

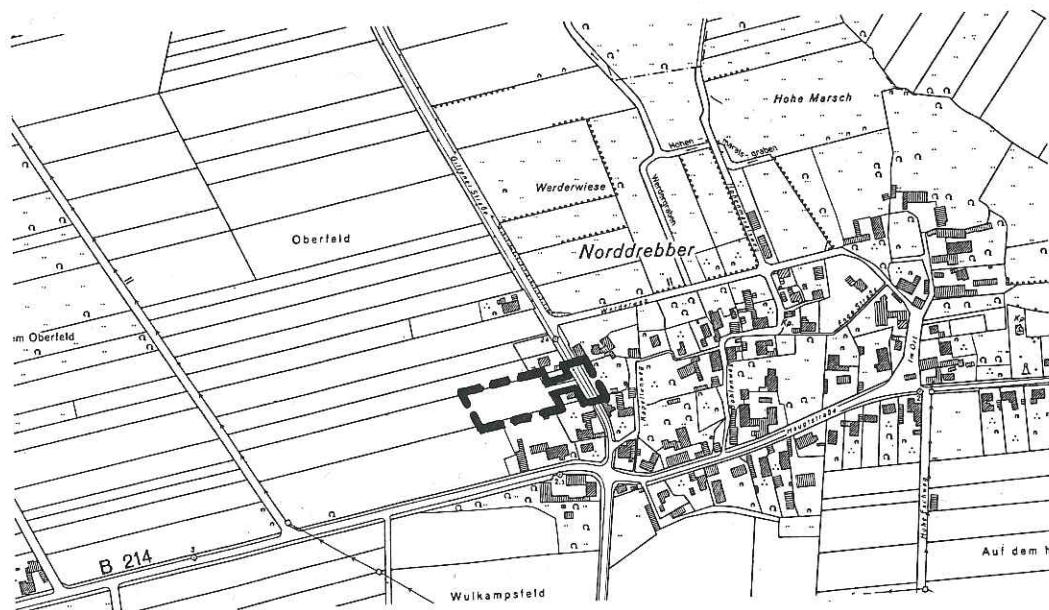
## Gemeinde Gilten

Mitglied der Samtgemeinde Schwarmstedt

Landkreis Soltau-Fallingb.istel

### Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 4 "Auf dem Oberfelde" von Gilten  
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte Maßstab 1 : 5000  
Blatt Nr. 3323/3 verkleinert auf den Maßstab 1 : 10000  
Herausgegeben von Vermessungs- und Katasterbehörde Soltau-Fallingb.istel

Stand: 2000

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch:  
Vermessungs- und Katasterbehörde Soltau-Fallingb.istel  
Katasteramt Fallingb.istel im Februar 2000 Az. L4 - 38/2000

#### 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.4 „Auf dem Oberfelde“ von Gilten

I.	Allgemeines	Seite 3
II.	Natur und Landschaft A. Bestand B. Zustand gem. Festsetzungen des B-Planes C. Bewertung der Eingriffsbilanzierung/ Umweltverträglichkeit	Seite 4 bis 6
III.	Festsetzungen des Bebauungsplanes 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen 2.0 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung 3.0 Nachrichtliche Übernahmen 4.0 Hinweise	Seite 7 bis 11
IV.	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung	Seite 12
V.	Ergebnis der öffentlichen Auslegung	Seite 13
VI.	Beratungen zum Satzungsbeschluß	Seite 14
VII.	Kosten der Erschließung/ Finanzierung	Seite 14
	Verfahrensvermerke	Seite 15 bis 17

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr.4 "Auf dem Oberfelde" von Gilten

### I. Allgemeines

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortschaft Norddrebber (Gemeinde Gilten), wie im Übersichtsplan (M. 1:10.000) auf Seite 1 ersichtlich. Die Gesamtfläche beträgt 0,465 ha. (ohne Straßenfläche Giltener Straße).

Die Grundlage für die Planzeichnung bildet eine vom Katasteramt nach neuestem Stand angefertigte Liegenschaftskarte (M.1:1000).

