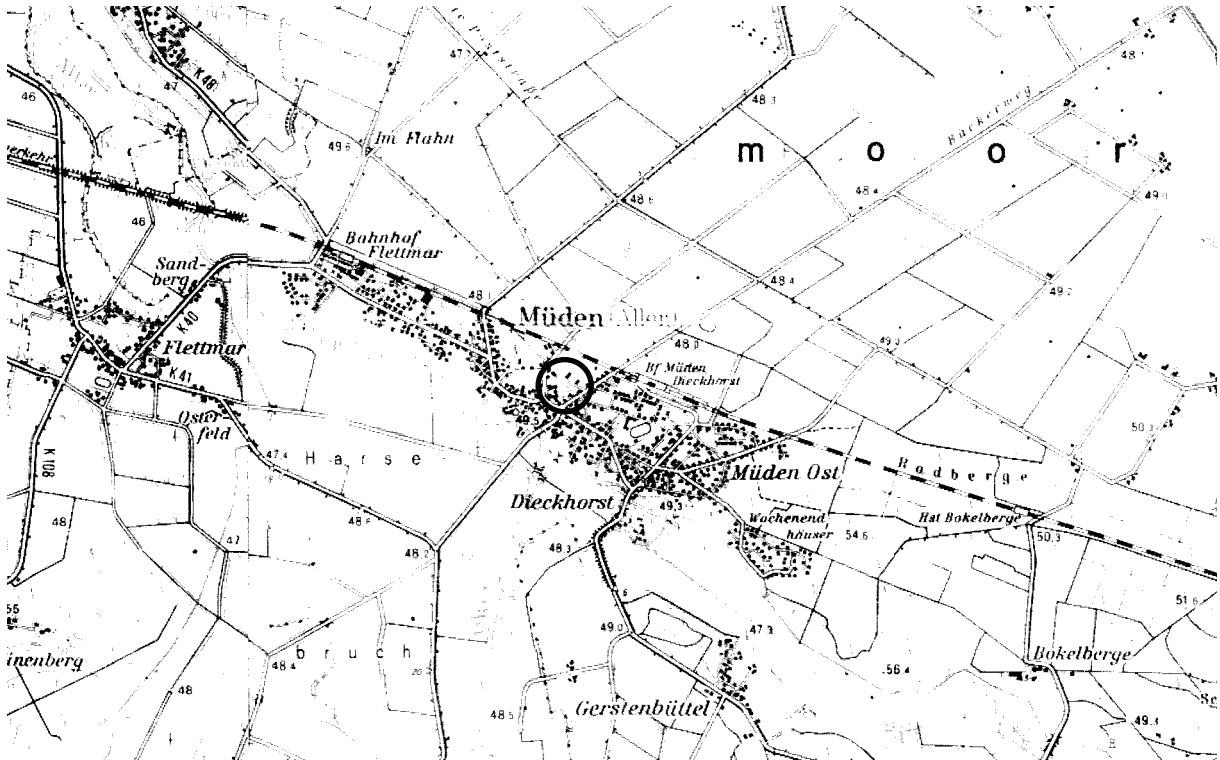


Begründung zum Bebauungsplan "Heergarten II" mit örtlicher Bauvorschrift



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



§ 10 (1) BauGB

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Roschen, M. Klesen, M. Sc. H. Lindenlaub; 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	5
2.1 Baugebiete	6
2.2 Verkehrsflächen	6
2.3 Grünflächen	7
2.4 Ver- und Entsorgung	7
2.5 Immissionsschutz	8
2.6 Brandschutz	8
2.7 Kampfmittelbeseitigung	9
2.8 Flächenbilanz	9
3.0 Umweltbelange	9
3.1 Immissionsschutz	10
3.2 Natur und Landschaft	10
3.3 Altstandorte	10
4.0 Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift	11
5.0 Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	12
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	15
7.0 Verfahrensvermerk	16

1.0 Vorbemerkung

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.

Der Hauptort der Mitgliedsgemeinde Müden (Aller) zählt mit rd. 5.450 Einwohnern zu den großen Ortschaften der Samtgemeinde. 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.

