

SATZUNG

der Gemeinde Müden (Aller) zur Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Siedlung Hahnenhorn (Klarstellungssatzung) und zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Ergänzungssatzung), Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Siedlung Hahnenhorn Süd“.

Aufgrund der § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i. V. m. § 34 Absatz 4 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat der Gemeinde Müden (Aller) in seiner Sitzung am 23.09.2015 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Ausgehend von dem vorgefundenen im Zusammenhang bebauten Ortsteil Siedlung Hahnenhorn werden die aus der zeichnerischen Darstellung im beigefügten Lageplan (Maßstab 1: 1.000) ersichtlichen einzelnen Außenbereichsflächen gem. § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB einbezogen. Der Lageplan und die darin enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sowie auf den nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB einbezogenen Flächen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3

Die Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn in Kraft.

Müden (Aller), den 01.10.2015

gez. Montzka
Gemeindedirektor

Siegel

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiete

MDe Dorfgebiete, eingeschränkt, siehe textl. Festsetzung Ziffer 2

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, s. textliche Festsetzung Ziff. 1

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB gilt Folgendes:
Die Fläche ist als Grünland zu entwickeln und nicht zu düngen.
Eine Mahd ist 1-2-mal im Jahr nicht vor dem 15.07. vorzunehmen. Das Mähgut ist zu entfernen.
2. Im eingeschränkten Dorfgebiet MDe sind nur Nutzungen gem. § 5 (2) Nr.3 BauNVO (sonstige Wohngebäude) einschließlich zugehöriger Nebenanlagen zulässig.

Hinweis:

Die Emissionen der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe sind im ortsblichen Umfang hinzunehmen.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Müden (Aller) diese Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Müden (Aller), den 01.10.2015

gez. Montzka
(Gemeindedirektor) Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.06.2015 die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 26.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Müden (Aller), den 01.10.2015

gez. Montzka
(Gemeindedirektor) Siegel

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab: 1:1.000)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2011 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Planverfasser
Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 14.10.2015

gez. MK, gez. Schwerdt
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.06.2015 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 26.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und die Begründung haben vom 06.07.2015 bis 07.08.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Müden (Aller), den 01.10.2015

gez. Montzka
(Gemeindedirektor) Siegel

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 23.09.2015 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Müden (Aller), den 01.10.2015

gez. Montzka
(Gemeindedirektor) Siegel

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten
Der Satzungsbeschluss der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 30.10.15 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr.10 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 30.10.15 in Kraft getreten.

Müden (Aller), den 03.11.2015

gez. Montzka
(Gemeindedirektor) Siegel

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

Müden (Aller), den

(Gemeindedirektor)



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

Müden (Aller), den

(Gemeindedirektor)

