

# **Gemeinde Gilten**

**Landkreis Heidekreis**

## **Bebauungsplan Nr. 9**

**„Auf dem Oberfelde III“**

**OT Norddrebber**

**mit örtlichen Bauvorschriften**

## **BEGRÜNDUNG**

### **ABSCHRIFT**

Beglaubigungsvermerk

Die Übereinstimmung dieser Abschrift  
der Begründung des B-Planes Nr. 9 mit der Urschrift wird bestätigt.


Schwarmstedt, den

L. S. ....

**Verfahren nach § 13b BauGB**

**Stand: Satzungsbeschluss – 14.03.2018**

Bearbeitung:

 H&P Ingenieure  
Laatzen / Soltau

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung / Planungsziele .....	3
1.1 Verfahren nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ .....	3
1.2. Gesetze und Verordnungen .....	4
1.3 Ziele und Zwecke der Planung .....	4
1.4 Auswirkungen der Planung .....	5
2. Das Plangebiet .....	5
2.1 Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung .....	5
2.2 Pläne in der Umgebung .....	6
2.3 Sonstige planerische Rahmenbedingungen .....	7
3. Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung .....	8
3.1 Raumordnung / Flächennutzungsplanung .....	8
3.2 Änderung anderer Pläne .....	10
3.3 Belange benachbarter Gemeinden .....	10
4. Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen .....	10
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Bauhöhe / Örtliche Bauvorschriften .....	11
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen .....	12
4.5 Erschließung/Verkehr.....	12
4.6 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung .....	12
4.7 Ver- und Entsorgung .....	13
5. Bewertung der Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Belange / Grünordnerische Festsetzungen	13
5.1 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben .....	13
5.2 Bewertung der Umweltbelange / Artenschutz.....	14
5.3 Grünordnerische Festsetzungen.....	15
6. Klima .....	15
7. Immissionsschutz.....	15
8. Altlasten .....	15
9. Flächenbilanz .....	15
10. Beschluss der Begründung.....	16

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtslageplan (ohne Maßstab, Plangebiet markiert).....	6
Abbildung 2: B-Plan Nr. 6 „Auf dem Oberfelde II“ (unmaßstäblich).....	6
Abbildung 3: Satzung zur Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den OT Norddrebber (unmaßstäblich).....	7
Abbildung 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt (unmaßstäblich, Plangebiet markiert) .....	10

## 1. Einleitung / Planungsziele

Aufgrund der Aufgabe der Hobby-Pferdehaltung und zur Deckung des Eigenbedarfes an Wohnbauland (1 – 2 Bauplätze), möchte die Gemeinde Gilten eine Abrundung des nordwestlichen Ortsrandes des OT Norddrebber auf den Freiflächen einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle planungsrechtlich ermöglichen.

Vorgesehen ist eine bedarfsgerechte Abrundung des Ortsrandes in direkten Anschluss an das Baugebiet „Auf dem Oberfelde II“ (B-Plan Nr. 6) befindet. Eine Erschließung der 1 bis maximal 2 Grundstücke ist demzufolge über den Wendehammer der Straße „Auf dem Oberfelde“ möglich.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauland dargestellt – eine bauliche Entwicklung ist also bereits vorgezeichnet und städtebaulich erwünscht.

Das Plangebiet ermöglicht aufgrund der Größe die Entwicklung von – je nach Zuschnitt – 1 bis 2 Wohnbaugrundstücken. Der Gemeinde liegt ein konkreter Bauwunsch aus dem OT Norddrebber auf der Fläche vor. Ferner steht im südlich gelegenen Baugebiet derzeit lediglich ein Baugrundstück zur Verfügung.

Durch die Novelle des Baugesetzbuches (BauGB), welche am 13. Mai 2017 Rechtskraft erlangte, ist es Städten und Gemeinden nun befristet möglich ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau durchzuführen. Gemeinden können gem. § 13b BauGB Bebauungspläne von bis zu einer Grundfläche von einem Hektar im beschleunigten Verfahren, ohne Umweltprüfung und ohne frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB, aufstellen. Die Grundstücke müssen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. „Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“<sup>1</sup>

Die hier vorliegende Planung stellt für die Gemeinde Gilten ein solches Beispiel für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen dar. Das Plangebiet grenzt östlich an einen durch eine Satzung gem. § 34 BauGB gesicherten Bereich an. Ferner grenzt im Süden der B-Plan Nr. 6 „Auf dem Oberfelde II“ an den Geltungsbereich des Plangebietes an.

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

### 1.1 Verfahren nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“

„Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Zitat § 13b Baugesetzbuch

<sup>2</sup> Zitat § 13b Baugesetzbuch

Durch die Novelle des Baugesetzbuches (BauGB), welche am 13. Mai 2017 in Kraft getreten ist, ist es Städten und Gemeinden möglich, bis zum 31. Dezember 2019 ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau durchzuführen. Gemeinden können gem. § 13b BauGB Bebauungspläne von bis zu einer Grundfläche von einem Hektar im beschleunigten Verfahren, ohne Umweltprüfung und ohne frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB, aufstellen. Die Gesetzesänderung basiert auf dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (vom 4. Mai 2017). Ziel des Gesetzgebers ist hier eine Erleichterung des Wohnungsbaus.

