

**GEMEINDE FASSBERG
OT MÜDEN
LANDKREIS CELLE**

**INNENBEREICHSSATZUNG
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB**

BEGRÜNDUNG

Verf.-Stand:	§§ 3 (1) + 4 (1)	§§ 3 (2) + 4 (1)	§ 10
Begründung:	11.11.2002	15.12.2003	13.03.2006
Plan:	11.11.2002	15.12.2003	13.03.2006

Dipl.- Ing. E. Pieczyk
Dipl.-Geogr.
K. Schröder-Effinghausen

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle
Telefon 0 51 41 / 9 91 69 - 30, Telefax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

E-Mail: info@infrap.de, Internet: www.infrap.de



INHALT

1. ERFORDERNIS DER SATZUNG	1
2. KURZBESCHREIBUNG DES GEBIETES	1
2.1 Lage im Raum.....	1
2.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	1
3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE.....	2
4. ABGRENZUNG DER TEILBEREICHSFÄCHEN	2
4.1 Abgrenzung der Teilbereichsfläche 1.....	2
4.2 Abgrenzung der Teilbereichsfläche 2.....	2
4.3 Abgrenzung der Teilbereichsfläche 3.....	3
4.4 Abgrenzung der Teilbereichsfläche 4.....	3
4.5 Abgrenzung der Teilbereichsfläche 5.....	4
4.6 Abgrenzung der Teilbereichsfläche 6.....	5
5. ZUSAMMENFASSUNG DER EINZELNEN AUSSENBEREICHSFÄCHEN	7
6. PLANUNGSVORGABEN	8
6.1 Überörtliche Planungen.....	8
6.1.1 Raumordnung und Landesplanung	8
6.2 Örtliche Planungen.....	8
6.2.1 Flächennutzungsplan	8
6.2.2 Dorferneuerungsplan.....	9
7. ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT	9
7.1 Lage im Naturraum, Relief und Landschaftsbild	9
7.2 Boden und Grundwasser	9
7.3 Klima und Luft	9
8. VER- UND ENTSORGUNG.....	10
8.1 Versorgung.....	10
8.1.1 Trinkwasserversorgung.....	10
8.1.2 Löschwasserversorgung	10
8.1.3 Strom- und Gasversorgung.....	10
8.1.4 Fernmeldenetz	10
8.2 Entsorgung.....	11
8.2.1 Schmutzwasserbeseitigung.....	11
8.2.2 Regenwasserbeseitigung	11

8.2.3	Abfallbeseitigung	11
9.	HINWEIS.....	11
10.	AUSWIRKUNGEN DER SATZUNG	12
10.1	Auswirkungen auf die umgebende Bebauung	12
10.2	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.....	12
10.3	Belange der Landwirtschaft.....	12
10.4	Belange des Verkehrs.....	12
10.5	Auswirkungen auf Umweltbelange	13
11.	VERFAHRENSDATEN	16

1. ERFORDERNIS DER SATZUNG

Die Innenbereichssatzung für den Ort Müden gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB wird von der Gemeinde Faßberg aufgestellt, um die Zweifel an der Abgrenzung des Innenbereiches vom Außenbereich zu beseitigen. Unter Einbeziehung von einzelner Außenbereichsflächen soll diese Satzung der harmonischen und geschlossenen Entwicklung des Ortsteiles Müden dienen und die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils klarstellen sowie geordnete städtebauliche Verhältnisse schaffen.

Die Gemeinde Faßberg kann durch die Satzung:

- Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zum Außenbereich festlegen (Klarstellungssatzung), wie sie sich aus dem Bebauungszusammenhang ableiten lassen.
- Einzelne Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen (Ergänzungssatzung), wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind.

2. KURZBESCHREIBUNG DES GEBIETES

2.1 Lage im Raum

Der Ortsteil Müden gehört zu der Gemeinde Faßberg, die im Norden des Landkreises Celle liegt und von der Kreisstadt Celle ca. 40 km entfernt ist. Der Ort Müden befindet sich ca. 9 km südwestlich von Faßberg und ca. 10 km nordöstlich von Hermannsburg.

An das überörtliche Verkehrsnetz ist Müden mit der Bundesautobahn A 7 und den Bundesstraßen B 71, B 191, B 3 und B 4 über die Landesstraße L 240 und L 280 angebunden. Die Landesstraße L 240 verläuft durch den Ort in Nord - Süd Richtung und erreicht in ca. 35 km Entfernung die Autohofauffahrt der A 7 Soltau – Süd. Von Müden aus führt die Landesstraße L 280 in Richtung Osten und ist in Weyhausen an die Bundesstraße B 191 angebunden. Ein Gleisanschluss für Güterverkehre ist über die Strecke Celle – Munster, die durch Müden verläuft, gegeben. Die Möglichkeiten des Personenschienenverkehrs ist über den Bahnhof in Unterlüß in ca. 15 km Entfernung von Müden gegeben.