**Gemeinde Müden (Aller)
Ortsteil Hahnenhorn**

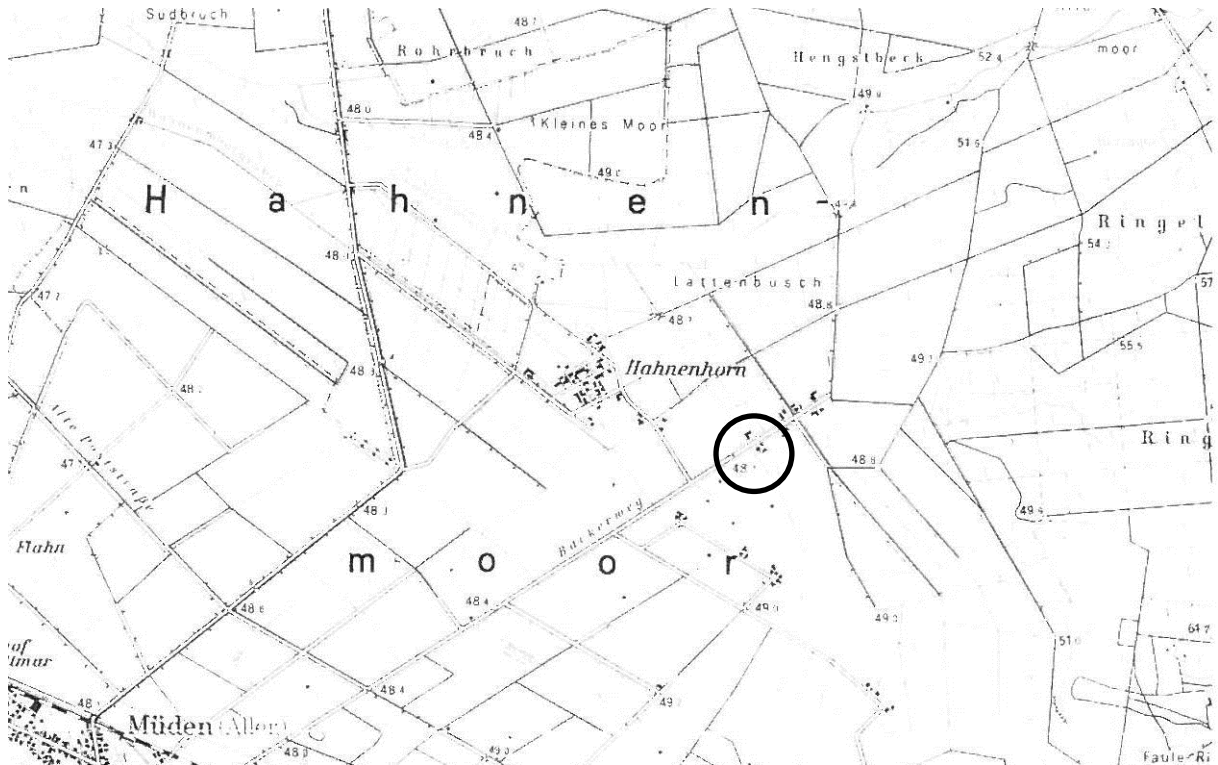
**Satzung § 34 (4) BauGB
Siedlung Hahnenhorn Süd**

Stand: In Kraft getretene Fassung

780/440



Begründung zur Satzung gem. § 34 (4) BauGB "Siedlung Hahnenhorn Süd"



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; A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Satzungsbereich / Raumordnung	3
2.0 Entwicklung des Plans / Rechtslage	3
3.0 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Satzung gem. § 34 (4) BauGB / Begründung	4
4.0 Umweltbelange	5
4.1 Eingriffsregelung	5
4.2 Immissionsschutz	6
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	8
6.0 Ablauf des Aufstellungsverfahrens der Satzung	10
6.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	10
6.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	11
6.3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	11
6.4 Öffentliche Auslegungen	11
7.0 Verfahrensvermerk	11

1.0 Satzungsbereich / Raumordnung

Der Geltungsbereich der Satzung gem. § 34 (4) Nr. 2 BauGB "Siedlung Hahnenhorn Süd" befindet sich im Süden der Siedlung Hahnenhorn südlich des "Bäckerweges" und umfasst als neu zu bebauenden Bereich Teile des südlich an die Bebauung anschließenden Acker- und Grünlandes. Um den Bereich zu definieren, der für die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung in der Nachbarschaft herangezogen werden soll, sind Teile der Bebauung südlich des "Bäckerweg" in den Bereich der Satzung einbezogen. Es wird eine Ortsteilsatzung entwickelt.

Der Geltungsbereich umfasst insofern bereits bebaute Bereiche (die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes und ein Wohnhaus) im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Bereiche südlich des "Bäckerweges", für die durch die Satzung die künftige Bebaubarkeit und Nutzung geregelt werden soll. Der Satzungsbereich umfasst ca. 1,07 ha, von denen ca. 0,36 ha erstmals bebaut werden können, bereits bebaute Bereiche, rd. 0,14 ha zu entwickelndes Grünland und 0,26 ha, die als Straße ("Bäckerweg") bereits vorhanden sind.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm¹⁾ sind für den Geltungsbereich der Satzung bauleitplanerisch gesicherte Bereiche enthalten. Dies trifft auch auf die neu zu bebauenden Bereiche zu.

Da es lediglich zu einer geringfügigen Ergänzung und Nachverdichtung in der Siedlung Hahnenhorn kommen kann, wird die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst erachtet (§ 1 (4) BauGB).

2.0 Entwicklung des Plans / Rechtslage

Die vorliegende Satzung gem. § 34 (4) Nr. 2 BauGB wird aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Meinersen unter Einbeziehung von ca. 0,18 ha dem Außenbereich zugehöriger Fläche entwickelt.

