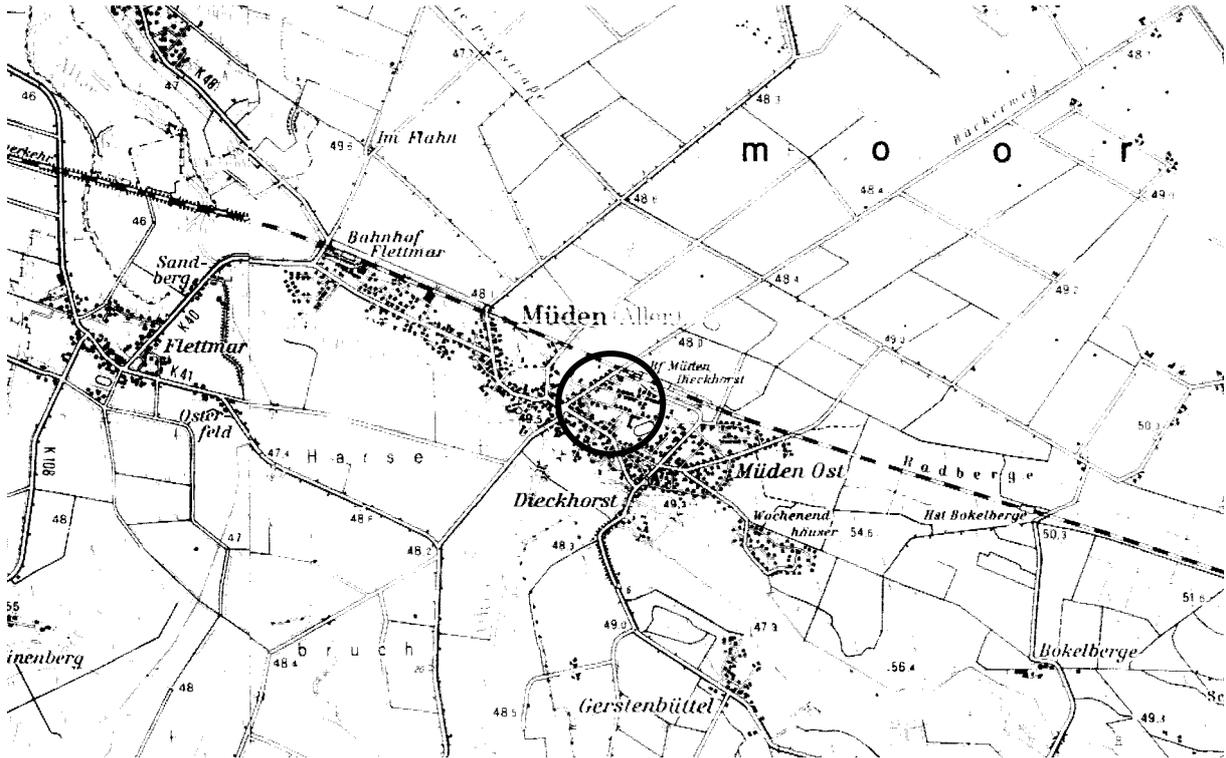


Begründung zum Bebauungsplan "Dehnenfeld-Hopfenlade-Im Dorfe" 7. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



Stand:
In Kraft getretene Fassung

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Klesen, M.Sc. Ing. M. Roszewska; A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
2.0 Planinhalt/ Begründung	6
2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)	6
2.2 Verkehrsflächen	7
2.3 Ver- und Entsorgung	7
2.4 Brandschutz	7
3.0 Umweltbelange	8
3.1 Grünordnung und Landschaftspflege	8
3.2 Immissionsschutz	8
3.3 Altablagerungen	8
4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift	8
5.0 Flächenbilanz	9
6.0 Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen	9
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	12
7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	12
7.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	12
7.3 Öffentliche Auslegung	12
8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	12
9.0 Verfahrensvermerk	13

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. 2.600 Einwohnern zu den großen Ortschaften der Samtgemeinde. Als Hauptort der Mitgliedsgemeinde Müden (Aller) sind hier zentrale Einrichtungen wie Grundschule und Bürgerhaus vorhanden. Neben der ausgeprägten Wohnfunktion des Ortes finden sich vielfältige gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Ortszentrum.