Dieser Bebauungsplan hat das Ziel, die Schaffung von Baurechten zu regeln, da die Bezirksregierung Lüneburg im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen hat, dass diese Baurechte nicht mittels einer Innenbereichssatzung gem. § 34 BauGB geschaffen werden können, wie es die Gemeinde zunächst vorgesehen hatte. Der Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung an Wohnbaugrundstücken soll hierdurch kurzfristig gedeckt werden.

Im laufenden Änderungsverfahren der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ist in der 3. Teiländerung diese Fläche für den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 4 „Auf dem Oberfelde“ als Wohnbaufläche bereits festgesetzt.

Am Ostrand des Änderungsbereiches sind bereits einige Wohnhäuser entstanden.

Die für den Bereich des Bebauungsplanes vorgesehene Fläche ist aus landschaftspflegerischer Sicht nicht wertvoll, da es sich hier um eine ausgeräumte Ackerfläche handelt.

Die erforderliche Erschließung erfolgt über die vorhandene, 6,00 m breite Fläche zwischen den Flurstücken 283/3 und 283/4 im Anschluß an die Giltener Straße (L 191). Im Bereich des neuen Baugebietes ist die Verbreiterung der Straße auf 7,00 m geplant, die mit einem Wendepplatz endet. Für die Anbindung eines evtl. einmal anschließenden Baugebietes ist von diesem Wendepplatz eine Weiterführung der Erschließungsstraße in einer Breite von 8,00 m vorgesehen.

Der Abwasseranschluß an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Schwarmstedt ist für Norddrebber bereits vorhanden. Für den Bereich des neuen Baugebietes ist die Entwässerung über ein Kleinhebewerk vorgesehen, über das die anfallenden Abwässer zum bestehenden Kanal in der Giltener Straße gepumpt werden.

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.

Der Rat der Gemeinde Gilten hat in seiner Sitzung am 02.02.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.4 "Auf dem Oberfelde" von Gilten beschlossen.

## II. Natur und Landschaft

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

### A. Bestand

A.1 Landwirtschaftliche Fläche	= 4410 m <sup>2</sup>
A.2 Weg (Schotter/ Kies/Rohboden)	= 240 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>= 4650 m<sup>2</sup></b>
<b>(= 0,465 ha = Brutto-Baugebiet)</b>	

### B. Zustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplanes

<u>B.1-1 Versiegelte Fläche (Erschließungsfläche)</u>	
Planstraße	= 800 m <sup>2</sup>
<u>B.2 Begleitvegetation</u>	
gepl. Straßenbegleitgrün	= 200 m <sup>2</sup>
öffentl. Grünflächen	= 40 m <sup>2</sup>
<u>B.4 Gehölze</u>	
gepl. Pflanzstreifen	= 240 m <sup>2</sup>
<u>Ermittlung des Netto-Baugebietes</u>	
Brutto-Baugebiet	4650 m <sup>2</sup>
abzügl. befestigte Erschließungsfläche	800 m <sup>2</sup>
abzügl. Straßenbegleitgrün	200 m <sup>2</sup>
abzügl. öffentl. Grünflächen	40 m <sup>2</sup>
abzügl. gepl. Pflanzstreifen	240 m <sup>2</sup>
<hr/> Netto-Baugebiet	<hr/> <b>3370 m<sup>2</sup></b>

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

Bei einer gepl. GRZ von 0,3 beträgt die Ausnutzung des Netto-Baugebietes :	
	$0,3 * 3370 \text{ m}^2 = 1011 \text{ m}^2$
zuzügl. zul. Überschreitung der Grundfl. gem. § 19 (4) um 50 %	$= 1011 \text{ m}^2 * 0,5 = 506 \text{ m}^2$
<u>Versiegelte Fläche (max.) im Netto-Baugebiet</u>	<u>= 1517 m<sup>2</sup></u>