Über die Landesstraßen L 283 und L 299 sowie Kreisstraßen K 35, K 39, K 40 und K 41 besitzt die Mitgliedsgemeinde Anschluss an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz. Im Süden des Mitgliedsgemeindegebietes verläuft die Bundesstraße B 188. Die weitere Einbindung erfolgt über das übrige klassifizierte Straßennetz. Eine Zustiegsmöglichkeit zum schienengebundenen, öffentlichen Personennahverkehr besteht im Mitgliedsgemeindegebiet nicht, in den Nachbargemeinden Meinersen und Leiferde wird der Zugang zum Regional-Express (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.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) "Heergarten II" mit örtlicher Bauvorschrift soll in der bebauten Ortslage von Müden (Aller) Nachverdichtung durch sonstige Wohnbebauung ermöglicht werden.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der 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. 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 zu erfüllen zur Unterstützung eines 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 Ortsteile Müden (Aller) und Meinersen der jeweiligen, gleichnamigen Mitgliedsgemeinden sind zusätzlich der besonderen Entwicklungsaufgabe "Erholung" zugeordnet.

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 örtlichen gewerblichen Wirtschaft sowie der Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt werden.

Über die Landes- und Kreisstraßen L 283, L 299 und K 41 besitzt die Mitgliedsgemeinde Anschluss an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz. Die wei-

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, Ergänzung 2012 (LROP)

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008

Gemeinde Müden (Aller), Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

tere Einbindung erfolgt über das übrige klassifizierte Straßennetz. Der öffentliche Personennahverkehr besteht über ein Busliniennetz.

Die Mitgliedsgemeinde Müden (Aller) hat rd. 5.450 Einwohner (Stand 01.04.2015). Der Hauptort Müden (Aller) zählt mit rd. 2.600 Einwohnern (Stand 01.04.2015) 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.

Das Plangebiet befindet sich inmitten der bebauten Ortslage im alten Ortskern und ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als bauleitplanerisch gesicherter Bereich festgelegt. Im Süden grenzt die bebaute Ortslage an die Allerniederung, entlang derer Vorranggebiete für den Hochwasserschutz ((III 2.5.4 (4)) und das Vorranggebiet für Natura 2000 (III 1.3. (1)) festgelegt sind. Auf Grund der Entfernung zum Plangebiet sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Grundsätzlich wird die Planung als an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst angesehen.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Meinersen entwickelt. Für die Gemeinde Müden (Aller) ist der Flächennutzungsplan mit dem Stand der 31. Änderung wirksam. Die Änderung bezog sich auf das Gut Brenneckentrück. Der vorliegende Planbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Dorfgebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,5 als dem zulässigen allgemeinen Maß der baulichen Nutzung dargestellt. Der neu zu bebauende Teil ist im wirksamen Flächennutzungsplan als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Geprägt ist der Bereich durch die landwirtschaftlichen Nutzungen, einen Kfz-Betrieb, einen Lebensmitteldiscounter, eine Sparkasse und eine Tortenbäckerei sowie dörfliche Wohnnutzungen. Hierzu wird die Festsetzung eines gegliederten Dorfgebietes als angemessen erachtet. Dabei wird der neu zu bebauende Bereich auf die sonstigen Wohnnutzungen im Dorfgebiet ausgerichtet.

Nördlich an das neu zu bebauende Plangebiet grenzt das Gewässer "Staugraben" an, der für die Erschließung des Plangebietes überbrückt werden muss.

Ziel der Planung ist es, die bisher nicht bebaubaren hinterliegenden Grundstücksteile einer baulichen Inanspruchnahme im Sinne der Nachverdichtung zuzuführen. Da es sich um eine Nachverdichtung im bereits bebauten Innenbereich der Ortslage handelt, wird der Bebauungsplan nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 4,44 ha von denen 0,63 ha erstmals bebaubar sind.

Insofern wird die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die zulässige Grundfläche und die gem. § 19 (2) BauNVO bebaubare Fläche betragen weniger als 2 ha. Von 3,97 ha Dorfgebiet werden maximal 1,59 ha bebaubar sein. Dabei wird von einem durchschnittlichen Versiegelungsgrad von 40% ausgegangen. Anhaltspunkte für die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegen nicht vor, noch bestehen Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 (6) Nr. 7b BauGB (Natura 2000 Gebiete).