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) "Dehnenfeld-Hopfenlade-Im Dorfe" mit örtlicher Bauvorschrift, 7. Änderung soll im Bereich nördlich der Straße "Dehnenweg" die Festsetzung der Erschließung an die örtlichen Verhältnisse angepasst werden. Gleichzeitig wird die bisher mit 22 m festgelegte Mindestgrundstücksbreite auf 20 m reduziert, um im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden bei der Parzellierung flexibler zu sein. Der Änderungsbereich erstreckt sich lediglich auf einen Teilbereich zwischen "Dehnenweg", "Bahnhofstraße" und "Weidenweg". Die übrigen Teile des Bebauungsplanes gelten weiterhin unverändert.

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.

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

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008

Gemeinde Müden (Aller), Gemeindeteil Müden, Landkreis Gifhorn

Die Siedlungsbereiche sind so zu entwickeln, dass die Bedürfnisse der Bevölkerung insbesondere in den Bereichen Wohnen, Versorgung, Freizeit, Erholung und Fremdenverkehr und die Erfordernisse der örtlichen gewerblichen Wirtschaft sowie der Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt werden.

Über die Landes- und Kreisstraßen L 283, L 299 und K 41 besitzt die Mitgliedsgemeinde Anschluss an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz. Die weitere Einbindung erfolgt über das übrige klassifizierte Straßennetz. Der öffentliche Personennahverkehr besteht über ein Busliniennetz.

Die Mitgliedsgemeinde Müden (Aller) hat rd. 5.420 Einwohner (Stand 01.01.2017). Der Hauptort Müden (Aller) zählt mit rd. 2.600 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 befinden sich vielfältige gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Ortszentrum.

Das Plangebiet befindet sich inmitten der bebauten Ortslage und ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als bauleitplanerisch gesicherter Bereich festgelegt. Im Südwesten grenzt die bebaute Ortslage an die Allerniederung an. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sind erhebliche Beeinträchtigungen der Vorranggebiete für den Hochwasserschutz und das Vorranggebiet für Natura 2000 nicht zu erwarten. Grundsätzlich wird die Planung als an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst angesehen.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Für die Samtgemeinde Meinersen besteht der Flächennutzungsplan in seiner Urfassung seit 1977 und ist zwischenzeitlich – entsprechend der örtlichen Entwicklungsbedürfnisse – durch Änderungen fortgeführt worden. Er stellt für den Planbereich gemischte Baufläche dar.

Für die Samtgemeinde Meinersen ist der Flächennutzungsplan mit Stand der 37. Änderung seit dem 30.11. 2017 wirksam.

Durch die vorliegende Planung soll als Maßnahme der Innenentwicklung eine Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes an die örtlichen Verhältnisse vorgenommen werden. Gleichzeitig soll die festgesetzte Mindestbreite für die Baugrundstücke von 22 m auf 20 m reduziert werden, um im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden bei der Parzellierung der Baugrundstücke flexibler zu sein. Auf Grund des Grundstückszuschnittes wäre es ansonsten notwendig, sehr große Grundstücke zu bilden. Da der Planbereich fast ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt ist und lediglich an der Bahnhofstraße eine Bank und ein kleiner Laden ansässig ist und keine landwirtschaftlichen Nutzungen mehr stattfinden, wird dieser Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Flächennutzungsplan soll nach Abschluss der Planung im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst werden.

Die zulässige versiegelbare Fläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² gem. § 19 (2) BauNVO versiegelbarer Fläche. Durch den Bebauungsplan "Dehnenfeld-Hopfenlade-Im Dorfe" wird als Maßnahme der Innenentwicklung und der Nachverdichtung eine effiziente Ausnutzung des Baulandes ermöglicht. Insofern wird der Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Gemeinde Müden (Aller), Gemeindeteil Müden, Landkreis Gifhorn

Von der Umweltprüfung wird abgesehen. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB wird nicht erstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 1,48 ha. Die Prüfwerte gem. Nr. 18.7.2 der Anlage 1 UVPG bzw. gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 werden unterschritten.

Durch die vorhandenen Straßen ist die Erschließung gesichert. Mit der 7. Änderung wird jedoch eine Anpassung der Straßenflächen an die örtlichen Verhältnisse vorgenommen. Insbesondere wird die Breite der Stichstraßen von 3,5 m auf ca. 4,5 m erweitert und die zuvor festgesetzten Parkplatzbuchten an der Straße "Dehnenweg" entfallen.