B.1 Gesamte versiegelte Fläche (im Brutto-Baugebiet) B.1-1 + B.1-2  
 Erschließungsfläche + Gebäudefläche + befestigte Fläche  
 = 800 m<sup>2</sup> + 1517 m<sup>2</sup> = **2317 m<sup>2</sup>**

B.3 private Grünflächen  
 Zier- und Nutzgarten der gepl. Grundstücke = Netto-Baugebiet abzügl. max. versiegelte Fläche  
 = 3370 m<sup>2</sup> - 1517 m<sup>2</sup> = **1853 m<sup>2</sup>**

Zur Eingriffsbilanzierung siehe Formblatt auf Seite 5.

zum Bebauungsplan Nr. 4 v. Gilten Planungsstand 25.02.2000**A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes**

1 Flächen-Nr. (z. Plan Ausgangssituation)	2 Code (z. Biotop-typenwert-Erste)	3 Biototyp (z. Biototypenwert-Erste)	4 Fläche (m <sup>2</sup> )	5 Grundwert A (z. Biotop-typenwert-Erste)	6 Gesamt-korrektur-faktor	7 Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	8 Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
1. Landw. Fläche	3.1	Acker	4410	2	0,8 (da ausgeräumter Acker)		7056
2. Weg	1.3	Schotter/Kiesfl./ Rohboden	240	1	1		240
						Gesamtflächenwert A: (Summe Sp 8)	7296
			4650				

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

1 Flächen-Nr. (z. Plan Zustand gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans)	2 Code (z. Biotop-typenwert-Erste)	3 Biototyp (z. Biototypenwert-Erste)	4 Fläche m <sup>2</sup>	5 Grundwert (z. Biotop-typenwert-Erste)	6 Gesamt-korrektur-faktor	7 Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	8 Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
1. Vers.Fl.	1.1	Geb.+Straßen	2317	0	1		0
2. Begl.-Veg.	2.2	Str.-Begl.-grün + öffentl. Grün	240	2	1		480
3. Grünfl.	4.1	Zier-+Nutzg.	1853	2	1,2 (da standorth. Bepfl.)		4447
4. Gehölze	8.1	Pflanzstr.	240	7	1,2 (da standorth. Bepfl.)		2016
						Gesamtflächenwert B: (Summe Sp 8)	6943

**C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)**

-353

Aus: "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" der Landesregierung NRW.

## C. Bewertung der Eingriffsbilanzierung

### Zusammenstellung der Flächen

<b>Größe des Plangebietes</b>	<b>0,465 ha</b>	<b>100 %</b>
Davon sind :		
Erschließungsflächen (Straßen)	0,080 ha	17,2 %
Begleitvegetation	0,020 ha	4,3 %
öffentl. Grünflächen	0,004 ha	0,8 %
Pflanzstreifen	0,024 ha	5,2 %
max. versiegelte Fläche durch Gebäude	0,152 ha	32,7 %
private Grünflächen/ Gärten	0,185 ha	39,8 %

Das Plangebiet war bisher landwirtschaftliche Nutzfläche ohne ökologisch wertvolle Vegetation (ausgeräumte Ackerfläche). Die Nutzung als Wohnbaufläche ist im laufenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes bereits vorgesehen.

Dieser Eingriff in Natur und Landschaft erzeugt eine leicht negative Gesamtbilanz von - 353 (siehe Formblatt Seite 5).

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

Außerdem werden im Bebauungsplan folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt : Ein Pflanzstreifen von 5,00 m Breite (Bepflanzung mit einem Strauch je 1 m<sup>2</sup> und einem großkronigen Hochstammbaum je 30 m<sup>2</sup>), großflächiges Straßenbegleitgrün auf den Seitenstreifen der Erschließungsstraßen sowie die Anpflanzung und Erhaltung von mindestens zwei mittelgroß werdenden, heimischen Laubbäumen pro Grundstück.

Da die in Norddrebber 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.

### III. Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Für die Art der baulichen Nutzung wird WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen, da hiermit die Möglichkeit bestehen soll, der Versorgung des Gebiets dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe anzusiedeln, welche das Entstehen einer Infrastruktur in Norddrebber fördern würden.