Entlang des "Bäckerweges" zieht sich die vorhandene Bebauung bis über den Plan Geltungsbereich nach Norden weiter. Zwischen der Bebauung, der Hofstelle im Südwesten und dem Wohnhaus im Nordosten, erstreckt sich eine Lücke, die bisher nicht bebaubar ist. Dieser Bereich wird jedoch durch die angrenzende Bebauung begrenzt und geprägt und gem. § 34 (4) Nr. 2 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt (Ortsteilsatzung). Im Nordosten, Süden und Südwesten grenzt der Planbereich an weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Gemäß § 34 (6) BauGB wird das Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Durch die Aufstellung der Satzung wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht verändert. Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). 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. Gemäß § 13 (3) BauGB besteht keine Verpflichtung zur Um-

¹⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, in der aktuellen Fassung

weltprüfung, insofern wird davon abgesehen. Ein Umweltbericht wird dementsprechend nicht erstellt, eine zusammenfassende Erklärung ist nicht vorgesehen.

3.0 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Satzung gem. § 34 (4) BauGB / Begründung

Entlang des "Bäckerweges" ist der Ortsteil Siedlung Hahnenhorn ursprünglich aus 7 landwirtschaftlichen Betrieben entstanden. Vereinzelt sind vor einiger Zeit sogenannte "Altenteilerhäuser" gebaut worden, die nur zum Wohnen genutzt werden.

Durch die Satzung soll es ermöglicht werden, für die Kinder des ortsansässigen Landwirtes auf dem eigenen Grundstück Wohnhäuser zu errichten. Insofern wird durch die vorliegende Planung ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie zur wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen geleistet. Mit der Ermöglichung der neuen Bebauung von 2-3 Wohnhäusern wird dazu beigetragen, dass den Baulandnachfragen aus dem Bedarf für innere Umsetzung in Hahnenhorn Rechnung getragen werden kann. Da der Planbereich entlang des "Bäckerweges" grundsätzlich bereits bebaut ist, ist mit erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung nicht zu rechnen.

Um der Darstellung gemischter Baufläche im Flächennutzungsplan und den vor Ort vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen Rechnung zu tragen, wird die Festsetzung von Dorfgebieten gewählt. Die vorhandene Hofstelle wird im Umfang von ca. 0,32 ha für ein uneingeschränktes Dorfgebiet festgeschrieben. Weitere Festsetzungen werden für diesen Bereich nicht getroffen. So soll den Belangen der Landwirtschaft in besonderem Maße entsprochen werden. Hinsichtlich des Maßes der zulässigen Nutzung gilt hier das Einfügungsgebot gem. § 34 BauGB, wonach ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Für weitere 0,34 ha werden eingeschränkte Dorfgebiete festgesetzt, um dort die zulässigen Nutzungen auf sonstige Wohngebäude zu beschränken. In dem Teil des Geltungsbereiches der Satzung gem. § 34 (4) BauGB "Siedlung Hahnenhorn Süd" sollen Baugrenzen und das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl von 0,3 für eingeschossige, offene Bauweise festgesetzt werden. Diese Regelungen orientieren sich am vorhandenen Bestand und dem Bedarf zur Errichtung von Wohnhäusern für die Kinder der Ortsansässigen. Hinsichtlich der Art der Nutzung wird der übrige Geltungsbereich, der durch die Hofstelle bereits bebaut und bewohnt ist, insofern als Gemengelage zu betrachten sein. Die landwirtschaftlichen Emissionen sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen. Es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Da es lediglich zu einer geringfügigen Ergänzung und Nachverdichtung in der Siedlung Hahnenhorn kommen kann, wird die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst erachtet (§ 1 (4) BauGB).

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße "Bäckerweg".

Die Ver- und Entsorgung kann durch Einbindung in die örtlichen Netze vorgenommen werden.

Die Siedlung Hahnenhorn ist landwirtschaftlich geprägt. Entsprechende Immissionen - insbesondere auch von den angrenzenden weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen - sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

Gemeinde Müden (Aller), Ortsteil Siedlung Hahnenhorn, Landkreis Gifhorn

Parallel zum Planverfahren ist ein Schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten zu den Geruchsmissionen aus den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben eingeholt worden. Beide Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass eine Wohnbebauung im Dorfgebiet mit den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen und den geplanten Nutzungserweiterungen, die die Nachbarn bekannt gegeben haben, verträglich ist.

