

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,5 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

OK 9,5m Oberkante als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

B Baugrenze

Verkehrsflächen

S Straßenverkehrsflächen

SB Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sichtdreieck, s. textliche Festsetzung Ziff. 6 und nachrichtliche Übernahme 1

Ortsdurchfahrtsgrenze
km 4,585

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, s. textliche Festsetzung Ziff. 6

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Hopfengarten" mit ÖBV

Übernommene Planinhalte

Textliche Festsetzungen

Übernommene Planinhalte:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die folgenden Nutzungen, die im Dorfgebiet nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, sind in dem MDe-Gebiet mit der Fußnote "e" gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig:

- MDe**
- Ziffer 1: Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Ziffer 2: Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.
- Ziffer 4: Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Ziffer 8: Gartenbaubetriebe
- Ziffer 9: Tankstellen.

Die nach § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes nach § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO.

Die im MDe-Gebiet allgemein zulässige Nutzung "Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" nach § 5 Abs. 2 Ziffer 7 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die Ermittlung der Geschos- und der Grundflächenzahl ist die BauNVO maßgeblich: Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig: ¹⁾

¹⁾Die Festsetzung ist im Original ebenfalls durchgestrichen.

3. Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO

Auf den Grundstücksflächen in 3,00 m Breite parallel zu der Straßenbegrenzungslinie bzw. zum angrenzenden Außenbereich sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind, wie folgt eingeschränkt: Zulässig sind nur Müllboxen, Stellplätze und Grundstückseinzunungen.

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit hochwachsenden bodenständigen Bäumen und einheimischen Sträuchern dicht zu bepflanzen.

Folgende Mindestbepflanzungen werden festgesetzt:

- Je 10 m² 1 Baum Größe I: Rotbuche, Zitterpappel, Steileiche, Winterlinde
- Je 10 m² 2 Bäume Größe II: Sandbirke, Hainbuche, Holzapfel, Vogelkirsche, Salweide, Eberesche
- Je 8 m² 5 Sträucher: Haselnuss, Besenjinster, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Schlehe, Hundsrose, schwarzer Holunder

5. Mindestgrundstücksgröße und Mindestgrundstücksbreite: (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beträgt bei den zu bildenden Baugrundstücken Die Mindestgrundstücksbreite 22 m im Mittel ²⁾ Die Festsetzung ist im Original ebenfalls durchgestrichen. Die Mindestgrundstücksgröße 700 m²

6. Von der Bebauung freizuhaltende Fläche und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) ³⁾ Es ist redaktionell eine Anpassung an die aktuellen Gesetzesgrundlagen vorgenommen worden.

Sichtdreiecke sind von der Bebauung und dem Bewuchs sowie jeglicher Sichtbehinderung höher als 80 cm über Straßenkronen freizuhalten.

Neue Planinhalte:

7. Grünordnung:

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist bei Neubebauungen auf den Flurstücken 28, 29/1 und 29/2 je ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum der Arten gem. textlicher Festsetzung Ziffer 4 auf der straßenzugewandten Grundstücksseite "Holland" zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Nachrichtliche Übernahme:

- Die Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) sind bei der Realisierung des vorliegenden Plans zu beachten. Die im Plan dargestellte Sichtdreiecke sind von der Bebauung und dem Bewuchs sowie jeglicher Sichtbehinderung höher als 80 cm über Straßenkronen freizuhalten.

Hinweis:

- Die örtliche Bauvorschrift des rechtskräftigen Bebauungsplanes gilt für die eingeschränkten Dorfgebiete MDe für eingeschossige Bauweise unverändert.
- Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) ist in der Verwaltung der Samtgemeinde Meinersen einsehbar.

Örtliche Bauvorschrift

Es ist eine Anpassung an die aktuellen Gesetze als redaktionelle Änderung vorgenommen worden.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem MDe-Gebiet und der festgesetzten Vollgeschosfläche I.

§ 2 Dachformen

Im Geltungsbereich nach § 1 sind Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer zulässig. Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamen horizontalem First gebildet und von senkrechten Giebelflächen begrenzt wird.

Walmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das allseitig von Dachflächen mit gemeinsamem horizontalem First und umlaufender Traufe gebildet wird.

Krüppelwalmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamen horizontalem First gebildet und von senkrechten Giebelflächen begrenzt wird, die im oberen Drittel abgewalmt sind.

(Die Dächer von Garagen können auch, soweit die Garage frei steht (Gemeinschaftsgaragen), als Flachdächer ausgebildet werden.)

§ 3 Dachneigung

Die Neigung der Dachflächen darf nur 25° - 45° (Allgrad) betragen.

§ 4 Materialien und Farben der Dächer

Für die geeigneten Flächen der Dächer sind nur Dachpfannen mit roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig, eingrenzt durch die Farbkarte der RAL-Farben 840 HR 2002 (blutorange), 3009 (oxitrot), 3011 (braunrot), 3016 (korallenrot), 8012 (rotbraun), 8015 (kastanienbraun) und 7016 (anthrazit)

§ 5 Dachgauben

Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf max. 2/3 der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Für die Bemessung der Gaubenhöhe ist der Gaubenfuß maßgeblich.

§ 6 Höhen von Firsten

Die Höhen der Firsten dürfen nur max. 9,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Bezugspunkt ist die Höhenlage der grundstückseitigen Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Schnittpunkt mit der Senkrechten von der Straßenachse zur Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge.

Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 3-5 dieser ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (gem. § 80 (5) NBauO).

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Müden (Aller) diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Müden (Aller), den 24.07.2017

gez. Montzka (Gemeindedirektor) Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss geändert gez. Schult * 25.08.2016
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes der örtlichen Bauvorschrift beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 17.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
27.10.2016 geändert gez. Schult
Müden (Aller), den 24.07.2017

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.
Braunschweig, den 07.07.2017

gez. Montzka (Gemeindedirektor) Siegel

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2016 LGL N
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).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. *)
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. *)
*) Unzutreffendes bitte streichen

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.03.2017 den Entwürfen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 28.03.2017 bis 28.04.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Müden (Aller), den 24.07.2017

gez. Montzka (Gemeindedirektor) Siegel

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

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Müden (Aller) hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 22.06.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Müden (Aller), den 24.07.2017

gez. Montzka (Gemeindedirektor) Siegel

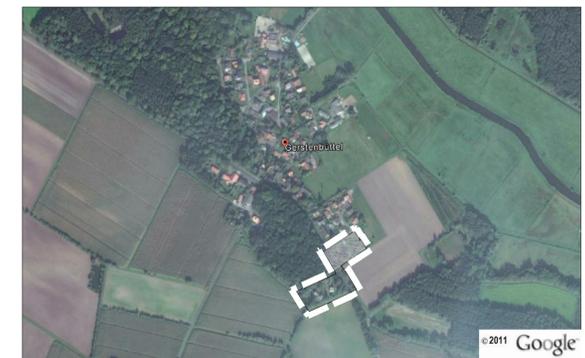
Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 31.07.2017 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 7 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

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

Müden (Aller), den 14.08.2018
gez. Montzka (Gemeindedirektor) Siegel

Müden (Aller), den 30.08.2017

gez. Montzka (Gemeindedirektor) Siegel



Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Müden (Aller), den

(Gemeindedirektor)

