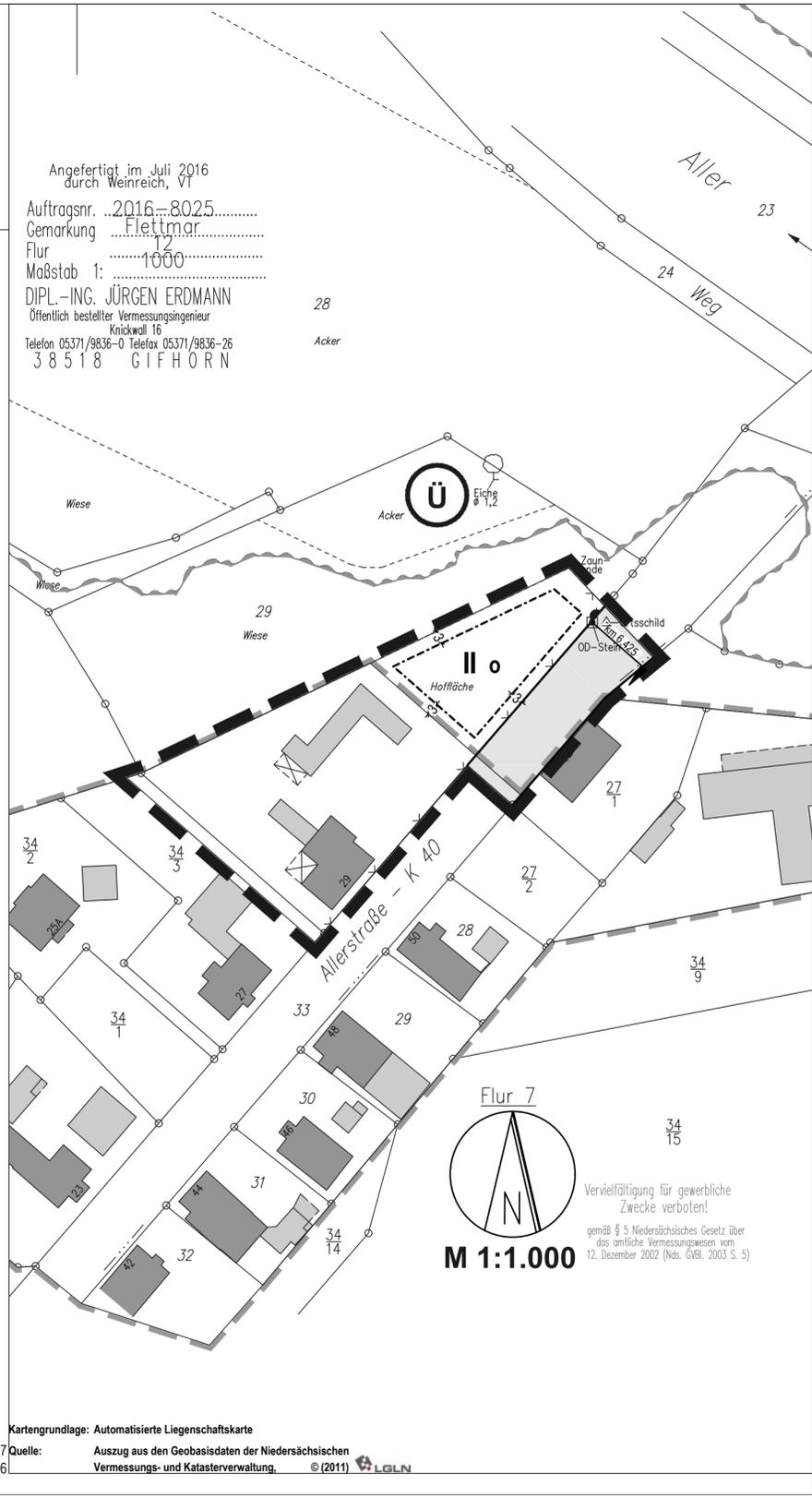


780/350

Angefertigt im Juli 2016 durch Weinreich, VT

Auftragsnr. 2016-8025
 Gemarkung Flettmar
 Flur 12
 Maßstab 1:1000

DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Knickwall 16
 Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
 3 8 5 1 8 G I F H O R N



Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
 AH 04.2017 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © (2011) LGLN
 WI 07.2016

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ortsdurchfahrtsgrenze

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der rechtskräftigen Satzung

Nachrichtliche Übernahme

Überschwemmungsgebiet

Textliche Festsetzungen

- Auf dem Flurstück 28 der Flur 12 in der Gemarkung Flettmar ist innerhalb der Fläche entlang der Zuwegung von der "Allerstraße" zum Flurstück 24 in einer Breite von 3 m eine artenreiche, standortgerechte Wieseneinsaat vorzunehmen und extensiv zu pflegen. Die Wiese darf maximal einmal jährlich in August gemäht werden. Das Mähgut ist von der Fläche abzuführen. Eine Behandlung mit chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig, mit Ausnahme der horstweisen Bekämpfung von sog. "Problemkräutern", wenn andere Methoden nachweislich zu keinem Erfolg geführt haben. Die Pflege ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Maßnahme ist den Eingriffen durch die Satzung "Flettmar II" als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gem. § 1a (3) BauGB zugeordnet.

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 24.05.2017

gez. Montzka
 (Gemeindedirektor)

Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Müden (Aller) hat in seiner Sitzung am 20.12.2016 die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Müden (Aller), den 24.05.2017

gez. Montzka
 (Gemeindedirektor)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab: 1:1.000)

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

© 2016 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 vom Juli 2016).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.¹⁾ Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.¹⁾

^{1) Unzutreffendes bitte streichen}

Gifhorn, den 18.05.2017

gez. Erdmann
 (Amtl. Vermessungsstelle)
 (Erdmann)
 Öffentl. best. Verm.-Ing.

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde ausgearbeitet von:

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

Braunschweig, den 28.04.2017

gez. MR, gez. Schwerdt
 (Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Müden (Aller) hat in seiner Sitzung am 20.12.2016 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 09.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und die Begründung haben vom 17.01.2017 bis 17.02.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Müden (Aller), den 24.05.2017

gez. Montzka
 (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 25.04.2017 sowie die Begründung beschlossen.

Müden (Aller), den 24.05.2017

gez. Montzka
 (Gemeindedirektor)

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Beschluss der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 31.05.2017 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 5 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 31.05.2017 in Kraft getreten.

Müden (Aller), den 13.06.2017

gez. Montzka
 (Gemeindedirektor)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Klarstellungssatzung / Abgrenzungssatzung / 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 Satzung mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Müden (Aller), den