Die Voraussetzungen des § 13b BauGB für dessen Anwendung sind gegeben. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt etwa 2.900 m<sup>2</sup>. Angesichts der festgesetzten Grundflächenzahlen wird die maximal gemäß § 13b BauGB zulässige Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten.

Der Geltungsbereich des hier gegenständlichen B-Plans liegt im Westen des Ortsteiles Norddrebber in der Gemeinde Gilten. Das Gebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Es weist eine Erschließung über die Gemeindestraße „Auf dem Oberfelde“ auf.

Die Gemeinde Gilten sieht die Anforderung an die Durchführung des Verfahrens gem. § 13 b BauGB im vorliegenden Fall als gegeben an. Das Plangebiet grenzt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an (Satzungsgebiet gem. § 34 im Osten und Bebauungsplangebiet gem § 30 im Süden), die Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> wird deutlich unterschritten (siehe oben bzw. Flächenbilanz in Abschnitt 9). Dies entspricht unmittelbar den Intentionen des Gesetzgebers bzgl. des § 13b BauGB.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO hier nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgebiete (Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete) liegen nicht vor. Artenschutzrechtliche Belange werden betrachtet. Insoweit werden die maßgebenden Umweltbelange vollinhaltlich berücksichtigt.

Die Gemeinde Gilten sieht die Voraussetzungen des § 13 b BauGB im vorliegenden Fall somit als gegeben an. Das bedeutet: Es kann auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren verzichtet und von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB bzw. dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

## **1.2. Gesetze und Verordnungen**

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) wird mit Beschluss des Rates der Gemeinde Gilten vom 07.05.2018 aufgrund der auf dem Plan vermerkten Rechtsvorschriften aufgestellt.

## **1.3 Ziele und Zwecke der Planung**

Es sollen durch die hier vorliegende Planung (Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes) die Voraussetzungen zur Deckung des Eigenbedarfes an Wohnbauland (1 – 2 Bauplätze) zur Abrundung des nordwestlichen Ortsrandes von Norddrebber, auf einer ehemals für die Hobby-Pferdehaltung genutzten Fläche, geschaffen werden.

Die Flächen des Plangebietes befinden sich in direkten nördlichen Anschluss an das Baugebiet „Auf dem Oberfelde II“ (B-Plan Nr. 6) und im Osten des Plangebietes befinden

sich Flächen, welche gem. § 34 BauGB gesichert sind. Eine Erschließung der 1 bis maximal 2 Grundstücke ist über den Wendehammer der Straße „Auf dem Oberfelde“ möglich.

Das Plangebiet ermöglicht aufgrund der Größe die Entwicklung von – je nach Zuschnitt – 1 bis 2 Wohnbaugrundstücken.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt als Wohnbauland dargestellt – eine bauliche Entwicklung ist also bereits vorgezeichnet. Durch die Planung kann der Eigenbedarf an Wohnbauland realisiert werden und zu einer sinnvollen Abrundung des Ortsrandes von Norddrebber in nordwestliche Richtung beigetragen werden. Das südlich befindliche Baugebiet „Auf dem Oberfelde II“ ist bis auf ein Grundstück komplett verkauft und steht somit zur Deckung des Eigenbedarfes an Wohnbauland in der Gemeinde Gilten, OT Norddrebber nicht zur Verfügung.

## 1.4 Auswirkungen der Planung

### Immissionen:

Grundsätzlich lassen die vorgenommenen Festsetzungen bzw. lässt die daraufhin zulässige Nutzung keine Immissions-Unverträglichkeiten gegenüber der vorhandenen bzw. benachbarten Bebauung erwarten. Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

### Verkehr:

Die zu erwartenden max. 1 bis 2 Grundstücke können über die Gemeindestraße „Auf dem Oberfelde“ an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden werden. Diese stellt sich als ausreichend leistungsfähig dar. Weitere Auswirkungen sind aufgrund der Anzahl der zusätzlichen Grundstücke nicht zu erwarten

### Natur und Landschaft:

Unbenommen der Regelungen des § 13b BauGB stellen sich die Auswirkungen der Planung auch real als gering dar, da sich bei der Fläche des Plangebietes um eine als Pferdeweide genutzte Grünfläche handelt. Durch den mit der Pferdehaltung verbundenen Verbiss, Tritt und Nährstoffeintrag, weist die Fläche nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum auf. Es ist nach derzeitigen Kenntnisstand, aufgrund der Nähe zum Siedlungsbereich, der Nutzung als Pferdeweide und der Kleinflächigkeit nicht erkennbar, dass etwaige Belange des Artenschutzes im Sinne § 44 BNatSchG potentiell betroffen sein könnten.