**Gemeinde Müden (Aller)
Ortschaft Gerstenbüttel**

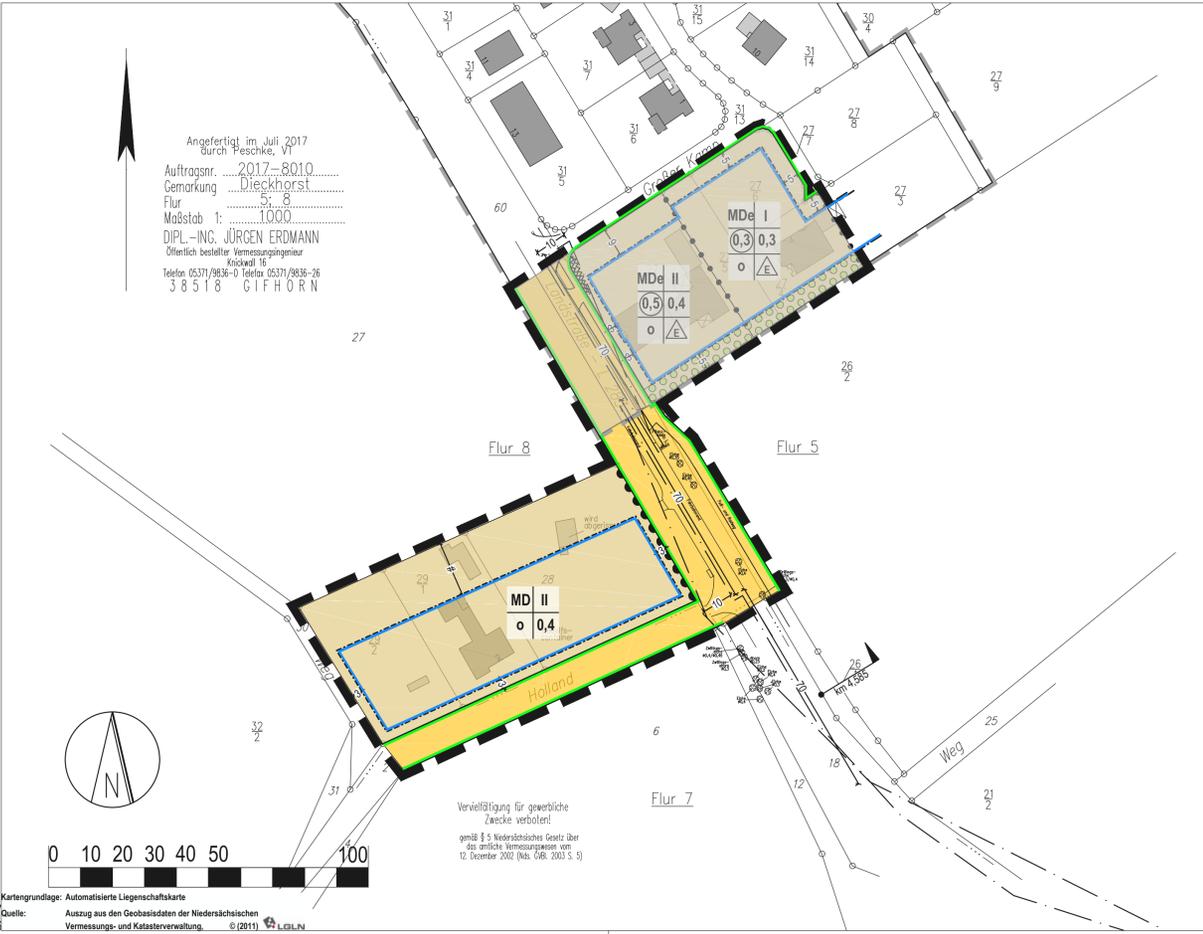
**Hopfengarten
1. Änderung und Erweiterung
mit örtlicher Bauvorschrift**

Bebauungsplan

In Kraft getretene Fassung

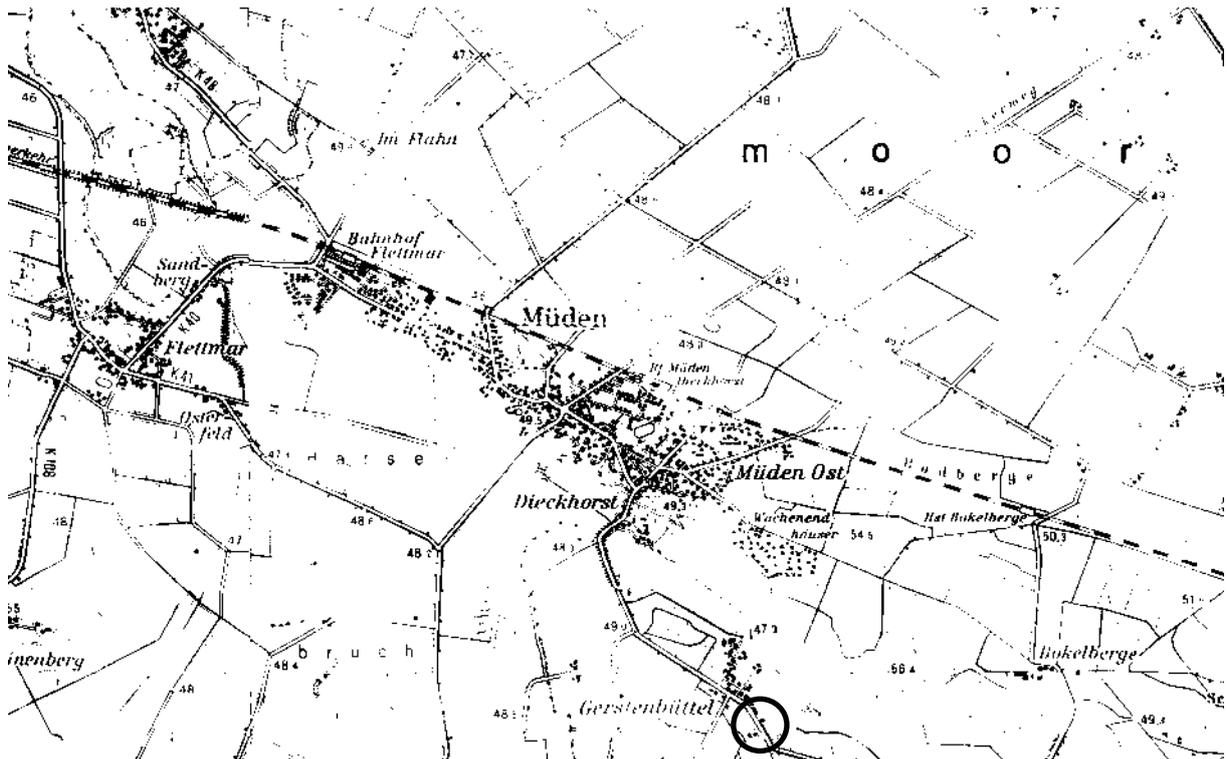
Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

970/530



MP 02.2017
MP 09.2016

Begründung zum Bebauungsplan "Hopfengarten" mit örtlicher Bauvorschrift 1. Änderung und Erweiterung



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

Gemeinde Müden (Aller), Ortsteil Gerstenbüttel, Landkreis Gifhorn

Inhaltsverzeichnis:

	<u>Seite</u>
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 Baugebiet	6
2.2 Verkehrsflächen	7
2.3 Ver- und Entsorgung	8
2.4 Immissionsschutz	8
2.5 Brandschutz	8
2.6 Kampfmittelbeseitigung	9
2.7 Grünordnung und Landschaftspflege	9
2.8 Flächenbilanz	10
3.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift	11
4.0 Umweltbericht	11
4.1 Einleitung	11
4.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	11
4.1.2 Ziele des Umweltschutzes	12
4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	12
4.2.1 Bestand	13
4.2.3 Entwicklungsprognose	18
4.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	18
4.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten	18
4.3 Zusatzangaben	18
4.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	19
4.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	19
4.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	19
5.0 Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	20
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	22
6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	22
6.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	22
6.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	22
7.0 Zusammenfassende Erklärung	22
7.1 Planungsziel	22
7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	23
8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	24
9.0 Verfahrensvermerk	24

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. 5.700 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, K 41 und K 48 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.

Gerstenbüttel ist Ortsteil der Gemeinde und hat nach gemeindeeigener Zählung zurzeit ca. 190 Einwohner. Mit der vorliegenden 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Hopfengarten" mit örtlicher Bauvorschrift soll am Ortsrand eine kleine Erweiterung und Arrondierung im Bereich zuvor bereits bebauter Grundstücke an der Straße "Holland" 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.

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, Ergänzung 2012 (LROP)
²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008

Gemeinde Müden (Aller), Ortsteil Gerstenbüttel, Landkreis Gifhorn

Gerstenbüttel ist über die Landstraße/ L 283 in das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz eingebunden. Der öffentliche Personennahverkehr besteht über zwei Buslinien.

