

GEMEINDE FASSBERG
OT MÜDEN
LANDKREIS CELLE

BEBAUUNGSPLAN MÜDEN NR. 14

„WIETZER FELD“

mit Örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG

mit Anwendung der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG

Verf.-Stand:	§§ 3(1)+4(1)	§§ 3(2)+4(1)	§§ 3(3)+4(1)	§ 10 BauGB
Begründung:	06.06.2003	31.03.2004	17.03.2005	
Plan:	06.06.2003	31.03.2004	31.03.2004	

Dipl. - Ing. E. Pieczyk
Dipl.-Geogr. K. Schröder-Effinghausen
Zeichnung: E. Bühring

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 PLANAUFSTELLUNG	1
1.1	Allgemeine Ziele und Zwecke	1
2	KURZBESCHREIBUNG DES GEBIETES.....	1
2.1	Lage im Raum.....	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Bestand	2
2.3.1	Erschließung	2
2.3.2	Flächennutzung und Flächenausbildung	2
2.3.3	Ver- und Entsorgung	2
2.3.4	Eigentumsverhältnisse	2
3	PLANUNGSVORGABEN.....	3
3.1	Überörtliche Planungen	3
3.1.1	Raumordnung und Landesplanung	3
3.2	Örtliche Planungen	3
3.2.1	Flächennutzungsplan	3
3.2.2	Dorferneuerungsplanung	3
3.3	Berücksichtigung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).....	4
4	STÄDTEBAULICHE DATEN	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
4.3	Bauweise, Baugrenzen	7
4.4	Grundstücksgrößen	7
4.5	Verkehrsflächen	7
4.5.1	Straßen.....	7
4.5.2	Ruhender Verkehr.....	8

4.6	Grünfläche	8
4.6.1	Lärmschutzwall	8
4.6.2	Öffentliche Grünfläche	9
4.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	9
4.8	Sonstige Festsetzungen: Sichtdreiecke	10
4.9	Kinderspielplatz.....	10
5	HINWEIS.....	10
5.1	Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich und auf privaten Grundstücken.....	10
5.2	Bauverbotszone an der Landesstraße L 240	10
6	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	11
6.1	Erforderlichkeit der Örtlichen Bauvorschriften	11
6.2	Begründung der konkreten Vorschriften.....	11
6.2.1	Geltungsbereich	11
6.2.2	Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden	13
6.2.3	Einfriedungen	14
7	VER- UND ENTSORGUNG	14
7.1	Versorgung	14
7.1.1	Trinkwasserversorgung.....	14
7.1.2	Löschwasserversorgung	14
7.1.3	Strom- und Gasversorgung.....	14
7.1.4	Fernmeldenetz	15
7.2	Entsorgung.....	15
7.2.1	Schmutzwasserbeseitigung	15
7.2.2	Regenwasserbeseitigung.....	15
7.2.3	Abfallentsorgung	16
8	BODENORDNENDE MASSNAHMEN.....	16

9	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	16
9.1	Auswirkungen auf die umgebende Bebauung	16
10	ANWENDUNG DER EINGRIFFSREGELUNG NACH § 18 BNatSchG	17
10.1	Darstellung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft	17
10.2	Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen auf die Umweltbelange nach § 18 BNatSchG	19
10.2.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	20
10.2.2	Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	21
10.2.3	Ermittlung des Kompensationsumfangs	22
10.2.4	Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen	24
10.2.5	Artenliste	27
10.2.6	Zusammenfassung der Eingriffsbilanzierung	28
11	VERFAHRENSDATEN	29

1 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Müden Nr. 14 „Wietzer Feld“ hat das Ziel, im südwestlichen Ortsrandbereich von Müden ein Allgemeines Wohngebiet für ca. 84 Grundstücke bereitzustellen. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist notwendig, um die Eigenbedarfsentwicklung der Gemeinde zu gewährleisten und der beträchtlichen Nachfrage nach Wohnbauland im Gemeindegebiet nachzukommen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Faßberg im Ortsteil Müden gesichert werden. Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes insbesondere folgende allgemeine Ziele und Zwecke berücksichtigt:

- „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung“, d.h. in diesem Fall die Bereitstellung von Bauflächen zur Deckung des Wohnflächenbedarfes unter Berücksichtigung einer langfristigen Entwicklung des Ortes und der Belange des Umweltschutzes,
- „eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung“, d.h. die Förderung des Allgemeinwohls durch die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in Verbindung mit der Förderung der regionalen Wirtschaft, Sicherung von Arbeitsplätzen usw.,
- „die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt“, d.h. die Schaffung hoher Wohnqualitäten,
- „der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen“, d.h. die Integration von landschaftsplanerischen und naturschutzrechtlichen Belangen in die Planung.

