



Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Maß der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1

zu erhaltende Bäume (Eichen), siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der rechtskräftigen Satzung "Lattenkamp"

Abrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzungen

1. a) Innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Hecke zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
 b) Die zu erhaltenden Eichen sind zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
2. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet sind unterirdisch zu verlegen.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Müden (Aller) diese Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, beschlossen.

Müden (Aller), den 20.06.2018

gez. Montzka Siegel
 (Gemeindedirektor)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Müden (Aller) hat in seiner Sitzung am 22.06.2017 die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Müden (Aller), den 20.06.2018

gez. Montzka Siegel
 (Gemeindedirektor)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab: 1:1.000)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
 Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 11.2017).
 Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. *)

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. *)

*) Unzutreffendes bitte streichen

Gifhorn, den 20.06.2018

gez. Erdmann Siegel
 Dipl.-Ing. Jürgen Erdmann
 (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde ausgearbeitet von:

Dr.-Ing. W. Schwerdt
 Büro für Stadtplanung GbR
 Waisenhausdamm 7
 38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 15.06.2018

gez. MR, gez. H. Schwerdt
 (Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Müden (Aller) hat in seiner Sitzung am 28.11.2017 dem Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und die Begründung haben vom 29.01.2018 bis 02.03.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Müden (Aller), den 20.06.2018

gez. Montzka Siegel
 (Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Müden (Aller) hat die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 05.06.2018 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Müden (Aller), den 20.06.2018

gez. Montzka Siegel
 (Gemeindedirektor)

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Beschluss der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 29.06.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 6 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 29.06.2018 in Kraft getreten.

Müden (Aller), den 06.08.2018

gez. Montzka Siegel
 (Gemeindedirektor)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nicht geltend gemacht worden.

Müden (Aller), den

.....
 (Gemeindedirektor)



Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Müden (Aller), den

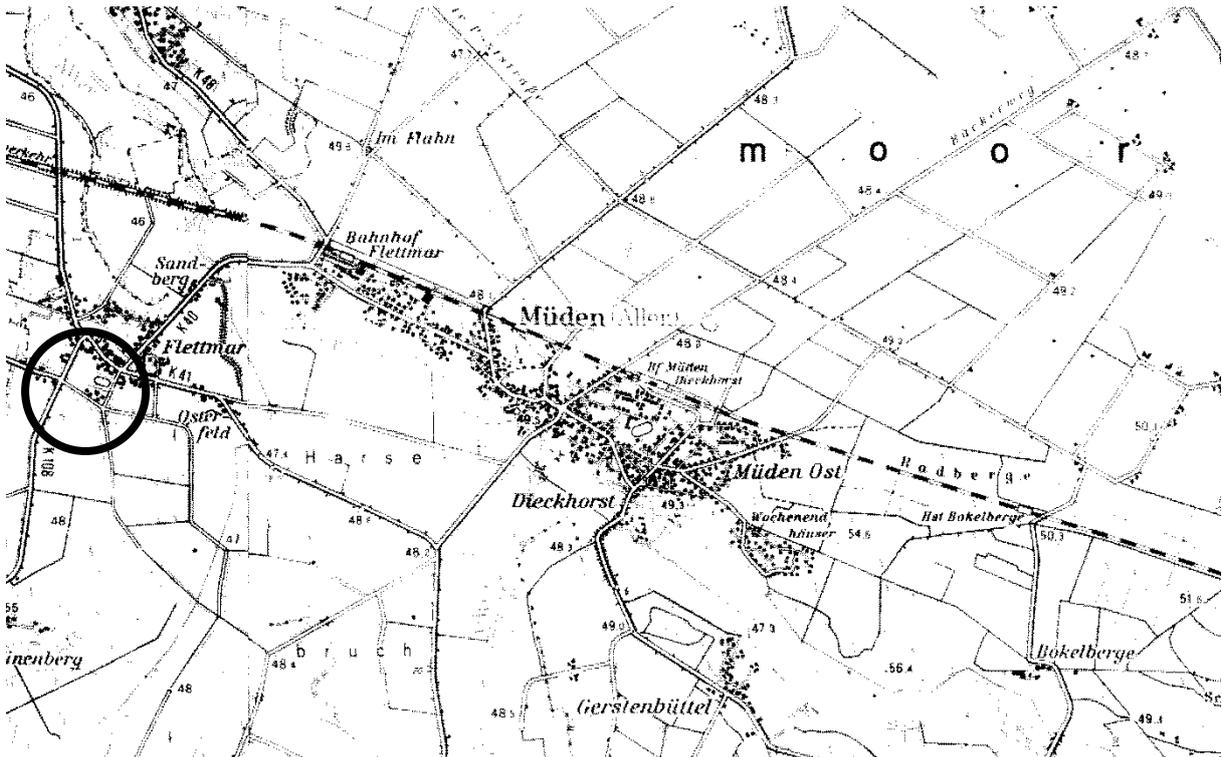
.....
 (Gemeindedirektor)