Müden hat zurzeit rund 2.200 Einwohner und ist ein staatlich anerkannter Erholungsort in der Lüneburger Heide, der seinen Entwicklungsschwerpunkt auf den Fremdenverkehr legt. Es befinden sich zahlreiche Handwerksbetriebe im Ort. Durch Gemeinbedarfsflächen, örtliche Infrastruktur und Vereine ist die infrastrukturelle Versorgung der Einwohner in hervorragendem Maße gedeckt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Ortschaft Müden liegt im Südwesten des Gemeindegebietes und hat eine Gesamtgröße von ca. 159,1 ha in der Gemarkung Müden der Gemeinde Faßberg.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1: 5.000 ersichtlich.

3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE

Der Ort Müden hat eine Entwicklung von einem landwirtschaftlich geprägten Haufendorf zu einem attraktiven Fremdenverkehrs- und Wohnort vollzogen. Die Siedlungsstruktur hat sich über Jahrhunderte entwickelt. Für Teilbereiche des Ortes existieren Bebauungspläne, die die vorhandene Bebauung planungsrechtlich sichern. Für viele bebaute Bereiche des Ortes gibt es jedoch keine Bebauungspläne und somit auch kein Planungsrecht.

Die Gemeinde Faßberg grenzt für den Ort Müden mit der Innenbereichssatzung den Innenbereich vom Außenbereich ab. Damit ist die Zulässigkeit von Vorhaben im Gemeindegebiet insofern geklärt, als sich die Vorhaben innerhalb des Satzungsbereiches nach § 34 BauGB und die Vorhaben außerhalb des Satzungsbereiches nach § 35 BauGB richten.

Die Flächen, die als Innenbereich definiert werden, sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bzw. der 1. F-Plan-Änderung als Bauflächen (d.h. als Wohnbauflächen, gemischte und gewerblichen Bauflächen sowie als Sonderbauflächen und Gemeinbedarfsflächen) oder als öffentliche Grünflächen dargestellt. Die Darstellungen werden übernommen.

4. ABGRENZUNG DER TEILBEREICHESFLÄCHEN

Die Innenbereichssatzung beinhaltet sechs Teilbereichsflächen, die durch örtliche Natur- und Landschaftsbereiche (Talniederungen der Örtze und Wietze, der Heidesee sowie Wald- und landwirtschaftliche Flächen) voneinander getrennt sind.

Die Teilbereichsflächen werden durch einzelne Außenbereichsflächen ergänzt, die durch die umgebende bauliche Nutzung geprägt sind.

4.1 Abgrenzung der Teilbereichsfläche 1

Die Teilbereichsfläche 1 ist die nördlichste und kleinste Siedlungsfläche von Müden, die vom Ortsrand abgesetzt und ausschließlich von landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist. Diese Fläche ist vorwiegend durch Wohnbebauung geprägt und über die Straße „Im Mittelstendorf“ erschlossen, die die Fläche im Westen begrenzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Teilbereichsfläche 1 als gemischte Baufläche dargestellt.

4.2 Abgrenzung der Teilbereichsfläche 2

Die Teilbereichsfläche 2 ist die nordöstlichste Siedlungsfläche von Müden, die im Westen von der Örtze und im Süden von dem Landwehrbach begrenzt und von Wald- und landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist. In diesem Bereich ist ausschließlich Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern vorhanden. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straßen „Am Kirchenbusch“ und „Freeswinkel“. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Teilbereichsfläche 2 als Wohnbaufläche dargestellt.

Außenbereichsfläche 2a – „Am Landwehrbach“

Die Teilbereichsfläche 2 soll nach Südosten erweitert werden, um eine sinnvolle bauliche Abgrenzung zum umgebenden Gelände (Landwehrbach) zu erhalten. Im Norden und Nordwesten der Teilfläche befindet sich ein Neubaugebiet mit Einfamilienhausstrukturen. Durch eine zukünftige bauliche Erweiterung entsteht ein städtebaulich geschlossenes und klar abgegrenztes Gebiet zur umgebenden Landschaft.

Die Erschließung dieses Bereiches ist über angrenzenden Straßen („Am Kirchenbusch“ und „Freeswinkel“) möglich. Die Fläche ist zurzeit eine Brachfläche, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist und zukünftig der Wohnnutzung zugeführt werden soll. Für diesen Bereich ist Anfang des Jahres 2005 eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Südheide“ (LSG CE 25) erfolgt.

4.3 Abgrenzung der Teilbereichsfläche 3

Die Teilbereichsfläche 3 ist der zentrale Bereich des Ortes, der im Westen von der Wietze, im Osten von der Örtze und dem Heidesee und im Norden von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt wird. Hier befindet sich der historische Ortskern mit ortstypischer Bebauungsstruktur (alte landwirtschaftliche Hofstellen). Nördlich des Ortskerns schließen sich überwiegend großflächige Wohnbaugebiete an, die fast vollständig bebaut sind.