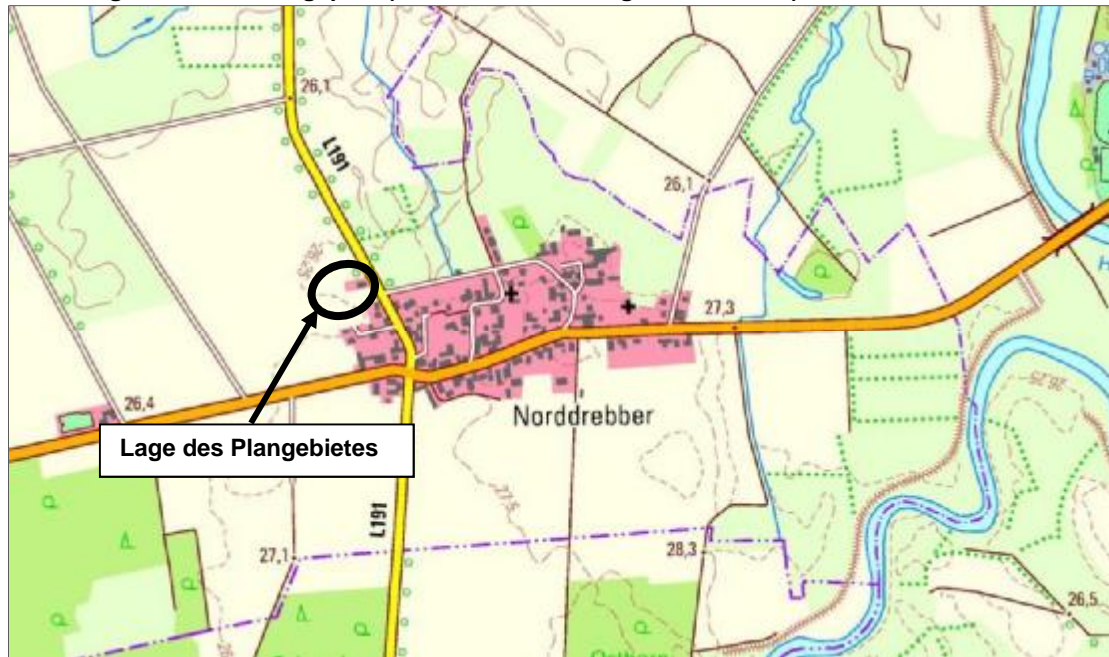
## 2. Das Plangebiet

### 2.1 Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,3 ha Fläche im nordwestlichen Bereich des OT Norddrebber in der Gemeinde Gilten, gelegen nördlich des Baugebietes „Auf dem Oberfelde II“ über welches das Plangebiet auch an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen werden kann.

Das Plangebiet grenzt östlich an eine ehemalige Hofstelle an. Das Plangebiet selbst wird durch eine intensiv genutzte Pferdeweide geprägt. Nördlich und Westlich außerhalb des Geltungsbereiches setzen sich Grünland und Ackerflächen weiter fort.

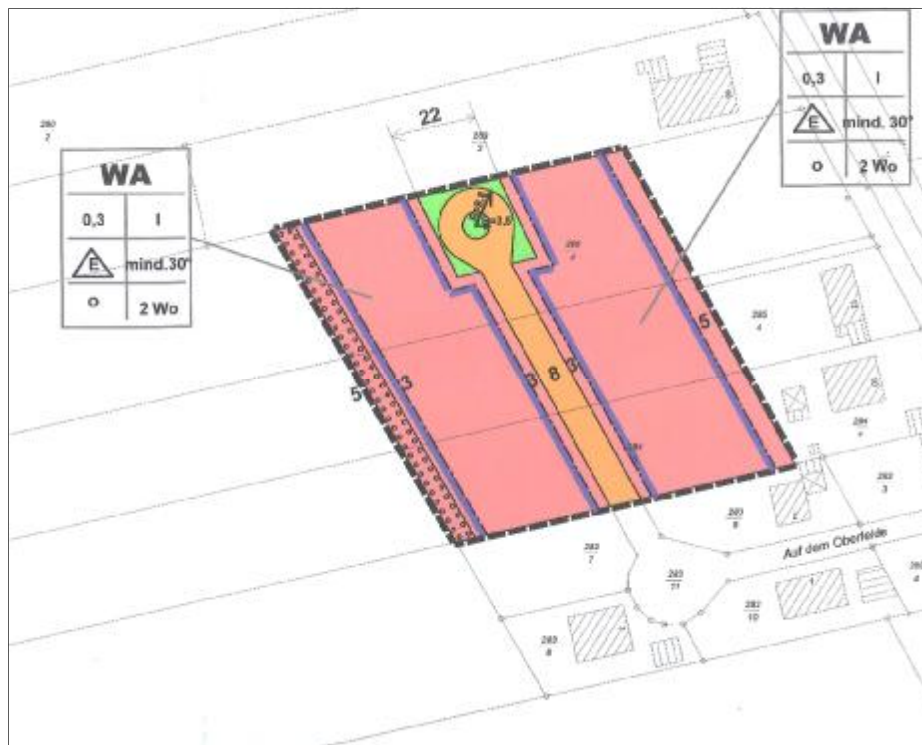
Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 289/ 2 tlw., der Flur 2 in der Gemarkung Norddrebber. Die exakte Geltungsbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Abbildung 1: Übersichtslageplan (ohne Maßstab, Plangebiet markiert)<sup>3</sup>