**Gemeinde Müden (Aller)
 Ortschaft Flettmar**

**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
 Lattenkamp II**

In Kraft getretene Fassung

Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Lattenkamp II"



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Klesen, M. Sc. Ing. M. Roszewska, M. Sc. Ing. L. Siedler;
A. Hoffmann, M. Pfau, A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Satzungsbereich / Raumordnung	3
2.0 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
3.0 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Satzung / Planinhalt / Begründung	5
4.0 Eingriffsregelung / Umweltbelange	6
5.0 Flächenbilanz	7
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	7
7.0 Ablauf des Aufstellungsverfahrens der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung	9
7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	9
7.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	9
7.3 Öffentliche Auslegung	9
8.0 Verfahrensvermerk	11

1.0 Satzungsbereich / Raumordnung

Die Mitgliedsgemeinde Müden (Aller) liegt im Westen des Landkreises Gifhorn im Einzugsbereich der Städte Gifhorn, Wolfsburg, Celle und Braunschweig. Die Gemeinde ist Teil der Samtgemeinde Meinersen.

Die Mitgliedsgemeinde Müden (Aller) stellt sich mit 5.430 (Stand: 01.05.2017) Einwohnern als die zweitgrößte Gemeinde der Samtgemeinde dar. Als Hauptort der Mitgliedsgemeinde Müden (Aller) sind hier zentrale Einrichtungen wie Grundschule und Bürgerhaus vorhanden. Neben der ausgeprägten Wohnfunktion des Ortes finden sich vielfältige gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Ortszentrum. Zu den Ortschaften der Mitgliedsgemeinde Müden (Aller) gehören außerdem die Ortsteile Bokelberge, Brenneckenbrück, Dieckhorst, Ettenbüttel, Flettmar, Gerstenbüttel, Gilde und Hahnenhorn.

Über die Landesstraßen L 283 und L 299 sowie Kreisstraßen K 35, K 39, K 40, K 41 und K 48 besitzt die Mitgliedsgemeinde Anschluss an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz. Im Süden des Gemeindegebietes verläuft die Bundesstraße B 188. Die weitere Einbindung erfolgt über das übrige klassifizierte Straßennetz. Eine Zustiegsmöglichkeit zum schienengebundenen, öffentlichen Personennahverkehr besteht im Gemeindegebiet nicht, in den Nachbargemeinden Meinersen und Leiferde wird der Zugang zum ENNO der Landesnahverkehrsgesellschaft (Hannover - Wolfsburg) durch die Haltepunkte Meinersen und Leiferde ermöglicht. Die Einbindung in den öffentlichen Nahverkehr auf Ebene der Gemeinde erfolgt durch rd. ein halbes Dutzend Buslinien.

Nach landesplanerischer Einordnung¹⁾ befindet sich die Gemeinde Müden (Aller) in einer ländlichen Region.

Im Gebiet des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für Müden (Aller) das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP²⁾ für den Großraum Braunschweig. Danach hat die Ortschaft Müden (Aller) eine grundzentrale Teilfunktion zu erfüllen zur Unterstützung des Grundzentrums bei der Bereitstellung von zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs. Der Ort Meinersen nimmt die Funktion des Grundzentrums wahr, dem Ort Leiferde werden ebenfalls grundzentrale Teilfunktionen innerhalb der Samtgemeinde Meinersen zugewiesen.