Bei der 7. Änderung des Bebauungsplanes werden nur die textlichen Festsetzungen aufgeführt, die sich auf den Plangeltungsbereich beziehen. Die Nummerierung wird entsprechend des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes beibehalten. Inhaltliche Änderungen der örtlichen Bauvorschrift werden nicht vorgenommen. Es werden dort lediglich die Bezüge zur aktuellen Niedersächsischen Bauordnung hergestellt.

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) "Dehnenfeld-Hopfenlade-Im Dorfe" mit örtlicher Bauvorschrift soll in der bebauten Ortslage von Müden (Aller) im Sinne der Innenentwicklung die Erschließung nördlich der Straße "Dehnenweg" an die örtlichen Verhältnisse angepasst werden. Zur Erschließung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zwei Stichstraßen vorgesehen, die bisher in einer Breite von 3,5 m vorgesehen waren. Zur ordnungsgemäßen Abwicklung des Anliegerverkehrs wird eine Breite von ca. 4,5 m erforderlich, die in der Örtlichkeit bereits vorhanden sind bzw. bereits eingemessen wurden. Die Stichwege sind in der Kartengrundlage bereits als Flurstücke enthalten und werden insofern nicht bemaßt. Grundsätzlich soll durch die Planänderung zur Nachverdichtung und der nachhaltigen Entwicklung in Müden (Aller) beigetragen werden.

Des Weiteren waren im rechtskräftigen Bebauungsplan Parkbuchten festgesetzt, die nunmehr entfallen. Der "Dehnenweg" wird als Straßenverkehrsfläche mit einer geraden Straßenbegrenzungslinie entlang der Flurstücksgrenze festgesetzt.

Im Ursprungsplan waren Dorfgebiete festgesetzt. Für den Änderungsbereich ist zwischenzeitlich festzustellen, dass sich dort mit Ausnahme einer Bank und eines kleinen inhabergeführten Geschäftes ausschließlich Wohnhäuser im Planbereich befinden und keinerlei landwirtschaftliche Nutzungen. Insofern wird hier künftig ein Allgemeines Wohngebiet festgeschrieben. Landwirtschaftliche Nutzungen finden sich südlich der Straße "Dehnenweg" und an der "Bahnhofstraße". Im Ergebnis wird also die Nachbarschaft der Gebiete planungsrechtlich festgesetzt, wie sie auch in der Baunutzungsverordnung als "benachbarte" Gebiete vorgesehen sind. So kann einerseits den tatsächlichen Nutzungen entsprochen werden und andererseits ein verträgliches Nebeneinander dokumentiert werden. Die Dorfgebiete (MD) mit den landwirtschaftlichen Betrieben befinden sich im südlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der nicht Gegenstand der Änderung ist.

Für den Teilbereich, der durch die Stichwege erschlossen wird, wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und damit der tatsächliche Gebietscharakter dokumentiert, da dort ausschließlich Wohnhäuser entstehen werden. Zu diesem Zweck wer-

Gemeinde Müden (Aller), Gemeindeteil Müden, Landkreis Gifhorn

den dort die landwirtschaftlichen Nutzflächen, die bei der Ursprungsplanung unter anderem Gebietscharakter bestimmend waren, aufgegeben.

Der ca. 1,48 ha große Änderungsbereich befindet sich in Mitten der bebauten Ortslage, nördlich des Lebensmitteldiscounters und einer Scheune, die aktuell landwirtschaftlich genutzt wird. Südlich des "Dehnenweges", über die "Hauptstraße" hinweg in einer Entfernung von ca. 350 m befindet sich die Okerniederung, das FFH – Gebiet 090 "Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker", das nach nationalem Recht als Naturschutzgebiet NSG 145 "Allertal zwischen Gifhorn (B4) und Flettmar (Kreisgrenze)" geführt wird. Auf Grund der Entfernung und da zwischen dem Planbereich und dem FFH-Gebiet sich die bebaute Ortslage befindet, ist durch die Planung nicht mit Beeinträchtigungen des Schutzgebietes zu rechnen.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung "Dehnenfeld-Hopfenlade-Im Dorfe" mit örtlicher Bauvorschrift, 7. Änderung umfasst ca. 1,48 ha des Geländes nördlich des "Dehnenweges".