Die Haupteerschließung erfolgt über die Landesstraßen L 240 und L 280. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Norden als Wohnbaufläche (allgemeines Wohngebiet) und der Süden sowie Westen als gemischte Baufläche (Dorf- und Mischgebiet) dargestellt. Ferner sind der alte Friedhof des Ortes als öffentliche Grünfläche, ein kleinflächiger Bereich als Sondergebiet und zwei Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

Außenbereichsfläche 3a – „Westlich Sandstraße“

Lediglich im Nordwesten der Teilbereichsfläche 3 ist eine Baulücke vorhanden, die im Norden und Süden von der bestehenden Bebauung umschlossen und im Westen und Osten von Erschließungsstraßen begrenzt ist. Eine Einbeziehung der Fläche in den Innenbereich ist städtebaulich sinnvoll, da sie von der bestehenden Bebauung umgeben und durch sie geprägt ist.

Zurzeit ist die Fläche eine Grünbrache, die über den Velligser Weg erschlossen werden kann. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.

4.4 Abgrenzung der Teilbereichsfläche 4

Die Teilbereichsfläche 4 ist die westlichste Siedlungsfläche des Ortes, die im Norden und Westen von Waldflächen, im Süden überwiegend von landwirtschaftlichen Flächen und im Osten vom Wildpark umgeben ist. Angrenzend an den Wildpark fließt die Wietze. Die Nutzung besteht überwiegend aus Wohnbebauung in Verbindung mit Kleingewerbe, dessen Bebauungsstruktur durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt ist. Hier sind die Flächen fast vollständig bebaut.

Die Hauptschließungsstraßen sind die Landesstraße L 240 und der Wietendorfer Weg. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der größte Bereich als Wohnbaufläche (allgemeines Wohngebiet) und ein kleinerer Bereich im Nordosten und Westen als gemischte Baufläche (Dorf- und Mischgebiet) dargestellt. Zudem ist ein kleinflächiges Sonder- und Gewerbegebiet ausgewiesen.

Außenbereichsfläche 4a – „Müden Südwest“

Gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan soll die Teilbereichsfläche großflächig nach Süden erweitert werden, um in diesem Bereich mittel- bis langfristig den Schwerpunkt der zukünftigen Siedlungsentwicklung von Müden zu bilden. Jedoch ist die Entwicklung dieser Fläche aufgrund ihrer Größe nicht allein durch eine Innenbereichssatzung zu regeln. Aus diesem Grund hat die Gemeinde den Bebauungsplan Müden Nr. 14 „Wietzer Feld“ für diese Fläche aufgestellt und als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist noch nicht bekannt gemacht und erlangte aufgrund dessen noch keine Rechtskraft.

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Heuweg“. Im gültigen Flächennutzungsplan (Wohnbaufläche) ist diese Fläche als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt und ist überwiegend von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Im Nordwesten und Osten grenzen vorhandene Wohngebiete an.

4.5 Abgrenzung der Teilbereichsfläche 5

Die Teilbereichsfläche 5 befindet sich östlich der Örtze und stellt zwar eine geschlossene aber sehr langgezogene Siedlungsstruktur dar, die vorwiegend durch Wohnbebauung in Verbindung mit Kleingewerbe geprägt ist. Am östlichen Ortsrand befindet sich das einzige Gewerbegebiet und in der Nähe des Heidesees das Wochenendhausgebiet des Ortes.

Die Hauptschließungsstraßen sind die Landesstraße L 280 „Unterlüßer Straße“ und der Wiesenweg. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen zum größten Teil als Wohnbauflächen (allgemeines und reines Wohngebiet), in Teilbereichen als Mischgebiet, Gewerbe- und Sondergebiet sowie Sondergebiet für Wochenendhäuser dargestellt.

Außenbereichsfläche 5a – „Östlicher Haußelbergweg“

Der südliche Ortseingang der Teilbereichsfläche 5 soll durch Bebauung abgerundet werden, so dass eine städtebaulich gut gestaltete Ortseingangssituation entsteht. Der Bereich wird durch umgebende Einfamilienhausbebauung geprägt, so dass auch zukünftig eine Wohnbebauung auf dieser Fläche entstehen soll, die vom Haußelbergweg erschlossen wird. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Außenbereichsfläche 5b – „Nördlich Haußelbergweg“

Am südlichen Ortsrand der Teilbereichsfläche 5 soll eine Baulücke geschlossen werden, um den Ortsrand in diesen Bereich abzurunden. Diese wird an drei Seiten von Wohnbebauung begrenzt. Hier soll entsprechend der umgebenden Nutzung Wohnbebauung entstehen, die über die Straße „Am Südhorn“

oder einer Stichstraße, die von dem Haußelbergweg abzweigt, erschlossen wird. Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Außenbereichsfläche 5c – „Östlich Wiesenweg“