Die Siedlungsbereiche sind so zu entwickeln, dass die Bedürfnisse der Bevölkerung insbesondere in den Bereichen Wohnen, Versorgung, Freizeit, Erholung und Fremdenverkehr und die Erfordernisse der öffentlichen gewerblichen Wirtschaft sowie der Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt werden.

Über die Kreisstraßen K 108, K 50, K 40 und K 41 ist Flettmar an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz eingebunden. Der öffentliche Personennahverkehr besteht über ein Busliniennetz.

Die Mitgliedsgemeinde Müden (Aller) hat rd. 5.430 Einwohner (Stand 01.05.2017). Der Hauptort Müden (Aller) zählt mit rd. 2.600 Einwohnern zu den großen Ortschaften der Samtgemeinde. Flettmar zählte zu diesem Zeitpunkt rd. 920 Einwohner.

Das Plangebiet befindet sich im Süden der bebauten Ortslage Flettmar, an der Straße "Hinter den Höfen" und grenzt unmittelbar an dem Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung "Lattenkamp" an.

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008, in gültigen Fassung (LROP)

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, in der aktuellen Fassung

Gemeinde Müden (Aller), Gemeindeteil Flettmar, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Der Geltungsbereich der vorliegenden Satzung "Lattenkamp II" gem. § 34 Abs. 4 BauGB umfasst eine Gesamtfläche von rd. 0,68 ha. Dabei sollen rd. 0,25 ha, die zuvor als Tennisplatz genutzt wurden, für die erstmalige Bebauung einbezogen werden. Weitere 0,43 ha sind bereits baulich vorgeprägt und sollen im Geltungsbereich herangezogen werden, um die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung über die gewählten Festsetzungen hinaus zu definieren. Auch hinsichtlich eines harmonischen Ortsbildes ist der bereits bebaute Bereich in der Nachbarschaft maßgeblich. Wesentliche landschaftsbildprägende Elemente befinden sich im Westen des Geltungsbereichs am Übergang zum unbeplanten und unbebauten Innenbereich westlich des Sportplatzes und mit einigen großen raumbildenden und ortsbildprägenden Eichen an der Straße "Hinter den Höfen".

Die Aller ist mit ihrem Niederungsbereich als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz (III 2.5.4 (4)) mit regional bedeutsamem Wanderweg (III 2.4. (12)/(13)) festgelegt; Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft (III 1.4 (9)), Erholung (III 2.4 (5)) und das Natura 2000/ Flora Fauna Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) "Aller (mit Barnbruch) untere Leine, untere Oker" (EU-Kennzahl 3021-331) ergänzen die Festlegungen.

Der Satzungsbereich befindet sich in der bisherigen zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) innerhalb bauleitplanerisch gesicherter Flächen am Übergang zu Flächen, die ohne besondere zeichnerische Festlegungen enthalten sind. Flettmar ist ohne besondere Funktion unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten. Da mit der Planung lediglich die Rechtsgrundlage für eine Arrondierung und geringfügige Nachverdichtung geschaffen wird, erachtet die Gemeinde den Umfang der Planung als angemessen.

Die Gemeinde sieht die Planung insofern als an die Ziele der Raumordnung angepasst an (gem. § 1 Abs. 4 BauGB).

2.0 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die vorliegende Satzung wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Meinersen entwickelt. Für die Gemeinde Müden (Aller) und dem Ortsteil Flettmar ist der Flächennutzungsplan mit dem Stand der 37. Änderung seit dem 30.11.2017 wirksam.

Der Geltungsbereich liegt im Süden von Flettmar, direkt angrenzend zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB und ist durch die benachbarte bauliche Nutzung geprägt. Gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB wird der bisher unbebaute Planbereich in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen. Im Osten grenzt die rechtskräftige Satzung "Lattenkamp" an. Künftig soll der bereits bebaute Teil des Satzungsgebietes zur Beurteilung der Zulässigkeit der baulichen Vorhaben auf dem aufgegebenen Tennisplatz hinsichtlich der Art und des Maßes der Nutzung herangezogen werden. So wird sichergestellt, dass sich die neuen Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen werden und eine harmonische Nachbarschaft wird gewährleistet.