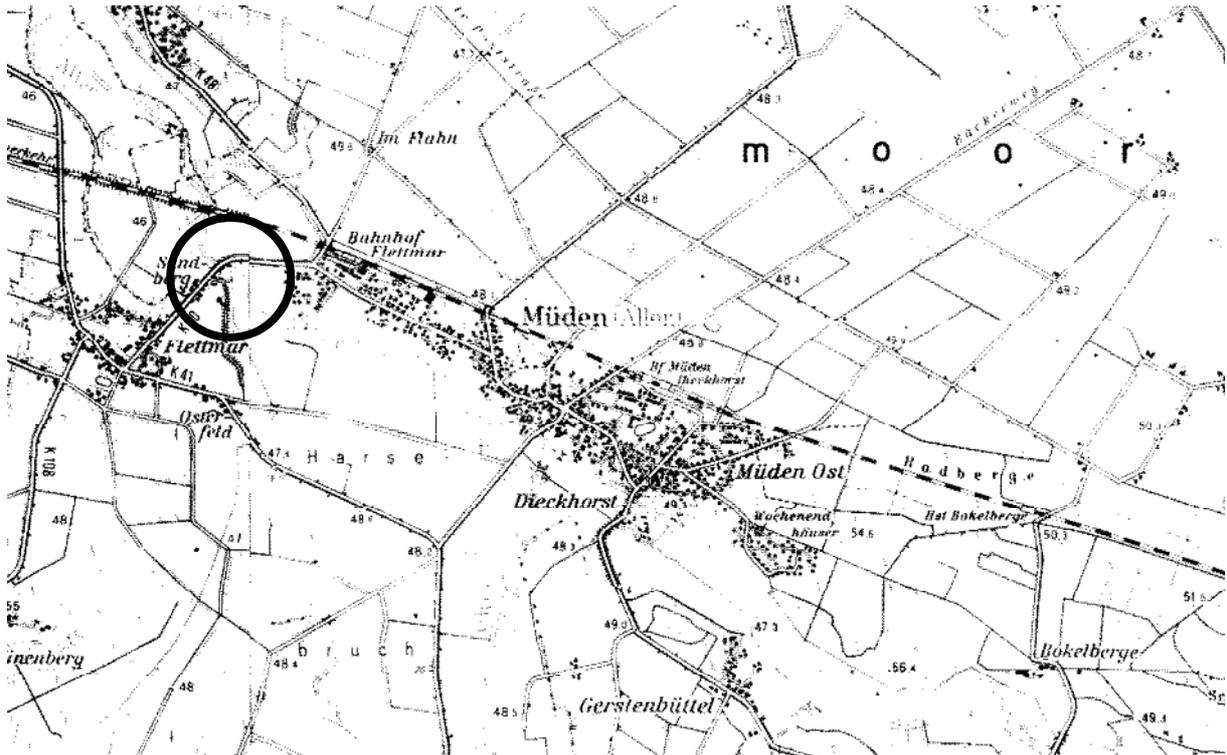
.....
 (Gemeindedirektor)

Gemeinde Müden (Aller) Ortsteil Flettmar

Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Flettmar II

Stand: In Kraft getretene Fassung

Begründung zur Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils "Flettmar 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;
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 / Begründung	5
4.0 Eingriffsregelung / Umweltbelange	6
5.0 Flächenbilanz	7
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	8
7.0 Ablauf des Aufstellungsverfahrens der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung	10
7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	10
7.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	10
7.3 Öffentliche Auslegung	10
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 5.400 (Stand: 01.03.2016) Einwohnern als die zweitgrößte Ortschaft 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 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.

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

Im Gebiet des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (ZGB) 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. 5.400 Einwohner (Stand 01.03.2016). 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 nördlich der bebauten Ortslage der Ortschaft Flettmar an der "Allerstraße" und grenzt unmittelbar an der Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles "Flettmar" an bzw. bezieht auch einen kleinen Teil mit ein.

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 "Flettmar II" gem. § 34 Abs. 4 BauGB umfasst eine Gesamtfläche von rd. 0,42 ha. Dabei sollen rd. 0,11 ha für die erstmalige Bebauung einbezogen werden. Weitere 0,31 ha sind bereits bebaut und sollen im Geltungsbereich herangezogen werden, um die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung zu definieren. Auch hinsichtlich eines harmonischen Ortsbildes ist der bereits bebaute Bereich in der Nachbarschaft maßgeblich. Wesentliche landschaftsbildprägende Elemente befinden sich im Nordosten des Plangeltungsbereichs entlang der Aller.

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; Vorbehaltsgebiet 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 der Fläche, die als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz (III 2.5.4 (4)) gekennzeichnet wurde. Nach den aktuellen Grenzen des einstweilig sichergestellten Überschwemmungsgebietes HQ 100 gem. § 13 WHG ist entlang der Grenze des Plangeltungsbereichs - dort befindet sich ein Höhengsprung im Gelände- künftig die Grenze des Vorranggebietes zu erwarten.