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. Die Ortschaft Müden befindet sich ca. 9 km südwestlich von Faßberg und ca. 10 km nordöstlich von Hermannsburg.

Die Gemeinde Faßberg ist an das überörtliche Verkehrsnetz mit der Bundesautobahn A 7 und die 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 Müden in Nord - Süd Richtung und erreicht in ca. 35 km Entfernung die Autobahnauffahrt 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 ca. 2.200 Einwohner und ist ein staatlich anerkannter Erholungsort in der Lüneburger Heide, der seinen Entwicklungsschwerpunkt auf den Fremdenverkehr legt. Es befinden sich zahl-

reiche Handwerksbetriebe im Ort. Durch Gemeinbedarfsflächen, örtliche Infrastruktur und Vereine ist die infrastrukturelle Versorgung der Einwohner in hervorragendem Maße gedeckt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Ortsrandbereich von Müden. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke 165/8 und 163/24 der Flur 11, Gemarkung Müden / Örtze, Gemeinde Faßberg. Die genauen Abgrenzungen des Plangebietes sind aus der Planzeichnung im Maßstab

1 : 1.000 ersichtlich.

2.3 Bestand

2.3.1 Erschließung

Das Plangebiet wird im Norden von der Landesstraße L 240 begrenzt. Im Osten verläuft der Heuweg (Wohnweg) von dem die innere Erschließung des Gebietes erfolgen wird.

2.3.2 Flächennutzung und Flächenausbildung

Der Planungsbereich ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Die Bezirksregierung Hannover (Kampfmittelbeseitigung) weist darauf hin, dass aufgrund der Auswertung von Luftbilder mit Abwurfkampfmitteln im Plangebiet nicht zu rechnen ist. Sollten aber bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

2.3.3 Ver- und Entsorgung

Die vorhandene östlich angrenzende Bebauung ist bereits komplett durch Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen. Für das neue Wohngebiet müssen diese erweitert werden. Für die bestehende technische Infrastruktur des Ortes ist eine höhere Auslastung durch das allgemeine Wohngebiet zu erwarten.

2.3.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum eines Erschließungsträgers.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Überörtliche Planungen

3.1.1 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 dieser Zweckbestimmung vereinbar sein. Die Bauleitpläne haben sich diesen Zielen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) von 1993 für den Landkreis Celle ist seit September 2001 nicht mehr rechtlich verbindlich. Das in Neuaufstellung befindliche RROP ist noch nicht rechtswirksam. Aus diesem Grund kann nur aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) von 1994 auf regionalplanerische Vorgaben Bezug genommen werden. Als planerische Grundlage für die Beurteilung von Bauleitplanverfahren wird zudem auf das RROP von 1993 zurückgegriffen.

Gemäß RROP ist die Gemeinde Faßberg im System der zentralen Orte als Grundzentrum und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ ausgewiesen worden.

Der Ort Faßberg 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. Die vorliegende Planung entspricht somit den Vorgaben der Landesraumordnung.

3.2 Örtliche Planungen

3.2.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (F – Plan) zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB wird somit Rechnung getragen.

3.2.2 Dorferneuerungsplanung

Im Jahr 1987 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. Als mögliche Siedlungsentwicklung für Müden wird unter anderem der Bereich westlich der Heuweges genannt, so dass dieses Siedlungskonzept der Dorferneuerung mit den Planungen des Bebauungsplanes übereinstimmt.

3.3 Berücksichtigung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wird in einem separaten Dokument durchgeführt. Sie trifft in ihrem Ergebnis eine Aussage über die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes.

Aufgrund der überschlägigen Prüfung des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der in Anlage 2 UVPG aufgeführten Kriterien einerseits und der vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen andererseits, sind erhebliche nachteilige Auswirkungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausschließlich durch die Überbauung bzw. Versiegelung zu erwarten. Diese Auswirkungen sind grundsätzlich als kompensierbar einzustufen. Der genaue Eingriffsumfang für Natur und Landschaft wird im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG ermittelt und durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen ausgeglichen (vgl. Kap. 10).