Auf der Fläche des ehemaligen Tennisplatzes selbst ist die Errichtung von einem Wohnhaus geplant. Um die vorhandenen Großgrünstrukturen im Osten aufzugreifen und auch künftig einen verträglichen Übergang zu den benachbarten, landwirtschaftlich genutzten Flächen zu gewährleisten, wird im Westen eine Erhaltungsbindung für die bestehende Hecke getroffen. Gleichzeitig werden die großen raumbildenden und ortsbildprägenden Eichen als zu erhalten festgesetzt.

Gemeinde Müden (Aller), Gemeindeteil Flettmar, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Die Erweiterungsfläche des Satzungsbereichs wird durch die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches an der Straße "Hinter den Höfen" und durch die Bebauung im Bereich der rechtskräftigen Satzung "Lattenkamp" geprägt.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB wird das Bauleitplanverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Durch die Aufstellung der Satzung wird sich die Zulässigkeit des Maßstabes, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt, nicht verändern.

Aufgrund der geringen Größe von weniger als 2 ha neu versiegelbarer Fläche besteht nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Das Baugesetzbuch sieht im vereinfachten Verfahren vor, von der Anfertigung der Umweltprüfung, des Umweltberichts sowie der zusammenfassenden Erklärung abzusehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

3.0 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Satzung / Planinhalt / Begründung

Mit der vorliegenden Satzung soll der seit langem aufgegebene Tennisplatz für eine Nachverdichtung und Arrondierung nutzbar gemacht werden.

Dadurch wird ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet. Durch die angrenzend im Süden des Planungsbereiches vorhandene verkehrliche Erschließung an der Straße "Hinter den Höfen" wird ein Beitrag zur effizienten Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen geleistet. Aufgrund der geringen Größe der erstmalig in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil aufgenommenen und für die neue Bebauung vorgesehenen Fläche von rd. 0,25 ha (von insgesamt rd. 0,68 ha Satzungsbereich) ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu rechnen. Künftig sind Vorhaben dort im Rahmen des Einfügungsgebotes nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Sie sind zulässig, soweit sie sich in Art und das Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart einfügen, die sich aus der Bebauung und den Nutzungen in der einbezogenen näheren Umgebung ergeben.

Es wird eine Baugrenze definiert und eingeschossige offene Bauweise zugelassen. Zukünftige Bauvorhaben werden zulässig sein, wenn sie gem. § 34 Abs. 1 BauGB in ihrer Art der Eigenart der näheren Umgebung entsprechen (Einfügungsgebot) und wenn die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Immissionen, insbesondere von den angrenzenden, weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen, sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen. Dies gilt auch für die Emissionen des Sportbetriebes auf dem Sportplatz, der sich in einer Entfernung von ca. 100 m zu dem neu zu bebauenden Grundstück befindet. Da die vorhandene dörfliche Wohnbebauung näher am Sportplatz liegt, wird davon ausgegangen, dass die Nachbarschaft im Rahmen des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme verträglich gestaltet ist.

Um das bebaubare Grundstück angemessen ausnutzen zu können, wird die Baugrenze mit 8 m Abstand zum westlich angrenzenden und zu dem östlichen, bebauten Grundstück mit 5 m sowie nach Norden mit 20 m und Süden mit 23 m Abstand zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt. So wird sichergestellt, dass ein neues Wohnhaus errichtet werden kann und gleichzeitig gewährleistet, dass eine gute Südwestorientierung für die neue Bebauung möglich ist. Es wird eingeschossige, offene Bauweise vorgesehen. Weitere Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung werden nicht getroffen. Vorhaben werden zulässig sein, wenn sie sich hinsicht-

lich des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung im Planbereich einfügen. So wird sichergestellt, dass der Ortscharakter gewahrt wird und die nachbarschaftliche Situation sich in angemessener Maßstäblichkeit entwickelt.

Durch die Bebauung notwendig werdende Stellplätze müssen privat auf den Grundstücken nachgewiesen werden. Öffentliche Parkplätze werden in der vorliegenden Satzung nicht festgesetzt. Die Straße ist bereits vorhanden.