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 36. Änderung seit 29.02.2016 wirksam. Dieser weist für den Planbereich gemischte Bauflächen aus. Der Geltungsbereich liegt im Norden 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. Es wird im Westen von der "Allerstraße" eine bereits bebaute Grundstücksparzelle zur Beurteilung der neu geplanten Bebauung herangezogen. Auf der Baufläche selbst ist die Errichtung von einem Wohnhaus geplant. Die Satzung wird gem. § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB aufgestellt.

Das Plangebiet befindet sich in bebauter Ortslage in Flettmar in der Gemeinde Müden (Aller) oberhalb der Allerniederung. Das nächstgelegene FFH-Gebiet 090 "Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker" (EU-Kennzahl 3021-331) sowie das Naturschutzgebiet/ Landschaftsschutzgebiet "Allertal zwischen Gifhorn (B4) und Flettmar (Kreisgrenze)" (BR 00145) befinden sich nordöstlich der bebauten Ortslage von Flettmar und grenzen unmittelbar an den Planbereich an. Eine Einflussnahme durch den Neubau eines Einfamilienhauses kann aufgrund des Höhengsprungs im Gelände ausgeschlossen werden. Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Insofern ist eine FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung durchgeführt worden, die zu dem Ergebnis kommt, dass nach Realisierung aller im Plan festgesetzten Maßnahmen eine nachhaltige, erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes nicht zu erwarten ist.

Die Erweiterungsfläche des Satzungsbereichs wird durch die Bebauung in der näheren Nachbarschaft geprägt, die im Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils "Flettmar" liegt.

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 versiegelbare 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 / Begründung

Mit der vorliegenden Satzung soll auf der bisher als Grünfläche genutzten Fläche (Anteil von Flurstück 29) eine Wohnbebauung planungsrechtlich ermöglicht werden. Die Einbeziehung dieser Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil dient dazu, dem Grundstückseigentümer die Möglichkeit zu bieten, die Fläche für die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes zu nutzen.

Dadurch wird ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet. Durch die angrenzend im Süden der Planungsbereich vorhandene verkehrliche Erschließung an der "Allerstraße" 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. 0,11 ha (von insgesamt rd.0,42 ha Satzungsbereich) und über das Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 BauGB sowie die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung, die sich aus der Umgebung ergeben, ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu rechnen.

Zukünftige Bauvorhaben werden im Übrigen 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. Die unmittelbar an das Gebiet angrenzende Kreisstraße K 40 ist saisonal mit schweren Transporten durch die benachbarte Saatzucht Flettmar stark angefahren. Die Beeinträchtigungen können saisonal auftreten und sind von den Anwohnern im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

Um das bebaubare Grundstück möglichst flexibel ausnutzen zu können, werden die Baugrenzen großzügig an der vorhandenen Bebauung orientiert und mit dem Mindestabstand von 3,0 m nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) festgelegt. Im Nordosten des Grundstücks wird die Baugrenze an die Ortsdurchfahrtsgrenze angepasst. Entlang der "Allerstraße" wird außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze ein Be-

reich ohne Ein- und Ausfahrt sowie die Bauverbotszone gem. Straßengesetz festgesetzt.

Das Plangebiet liegt an der Grenze des Vorranggebietes für den Hochwasserschutz. Aufgrund des Höhensprungs des Geländes ist der Plangeltungsbereich von der Überschwemmungsgefahr des HQ 100 gesichert.

Durch die Bebauung notwendige werdende Stellplätze müssen privat auf den Grundstücken nachgewiesen werden. Öffentliche Parkplätze werden in der vorliegenden Satzung nicht festgesetzt.

Die Ver- und Entsorgung kann durch Anschluss und Erweiterung an die örtlich bestehenden Netze vorgenommen werden.