Mit der Planung werden die Festsetzungen an die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten im Hinblick auf die Straße und den tatsächlichen Gebietscharakter angepasst.

2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Durch die vorliegende 7. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden die dort festgesetzten Dorfgebiete nördlich des "Dehnenweg" entsprechend der tatsächlichen bestehenden bzw. noch geplanten Nutzung künftig als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Während im Ursprungsplan für diesen Teil des Bebauungsplanes noch eine dorfgebietstypische Nutzungsmischung bestand und entwickelt werden sollte, hat sich mittlerweile ergeben, dass die dorftypische Nutzungsmischung südlich des "Dehnenweges" zu finden ist, während nördlich die Wohnnutzungen dominieren. Insofern wird die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes als angemessen erachtet. Dabei wird auch die Bebauung an der Bahnhofstraße einbezogen, wo dem Gebiet dienender Einzelhandel und ein Finanzdienstleister ansässig sind. Dabei handelt es sich um Nutzungen, die für ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 13 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

Es wird im Umfang von 1,29 ha das Baugebiet für zweigeschossige offene Bauweise bzw. für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Für den Änderungsbereich ist der Bebauungsplan mit dem Stand der 4. Änderung rechtskräftig, die am 15.12.1995 in Kraft trat. Dort ist am Nordrand der Erhalt einer Schnitthecke festgesetzt gewesen, die mittlerweile auf Grund von Befreiungen bereits für die Bebauung mit Garagen und deren Zufahrten in Anspruch genommen wurde. Diese Festsetzung entfällt.

Weiterhin war im Ursprungsplan die Mindestbreite der Baugrundstücke mit 22 m festgelegt. Auf Grund des tatsächlichen Grundstückszuschnittes am westlich gelegenen Stichweg hat sich gezeigt, dass bei Einhaltung dieser Vorgaben sehr große Grundstücke entstehen würden. Um der Vorgabe zum sparsamen Umgang mit Grund und

Boden Rechnung zu tragen und möglichst vielen Menschen ein Baugrundstück anbieten zu können und so zu einer nachhaltigen Innenentwicklung und Nachverdichtung beizutragen, hat sich die Gemeinde entschlossen, die Mindestgrundstücksbreite auf 20 m zu reduzieren. Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt nach wie vor 700 m². Für Doppelhaushälften ist jeweils die Hälfte das Mindestmaß.

2.2 Verkehrsflächen

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes wird die festgesetzte Straße an die örtlichen Verhältnisse angepasst. Im Zuge des "Dehnenweges" waren bisher Parkbuchten festgesetzt, die nicht benötigt werden. Im Straßenraum steht ausreichend Fläche zur Deckung des Parkplatzbedarfes zur Verfügung, so dass die Straßenverkehrsfläche nunmehr entsprechend des Straßenflurstückes festgesetzt wird. Im Planbereich werden ca. 0,19 ha Straßen festgelegt.

Zur Erschließung der nördlich gelegenen Baugrundstücke waren bisher zwei Stichstraßen mit einer Breite von jeweils 3,5 m festgesetzt. Diese Breite hatte sich bei der Realisierung als zu gering erwiesen, so dass in der Örtlichkeit eine Breite von ca. 4,5 m vermessen und teilweise bereits hergestellt wurde. Um hier Rechts- und Planungssicherheit zu gewährleisten, erfolgt die Festsetzung entsprechend der Zerlegungsvermessung und der örtlichen Verhältnisse.

- Park- und Stellplatzflächen

In dem Bebauungsplan "Dehnenfeld-Hopfenlade-Im Dorfe" werden durch die 7. Änderung keine Parkplätze in Buchten im Straßenraum mehr festgesetzt. Die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken werden im Zuge der Bauanzeige bzw. des Baugenehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken entsprechend der Nutzung nachzuweisen sein.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Da neue zusätzliche Bebauungen nördlich des "Dehnenweges" an einer für das Müllfahrzeug nicht zugängigen Stelle errichtet werden können, werden die Anwohner ihre Müllsammelbehälter am Tage der Müllabfuhr an einer zugängigen Stelle bereitzustellen und nach der Entleerung auf das Grundstück zurückzuholen haben.