Die Mitgliedsgemeinde Müden (Aller) hat rd. 5.410 Einwohner (Stand: 01.01.2017). Der Hauptort Müden (Aller) zählt mit rd. 2.590 Einwohnern (Stand: 01.01.2017) 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. Gerstenbüttel zählte zu diesem Zeitpunkt rd. 190 Einwohner.

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der bebauten Ortslage von Gerstenbüttel gegenüber dem bestehenden Baugebiet "Hopfengarten" an der Straße "Holland".

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Planbereich als bauleitplanerisch gesichert erfasst. Östlich und südlich der Ortslage grenzen Vorbehaltsgebiete für ruhige Erholung (III 2.4 (5)) an, die im Süden von Vorranggebieten für Natur und Landschaft (III 1.4 (6)/(8)) überlagert werden. Mit der Planung werden die Abgrenzungen der zeichnerischen Festlegungen nachvollzogen.

Die Planung wird 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 36. Änderung wirksam.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Ziel der vorliegenden Planung ist es, das an der Straße "Holland" liegende Flurstück 28 planungsrechtlich abzusichern und einen Neubau und dabei eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

Der Planung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan "Hopfengarten", der am 20.12.1994 in Kraft getreten ist, zu Grunde. Dort werden für die Flächen nördlich der "Landstraße" gegliederte Dorfgebiete festgesetzt. Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist der nördlich gelegene Bereich bereits bebaut. An der Straße "Holland" bestehen drei Baugrundstücke im bisherigen Außenbereich, die auf Grund der Privilegierung bebaut sind. Sie sollen in das Dorfgebiet einbezogen werden, um eine Neubebauung und Nachverdichtung zu ermöglichen.

Zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es eine örtliche Bauvorschrift, die sich auf die Gestaltung der Dächer bezieht und ausschließlich für die eingeschränkten Dorfgebiete bezieht. Diese gilt auch künftig unverändert. Sie wird sich nicht auf den neu einbezogenen Bereich beziehen.

Nördlich der Grundstücke befindet sich eine Eichenwaldfläche, die zwar im RROP als bauleitplanerisch gesichert erfasst ist, zu der jedoch mit der Bebauung ein Mindestabstand eingehalten werden muss. Insofern wird die Baugrenze im Norden nicht näher an den Wald festgelegt, als dies durch das Gebäude "Holland 2" vorgegeben ist. So wird eine Gleichbehandlung der Anlieger ermöglicht.

Auf Grund der Lage des Planbereiches an der Landesstraße L 283 sind die Vorgaben des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) zu beachten. Auf der Nordseite der

Gemeinde Müden (Aller), Ortsteil Gerstenbüttel, Landkreis Gifhorn

L 283 ist bereits ein Fuß- und Radweg vorhanden. In Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird an der Einmündung "Holland" auf beiden Seiten der Landesstraße eine befestigte Fläche hergestellt, so dass Fußgänger zum Queren der Straße dort für den Verkehr auf der Straße gut sichtbar stehen können. Die Vereinbarung hierzu ist zwischen der Gemeinde und der Straßenbauverwaltung rechtzeitig vor Baubeginn abzuschließen. Gleichzeitig wird für das Grundstück entlang der Landesstraße ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten. Die Erschließung der Grundstücke "Holland" erfolgt von der Gemeindestraße.

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

Der Planung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan "Hopfengarten", der am 20.12.1994 in Kraft getreten ist, zu Grunde. Dort werden für die Flächen nördlich der "Landstraße" gegliederte Dorfgebiete festgesetzt. Der landwirtschaftliche Betrieb "Landstraße 7" ist dort im uneingeschränkten Dorfgebiet erfasst. Darüber hinaus sind die Dorfgebiete eingeschränkt worden, wobei im Wesentlichen weitere landwirtschaftliche Betriebe ausgeschlossen wurden. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um drei Grundstücke, die in die Planung einbezogen werden sollen, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Es wird also Bezug auf das bestehende Dorfgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hopfengarten" genommen. Die Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind unverändert übernommen und im Plan als übernommene Planinhalte markiert. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung mit Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4 für ein- und zweigeschossige offene Bauweise wird ebenso wie die Anpflanzfestsetzung am Übergang zu weiterhin landwirtschaftlich genutzten Bereichen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Für den Bereich an der Straße "Holland" wird zweigeschossige, offene Bauweise und eine GRZ von 0,4 zugelassen, um dort im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden eine effiziente Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Auf Grund der Nachbarschaft zu dem Landschaftsschutzgebiet GF 018 "Gifhorer, Winkeler und Fahle Heide und angrenzende Landschaftsbestandteile" ist bei der Gestaltung des neu einbezogenen Grundstückes auf eine adäquate Gestaltung zu achten.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der bebauten Ortslage von Gerstenbüttel an der "Landstraße" (Landesstraße L 283). Nordwestlich an den Änderungsbereich grenzt der im rechtskräftigen Bebauungsplan ebenfalls erfasste landwirtschaftliche Betrieb "Landstraße 7" an und unmittelbar nördlich bzw. westlich des Planbereiches befindet sich ein innerörtlicher Eichenwald "Kleines Heeg". Um den Waldabstand in der Planung angemessen zu berücksichtigen, wird mit der Baugrenze nicht näher an den Wald herangerückt, als dies durch den vorhandenen Gebäudebestand "Holland 2" bereits der Fall ist.

2.1 Baugebiet

- Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

Das Plangebiet liegt im Südosten des alten Ortskerns von Gerstenbüttel und ist durch die nördlich angrenzende bestehende Bebauung innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans "Hopfengarten" geprägt.

Im Bebauungsplan "Hopfengarten" werden gem. 1 (4) BauNVO gegliederte Dorfgebiete festgesetzt. Nordöstlich der Landesstraße werden gem. § 1 (5) BauNVO eingeschränkte Dorfgebiete (MDe) im Rahmen der Änderung mit erfasst, für die alle Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen werden. Die Einschränkung des Dorfgebietes erstreckt sich auf den Ausschluss von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Alle übrigen dorfgebietstypischen Nutzungen sind zulässig. Die Grundstücke südwestlich der Landesstraße werden als uneingeschränktes Dorfgebiet (MD) festgeschrieben. Damit wird hinsichtlich der zulässigen Nutzungen der zuvor privilegierten Lage im Außenbereich Rechnung getragen und gleichzeitig eine weitere flexiblere Bebauung auch für nicht privilegierte Nutzungen im Rahmen eines Dorfgebietes zugelassen. Im angrenzenden Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind weitere gegliederte Dorfgebiete festgesetzt.

Dort befindet sich auf dem Gelände "Landstraße 7" ein landwirtschaftlicher Betrieb, auf den im rechtskräftigen Bebauungsplan bei der Gliederung des Dorfgebietes Bezug genommen wurde. Mit der vorliegenden Planung werden drei Grundstücke an der Straße "Holland" in den Bebauungsplan einbezogen und als Dorfgebiet festgesetzt. Damit wird eine Nachverdichtung ermöglicht. In der Summe des Plangeltungsbereiches und des rechtskräftigen Bebauungsplans mit der Erweiterung ist der Gebietscharakter eines Dorfgebietes also in jedem Fall gewahrt.

Um das Planungsgebiet an das Ortsbild entsprechend anzupassen, wird nördlich der "Landstraße" ein Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes in den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung einbezogen. Die sich auf diesen Bereich beziehenden Festsetzungen werden in den Plan unverändert aufgenommen. Dies gilt für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung - es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei zweigeschossiger, offener Bauweise im Bereich an der "Landstraße" festgeschrieben und im nördlichen hinterliegenden Bereich an der Straße "Großer Kamp" von 0,3 bei eingeschossiger Bauweise. Die übernommenen Planinhalte wurden im Plan farbig markiert, um die Änderungen besser nachvollziehen zu können.

Bei dem neu bebaubaren bzw. erstmals planungsrechtlich erfassten Bereich wird Bezug auf diese Nachbarschaft genommen und eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Es wird zweigeschossige offene Bauweise vorgesehen. Auf Grund der Lage zu dem Wald "Kleines Heeg" wird dort die Baugrenze so festgesetzt, wie es die Nordkante des bestehenden Gebäudes auf dem Flurstück 29/1 vorgibt. So wird eine Gleichbehandlung der Anlieger gewährleistet und gleichzeitig ein angemessener Abstand zum Wald gesichert. Dieser wird insbesondere auch deshalb als angemessen erachtet, da die Hauptwindrichtung aus Westen angenommen werden kann und insofern die Gefahr umstürzender Bäume auf das Plangebiet nicht zu befürchten ist.

