

Begründung zum Bebauungsplan

2. Änderung "Kartoffelberg II" mit örtlicher Bauvorschrift



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: M. Sc. Ing. M. Roszewska
Mitarbeit: A. Hoffmann, M. Pfau; A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
2.0 Planinhalt/ Begründung	6
2.1 Baugebiet	6
2.2 Ver- und Entsorgung	7
2.3 Brandschutz	7
3.0 Umweltbelange	7
3.1 Grünordnung und Landschaftspflege	7
3.2 Altablagerungen	8
3.3 Immissionsschutz	8
3.4 Denkmalschutz	8
4.0 Flächenbilanz	9
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	9
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	12
6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	12
6.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	12
6.3 Öffentliche Auslegungen/ Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	12
7.0 Verfahrensvermerk	13

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

1.0 Vorbemerkung

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

Die Samtgemeinde Meinersen umfasst die Mitgliedsgemeinden Hillerse, Leiferde, Meinersen und Müden (Aller). Zurzeit hat die Samtgemeinde rd. 20.440 Einwohner (amtliche Einwohnerstatistik Samtgemeinde Meinersen, Stand: 01.12.2020). Davon leben in der Gemeinde Müden (Aller) rd. 5.360 und in Flettmar selbst rd. 900 Einwohner.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Der zur Gemeinde Müden (Aller) gehörende Ortsteil Flettmar liegt im Westen des Landkreises Gifhorn im Einzugsbereich der Städte Gifhorn, Wolfsburg, Celle und Braunschweig. Die Gemeinde Müden (Aller) ist Teil der Samtgemeinde Meinersen. Nach landesplanerischer Einordnung¹⁾ befindet sich die Gemeinde Müden (Aller) in der ländlichen Region.

Nach regionalen Zielvorgaben (RROP)²⁾ hat die Ortschaft Müden (Aller) eine grundzentrale Teilfunktion zur Unterstützung eines Grundzentrums bei der Bereitstellung von zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs zu erfüllen. Der Ort Meinersen nimmt die Funktion des Grundzentrums wahr; den Orten Leiferde und Müden (Aller) werden ebenfalls grundzentrale Teilfunktionen innerhalb der Samtgemeinde Meinersen zugewiesen. Dem Ortsteil Flettmar sind keine besonderen Schwerpunktaufgaben zugeordnet.

Über die Kreisstraßen K 108, K 50, K 40 und K 41 ist Flettmar an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz eingebunden. Die weitere Einbindung erfolgt über das übrige klassifizierte Straßennetz. Der öffentliche Personennahverkehr besteht über zwei Buslinien.

Die Mitgliedsgemeinde Müden (Aller) hat rd. 5.360 Einwohner (Stand: 01.12.2020). Der Hauptort Müden (Aller) zählt mit rd. 2.580 Einwohnern (Stand: 01.12.2020) zu den großen Ortschaften der Samtgemeinde. Als solcher stellt er in der Mitgliedsgemeinde Müden (Aller) zentrale Einrichtungen wie Grundschule und Bürgerhaus zur Verfügung. Neben der ausgeprägten Wohnfunktion des Ortes finden sich vielfältige gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Ortszentrum. Der Ortsteil Flettmar zählt zu diesem Zeitpunkt rd. 900 Einwohner.

Wesentliche landschaftsbildprägende Elemente befinden sich im Nordosten von Flettmar entlang der Aller.

Das Plangebiet liegt im Westen der bebauten Ortslage von Flettmar an der Gemeindestraße Am Lohberg. Flettmar ist nach den raumordnerischen Vorgaben in Bezug auf die Ausweisung von Bauflächen unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu beurteilen. Nach den zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes ist der Bereich als bauleitplanerisch gesicherter Bereich erfasst. Von der Planänderung ist ein Bereich des Urplans "Kartoffelberg II", der in der 1. Änderung rechtskräftig ist,

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008, letzte Änderung 2017 (LROP)

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008

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

betroffen. Ziel der Planung ist es, innerhalb des Geltungsbereiches eine Nachverdichtung in Form einer Hinterliegerbebauung, bezogen auf das dort auch zulässige Wohnen, im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden zu ermöglichen.

Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme zur Innenentwicklung und Nachverdichtung im bestehenden Bebauungszusammenhang. Da die Gemeinde für ihre Planung bauleitplanerisch gesicherte Flächen (ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt vor) in Anspruch nimmt, erachtet sie ihre Planung insoweit als an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

Der **Nahverkehrsplan 2020 für den Großraum Braunschweig (NVP)³⁾** macht in **Kapitel C 2.2** Ausführungen zur ÖPNV-Erschließung:

- Zitat

Siedlungsentwicklungen abseits der ÖPNV-Bedienungachsen benötigen eine kostenintensive Erschließung, um attraktive ÖPNV-Verbindungen anzubieten. Der ÖPNV ist in diesen Fällen meistens nicht wirtschaftlich zu betreiben. Aus Sicht des ÖPNV sind diese Siedlungsentwicklungen zu vermeiden und etwaige Kostendeckungsfehlbeträge für ein gewünschtes Bedienungsangebot bei der Erschließungsplanung bzw. Abwägung zu berücksichtigen.

Neue Baugebiete und andere verkehrserzeugende Einrichtungen sollen daher aus Sicht des ÖPNV dort entstehen, wo vorhandene oder geplante Eisenbahn-, Stadtbahn- oder Buslinien und Stationen bzw. Haltestellen die Gebiete erschließen können. Dadurch erhöht sich der Anreiz, den ÖPNV zu nutzen, die Städte und Gemeinden würden so vom Pkw-Verkehr entlastet und die Wirtschaftlichkeit des ÖPNV verbessert. Die Erfahrung zeigt, dass Größenordnungen für einen Erschließungsradius für Stadtbahn- und Bushaltestellen bzw. Stationen von 300 – 500 m für den fußläufigen Einzugsbereich und bis zu 3 km für eine Erschließung mit dem (konventionellen) Fahrrad akzeptiert werden. Darüber hinaus können Zubringerverkehre des ÖPNV, elektrisch betriebene Fahrräder sowie P+R und B+R den Einzugsbereich erweitern. Die mit Abstand meisten Fahrgäste kommen aus dem fußläufigen Bereich.

- Zitatende

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich rd. 300 m südlich an der Böckelser Straße.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Meinersen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan in seiner Urfassung von 1977. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den nördlichen Teil des Plangeltungsbereichs Wohnbauflächen (W) dar. Der südliche Bereich wird als gemischte Baufläche ausgewiesen (M). Der rechtskräftige Bebauungsplan "Kartoffelberg II" setzt für den Bereich ein Dorfgebiet fest.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Kartoffelberg II" mit örtlicher Bauvorschrift. Die 1. Änderung bezieht sich auf den Bereich westlich der geplanten Grundstücke und wird mit der vorliegenden Änderung nicht überplant. Der Urplan setzt an dieser Stelle ein Dorfgebiet fest. Inzwischen hat der hier ansässige landwirtschaftliche Betrieb seine Nutzung aufgegeben.

³⁾ Nahverkehrsplan für den Großraum Braunschweig 2020

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

Mit der Planung wird das Baufenster auf die nördlichen Grundstücksbereiche vergrößert, um die Nachverdichtung durch weitere Wohngebäude zu ermöglichen. Gleichzeitig wird das Plangebiet entsprechend der tatsächlichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass dort kein Etikettenschwindel durch eine fehlerhafte Planung entsteht. Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Abweichungen von diesen Darstellungen – die Ausweitung der Wohnbaufläche – werden entsprechend den gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB gegebenen Möglichkeiten im Rahmen einer Berichtigung des Flächennutzungsplans angepasst, so dass dem vorgenannten Entwicklungsgebot entsprochen wird.

Regelungen zum Maß und Art der baulichen Nutzung werden aus dem Urplan zur Bebauung in dieser Reihe fortgeführt. Der Umfang der Versiegelung bleibt unter dem in § 13a Abs. 1 BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m² (2 ha), damit dient der vorliegende Plan der sinnvollen Nachverdichtung im Innenbereich. Der Plan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die Möglichkeit, die Planung gem. § 13a Abs. 4 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen, besteht auch, da im Plangebiet keine Vorhaben zur Ausführung kommen werden, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtig wären.

Des Weiteren bereitet der Plan keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") bestehen wegen der großräumig umbauten Lage offensichtlich nicht. Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet ist das FFH-Gebiet 90 "Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker" in einer Entfernung von ca. 500 m nördlich der bebauten Ortslage von Flettmar.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung, der die o.g. Kriterien erfüllt, erfolgt die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird dabei auf eine Umweltprüfung verzichtet; die Begründung enthält infolgedessen auch keinen Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB. Unabhängig davon wurden die betroffenen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB behandelt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der vorzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung durch weitere Wohngebäude zu ermöglichen.

