

URSCHRIFT DER SATZUNG

der Gemeinde Müden/Aller über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im OT Flettmar (Böckelser Straße)

Aufgrund des § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1996 i. V. m. § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 - beide Gesetze in den zur Zeit gültigen Fassungen - hat der Rat der Gemeinde Müden/Aller in seiner Sitzung am 06.07.2004 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in dem anliegenden Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5000 durch eine schwarz gestrichelte Linie gekennzeichnet. Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung gelten folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB:

1. **Dorfgebiete (MD - § 5 BauNVO).**
Die Ausnahmen gem. § 5 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil der Satzung.
2. **eingeschossige, offene Bauweise; nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO).**
3. **Auf dem Flurstück 109/4, Flur 11 der Gemarkung Flettmar sind auf der Fläche, die durch den Erlass der Satzung in den Innenbereich einbezogen wird und somit erstmalig baulich genutzt werden kann, in einer Breite von 3,00 m parallel zur südlichen und 7,00 m parallel zur westlichen Grenze des Geltungsbereiches Anpflanzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) vorzunehmen.**
 - a) **Zu pflanzen sind nur standortgerechte Bäume und Sträucher (Bäume: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Rotbuche, Feldahorn oder Eberesche) (Sträucher: Holunder, Haselnuss, Hundsrose, Schlehe, Salweide oder roter Hartriegel).**
 - b) **Bei den Sträuchern ist je 3 m² Pflanzfläche 1 Gehölz zu pflanzen. Es sind mind. 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mind. 3 Stück anzupflanzen.**
 - c) **Für die Bäume sind je 200 m² Pflanzfläche 1 Baum mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) anzupflanzen.**
 - d) **Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige neue zu ersetzen.**
4. **Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die innerhalb des Satzungsbereiches im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sind. Die Ausgleichsmaßnahmen werden dem Flurstück 109/4, Flur 11 der Gemarkung Flettmar entsprechend zugeordnet.**

§ 3

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn entsprechend § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Müden/Aller, den 09.07.2004



Niebuhr
Gemeindedirektor



Verfahrensvermerke:

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Satzung mit der zugehörigen Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.02.2004 bis 03.03.2004 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.01.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

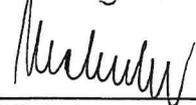
Müden/Aller, den 09.07.2004



Niebuhr
Gemeindedirektor

Die Satzung ist entsprechend § 10 Abs. 3 BauGB am 29.10.04 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 12 bekannt gemacht worden. Die Satzung ist damit am 29.10.04 rechtswirksam geworden.

Müden/Aller, den 17.11.2004



Niebuhr
Gemeindedirektor



Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Müden/Aller, den 17. 11. 2005



stellv. Niebuhr Tobias Kluge
Gemeindedirektor



Entschädigungsberechtigte können Entschädigung verlangen, wenn aufgrund des Inkrafttretens dieser Satzung für sie die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuches bezeichneten Vermögensnachteile (Vertrauensschaden; Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten; Bindungen für Bepflanzungen; Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) eingetreten sind. Der Entschädigungsberechtigte kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Der Entschädigungsanspruch erlischt nach § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB, wenn er nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die genannten Vermögensnachteile eingetreten sind, herbeigeführt wird.