Die Erschließung der Grundstücke ist von der Gemeindestraße Holland vorgesehen. Um Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße zu gewährleisten, wird dort auf der Südseite der Straße ein Zu- und Abfahrtsverbot vorgesehen.

Weiter wird im Hinblick auf die Gestaltung des Ortsbildes bestimmt, dass auf jedem Baugrundstück auf der straßenzugewandten Seite der Bebauung an der Straße "Hol-

Gemeinde Müden (Aller), Ortsteil Gerstenbüttel, Landkreis Gifhorn

land" je ein heimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen ist. Diese Maßnahme stellt auch einen kleinen Beitrag zur Kompensation der Eingriffe auf den Grundstücken hinsichtlich der weiteren Schutzgüter dar und verknüpft Eingriff und Ausgleich für die Bauherren unmittelbar miteinander.

Dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine örtliche Bauvorschrift beigelegt, die sich ausschließlich auf die eingeschränkten Dorfgebiete bezieht. Diese gilt auch weiterhin unverändert und erstreckt sich nicht auf den neu beplanten Bereich.

2.2 Verkehrsflächen

Die Festsetzung von grundsätzlich neuen zusätzlichen Erschließungsstraßen wird nicht erforderlich. Die Erschließung ist über die vorhandenen Straßen "Großer Kamp", "Landstraße" und "Holland" gesichert.

Da der Planbereich, der neu einbezogen wird, bisher im Außenbereich lag, ist an der Landesstraße dort kein Fuß- und Radweg vorhanden. Auf Grund der Lage des Friedhofes im Nordosten der Ortslage, ist auf der Nordseite der Straße bereits ein Fuß- und Radweg angelegt worden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren haben zwischen der Gemeinde und der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Gespräche stattgefunden und die örtlichen Verhältnisse sind in Augenschein genommen worden. Im Ergebnis hat die Gemeinde sich mit dem Geschäftsbereich Wolfenbüttel der NLStBV darauf verständigt, dass es für die Bebauung am "Holland" hinreichend ist, wenn an der Einmündung in die Landesstraße beiderseits eine ausreichende Fläche so befestigt und gepflastert wird, dass Fußgänger, die die Landesstraße queren möchten, dort so stehen können, dass sie von den Autofahrern gut gesehen werden können. So wird die Sicherheit der Fußgänger auf dem Weg vom und zum Fußweg an der Landesstraße gewährleistet, ohne für die Bebauung "Holland" einen weiteren Fußweg auf der Südseite der Landesstraße schaffen zu müssen. Die Kosten für den Ausbau sind von der Gemeinde bzw. von dem Bauherrn zu tragen. Unter dem Aspekt der Verhältnismäßigkeit wird die gewählte Vorgehensweise als angemessen erachtet. Da sich die Einmündung Holland in einem Bereich befindet, wo die Landesstraße nur über einen einseitigen Fuß- und Radweg auf der Nordseite verfügt, wird auf der Südseite entlang des Dorfgebietes ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

In den Einmündungsbereichen "Großer Kamp" und "Holland" sind die Sichtdreiecke zu beachten, die von Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten sind.

Den Belangen des ruhenden Verkehrs ist in der Straße "Großer Kamp" durch öffentliche Parkplätze in angemessener Zahl bereits Rechnung getragen.

Die privaten Stellplätze werden beim Bauantrag auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

2.3 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. Dies kann beispielsweise auf den noch zu befestigenden Flächen an der Landesstraße geschehen. Die Anwohner haben ihre Sammelbehälter am Tage der Entleerung an eine zugängige Stelle zu bringen und nach der Entleerung auf ihr Grundstück zurückzuholen.

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

Die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

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.

2.4 Immissionsschutz

Der Planbereich befindet sich im Südosten des alten Ortskerns. Im Süden und Westen befinden sich in unmittelbarer Umgebung intensiv bewirtschaftete Ackerflächen.

Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb befindet sich im Nordwesten des Plangebietes innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes auf dem Grundstück "Landstraße 7". Die sowohl von dem Betrieb als auch von der bewirtschaftenden Flächen ausgehenden Emissionen (Staub, Lärm, Gerüche) sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

Hinsichtlich des Verkehrslärmes ist an Hand der Verkehrsmengenkarte das überschlägige Schätzverfahren gem. Anhang A der DIN 18.005 angewendet worden. Auf der Landesstraße L 283 ist von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastung von 2.500 KFZ am Tag auszugehen. In einer Entfernung von ca. 10 m von der Fahrbahnachse sind die Orientierungswerte für Dorfgebiete bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h innerhalb der Ortsdurchfahrt von 60 dB(A) am Tag wohl eingehalten. Hinsichtlich der Emissionen des Straßenverkehrs sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen der gewählten Festsetzungen gewahrt.

2.5 Brandschutz

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

2.6 Kampfmittelbeseitigung

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

2.7 Grünordnung und Landschaftspflege

Zur Vermeidung und zur Minimierung von Eingriffen an anderer Stelle hat sich die Gemeinde entschlossen, die Bebauung an der Straße "Holland", die sich nach bisherigem Recht im Außenbereich befindet, planungsrechtlich abzusichern und dort eine Neubebauung und Nachverdichtung zu ermöglichen.

Um den Ortscharakter zu dokumentieren, ist ein Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans in den Geltungsbereich aufgenommen worden. Alle Planinhalte für diese Bereiche sind aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Es werden keine neuen zusätzliche Eingriffe in diesem Teilbereich ermöglicht, die nicht bereits auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes zulässig wären. Ebenso wie alle Festsetzungen zur zulässigen Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden auch die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB unverändert übernommen. Die Gemeinde kann die Anpflanzungen ggf. mittels eines Pflanzgebotes gem. § 178 BauGB durchsetzen. Da die Bebauung an der Straße "Großer Kamp" sich am Übergang zu weiterhin landwirtschaftlich genutzten Bereichen befindet, wird die Festsetzung zum Anpflanzen einer Strauch-Baum-Hecke nach wie vor als angemessen erachtet, um die Einbindung in das Landschaftsbild sicherzustellen und für adäquaten Staub- und Sprühschutz gegenüber landwirtschaftlichen Emissionen Sorge zu tragen. Der Planbereich umfasst 1,31 ha, von denen rd. 0,53 ha nördlich der Straße "Holland" neu als Dorfgebiet festgesetzt werden, die bisher dem Außenbereich zugehörten. Dieser Bereich war zuvor bereits locker bebaut und wird künftig als Dorfgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt und auch ohne landwirtschaftliche Privilegierung im Rahmen des festgesetzten Gebietscharakters eines Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO bebaubar sein. Weitere 0,41 ha Dorfgebiete sind bereits Gegenstand des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dort werden also keinerlei Eingriffe in Natur und Landschaft erstmals ermöglicht. Das Gleiche gilt für die Straßen, die bereits vorhanden sind.

Der neu beplante Bereich an der Straße Holland grenzt unmittelbar an den Wald "Kleines Heeg" an. Durch die vorhandene Bebauung wird zu dem Wald, der am Übergang zum Planbereich eine höhengestaffelte Waldsaumzone aufweist, mit den Bestandsgebäuden ein Abstand von ca. 15 – 20 m eingehalten. Dies wird für die Planfestsetzungen als angemessener Waldabstand erachtet. Beeinträchtigungen des Waldes durch die planungsrechtliche Absicherung der Bestandsbebauung und das Ermöglichen neuer Bebauung im Rahmen des in der Nachbarschaft zulässigen Maßes werden mit Ausnahme der Bauphase nicht erwartet, da die grundsätzliche nachbarschaftliche Situation nicht verändert wird.

Hinsichtlich des neu festgesetzten Dorfgebietes wird der Eingriff an Hand der "Arbeitshilfe für die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages von 2013 bilanziert.