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird nach § 13 (3) Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

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

Das Plangebiet wird im Nordosten vom Staugraben begrenzt. Alle anderen Bereiche grenzen an bestehende Bebauung.

Der Flächennutzungsplan weist für den bereits bebauten Teil der Bebauungsplanes Dorfgebiete aus und stellt die erstmals bebaubaren Bereiche bisher als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Rahmen der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auch für diesen Teil des Planbereiches gemischte Baufläche ausgewiesen, so dass der Bebauungsplan künftig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Der Maßnahmen- und Entwicklungsplan des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn stellt den Planbereich als zu sichernde, öffentliche Grünfläche dar. Hier sollte eine Fläche für die Erweiterung des angrenzenden Friedhofs vorgehalten werden. Zwischenzeitlich hat sich der Planungswille der Gemeinde geändert und die Fläche soll einer baulichen Inanspruchnahme durch Wohnbebauung zugeführt werden.

Weiterhin liegt der Planung das Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Meinersen aus dem Jahr 2006 als sonstige städtebauliche Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu Grunde. Hierin sind die geplanten Bauflächen als Entwicklungsflächen dargestellt. Die Planung wurde im Jahr 2013 fortgeschrieben. Für den Planbereich ergaben sich keine Änderungen.

Gemäß § 6 Abs. 5 NStrG erfolgt die Widmung der Straßen im Plangeltungsbereich mit der Verkehrsübergabe.

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird nach § 13 (3) Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Müden (Aller), Ecke Hauptstraße/ Molkereiweg/ Bahnhofstraße. Das Gebiet liegt im zentralen Siedlungsbereich und ist von Siedlungsgebieten umschlossen.

Es wird im Umfang von 3,34 ha bereits bebaute Bereiche entsprechend der tatsächlich ausgeübten Nutzungen als Dorfgebiete festgesetzt. Im Umfang von 0,63 ha werden neue Baugebiete erschlossen. Entsprechend der nachbarschaftlichen Situation und der dörflichen Prägung werden eingeschränkte Dorfgebiete festgeschrieben. Dort soll überwiegend sonstiges Wohnen im Dorfgebiet ermöglicht werden.

2.1 Baugebiete

- Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

Das Plangebiet liegt mitten im alten Ortskern von Müden und ist durch bestehende Bebauung vorgeprägt. Diese wird im Sinne eines einfachen Bebauungsplanes im Umfang von 3,34 ha als Dorfgebiet (MD) in die Planung einbezogen und durch 0,63 ha erstmal bebaubare Flächen ergänzt, die als eingeschränktes Dorfgebiet entwickelt werden.

Um eine Nachverdichtung zu ermöglichen, wird eine neue Erschließung von der Straße "Heergarten" vorgesehen. Für ein Grundstück im Südwesten des Plangebietes wird die Erschließung über die angrenzende Hofanlage vertraglich geregelt. Diese "hinterliegenden" Bereiche werden im Umfang von 0,63 ha als eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) festgesetzt. Dabei werden die dort zulässigen Nutzungen auf sonstige Wohnnutzungen sowie sozialen, gesundheitlichen, kulturellen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude und örtliche Verwaltungen eingeschränkt. Die Ausübung freier Berufe bleibt unbenommen. Im städtebaulichen Entwurf sind die in der Nachbarschaft bestehenden Nutzungen dokumentiert, um den Gebietscharakter des Dorfgebietes zu belegen.

Für den bereits bebauten Bereich gilt, dass Vorhaben zulässig sind, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Um den beabsichtigten Charakter des Gebietes zu unterstreichen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit Bezug auf die benachbarte bestehende Bebauung mit 0,4 gewählt. Dies berücksichtigt auch die vorrangig nachgefragte Wohnform des Einfamilienhauses im Dorfkern. Mit Blick auf die benachbarte Bebauung, die überwiegend durch größere und höhere landwirtschaftlich genutzte Gebäude und gewerbliche Nutzungen geprägt ist, wird die Höhe der baulichen Entwicklung über die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossigkeit von II bestimmt.