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung obliegen dem Wasserverband Gifhorn und erfolgen über den "Dehnenweg". Das Regenwasser soll dezentral auf den Grundstücken verbleibt. Die weiteren Versorgungsleitungen werden in Abstimmung mit den zuständigen Leitungsträgern durch Erweiterung der bestehenden Netze entstehen können.

2.4 Brandschutz

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist die Herstellung der brandschutztechnischen Anlagen im Einvernehmen mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn erforderlich.

3.0 Umweltbelange

3.1 Grünordnung und Landschaftspflege

Mit der 7. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen, die nicht dem Grunde nach zuvor bereits zulässig gewesen wären. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

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

Grünordnerische Festsetzungen werden aus gestalterischen Aspekten getroffen.

Unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplanes gilt das Artenschutzrecht nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unmittelbar und ist bei der Realisierung zu beachten.

3.2 Immissionsschutz

Durch den Anliegerverkehr werden keine unangemessen erhöhten Emissionswerte zu erwarten sein, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch in Zukunft gewahrt sind.

3.3 Altablagerungen

Altablagerungen sind im Planbereich z. Zt. nicht bekannt. Sollten bei Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen auftreten, so ist hier die nötige Sorgfalt walten zu lassen.

Bekannt oder festgestellte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gem. § 1 Nds. Bodenschutzgesetz (NBodSchG) dem Landkreis Gifhorn, Fachbereich Umwelt unaufgefordert mitzuteilen.

4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer, der Fassaden und die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe). Sie gilt unverändert wie im rechtskräftigen Bebauungsplan. Redaktionell wurde der Bezug zu aktuellen Gesetzeslage und zur Festlegung der Grautöne der Dachdeckung hergestellt.

5.0 Flächenbilanz

Gebietscharakter	Fläche	Anteil
Straßenverkehrsflächen	0,19 ha	12,8 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,29 ha	87,2 %
Gesamtfläche	1,48 ha	100 %

6.0 Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen

- Vorbeugender Brandschutz

Am 20.03.2018 gibt der **Landkreis Gifhorn** folgende Planungsbeiträge bekannt:

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gehört neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z. B. Löschwasserbrunnen). Die Wasserversorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwischenzeitlich dazu über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.

Bemessung:

Gegen den B-Plan bestehen gemäß in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen und bei der Bauausführung beachtet werden:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für das geplante allgemeine Wohngebiet mit einer GFZ von 0,8 mit min. 96 m³/h für zwei Stunden und für das geplante allgemeine Wohngebiet mit einer GFZ von 0,5 mit min. 48 m³/h für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie vom den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen.
2. Werden im allgemeinen Wohngebiet größere Objekte angesiedelt (z. B. Alten- und Pflegeheime) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.

Gemeinde Müden (Aller), Gemeindeteil Müden, Landkreis Gifhorn

3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8,0 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§ 1 DVO-NBauO).

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,0 m vorgesehen werden (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

- Denkmalpflege

Am 20.03.2018 gibt der **Landkreis Gifhorn** folgende Hinweise:

Nach Unterlagen und Wissen der Kreisarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt. Gegen das o. g. Vorhaben bestehen daher aus Sicht der Bodendenkmalpflege keine Bedenken.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. dem Kreisarchäologen gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

- Ver- und Entsorgung

Am 20.03.2018 teilt der **Landkreis Gifhorn** Folgendes mit:

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

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

Am 14.02.2018 gibt der **Unterhaltsverband Oberaller** folgende Hinweise:

Durch die Nutzungsänderung ist ggfs. mit einer Erhöhung der Versiegelung zu rechnen, die eine Erhöhung des anfallenden Niederschlagsabflusses verursacht. In den weiteren Fachplanungen ist zu erläutern, welche Maßnahmen ergriffen werden, um diesen Abfluss auf das natürliche Maß zu reduzieren. Zielführend ist es, die Versiegelung möglichst gering zu halten und die Versickerung auf den Grundstücken zu prüfen.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** hat mit dem Brief vom 20.02.2018 folgende Hinweise gegeben:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beige-fügendem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Gemeinde Müden (Aller), Gemeindeteil Müden, Landkreis Gifhorn

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Am 09.03.2018 teilt die Vodafone Kabel Deutschland GmbH Folgendes mit:

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com.