Die bisher dem Außenbereich zugehörenden Flächen an der Straße "Holland" im Umfang von 0,53 ha sind also Gegenstand der Eingriffsbilanzierung.

Rechnerische Bilanz							
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen							
Ist- Zustand				Planung/ Ausgleich			
Ist- Zustand der Biotoptypen	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert	Ausgleichsfläche (Planung/ Ausgleich)	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert der Ausgleichsfläche Wertfaktor
Eingriffsfläche (Baugebiet)				Eingriffsfläche (Baugebiet)			
Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODL)	0,10	1	0,10	MD 0,4 - Versiegelung (X)	0,21	0	0
Hausgarten mit Großbäumen (PHG)	0,28	2	0,56	MD 0,4 – Hausgarten mit Großbäumen (PHG)	0,32	2	0,64
Vegetationslose Fläche (TF)	0,15	1	0,15	Einzelbäume (HE) 3 je 10 m ²	(0,01)	2	0,01
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand) Σ			0,81	Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung/ Ausgleich) Σ			0,65
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)							0,65
- Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand)							0,81
= (Flächenwert für Ausgleich erbracht / nicht erbracht)							- 0,16

Der Flächenwert des Bestandes beträgt **0,81 WE** bezogen auf Hektar; der Flächenwert der Planung beträgt **0,65 WE**. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von rechnerisch **0,16 WE** vor. Dies entspricht einer 80%igen Kompensation. Da der neu einbezogene Bereich bereits zuvor im Rahmen der Privilegierung bebaubar war, wird dieser Kompensationsgrad als angemessen und ausreichend erachtet.

2.8 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche in ha (gerundet)	Anteil
Dorfgebiet (MD)	0,94	71,8 %
Straßen und Wege	0,37	28,2 %
Geltungsbereich Bebauungsplan	1,31	100 %

3.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es eine örtliche Bauvorschrift, die sich auf die Gestaltung der Dächer bezieht und ausschließlich für die eingeschränkten Dorfgebiete gilt. Die örtliche Bauvorschrift wird unverändert aus dem rechtskräftigen Plan übernommen, um auch für die Zukunft ein harmonisches Ortsbild entsprechend der Nachbarschaft zu sichern. Sie erstreckt sich nach wie vor ausschließlich auf die eingeschränkten Dorfgebiete und ist im Bereich der uneingeschränkten Dorfgebiete, auch der erstmals festgesetzten, nicht anzuwenden.

4.0 Umweltbericht

Im Hinblick auf die Umweltprüfung soll entsprechend dem Verfahrensstand des Bebauungsplanes der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad ermittelt werden. Der Umweltbericht wird im Zuge des Planverfahrens ergänzt und fortgeschrieben.

4.1 Einleitung

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB dient vor allem auch dazu, um von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang/Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

4.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Aufstellung der ersten Änderung des Bebauungsplans ist notwendig, um die Bebaubarkeit und Nutzung der vorhandenen baulichen Anlagen auf den Grundstücken an der Straße "Holland", die bisher formal dem Außenbereich zugehören, planungsrechtlich zu ermöglichen. Um das Planungsgebiet in den Ortscharakter von Gerstenbüttel zu integrieren und an das Ortsbild entsprechend anzupassen, wird ein Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der ein gegliedertes Dorfgebiet einschließlich eines aktiven landwirtschaftlichen Betriebes umfasst, in den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung einbezogen.

Für die Bereiche, die bereits Gegenstand des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind, werden die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung aus dem Urplan unverändert übernommen ebenso wie die Anpflanzfestsetzungen. Für die Grundstücke, für die erstmals Baurecht in Form eines Bebauungsplanes geschaffen wird, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei zweigeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Damit wird Bezug genommen auf die vorhandene Bebauung und die Festsetzungen an der Einmündung "Großer Kamp". Dies entspricht ferner der Höhe der im Planbereich bestehenden Bebauung.

Dieser Bereich wird im Umfang von 0,53 ha als Dorfgebiet festgesetzt. Nördlich an die neu zu bebauenden Grundstücke grenzt ein alter Eichenwald "Kleines Heeg" an. Um hier einen angemessenen Abstand zu sichern, wird die Baugrenze nicht näher an

Gemeinde Müden (Aller), Ortsteil Gerstenbüttel, Landkreis Gifhorn

den Wald heran festgesetzt, als dies durch die Bebauung auf dem Flurstück 29/1 vorgegeben ist. So wird einerseits der Waldabstand gesichert und es werden die Anlieger gleich behandelt. Eine Gefahr durch umstürzende Bäume ist nicht gegeben, da die Hauptwindrichtung aus Westen kommt.

Für den bereits mit dem rechtskräftigen Plan bauleitplanerisch gesicherten Bereich werden keinerlei Änderungen der rechtskräftigen Festsetzungen vorgenommen. Insofern werden dort im Hinblick auf die Belange der Umwelt keine Änderungen eintreten. Die Umweltprüfung wird auf die neu einbezogenen Teilbereiche des Bebauungsplanes beschränkt.

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ³⁾
- Schutz des Bodens
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)⁴⁾, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Meinersen und des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB berücksichtigt.

Bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägung die Bestandssituation - anhand von Begehungen - zugrunde gelegt. Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung der Planung bildete die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages von 2013, das sogenannte "Städtetagsmodell"⁵⁾.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- 📁 das Regionale Raumordnungsprogramm
- 📁 die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn
- 📁 Bodenübersichtskarten

³⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁴⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

⁵⁾ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung

Gemeinde Müden (Aller), Ortsteil Gerstenbüttel, Landkreis Gifhorn

- ☞ das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) ausgewertet. Ergänzend werden Kenntnisse aus Ortsbegehungen ausgewertet.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter werden, sofern vorhanden,

- ☞ Aussagen zu Schall, Verkehr, Erholung, Kultur etc. zugrunde gelegt.

Verwendete Technische Verfahren und Bewertungsmodelle:

Besondere Gutachten und Stellungnahmen zu den technischen Erfordernissen bzw. zum Schallschutz sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

4.2.1 Bestand

a) Naturräumliche Schutzgüter

Nach dem RROP 2008 ist der Plangeltungsbereich Teil des (nachrichtlich übernommenen) Siedlungsbereichs. Hier wurden die Darstellungen im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde übernommen.

- Schutzgut Boden:

Bedingt durch die teilweise vorhandene Bebauung an der Straße "Holland" ist der Naturboden im Geltungsbereich mäßig bis stark überprägt. Der Planbereich befindet sich im Bereich von Abschlammmassen des Holozäns. Die Flächen zählen zu den Gley-Bodentypen.

Für das Schutzgut Boden besitzt der Geltungsbereich eine geringe bis allgemeine Bedeutung.

Da der neu einbezogene Bereich bereits zuvor im Rahmen der Privilegierung bebaubar war, werden Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut nicht erforderlich.

- Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Planbereich nicht vorhanden. Er befindet sich in einem Bereich mit einem hohen Grundwassergefährdungspotential.

Durch die bisher geringe bauliche Nutzung ist die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Grundwasser wenig bis mäßig eingeschränkt. Insgesamt besitzt das Gebiet für das Schutzgut Wasser eine allgemeine Bedeutung.

Da die Versiegelungen im Wesentlichen aber bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen Planes zulässig waren, werden lediglich die Versiegelungen bei der Bewertung berücksichtigt, die planungsrechtlich erstmal ohne den Tatbestand der Privilegierung ermöglicht werden.

- Schutzgut Klima/ Luft

Das Plangebiet ist dem Übergangsbereich zwischen dem freien Außenraum und dem geschlossenen Siedlungsgefüge zuzuordnen. Der Planbereich ist im Wesentlichen als Teil des Siedlungsbereiches und teils auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits bebaut. Für den Teilbereich, der bisher dem Außenbereich zuzuordnen war, ist durch eine Nachverdichtung mit Veränderungen für das örtliche Kleinklima zu rechnen.

Für das Schutzgut besitzt der Planbereich eine mittlere bis geringe Bedeutung.

Gemeinde Müden (Aller), Ortsteil Gerstenbüttel, Landkreis Gifhorn

Die Planung bereitet keine großmaßstäblichen neuen Versiegelungen vor, so dass das Schutzgut hierdurch keine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung erfährt.