Die überbaubare Grundstücksfläche im MDe wird großzügig durch Baugrenzen bestimmt, die allseitig den Mindestabstand von 3,0 m nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) berücksichtigen. Den Bauherren soll damit eine möglichst große Flexibilität bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke auch für die Hauptanlagen gewährt werden. Belange der Landesbauordnung und des Nachbarschaftsrechtes sind in diesem Rahmen aber weiterhin zu beachten und vorrangig.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise, die Gebäude bis zu einer Länge von 50 m mit seitlichem Grenzabstand zulässt, wird im Sinne der nachgefragten und beabsichtigten lockeren Bebauungsstruktur des Gebietes als angemessen erachtet.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt, ist die Bilanzierung des Eingriffs und Ausgleichs nicht erforderlich. Alle durch die Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten gem. § 1a (3) BauGB bereits als zuvor zulässig.

2.2 Verkehrsflächen

Die vorhandenen Straßen "Bahnhofstraße" und "Hauptstraße" werden im bereits bebauten Bereich als Straßenverkehrsflächen erfasst. Die Festsetzung der neuen Erschließungsstraße wird durch Ausweisung einer 9,5 m breiten Verkehrsfläche mit Anschluss an die Straße Heergarten vorgenommen. Dabei ist eine Querung des Staugrabens erforderlich. Die Erschließung endet in einer Wendeanlage, die auch

Gemeinde Müden (Aller), Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

von Müllfahrzeugen befahren werden kann. Für das südwestliche Grundstück, das als Hinterliegerbebauung vorgesehen ist, wird die Erschließung über die angrenzende Hofanlage vertraglich geregelt.

Die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sein.

2.3 Grünflächen

Im Nordosten des Plangebietes entlang des Staugrabens erfolgt die Festsetzung eines 5 m breiten Grünstreifens für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Sicherung des Räumstreifens entlang des Gewässers II. Ordnung. Damit wird den Vorgaben der Schau- und Unterhaltungsverordnung entsprochen.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Sollte es aufgrund von späteren Teilungen innerhalb des Baugebietes zu Hinterliegergrundstücken kommen, die nicht direkt durch die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr angefahren werden können, gilt, dass die betroffenen Anlieger ihre Müllbehälter, den Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe dort bereitstellen müssen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos anfahren können.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die in der Ortslage vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation etc. vorhanden und wird im erforderlichen Umfang erweitert.

Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn.

Um nicht zu Verschärfungen hinsichtlich des Oberflächenwasserabflusses zu kommen, ist das anfallende Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Dazu wurde ein Bodengutachten erstellt, das belegt, dass der Boden versickerungsfähig ist.

Der Wasserverband Gifhorn gibt am 19.2.2015 folgende Hinweise:

- Zitatbeginn

Das anfallende Oberflächenwasser von den Grundstücken ist gemäß DWA-138 schadlos zu versickern. Die festgestellten Boden- und Grundwasserhältnisse gemäß Baugrundgutachten bestätigen den Bau von Versickerungseinrichtungen.

Für die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers von den Straßenflächen sind ausreichend Seitenräume mit Mulden zur Verfügung zu stellen, so dass das Oberflächenwasser über eine belebte Bodenzone abgeleitet werden kann. Die Mulden sollten mit einem Notüberlauf in den Staugraben hergestellt werden.

Für die Entwässerung des anfallenden Schmutzwassers ist aufgrund der Höhenlage im Plangebiet eine Druckentwässerung mit privaten Hebeanlagen je Grundstück herzustellen. Der Wasserverband wird hierfür die entsprechende Druckleitung mit Anschlussleitungen je Grundstück vorsehen. Die Querung des Staugrabens erfolgt hier-

Gemeinde Müden (Aller), Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

bei im Spülbohrverfahren. Der Anschluss der neu verlegten Druckleitung erfolgt an dem Schutzwasserkanal "Heergarten".