Die Ver- und Entsorgung kann durch Anschluss und Erweiterung an die örtlich bestehenden Netze vorgenommen werden. Um das Ortsbild nicht durch oberirdische Leitungen zu beeinträchtigen, wird bestimmt, dass alle neuen Leitungen unterirdisch zu verlegen sind.

Um das Landschaftsbild am Ortsrand angemessen zu sichern, wird die vorhandene Hecke als zu erhalten festgesetzt. Gleichzeitig werden die vorhandenen großen Eichen planungsrechtlich gesichert.

4.0 Eingriffsregelung / Umweltbelange

Der Satzungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von rd. 0,68 ha. Durch die vorliegende Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil "Lattenkamp II" wird im Umfang von rd. 0,25 ha der ehemalige Tennisplatz für eine Nachverdichtung einbezogen und insofern erstmalig bebaubar. Auf Grund der vorherigen Nutzung stellt sich der Bereich als Grandplatz und damit weitgehend versiegelt dar. Im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und des Gebotes zur Vermeidung von gänzlich neuen Eingriffen, wo bisher eine unverbaute Landschaft besteht, wird die Planung als gut geeignet erachtet. Die Fläche ist seit der 37. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Meinersen als gemischte Baufläche dargestellt.

Weitere 0,43 ha sind bereits bebaut und werden im Plangeltungsbereich herangezogen, um die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf den Versiegelungsgrad zu definieren. Um ein harmonisches Ortsbild in der Nachbarschaft zu gewährleisten, wird dieser Bereich zur Beurteilung heranzuziehen sein.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der vorliegenden Planung neben dem Klarstellungsanteil eines bestehenden Bereiches um eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB handelt, ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB abzuhandeln. Ein Ausgleich im Hinblick auf den Eingriff in Natur und Landschaft ist für den Klarstellungsanteil im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich, da die Eingriffe unabhängig von der vorliegenden Planung bereits zulässig waren oder bereits erfolgt sind (§ 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB). Lediglich für die bisherige Außenbereichsfläche, die mit der vorliegenden Planung erstmalig in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird, ist die Eingriffsregelung abzuhandeln.

Der erstmals bebaubare Bereich der Satzung umfasst 0,25 ha und stellt sich aktuell als aufgegebener Tennisplatz mit einer Schnithecke im Westen dar. Durch die vorliegende Planung und im Zusammenhang mit dem Einfügungsgebot in die Eigenart der näheren Umgebung wird auf den Flurstücken 81/2 und 81/3 eine Einzelhausbebauung ermöglicht. Der Tennisplatz wird damit planungsrechtlich aufgegeben. Gleichzeitig wird die westlich gelegene Schnithecke gesichert. Die vorhandenen Eichen an der Straße "Hinter den Höfen" und am Übergang zum Sportplatz bzw. zur

landwirtschaftlich genutzten, angrenzenden Fläche werden ebenfalls durch eine Erhaltungsbindung gesichert.

Die Bestandsaufnahme hat im Bereich des alten Tennisplatzes keine Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten ergeben. Da sich der neu zu bebauende Bereich derzeit als brachgefallener Tennisplatz (Grandplatz) darstellt, stellt er keinen potentiellen Lebensraum für Bodenbrüter dar. Die vorhandene Schnitthecke wird durch die Planung insbesondere auch als Lebensraum gesichert. Grundsätzlich gilt das Artenschutzrecht unmittelbar und ist auch in Zukunft zu beachten.

Durch die Tennisplatznutzung war eine Fläche von ca. 35 x 35 m als Grandplatz in fast wasserundurchlässiger Weise befestigt. Zur Vorbereitung für die neue Nutzung für ein Einfamilienhaus ist eine Bodenanalyse durchgeführt worden, die zu dem Ergebnis kommt, dass das verwendete Grandmaterial der Schadstoffklasse Z 0 zuzuordnen ist. Es handelt sich also um unbelastetes Material.

Mit der Neuplanung wird in Zukunft weniger Fläche als bisher versiegelt sein, als dies durch den Tennisplatz der Fall war, so dass sich für das Schutzgut Boden und Grundwasser gegenüber dem derzeitigen Zustand eine Verbesserung einstellen wird. Hinsichtlich des Ortsbildes wurden die vorhandenen Heckenstrukturen und die Eichen planungsrechtlich gesichert. Im Ergebnis wird also kein erheblicher, nachhaltiger Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, so dass es als angemessen erachtet wird, keine weiteren Festsetzungen zur Kompensation zu treffen.