Die Außenbereichsfläche befindet sich im Südwesten von Müden, östlich des Wiesenweges und südlich des Gewerbegebietes „Örtzenberg“. Im Nordosten grenzt Intensivgrünland an, das als Pferdeweide genutzt wird, während im Osten ein Fichtenforst und im Süden eine gärtnerisch angelegte Fläche mit einem Fischteich liegen. Die Fläche ist gärtnerisch angelegt und mit einem Ferienhaus bestanden. An der Südwestgrenze des Grundstücks, die von dem Landwehrbach gebildet wird, ist ein Fischteich angelegt, der über einen Zu- bzw. Ablauf zum Landwehrbach verfügt. Um den Ortsrand in diesem Bereich mit seiner vorhandenen baulichen Struktur (Einfamilienhäuser) städtebaulich abzurunden, soll diese Fläche zum Innenbereich definiert und der westlich angrenzenden Wohnnutzung zugeführt werden. Die Erschließung kann über den westlich verlaufenden Wiesenweg erfolgen. Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Für diesen Bereich ist Anfang des Jahres 2005 eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Südheide“ (LSG CE 25) erfolgt.

Außenbereichsfläche 5d – „Westlich Wiesenweg“

Um den Ortsrand westlich des Wiesenweges und nordwestlich der Bahngleise städtebaulich abzurunden, soll eine Fläche als Innenbereich definiert werden, die von nördlich angrenzender Einfamilienhausbebauung geprägt ist. Die Erschließung kann über die nördlich verlaufende Straße „Am Wörthen“ erfolgen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft und als Waldfläche sowie als Wohnbaufläche dargestellt. Für diesen Bereich ist Anfang des Jahres 2005 eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Südheide“ (LSG CE 25) erfolgt.

4.6 Abgrenzung der Teilbereichsfläche 6

Die Teilbereichsfläche 6 ist die südöstlichste Siedlungsfläche von Müden, die vom Ortsrand abgesetzt und ausschließlich von Wald- und landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil ist ausschließlich durch Wohnbauungsstrukturen (Einfamilienhäuser) entlang der Haupteerschließungsstraße „Haußelbergweg“ geprägt. Um eine klare städtebauliche Abrundung der Siedlung zur Landschaft zu erhalten, sollen die noch vorhandenen Baulücken entsprechend der umgebenden prägenden Bebauung (Wohnnutzung) bebaut werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die gesamte Teilbereichsfläche 6 als Wohnbaufläche (allgemeines Wohngebiet) dargestellt.

Außenbereichsfläche 6a – „Müdener Ecke“

Am südlichen Siedlungsrand befindet sich eine Fläche, die von angrenzender Wohnbebauung geprägt ist. Auf der zurzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche soll entsprechend der umgebenden Nutzung Wohnbebauung entstehen, die den Ortsrand in diesem Bereich abrundet. Die Erschließung der Fläche kann über einen vorhandenen Stichweg erfolgen, der von dem „Haußelbergweg“ abzweigt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Außenbereichsfläche 6b – „Haußelbergweg-West“

Der westliche Eingangsbereich der Teilbereichsfläche 6 soll durch Bebauung abgerundet werden, so dass eine städtebaulich gut gestaltete Eingangssituation entsteht. Der Bereich wird durch umgebende Einfamilienhausbebauung geprägt, so dass auch zukünftig eine Wohnbebauung auf dieser Fläche entstehen soll, die vom Haußelbergweg erschlossen wird. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Außenbereichsfläche 6c – „Südhorn“

Am nördlichen Siedlungsrand befindet sich eine Fläche, die von drei Seiten von Wohnbebauung umgeben und geprägt ist. Auf der zurzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche soll entsprechend der umgebenden Nutzung Wohnbebauung entstehen, die den Ortsrand in diesem Bereich abrundet. Die Erschließung der Fläche kann über einen vorhandenen Stichweg erfolgen, der von dem „Haußelbergweg“ abzweigt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für diesen Bereich ist Anfang des Jahres 2005 eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Südheide“ (LSG CE 25) erfolgt.

5. ZUSAMMENFASSUNG DER EINZELNEN AUSSENBEREICHS-FLÄCHEN

Teilbereichsflächen	Außenbereichsflächen	Rechtswirksamer F - Plan	Geplante Nutzung	Größe in ca. ha	Besonderheiten
2	2a „Am Landwehrbach“	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche	0,6	Entlassung aus dem LSG ist erfolgt.
3	3a „Westlich Sandstraße“	Gemischte Baufläche	Dorf- oder Mischgebiet	0,7	Keine.
4	4a „Müden Südwest“	Wohnbaufläche	Allgemeines Wohngebiet	9,1	Regelung über den B-Plan Müden Nr. 14 „Wietzer Feld“
5	5a „Östlicher Haußelbergweg“	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche	0,3	Keine.
	5b „Nördlich Haußelbergweg“	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	0,8	Keine.
	5c „Östlich Wiesenweg“	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	0,3	Entlassung aus dem LSG ist erfolgt.
	5d „Westlich Wiesenweg“	Wohnbaufläche sowie Fläche für die Landwirtschaft und für Wald	Wohnbaufläche	0,2	Entlassung aus dem LSG ist erfolgt.
6	6c „Müdener Ecke“	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	0,2	Keine.
	6b „Haußelbergweg-West“	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	0,4	Keine.
	6c „Südhorn“	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche	0,6	Entlassung aus dem LSG ist erfolgt.
Gesamtflächengröße		13,2 ha			