## 2.2 Pläne in der Umgebung

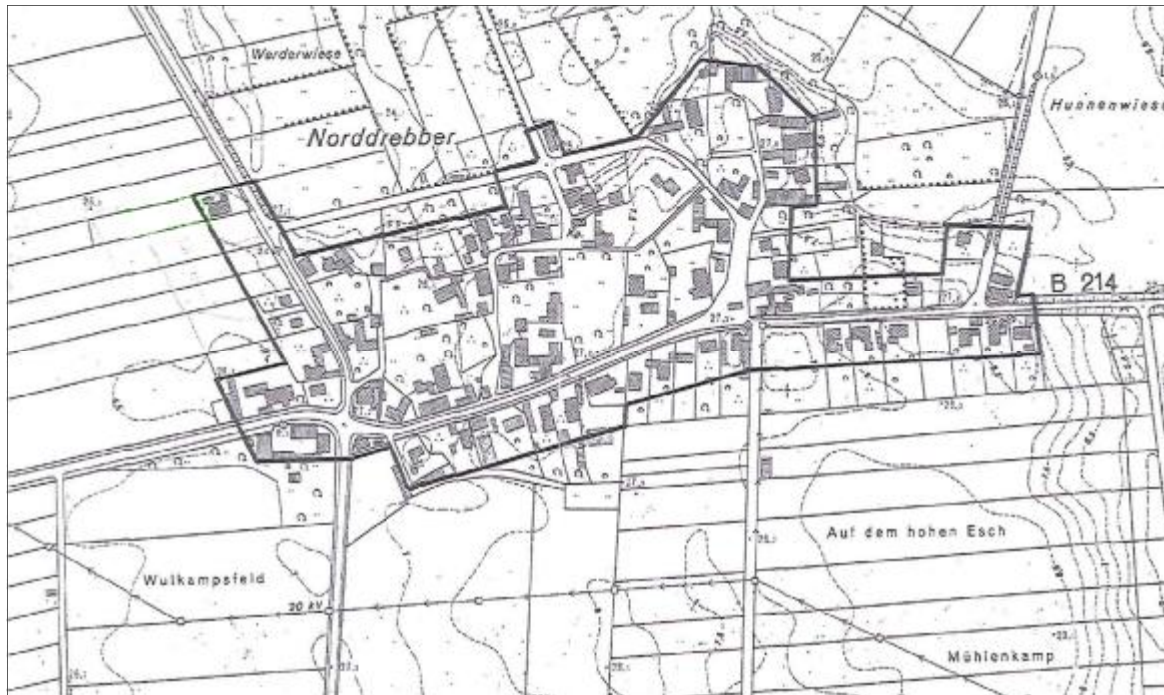
Im südlichen Anschluss an das Plangebiet wurden durch die Rechtskraft des B-Planes Nr. 6 „Auf dem Oberfelde II“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen.

Abbildung 2: B-Plan Nr. 6 „Auf dem Oberfelde II“ (unmaßstäblich)



<sup>3</sup> Quelle: Verden-Navigator, 2017

**Abbildung 3: Satzung zur Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den OT Norddrebber (unmaßstäblich)**



Im Jahr 1995 wurde die Satzung für den Bereich Norddrebber rechtskräftig, welche der Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles dient.

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 9 „Auf dem Oberfelde III“ dient unmittelbar zur Deckung des Eigenbedarfes (Kinder des Grundstückseigentümers) an Wohnbauland in der Gemeinde Gilten und hat somit auf weitere Planungen innerhalb der Gemeinde keine unmittelbaren Auswirkungen.

### 2.3 Sonstige planerische Rahmenbedingungen

Auf folgende planerische Randbedingungen wird mittels allgemeiner Hinweise aufmerksam gemacht:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

Es besteht jedoch nach Kenntnis der Gemeinde Gilten kein unmittelbarer Anlass für diese Hinweise, da Kenntnisse über Bodenfunde oder Altlasten nicht vorliegen.



Schwermetalle:

Von Seiten des Landkreises Heidekreis wurde darauf hingewiesen, dass eine mögliche Belastung mit Schwermetallen im Norden des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden kann. Hier sind im Zuge konkreter Baumaßnahmen weitere Untersuchungen dazu empfohlen.

Militärischer Flugbetrieb:

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3 weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass aufgrund der Lage des Plangebietes mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen ist. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht anerkannt werden.

Kampfmittel:

Gemäß dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, existieren keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmittel – jedoch kann für das Plangebiet auch keine Kampfmittelfreigabe erteilt werden. Eine konkrete Gefahrenforschung wird jedoch nicht gefordert. Das bedeutet, dass der Kampfmittelbeseitigungsdienst keine konkreten Kenntnisse über die örtliche Situation hat. Aus Sicht der Gemeinde Gilten besteht kein Anlass, eine Kampfmittelerforschung vorzunehmen. Jedoch weist die Gemeinde Gilten hiermit ausdrücklich darauf hin, dass Grabungsarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle sowie das Ordnungsamt oder das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, zu informieren, damit eine fachgerechte Bergung in die Wege geleitet werden kann.