Die privaten Hebeanlagen sind vom Grundstückseigentümer nach Rücksprache dem Wasserverband Gifhorn zu bemessen und durch den Bauherren privat zu erstellen und zu betreiben.

- Zitatende

Die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten (Anschluss- und Benutzungszwang).

Bei der Errichtung, der Änderung und dem Abbruch baulicher Anlagen sind Bauabfälle - insbesondere Erdaushub, Beton, Ziegel, Steine, Holz, Kunststoffe, Metall und Pappe - vom Zeitpunkt ihrer Entstehung an voneinander und von anderen Abfällen getrennt zu halten, wenn insgesamt mehr als 10 m³ anfallen.

2.5 Immissionsschutz

Der Planbereich befindet sich im alten Ortskern und wird als gegliedertes Dorfgebiet festgesetzt, um alle bestehenden Nutzungen einschließlich der sonstigen dörflichen Wohnnutzungen miteinander in Einklang zu bringen.

Im städtebaulichen Entwurf sind die landwirtschaftlichen Betriebe und ein Kfz-Betrieb als Emittenten erfasst. Ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft des neu zu bebauenden Bereiches. Ein weiterer Betrieb befindet sich in einer Entfernung von ca. 80 – 100 m südöstlich jenseits der Bahnhofsstraße. Er wird von der Hauptstraße her erschlossen. Auf Grund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen, des Kfz-Betriebes, des Lebensmittelmarktes und der weiteren Nutzungen entspricht die Umgebung einem Dorfgebiet. Eine Tankstelle gibt es nicht mehr.

Die von den landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Emissionen (Staub, Lärm, Gerüche) sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen. Es handelt sich um dorftypische Betriebe im Dorfgebiet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechend des Gebietscharakters sind gewahrt.

Die **Handwerkskammer Lüneburg-Stade** teilt dazu Folgendes mit:

- Zitatbeginn

Der Betrieb von Dieter Roß beschäftigt rund fünf Mitarbeiter und führt TÜV-Abnahmen und AU durch. Nach Angaben des Betriebsinhabers schirmen die Betriebsgebäude in geschlossener Bauweise das Betriebsgelände zum Plangebiet ab. Die nach Nordosten ausgerichtete Rück- und Glaswand der baulichen Anlagen würde lediglich drei kleine dreifach verglaste Fensteröffnungen enthalten, die nur ganz selten geöffnet werden.

- Zitatende

2.6 Brandschutz

Es ist beabsichtigt, die Belange des Brandschutzes einvernehmlich mit der örtlichen Feuerwehr bzw. dem zuständigen Brandschutzprüfer zu regeln.

2.7 Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf Abwurfkampfmittel aufgefunden werden, so ist umgehend das Ordnungsamt, die zuständige Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

2.8 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche in ha (gerundet)	Anteil
Dorfgebiete vorhanden(MD)	3,34	75 %
Eingeschränktes Dorfgebiet (MDe)	0,63	14 %
Straßenverkehrsfläche	0,41	9 %
Grünfläche, öffentlich	0,05	1 %
Geltungsbereich Bebauungsplan	4,44	100 %³⁾

3.0 Umweltbelange

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 13 (3) BauGB abgesehen.

Dabei setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest und steht wegen der Art seiner Hauptnutzungsfestsetzung und der zeitlichen Abfolge in keinem sachlichen Zusammenhang mit den angrenzenden Gebieten. Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 4,44 ha, von denen 3,34 ha bereits bebaut sind; für 0,63 ha wird erstmals eine Bebauung ermöglicht, für die eine GRZ von 0,4 festgesetzt ist.

Das Vorhaben verursacht keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Für das Plangebiet inmitten der bebauten Ortslage sind im Rahmen übergeordneter Fachplanungen keine besonderen Ziele formuliert worden.

Der Plangeltungsbereich umfasst 4,44 ha, die als Dorfgebiete, Straßenverkehrsfläche und Grünfläche festgesetzt werden.

Da der Bebauungsplan im Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, gelten auch für die Eingriffe die Regelungen gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB, so dass die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten.