6. PLANUNGSVORGABEN

6.1 Überörtliche Planungen

6.1.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der Zweckbestimmung vereinbar sein. Die Bauleitpläne haben sich den Zielen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

Der Ort Müden wird im LROP als ländlicher Raum eingestuft. Entsprechend den Grundsätzen und konkreten Zielen der Landesplanung enthält das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 1994 die Vorgaben, für die ländlichen Räume solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die ihnen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen. Der ländliche Raum soll besondere Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Außerdem soll in ländlichen Räumen eine am Eigentums- und Mietwohnungsbaubedarf orientierte geordnete Bauleitplanung verfolgt werden.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) von 2005 für den Landkreis Celle, das am 16.12.2005 mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft getreten ist, ist Müden als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr“ dargestellt. Zudem ist Müden von einem Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie für die Erholung umgeben. Da durch die Innenbereichssatzung hauptsächlich bebaute Siedlungsflächen in den Innenbereich einbezogen werden, die im wirklichen Flächennutzungsplan schon als Bauflächen dargestellt sind, werden durch die Innenbereichssatzung keine Flächen des Vorsorgegebietes in Anspruch genommen. Nur durch die Außenbereichsflächen werden die Siedlungsflächen geringfügig erweitert. Da es sich aber um kleine Flächen handelt, wird die Schwelle der Raumbedeutsamkeit nicht überschritten, so dass eine Beeinträchtigung des Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft sowie für die Erholung durch die Änderungsflächen nicht erfolgen wird. Die Innenbereichssatzung Müden steht den Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung nicht entgegen.

6.2 Örtliche Planungen

6.2.1 Flächennutzungsplan

Die Bereiche der Innenbereichssatzung werden im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan) weitgehend als Bauflächen, d.h. als Wohnbauflächen, gemischte und gewerblichen Bauflächen sowie als Sonderbauflächen und Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Außerdem werden alle im F-Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen in ihrer Nutzung erhalten. Die dargestellten Nutzungsarten der Bauflächen der Innenbereichssatzung stimmen mit Ausnahme einiger Außenbereichsflächen mit denen im Flächennutzungsplan überein. Da diese Außenbereichsflächen nicht als Bauflächen dargestellt sind, wird derzeit die 1. Flächennutzungsplan-Änderung durchgeführt. Die Außenbereichsflächen werden in der 1. F-Plan-Änderung entsprechend geändert, so dass eine Übereinstimmung zwischen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der Innenbereichssatzung erreicht wird.

Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB wird somit Rechnung getragen.

6.2.2 Dorferneuerungsplan

Im Jahr 1986 wurde vom Rat der Gemeinde Faßberg eine Dorferneuerungsplanung für den Ortsteil Müden verabschiedet, um die generellen zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten und Konzeptplanungen des Ortes in geordnete Bahnen zu lenken. Die Inhalte werden durch die Satzung nicht berührt.

7. ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT

7.1 Lage im Naturraum, Relief und Landschaftsbild

Müden an der Örtze befindet sich im überwiegenden Teil in den Talniederungen der Örtze und Wietze und damit im „Urstromtal der Örtze“ sowie angrenzend in der naturräumlichen Einheit „Munsterlager Sandgeest“ (nach MEISEL 1960) und ist damit naturräumlich der „Südheide“ zugeordnet.

Müden besitzt dabei eine durchschnittliche Höhe von ca. 57 bis 67 m ü. NN.

Das Umfeld bestimmen meist kleinteiligere landwirtschaftliche Nutzungsformen (Acker und Grünland). Forstliche Nutzungen bestimmen das Landschaftsbild. Das Plangebiet stellt sich in der ganzen Fläche als baulich und in einigen Splitterflächen noch landwirtschaftlich genutzt dar, wobei sich im Detail die Überprägungen sehr unterschiedlich darstellen. Mögliche Bauverdichtungen betreffen demzufolge meist Ackerflächen, Hofräume oder Grünland. In diesem Zusammenhang sei auf das besondere historische Ortsbild im Kern von Müden hingewiesen.

Das Landschaftsbild von Müden hat damit insgesamt eine mittlere bis hohe Bedeutung.

7.2 Boden und Grundwasser

Ausgangsmaterial für die Bodenbildung im Gebiet sind glazifluviale Ablagerungen der Saale - Kaltzeit (stärkere Auflage von Geschiebedecksand über Geschiebelehm), worauf sich im Verlauf der Bodenbildungsprozesse eine magere Braunerde/Braunerdepodsol entwickelte. In den tiefen Lagen an den Heidebächen entwickelten sich vor allem feuchte Gleypodsolböden. Die pH-Werte liegen im schwach sauren Bereich. Der Boden besaß von Natur aus für die Verhältnisse im Landkreis Celle ein geringes landwirtschaftliches Ertragspotenzial bei Ackerland (RROP LK Celle 1993).

