

DARSTELLUNG DES WIRKSAMEN ZVP
mit Festlegung der Lage des Flurstückes (Flurstücksplan)

Samtgemeinde Schwarmstedt

Gemeinde Gilten

Bebauungsplan Nr. 7

„Gartenfeld II“

OT Nienhagen

**mit Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gartenfeld“
mit örtlichen Bauvorschriften**

Begründung

URSCHRIFT

Satzungsbeschluss, § 10 BauGB

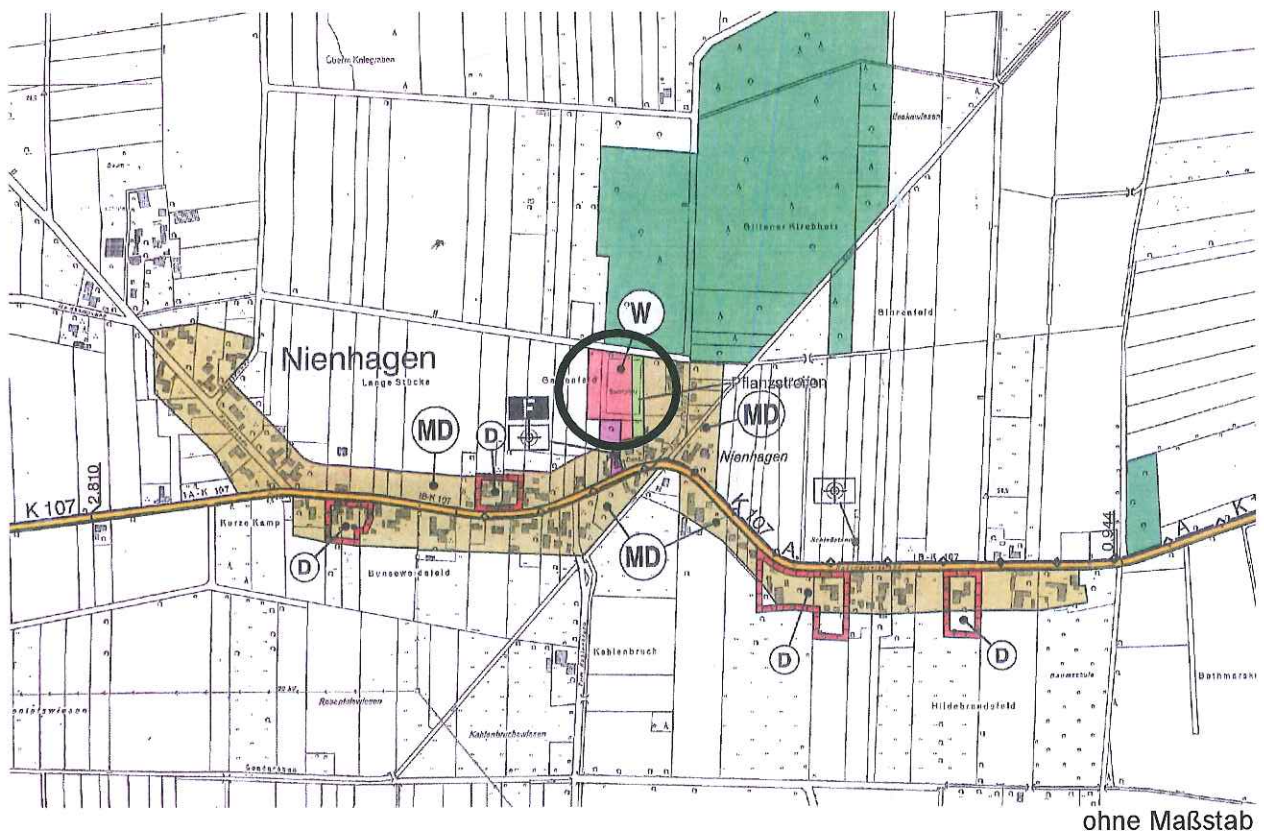
Stand: 15.08.2012

Bearbeitung:



H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

DARSTELLUNGEN DES WIRKSAMEN FNP mit Markierung der Lage des Plangebietes (Übersichtsplan)



Der wirksame Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 31. Änderung durch die Samtgemeinde Schwarmstedt geändert. Es wird im Bereich der dargestellten Wohnbaufläche, W, und des östlich daran angrenzenden Pflanzstreifens gemischte Baufläche, M, dargestellt.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung	4
1.2	Allgemeine Ziele der Planung	5
1.3	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	6
1.4	Alternative Lösungen / Standortfrage	6
2	Planerische Rahmenbedingungen	7
2.1	Raumordnung / Flächennutzungsplanung	7
2.2	Änderung anderer Pläne / Dorferneuerungsplanung	7
2.3	Belange benachbarter Gemeinden	7
2.4	Sonstiges	7
3	Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	9
3.3	Erschließung / Ver- und Entsorgung	9
3.4	Eingrünung / Baumschutz	11
3.5	Allgemeine Hinweise	11
4	Örtliche Bauvorschriften	11
5	Landwirtschaftliche Belange	12
6	Flächenbilanz	13
7	Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild	13
7.1	Westlicher Teil	13
7.2	Östlicher Teil	15
8	Umweltbericht	16
8.1	Einleitung / Rahmenbedingungen	16
8.2	Ziele und Inhalte des Bauleitplans	16
8.3	Nullvariante / Alternativenprüfung	16
8.4	Bestanderhebung und -bewertung / Auswirkungen - Überblick	17
8.5	Eingriffsminderung	18
8.6	Kompensation und Überwachung	18
8.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	19
9	Abwägung und Beschlussfassung	19

Anlage 1: Baumaufmaß am Unteren Koppelweg (Quelle: Bebauungsplan Nr. 3, Begründung)

Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 3

Anlage 3: Gutachterliche Stellungnahme zur 14. Änderung des FNP der Samtgemeinde Schwarmstedt aus immissionstechnischer Sicht (Viehhaltung Zum Kirchholz 6), Baureferat Nienburg der Landwirtschaftskammer Hannover – kann bei Bedarf bei der Gemeinde Gilten angefordert werden

1 Einleitung

Die Samtgemeinde Schwarmstedt und die Gemeinde Gilten haben im Jahr 2000 für den Bereich Gartenfeld in Nienhagen die bauleitplanerischen Voraussetzungen geschaffen, das Areal des ehemaligen Sportplatzes, der zwischenzeitlich nach Gilten verlegt wurde, zzgl. eines westlich angrenzenden Erweiterungsflurstücks als Wohnbaufläche zu nutzen. Hierfür wurde der Flächennutzungsplan geändert und der Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Gilten mit der Bezeichnung „Gartenfeld“ aufgestellt, für den am 12.10.2000 der Satzungsbeschluss gefasst wurde.

Nach mittlerweile über 10 Jahren hat sich herausgestellt, dass offenbar die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Nienhagen nicht in dem seinerzeit unterstellten Maße gegeben ist. Eine weitere Entwicklung / Bebauung der Fläche hat bis dato nicht stattgefunden.

Im Frühjahr 2011 wurde an die Verwaltung von privater Seite die Anfrage herangetragen, das Plangebiet einer wohnlich-gewerblichen Mischnutzung zu unterziehen, deren Charakter zudem mit dem dörflichen Umfeld des Plangebietes korrespondiert.

Samtgemeinde und Gemeinde Gilten haben sich daraufhin entschieden, erneut in die Bauleitplanung einzusteigen und eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie die Neuaufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes vorzunehmen, um die geplante gemischte Nutzung zu ermöglichen, deren Realisierung im Rahmen des bisherigen Allgemeinen Wohngebietes nicht möglich gewesen wäre.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 7 hebt den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 3 vollständig auf und bezieht zudem noch den östlich angrenzenden Bereich eines landwirtschaftlichen Betriebes (Zum Kirchholz 6) mit ein.

Dieses Bebauungsplanverfahren wird für die Gemeinde Gilten von der H&P Ingenieure GbR, Laatzen, bearbeitet.