Müden/Aller, den 17. 11. 2005



stellv. Niebuhr Tobias Kluge
Gemeindedirektor

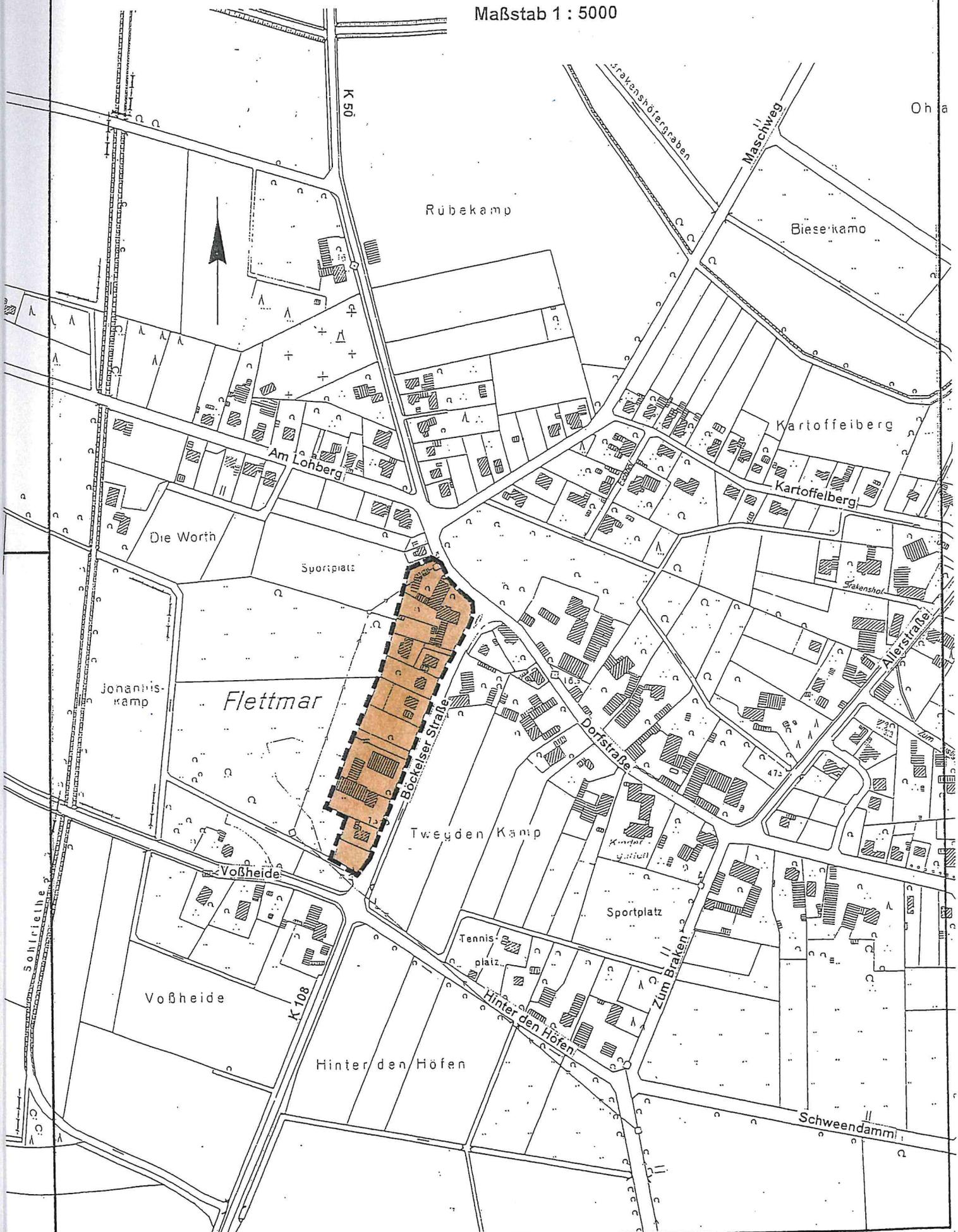


C-G-P Stadtplanung GmbH
Gewerbstraße 5
38550 Isenbützel

Gemeinde Müden/Aller
Ortsteil Flettmar

Geltungsbereich der Satzung gem. § 34 (4) BauGB

Maßstab 1 : 5000



URSCHRIFT DER BEGRÜNDUNG

zur Satzung der Gemeinde Müden/Aller über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im OT Flettmar (Böckelser Straße)

Die Gemeinde Müden/Aller beabsichtigt durch den Erlass der Satzung im Sinne des § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für einen Teilbereich des Gemeindegebietes im OT Flettmar eine Klarstellung zur planerischen Beurteilung von Baugesuchen herzustellen (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung). Dabei nutzt sie die Möglichkeiten des Baugesetzbuches und bezieht ein bisher dem Außenbereich zuzuordnendes Grundstück in den Geltungsbereich der Satzung mit ein. Die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind nach Auffassung der Gemeinde hierfür gegeben.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Meinersen sind für den Bereich Darstellungen als „Gemischte Bauflächen“ bzw. „Dorfgebiete“ (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) enthalten.