Als Grundwasserleiter sind im Untersuchungsraum vor allem die pleistozänen Ablagerungen von Bedeutung, die hier flächendeckend verbreitet sind.

Nach dem „Wasserwirtschaftlichen Rahmenplan - Nördlich der Aller“ (Stand 1994), liegt die Grundwasserneubildungsrate im Untersuchungsgebiet (Acker vorausgesetzt) mit ca. 200-250 mm/Jahr hoch. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird für den nördlichsten Teil von Müden als „hoch“ bezeichnet, an der Örtze jedoch als „gering“.

Die Grundwasserfließrichtung ist hier großräumig in das Einzugsgebiet der Örtze gerichtet.

7.3 Klima und Luft

Der Erholungsort Müden liegt nördlich mit seiner Ortslage in einer ländlich-gegliederten Heidelandschaft. Hier sind auch Waldstrukturen und Uferniederungen der Wietze und Örtze vorhanden.

Das Mesoklima wird durch die eher positive Wirkung dieser Nutzungen geprägt, und die Luft ist als schadstoffarm zu bewerten. Der Luftaustausch ist im Gebiet derzeit insgesamt nur schwach behindert. Im Allgemeinen sind die Temperatur und Luftfeuchte relativ ausgeglichen. Der mittlere Jahresniederschlag liegt um Müden bei 640 mm (Mittelwert der Jahre 1931-1960, Wasserwirtschaftlicher Rahmenplan nördlich der Aller, 1994).

8. VER- UND ENTSORGUNG

Die nachfolgend aufgeführten Einrichtungen der Ver- und Entsorgung der Gemeinde Faßberg werden von den bestehenden baulichen Anlagen des Satzungsgebietes in Anspruch genommen. Das Satzungsgebiet ist überwiegend bebaut, so dass nur eine geringe, zukünftige bauliche Entwicklung zu erwarten ist, die voraussichtlich durch die vorhandene technische Infrastruktur ver- und entsorgt werden kann.

8.1 Versorgung

8.1.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann über die Stromversorgung Osthannover Energie GmbH (SVO-Energie GmbH) erfolgen.

8.1.2 Löschwasserversorgung

Für den ausgewiesenen Geltungsbereich soll eine Bereitstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung erbracht werden. Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW sicherzustellen. Gegebenenfalls sind Löschwasserdefizite durch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen zu beheben.

8.1.3 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung kann über die Stromversorgung Osthannover Energie GmbH (SVO-Energie GmbH) erfolgen.

8.1.4 Fernmeldenetz

Der Anschluss kann durch die Kabel Deutschland GmbH erfolgen. 6 Monate vor Beginn der Bauarbeiten für neue Gebäude ist dieses der Kabel Deutschland GmbH mitzuteilen.

Der Anschluss an das Fernsprechnet erfolgt durch die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der T-Com so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

8.2 Entsorgung

8.2.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung wird zentral durch den Abwasserverband Matheide sichergestellt.

8.2.2 Regenwasserbeseitigung

Das auf den jeweiligen Flächen anfallende Regenwasser ist vor Ort zu versickern, soweit es sich dabei nicht um verunreinigtes Wasser handelt. Dies ist ein wesentlicher ökologischer Beitrag zur Sicherung des Grundwassers. Im Zweifelsfall ist die Versickerungsfähigkeit der vorhandenen Bodenverhältnisse im Einzelfall durch ein Gutachten nachzuweisen, wobei nach der ATV die DIN A 128 zu berücksichtigen ist.

Für die mit der Regenwasserversickerung von den öffentlichen Flächen verbundene Gewässerbenutzung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 10 Nds. Wassergesetz (NWG) gesondert zu beantragen. In dem Erlaubnisantrag ist die schadlose Beseitigung des Regenwassers und die technische Durchführbarkeit nachzuweisen. Das Erlaubnisverfahren ist rechtzeitig vor dem Baubeginn zu führen, so dass evtl. Änderungen umgeplant und bei der Ausführung berücksichtigt werden können.

8.2.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Zweckverband Abfallwirtschaft Celle.

9. HINWEIS

Das Straßenbauamt Verden weist darauf hin, dass evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen dürfen. Ferner darf Brauch- und Oberflächenwasser dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.

Zudem hat die OHE AG darauf hingewiesen, dass die Außenbereichsfläche 5d an die Bahnanlagen der Strecke Beckedorf – Munster angrenzt. Eine Haftung für Schäden durch Erschütterungen, Lärm, Luftverunreinigungen usw., die durch den Bahnbetrieb entstehen können, wird nicht übernommen. Zur Vermeidung von Unfällen und aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ist es erforderlich, dass auf der Bahngrenze ein fester Zaun ohne Öffnung (Pforte) errichtet wird. Falls bereits eine Einfriedung vorhanden ist, so ist diese ordnungsgemäß zu erhalten.

Außerdem erfolgte von der Wehrbereichsverwaltung Nord der Hinweis, dass die Teilbereichsflächen 1, 2, 3 (teilweise) und 5 im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fassberg liegen.