1.1 Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Der Geltungsbereich umfasst den ehemaligen Sportplatz zzgl. eines westlichen Ergänzungstreifens und damit die Flurstücke 89/2, 89/7 (zum Teil) und 92/1 in der Flur 4 der Gemarkung Nienhagen. Aktuell werden diese Flächen als Pferdeweide genutzt. Einbezogen wird zudem der östliche Teil der Straßenparzelle des Unteren Koppelweges, Flurstück 154 und 167. Dies entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3. Dazu kommen die östlich bis an den Weg Zum Kirchholz angrenzenden Bereiche des landwirtschaftlichen Betriebs Hausnummer 6 und die umgebenden Freiflächen. Dies betrifft die Flurstücke 85/1 (vollständig) und 88/7 sowie das südlich gelegene Grundstück Zum Kirchholz 4, Flurstück 88/6, auf dem sich neben Wohnnutzung ein Kfz-Gewerbebetrieb befindet.

Insgesamt ergibt sich somit ein Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 2 ha.

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich entlang der K 107, Rodewalder Straße, der alte, ebenfalls landwirtschaftlich geprägte Ortskern von Nienhagen, östlich der Straße Zum Kirchholz liegt weitere Wohnbebauung. Das gesamte Umfeld des Geltungsbereichs ist planungsrechtlich als Dorfgebiet, MD, anzusprechen.

Die anstehende Vegetation im Plangebiet stellt sich überwiegend als artenarme Rasenfläche (Sportplatz) sowie im westlichen Anschluss als Ackerfläche (Grünland) dar. An der Nordkante, im Übergang zum Unteren Koppelweg, befindet sich eine Reihe landschaftsbildmarkanter Großbäume (u.a. Eichen). Am Ostrand des ehem. Sportplatzes stehen zwei weitere Einzel-

bäume innerhalb einer Gehölzreihe. Soweit erkennbar stellt sich das Plangebiet ansonsten ohne weitere, für den Naturschutz besonders wertvolle Elemente dar.

Fotodokumentation:

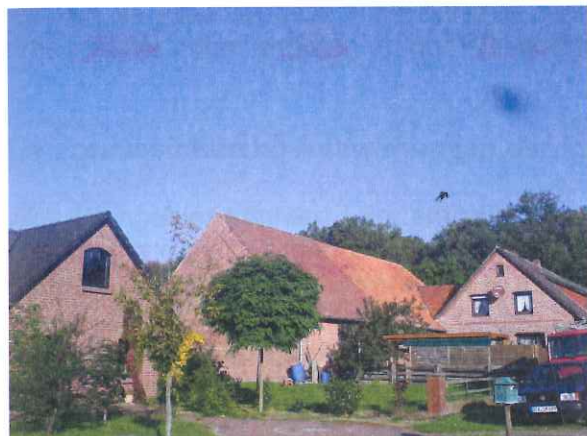


Foto 1: Hofstelle Zum Kirchholz 6



Foto 2: Unterer Koppelweg



Foto 3: Pferdehaltung, Blick vom Unteren Koppelweg nach Osten



Foto 4: Kleine Bäume am Koppelweg im Bereich des Flurstücks 92

1.2 Allgemeine Ziele der Planung

Grundsätzlich gelten die allgemeinen Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 3 weiter, sprich der örtlichen Wohnbaulandentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung soll auch weiterhin entsprochen werden, auch als Beitrag zur örtlichen Standortvorsorge, um eine Bevölkerungsabwanderung nach Gilten oder Schwarmstedt entgegen zu wirken, vgl. dazu auch bereits die Ausführungen im Rahmen der genannten Bauleitplanung (z.B. Begründung zum B-Plan 3, S. 2, Abschnitt 1.2). Angesichts der ganz offensichtlichen, sh. Einleitung, Nachfrageschwäche, ist es nunmehr jedoch auch Zielsetzung, ergänzende dorfgemeinschafts-affine Nutzungen zu eröffnen, die vornehmlich die konkreten Ansiedlungsabsichten eines örtlichen Nachfragers berücksichtigen, die andererseits aber auch künftigen Entwicklungen gegenüber offen gehalten sind. Konkret vorgesehen und planveranlassend ist Wohnnutzung in Kombination mit einer gewerblichen Lager- und ggf. gebietsverträglichen Produktionshalle im Sektor der Fleischverarbeitung. Ein Schlachtbetrieb ist am Standort nicht vorgesehen.

Zu beachten ist, dass etwaige landwirtschaftliche Tierhaltung im Geltungsbereich, ebenso wie das dörfliche Umfeld, die Wohnnutzung einschränken. Hierauf wird innerhalb dieses Verfahrens näher einzugehen sein. Um den Belang hinreichend zu berücksichtigen, wurde der angrenzende landwirtschaftliche Betrieb mit einbezogen, dessen Existenzsicherung eindeutiges Planungsziel ist.

Zielsetzung ist ein an den dörflichen Maßstäben orientiertes Dorfgebiet, um eine gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 3 erweiterte (dörfliche) Nutzungspalette entwickeln zu können.

Zur Entwurfsfassung wurde im Sinne einer klareren Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen und mit Blick auf die zeitliche Umsetzung der Planungen auf den einzelnen Grundstücken im Westteil zwei Pflanzstreifen festgesetzt, zum einen entlang der Westkante des Plangebietes, zum anderen an der Westkante des ehem. Sportplatzes.

1.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Vom Plangebiet könnten Lärmerfissionen ausgehen. Da jedoch Störgrad und Empfindlichkeit künftig der umgebenden Bebauung bzw. den sich östlich und südlich anschließenden Baugebieten entsprechen, wird das Erfordernis einer lärmtechnischen Beurteilung nicht gesehen. Zudem wird ein geringfügig vermehrtes Verkehrsaufkommen auf dem örtlichen Erschließungsnetz zu erwarten sein, welches jedoch insgesamt keine erheblichen – etwa lärmtechnischen - Auswirkungen hat, siehe zum Belang Lärm auch Umweltbericht, Abschnitt 8.4.

Da das Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 3 unverändert bleibt, sind zumindest für die bereits bisher mit baulicher Nutzung belegte ehemalige Sportplatzfläche keine planbedingten, neuen erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten.

Für die bisher nicht überplanten Flächen stellt sich ein neu zu bewertender Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ein, der entsprechende Kompensationsmaßnahmen nach sich zieht.

Zu überprüfen sein werden die auf Wohnnutzung ausgerichteten örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 3: Möglicherweise können diese aufgrund des künftig erweiterten Nutzungskataloges nicht mehr in vollem Umfang aufrechterhalten werden, so dass sich Auswirkungen auf das Ortsbild einstellen. Ob diese erheblich sein werden, ist zu klären, siehe hierzu näher Abschnitt 4.

Zur Sicherung der Gebietszufahrt müssen – wie bereits im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzt – am Koppelweg 4 Bäume fallen.

Kenntnisse über Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.

1.4 Alternative Lösungen / Standortfrage

Es wird eine bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche überplant und die Art der baulichen Nutzung wird angepasst, da die ursprüngliche Darstellung nicht örtlichen Erfordernissen und Nachfrageverhältnissen entsprochen hat. Es wird kein Außenbereich überplant, es wird kein neuer Standort eröffnet, es werden keine landschaftsökologisch besonders wertvollen Flächen überplant, es sind keine erheblichen Konflikte mit der Nachbarschaft erkennbar, was in dieser Begründung noch näher dargelegt wird.

Die nunmehr beabsichtigte städtebauliche Entwicklung modifiziert vielmehr die durch die bisherige Bauleitplanung am Standort vorgegebene Art der Bodennutzung in Richtung ortstypischerer (dörflicherer) Nutzungsformen, ohne dass damit erkennbare erhebliche Auswirkungen einhergehen. Einer ausführlicheren Behandlung alternativer Standorte oder Lösungen bedarf es daher nicht.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Raumordnung / Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde ist zu ändern. Es ist gemischte Baufläche, M, darzustellen. Hierzu wird parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Samtgemeinde Schwarmstedt durchgeführt.

Belange der Raumordnung werden in der genannten Flächennutzungsplanänderung angesprochen und beurteilt. Dazu bedarf es an dieser Stelle keiner weiteren Ausführungen.