Landesstraße:

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden, weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen können.

### **3. Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung**

#### **3.1 Raumordnung / Flächennutzungsplanung**

FNP:

Eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ist nicht erforderlich. Die derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplanes sieht für das Plangebiet Wohnbauflächen (W) vor. Die westlichen Flächen des Plangebietes, welche als Grünflächen für die Eingrünung festgesetzt werden sollen, werden im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Festsetzung als Grünfläche wird jedoch als aus dem FNP entwickelt angesehen, da eine bauliche Inanspruchnahme auf den Grünflächen nicht zulässig sein wird. Das gebietet es, auf dieser Bebauungsplanebene kurz die Belange der Raumordnung anzusprechen.



LROP (2008 / 2012 / 2017):

Im Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (2008 / 2012 / 2017) werden für das Plangebiet keine besonderen Darstellungen abgebildet. Die südlich, außerhalb des Plangebietes verlaufende B 214, wird als „Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

RROP Heidekreis 2015 (Entwurf):

Es wird in der beschreibenden Darstellung im Entwurf 2015 des Regionalen Raumordnungsprogramms des Heidekreises als Grundsatz angeführt, dass „Außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete hat die weitere Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu erfolgen (LROP 2.1 02 / RROP 2.1 06)“. Im Rahmen der hier vorliegenden Planung soll der Bedarf der Eigenentwicklung durch die Inanspruchnahme von Freiflächen, welche einer ehemaligen Hofstelle zugeordnet sind, gedeckt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt der Gemeinde bereits ein Bauwunsch (Entwicklung von 1 – 2 Baugrundstücken). Im südlich gelegenen Baugebiet steht derzeit lediglich noch ein Baugrundstück zur Verfügung. Somit stehen der Gemeinde Gilten derzeit keine kurz- bis mittelfristigen Reserven an Wohnbauland zur Deckung des Eigenbedarfes zur Verfügung. Durch die vorliegende Planung und Entwicklung von 1 bis 2 Baugrundstücken kann somit zur Deckung des Eigenbedarfes an Wohnbauland in der Gemeinde Gilten beigetragen werden. Zudem können die vorhandenen Erschließungsanlagen genutzt werden und somit können auch weitere Flächen im Außenbereich geschont werden.

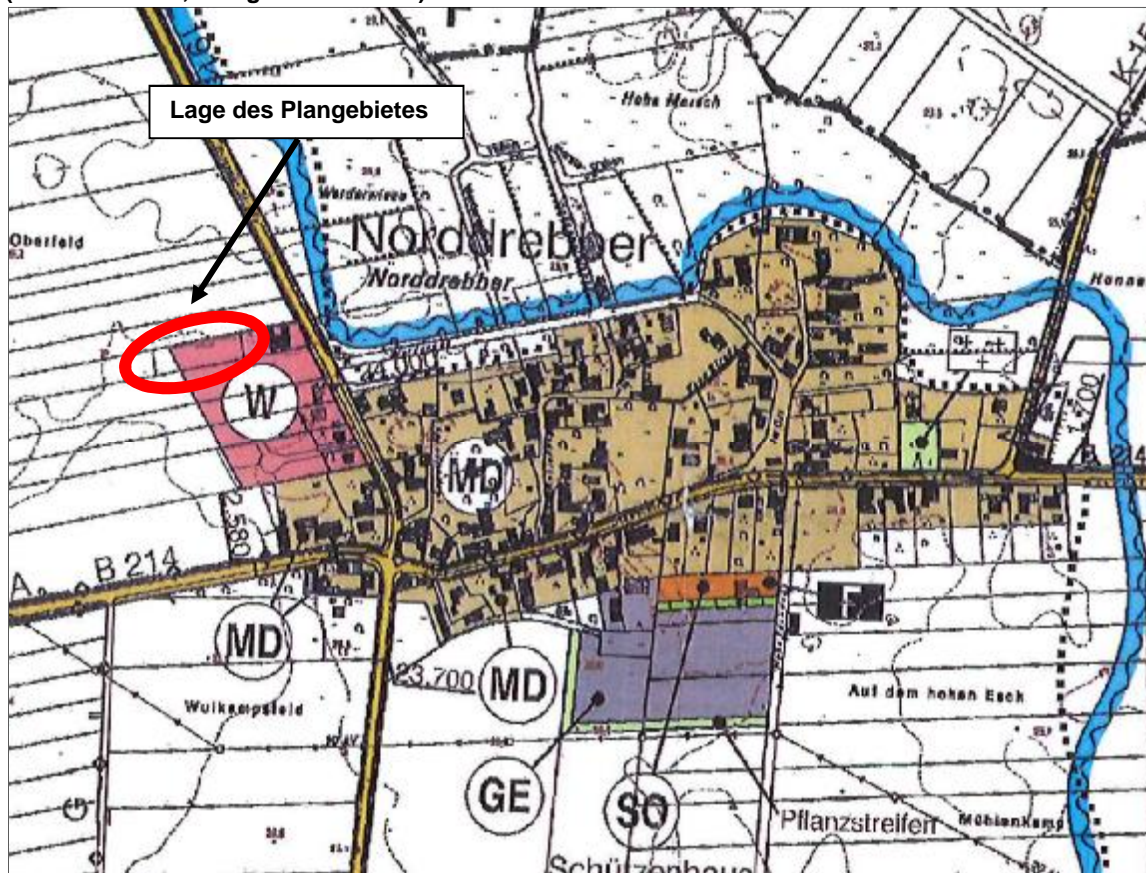
Dem Grundsatz der Raumordnung kann somit mit der vorliegenden Planung entsprochen werden.