10. AUSWIRKUNGEN DER SATZUNG

Im Folgenden werden voraussichtliche Auswirkungen der Satzung dargelegt. Mögliche Auswirkungen (verkehrliche Situation, Immissionen etc.), die durch die Siedlungserweiterung (Außenbereichsfläche 4a) im Südwesten von Müden entstehen können, wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Müden Nr. 14 „Wietzer Feld“ geklärt und geregelt, so dass eine Auseinandersetzung mit diesen Auswirkungen in dieser Planung nicht mehr erfolgt.

10.1 Auswirkungen auf die umgebende Bebauung

Durch die einzelnen Außenbereichsflächen, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, entstehen keine wesentlichen Nachteile für die schon bestehenden Nutzungen, da es sich um kleinflächige Bereiche handelt, die sich in ihrer Nutzungsart der umgebenden Bebauung anzupassen haben. Aufgrund der geringen Größe der Flächen ist nur mit geringfügigem Zuwachs an Zu- und Abfahrtsverkehren zu rechnen, so dass zusätzliche verkehrliche Immissionen nicht zu erwarten sind.

10.2 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Die zukünftige Neubebauung auf den einzelnen Außenbereichsflächen soll sich der umgebenden, ortsprägenden Bebauung anpassen, so dass durch die Neubauten (vorwiegend Einfamilienhäuser) keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten sind. Zudem berühren diese den ortsprägenden, historischen Ortskern nicht.

10.3 Belange der Landwirtschaft

Es entstehen keine nachhaltigen, negativen Auswirkungen auf die Landwirtschaft und die ländlich geprägte Siedlungsstruktur des Ortes, da es sich nur um die Umnutzung von sehr kleinen landwirtschaftlichen Nutzflächen handelt.

Ferner wird der Zugang und die Bewirtschaftung der angrenzenden Acker- und Grünlandflächen nicht behindert, so dass die Satzung keine wesentliche Beeinträchtigung für die Landwirtschaft in Müden darstellt.

10.4 Belange des Verkehrs

Die Teilbereichsflächen nehmen im Wesentlichen die vorhandenen Verkehrswege auf. Da sich das Verkehrsaufkommen nicht merklich erhöhen wird, ist das Verkehrsnetz auch in dem derzeit bestehenden Ausmaß für die Erschließung der einzelnen Außenbereichsflächen ausreichend.

10.5 Auswirkungen auf Umweltbelange

Mit der Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 werden die Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen und Planungsrecht geschaffen. So wird eine Überbauung der Außenbereichsflächen planungsrechtlich ermöglicht. Da die Überbauung als Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen zu bewerten ist, die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, sind die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG ff zu beachten. Nach § 19 BNatSchG ist der Verursacher des Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Die folgende Tabelle stellt die betroffenen Außenbereichsflächen, ihre derzeitige Nutzung sowie die mit der Innenbereichssatzung ermöglichte Bebauung (Eingriff) und den daraus ermittelten Kompensationsbedarf je Fläche dar.

Außenbereichsfläche	Fläche (m²)	derzeitige Nutzung	mögliche max. GRZ durch Innenbereichssatzung	zulässige Überbauung (m²)	Eingriffsumfang nach BREUER (1994) in m² (Faktor 0,3)	Kompensationsbedarf (m²)
2a¹ „Am Landwehrbach“	6.000	Weide (GI), Fichtenbestand (WZF) ²	0,3	1.800	540	540
3a „Westlich Sandstraße“	7.000	Weide (GI)	0,4	2.800	840	840
4a „Müden Südwest“	s. Bebauungsplan Nr. 14 „Wietzer Feld“					
5a „Östlicher Haußelbergweg“	3.000	Fichtenforst (WZF)	0,3	900	-	Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1,5 auf 4.500 m²
5b „Nördlich Haußelbergweg“	8.000	Intensivgrünland (GI)	0,3	2.400	720	720
5c¹ „Östlich Wiesenweg“	3.000	locker bebautes Wohngebiet (OEL) m. Teichanlage / Naturgarten (PHN)	0,2	600	180	180
5d¹ „Westlich Wiesenweg“	2.000	Acker (A), Weg (DW) u. Gartenfläche mit ca. fünf alten Eichen	0,3	600	180 5 Eichen	180 und 15 Eichen

¹ Diese Flächen wurden Anfang des Jahres 2005 aus dem Landschaftsschutzgebiet „Südheide“ (LSG CE 25) entlassen.

² Der Fichtenbestand der Fläche 2a ist nach Abstimmung mit dem Forstamt Celle, Herrn Weiß, nicht als Wald im Sinne des NWaldLG einzustufen.