2.2 Änderung anderer Pläne / Dorferneuerungsplanung

Eine Änderung anderer Pläne ist nicht erforderlich.

Der Dorferneuerungsplan Nienhagen stammt aus dem Jahr 1998. Aufgrund des Alters des Plans sowie aufgrund der Tatsache, dass mit dieser Bauleitplanung (F-Plan-Änderung und B-Plan-Aufstellung) ein vorhandenes Baugebiet überplant wird, wobei dörfliche Nutzungen realisiert werden sollen, muss auf die Inhalte des Dorferneuerungsplanes an dieser Stelle nicht näher eingegangen werden.

2.3 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren nicht berührt, § 2 (2) BauGB. Das frühzeitige Beteiligungsverfahren erbrachte keinerlei Stellungnahmen benachbarter Gemeinden.

2.4 Sonstiges

Das Plangebiet liegt an der äußersten Grenze eines im RROP 2000 festgesetzten Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung. Auf den Themenseiten des NLWKN, vgl. dort interaktive Karte „Schutz und Gewinnungsgebiete für Grund- und Trinkwasser“ findet sich jedoch in dem genannten Bereich kein Wasserschutzgebiet.

Insofern kann auf weitere Aussagen zu diesem Belang verzichtet werden.

3 Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen sowohl die Entwicklungsvorstellungen im Bereich des ehemaligen Sportplatzes als auch den Bestand am Weg Zum Kirchholz.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Dementsprechend werden folgende Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung vorgenommen:

Es wird ein Dorfgebiet, MD, nach § 5 BauNVO festgesetzt, dessen Teilgebiete MD 1 bis MD 4 sich überwiegend lediglich im Maß der baulichen Nutzung unterscheiden. Der Katalog zulässiger Nutzungen ist für alle Teilgebiete einheitlich, ausgenommen das Teilbaugebiet MD

2, in dem aufgrund der Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb Zum Kirchholz 6 Wohnnutzungen unzulässig sind.

MD 1 findet sich sowohl auf der ehemaligen Sportplatzfläche als auch auf dem westlich angrenzenden Ackerstreifen, getrennt durch einen Pflanzstreifen.

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Nebengebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, die einem landwirtschaftlichen Betrieb oder Gewerbebetrieb am Standort zu- und untergeordnet sind, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe, außer den unten aufgeführten Betrieben,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, außer den oben genannten Betrieben,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle und bordellartig betriebene Gewerbebetriebe,
- Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i Gewerbeordnung, sowie Schank- und Speisewirtschaften, in denen mehr als drei Spielgeräte aufgestellt oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeiten im Sinne des § 33d Gewerbeordnung veranstaltet werden, gleichgültig, ob in einem oder verschiedenen Räumen.

Einschränkung für das Teilbaugebiet MD 2:

- Im Teilbaugebiet MD 2 sind sonstige Wohngebäude sowie Gebäude mit zum dauerhaften Aufenthalt bestimmten Räumen nicht zulässig.

Der Nutzungskatalog ist weit gefasst und umfasst nahezu alle zulässigen Nutzungen nach § 5 BauNVO. Der Ausschluss einzelner Nutzungen nach § 1 (4 Nr. 2, 5, 6, 9) BauNVO begründet sich wie folgt:

Einzelhandelsbetriebe sollen grundsätzlich in den zentraleren Ortsteilen angesiedelt werden, um dort die wirtschaftliche Tragfähigkeit derartiger Einrichtungen zu sichern, in Nienhagen ist dies nicht möglich. Ausnahmen sind z.B. Hofläden oder ähnliche Einrichtungen, die einer landwirtschaftlichen oder sonstigen Hauptnutzung zugeordnet sind. Diese sind zulässig, da in der Folge der geforderten Unterordnung auch nicht mit raumordnerischen Auswirkungen zu rechnen ist. Für örtliche Verwaltungen ist Nienhagen der falsche Standort, hierfür gibt es zentrale Bereiche, sei es im Hauptort Gilten, vor allem aber in Schwarmstedt. Tankstellen werden aufgrund des damit verbundenen starken Ziel- und Quellverkehrsaufkommens sowie aufgrund der Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet nicht zugelassen. Vergnügungsstätten, Bordelle, Spielhallen und ähnliches sind unzulässig, da mit dem dörflichen Charakter Nienhagens unverträglich.

§ 2 der textlichen Festsetzung nimmt eine Reglementierung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude vor, um einer Verdichtung bzw. für die bestehende Ortslage unverhältnismäßig massigen Baukörpern entgegen zu wirken. Dabei wird für Doppelhäuser bewusst eine Reduzierung auf eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte vorgenommen, da Doppelhäuser an sich schon vergleichsweise massive Baukörper darstellen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 3 wird beibehalten, sprich es wird nach wie vor eine GRZ von 0,3 festgesetzt, womit eine Gesamtversiegelung gemäß § 19 (4) BauNVO (unter Berücksichtigung von Nebenanlagen Garagen, Zufahrten) von 45% der Grundstücksfläche zulässig wäre. Im Übergang zur freien Landschaft möchte die Gemeinde Gilten eine aufgelockerte Bebauung auf vergleichsweise großen Grundstücken erzielen, so wie sie auch für die Ortslage Gilten typisch ist. Dem stehen auch die anvisierten Nutzungsvorstellungen nicht entgegen, da gerade die ländliche Grundstücksnutzung in der Regel mit ausreichend Frei- und Gartenflächen verbunden ist.

Östlich der von Nord nach Süd verlaufenden Baumhecke, zu der die überbaubaren Flächen im Sinne der Eingriffsminimierung beidseitig 5 m Abstand einhalten, orientiert sich die zulässige Grundflächenzahl, GRZ, am Bestand. Die landwirtschaftliche Hofstelle Zum Kirchholz 6 ist vergleichsweise stark versiegelt, die Gebäude machen über 50% der Grundstücksfläche aus, so dass der Bebauungsplan sicherheitshalber eine GRZ von 0,6 vorsieht. Die zulässige Gesamtversiegelung unter Berücksichtigung von § 19 (4) BauNVO kann bis auf 80% der Grundstücksfläche ansteigen. Das genügt dem Bestand inkl. ggf. notwendiger, zurückhaltender baulicher Ergänzungen.

Für die übrigen Flächen wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, sprich eine zulässige Gesamtversiegelung nach § 19 (4) BauNVO von 60%. Damit wird ein verträglicher Übergang zwischen der Hofstelle und dem ehemaligen Sportplatzbereich geschaffen und gleichzeitig dem Status-Quo des Grundstücks Zum Kirchholz 4 entsprochen.

Die Bauweise ist eine offene Bauweise, sprich mit den gemäß NBauO erforderlichen Abständen zu den Nachbargrundstücken. Es wird ortstypische Eingeschossigkeit festgesetzt.

3.3 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den östlichen Plangebietsbereich von der Straße Zum Kirchholz, für den westlichen Bereich – analog der Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 3 – von der Straße Unterer Koppelweg, der ggf. anforderungsgerecht auszubauen ist. Der festgesetzte Zufahrtsbereich am Unteren Koppelweg entspricht in Lage und Breite der vormalig im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzten Gebietserschließungsstraße, sprich: Der Eingriff in den Baumbestand am Südrand des Unteren Koppelweges entspricht demjenigen, der bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 3 quantifiziert wurde. Es müssen dafür 4 Bäume fallen.

Um mit Blick auf die aktuellen Eigentumsverhältnisse auch eine selbstständige Erschließung des westlichen Plangebietsbereichs, Flurstück 92/1, zu sichern, wird hier ein zweiter Zufahrtsbereich festgesetzt, der in Lage und Breite die vorhandene Gebietszufahrt aufnimmt. Der Baumbestand am Nordrand des Flurstücks 92/1 ist nicht derart ausgeprägt wie am Nordrand des ehemaligen Sportplatzes, vgl. vorne Foto 4.