³⁾ Differenzen beruhen auf Rundungsabweichungen

3.1 Immissionsschutz

Der Planbereich befindet sich inmitten des Altdorfes. Die Emissionen der Landwirtschaft und der ansässigen Gewerbebetriebe sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

3.2 Natur und Landschaft

Bei dem neu zu bebauenden Bereich handelt es sich um zuvor intensiv genutztes Weideland (GW), das eingezäunt war. Entlang des Allerkanales (FG), der als Gewässer II. Ordnung eingestuft ist, war in diesem Jahr der Räumstreifen (GR) freizuräumen, um die ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung durchführen zu können. Im Bebauungsplan ist dieser Bereich als von Baumbewuchs freizuhalten Grünfläche festgesetzt. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Planbereich um bebaute Bereiche, in denen Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Es handelt sich teils um ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODL) und teils um verstädtertes Dorfgebiet (ODS).

Im Bereich der intensiv genutzten Pferdeweide ist potentiell nicht mit dem Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten zu rechnen. Die Lebensräume darüber hinaus werden nicht verändert. Insofern werden artenschutzrechtliche Maßnahmen im Sinne vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen ebenso wie artenschutzrechtliche Ausnahmen oder Befreiungen nicht erforderlich. Es ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen im Hinblick auf Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen.

Der Planbereich befindet sich mitten in der bebauten Ortslage und grenzt an den Müdener Kanal, ein Gewässer II. Ordnung, an. Der erforderliche Unterhaltungstreifen in einer Breite von 5 m wird gesichert und ist dauerhaft von Baumbewuchs freizuhalten. Insofern werden durch die Planung im Bezug zu dem Lebensraum des Gewässers und seiner Uferbereiche keine Änderungen gegenüber der bisherigen Situation eintreten.

In der Nachbarschaft befinden sich landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Heute ist die Umgebung auch durch ländlich geprägte Wohnnutzungen bestimmt. Die alten Stall- und Scheunengebäude stellen einen potentiellen Lebensraum u. a. für Fledermäuse dar. Auch bei Realisierung des Baugebietes ist dies nach wie vor gewährleistet.

Um in dem neuen Baugebiet eine angemessene Gestaltung zu gewährleisten, wurde festgesetzt, dass je Baugrundstück ein großkroniger, heimischer Laubbaum -gerne auch ein Obstbaum- zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen ist. So wird eine ortstypische Gestaltung gewährleistet, die gleichzeitig zu einer angemessenen Artenvielfalt beiträgt.

Das Artenschutzrecht gilt darüber hinaus unmittelbar und ist selbstverständlich zu beachten. Insbesondere sind die Brut- und Setzzeiten zu beachten.

3.3 Altstandorte

Innerhalb der Planfläche befinden sich zwei ehemalige Tankstellen (Altstandorte), welche im Altlastenverzeichnis des Landkreises Gifhorn als Verdachtsflächen i.S. § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz aufgeführt sind. Es handelt sich im Wesentlichen um die Flurstücke 84/1 der Flur 14 sowie um das Flurstück 80 der Flur 14.

Es kann aus bodenschutzfachlicher Sicht nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass es auf der betreffenden Fläche zu Verunreinigungen des Bodens gekommen ist. Zur Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sollten bei Nutzungsänderungen orientierende Untersuchungen (z.B. im Rahmen der Baugrunduntersuchungen) vorgenommen werden. Zur Sicherung der Anstoßwirkung sind die beiden ehemaligen Tankstellen als Altstandorte im Bebauungsplan gekennzeichnet.

4.0 Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift

Da die Bebauung sich im alten gewachsenen Ortskern von Müden befindet, soll eine in den Grundzügen ortstypische Bebauung erfolgen, die keine disharmonische Wirkung zur umgebenden Bestandsbebauung erzeugt sowie eine übermäßige Belastung des öffentlichen Raumes durch parkende Fahrzeuge vermieden werden.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der als eingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt wird.

Zu § 2: Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Anzahl der Stellplätze und Garagen auf den einzelnen Grundstücken und auf die Gestaltung der Dächer.