Außenbereichsfläche	Fläche (m²)	derzeitige Nutzung	mögliche max. GRZ durch Innenbereichssatzung	zulässige Überbauung (m²)	Eingriffsumfang nach BREUER (1994) in m² (Faktor 0,3)	Kompensationsbedarf (m²)
6a „Müdener Ecke“	2.000	Weide (GI)	0,3	600	180	180
6b „Haußelbergweg-West“	4.000	Weide (GI)	0,3	1.200	360	360
6c¹ „Südhorn“	6.000	Weide (GI)	0,3	1.800	540	540
Kompensationsbedarf gesamt						3.540 m², 15 Eichen, und Ersatzaufforstung auf 4.500 m²

Bei der Beurteilung der Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Ortsbild wurde davon ausgegangen, dass sich die Bebauung der Außenbereichsflächen gemäß § 34 BauGB weitestgehend der vorhandenen Bebauungsstruktur und Dichte sowie der jeweiligen Umgebung anpassen wird. Auf dieser Grundlage wurde der maximal zu erwartende Überbauungsgrad der Flächen eingeschätzt. Bei einer größtmöglichen Anpassung der Bebauung an die Umgebung sind somit Beeinträchtigungen des Landschafts- und/oder Ortsbildes auszuschließen.

Alle Flächen weisen größtenteils eine verminderte Naturnähe auf und werden intensiv genutzt. Ausnahmen bilden die Fläche „Östlich Wiesenweg“ (5c) mit Ferienhaus und der Teichanlage sowie die Fläche „Westlich Wiesenweg“ (5d), das von fünf alten Eichen gesäumt wird. Die Eichen sind als naturraumtypische Landschaftselemente vor allem für den Ortsrand von Müden von Bedeutung. Die in der Tabelle aufgeführte Eingriffsbilanzierung wurde nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ nach BREUER (1994) beurteilt. Dabei wurde die geschätzte, maximal überbaubare Fläche mit dem Faktor 0,3 multipliziert, um den Ausgleichsbedarf für die Überbauung bzw. Versiegelung zu ermitteln, die als erhebliche Beeinträchtigung für den Naturhaushalt zu bewerten ist. Zusätzlich wird der Verlust der fünf alten Eichen auf der Fläche „Westlich Wiesenweg“ (5d) aufgrund ihrer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und der geringen Wiederherstellbarkeit mit dem Faktor 3,0 belegt.

Bei den Waldbeständen handelt es sich ausnahmslos um reine Fichtenkulturen von geringer Naturnähe und Bedeutung für den Naturhaushalt. Während der 3.000 m² große Fichtenforst der Fläche 5a nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) zu beurteilen ist, wird der Fichtenbestand der Fläche 2a aufgrund seiner geringen Größe nach Angabe des Forstamtes Celle nicht als Wald eingestuft. Der Ausgleich des Waldverlustes ist in einem Verhältnis von 1 : 1,5 durchzuführen. Somit ist eine Ersatzaufforstung auf einer Fläche von 4.500 m² vorzunehmen.

Nach der Eingriffsbilanzierung gemäß NNatG entsteht ein Kompensationsbedarf in einer Flächengröße von 3.540 m². Zusätzlich sind ca. 15 hochstämmige Eichen anzupflanzen. Für die Kompensation des Waldverlustes gemäß NWaldLG ist eine Ersatzaufforstung auf einer Fläche von 4.500 m² vorzunehmen.

Die Ersatzaufforstung ist auf dem Flurstück 1/4, Flur 2, Gemarkung Schmarbeck durchzuführen, welches aus 121,6 ha Waldfläche und 40 ha Ackerfläche besteht. Ein Teil der Ackerfläche ist bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Faßberg für Aufforstungen genutzt worden. Zur Kompensation des Waldverlustes im Rahmen der vorliegenden Innenbereichssatzung sind weitere 4.500 m² der Ackerfläche aufzuforsten. Hierfür sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Art und Anzahl der Laubgehölze je m² ist mit dem Forstamt Celle und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Celle abzustimmen.

Da die Anpflanzung eines Laubmischwaldes auch positive Wirkungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild mit sich bringt, wird der naturschutzfachliche Kompensationsbedarf von 3.540 m² hierdurch ebenfalls ausgeglichen.

Der Verlust der 5 Alteichen auf der Außenbereichsfläche 5d ist demgegenüber separat auszugleichen. Auf dem Flurstück 144/6, Flur 11, Gemarkung Müden sind 15 Eichen (*Quercus robur*) der Qualität 2 x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm in einer Reihe mit Pflanzabständen von 15 bis 20 m zu pflanzen.

VERFAHRENSDATEN

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB wurde vom Rat der Gemeinde Faßberg am _____._____._____ gefasst und gemäß § 2 (1) BauGB am _____._____._____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in Form einer Auslegung im Zeitraum vom _____._____._____ bis einschließlich _____._____._____ durchgeführt. Sie wurde am _____._____._____ ortsüblich bekannt gemacht. Im gleichen Zeitraum fand die Trägerbeteiligung mit Schreiben vom _____._____._____ gemäß § 4 (1) BauGB statt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde im Zeitraum vom _____._____._____ bis einschließlich _____._____._____ durchgeführt. Sie wurde am _____._____._____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am _____._____._____ die Innenbereichssatzung gemäß § 10 BauGB zur Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Bürgermeister

Planer