4.0 Eingriffsregelung / Umweltbelange

Der Satzungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von rd. 0,42 ha und grenzt unmittelbar an das Flora-Fauna-Habitat Gebiet 90 "Aller (mit Barnbruch), untere Leine und untere Oker". Durch die vorliegende Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil "Flettmar II" wird im Umfang von rd. 0,11 ha ein Teil des Grundstückes "Allerstraße 29" in den Innenbereich am nördlichen Ortsrand von Flettmar einbezogen und erstmalig bebaubar. Im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird der Eingriff an anderen Stellen vermieden, wo bisher eine unverbaute Landschaft besteht. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Weitere 0,31 ha sind bereits bebaut bzw. als Straße vorhanden und werden im Plangeltungsbereich herangezogen, um die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung zu definieren und im Hinblick auf ein harmonisches Ortsbild in der Nachbarschaft 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 0,11 ha und stellt sich aktuell als Hausgarten dar. Nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags von 2013 ist die Fläche mit dem Wertfaktor 1 eingestuft. Durch die vorliegende Planung und im Zusammenhang mit dem Einfügungsgebot in die Eigenart der näheren Umgebung wird auf dem Anteil des Grundstückes "Allerstraße 29" eine Versiegelung durch eine Einzelhausbebauung ermöglicht. Um hier eine angemessene Kompensation zu gewährleisten und für den Bauherren Eingriff und Ausgleich unmittelbar miteinander zu verknüpfen, wird eine an den Versiegelungsgrad geknüpfte Ausgleichsmaßnahme als notwendig und angemessen erachtet. Der Gebäudebestand auf dem Grundstück "Allerstraße 29" überbaut eine Fläche von 0,05 ha des 0,26 ha großen Grundstücksteiles. Dies entspricht einer GRZ von 0,22, die auch für den erstmals bebaubaren Teil des Grundstückes zu erwarten ist. Es wird also eine Bebauung mit einer Grundfläche von ca. 260 m² zu erwarten sein.

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

Um diesen Verlust für Natur und Landschaft zu kompensieren, ist eine externe Kompensationsmaßnahme auf dem direkt im Norden angrenzenden Flurstück 28 vorgesehen. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Begünstigten.

Das Grundstück wird derzeit größtenteils als Acker genutzt. Zur Kompensation wird innerhalb des Grundstückes der Ausgleich für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auf einem 3 m breiten Streifen entlang des Weges von der "Allerstraße" zum Flurstück 24 erbracht. Die Fläche wird als wegbegleitender Seitenstreifen angelegt und als artenreiche Wiese gesät. Die späteren Bauherren unterwerfen sich den Regelungen der Satzung, die Wiese extensiv zu bewirtschaften und nur einmal pro Kalenderjahr im August zu mähen und das Mähgut zu entfernen. Dadurch erfolgt eine Aufwertung der Fläche um 1 Wertstufe. Es wird sich entlang des Weges ein artenreicher Blühstreifen entwickeln.

Berechnung des Flächenwertes der externen Ausgleichfläche vor und nach dem Eingriff:

Ist-Zustand			
Ist-Zustand der Biotypen (Biototyp)	Fläche [m ²]	Wertfaktor	Flächenwert
Acker (A)	260	1	260
Summe:	260		260
Flächenwert vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			260

Planung/Ausgleich			
Biotypen in der Planung (Biototyp)	Fläche [m ²]	Wertfaktor	Flächenwert
Extensivrasen - Einsaat (GRE)	260	2	520
Summe:	260		520
Flächenwert nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			520

Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand: + 260

gleich 0	Ausgleich am Ort des Eingriffs erreicht
>0	Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert
<0	Eingriff kann am Eingriffsort nicht ausgeglichen werden, zusätzlicher Kompensationsbedarf

Nach Realisierung aller Maßnahmen wird der Eingriff in der Natur und Landschaft vollständig kompensiert.