Das Plangebiet wird in der zeichnerischen Darstellung zum Großteil bereits als „Siedlungsbereich“ dargestellt. Die Flächen, auf denen eine Eingrünung des Plangebietes vorgesehen ist, werden als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials“. Die Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebietes erfolgt nur kleinflächig zur Eingrünung des Plangebietes.

Die südlich des Plangebietes verlaufende B 214 wird als „Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße“ dargestellt und die östlich verlaufende „Giltener Straße“ als „Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung“.

Insofern steht die hier vorliegende Planung mit den Grundsätzen und Zielen des RROP Entwurfs von 2015 in Einklang. Durch die Entwicklung von max. 2 Baugrundstücken kann eine bedarfsgerechte Schaffung von Wohnbauland für den Eigenbedarf von Norddrebber erfolgen und so den Zielen und Grundsätzen des RROPs des Landkreises Heidekreis entsprechen.

Abbildung 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt (unmaßstäblich, Plangebiet markiert)



### 3.2 Änderung anderer Pläne

Eine Änderung anderer Pläne ist nicht erforderlich.

### 3.3 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren, aufgrund der Deckung des Eigenbedarfes an Wohnbauflächen, zum derzeitigen Kenntnisstand erkennbar nicht berührt, § 2 (2) BauGB. Das Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB bleibt hier abzuwarten.

## 4. Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung wird im Sinne der Gleichbehandlung und zur Sicherung einer gestalterischen Einfügung aus dem südlich direkt anschließenden B-Plan Nr. 6 übernommen. Das heißt: Es wird für den B-Plan Nr. 9 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es sind gebietstypische Nutzungen gemäß § 4 BauNVO zulässig. Dabei werden Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) aufgrund ihres Flächenbedarfes und der zu erwartenden Verkehre ausgeschlossen.

Bis auf die für den Änderungsbereich nicht erheblichen Festsetzungen Nr. 3 (Erschließungsstraße) und 4 (externe Kompensation) werden die textlichen Festsetzungen aus dem südlich angrenzenden B-Plan Nr. 6 übernommen.

Insgesamt orientieren sich die zulässigen Nutzungen des Bebauungsplans Nr. 9 damit an dem südlich angrenzenden Wohngebiet und fügen sich in die städtebauliche Nutzungsstruktur Norddrebbers ein.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden die zulässigen Nutzungen aufgeführt.

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO mit folgendem Katalog zulässiger Nutzungen festgesetzt.

Zulässige Nutzungen im **WA-Gebiet**:

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- Tankstellen.

Grundsätzlich wird das geplante Baugebiet dazu dienen, vornehmlich Wohnnutzungen aufzunehmen. Wie in ländlichen Siedlungen üblich, muss jedoch auch mit einer Nachfrage nach weiteren Nutzungen gerechnet werden. Diese sollen auch allgemein zulässig sein, siehe oben, da sie einem dörflichen Gebietscharakter entsprechen. Ferner orientiert sich der Nutzungskatalog an den im südlichen Bereich zulässigen Nutzungen.

Tankstellen werden jedoch ausgeschlossen wegen ihres Flächenanspruchs bzw. ihres zu erwartenden Zielverkehrsaufkommens.

Insgesamt orientieren sich die zulässigen Nutzungen damit an der für den Ortsteil Norddrebber typischen Nachfrage und die zukünftigen Nutzungen fügen sich in die städtebauliche Nutzungsstruktur ein.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Bauhöhe / Örtliche Bauvorschriften**

Auch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt in Anlehnung an den südlich angrenzenden B-Plan Nr. 6.

Es wird eine Grundflächenzahl, GRZ, von 0,3 festgesetzt, d.h. max. 30% der Grundstücksfläche dürfen durch bauliche (Haupt-)Anlagen überbaut werden. Durch Garagen und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf diese zulässige Versiegelung um 50% überschritten werden. Anlagen im genannten Sinne sind z.B. Garagen und Carports mit ihren Zufahrten oder Gartenhäuschen. Zudem wird in dörflichen Strukturen eine möglichst offene Bebauung angestrebt. Es gilt eine offene Bauweise, innerhalb derer Einzelhäuser zulässig sind. Es wird maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt. Zudem wird die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OK.FF) auf max. 0,75 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt. Die Traufhöhe der Gebäude (Schnittpunkt

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

Als zulässige Dachneigung für Wohngebäude werden nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zugelassen. Mit Blick auf das dorftypische Erscheinungsbild werden pro Gebäude generell nur zwei Wohneinheiten zugelassen.