Gem. § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

4.0 Umweltbelange

4.1 Eingriffsregelung

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der vorliegenden Satzung neben dem klarzustellenden Charakter eines bestehenden Bereiches um eine Satzung nach § 34 (4) BauGB handelt, ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB abzuhandeln. Der Satzungsbereich stellt sich anhand der vorgenommenen Bestandsaufnahme wie folgt dar:

Die Freiflächen der bestehenden Bebauung werden in der Hauptsache durch Hofflächen und Ziergärten geprägt. Der einbezogene Bereich der Baulücke wird als Acker (A) genutzt. Dem Biotoptyp kommt nach der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" 2006 des Niedersächsischen Städtetages der Wertfaktor 1 zu. Westlich grenzt an den Planbereich der Grenzgraben an, der entlang der Ufer mit Gehölzen bestanden ist. Nach Möglichkeit sollten diese erhalten werden. Baumschnitte sollten nur in dem Maß erfolgen, wie sie für die Gewässerunterhaltung notwendig sind.

Für die bereits bebauten Bereiche im Umfang von 0,30 ha, die hier im Sinne einer Klarstellungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 2 BauGB erfasst sind, und die vorhandene Straße "Bäckerweg" im Umfang von 0,26 ha, ist ein Ausgleich im Hinblick auf Natur und Landschaft nicht zu fordern, da die Eingriffe unabhängig von der Satzung zulässig wären (§ 1a (3) Satz 4 BauGB) oder bereits erfolgt sind. Lediglich für die neu bebaubaren Flächen zwischen den bereits bebauten Bereichen im Umfang von ca. 0,24 ha wird auf Grund der Grundflächenzahl von 0,3 die Versiegelung von 0,11 ha inklusive zulässiger Überschreitung ermöglicht.

Am Übergang zur bestehenden Hofstelle, in einem relativ feuchten Bereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche, werden im Umfang von 0,18 ha Flächen für die Landwirtschaft zur Entwicklung von Extensivgrünland festgesetzt. Dies bleibt im Eigentum des Landwirtes und wird auch weiterhin von diesem bewirtschaftet. Der Landwirt unterwirft sich den Regelungen der Satzung, das Grünland extensiv zu bewirtschaften und nur 1-2 mal pro Kalenderjahr, nicht vor dem 15.07. zu mähen und das Mähgut zu entfernen.

Gemeinde Müden (Aller), Ortsteil Siedlung Hahnenhorn, Landkreis Gifhorn

Die Eingriffsbilanzierung wird also auf einen Bereich von 0,42 ha beschränkt.

Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Bio-toptypen	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Planungsumsetzung	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
Basenreicher Lehm-/Tonacker (AT)	0,42	1	0,42	Baugebiet - versiegelte Flächen (X)	0,11	0	0
				neuzeitliche Ziergärten (PHZ)	0,13	1	0,13
				Grünland (GI)/Weideland (GW)	0,18	2	0,36
Summe:	0,42		0,42	Summe:	0,42		0,49
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			0,42	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			0,49

Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand: 0,07

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 ein rechnerischer Überschuss von 0,07 Werteinheiten verbleiben. Im Verhältnis der Belange von Natur und Landschaft zur berechtigten Nachfrage nach Wohnbauplätzen zur Arrondierung wird die Vorgehensweise auch auf Grund der Lage im Außenbereich als angemessen angesehen.

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

4.2 Immissionsschutz

Im Bereich der Siedlung Hahnenhorn entlang des "Bäckerweges" befinden sich 7 landwirtschaftliche Hofstellen. Der Hof, der sich im südwestlichsten Teilbereich befindet, hat den Betrieb auf ein Minimum reduziert. Der Landwirt möchte seinen Kindern die Möglichkeit geben, auf dem Grundstück des Betriebes jeweils ein Haus zu errichten.

Drei der ansässigen Betriebe im Nordosten betreiben intensive Tierhaltung (Rindermast, Schweinemast) bzw. eine Biogasanlage. Aus diesen Betrieben ist mit Geruchs- und Schallimmissionen zu rechnen.

Um im Rahmen der Planung sicherzustellen, dass der Bestand der Betriebe nicht gefährdet wird und dass im Planbereich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden, ist während des Planverfahrens je ein Geruchs- und ein Schallgutachten erstellt worden.