Die Bestandsaufnahme hat keine Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten ergeben. Da sich der neu zu bebauende Bereich derzeit als Hausgarten darstellt, stellt er auch einen potentiellen Lebensraum z. B. für verschiedene Brutvögel dar. Insofern ist vorgesehen, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen soll. Grundsätzlich gilt das Artenschutzrecht unmittelbar und ist auch in Zukunft zu beachten.

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

5.0 Flächenbilanz

Der Plangeltungsbereich umfasst 0,42 ha, von denen 0,11 ha erstmals bebaubar sind; 0,26 ha sind bereits bebaut und mit 0,05 ha wird ein Teil der "Allerstraße" erfasst, um die gesicherte Erschließung zu dokumentieren.

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Vorbeugender Brandschutz

Mit dem Schreiben vom 14.07.2016 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 Grundsatz 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 Grundsatz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für die geplante Nutzung zu erfolgen. Da eine Typisierung gemäß DVGW W 405 nicht erfolgen kann, wird der Bedarf der Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde an Hand der geplanten Bebauung festgelegt. Der festgelegte Bedarf ist durch die Gemeinde zu decken.
2. 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, Löschwasser-teiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde- /Samtgemeinde- / Stadtbrandmeister festzulegen.
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).

- Immissionsschutz

Der **Landkreis Gifhorn** weist mit seinem Schreiben vom 14.07.2016 darauf hin, dass alle künftig ggf. erforderlich werdenden Immissionsschutzmaßnahmen zu Lasten des Verursachers gehen und dass der Landkreis von jeglichen aus der Umsetzung der Satzung entstehenden Kosten freizuhalten ist.

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

Am 15.02.2017 teilt er Folgendes mit:

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebietes schädliche Bodenverunreinigungen, herrührend aus der Schwermetallbelastung der Harzflüsse, anzutreffen sind. Vorsorglich wird empfohlen, diesen Hinweis in die Planvorlagen aufzunehmen. Die nach § 1 Abs. 6 BauGB erforderlichen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollten durch eine qualifizierte Bodenuntersuchung nachgewiesen werden.

Mit dem Schreiben vom 21.06.2016 gibt die **BAIUD, Bundeswehr** folgende Hinweise:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz sowie in einem Hubschraubertiefflug Korridor. Durch das Vorhaben werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

- Ver- und Entsorgung

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** gibt am 23.06.2016 folgenden Planungsbeitrag bekannt:

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.

Die **Avacon AG** teilt am 01.07.2016 Folgendes mit:

Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungslagen von Avacon AG/ Purena GmbH/ WEVG GmbH & Co. KG / HSN GmbH Magdeburg.

Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.

38539 Müden OT Flettmar
Allerstr.
Gesamtanzahl Pläne: 0

Achtung:

Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.

- Kampfmittelbeseitigung

Mit dem Schreiben vom 30.06.2016 gibt das **LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover** als **Kampfmittelbeseitigungsdienst** das Folgende zur Beachtung bekannt:

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

- Archäologische Denkmalpflege

Die **Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Gifhorn** gibt am 15.02.2017 folgende Hinweise:

Nach Unterlagen und Wissen der Kreisarchäologie sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt.

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

Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde/ dem Kreisarchäologen (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014) oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege 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).

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 22.06.2016 bis 06.07.2016 durchgeführt. Stellungnahmen von Bürgern sind nicht abgegeben worden.

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 18.06.2016 zur Stellungnahme bis zum 18.07.2016 aufgefordert.

7.3 Öffentliche Auslegung

Zum Planverfahren gem. § 13 BauGB nach § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 17.01.2017 bis zum 17.02.2017 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 29.12.2016 über die öffentliche Auslegung informiert.

8.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zur Satzung hat mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.01.2017 bis 17.02.2017 öffentlich ausgelegen.

Sie wurden in der Sitzung am 25.04.2017 durch den Rat der Gemeinde Müden (Aller) unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zum Aufstellungsverfahren beschlossen.

Müden (Aller), den 24.05.2017

gez. Montzka
(Gemeindedirektor)

Siegel