Auf Regelungen zur internen Gebietserschließung wird verzichtet, da die Grundstücks- und Nutzungsaufteilung angesichts des vielfältigen Nutzungskataloges sehr stark variieren kann. Erforderlichenfalls sind im Falle von Grundstücksteilungen Verkehrsflächen über anderweitige Regelungen zu sichern. Zum jetzigen Zeitpunkt geht die Gemeinde Gilten davon aus, dass das gesamte Plangebiet lediglich von einem Nutzer in Anspruch genommen wird.

Zur Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation kann das Plangebiet an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen werden. Der Wasserverband Garbsen-Neustadt hat im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens ausgeführt, dass im Unteren Koppelweg eine Trinkwasserleitung DN 100 verlegt werden soll / kann.

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaft Heidekreis gewährleistet. Die Übernahme der Abfallentsorgung erstreckt sich insoweit nur auf die dem öffentlich rechtlichen Entsorgungsträger zugewiesenen bzw. zu überlassenden Abfälle. Die Erreichbarkeit des Plangebietes ist möglich. Allerdings sind die Vorgaben der Abfallentsorgungssatzung (AES) zu beachten, insbesondere in Bezug auf die Bereitstellung (§ 17 Abs. 2 AES) am Abfuhrtag an der öffentlichen Straße.

Das Baugebiet wird an das Abwassernetz der Gemeinde bzw. Samtgemeinde angeschlossen.

Brandschutz:

Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind durch das im Baugebiet vorgesehene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum zu gewährleisten. Es wird von einer vorzuhaltenden Menge von mind. 1600 l/min über mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung ausgegangen. Der Wasserverband Garbsen-Neustadt hat im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens ausgeführt, dass über ein Standrohr nach DIN 14375 aus dem vorhandenen Netz eine Löschwassermenge von 1.860 l/min entnommen werden kann.

Die Brandbekämpfung erfolgt zentral durch die Samtgemeinde Schwarmstedt.

Grundwasserschutz:

Mit den textlichen Festsetzungen §§ 3, 4 soll ein umfassender Grundwasserschutz gewährleistet werden. Im Einzelnen soll unter Beachtung der Eigenschaften des anstehenden Bodens grundsätzlich eine örtliche Versickerung anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück verwirklicht werden. In Hinblick auf die Befestigung von Grundstückszufahrten werden daher wasserdurchlässige bzw. speicherfähige Materialien vorgeschrieben, soweit es die Art der baulichen Nutzung sinnvoll und umsetzbar erscheinen lässt. Für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen oder Gewerbebetriebe gilt dies somit nicht zwingend.

An die Versickerung sind konkret folgende Anforderungen zu stellen:

- Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen und befestigten Betriebsflächen von Gewerbegrundstücken anfallende Niederschlagswasser darf nur über die belebte Bodenzone flächenhaft bzw. über Mulden zur Versickerung gebracht werden. Die Mulden sind nach Profilierung mit einer mind. 20 cm dicken Oberbodenschicht (Mutterboden/ $K_f < 10^{-3}$ m/s) anzudecken.
- Das auf den Gewerbegrundstücken anfallende Dachflächenwasser darf über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden, wenn der Abstand zwischen Grundwasser und Sohle Versickerungsanlage i.M. mind. 1,00 m beträgt.

Grundlage zur Bemessung der Versickerungsanlagen ist das DWA-Arbeitsblatt 138, Stand 2005. Für die Ermittlung des erforderlichen Speichervolumens sind die für das Plangebiet ermittelten Regenspenden (Regenhäufigkeit $n \leq 0,2$) des Deutschen Wetterdienstes (KOSTRA Atlas) heranzuziehen.

Eventuell geplante Notüberläufe aus den Mulden in ein Rigolensystem sind höhenmäßig so anzuordnen, dass ein Abfluss aus den Mulden erst nach Überschreiten des gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 ermittelten Speichervolumens erfolgt.

Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Versickerung ist die Eignung des Untergrundes (K_f -Werte zwischen 10^{-4} und 10^{-5} m/s).

Die Einleitungen sind erlaubnispflichtig. Die Planungen zur Oberflächenentwässerung sind mit dem Landkreis Heidekreis vor Maßnahmenbeginn abzustimmen.

Wie in Abschnitt 2.4 erläutert, wird der Belang Trinkwasserschutz nicht weiter berücksichtigt.

3.4 Eingrünung / Baumschutz

An der Westkante von Flurstück 89/2 wird ein ausreichend breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der neben kompensatorischen Zwecken vor allem eine Einbindung des Gebietes in das Orts- und Landschaftsbild leistet. Es wird eine Breite von 7,50 vorgesehen, um eine dreireihige Pflanzung, möglichst mit mehreren Wuchshorizonten, zu ermöglichen.

Die Aufteilung ist, ausgehend von Westen, wie folgt vorgesehen:

- 2 m Randstreifen zum Acker / zur Grünfläche
 - 1. Pflanzreihe /
- 2 m Abstand /
 - 2. Pflanzreihe /
- 2 m Abstand /
 - 3. Pflanzreihe /
- 1,5 m Randstreifen zur Grundstücksnutzung.

Dabei sind in der mittleren Reihe auch höherwüchsige Gehölze im Sinne mehrerer Wuchshorizonte möglich bzw. als Überhälter vorgeschrieben, auch im Sinne des Ausgleichs abgängiger Gehölze infolge der Gebietserschließung vom Unteren Koppelweg.

An der Westkante von Flurstück 92/1 wird ein lediglich 4,75 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, dessen Breite sich vornehmlich aus den Kompensationsanforderungen ergibt. Mit Blick auf die Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild wirkt dieser Streifen zusammen mit dem wenige Meter weiter östlich gelegenen 7,50 m breiten Streifen.

Die Nord-Süd-durchlaufende Strauch-Baumhecke östlich des ehemaligen Sportplatzes wird erhalten, ebenso die Mehrzahl der Bäume im Übergang zum Unteren Koppelweg. Dies führt zu einer Einbindung und Abschirmung nach Westen und Norden bzw. einer wirksamen internen Gliederung des Plangebietes.

In der Anlage 1 ist das Baumaufmaß aus dem Bebauungsplan Nr. 3 wiedergegeben, dass nach wie vor Gültigkeit hat und Grundlage der Zufahrtsregelungen vom Unteren Koppelweg ist. Das Aufmaß betrifft nur den Nordrand des Sportplatz-Flurstücks, der westlich angrenzende Flurstücksstreifen weist keinen nennenswerten Baumbestand auf, sh. nochmals vorne Foto 4.

Auf eine Eingrünung nach Süden wird verzichtet, da hier keine erheblichen landschafts- oder ortsbildrelevanten Auswirkungen gesehen werden.

3.5 Allgemeine Hinweise

Die allgemeinen Hinweise weisen ohne besonderen Anlass auf planerische Bedingungen und Vorgaben hin.

4 Örtliche Bauvorschriften

Grundsätzlich gelten die örtlichen Bauvorschriften nicht für den Bestand, sondern nur für den Fall einer Neubebauung. Die bestehenden Nutzungen in den Teilbaugebieten MD 3 und MD 4 korrespondieren jedoch ebenfalls mit den örtlichen Bauvorschriften und entsprechen dem Ortsbild.

Im Wesentlichen finden die örtlichen Bauvorschriften Anwendung auf Wohngebäude und wohnähnliche Nutzungen. Das bedeutet, dass z.B. land- und forstwirtschaftliche Betriebsgebäude

oder gewerblich genutzte Gebäude von den Bauvorschriften ausgenommen sind, da deren Nutzungsanforderungen und Aspekte der wirtschaftlichen Umsetzung oftmals den Gestaltungsvorgaben zuwider laufen.

Inhaltlich entsprechen die §§ 2 und 3 der örtlichen Bauvorschriften den Regelungen der §§ 1 bis 3 des Bebauungsplanes Nr. 3.

Verzichtet wird auf die detaillierten §§ 4 bis 7 des Bebauungsplanes Nr. 3 (zu: OK Fußboden, Traufhöhenregelung, Dachgauben Erker, Einfriedungen), da deren Regelungstiefe unverhältnismäßig erscheint bzw. in Bezug auf Einfriedungen hier nicht mehr zum Tragen kommt, da keine interne Erschließung vorgesehen ist.