Jedoch wird die Zulässigkeit von Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) ausgeschlossen.

##### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt. 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 gem. örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (Pkt. 2.3).

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

##### **1.3 Bauweise**

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

##### **1.4 Verkehrliche Erschließung**

Der jetzt vorhandene Feldweg wird als Erschließungsstraße ausgebaut, so dass das neue Baugebiet an die Giltener Straße (L 191) angebunden wird. Im Bereich des neuen Plangebietes wird die Erschließungsstraße in einer Breite von 7,00 m geplant, welche in einen Wendepplatz führt. Aus diesem Wendepplatz ist die Weiterführung der Straße in einer Breite von 8,00 m in ein zukünftig einmal angrenzendes Baugebiet vorgesehen.

An der Einmündung der Planstraße in die Giltener Straße (L 191) sind Sichtdreiecke vorgesehen, die mit 3,00 m in die Planstraße und jeweils 70,00 m zu jeder Seite in die Giltener Straße festgelegt werden (Ortsdurchfahrt, Geschwindigkeit 50 km/h). Diese Sichtdreiecke sind von jeglichen Sichtbehinderungen von 0,80 m bis 2,50 m Höhe freizuhalten, ausgenommen einzeln stehende Bäume.

Die Erschließungsstraße soll in einer Breite von 4,50 m befestigt werden. Auf den dadurch entstehenden Seitenstreifen der Erschließungsstraße sind einzelne Parkbuchten anzulegen (2 Stück im Plangebiet). Die Oberflächenbefestigung dieser Parkflächen soll mit Rasenlochsteinen ausgeführt werden, um eine völlige Versiegelung zu vermeiden. Die übrigen Flächen auf diesen Seitenstreifen erhalten großflächiges Straßenbegleitgrün. Das Anlegen von Bürgersteigen ist nicht vorgesehen, so dass sich im Brandfalle zwei Feuerwehrfahrzeuge auf der Erschließungsstraße begegnen können.

Für die Fahrbahnbefestigung des Wendehammers ist eine Breite von 6,00 m vorgesehen.

## 1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Für die Wohnbauflächen 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. Die Baugrenze zu diesem Pflanzstreifen wird im Abstand von 3,00 m festgesetzt, damit die verbleibenden Baufenster nicht zu klein werden.

Die Baugrenzen zu der öffentlichen Straße hin werden im Abstand von 3,00 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt.

## 1.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität, Erdgas und Telefon sowie die Entsorgung von Abwasser und Müll 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.

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

Für das Plangebiet ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen (mind. 1.600 l/min).

## 1.7 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Für die Pflanzstreifen 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 2 der textlichen Festsetzungen im B-Plan).

Die nachbarrechtlichen Belange der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden durch den geplanten Pflanzstreifen gewahrt. Das niedersächsische Nachbarrecht (§ 50 NachbRG) wird beachtet. Das Ortsrandbild wird zur freien Landschaft hin durch diese Begrünungsfläche geprägt.

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

heimische Obstbäume



Zu Pkt. 1.7 : Fortsetzung Pflanzliste

### 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

Die Pflanzdichte ist in den Flächen der Pflanzstreifen mit einem Strauch je 1 m<sup>2</sup> und einem großkronigen Hochstammbaum je 30 m<sup>2</sup> bereits festgesetzt.

Die Seitenstreifen der Erschließungsstraßen erhalten eine Begleitbegrünung, welche außer den unter Pkt. 1.4 festgesetzten 2 Parkplätzen (Befestigung mit Rasenlochsteinen) aus Rasenflächen besteht.

## 2.0 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Für diesen Bebauungsplan Nr.10 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.

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 30° 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 wird nur für den Aufbau von Sonnenkollektoren vorgesehen.

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

Für untergeordnete Dachflächen, wie für Erkervorbauten bis max. 1/3 der Länge der entsprechenden Außenwand und Dachgauben, sind Ausnahmen von der vorgeschriebenen Dachneigung zulässig. Diese Ausnahmen sind mit der Gemeinde abzustimmen.