Um ein Einfügen der zukünftigen Bebauung zu gewährleisten, werden für die hier vorliegende Planung die örtlichen Bauvorschriften des direkt südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 6 „Auf dem Oberfelde II“ übernommen. Durch die geregelte Gestaltung entsteht ein optisch zusammenhängender Siedlungsabschnitt. Die neu hinzukommende Bebauung wird nicht als Fremdkörper wahrgenommen werden, sondern wird sich in das Ortsbild einfügen.

### **4.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Im zukünftigen WA-Gebiet wird das Baufeld des südlich angrenzenden B-Plans Nr. 6 sinngemäß weitergeführt und die neuen Baugrenzen werden an die bereits bestehenden anschließen. Somit kann zwischen dem bereits bestehenden B-Plan Nr. 6 und dem geplanten B-Plan Nr. 9 ein zusammenhängendes Baufeld entstehen.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (Wendehammer) des angrenzenden WA Gebietes und zum nördlichen Pflanzstreifen wird zur besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke (für zum Beispiel Freisitze in südliche Ausrichtung, Berücksichtigung der geringen Grundstückstiefe) ein Abstand von 1 m vorgesehen. Die notwendigen Abstände gemäß NBauO sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Im Osten und Westen wird der Verlauf der Baugrenze aus dem südlich angrenzenden Bebauungsplan fortgesetzt.

### **4.5 Erschließung/Verkehr**

Die äußere Kfz-Erschließung des Plangebietes kann über den südlich befindlichen Wendehammer der Straße „Auf dem Oberfelde“ gesichert werden. Die Straße stellt sich als ausreichend leistungsfähig dar, die zu erwartenden Verkehre aus dem zukünftigen Wohngebiet aufzunehmen.

Der Anschluss der 1 bis 2 im Plangebiet geplanten Wohnbaugrundstücke erfolgt auf Ebene der Ausführungsplanung.

#### Ruhender Verkehr:

Der zu erwartende ruhende Verkehr kann auf den zukünftigen Grundstücken untergebracht werden. Weitere Regelungen hierzu sind aufgrund der Anzahl der Grundstücke und der ausreichenden Größe der Grundstücke, aus derzeitiger Sicht auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

### **4.6 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung**

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

Aufgrund der lehmigen Bodenverhältnisse im Plangebiet ist die Entsorgung des Oberflächenwassers über Sickerschächte angeraten, die in den Bereich von sandigen Bodenschichten führen.

#### **4.7 Ver- und Entsorgung**

Die Flächen des WA-Gebietes können an die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die Wasserversorgung (inkl. der Löschwasserversorgung), die Stromversorgung und die Schmutzwasserentsorgung sind damit sichergestellt. Träger für die Abwasserbeseitigung ist die Samtgemeinde Schwarmstedt.

Die Abfallentsorgung ist durch den Entsorgungsträger gewährleistet. Eine Erreichbarkeit für die Abfallentsorgung ist im Bereich der zentralen Wendeanlage problemlos möglich.

##### Telekommunikation:

Am Rand des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Hinsichtlich der TK-Versorgung kann das Gebiet als erschlossen betrachtet werden und es besteht von Seiten der Telekom kein Handlungsbedarf.

##### Brandschutz:

Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind durch das vorgesehene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum zu gewährleisten.

Bei der zu erwartenden Bauart (feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen) ist eine Menge von mind. 1.600 l/min über mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung, vorzuhalten, wobei eine Entnahmestelle max. 150 m entfernt sein darf. Der Unterflurhydrant UH3720-002 in Norddrebber stellt die Löschwasserversorgung sicher.

Die Brandbekämpfung erfolgt durch die Samtgemeinde Schwarmstedt.

### **5. Bewertung der Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Belange / Grünordnerische Festsetzungen**

#### **5.1 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben**

##### Landschaftsrahmenplan (LRP Heidekreis 2013):

In Bezug auf Arten und Biotope stellt der Landschaftsrahmenplan für das Plangebiet aufgrund der Lage im bereits vorgezeichneten Siedlungsbereich (F-Plan Ebene) keine besonderen Darstellungen dar. Im Rahmen der Karte Landschaftsbild wird die Bewertung der Landschaftsbildeinheit für das Plangebiet als „gering“ dargestellt. Im Rahmen des Zielkonzeptes wird das Plangebiet ebenfalls als „bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt.

##### Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Samtgemeinde Schwarmstedt oder für die Gemeinde Gilten nicht vor.

##### Schutzgebiete gem. Abschnitt 5 NAGBNatSchG

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete gem. Abschnitt 5 NAGBNatSchG. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Untere Leine“

(LSG H 00054) befindet sich in rd. 850 m Entfernung zum Plangebiet. Beeinträchtigungen der Schutzziele sind somit durch die Planung nicht zu erwarten.