Zu § 3: Auf Grund des hohen Mobilitätsgrades in der Region ist es keine Seltenheit, dass in einem Haushalt 2 oder mehr Autos verfügbar sind. Um sicherzustellen, dass die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum auch tatsächlich für Besucher des Quartieres zur Verfügung stehen, wird festgelegt, dass je Wohneinheit zwei Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sind.

Zu § 4: Bei den Hauptgebäuden bilden Sattel- und Walmdächer die typischen Dachformen in der Ortschaft Müden. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen- und Neigungen stellt sicher, dass das Ortsbild nicht durch Formenvielfalt und ortsuntypische Gestaltung von Dachformen (z. B. flachgeneigte oder Flachdächer) verunstaltet wird bzw. uneinheitlich und unruhig wirkt.

Zu § 5: Neben den Dachformen hat auch die Farbgestaltung und das Reflektionsverhalten der Dächer Einfluss auf das Ortsbild. Durch diese Vorschrift soll der Harmonie traditioneller Farbgestaltung im Ortsbild Rechnung getragen werden. Allerdings werden im Hinblick auf eine Förderung regenerativer Energien Solar- und Photovoltaikanlagen zugelassen. Insbesondere ist hier beabsichtigt, ausgefallene und im ländlichen Raum störend wirkende Farbgebungen (wie z. B. türkise, gelbe oder blaue Dächer auszuschließen) sowie reflektierende Dachflächen speziell im Hinblick auf die Ortsmitte und die zu erwartende Bebauung zu vermeiden.

Zu § 6: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

5.0 Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

- Vorbeugender Brandschutz

Mit Schreiben vom 06.10.2014 gibt der **Landkreis Gifhorn** folgende Hinweise:

Allgemein

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 den B-Plan 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 allgemeine Wohngebiete mit mind. 48 m³/h für zwei Stunden, über Hydranten 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.
2. Werden im allgemeinen Wohngebiet größere Objekte angesiedelt (z. B. Alten- und Pflegeheime) 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 8,00 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).

- Kampfmittelbeseitigung

Am 17.09.2014 weist die **LGLN Regionaldirektion Hannover als Kampfmittelbeseitigungsdienst** darauf hin, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Abwurfkampfmittelbelastung besteht.

- Denkmalpflege

Mit Schreiben vom 06.10.2014 weist der **Landkreis Gifhorn** darauf hin, dass beim Auffinden von Hinweisen auf archäologische Bodendenkmale bei Erdarbeiten umgehend die Untere Denkmalbehörde oder der Kreisarchäologe zu informieren ist.

- Ver- und Entsorgung

Am 06.10.2014 gibt der **Landkreis Gifhorn** folgende Hinweise:

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.

Mit Ihrem Schreiben vom 10.10.2014 gibt die **Deutsche Telekom Technik GmbH** folgende Hinweise:

Im Planbereich befinden sich nur im Bereich der Straße Heergarten Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Die geplanten Ausführungen müssen so errichtet werden, dass unsererseits jederzeit die Zugänglichkeit zu unseren Trassen für Erweiterungen und Entstörungen möglich ist.

Für den gesamten Bestand gilt die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB die Bebauungsflächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird:
"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung".
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,

Gemeinde Müden (Aller), Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Am 17.02.2015 gibt der **Unterhaltungsverband Oberaller** folgende Hinweise:

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers über Versickerung auf den Grundstücken wird seitens des Unterhaltungsverbandes begrüßt. Dies muss bei der Umsetzung des Bebauungsplanes beachtet und den Bauherren mitgeteilt werden.

- Natur und Landschaft

Die **KONU** gibt am 06.10.2014 folgende Hinweise:

Die Zufahrtsbrücke ist so zu bauen, dass möglichst ein Teil des Böschungsbereiches oberhalb der Wasserlinie unter dem Bauwerk bestehen bleibt, damit am Wasser wandernde Tierarten unter der Brücke entlang laufen können.

