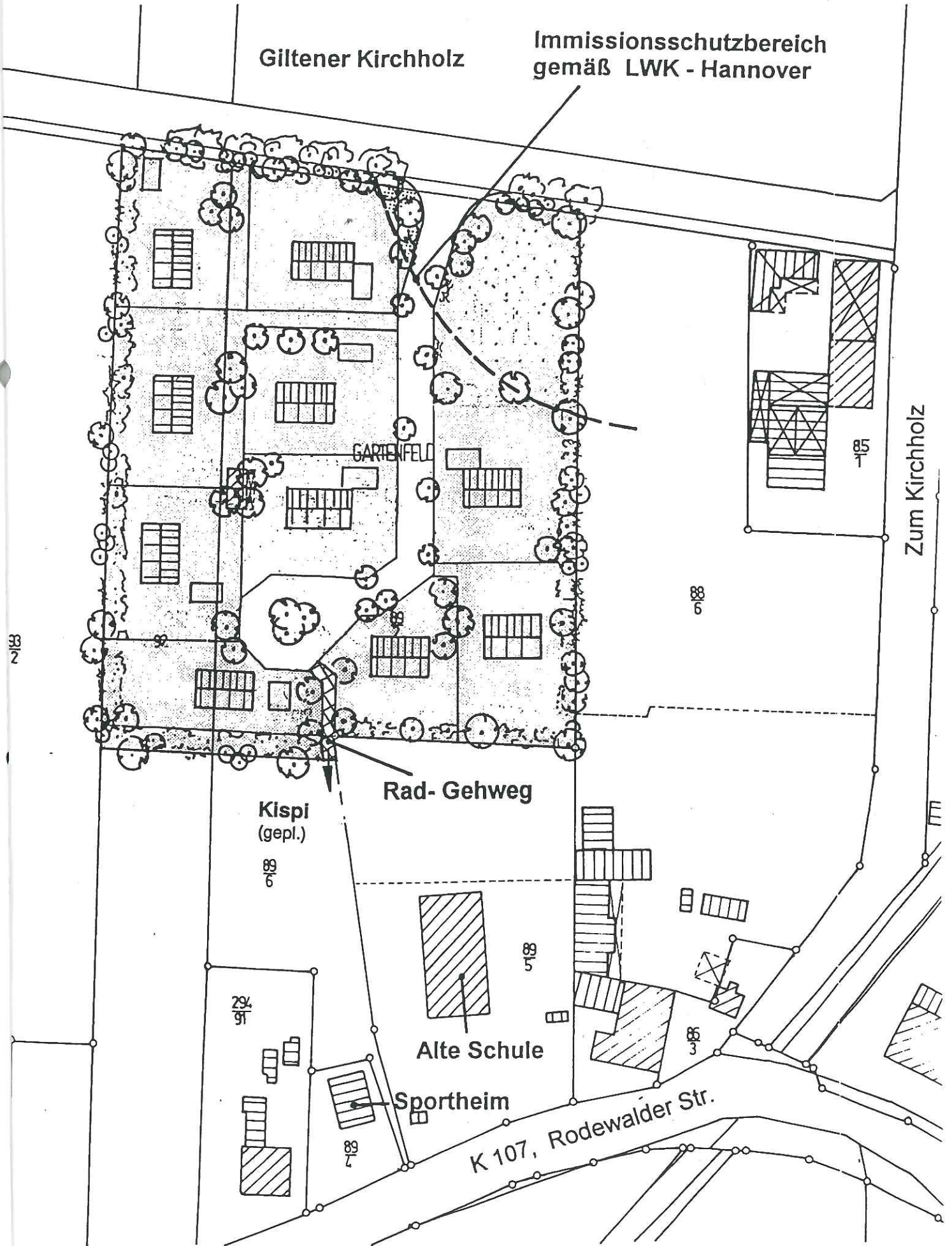


Ausschnitte aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt  
- Teilplan 2: Gilten, Nienhagen, Suderbruch, Norddrebber -  
(Fassung vor der 14. Änderung) Maßstab 1 : 5.000

Bebauungsvorschlag, M 1 :1000

Giltener Kirchholz

Immissionsschutzbereich  
gemäß LWK - Hannover



Zum Kirchholz

Rad- Gehweg

Kispi  
(gepl.)

Alte Schule

Sportheim

K 107, Rodewalder Str.

2183