Durch den Erlass der Satzung ermöglicht die Gemeinde Müden/Aller dem Eigentümer des Grundstückes seine bisher als landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen im Rahmen der Eigenentwicklung des OT Flettmar baulich nutzen zu können. Der Erlass der Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Müden/Aller im OT Flettmar vereinbar. Die Gemeinde sieht das planerische Erfordernis, durch Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB die bisher dem Außenbereich zuzuordnenden Flächen in den Innenbereich nach § 34 BauGB einzubeziehen.

Für den Geltungsbereich der Satzung wird als Nutzungsart „Dorfgebiete“ (MD- § 5 BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzung wird damit begründet, dass innerhalb des Geltungsbereiches sowie den angrenzenden bebauten Bereichen Dorfgebietsnutzung vorhanden ist. Darüber hinaus wird auch die an landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzende Lage der Grundstücke (Grünfläche und Acker) berücksichtigt. Somit wird das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB beim Erlass der Satzung durch die Gemeinde eingehalten. Die Ausnahmen gem. § 5 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil der Satzung. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sich an dieser Stelle der Ortslage von Flettmar negativ auf den Bestand auswirken würden.

Nach § 34 Abs. 4 BauGB können innerhalb der Satzung einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. Diese Möglichkeit nutzt die Gemeinde im erforderlichen Umfang. Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung entstehen an dieser Stelle der Ortslage von Flettmar Gebäude, die sich einerseits an den vorhandenen Bestand orientieren und andererseits einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft hin bilden. Die von der Gemeinde vorgesehenen Festsetzungen lassen erwarten, dass das verfolgte Planungsziel erreicht wird.

Für das Grundstück, für das bisher eine bauliche Nutzung nicht zulässig war, ist beim Erlass dieser Satzung die Eingriffsregelung des § 1 a des Baugesetzbuches anzuwenden, da diese Flächen bisher dem Außenbereich zuzuordnen waren. Der Ausgleich erfolgt für die Flächen, die durch den Erlass der Satzung in den Innenbereich einbezogen werden und somit erstmalig baulich genutzt werden können. Innerhalb dieser Flächen sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die dafür in Frage kommenden Gehölze sind der zur Satzung gehörenden Gehölzauswahlliste (siehe § 2 Abs. 3 der Satzung) zu entnehmen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden dem Grundstück zugeordnet, auf dem der

Eingriff zu erwarten ist. Nach Auffassung der Gemeinde sind die von ihr getroffenen Maßnahmen ausreichend, um den Eingriff, der durch den planerischen Schritt der Gemeinde vorbereitet wird, auszugleichen.

Die Erschließung der in die Satzung aufgenommenen Grundstücke ist nach den Vorgaben des BauGB (verkehrliche Anbindung sowie Ver- und Entsorgung) sichergestellt. Soweit die betroffenen Grundstücke nicht direkt an einer öffentlichen Erschließungsanlage liegen, wird die Erschließung durch Baulasten bzw. durch eine grundbuchlich abgesicherte Dienstbarkeit geregelt.

Der Gemeinde ist nicht bekannt, dass Anlagen im Planbereich bzw. in der Nachbarschaft vorhanden sind, die sich negativ auf die vorgesehene Nutzung im Geltungsbereich auswirken könnten. Altablagerungsstandorte sind ebenfalls aufgrund der bisherigen Nutzung nicht bekannt.

Bodendenkmale innerhalb des geplanten Bereiches sind der Gemeinde nicht bekannt. Da aber nicht auszuschließen ist, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, sind diese dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege zu melden (§ 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).

Ordnungswidrigkeiten

Es werden Festsetzungen getroffen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese getroffenen Festsetzungen kommen die Regelungen des § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB zum Tragen.

Hinweise aus der Sicht der Fachplanung:

LandE GmbH – vom 03.02.2004

die o.g. Satzung haben wir aus Sicht unserer Gesellschaft geprüft.

Im nördlichen Planbereich verläuft eine 20-kV Freileitung in einem Schutzstreifen von 10,0 m Breite beiderseits der Leitung, jeweils ab Leitungsmittelachse gemessen. Bei Anpflanzungen im Bereich unserer Freileitungen sind die Sicherheitsabstände und Bestimmungen nach den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker (DIN VDE 0210, VDE 0211) zu berücksichtigen. Hiernach ist zu beachten, dass

1. zur Einhaltung der notwendigen Sicherheitsabstände keine Aufschüttungen vorgenommen werden,
2. die Standfestigkeit der Freileitungsmasten durch Abgrabungen nicht beeinträchtigt wird,
3. bei Anpflanzungen im Bereich der Freileitung die nach o.g. VDE Vorschriften geforderten Mindestabstände dauerhaft eingehalten werden,
4. die Maststandorte für Wartungs- und Reparaturarbeiten von Bewuchs freizuhalten sind.