Konkretes Ziel der Bebauungsplanänderung ist u. a. eine Anpassung bzw. Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche für Baugrundstücke an der Straße Am Lohberg.

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

Mit der vorliegenden Änderung soll hiermit eine höhere Anzahl an Wohnungen im Sinne der Nachverdichtung und des sparsamen Umganges mit Grund und Boden ermöglicht werden und der Nachfrage nach Bauland Rechnung getragen werden. Die städtebaulich geordnete Entwicklung wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Gleichzeitig wird das Baugebiet entsprechend der vorhandenen Nutzung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Durch den Bebauungsplan werden vorhabenbedingt Versiegelungen durch die Vergrößerung der überbaubaren Flächen erstmalig vorbereitet. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiet

- allgemeines Wohngebiet (WA)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung 2. Änderung "Kartoffelberg II" mit örtlicher Bauvorschrift umfasst ca. 1,06 ha Fläche im Nordwesten der bebauten Ortslage von Flettmar. Ziel ist die sinnvolle Nachverdichtung durch weitere Wohngebäude auf den bisher nicht bebaubaren Grundstücksflächen. Die Gemeinde entspricht durch die Unterstützung dieser Planung den Anforderungen des Baugesetzbuches zum schonenden Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen und Freiflächen. Gleichzeitig wird das Baugebiet entsprechend der vorhandenen Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Ursprungsbebauungsplan "Kartoffelberg II" setzt für den Planbereich enge Baufenster fest. Um eine Hinterliegerbebauung zu ermöglichen, wird der durch die Baugrenze von Hauptanlagen freizuhaltende Innenbereich aufgehoben und somit die geplante Inanspruchnahme ermöglicht.

Die Erschließung der Grundstücke wird über die privatrechtlichen Regelungen für den vorliegenden Fall als ausreichend gesehen.

Des Weiteren soll die bisher enthaltene Festsetzung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) entfallen, da diese Einschränkung zum Maß der baulichen Nutzung nicht den Zwecken der Planung entspricht und die enthaltene Regelung über die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ausreichend ist. Gleichzeitig entfällt die Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen. Somit wird eine flexible Ausnutzung einzelner Grundstücke ermöglicht.

In der Umgebung findet sich fast ausnahmslos eine offene Baustruktur, so dass auch für das Plangebiet eine offene (o) Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird.

Um die klassische Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes zu gewährleisten, schließt der Bebauungsplan Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung und Gartenbaubetriebe aus. Ebenso ausgeschlossen werden Tankstellen, um

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

hier am Ortsrand die Verkehrsbelastung nicht durch viele Zu- und Abfahrten über Gebühr zu erhöhen. Ausnahmsweise werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist von der vorhandenen Verkehrsfläche der Gemeindestraße Am Lohberg problemlos möglich.

Die erforderlichen Stellplätze auf dem privaten Grundstück werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend nachzuweisen sein.

2.2 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn.

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt die bereits vorhandene Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation usw. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt in die bestehenden Entsorgungssysteme, sofern eine oberflächennahe Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist. Aufgrund des geringen zusätzlichen Versiegelungsumfanges ist nicht von Problemen auszugehen.

2.3 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der weiteren Realisierung des Baugebietes einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt.

3.0 Umweltbelange

3.1 Grünordnung und Landschaftspflege

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 1,06 ha. Im Bereich, der im Urplan bisher als Dorfgebiet festgesetzt war, wird entsprechend der vorhandenen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Urplan waren die Baufenster eng gefasst. Diese sollen im Sinne der Nachverdichtung erweitert werden, um eine Hinterliegerbebauung zu ermöglichen. Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und der Bauweise werden unverändert aus dem Urplan übernommen. Somit ist mit keinen zusätzlichen Eingriffen zu rechnen.

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

Der Plangeltungsbereich ist im Westen, Osten und Süden von der bestehenden Bebauung der vorhandenen Ortslage umgeben, im Norden grenzt der Friedhof an. Die angrenzenden Bereiche und der Planbereich selbst sind durch eine intensive bauliche Inanspruchnahme geprägt. Die neu zu bebauende Fläche wird zurzeit als Hausgärten genutzt. Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass lediglich die häufig im Siedlungsbereich anzutreffenden Tierarten von der Planung betroffen sind. Diese können auf die angrenzenden Nachbargärten ausweichen.

Maßnahmen der Grünordnung bzw. der Landschaftspflege sind aus Sicht der Gemeinde aufgrund des geringen Versiegelungsumfangs nicht erforderlich. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung ohnehin als erfolgt oder zulässig.