Dachgauben sind 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.

Schleppgauben sind zulässig.

## 2.2 Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind in Verblendmauerwerk, ausgemauertem Holzfachwerk, 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. 4,20 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. Aufgrund des lehmigen Bodens ist die Entsorgung des Oberflächenwassers über Sickerschächte angeraten, die in den Bereich von sandigen Bodenschichten führen.

Die Beseitigung von Niederschlagswasser in den Verkehrsräumen und sonstigen öffentlichen Flächen ist vom Straßenplaner aufgrund der lehmigen Bodenverhältnisse durch Versickerungen über Schächte und Rigolen mit Sickerrohr geplant, denen jeweils ein Absetzschacht vorgeschaltet ist. Ein Bodenaustausch bis zu anstehendem sandigen Untergrund ist hier vorzunehmen.

Grundlage der Bemessung der Versickerungsanlagen ist das ATV-Arbeitsblatt A 138.

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

## 2.5 Grundstückseinfriedigung

Die Einfriedigung der Grundstücke darf straßenseitig die Höhe von 130 cm nicht überschreiten.

### **3.0 Nachrichtliche Übernahmen**

#### **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.

### **4.0 Hinweise**

#### **4.1 Bodenverhältnisse**

Das Ingenieurbüro Heidt und Peters hat aufgrund einer am 24.11.1999 durchgeführten Baugrunduntersuchung festgestellt, dass im Plangebiet lehmiger Baugrund in einer Mächtigkeit von 1,50 m bis 1,70 m ansteht. Darunter liegen Sande, mitteldicht gelagert. Das Grundwasser wurde zum Zeitpunkt der Untersuchung bis 2,30 m unter Flur nicht angetroffen. Bei geplanten Gebäudeunterkellerungen sind nähere Untersuchungen angeraten, um das Risiko für die Bauwilligen zu vermeiden.

#### **4.2 Spielplatz**

Da das Plangebiet aus nur 4 Baugrundstücken besteht, kann hier kein Spielplatz ausgewiesen werden. Auch im Umkreis von 400 m ist kein Spielplatz vorhanden, so dass beim Landkreis Soltau-Fallingb. ein Ausnahmeantrag gem. § 5 NSpPIG gestellt wird.

#### IV. Ergebnis der öffentlichen Auslegung im frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Zunächst war vorgesehen, für das Plangebiet ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Norddrebber (Gemeinde Gilten) mit örtlicher Bauvorschrift zu beschließen. Hierfür wurde die frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben und keine Anregungen und Bedenken geäußert:

Straßenbauamt Celle, Katasteramt Fallingbostel, Avacon, Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge.

*Die Bezirksregierung Lüneburg* gibt zu bedenken, „dass die im Rahmen einer solchen Satzung nach § 34 Abs.4 Satz 3 BauGB möglichen Festsetzungen sicherstellen müssen, dass sich die ergänzende Bebauung in den vorhandenen Bebauungszusammenhang einfügt.“ ..... „Der vorhandene Bebauungszusammenhang ist in diesem Bereich bisher nicht durch eine zweite Bauzeile geprägt. Die Bebauung, die mit der Ergänzung der Satzung ermöglicht werden soll, würde sich nicht i.S. des § 34 BauGB in den Bebauungszusammenhang einfügen. Die Zulässigkeit einer solchen rückwärtigen Bebauung kann hier deshalb nicht über Festsetzungen in einer Satzung nach § 34 BauGB hergestellt werden.“

Anmerkung der Planerin: Aufgrund dieser Bedenken hat die Gemeinde Gilten die Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Baugebiet beschlossen.