Des Weiteren bitten wir Sie, in Ihrem Verteiler unsere Firmenbezeichnung „Landelektrizität Fallersleben“ in „LandE GmbH“ zu ändern.

Bei Berücksichtigung der vorgenannten Belange bestehen keine Bedenken gegen die o.g. Satzung.

Landwirtschaftskammer Hannover- Bezirksstelle Braunschweig – vom 18.02.2004

Westlich der Böckelser Straße zwischen Vossheide und Dorfstraße ist ein Großteil der Baureihe bereits bebaut. Vorgesehen ist die Festsetzung eines Dorfgebietes, um der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung Rechnung zu tragen. Dies begrüßen wir.

Die uns vorgelegten Unterlagen wurden geprüft. Nach Ortsbesichtigung und Rücksprache mit der örtlichen Landwirtschaft nehmen wir zu o. g. Vorhaben aus Sicht der Landwirtschaftskammer Hannover zu vertretende öffentlichen und fachlichen Belange wie folgt Stellung:

Grundsätzliche Bedenken zu der Überplanung bestehen nicht. Noch aktiv betriebene landwirtschaftliche Hofstellen im Plangebiet sind uns nicht bekannt. Folgende Hinweise und Anregungen bitten wir im Planverfahren zu berücksichtigen.

- Südlich des Plangebietes (im Bereich der KV-Leitung) befindet sich ein Vorfluter. Die Planung darf nicht zu Behinderungen der Unterhaltung des Vorfluters bzw. der Funktionstüchtigkeit führen.
- Westlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Von der Bewirtschaftung können Immissionen in Form von Geruch, Staub und Geräuschen auch im Plangebiet bemerkbar sein. Dies auch an Wochenenden bzw. Feiertagen bzw. in den späten Abend- und frühen Morgenstunden. Auf die Immissionen sollte im Begründungstext hingewiesen werden.
- Die Erschließung der angesprochenen landwirtschaftlichen Nutzfläche erfolgt über eine Zufahrt, die durch das Plangebiet nördlich der Hofstelle Williges führt. Diese Nutzungsfunktion darf durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Hierzu zählt, dass der Weg künftig weiterhin in voller Breite durch die landwirtschaftlichen Geräte, die über Überbreiten verfügen können, nutzbar ist (Ausschluss ruhender Verkehr o.ä.).

Landkreis Gifhorn – vom 03.03.2004

Zu o.g. Planverfahren erhalten Sie folgende Stellungnahmen:

Untere Abfallbehörde

Bodenschutzrechtliche Stellungnahme:

Nach dem derzeitigen Stand des Altablagerungskatasters befindet sich **keine** Altablagerung im o.a. Plangebiet.

In der bauleitplanerischen Abwägung sind evtl. vorhandene Kenntnisse über ehemals gewerblich oder industriell genutzte Flächen, auf denen u.U. mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen ist (sog. Altstandorte) zu berücksichtigen, da auf Grund der Lage des Plangebietes grundsätzlich das Vorhandensein solcher Standorte nicht auszuschließen ist.

Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme:

Grundsätzliche Bedenken gegen die o.a. Planung bestehen nicht. Im allgemeinen wird an dieser Stelle auf das Auftreten von Gerüche in landwirtschaftlichen Gebieten hingewiesen. Dies macht im Baugenehmigungsverfahren u.U. weitere Betrachtungen oder Nachweise notwendig. Emittierende Anlagen bedürfen grundsätzlich im Genehmigungsverfahren einer besonderen Beurteilung.

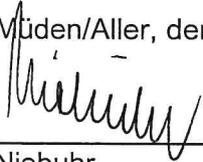
Abfallrechtliche Stellungnahme/Müllabfuhr:

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert anfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit der dazugehörigen Satzung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.02.2004 bis 03.03.2004 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 06.07.2004 durch den Rat der Gemeinde Müden/Aller beschlossen.

Müden/Aller, den 09.07.2004



Niebuhr
Gemeindedirektor