5 Landwirtschaftliche Belange

Betreffs der Emissionen des Betriebs Zum Kirchholz 6 lag zum Bebauungsplan Nr. 3 eine gutachterliche Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Hannover, Baureferat Nienburg, vom 22.11.1999 vor. Diese nahm eine Immissionssimulation nach dem zweistufigen Ausbreitungsmodell vor, das in dem zurückgezogenen Entwurf der VDI-Richtlinie 3782, Blatt 4, enthalten war.

Auf Grundlage des seinerzeitigen Viehbesatzes stellte der Gutachter für die westlich des Betriebs liegenden Bereiche die Geruchshäufigkeiten in Prozent der Jahresstunden dar. Diese liegen für WA-Gebiete, wie seinerzeit im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzt, zulässigerweise bei 10%.

Als Ergebnis stellte der Gutachter fest: Ab einer Tiefe von 60 m von der westlichen Grundstücksgrenze des Betriebes werden die zulässigen Geruchshäufigkeiten für WA-Gebiete eingehalten. Der Bebauungsplan Nr. 3 berücksichtigte dies durch einen entsprechenden von Bebauung frei zu haltenden Bereich. Ab einer Tiefe von ca. 30 m werden die zulässigen Geruchshäufigkeiten für MD-Gebiete eingehalten.

1999 wurden am Standort ca. 100 Sauen gehalten und entsprechend gutachterlich berücksichtigt. Zwischenzeitlich werden zwar nur noch Babyferkel aufgezogen, so dass sich in Hinblick auf die Geruchsentwicklung Verbesserungen ergeben haben mögen. Dies könnte jedoch nur anhand einer Aktualisierung der gutachterlichen Stellungnahme ermittelt werden. Hierauf verzichtet die Gemeinde Gilten, zum einen, um dem Betrieb unabhängig vom Status-Quo auch wieder die Sauenhaltung zu ermöglichen, zum anderen, weil für die Überbauung der unmittelbar westlich des Betriebs gelegenen Fläche kein unmittelbarer Anlass besteht, der eine tiefergründige Untersuchung rechtfertigt.

Das bedeutet: Im Bereich des ehemaligen Sportplatzes werden die Geruchskonzentrationen für das festgesetzte Dorfgebiet eingehalten. Für die dazwischen liegende Fläche wird nicht gänzlich auf Bebauung verzichtet, es werden jedoch Wohngebäude und andere Gebäude mit Räumen zum dauerhaften Aufenthalt nicht zugelassen. Der Katalog zulässiger Nutzungen bietet hinreichend Möglichkeiten, dennoch eine Bebauung vorzunehmen, und sei es mit weiteren landwirtschaftlichen Nutzungen – Viehhaltung ausgenommen.

Die Belange des Betriebes wie der baulichen Entwicklung werden mit diesen Regelungen hinreichend berücksichtigt.

6 Flächenbilanz

Geltungsbereich:	19.700 m ²
MD 1: BauGB	11.600 m ² , davon Pflanzstreifen: ca.1.500 m ² nach § 9 (1) Nr. 25 a
MD 2: BauGB	2.200 m ² , davon Pflanzstreifen: ca. 200 m ² nach § 9 (1) Nr. 25 a
MD 3:	1.700 m ²
MD 4:	2.200 m ²
Straße:	2.000 m ²

In den Baugebietsflächen bzw. der Straßenfläche enthalten sind ca. 1.350 m² Fläche für Baumerhalt nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB.

7 Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Da die örtlichen Bauvorschriften, ÖBV, zumindest für einen Großteil der zulässigen Nutzungen hinsichtlich der wesentlichen Inhalte aus dem Bebauungsplan Nr. 3 übernommen wurden, wird davon ausgegangen, dass es hinsichtlich des planbedingten Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen im Abgleich zum Bebauungsplan Nr. 3 gibt, auch nicht für den Fall, dass bereichsweise Nutzungen realisiert werden, die nicht den ÖBV unterliegen. Hierfür sorgen das Maß der baulichen Nutzung sowie die Eingrünung nach Westen und der Erhalt prägender Grünstrukturen.

Insofern wird auf diesen Belang folgend nicht vertieft eingegangen.

7.1 Westlicher Teil

Für den Geltungsbereich des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 3, Teilbaugebiet MD 1 (nunmehr zweigeteilt), kann § 1 a (3) Satz 5 BauGB zur Anwendung kommen: Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Zumindest gilt dies soweit, wie sich die Intensität des Eingriffs nicht erheblich ändert.

Unter diesen Voraussetzungen kann der Umfang der Kompensationsmaßnahmen (Anspruch), die seinerzeit im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 3 festgesetzt wurden, auch in dieses Verfahren übernommen werden. Aufgrund der Inanspruchnahme von bisher nicht überbauten Flächen bedarf es entsprechender Anpassungen, um den Anspruch zu erfüllen.

Der Eingriffsbereich umfasst für MD 1 (beide Flächen) 11.600 m², im Einzelnen wie folgt unterteilt:

Flurstück 92/1: 2.900 m², Sandacker, AS (entspr. 25% von MD 1).

Flurstück 89/2: 8.700 m², ehem. Sportplatz, PSP (entspr. 75% von MD 1).

Der Bebauungsplan Nr. 3 setzt eine Grundflächenzahl, GRZ, von 0,3 fest. Diese wird vom vorliegenden Bebauungsplan Nr. 7 übernommen. Die gebietsinterne Erschließungsstraße des Bebauungsplans Nr. 3 entfällt und wird nunmehr Baugebiet. Dies kann eingriffsneutral angesetzt werden. Für die nunmehr erstmalig bebaubare Nordostecke von 1.400 m² wird aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklung eine Wertstufe von 1,5 gemäß Städtetagsmodell angesetzt¹. Daraus resultiert eine Ausgangswertigkeit von 2.100 Wertpunkten für diese Ecke.

¹ An sich gilt für PSP Wertstufe 1.

Im Planungsfall ergibt sich für die Nordostecke aus der zulässigen Versiegelung von GRZ 0,45 (inkl. § 19 (4) BauNVO) folgende Wertigkeit:

Versiegelung: $1.400 \times 0,45 =$	630 m ² mit Wertstufe 0
Restflächen auf den Grundstücken mit Wertstufe 1 als Raseneinsaat (GR) oder vegetationslose Fläche (TF) =	770 m ² mit Wertstufe 1
Summe Planung	770 Wertpunkte

Im Abgleich mit der Ausgangswertigkeit von 2.100 ermittelt sich für den Nordostbereich ein Defizit von ca. 1.330 Punkten.

Gemäß der Eingriffsermittlung² des Bebauungsplans Nr. 3 ergab sich ein - unveränderter, siehe Darlegungen oben - Kompensationsanspruch von 2.210 m². In der Summe ergibt sich für den westlichen Teil, Flurstücke 92/1 und 89/2 zusammen, somit ein Gesamtanspruch von 3.500 Wertpunkten.

Dieser Anspruch wird anteilig entsprechend der Flurstücksgrößen, siehe oben 25% zu 75%, aufgeteilt. Das heißt, es sind zu erbringen:

Auf dem Flurstück 92/1: $3.500 \times 0,25$ Wertpunkte = 875 Wertpunkte
 Auf dem Flurstück 89/2: $3.500 \times 0,75$ Wertpunkte = 2.625 Wertpunkte.

Kompensation im westlichen Teil – Zuordnung gemäß § 9 (1a) BauGB:

Entlang des westlichen Randes von Flurstück 92/1 wird ein Pflanzstreifen festgesetzt, der insgesamt ca. 4,75 m x 125 m = 590 m² Fläche umfasst³. Es wird ein Siedlungsgehölz, HSE, entwickelt. Aufgrund der vergleichsweise geringen Breite des Streifens wird eine reduzierte Wertigkeit von 2,5 Punkten angesetzt, somit eine Aufwertung gegenüber dem Bestand Sandacker um 1,5 Punkte. Das heißt: Es werden ca. 880 Wertpunkte erzielt. Damit wird ein rechnerischer Ausgleich geschaffen.