#### Natura 2000

Das FFH-Gebiet „Aller (mit Brambruch), untere Leine, untere Oker“ (EU-Kennzahl 3021-331) befindet sich in rd. 900 m Entfernung. Durch den Abstand ist nicht mit Beeinträchtigungen der Schutzziele durch die vorliegende Planung zu rechnen.

## **5.2 Bewertung der Umweltbelange / Artenschutz**

Das vorliegende Verfahren wird gemäß § 13 b BauGB durchgeführt. Daher gilt die Anwendung des § 13 a BauGB.

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gilt für diesen Bebauungsplan, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Daher rückt, losgelöst von der verfahrensbedingt nachrangigen Eingriffssystematik, die Frage der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange in den Vordergrund.

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit intensiv als Weidefläche für die Hobby-Pferdehaltung genutzt. Diese Flächen sind durch die intensive Nutzung als Pferdeweide durch Verbiss, Tritt und Nährstoffeintrag gekennzeichnet und weisen daher nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum auf.

Es ist nach derzeitigen Kenntnisstand, aufgrund der Nähe zum Siedlungsbereich, der Nutzung als Pferdeweide und der Kleinflächigkeit nicht erkennbar, dass etwaige Belange des Artenschutzes im Sinne § 44 BNatSchG potentiell betroffen sein könnten. Daher ist mit Arten des Offenlandes (Brutvögel) nicht zu rechnen. Es ist lediglich davon auszugehen, dass ubiquitäre Arten das Plangebiet nutzen. Diese finden in den zukünftigen Hausgartenbereichen Nistmöglichkeiten und können diese ebenfalls als Nahrungsgäste nutzen.

Dennoch sollte als Vermeidungsmaßnahme die Baufeldräumung nach Möglichkeit im Zeitraum vom 01.10. bis 28. / 29. 02. (außerhalb der Vogelbrutzeit) stattfinden.

Es ist anzunehmen, dass Fledermäuse das Plangebiet als Jagdgebiet nutzen. Diese können jedoch nach der Umsetzung der Planung auf Flächen in der Umgebung ausweichen und die zukünftigen Hausgärten als Jagdgebiet nutzen.

Es wird mit derzeitigen Kenntnisstand davon ausgegangen, dass etwaige Belange des Artenschutzes im Sinne § 44 BNatSchG, unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen, durch die Planung nicht betroffen sind.

Schutzwürdige Bodentypen finden sich gemäß Kartenserver des LBEG nicht.<sup>4</sup>

Insgesamt stehen die Umweltbelange der Planung somit nicht entgegen.

---

<sup>4</sup> <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

### 5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Gestaltung des Ortsbildes sind zur Durchgrünung des Plangebietes sind je Baugrundstück zwei ein mittelgroß werdende (z.B. Obstbäume) auf dem Grundstück zu setzen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Dies trägt zur Ortsbildgestaltung und zur Durchgrünung der zukünftigen Grundstücksflächen bei.

Zur Eingrünung des Plangebietes in Richtung Norden wird analog zu den Festsetzungen des südlich angrenzenden B-Planes Nr. 6 ein Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser ist gem. den textlichen Festsetzungen gem. § 4 anzulegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

#### Private Grünflächen:

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ ist zur Eingrünung der Baugrundstücke ein 5 m breiter, umlaufender Pflanzstreifen, analog der Festsetzungen für die Bepflanzungen gem. § 9 abs. 1 Nr. 25 a (siehe textliche Festsetzungen § 4), anzulegen. Die Restflächen sind als Raseneinsaat zu pflegen.

### 6. Klima

Die im Änderungsbereich befindlichen Freiflächen stellen sich aufgrund ihrer geringen Fläche nicht als klimabedeutsam dar. Ferner werden zukünftig auch Hausgartenbereiche im WA-Gebiet entstehen.

Die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind auf Grundlage des Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz – EEWärmeG- und der EnEV 2016 Energieeinsparverordnung für Gebäude so zu errichten, dass sie somit einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

### 7. Immissionsschutz

Regelungen zum Immissionsschutz bedarf es nicht. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, wie auch in der Umgebung des Plangebietes, ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der umliegenden schutzwürdigen Wohnnutzungen zu rechnen. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine emittierenden Nutzungen (Gewerbe / Landwirtschaft).

### 8. Altlasten

Hinweise zu Altlasten liegen nach derzeitigen Kenntnisstand zum Plangebiet nicht vor.

### 9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,26 ha	86 %
darin: Flächen zum Anpflanzen	0,04 ha	
Private Grünfläche „Eingrünung“	0,04 ha	14 %
<b>Summe Plangebiet, rd.</b>	<b>0,3 ha</b>	<b>100 %</b>



### **10. Beschluss der Begründung**

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Auf dem Oberfelde III“ OT Norddrebber, mit örtlichen Bauvorschriften, wurde vom Rat der Gemeinde Gilten in seiner heutigen Sitzung beschlossen.

Schwarmstedt, den 07.05.2018

L. S.

gez. Gehrs  
Gemeindedirektor

H&P, Laatzen, März 2018