Bei den Gutachten ist die Bestandssituation berücksichtigt worden und darüber hinaus wurden die zurzeit bekannten Entwicklungsabsichten beachtet.

Gemeinde Müden (Aller), Ortsteil Siedlung Hahnenhorn, Landkreis Gifhorn

Das Schallgutachten² kommt zu dem Ergebnis, dass in einer Immissionshöhe von 4 m die Orientierungswerte der DIN 18 005 für Mischgebiete von 60 dB (A) am Tag und von 45 dB (A) bei Nacht im Plangebiet sicher eingehalten sind.

Im Geruchgutachten wurde die bestehende Situation der benachbarten Stallanlagen nördlich des "Bäckerweg" untersucht und bewertet³).

In Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Landkreis Gifhorn und der Landwirtschaftskammer wurden die oben genannten Gutachten erstellt. Um in der Siedlung Hahnenhorn die Nachbarschaft der Aussiedlerbetriebe mit Viehhaltung zu den geplanten Wohnnutzungen verträglich zu gestalten, wurden die Ergebnisse der Gutachten der weiteren Planung zu Grunde gelegt. Die Vorgehensweise diente der Planungs- und Rechtssicherheit aller Anlieger und der angemessenen Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft; insbesondere der Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten der benachbarten Landwirte, die sie im Rahmen ihrer Betriebsbeschreibungen den Gutachtern mitgeteilt haben. Dem Erfordernis, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, wird Rechnung getragen.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass eine Wohnbebauung im Dorfgebiet mit den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen und den geplanten Nutzungserweiterungen, die die Nachbarn bekannt gegeben haben, verträglich ist.

Mit Schreiben vom 28.08.2015 gibt der Landkreis Gifhorn folgenden Planungsbeitrag bekannt:

- Zitatbeginn

Das vorgelegte Gutachten geht bei den Betrieben Müller und Weimann von einer weiteren Entwicklung und Aufstockung der Betriebe aus. Für den Betrieb Bruns wird dies nicht vorausgesetzt und dagegen ein gleichbleibender Bestand angenommen. Begründet wird dies mit der aktuellen Erlasslage, die für Schweinemastbetriebe über 2000 Mastschweineplätze den Einbau einer Abluftreinigungsanlage vorschreibt. Derzeit hat die genehmigte Anlage dort gemischte Anteile im genehmigungsbedürftigen Bereich und wird mit einer Abluftreinigung über einen Biofilter betrieben. Eine Entwicklung der Betriebe Rosebrock und Wiechers hin zu einer intensivierten Viehhaltung wird nicht weiter berücksichtigt bzw. angenommen.

Die Siedlung Hahnenhorn ist durch Landwirtschaft und Tierhaltung geprägt und daher aus Sicht des Immissionsschutzes als sehr intensiv genutzt anzusehen. In jüngerer Zeit hat insb. die Entwicklung der Kälbermast (der überwiegende Teil der landwirtschaftlichen Ammoniak-Emissionen in Deutschland stammt laut UBA aus der Rinderhaltung) des Betriebes Müller die-se Wahrnehmung geprägt. Die erteilten immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen enthalten hohe Auflagen und die Anlagen sind generell gem. § 5 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass zur Gewährleistung eines hohen Schutzniveaus für die Umwelt insgesamt schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden dürfen und Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen zu treffen ist, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen.

²) dBCon Technical Acoustics; Schallgutachten Nr. (548) 1 1 01 15 vom 19.01.2015; Kaltenkirchen
³) Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg; Gutachten für die Ausweisung von Wohnhäusern im Bereich "Siedlung Hahnenhorn Süd"

Gemeinde Müden (Aller), Ortsteil Siedlung Hahnenhorn, Landkreis Gifhorn

Diese Anforderungen bedeuten für die Betreiber der Anlage i.d.R. ein hohes Maß an wirtschaftlichen Investitionen, u.a. in Gutachten, Betriebs- und Gebäudetechnik. Bereits genehmigte Anlagen sind ggf. den aktuellen Anforderungen anzupassen. (...)

Wie vorstehend beschrieben, stellte die Realisierung von immissionsschutzrechtlich bedeutenden Anlagen in der Siedlung Hahnenhorn bereits hohe Anforderungen an die Betriebe.