Aus gutachterlicher Sicht ist deshalb für die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

4 STÄDTEBAULICHE DATEN

Bezeichnung der Fläche:	Fläche [m²]	Anteil [%]
Bisherige Nutzung des Geltungsbereichs:		
• Ackerfläche	88.865	100,0
Summe:	88.865	100,0
Geplante Nutzung des Geltungsbereichs:		
• Nettobauland – allgemeines Wohngebiet (WA):	69.797	78,5
o überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung = 45% des Nettobaulandes)	(31.409)	(35,3)
o nicht überbaubare Grundstücksfläche	(38.388)	(43,2)
• öffentliche Verkehrsfläche	11.202	12,6
o versiegelt (Fahrbahn)	(7.281)	(8,2)
o teilversiegelt (Grünstreifen, Parkflächen, Versickerungsmulden)	(3.921)	(4,4)
• Grünfläche	4.012	4,5
o Öffentliche Grünfläche	(470)	(0,5)
o Privater Lärmschutzwall	(1.187)	(1,3)
o Öffentlicher Lärmschutzwall	(1.630)	(1,9)
o Kinderspielplatz	(725)	(0,8)
• Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	218	0,2
• Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	3.636	4,2
Summe:	88.865	100,0

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baulandausweisung als Allgemeines Wohngebiet entspricht der nördlich und östlich angrenzenden Bestandsnutzung und lässt so eine städtebaulich sinnvolle Abrundung und Erweiterung der Siedlungsflächen in Müden zu.

Es werden daher die für Allgemeine Wohngebiete (WA) in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zugelassen:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaft sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise werden zugelassen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind dabei gemäß § 1 (5) BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, weil sie die Wohnfunktion einschränken könnten und in der Ortsmitte konzentriert werden sollen.

Im Plangebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen nicht zulässig, weil sie sich nicht in die durch Einfamilienhäuser geprägte Struktur einfügen. Zudem sollen Anlagen für die Verwaltung im zentralen Bereich von Müden konzentriert werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll eine offene Siedlungsstruktur entstehen, die sich an die vorhandene Bestandsbebauung im Ort anpasst. Dazu wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (gemäß § 19 BauNVO) bestimmt.

- Es wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,3 festgesetzt.

Diese Festsetzung liegt unterhalb der in der Baunutzungsvorordnung (BauNVO) vorgegebenen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Wird eine Überschreitung von 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO berücksichtigt, kann das Plangebiet aufgrund der vorliegenden Planung zu 45 % mit baulichen Anlagen überbaut werden.

Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl auf den Wert von 0,3 soll eine unerwünschte Verdichtung der Bebauungsstruktur verhindert und die Anpassung der Bauweise an die angrenzende ortsübliche Bebauungsstruktur erreicht werden. Die Festsetzung gewährleistet einen relativ großen Freiflächenanteil auf den privaten Grundstücken, was der Zielsetzung eines durchgrünten Wohngebietes am

Ortsrand von Müden entspricht und langfristig eine hohe Flexibilität für mögliche An- und Umbauten gewährleistet.

Weiterhin wird für diese Bereiche eine maximale Gebäudehöhe ($H_{\max.}$) von 9,0 m sowie eine maximale Traufhöhe ($TH_{\max.}$) von max. 4,0 m festgesetzt, die sich an den Höhen der umgebenden Bestandsbebauung orientiert. Durch die Festsetzung von Gebäudehöhen statt Geschossigkeiten können Probleme mit grenzwertigen Ausnutzungen des Obergeschosses minimiert werden, weil dadurch eine 2-Geschossigkeit (z.B. durch Drempele und Gaube) zulässig ist. Durch die gleichzeitige Festsetzung der Traufhöhe und einer relativ steilen Dachneigung (siehe Kapitel „Örtliche Bauvorschriften“) werden im Plangebiet Gebäude entstehen, die sich nach der ortstypischen Bebauung im Ort richten.

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ($H_{\max.}$ und $TH_{\max.}$) ist der höchste Punkt der Straßenmitte der Fahrbahn vor dem jeweiligen Grundstück. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzten Traufhöhen ist jeweils der Schnittpunkt des aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand mit der Außenkante der Dachhaut.

4.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wie sie im gesamten Ort üblich ist. Dies entspricht der angrenzenden Bebauung und gewährleistet, dass der durch offene Bauungsstruktur geprägte Charakter des Ortes erhalten bleibt.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass einerseits genügend Flexibilität für die Lage und Dimension der Bebauung besteht, andererseits aber der Straßenraum durch die Raumkanten der Gebäude begrenzt wird.

4.4 Grundstücksgrößen

Im Plangebiet wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m², um die Grundstücke in das Gesamtgefüge der umgebenden Bebauung und deren Grundstücksgrößen harmonisch einzufügen und eine kleinteilige städtische Siedlungsstruktur zu vermeiden, die für ein dörfliches Bauungsgefüge untypisch ist. Bei Grundstücken mit einer Doppelhausbebauung ist eine Grundstücksgröße von mindestens 300 m² pro Doppelhaushälfte möglich.