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Wichtiger Hinweis
- Kabelschutzanweisungen
- Zeichenerklärung

Das LSW Netz GmbH & Co. KG hat am 22.02.2018 folgende Hinweise mitgeteilt:

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen achten Sie bitte auf die NS- und Gasleitungen, die dort bereits verlegt sind. Diese bedürfen besonderen Schutzes und Beachtung. Zu Ihrer Information haben wir einen aktuellen Auszug aus unserem Planwerk beigelegt.

Sofern Bauarbeiten im Bereich unserer Leitungen oder Anlagen geplant sind, stimmen Sie diese bitte im Vorfeld mit uns ab. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten im Bereich der Kabel ist unser vor Ort zuständiger Netzmeister zu informieren.

Eine weitere Planauskunft erhalten Sie unter: <https://www.lsw-netz.de/service/planauskunft/> für unsere vorhandenen Medien.

- Immissionsschutz

Am 14.03.2018 teilte die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** Folgendes mit:

Die nächstliegenden landwirtschaftlichen Hofstellen befinden sich südlich (Hauptstraße 31) und nördlich (Bahnhofstraße 12) des Plangebiets. Der Betrieb an der Hauptstraße 31, der unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, hat im Jahr 2017 die Bewirtschaftung aufgegeben. Die vorhandenen Wirtschaftsgebäude und vor allem die direkt am Dehnenweg befindliche Mehrzweckhalle sollen auch weiterhin durch Verpachtung landwirtschaftlich genutzt werden. Bei dem Betrieb an der Bahnhofstraße 12 handelt sich um einen Ackerbaubetrieb, der auch eine Direktvermarktung betreibt. Nach Angaben des Landwirts findet auf der Hofstelle die Lagerung von Erntegütern statt, außerdem wird dort ein BHKW mit Gas einer nahegelegenen Biogasanlage betrieben.

Insgesamt kann hinsichtlich der vorhandenen Gegebenheiten davon ausgegangen werden, dass landwirtschaftliche Emissionen aus dem betriebenen Ackerbau in Teilen des Plangebiets wahrnehmbar sind, die gegebenenfalls auch an Feiertagen oder in den späten Abendstunden auftreten können.

Das Auftreten von vorhandenen Staub-, Geräusch- und Geruchsimmissionen ist demnach von den zukünftigen Bewohnern zu dulden. Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass sich die landwirtschaftlichen Hofstellen noch anderweitig entwickeln. Dies ist im Grundsatz auch in einem Dorfgebiet so zulässig und wäre durch die Nachbarn, unter Beachtung des geltenden Rechts, hinzunehmen.

Gemeinde Müden (Aller), Gemeindeteil Müden, Landkreis Gifhorn

Am 20.02.2018 gibt die BAIUD, Bundeswehr folgende Planungsbeiträge bekannt:

Die Belange der Bundeswehr sind bei der o .a. Maßnahme berührt aber nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze gem. § 14 LuftVG Celle sowie im Interessengebiet militärischer Funk.

Ferner befindet sich das Plangebiet in einem Hubschrauber-Tiefflugkorridor.

Anhand der mit Bezug übersandten Unterlagen bestehen aus Sicht der Bundeswehr keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Immissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 13a nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

7.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurde verzichtet.

7.3 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde innerhalb der nach Auffassung der Gemeinde angemessenen Frist in der Zeit vom 13.02.2018 bis einschließlich 16.03.2018 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 12.02.2018 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der als angemessen erachteten Auslegungsfrist gebeten.

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

Die Straße "Dehnenweg" sowie die östliche Stichstraße sind bereits hergestellt. Die westliche Stichstraße ist noch herzustellen.

Gemeinde Müden (Aller), Gemeindeteil Müden, Landkreis Gifhorn

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplans mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 13a Abs. 4 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB, hat vom 13.02.2018 bis 16.03.2018 öffentlich ausgelegen.

Sie wurden in der Sitzung am 05.06.2018 durch den Rat der Gemeinde Müden (Aller) unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren beschlossen.

Müden (Aller), den 20.06.2018

gez. Montzka
(Gemeindedirektor)

Siegel