*Der Landkreis Soltau-Fallingbostel* hat folgende Anregungen und Bedenken geäußert:

1. „In der Satzung unter § 4 Ziffer 4 (Pflanzstreifen) ist der letzte Satz wie folgt zu ändern: Die Fläche ist mit einem standortheimischen Laubgehölz – pro 1 m<sup>2</sup> ein Strauch, pro 30 m<sup>2</sup> ein Hochstammbaum – zu bepflanzen und zu erhalten.“
2. Die festgesetzte Begrünungsfläche ist in der Begründung mit einer nachhaltigen Gestaltung des Ortsrandbildes zur freien Landschaft hin näher zu begründen.
3. „Die Grundstücke sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.“

Anmerkung der Planerin: Die Anregungen zu Pkt. 1,2 und 3 werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

4. In diesem Punkt gibt der LK Soltau- Fallingbostel zu bedenken, dass die Müllabfuhr gesichert werden muß. Für die Planung der Verkehrsflächen muß beachtet werden, dass bei Planung eines Wendehammers dessen Durchmesser mindestens 19,60 m beträgt, um die problemlose Befahrung mit Müllfahrzeugen sicherzustellen.

Anmerkung der Planerin: Der vorliegende Entwurf des Straßenplaners (Ing.-Büro Heidt und Peters) sieht bereits einen Wendepplatz mit einem Durchmesser von 19,60 m vor.

## V. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Folgende Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben und keine Anregungen und Bedenken geäußert:

Landwirtschaftskammer Hannover (Bezirksstelle Uelzen), Bezirksregierung Lüneburg, Katasteramt Fallingbostel, Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Celle, Avacon AG.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen und Bedenken geäußert:

*Das Straßenbauamt Celle* weist darauf hin, dass die geplante Einmündung der Erschließungsstraße in die L 191m in enger Abstimmung mit dem Straßenbauamt zu planen und zu bauen ist. Die Erschließungsstraße ist als öffentliche Gemeindestraße zu widmen und auf einer Länge von mind. 30,00 m bituminös zu befestigen. Die Kosten der neuen Kreuzungsanlage sind von der Gemeinde zu tragen. Die Mehrunterhaltungskosten sind abzulösen, hierüber ist eine Kreuzungsvereinbarung zu treffen.

*Der Landkreis Soltau-Fallingbostel* hat folgende im Bebauungsplan zu berücksichtigende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

1. „Die in der Begründung aufgeführten Ausgleichsflächen gemäß § 8 BnatSchG entlang der befestigten Fahrbahn (Verkehrsgrünflächen) sind im B-Plan nicht festgesetzt. Auf die §§ 1a (3) und 9 (1a) BauGB weise ich hin.“

Anmerkung der Planerin: Die Festsetzung der Verkehrsgrünflächen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. In Punkt 8 der Stellungnahme weist der Landkreis darauf hin, dass der Punkt 2.4 der Begründung nicht eindeutig gefasst ist. Die zukünftigen Grundstückseigentümer sollten auf die bestehenden Bodenverhältnisse und die damit ggf. verbundenen Probleme bei der Oberflächenwasserentsorgung aufmerksam gemacht werden.

Anmerkung der Planerin: Auf die Problematik des lehmigen Baugrundes wird im vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan Nr.4 bereits hingewiesen. Die Entsorgung des Oberflächenwassers im Besonderen wird zusätzlich mit aufgenommen.

In Punkt 8 der Stellungnahme folgen noch Randbedingungen zur geplanten Versickerung bzw. Ableitung des Oberflächenwassers, welche bei der Planung der Straßen- und sonstigen Erschließungsflächen zu berücksichtigen sind. Die für den Bebauungsplan relevanten Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

3. In Punkt 9 der Stellungnahme weist der Landkreis auf den § 2 Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpPIG) hin, der die Ausweisung und das Anlegen von Kinderspielplätzen in den durch Bebauungspläne festgesetzten allgemeinen und reinen Wohngebieten, ...zwingend vorschreibt. Da im Planentwurf keine Aussage darüber getroffen wurde, wie dem Spielbedürfnis von Kindern auf andere Weise gleichwertig entsprochen werden soll, kann dem vorliegenden Entwurf aus jugendpflegerischer Sicht nicht zugestimmt werden.