4.5 Verkehrsflächen

4.5.1 Straßen

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt über den östlich verlaufenden Heuweg. Die innere Erschließung des Plangebietes ist über zwei Verkehrsnetzformen (Ringstraße und Stichwege) geplant. Der organische Straßenverlauf ist an die dörfliche Struktur des Ortes angelehnt und wirkt sich verkehrsberuhigend für das Plangebiet aus, weil die Straße durch die leicht gebogene Straßenführung nicht vollständig einsehbar ist.

Der östliche Bereich, der an die Bestandsbebauung grenzt, wird über eine Ringstraße erschlossen, von der im Westen Stichstraßen abzweigen, um den westlichen Randbereich des Wohngebietes zu erschließen. Die Stichstraßen enden in Wendehämmern mit einem Durchmesser von ca. 21 m. Durch die Wendehämmer im Westen wird zum Ortsrand eine gerade Bebauungskante vermieden und eine unregelmäßige Bebauungsstruktur erreicht, die eher einer dörflichen Hofstruktur entspricht.

Die Straßenverkehrsfläche ist mit einer Gesamtbreite von 7,25 m festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche kann die Fahrbahn in einer Breite von 4,75 m gepflastert werden. Diese Breite ist ausreichend für den Begegnungsverkehr Pkw/Lkw bei verminderter Geschwindigkeit (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95). Im seitlichen Straßenraum werden, unterbrochen von Grünstreifen mit Baumstandorten und Grundstückszufahrten, öffentliche Stellplätze mit einer Breite von 2,50 m angeordnet. Es ist ein Mischsystem vorgesehen, das für ein ruhiges Wohngebiet sinnvoll ist, wo alle Teilnehmer (Pkw, Radfahrer und Fußgänger) sich den gleichen Verkehrsraum teilen.

Um eine ansprechende Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes zu erreichen, sollten die Stellplätze mit großfugigem Pflaster oder Rasengittersteinen ausgebildet werden, das eine Durchgrünung des Straßenraumes zulässt. Die Anpflanzung von Bäumen gewährleistet eine gute Verschattung der Stellplätze im Sommer und trägt gleichzeitig zur Begrünung und damit zur positiven Gestaltung des Straßenbildes innerhalb des Plangebietes bei.

Nur die Straßenparzelle der Planstraße A, die vom Heuweg in das Wohngebiet abzweigt, hat eine Breite von ca. 9,40 m mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und einem Seitenstreifen von 3,90 m. Die Gestaltung der Planstraße A entspricht der restlichen Erschließungsstraßen des Wohngebietes.

4.5.2 Ruhender Verkehr

Parkplätze für Besucher sind auf den dafür vorgesehenen Seitenstreifen unterzubringen. Die endgültige Aufteilung der Straßenparzelle erfolgt im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung. Um eine ansprechende Gestaltung der Parkplatzflächen zu erreichen, sollte jedoch ein großfugiges Pflaster oder Rasengittersteinen verwendet werden, dass zur Begrünung und damit zur positiven Gestaltung des Straßenbildes innerhalb des Plangebietes beiträgt.

4.6 Grünfläche

4.6.1 Lärmschutzwall

Im Norden des Wohngebietes ist ein Lärmschutzwall geplant, um eine Abschirmung zur stark befahrenen Landesstraße L 280 zu erreichen. Die Hälfte des Erdwalls, die zur Straße gerichtet ist, wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Hälfte, die an die Grundstücke grenzt, wird als private Grünfläche ausgewiesen.

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten von Ingenieurbüro Bonk, Maire, Hoppmann GbR erstellt, um die Auswirkung der Verkehrsimissionen der Landesstraße auf das geplante Wohngebiet zu beurteilen. Im schalltechnischen Gutachten sind folgende Ergebnisse erarbeitet worden. Unter Beachtung der Pegelminderung durch einen 3 m hohen Lärmschutzwall wird der Orientierungswert für WA-