Auch materiell sieht die Gemeinde Gilten damit den Eingriff als kompensiert an, da auch die Belange des Landschaftsbildes berücksichtigt werden (im Zusammenspiel mit dem östlich angrenzenden Pflanzstreifen) und da keine besonders bedeutsamen Elemente des Naturhaushalts betroffen sind.

Entlang des westlichen Randes von Flurstück 89/2 wird ein Pflanzstreifen festgesetzt, der insgesamt ca. 7,50 m x 120 m = 900 m² Fläche umfasst. Es wird ein Siedlungsgehölz, HSE, entwickelt, für das die volle Wertigkeit von 3 Punkten angesetzt werden kann. Es werden auch Überhalter, also größere, höher wachsende Gehölze, festgesetzt, womit der Verlust der Bäume am Unteren Koppelweg infolge der Grundstückszufahrten ausgeglichen wird. Somit ergibt sich eine Aufwertung gegenüber dem Bestand Sportplatz (Einstufung unter Bezug auf das Altverfahren und die seinerzeitige Ausgangsbewertung zum Zeitpunkt der erstmaligen Eingriffsermittlung mit einem Punkt) um 2 Punkte / m². Das heißt: Es werden 1.800 Wertpunkte erzielt.

Im Abgleich mit dem Kompensationsanspruch verbleiben weitere ca. 825 Punkte, für die die Anlage einer Streuobstwiese auf einer Fläche von mind. 275 m² vorgesehen wird. Für eine Streuobstwiese auf einer extensiv gepflegten Grünlandfläche (HO + GIE o.ä.) kann Wertfaktor 4 in Ansatz gebracht werden, so dass eine Aufwertung um 3 Punkte / m² erfolgt, woraus sich 825 Wertpunkte ergeben. Auf eine nähere Verortung (zeichnerisch) kann verzichtet werden, da die Fläche sich in einer Hand befindet und einheitlich genutzt werden wird.

Auch materiell sieht die Gemeinde Gilten damit den Eingriff als kompensiert an, da durch die Pflanzanforderungen auch die Belange des Landschaftsbildes berücksichtigt werden und da keine besonders bedeutsamen Elemente des Naturhaushalts betroffen sind. Zudem stellt

² Zwar führt Bebauungsplan Nr. 3 die Ermittlung auf Basis des seinerzeit aktuellen Modells des NLÖ durch, jedoch sind die Ergebnisse vergleichbar bzw. summierbar, da jeweils ein flächenbezogener Aufwertungsanspruch ermittelt wird.

³ Der im alten Bebauungsplan Nr. 3 entlang der Westgrenze festgesetzte Pflanzstreifen war 5,50 m breit.

eine Obstwiese eine dorftypische Form des Ausgleichs dar und ist damit besonders standortgerecht.

Somit wird für den Westbereich unter Berücksichtigung der Ausgangssituation und der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen ein hinreichender Ausgleich erzielt, jeweils aufgeteilt auf die beiden betroffenen Flurstücke und in entsprechender Zuordnung, vgl. textl. Festsetzungen § 6.

7.2 Östlicher Teil

Im östlichen Teil wird für die Grundstücke an der Straße Zum Kirchholz, Teilbaugebiete MD 3 und MD 4, eine Bestandsüberplanung vorgenommen. Das hier differenziert festgesetzte Maß der baulichen Nutzung lässt keinen erheblichen zusätzlichen, d.h. planbedingten, Eingriff zu. Insofern gilt auch hier der o.g. § 1 a (3) Satz 5 BauGB.

Ein planbedingter Eingriff vorbereitet wird lediglich auf den bisher unbebauten, ca. 2.000 m² umfassenden Flächen westlich des landwirtschaftlichen Betriebs Zum Kirchholz 6, die insofern folgend einer genaueren Betrachtung bedürfen, Teilbaugebiet MD 2. Die südlich davon gelegenen Flächen gehören zum Grundstück Zum Kirchholz 4 und können angesichts der dafür festgesetzten GRZ und der vorhandenen Bebauung nicht mehr ohne weiteres bebaut werden, bedürfen somit auch keiner weiteren Betrachtung.

Bei dem angesprochenen Eingriffsbereich handelt es sich um eine ca. 35 m breite und ca. 60 m tiefe Baulücke zwischen dem intensiv bebauten Grundstück Zum Kirchholz 6 und der künftigen Bebauung auf dem ehemaligen Sportplatzareal. Unter der Voraussetzung der Bebauung des Sportplatzareals wäre diese Fläche nach § 34 BauGB bebaubar oder es könnte zumindest im Rahmen der Innenentwicklung ein Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. In beiden Fällen wäre ein Ausgleich nicht erforderlich.

Die Fläche ist als stark durch die angrenzende Bebauung geprägte Grünlandnutzung anzusprechen. Die max. zulässige Versiegelung umfasst unter Berücksichtigung von § 19 (4) BauNVO:

Versiegelung: $2.000 \times 0,60 = 1.200 \text{ m}^2$.

Unter Berücksichtigung der o.g. planerischen Rahmenbedingungen erscheint der Gemeinde Gilten daher für dieses Grundstück ein Ausgleich in Höhe der halben Versiegelung als angemessen, sprich 600 m² bzw. Punkten, da besonders wertvolle Bestandteile des Naturhaushalts erkennbar nicht vorliegen.

Kompensation im östlichen Teil – Zuordnung gemäß § 9 (1a) BauGB:

Entlang des südlichen Randes wird ein Pflanzstreifen festgesetzt, der insgesamt ca. 200 m² Fläche umfasst. Gegenüber der Ausgangsnutzung ergibt sich unter Berücksichtigung der festgesetzten Bepflanzungsintensität eine Wertsteigerung von 2 Punkten pro m², sprich 400 Punkten. Dies entspricht dem aus der zulässigen Versiegelung ohne Berücksichtigung von Nebennutzungen nach § 19 (4) BauNVO resultierenden Anspruch. Um den Nebennutzungen gerecht zu werden, wird zusätzlich per textlicher Festsetzung § 6 festgesetzt, dass pro 100 m² versiegelter Fläche nach § 19 (4) BauNVO ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum auf dem Grundstück zu pflanzen ist.

Somit wird für den Nordostbereich unter Berücksichtigung der Ausgangssituation und der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen ein hinreichender Ausgleich erzielt.

Insgesamt erfolgt eine vollständige Kompensation der planbedingten Eingriffe im Geltungsbereich.

8 Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB Nr. 2 hat die Gemeinde Gilten im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

8.1 Einleitung / Rahmenbedingungen

Grundsätzlich gelten die allgemeinen Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 3 weiter, sprich der örtlichen Wohnbaulandentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung soll auch weiterhin entsprochen werden. Zudem ist es nunmehr auch Zielsetzung, ergänzende dorfgebiets-affine Nutzungen zu eröffnen, die vornehmlich die konkreten Ansiedlungsabsichten eines örtlichen Nachfragers berücksichtigen, die andererseits aber auch künftigen Entwicklungen gegenüber offen gehalten sind. Konkret vorgesehen und planveranlassend ist Wohnnutzung in Kombination mit einer gewerblichen Lager- und ggf. gebietsverträglichen Produktionshalle im Sektor der Fleischverarbeitung.

Mit Blick auf die Belange des Umweltschutzes kann für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs auf die Ermittlungen und Begründungsausführungen des Bebauungsplanes Nr. 3 zurückgegriffen werden. Schwierigkeiten bei der Datenermittlung sind insofern nicht gegeben.

Natur- und / oder Landschaftsschutzgebiete sowie europäische Schutzgebiete sind nicht betroffen. Besondere Ziele des Umweltschutzes o.ä., die sich aus weiteren einschlägigen Fachgesetzen oder -plänen ergeben, sind nicht bekannt.

8.2 Ziele und Inhalte des Bauleitplans

Der Bebauungsplan setzt ein Dorfgebiet, MD, mit einem weitgefächerten Katalog zulässiger Nutzungen fest, das hinsichtlich der Grundflächenzahl, GRZ, unter Bezug auf den Bestand im östlichen Teil und die anvisierten Planungen im westlichen Teil gegliedert wird.