Durch Gehölzpflanzungen auf den privaten Freiflächen entstehen dauerhaft geschlossene Vegetationsdecken, die nicht nur staubfilternde Funktion besitzen, sondern auch zu einer Reduzierung der Temperatur beitragen. Das Kleinklima wird hierdurch verbessert. Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden an anderer Stelle eine vergleichbare positive Wirkung haben.

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Der Planbereich besitzt aufgrund seiner Lage im Siedlungskörper keine besondere Bedeutung für das Schutzgut.

Anhaltspunkte für Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten und Lebensgemeinschaften auch im Bereich des Plangebietes, für das bisher nur bauliche Nutzungen auf Grund der Privilegierung zulässig waren, liegen nach derzeitigen Erkenntnissen und mehrmaligen Begehungen und Bestandsaufnahmen nicht vor. Der hinterliegende Bereich ist bereits bebaut und bewohnt und die Freiflächen werden als Haus- und Nutzgarten genutzt. Das Grundstück im Einmündungsbereich ist durch die Schutthaufen eines abgebrochenen Gebäudes auf dem Grundstück umgeben mit vegetationslosen Flächen geprägt. Ein Container dient dort aktuell als Unterkunft der Eigentümer. Auf Grund der ausgeübten Nutzungen ist auch weiterhin nur mit dem Vorkommen von Arten und Lebensgemeinschaften des Siedlungsbereiches zu rechnen.

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und wird beachtet. Bauarbeiten werden außerhalb der Brut- und Setzzeit begonnen und durchgeführt.

- Schutzgut Landschaft

Prägend für den Planbereich ist der Übergang vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft bzw. zum Wald "Kleines Heeg". Um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden, ist die Randeingrünung in Form einer Strauch-Baum-Hecke zumindest in der reduzierten Form wie im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen in den vorliegenden Plan übernommen. Da der neu einbezogene Bereich bereits zuvor im Rahmen der Privilegierung bebaubar war, werden keine zusätzlichen Maßnahmen vorgesehen.

Da es sich bei der Planung lediglich um ein Einfamilienhaus handelt, sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut nach Realisierung aller Planfestsetzungen als unwesentlich bzw. als ausgeglichen zu werten.

b) Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind der Gemeinde für die Bereiche und die nähere Umgebung nicht bekannt.

c) Bodenschutz

Altstandorte innerhalb des Plangebietes sind derzeit nicht bekannt.

4.2.2 Eingriffsbilanzierung

Zur Vermeidung und zur Minimierung von Eingriffen an anderer Stelle hat sich die Gemeinde entschlossen, die Bebauung an der Straße "Holland", die sich nach bishe-

Gemeinde Müden (Aller), Ortsteil Gerstenbüttel, Landkreis Gifhorn

rigem Recht im Außenbereich befindet, planungsrechtlich abzusichern und dort eine Neubebauung und Nachverdichtung zu ermöglichen.

Um den Gebietscharakter des Dorfgebietes mit einem landwirtschaftlichen Betrieb zu dokumentieren, hat sich die Gemeinde entschlossen, die Grundstücke "Holland" in den Bebauungsplan "Hopfengarten" als Teil eines gegliederten Dorfgebietes einzu-beziehen.

Der Planbereich umfasst 1,31 ha, von denen 0,53 nördlich der Straße "Holland" als Dorfgebiet neu festgesetzt werden, die bisher dem Außenbereich zugehörten. Dieser Bereich wird künftig als Dorfgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt und auch ohne Privilegierung bebaubar sein. Weitere 0,41 ha eingeschränkte Dorf-gebiete sind bereits Gegenstand des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dort werden also keinerlei Eingriffe in Natur und Landschaft erstmals ermöglicht. Das Gleiche gilt für die Straßen, die bereits vorhanden sind.

4.2.2.1 Naturschutzfachliche Bilanzierung

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird die "Ar-beitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitpla-nung", herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag, angewandt. Das Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

*Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft bildet die Zuordnung von Wert-faktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass **jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Na-turhaushaltes und das Landschaftsbild** aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.*

Neben diesem "Standardwert" der Biotoptypen weist jede Einzelfläche einen an an-dere Kriterien gebundenen Wert auf, der abhängig ist von Lage, Größe, Umgebung usw. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden folgende Kriterien für die Wer-termittlung herangezogen:

- **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**
 - Lebensraumfunktion der Biotoptypen
 - Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen
 - Natürlichkeit der Biotoptypen
- **Schutzgut Boden**
 - Natürlichkeit des Bodens
- **Schutzgut Wasser**
 - Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen
- **Schutzgut Klima/ Luft**
 - Filterleistung der Biotoptypen
 - klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet oder im Untersuchungsgebiet
- **Schutzgut Landschaftsbild**
 - Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen

Jeweils die höchste Bedeutung unter den Schutzgütern führte zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp. Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

5 = sehr hohe Bedeutung

Gemeinde Müden (Aller), Ortsteil Gerstenbüttel, Landkreis Gifhorn

- 4 = hohe Bedeutung**
- 3 = mittlere Bedeutung**
- 2 = geringe Bedeutung**
- 1 = sehr geringe Bedeutung**
- 0 = weitgehend ohne Bedeutung**

Ausgehend von den Biotoptypen des Bestandes ist die voraussichtlich vom Eingriff betroffene Fläche darzustellen. Hier wird zunächst, ohne Berücksichtigung des Planinhaltes, der derzeitige Flächenwert bestimmt. Dieser Wert kann als grober Anhalt für den voraussichtlichen Ausgleich und Ersatz dienen. Für die Entwicklung möglichst umweltverträglicher Planungsvarianten und den Vergleich mit anderen Bauleitplänen der Gemeinde ist dieser Wert hilfreich.

Die Bewertung erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

*Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein **besonderer Schutzbedarf** zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotyps nicht erfasst werden kann. In diesen Fällen sollte daher ein zusätzlich zum Wertfaktor des Biotyps vorhandener besonderer Schutzbedarf von Einzelfunktionen der Schutzgüter ermittelt werden. Auf diesen besonderen Schutzbedarf sollte durch eine auf die beeinträchtigte Funktion bezogene Vorkehrung zur Vermeidung oder eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme reagiert werden. Gegebenenfalls ist eine gesonderte Kartierung durchzuführen. Der besondere Schutzbedarf ist für jeden Biotyp mit Angabe der Flächen zu prüfen, nach Bedarf kartenmäßig darzustellen und textlich zu begründen."*

Da der Planung ein rechtskräftiger Bebauungsplan zu Grunde liegt, werden für die Eingriffsbilanzierung nur die Teile des Planbereiches herangezogen, für die erstmals eine Bebauung ermöglicht wird. Es liegen der Planung ca. 0,78 ha Flächen zu Grunde, die bereits Gegenstand des rechtskräftigen Bebauungsplans sind oder es handelt sich um bereits vorhandene Straßen. Die bisher dem Außenbereich zugehörigen Flächen an der Straße "Holland" im Umfang von 0,53 ha sind also Gegenstand der Eingriffsbilanzierung.

Gemeinde Müden (Aller), Ortsteil Gerstenbüttel, Landkreis Gifhorn

Rechnerische Bilanz Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen							
Ist- Zustand				Planung/ Ausgleich			
Ist- Zustand der Biotoypen	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert	Ausgleichsfläche (Planung/ Ausgleich)	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert der Ausgleichsfläche Wertfaktor
Eingriffsfläche (Baugebiet)				Eingriffsfläche (Baugebiet)			
Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODL)	0,10	1	0,10	MD 0,4 - Versiegelung (X)	0,21	0	0
Hausgarten mit Großbäumen (PHG)	0,28	2	0,56	MD 0,4 – Hausgarten mit Großbäumen (PHG)	0,32	2	0,64
Vegetationslose Fläche, (TF)	0,15	1	0,15	Einzelbäume (HE) 3 je 10 m ²	(0,01)	2	0,01
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand) Σ			0,81	Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung/ Ausgleich) Σ			0,65
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)							0,65
- Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand)							0,81
= (Flächenwert für Ausgleich erbracht / nicht erbracht)							- 0,16

Der Flächenwert des Bestandes beträgt **0,81 WE** bezogen auf Hektar; der Flächenwert der Planung beträgt **0,65 WE**. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von rechnerisch **0,16 WE** vor. Dies entspricht einer 80%igen Kompensation.

- Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanztbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

- Landschaftsbild

Als Ausgleichsmaßnahme, insbesondere für das Orts- und Landschaftsbild, ist im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes nach wie vor die randliche Strauch-Baum-Heckenpflanzung festgesetzt. Für die neu einbezogenen Grundstücke wird festgesetzt, je Baugrundstück einen großkronigen, standortgerechten Laubbaum zu pflanzen.

Bei der Planung handelt sich faktisch lediglich um das Ermöglichen eines Einfamilienhauses, das bereits zuvor im Rahmen der Privilegierung bestanden hatte, aber abgerissen worden war.

4.2.3 Entwicklungsprognose

Der Bebauungsplan bereitet die planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Anlagen vor, die im bisherigen Außenbereich bisher nur als privilegierte Vorhaben möglich gewesen wären. Ohne den Bebauungsplan verbliebe die bestehende Situation. Die Fläche ist durch die Schutthaufen eines abgebrochenen Gebäudes auf dem Grundstück, umgeben mit vegetationslosen Flächen, geprägt und darüber hinaus handelt es sich um einen Garten mit großem Baumbestand.

Es wäre abzusehen, dass der Bereich zunehmend verwildern würde. Die bestehende Bebauung könnte zu einer sogenannten "Schrottimmoblie" werden.

4.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Vermeidung/ Minimierung

Zur Vermeidung und zur Minimierung von Eingriffen an anderer Stelle hat sich die Gemeinde entschlossen, für den bereits baulich vorgeprägten Bereich an der Straße "Holland" über den Tatbestand der Privilegierung hinaus Baurecht zu schaffen und so zur Arrondierung des Ortes und zur Nachverdichtung beizutragen. Dies dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und insofern einer nachhaltigen Nutzung.

- Kompensation

Auf Grund des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind ca. 0,41 ha Dorfgebiet an der Straße "Großer Kamp" bereits zuvor bebaubar gewesen. Die Straßen sind vorhanden, so dass lediglich der Bereich an der Straße "Holland" erstmalig zu einer allgemein zulässigen Bebauung herangezogen wird. Insofern ist nur für die dort ermöglichten Eingriffe eine Kompensation zu fordern. Der Flächenwert des Bestandes beträgt **0,81 WE** bezogen auf Hektar; der Flächenwert der Planung beträgt **0,65 WE**. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von rechnerisch **0,16 WE** vor. Dies entspricht einer 80%igen Kompensation.

4.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten

Der Planung liegen im Flächennutzungsplan wirksam dargestellte gemischte Bauflächen zu Grunde.

Da der Planung zum Teil ein rechtskräftiger Bebauungsplan zu Grunde liegt, hätte eine Alternative dort lediglich in der Wahl einer größeren oder kleineren Grundflächenzahl bestanden.

Für die erstmals über den Tatbestand der Privilegierung hinaus bebaubaren Flächen hätte alternativ die Möglichkeit bestanden, aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde, ein Mischgebiet zu entwickeln. Auf Grund der dörflichen Prägung und des bestehenden Bebauungsplans "Hopfengarten", der ein gegliedertes Dorfgebiet einschließlich eines nach wie vor bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes enthält, hat sich die Gemeinde entschieden, für den Bereich an der Straße "Holland" ein Dorfgebiet festzusetzen.

4.3 Zusatzangaben

4.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, Regionales Raumordnungsprogramm) sowie städtebaulichen (Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Meinersen, Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Meinersen) und sonstigen Fachplanungen (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) aufbauend auf eine Vor-Ort-Bestandsaufnahme gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches und der rechtskräftige Bebauungsplan ausgewertet und ins Verhältnis zueinander gesetzt.

Grundsätzliche Schwierigkeiten haben sich insofern ergeben, da die Samtgemeinde Meinersen und die Gemeinde Müden (Aller) nicht über einen aktuellen Landschaftsplan verfügen.

4.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die vorliegende Planung, insbesondere durch die Sicherung der Anpflanzungen, nicht zu erwarten.

Die Gemeinde wird auf die Einhaltung der von ihr getroffenen Festsetzungen achten.

Die in der Umweltprüfung ermittelten Auswirkungen auf die Umwelt – im Wesentlichen das Schutzgut Boden innerhalb der naturschutzfachlichen Schutzgüter – werden in der Summe der Festsetzungen des Bebauungsplans als unerheblich erachtet, so dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet werden.

Unabhängig davon wird die Gemeinde im Rahmen eines Monitorings nach 5 und erneut nach 10 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch Ortstermine prüfen, ob beabsichtigte Funktionsverbesserungen für Natur und Landschaft eingetreten sind und sich als dauerhaft erwiesen haben.

Die Ergebnisse der Ortstermine werden anhand von Fotos dokumentiert und in die weiteren städtebaulichen Planungen der Gemeinde einfließen.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans obliegt zunächst der Bauaufsichtsbehörde. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde auf Mitteilungen der Fachbehörden gem. § 4 (3) BauGB und auf mögliche Hinweise von Bürgern zurückgreifen und reagieren.

4.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung der ersten Änderung des Bebauungsplans ist notwendig, um die Bebaubarkeit und Nutzung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken an der Straße "Holland", die bisher formal dem Außenbereich zugehörten, planungsrechtlich zu ermöglichen. Um das Planungsgebiet an das Ortsbild entsprechend anzupassen, wird ein Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung einbezogen.

Für die Bereiche, die bereits Gegenstand des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind, werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aus dem Urplan unver-

Gemeinde Müden (Aller), Ortsteil Gerstenbüttel, Landkreis Gifhorn

ändert übernommen ebenso wie die Anpflanzfestsetzungen. Für die Grundstücke, für die erstmals Baurecht geschaffen wird, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei zweigeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Damit wird Bezug genommen auf die vorhandene Bebauung.

Nördlich an die neu zu bebauenden Grundstücke grenzt ein alter Eichenwald "Kleines Heeg" innerhalb des Ortes an. Dieser Bereich wird im Umfang von rd. 0,53 ha als Dorfgebiet festgesetzt. Um hier einen angemessenen Abstand zu sichern, wird die Baugrenze nicht näher an den Wald heran festgesetzt, als dies durch die Bebauung auf dem Flurstück 29/1 vorgegeben ist. So werden die Anlieger gleich behandelt. Eine Gefahr durch umstürzende Bäume ist nicht gegeben, da die Hauptwindrichtung aus Westen kommt.

Im Bereich der Grundstücke, die bisher dem Außenbereich zugehörten, werden Eingriffe in Natur und Landschaft erstmals planungsrechtlich über den Privilegierungsstatbestand hinaus zugelassen.

Der Flächenwert des Bestandes beträgt **0,81 WE** bezogen auf Hektar; der Flächenwert der Planung beträgt **0,65 WE**. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von rechnerisch **0,16 WE** vor. Dies entspricht einer 80%igen Kompensation.

5.0 Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

- Denkmalpflege

Die **Untere Denkmalschutzbehörde** gibt mit dem Schreiben von 28.04.2017 folgende Hinweise:

Nach Unterlagen und Wissen der Kreisarchäologie 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/ 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).

- Verkehrliche Erschließung

Am 10.04.2017 teilt die **NLSTBV, GB Wolfenbüttel** Folgendes mit:

Über die Herstellung des Aufstellbereiches in der Nähe der Einmündung "Holland" ist zwischen der Gemeinde und der Straßenbauverwaltung rechtzeitig vor Baubeginn eine Vereinbarung abzuschließen. Hierzu sind von Ihnen Planunterlagen zu erarbeiten und nach Abstimmung 4-fach zu übersenden. (...)

Die Herstellung und der Ausbau erfolgt auf einseitige Veranlassung, die Kosten sind von der Gemeinde zu tragen.