- Zitatende

Die Festsetzung eines Dorfgebietes wird als angemessen erachtet, die landwirtschaftlichen Betriebe und deren Entwicklungsmöglichkeiten abzusichern und gleichzeitig Wohnnutzungen zu ermöglichen, die im Dorfgebiet zu den gebietstypischen Nutzungen gehören.

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Ver- und Entsorgung

Mit seinem Schreiben vom 28.02.2013 teilt der **Landkreis Gifhorn** Folgendes mit:

Das Gebiet ist abwassertechnisch nicht erschlossen. Eine Abwasserentsorgung kann nur dezentral über Kleinkläranlagen erfolgen. Ob vorhandene Kleinkläranlagen mitbenutzt werden können ist im Einzelfall zu prüfen. Neu zu errichtende Kleinkläranlagen müssen eine Bauartzulassung vom Deutschen Institut für Bautechnik besitzen (DIBT Zulassungsnummer) und vor Baubeginn beim Landkreis Gifhorn (FB 9.2) angezeigt werden.

Der **Wasserverband Gifhorn** teilt am 04.03.2013 mit, dass in Hahnenhorn keine zentrale Abwasserentsorgung besteht.

Der **Unterhaltungsverband Oberaller** gibt am 11.02.2013 folgende Hinweise:

Da mit oberflächennahen Wasserständen zu rechnen ist, ist die Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Dennoch wäre es wünschenswert, eine Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken zu ermöglichen, so dass keine erhöhten Abflüsse von versiegelbaren Flächen in das Vorflutsystem erfolgen.

- Archäologische Denkmalpflege

Am 28.02.2013 gibt der **Landkreis Gifhorn** folgende Hinweise:

Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

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

Zuwiderhandlungen können nach § 35 NDSchG als Ordnungswidrigkeit geahndet und mit einer Geldbuße von bis zu 250.000 € belegt werden.

Die Stellungnahme wird mit Schreiben vom 06.08.2015 wiederholt.

Gemeinde Müden (Aller), Ortsteil Siedlung Hahnenhorn, Landkreis Gifhorn

- Hochwasserschutz

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** gibt am 04.02.2013 folgenden Planungsbeitrag:

Im Planungsbereich befinden sich aus geologischer Sicht potenziell hochwassergefährdete Gebiete, die z. T. außerhalb der Grenzen eines Jahrhunderthochwassers (HQ₁₀₀) liegen. Falls bei Extremereignissen die vorhandenen Schutzmaßnahmen (z. B. Dämme, Deiche) versagen sollten, können diese Gebiete von Überschwemmungen betroffen sein. Wir weisen darauf hin, dass beim Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie diverse Kartenunterlagen zu den Themen "Geologie und Boden", "Hochwassergefährdung" (GHK50) und "Baugrund, Ingenieurgeologie" (IGK50) zur Verfügung stehen.

- Immissionsschutz

Mit ihrem Schreiben vom 11.03.2015 teilt die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** Folgendes mit:

Die uns auf elektronischem Wege übersandten Gutachten vom Ing.-Büro Oldenburg sowie dBCon haben wir erhalten und zur Kenntnis genommen. Diese betrachten die Geruchsmissionen (Büro Oldenburg) als auch die Schallmissionen (Büro dBCon).

Mit Ihrer Mail vom 13.02.2015 kommen die Gutachten auf eine Unterschreitung des wahrnehmbaren Geruchs von unter 15 %, der in Dorfgebieten zulässig sein soll.

Gem. Schallgutachten sollen die Orientierungswerte für Dorfgebiete nach DIN 18005 sicher eingehalten werden.

Hierzu nehmen wir nun wie folgt Stellung:

Die Entwicklungsschritte der vor Ort bereits ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe sind nur bedingt vorhersehbar. Die rechtlichen Rahmenbedingungen sind ebenfalls nicht statisch.

Für uns verbleibt es dann bei einer Verdichtung der Wohnbebauung in der Örtlichkeit. Der Standortvorteil der wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betriebe wird beeinträchtigt.

Rechtlich mag eine Wohnbebauung derzeit möglich sein, aus unserer fachlich-landwirtschaftlichen Sicht wird die vorgesehene Wohnbebauung kritisch gesehen.