Im Westen sowie im mittleren Bereich des östlichen Teils werden Pflanzstreifen festgesetzt, um Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild abzumildern. Landschaftsbildprägende Strauch-Baumhecken am Unteren Koppelweg sowie entlang der Ostseite des ehemaligen Sportplatzes werden erhalten.

Die Erschließung erfolgt über die angrenzenden Gemeindestraßen. Regelungen zur internen Gebietserschließung sind verzichtbar.

8.3 Nullvariante / Alternativenprüfung

Angesichts dessen, dass ein bestehender Bebauungsplan, dessen Nutzungsregelungen offenbar zum Teil am Bedarf vorbei gehen, überplant werden soll, stellt sich die Alternativenfrage nicht.

Bei der Nullvariante würde im Westteil der Bebauungsplan Nr. 3 weiter gelten, im Ostteil würde auf den erstmalig überplanten, bisher unbebauten Flächen weiter Grünlandnutzung stattfinden.

8.4 Bestanderhebung und -bewertung / Auswirkungen - Überblick

Auswirkungen in Form von Immissionen, Fahrverkehr o.ä. auf die umgebenden Wohnnutzungen, sprich das Schutzgut Mensch, sind nicht zu erwarten, da Störgrad und Störempfindlichkeit der geplanten Nutzungen dem umgebenden Bestand entsprechen.

Zu beachten sind die landwirtschaftlichen Emissionen der Hofstelle Zum Kirchholz 6, die sich jedoch nur noch für eine kleine Teilfläche einschränkend auf die Planung bzw. die Nutzungszulässigkeiten auswirken.

Das Plangebiet ist Dorfgebiet, MD, und entspricht damit der Umgebung, sowohl planungsrechtlich als auch in Bezug auf die planungsveranlassende, konkrete Nutzung. Es sind keine erheblichen betrieblichen Emissionen zu befürchten, u.a. ist kein Schlachtbetrieb am Standort vorgesehen. Es ist kein nächtlicher Lkw-Fahrverkehr zu befürchten, da eine reine Tagesnutzung vorgesehen ist.

Mit der Planung geht darüber hinaus ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einher, der auszugleichen ist. Allerdings liegen ausweislich des regionalen Raumordnungsprogramms, RROP 2000, des Landkreises SFA, keine Natur und Landschaft oder etwaige Erholungsfunktionen betreffenden Ausweisungen vor, so dass auch diesbezüglich nicht von erheblichen Auswirkungen auf den Menschen auszugehen ist. Ein Vorsorgegebiet für Erholung beginnt östlich bzw. nördlich des Geltungsbereichs.

Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden in der Regel über die vorhandenen Biotoptypen erfasst. Bei der Erfassung wird der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS, O. V., 2004, Naturschutz und Landschaftspflege Heft A4) zugrunde gelegt.

Im Westteil wird der ehemalige Sportplatz sowie westlich angrenzend ein ca. 20 m breiter Streifen landwirtschaftlicher Fläche überplant. Die am Nordrand und Ostrand des Sportplatzes stehenden, gebietsprägenden Bäume / Baumreihen werden bis auf notwendige Gebietszufahrten erhalten. Hierfür sind 4 Bäume abgängig.

Im östlichen Teil werden zwei bereits bebaute Grundstücke überplant, hier stellt sich planbedingt kein neuer Eingriff ein. Lediglich untergeordnet auf ca. 2.000 m² Fläche wird unmittelbar angrenzend an den landwirtschaftlichen Betrieb auf einer Wiesenfläche neues Bauland geschaffen.

Die Belange des Artenschutzes sind nicht erheblich betroffen. Die hierfür maßgebenden Elemente des Naturhaushalts werden erhalten. Entlang der Nord-Süd-durchlaufenden Strauch-Baumhecke wird beidseitig in 5 m breiter Abstandsstreifen eingehalten, so dass auch etwaige Flugrouten von Fledermäusen, die die Hecke als Leitstruktur nutzen könnten, nicht gestört werden. Besonderer Maßnahmen zu Gunsten des Artenschutzes bedarf es nicht.

Bezüglich der Schutzgüter Boden und Wasser ist u.a. wichtig festzustellen, ob seltene oder besonders schutzwürdige Bodentypen vorliegen, die ggf. zusätzlichen Kompensationsbedarf zugunsten dieses Schutzgutes begründen. Dieses ist nicht der Fall. Es finden sich im Plangebiet und dessen Umgebung Podsol-Braunerden. Der Bodentyp ist nicht schutzwürdig (Quelle: Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie⁴). Seltene Böden finden sich nicht.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft sind nicht erkennbar. Auswirkungen auf das Landschaftsbild können anhand des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung und etwaiger Eingrünungsmaßnahmen bewertet werden. Mit der festgesetzten Ein-

⁴ <http://memas01.lbeg.de/lucidamap/index.asp?THEMEGROUP=BODEN>

geschossigkeit und der Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,6 entspricht das Baugebiet dem dörflichen Umfeld. Die soweit zulässige Baumasse kann über entsprechende Begrünungsmaßnahmen und unter Berücksichtigung des Erhalts der Bäume und Hecken weiträumigeren Blickbeziehungen weitestgehend entzogen werden. Nach Westen setzt der Bebauungsplan daher zwei Pflanzstreifen fest, die eine landschaftsbild-wirksame Eingrünung ermöglichen.

Insgesamt ist ein Erfordernis von weitergehenden Kompensationsmaßnahmen zu Gunsten des Landschaftsbildes nicht erkennbar.

Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter sind nicht erkennbar.

Wechselwirkungen entstehen vor allem zwischen den Schutzgütern Tiere / Pflanzen und Landschaftsbild. Das ist auch hier der Fall, da die geplante Eingrünung nicht nur der Kompensation für verloren gehende Biotope allgemeiner Bedeutung, hier Acker und ehem. Sportplatz, dien, sondern auch die Belange des Landschaftsbildes berücksichtigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Planung eine dorfgebietstypische räumliche Erweiterung von Nienhagen erfolgt, ohne dass naturräumlich besonders wertvolle Elemente betroffen sind oder dass die angrenzende Nachbarschaft beeinträchtigt wird. Voraussetzung hierfür ist, dass die am Standort befindlichen Großbäume und Gehölze tatsächlich erhalten werden und dass die konkret geplante Nutzung in Bezug auf betriebliche und verkehrliche Emissionen gebiets- und umfeldverträglich ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten dies für diese Planungsebene, eine vorhabensbezogene Absicherung muss im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

8.5 Eingriffsminderung

Der dem dörflichen Maßstab und dem Standort angepasste Nutzungskatalog und die differenziert festgesetzte zulässige Versiegelungsgrades führen zu einer guten Integration des Plangebietes in die Umgebung und einer Minimierung potentieller Auswirkungen.

Vorgesehen ist zudem eine örtliche Regenwasserversickerung, um die Auswirkungen auf den Grundwasserkörper zu minimieren.

Die örtlichen Bauvorschriften mindern zusätzlich den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild.

8.6 Kompensation und Überwachung

Kompensation im westlichen Teil – Zuordnung gemäß § 9 (1a) BauGB:

Im westlichen Teil werden zwei parallele ein Pflanzstreifen festgesetzt, die insgesamt ca. 1.500 m² Fläche umfassen. Gegenüber der Vornutzung ergibt sich unter Berücksichtigung der festgesetzten Bepflanzungsintensität eine Wertsteigerung von 2 Punkten pro m². Es werden auch Überhalter, also größere, höher wachsende Gehölze, festgesetzt, womit der Verlust der Bäume am Unteren Koppelweg infolge der Grundstückszufahrten ausgeglichen wird. Zusätzlich wird eine mind. 275 m² große Streuobstwiese festgesetzt, womit insgesamt eine hinreichende Kompensation, sowohl rechnerisch als auch materiell, erfolgt.