Unabhängig davon weist die Gemeinde auf die allgemein zu beachtenden Schutzbestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG hin, wonach es verboten ist, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Entsprechend wird empfohlen, die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen.

3.2 Altablagerungen

Sollten bei Bodenaushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die auf Altablagerungen hindeuten, so ist dies der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Gifhorn zu melden.

3.3 Immissionsschutz

Schalltechnische Probleme sind aufgrund der Lage des Geltungsbereiches sowie unter Berücksichtigung der geplanten und bestehenden Nutzungen nicht zu erwarten. Nördlich des angrenzenden Friedhofs liegt ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb, der im begrenzten Umfang auf der Hofstelle Schafe und Hühner hält. Vom Betrieb können durch die Viehhaltung und den Fahrverkehr Immissionen ausgehen, die in den Geltungsbereich hineinwirken und als ortsüblich zu tolerieren sind.

3.4 Denkmalschutz

Nach Wissen der Gemeinde und einschlägigen Planwerken sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz – NDSchG -).

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

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

4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	1,06 ha	100 %
Planbereich	1,06 ha	100 %

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Vorbeugender Brandschutz

Am 07.09.2020 teilt der **Landkreis Gifhorn** folgende Hinweise mit:

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.

Zu dem Bauvorhaben wird nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen aus brandschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Gebietstypik:

Allgemeines Wohngebiet (WA) [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,3, GFZ: 0,6] mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Bemessung:

Gegen den B – Plan bestehen gemäß der zur Zeit vorgelegten Zeichnungen und Beschreibungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen aufgenommen und bei der Planerstellung und Ausführung der Erschließung beachtet werden:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen

Allgemeines Wohngebiet (WA) mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW, 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 von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).

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

2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) 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 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 3,00 m vorgesehen werden. (§4 NBauO in Verbindung mit §§1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

- Ver- und Entsorgung

Der **Wasserverband Gifhorn** gibt am 25.08.2020 folgenden Hinweis:

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser muss schadlos auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden!

Die **Untere Wasserbehörde** teilt am 07.09.2020 Folgendes mit:

Für die geplante Versickerung des Niederschlagswassers ist die Versickerungsfähigkeit anhand eines Bodengutachtens nachzuweisen.

Die Entwässerung wird solange als nicht gesichert angesehen, bis eine positive Aussage zur Versickerungsfähigkeit im Plangebiet vorliegt.

Die Nutzung der bestehenden Entsorgungssysteme zur Oberflächenentwässerung ist mit dem Wasserverband Gifhorn abzustimmen.

Hinweis:

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG zu stellen.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** gibt am 27.07.2020 folgende Hinweise:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

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.

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

- Bodenschutz

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** gibt am **09.09.2020** folgende Hinweise:

Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche (z.B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden.

Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema (www.lbeg.niedersachsen.de > Karten, Daten & Publikationen > Publikationen > GeoBerichte > GeoBerichte 28).

- Altlasten

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** gibt am 09.09.2020 folgende Hinweise:

Laut den Datengrundlagen des LBEG sind die Flächen des Plangebietes als Erwartungsflächen für Bodenbelastungen ausgewiesen (siehe NIBIS Kartenserver unter <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=2Oxz6tif>).

- Kampfmittel

Der **Kampfmittelbeseitigungsdienst** gibt am 12.08.2020 folgende Hinweise:

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

<i>Luftbilder:</i>	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
<i>Luftbildauswertung:</i>	Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.
<i>Sondierung:</i>	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
<i>Räumung:</i>	Die Fläche wurde nicht geräumt.
<i>Belastung:</i>	Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Hinweis:

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

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

Die Öffentlichkeit wurde per Aushang über den Aufstellungsbeschluss unterrichtet und hatte Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Verwaltung der Samtgemeinde Meinersen vom 15.06.2020 bis zum 26.06.2020 zu informieren und sich zur Planung zu äußern.

6.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

6.3 Öffentliche Auslegungen/ Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren nach § 13a BauGB hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung innerhalb der nach Auffassung der Gemeinde angemessenen Frist in der Zeit vom 27.07.2020 bis zum 07.09.2020 stattgefunden. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 24.07.2020 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

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

7.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 13a Abs. 4 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.07.2020 bis 07.09.2020 öffentlich ausgelegt.

Sie wurden in der Sitzung am 05.10.2021 durch den Rat der Gemeinde Müden (Aller) unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren beschlossen.

Müden (Aller), den 22.11.2021

gez. Lutz Hesse
(Gemeindedirektor)

Siegel