Die Gemeinde erachtet durch die gewählten Festsetzungen die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG als angemessen erfüllt.

5.0 Flächenbilanz

Der Plangeltungsbereich umfasst 0,68 ha, von denen 0,25 ha erstmals bebaubar sind; 0,43 ha sind bereits bebaut und mit 0,04 ha wird die vorhandene Schnitthecke im Westen des ehemaligen Tennisplatzes gesichert.

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Vorbeugender Brandschutz

Am 10.08.2017 gibt der **Landkreis Gifhorn** folgende Planungsbeiträge bekannt:

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gehört neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z. B. Löschwasserbrunnen). Die Wasserversorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwischenzeitlich dazu über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.

Bemessung:

Gegen die Satzung bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen und bei der Bauausführung beachtet werden:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für das geplante Gebiet mit min. 48 m³/h für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie vom den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen.
2. Werden im geplanten Gebiet größere Objekte angesiedelt (z. B. Alten- und Pflegeheime oder Stallanlagen) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8,0 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§ 1 DVO-NBauO).

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,0 m vorgesehen werden (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

- Immissionsschutz

Mit Ihrem Schreiben vom 17.07.2017 teilt die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** Folgendes mit:

Von der Bewirtschaftung der angrenzenden und benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen können Emissionen (Staub, Lärm, Geruch) ausgehen, die auch in das Plangebiet hineinwirken können. Solche Immissionen wären im Plangebiet explizit zu dulden.

- Bodenschutz

Die **Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde** teilt am 02.03.2018 folgende Hinweise mit:

Gegen die beabsichtigte Planung bestehen aus Sicht des Boden- und Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Sollten bei Erkundungsarbeiten (z.B. bei Baugrunduntersuchungen) oder Tiefbauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen auftreten, ist der Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde, zu informieren.

- Landwirtschaftlicher Belange

Das **Landvolk Niedersachsen** teilt am 23.02.2018 folgende Hinweise mit:

Nach Rücksprache mit der örtlichen Landwirtschaft teilen wir gleichzeitig für den Dachverband der Beregnungsverbände im Landkreis Gifhorn als Körperschaft öffentlichen Rechtes mit, dass wir bitten aufzunehmen, dass rings um das auszuweisende Baugebiet Landwirtschaft betrieben wird.

- Ver- und Entsorgung

Der **Wasserverband Gifhorn** gibt am 14.08.2017 folgenden Hinweis:

Eine Anschlussmöglichkeit an den Schmutzkanal besteht nur östlich der Grundstückszufahrt von Hausnummer 8.

Am 07.08.2017 teilt die **Deutsche Telekom Technik GmbH** Folgendes mit:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

- Kampfmittelbeseitigung

Die **LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover** teilt als **Kampfmittelbeseitigungsdienst** am 31.07.2017 Folgendes mit:

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

7.0 Ablauf des Aufstellungsverfahrens der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 BauGB nach § 3 (1) BauGB wurde durch Offenlage vom 10.07.2017 bis 11.08.2017 durchgeführt.

7.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 BauGB nach § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 10.07.2017 zur Stellungnahme bis zum 11.08.2017 aufgefordert.

7.3 Öffentliche Auslegung

Zum Planverfahren gem. § 13 BauGB nach § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 29.01.2018 bis zum 02.03.2018 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 26.01.2018 über die öffentliche Auslegung informiert.

Gemeinde Müden (Aller), Gemeindeteil Flettmar, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Gemeinde Müden (Aller), Gemeindeteil Flettmar, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

8.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zur Satzung hat mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 13 nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.01.2018 bis 02.03.2018 öffentlich ausgelegen.

Sie wurden in der Sitzung am 05.06.2018 durch den Rat der Gemeinde Müden (Aller) unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zum Aufstellungsverfahren beschlossen.

Müden (Aller), den 20.06.2018

gez. Montzka
(Gemeindedirektor)

Siegel