Kompensation im östlichen Teil – Zuordnung gemäß § 9 (1a) BauGB:

Entlang des südlichen Randes wird ein Pflanzstreifen festgesetzt, der insgesamt ca. 200 m² Fläche umfasst. Gegenüber der Ausgangsnutzung ergibt sich unter Berücksichtigung der festgesetzten Bepflanzungsintensität eine Wertsteigerung von 2 Punkten pro m², sprich 400 Punkten. Dies entspricht dem aus der zulässigen Versiegelung ohne Berücksichtigung von Nebennutzungen nach § 19 (4) BauNVO resultierenden Anspruch. Um den Nebennutzungen

gerecht zu werden, wird zusätzlich per textlicher Festsetzung festgesetzt, dass pro 100 m² versiegelter Fläche nach § 19 (4) BauNVO ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum auf dem Grundstück zu pflanzen ist.

Überwachung:

Die Gemeinde Gilten überwacht die planbedingten Umweltauswirkungen. Dies betrifft z.B. die künftigen konkreten nutzungsbezogenen Emissionen und die Durchführung der Pflanzmaßnahmen, vor allem der Eingrünung vor Ort, inklusive deren dauerhaften Erhalt. Hierzu genügt eine 1x-jährliche Sichtkontrolle.

8.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Samtgemeinde Schwarmstedt und die Gemeinde Gilten haben im Jahr 2000 für den Bereich Gartenfeld in Nienhagen die bauleitplanerischen Voraussetzungen geschaffen, das Areal des ehemaligen Sportplatzes. Hierfür wurde seinerzeit der Flächennutzungsplan geändert und der Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Gilten mit der Bezeichnung „Gartenfeld“ aufgestellt.

Nach mittlerweile über 10 Jahren hat sich herausgestellt, dass offenbar die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Nienhagen nicht in dem seinerzeit unterstellten Maße gegeben ist. Im Frühjahr 2011 wurde an die Verwaltung von privater Seite die Anfrage herangetragen, das Plangebiet einer wohnlich-gewerblichen Mischnutzung zu unterziehen, deren Charakter zudem mit dem dörflichen Umfeld des Plangebietes korrespondiert. Somit wird nunmehr ein Dorfgebietes MD, unter Einbeziehung bestehender landwirtschaftlicher Nutzung, festgesetzt.

Es ist festzustellen, dass mit der Planung eine dorfgbietstypische räumliche Erweiterung von Nienhagen erfolgt, ohne dass naturräumlich besonders wertvolle Elemente betroffen sind oder dass die angrenzende Nachbarschaft beeinträchtigt wird. Voraussetzung hierfür ist, dass die am Standort befindlichen Großbäume und Gehölze tatsächlich erhalten werden und dass die konkret geplante Nutzung in Bezug auf betriebliche und verkehrliche Emissionen gebiets- und umfeldverträglich ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten dies für diese Planungsebene, eine vorhabensbezogene Absicherung muss im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Die Kompensation gemäß Naturschutzrecht kann über die Randanpflanzungen sowie die Anlage einer Obstwiese vollständig im Geltungsbereich erfolgen.

9 Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung:

Auf Hinweis des Landkreises Heidekreis wurden zur Endfassung zwei Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen vorgenommen, deren Ziel und Inhalt sich bereits aus der Begründung ergeben haben: Zum einen wurde die textliche Festsetzung § 1.3 um den Ausschluss von Tierhaltung ergänzt, zum anderen wurde § 3 um die Verwendung wasserdurchlässiger oder speicherfähiger Beläge für Grundstückszufahrten ergänzt. Damit wurde den Anregungen des Landkreises gefolgt.

Weitere Anregungen oder Hinweise wurden im Rahmen der Beteiligung nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB nicht vorgetragen, weder von den Behörden / Trägern öff. Belange noch aus der Öffentlichkeit.

Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gartenfeld II“ wurde vom Rat der Gemeinde Gilten in seiner heutigen Sitzung beschlossen.

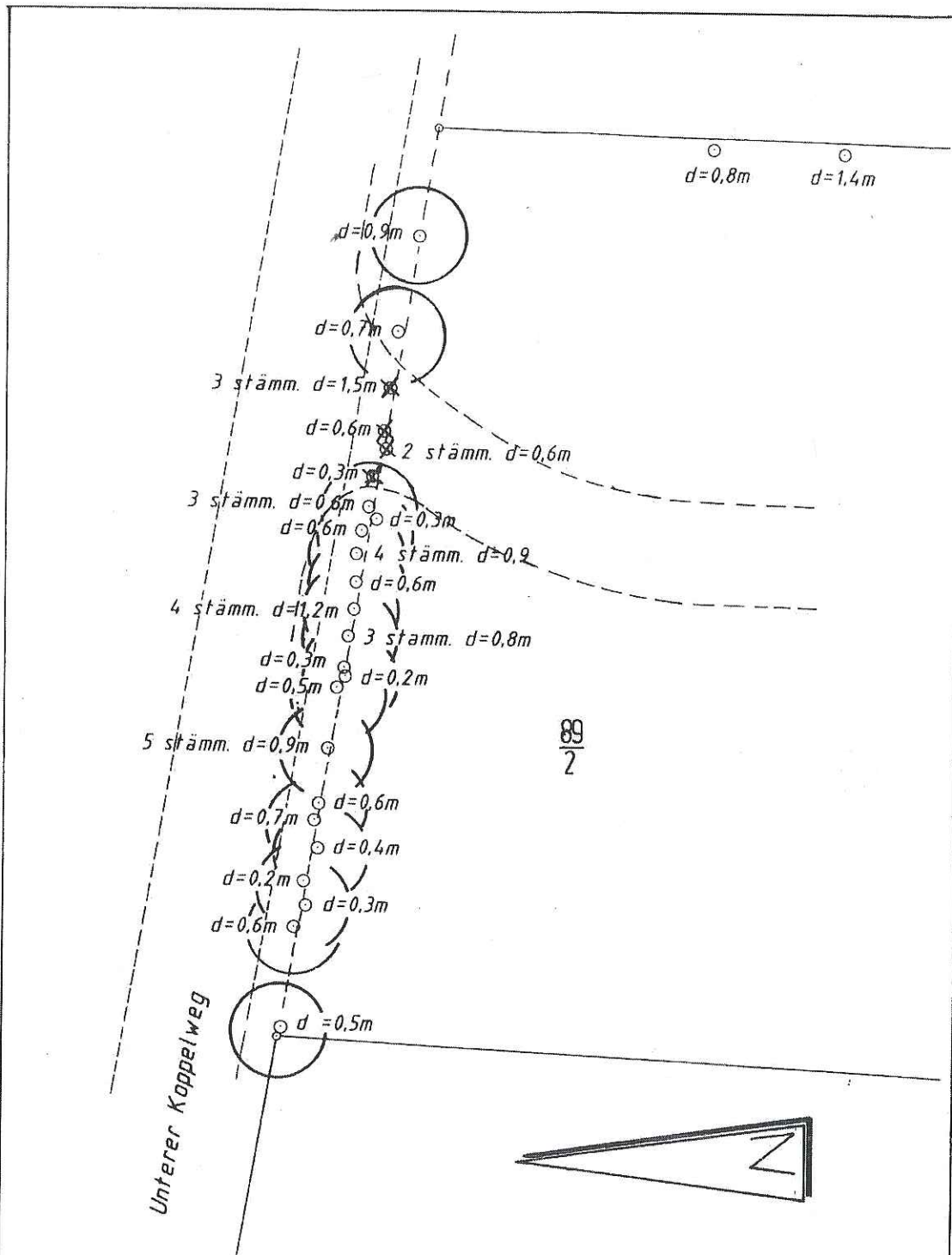
Schwarmstedt, [16. Okt. 2012]


Bürgermeister
(Lohse)




Gemeindedirektor
(Gehrs)

Zusammenstellung:
H&P, Laatzen, Mai / August 2012



Baumkartierung, M 1 : 500

Zu erhaltende Einzelbäume, § 9 (1) Nr. 25b BauGB
(gemäß Kartierung Vermessungsbüro Dr. Menke, Garbsen, März 2000)