Anmerkung der Planerin: Da in dem Bebauungsplangebiet keine Fläche für einen Kinderspielplatz ausgewiesen werden kann und auch in einer Entfernung von max. 400 m kein Spielplatz vorhanden ist, wird beim Landkreis Soltau-Fallingbostel ein Ausnahmeantrag gem. § 5 NSpPIG. gestellt.

## VI. Beratungen zum Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Gilten hat in seiner Sitzung am 29.05.2000 die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken geprüft.

Nach Berücksichtigung der in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeiteten Beschlussvorschläge der Planerin hat der Rat der Gemeinde Gilten in seiner Sitzung am 29.05.2000 den Bebauungsplan Nr. 4 "Auf dem Oberfelde" von Gilten mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung sowie die Begründung dazu beschlossen (Stand 28.04.2000).

## VII. Kosten der Erschließung/ Finanzierung

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

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Gilten hat in seiner Sitzung am 2.02.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Auf dem Oberfelde" von Gilten beschlossen.

Schwarmstedt, den 26.10.2000

In Vertretung

  
Gemeindedirektor

### 2. Planunterlage

Gemeinde Gilten, Gemarkung Norddrebber  
Liegenschaftskarte Flur 2, M. 1:1000, Stand: 11.02.2000 Az: L4 - 38/ 2000

#### Herausgebervermerk :

Herausgegeben von der Vermessungs- und Katasterbehörde  
Soltau-Fallingbostel - Katasteramt Fallingbostel -

#### Erlaubnisvermerk :

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet  
(§ 13 Abs. 4 NVermKatG vom 02. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187), dazu gehören  
auch Zwecke der Bauleitplanung.

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch  
Vermessungs- und Katasterbehörde Soltau-Fallingbostel  
- Katasteramt Fallingbostel - am 11.02.2000 Az.: L4 - 38/ 2000

Fallingbostel, den 23. Okt. 2000

In Vertretung:

  
Elbers



### 3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.4 „Auf dem Oberfelde“ von Gilten 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 28.04.2000

#### 4. Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Der Entwurf der zunächst geplanten Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Norddrebber mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung sowie die Begründung dazu wurde vom 2.11.1999 bis 3.12.1999 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.10.1999 beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.10.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Schwarmstedt, den 26.10.2000

In Vertretung

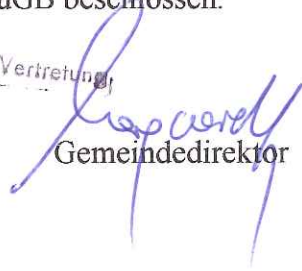
  
Gemeindedirektor

#### 5. Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen im frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Der Rat der Gemeinde Gilten hat in seiner Sitzung am 2.02.2000 die zum Entwurf der Ergänzungssatzung eingegangenen Bedenken der Bezirksregierung Lüneburg geprüft und für den hiernach aufgestellten 1. Vorentwurf des B-Planes Nr.4 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Schwarmstedt, den 26.10.2000

In Vertretung

  
Gemeindedirektor

#### 6. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 "Auf dem Oberfelde" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung sowie die Begründung dazu wurde vom 9.03.2000 bis 10.04.2000 öffentlich ausgelegt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 6.03.2000 beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.02.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Schwarmstedt, den 26.10.2000

In Vertretung

  
Gemeindedirektor



**7. Satzungsbeschluß**

Der Rat der Gemeinde Gilten hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 29.05.2000 den Bebauungsplan Nr.4 und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 26.10.2000

  
Bürgermeister

In Vertretung

  
Gemeindedirektor

**8. Inkrafttreten**

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr.4 "Auf dem Oberfelde" von Gilten ist gemäß § 12 BauGB am 24.10.2000 in der "Walsroder Zeitung" bekanntgemacht und somit rechtsverbindlich geworden.

In Vertretung

  
Gemeindedirektor

Schwarmstedt, den 26.10.2000**9. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4 ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen nicht geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, den 15. Okt. 2002

  
Gemeindedirektor

**10. Mängel der Abwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, den 18. APR. 2011

  
Gemeindedirektor