- Gewässerunterhaltung

Mit Schreiben vom 01.06.2015 gibt der **Unterhaltungsverband Mittelaller** folgende Planungsbeiträge bekannt:

Der Unterhaltungsverband Mittelaller begrüßt die Einrichtung eines 5 m (ab der oberen Böschungskante) breiten Gewässerrandstreifens am linken Ufer des Müdener Kanals (vgl. Kap. 3.2 des o. g. Schreibens). Wir weisen darauf hin, dass der Streifen nicht dauerhaft von Bewuchs freizuhalten ist und bitten um Information, in welcher Weise der Streifen dauerhaft gesichert werden soll. Der Gewässerrandstreifen soll als eigenes Flurstück ausgewiesen werden und in öffentlichem Eigentum verbleiben bzw. soll nicht in das Eigentum privater Anlieger gelangen.

- Immissionsschutz

Am 28.05.2015 gibt die **Handwerkskammer Lüneburg-Stade** Folgendes bekannt:

Nach nochmaliger Prüfung des Plangebietes und Rücksprache mit dem örtlichen Handwerk weisen wir auf den Kfz-Betrieb des Kraftfahrzeugtechnikermeisters Dieter Roß in der Hauptstraße 25 in 38539 Müden hin.

An der Grenze zum Geltungsbereich des Planentwurfes befindet sich nach Recherche unseres Hauses seit Mitte der fünfziger Jahre ein Kfz-Betrieb, vormals auch mit Tankstellengewerbe. Der Betrieb von Dieter Roß beschäftigt rund fünf Mitarbeiter und führt TÜV-Abnahmen und AU durch. Nach Angaben des Betriebsinhabers schirmen die Betriebsgebäude in geschlossener Bauweise das Betriebsgelände zum Plangebiet ab. Die nach Nordosten ausgerichtete Rück- und Glaswand der baulichen Anlagen würde lediglich drei kleine dreifach verglaste Fensteröffnungen enthalten, die nur ganz selten geöffnet werden.

- Altstandorte

Mit seinem Schreiben vom 31.08.2015 teilt der **Landkreis Gifhorn** Folgendes mit:

Innerhalb der Planfläche befinden sich zwei ehemalige Tankstellen (Altstandorte), welche im Altlastenverzeichnis des Landkreises Gifhorn als Verdachtsflächen i.S. § 2 Abs. 6 Bundes Bodenschutzgesetz aufgeführt sind. Der veränderte B-Plan sollte darauf hinweisen. Es handelt sich im Wesentlichen um die Flurstücke 84/1 der Flur 14 sowie um das Flurstück 80 der Flur 14.

Es kann aus bodenschutzfachlicher Sicht nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass es auf der MDe – Fläche zu Verunreinigungen des Bodens gekommen ist. Zur Sicherstellung "der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung", gem. § 1 Abs. 6

Pkt. 1 BauGB sollte die Gemeinde daher orientierende Untersuchungen (z.B. im Rahmen der Baugrunduntersuchungen) veranlassen.

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Auf die Durchführung der frühzeitigen Verfahrensschritte wurde gem. § 13 Abs. 2 nach den §§ 4 (1) und 3 (1) durchgeführt.

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 28.01.2015 bis zum 27.02.2015 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Nach der Auslegung wurden Änderungen des Entwurfes erforderlich, die ein Verfahren gem. § 13 Abs. 2 nach § 4a Abs. 3 BauGB notwendig machten. Zum Planverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 20.05.2015 bis zum 03.06.2015 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4a Abs. 3 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Nach der erneuten Auslegung wurden Änderungen des Entwurfes erforderlich, die ein erneutes Verfahren gem. § 13 Abs. 2 nach § 4a Abs. 3 BauGB notwendig machten. Zum Planverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 27.07.2015 bis zum 28.08.2015 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden erneut gem. § 4a Abs. 3 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgebrachten Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

7.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 13a BauGB nach § 3 (2) BauGB vom 28.01.2015 bis zum 27.02.2015 öffentlich ausgelegen. Der geänderte Entwurf hat gem. § 4a (3) BauGB vom 20.05.2015 bis zum 03.06.2015 öffentlich ausgelegen. Der nochmals geänderte Entwurf hat erneut gemäß § 4a (3) BauGB vom 27.07.2015 bis zum 28.08.2015 öffentlich ausgelegen.

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

Müden (Aller), den

.....
(Gemeindedirektor)