- Kampfmittelbeseitigung

Gemeinde Müden (Aller), Ortsteil Gerstenbüttel, Landkreis Gifhorn

Die **LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, teilt als Kampfmittelbeseitigungsdienst** am 14.11.2016 mit, dass im Planungsgebiet kein Kampfmittelverdacht besteht. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen keine Bedenken.

- Immissionsschutz

Die **NLSTBV, GB Wolfenbüttel**, weist mit dem Schreiben vom 16.11.2016 darauf hin, dass seitens des Straßenbaulasträgers der Landesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Land nicht geltend gemacht werden.

Die **BAIUD, Bundeswehr** teilt am 29.03.2017 mit, dass das Plangebiet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz sowie in einem Hubschraubertiefflugkorridor befindet.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

- Ver- und Entsorgung

Am 24.10.2016 teilt der **Unterhaltungsverband Oberaller** Folgendes mit:

Bei der Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der geringen Plangröße mit nicht so erheblichen Abflussmengen zu rechnen. Dennoch sollte die Versickerung des Niederschlagswassers gegenüber der Abführung über das Kanalnetz bevorzugt betrachtet werden. Die Voraussetzungen müssen natürlich gegeben sein.

Am 28.10.2016 gibt die **Deutsche Telekom Technik GmbH** folgende Hinweise:

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 **Untere Abfallbehörde** teilt am 28.04.2017 Folgendes mit:

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 (s. Vorgaben der RAS 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3)), bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

Ein Befahren von öffentlichen Stichstraßen, die über keine für Müllsammelfahrzeuge entsprechende Wendemöglichkeit verfügen, ist nicht möglich.

Am 11.05.2017 teilt die **Avacon AG, Salzgitter** Folgendes mit:

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

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf durch Offenlage vom 07.11.2016 bis zum 18.11.2016 in der Verwaltung in Müden (Aller) und zusätzlich in der Samtgemeinde Meinersen durchgeführt.

6.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben der Gemeinde Müden (Aller) zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 18.11.2016 aufgefordert.

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

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 28.03.2017 bis zum 28.04.2017 stattgefunden. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 27.03.2017 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

7.0 Zusammenfassende Erklärung

7.1 Planungsziel

Die Aufstellung der ersten Änderung des Bebauungsplans ist notwendig, um die Bebaubarkeit und Nutzung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken an der Straße "Holland", die bisher formal dem Außenbereich zugehörten, planungsrechtlich auch über die Privilegierung hinaus zu ermöglichen und in das Dorfgebiet einbeziehen. Um das Planungsgebiet in das gegliederte Dorfgebiet einzubeziehen und an das Ortsbild entsprechend anzupassen, werden die Grundstücke an der Straße "Holland" als Teil in den rechtskräftigen Bebauungsplan einbezogen.

Für die Bereiche, die bereits Gegenstand des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind, werden die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung aus dem Urplan unverändert übernommen ebenso wie die Anpflanzfestsetzungen. Für die Grundstücke, für die erstmals Baurecht geschaffen wird, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei zweigeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Damit wird Bezug genommen auf die vorhandene Bebauung.

Gemeinde Müden (Aller), Ortsteil Gerstenbüttel, Landkreis Gifhorn

Dieser Bereich wird im Umfang von 0,53 ha als Dorfgebiet festgesetzt. Nördlich an die neu zu bebauenden Grundstücke grenzt ein alter Eichenwald "Kleines Heeg" innerhalb des Ortes an. Um hier einen angemessenen Abstand zu sichern, wird die Baugrenze nicht näher an den Wald heran festgesetzt, als dies durch die Bebauung auf dem Flurstück 29/1 vorgegeben ist. So wird ein angemessener Waldabstand gesichert und es werden die Anlieger gleich behandelt. Eine Gefahr durch umstürzende Bäume ist nicht gegeben, da die Hauptwindrichtung aus Westen kommt.

Im Bereich der Grundstücke, die bisher dem Außenbereich zugehörten, werden Eingriffe in Natur und Landschaft erstmals planungsrechtlich über den Privilegierungsstatbestand hinaus zugelassen.

7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung nach Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Pkt. 4.0 der Begründung) dokumentiert sind.

Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen wie das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig, der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet und es fand eine örtliche Bestandsaufnahme statt. Diese Grundlagen wurden der Planungsabsicht gegenübergestellt.

Der Planbereich ist Bestandteil des Siedlungskörpers und teilweise Gegenstand eines rechtskräftigen Bebauungsplans und bereits bebaut. Daher ist das Plangebiet nur von geringer Bedeutung für die Schutzgüter des Naturschutzes. Für die sonstigen Schutzgüter (Mensch, Kultur und sonstige Sachgüter) ist das Plangebiet ebenfalls von geringer Bedeutung bzw. ganz ohne Bedeutung. Gefährdete, geschützte oder streng geschützte Arten konnten im Plangebiet nicht angetroffen werden.

Auch befinden sich hier weder Denkmale noch sonstige schützenswerte Kulturgüter.

Grundsätzlich sind im Rahmen der Bauleitplanung die Umweltbelange gegenüber allen anderen Belangen gerecht abzuwägen.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist auf der Grundlage des sog. Städtetagsmodells⁶⁾ vorgenommen worden und im Ergebnis zum Gegenstand der Abwägung gemacht worden.

Der Flächenwert des Bestandes beträgt **0,81 WE** bezogen auf Hektar; der Flächenwert der Planung beträgt **0,65 WE**. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von rechnerisch **0,16 WE** vor. Dies entspricht einer 80%igen Kompensation. Da der neu einbezogene Bereich bereits zuvor im Rahmen der Privilegierung bebaubar war, wird dieser Kompensationsgrad als angemessen und ausreichend erachtet.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind insbesondere Planungsbeiträge zu den Anpflanzfestsetzungen für eine Strauch-Baum-Hecke im übernommenen Teil des Bebauungsplanes gegeben worden. Es wurde gerügt, dass die Anpflanzungen bisher nicht realisiert wurden. Da sich dort nach wie vor der Übergang zu weiterhin landwirtschaftlich genutzten Bereichen

⁶⁾ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung

Gemeinde Müden (Aller), Ortsteil Gerstenbüttel, Landkreis Gifhorn

und der Übergang zur freien Landschaft befindet, wird an der Festsetzung festgehalten und die Gemeinde behält sich vor, die Pflanzungen ggf. mit einem Pflanzgebot gem. § 178 BauGB durchzusetzen. Weitere Stellungnahmen bezogen sich auf den Waldabstand. Die Gemeinde erachtet es als angemessen, mit der Bebauung den Waldabstand einzuhalten, der durch die Nordkante der vorhandenen Gebäude im Planbereich vorgegeben ist. Insofern hat sie mit der Baugrenze hierauf Bezug genommen. Der Bereich zwischen der Bebauung und dem Waldrand steht als Garten zur Verfügung. Die Vorgehensweise wird auch als angemessen erachtet, da die großen, hohen Bäume ca. 30 m nördlich der vorhandenen Gebäude stehen und der Wald mit einer gestuften Waldsaumzone an das Grundstück angrenzt.

Zudem wurden seitens der Ver- und Entsorgungsträger verschiedene Hinweise zu den Leitungen und erforderlichen Abständen gegeben sowie seitens der BAIUD, Bundeswehr der Hinweis auf den Einflugsektor für Hubschrauber. Es erfolgte ein Hinweis auf die Emissionen der Landwirtschaft. Die Erfordernisse im Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wurden durch das Eintragen von Sichtdreiecken berücksichtigt. Außerhalb des Bebauungsplanes wird zwischen der Gemeinde und der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr eine Vereinbarung getroffen, um angemessene Aufstellflächen für Fußgänger zu sichern, die an der Einmündung "Holland" die Landesstraße queren möchten.

Die im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens insgesamt vorgetragenen Äußerungen und Stellungnahmen wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Das Baugebiet ist bereits dem Grunde nach bebaut. Die Straßen sind vorhanden. Insofern werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 28.03.2017 bis 28.04.2017 öffentlich ausgelegen.

Sie wurden in der Sitzung am 22.06.2017 durch den Rat der Gemeinde Müden (Aller) unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren beschlossen.

Müden (Aller), den 24.07.2017

gez. Montzka
(Gemeindedirektor)

Siegel