Mit Schreiben vom 09.07.2015 gibt die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** folgende Stellungnahme bekannt:

Insbesondere kommen die Gutachten auf eine Unterschreitung des wahrnehmbaren Geruchs von unter 15%, der in Dorfgebieten zulässig sein soll.

Gemäß Schallgutachten sollen die Orientierungswerte für Dorfgebiete nach DIN 18005 sicher eingehalten werden.

U. E. sind die Entwicklungsschritte der vor Ort bereits ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe nur bedingt vorhersehbar. Die rechtlichen Rahmenbedingungen sind ebenfalls nicht statisch.

Für uns verbleibt es dann bei einer Verdichtung der Wohnbebauung in der Örtlichkeit. Der Standortvorteil der wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betriebe wird beeinträchtigt.

Gemeinde Müden (Aller), Ortsteil Siedlung Hahnenhorn, Landkreis Gifhorn

Rechtlich mag eine Wohnbebauung derzeit möglich sein, aus unserer fachlich-landwirtschaftlichen Sicht wird die vorgesehene Wohnbebauung weiterhin kritisch gesehen.

Mit Schreiben vom 21.02.2013 weist das **Niedersächsische Landvolk** auf Folgendes hin:

So befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes mit einem Abstand von ca. 150 m der Betrieb Markus Müller, der über eine intensive Viehhaltung verfügt.

Herr Müller hat zurzeit einen Kälbermaststall mit 610 Plätzen und eine Baugenehmigung für einen weiteren Stall mit 660 Plätzen, sodass in absehbarer Zeit auf 1.270 Mastplätzen Kälber gehalten werden.

Schon bei Erteilung der Baugenehmigung für die Kälbermastställe waren erhebliche Auflagen im Hinblick auf die bestehende Wohnbebauung hinzunehmen.

Weiter befinden sich am Bäckerweg der Betrieb Bruns mit einer Mastschweinehaltung sowie der Betrieb Weimann mit einer großen Milchkuhherde und angeschlossener Rinderzucht.

Schließlich wird in unmittelbarer Nähe des Plangebietes eine gemeinschaftliche Biogasanlage betrieben, die über den Bäckerweg erschlossen wird.

Resultierend aus der Tätigkeit der aktiven zukunftsfähigen landwirtschaftlichen Betriebe kommt es nicht nur zu den gewöhnlichen Arbeitszeiten zu erheblichen Geruchs- und Geräuschmissionen, sondern diese sind auch zur Nachtzeit und an Wochenenden nicht zu verhindern.

- Kampfmittelbeseitigung

Mit Schreiben vom 11.02.2013 teilt die LGLN Regionaldirektion Hannover mit, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt.

6.0 Ablauf des Aufstellungsverfahrens der Satzung

6.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Satzung gem. § 34 (4) BauGB gem. § 34 (4) Nr. 2 BauGB wird gem. § 34 (6) BauGB entwickelt. Insofern wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 (2) BauGB angewandt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde durchgeführt. In der Zeit vom 28.01.2013 bis 08.02.2013 wurde eine Offenlage durchgeführt. Stellungnahmen von Bürgern sind nicht abgegeben worden.

Gemeinde Müden (Aller), Ortsteil Siedlung Hahnenhorn, Landkreis Gifhorn

6.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Satzung gem. § 34 (4) BauGB gem. § 34 (4) Nr. 2 BauGB wird gem. § 34 (6) BauGB entwickelt. Insofern wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 (2) BauGB angewandt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 25.01.2013 zur Stellungnahme bis zum 28.02.2013 aufgefordert.

6.3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Nr. 3 i. V. m. § 4 (2) BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden im Rahmen des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 03.07.2015 zur Stellungnahme bis zum 07.08.2015 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

6.4 Öffentliche Auslegungen

Zum Planverfahren gem. § 13 (2) Nr. 2 i. V. m. § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 06.07.2015 bis zum 07.08.2015 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.07.2015 über die Offenlage informiert.

7.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 06.07.2015 bis einschließlich 07.08.2015 öffentlich ausgelegt.

Sie wurden in der Sitzung am 23.09.2015 durch den Rat der Gemeinde Müden (Aller) unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zum Aufstellungsverfahren beschlossen.

Müden (Aller), den 01.10.2015

gez. Montzka

(Gemeindedirektor)

Siegel