Gebiete tags im Freiflächenbereich fast im gesamten Bereich eingehalten und im Erdgeschossbereich um höchstens 3 dB(A) überschritten. Im 1. Obergeschoss/Dachgeschoss kann durch einen 3 m hohen Lärmschutzwall keine nennenswerte Pegelminderung gegenüber der freien Schallausbreitung erreicht werden. Das hat zu Folge, dass im Bebauungsplan (Textliche Festsetzungen) passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Diese sind abhängig von der Geschossebene und dem Abstand der Wohngebäude zur Landesstraße. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind Lärmpegelbereiche festgesetzt. In Abhängigkeit des jeweiligen Lärmpegelbereiches sind auf Grundlage der DIN 4109 die erforderlichen bewerteten Schalldämmmaße der Gesamtaußenbauteile festgelegt. Ein Nachweis über die Wahl einer entsprechenden baulichen Ausführung im Sinne der Ausführungsbeispiele gemäß Beiblatt 1 zu DIN 4109 ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

4.6.2 Öffentliche Grünfläche

Im Nordosten und im Südwesten des Plangebietes werden kleinere öffentliche Grünflächen festgelegt, die die Durchgrünung des Gebietes unterstützen soll.

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

Die Ausbildung der Ortsränder ist aufgrund ihrer Fernwirkung, die den ersten Eindruck des Ortes vermittelt (Auftakt) von besonderer Bedeutung.

Dies gilt insbesondere für einen Ort wie Müden, in dem der Fremdenverkehr aufgrund des positiven Orts- und Landschaftsbildes eine herausragende Rolle spielt. Aus diesem Grund ist dem Plangebiet im Westen eine Ortsrandbegrünung vorgelagert, die zur Ackerfläche eine gerade Kante bildet (gute Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen) und sich an seiner westlichen Seite in unregelmäßiger Tiefe in das Plangebiet hineinzieht. Auf diese Weise entsteht ein gestalterisch gut ausgebildeter Ortsrand. Der Grüngürtel wird mit Strauch- und Baumgehölzen bepflanzt (siehe Grünordnerische Textliche Festsetzungen). Da das Plangebiet in diesem Bereich vom Landschaftsschutzgebiet Südheide begrenzt wird, soll dieser Grüngürtel zusätzlich zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen.

Es befindet sich im Eingangsbereich zum Plangebiet ein straßenbegleitender Grünstreifen, der einerseits eine Abschirmung zu den bestehenden angrenzenden Wohngebäuden bewirkt und andererseits eine Auftaktsituation schafft. In diesem Bereich sollen eine hohe Strauchhecke und Einzelbäume (Baumtore) gepflanzt werden (siehe Grünordnerische Textliche Festsetzungen). In den Sichtdreiecksflächen müssen jedoch niedrigere bzw. bodendeckende Sträucher gepflanzt werden.

Weitere Anpflanzung von Bäumen sind in den Grünordnerischen Textlichen Festsetzungen bestimmt. Grundsätzlich soll durch die Anpflanzung von Bäumen im privaten und öffentlichen Raum einerseits der ökologische Wert durch Neuanpflanzung verbessert werden, andererseits ein durchgrünter Gebietscharakter entstehen. Dieses Ziel wird forciert, indem Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und in den privaten Vorgärten vorgesehen sind.

4.8 Sonstige Festsetzungen: Sichtdreiecke

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Sichtdreiecke festgesetzt, in denen sichtbehindernde Einrichtungen unzulässig sind. Die dargestellten Sichtdreiecke wurden nach Angaben der EAE 85/95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsanlagen) ermittelt.

4.9 Kinderspielplatz

Das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze (NSpPG) sieht in allgemeinen Wohngebieten die Einrichtung eines Kinderspielplatzes vor. Gemäß Niedersächsischem Gesetz über Spielplätze sind 2 % der Geschossfläche, mindestens aber 300 m² als Spielplatzfläche notwendig. Bei 70.323 m² Allgemeinem Wohngebiet und einer Grundflächenzahl von 0,3 ergibt sich eine mögliche Geschossfläche von insgesamt 21.097 m². Daraus ergibt sich gemäß NSpPG eine erforderliche Spielplatzgröße von 422 m² (2 % von 21.097 m²). Um die Kinderspielplatzfläche in den Randbereichen mit Strauchhecken zu begrünen und damit eine Abschirmung zu angrenzenden Grundstücken zu erreichen, wird eine Spielplatzgröße von 733 m² festgelegt. Die Randlage des Spielplatzes im Süden des Plangebietes schafft einen Zugang zur freien Landschaft. Da nur zwei Grundstücke an den Spielplatz angrenzen, werden potenzielle Störungen und Konflikte eingeschränkt.

Die genaue Ausgestaltung der Fläche wird im Rahmen der Ausführungsplanung geregelt. Der Spielplatz befindet sich in der vorgeschriebenen Entfernung von unter 400 m zu jedem Grundstück des Plangebietes.

5 HINWEIS

5.1 Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich und auf privaten Grundstücken

Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes, GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von Trinkwasser-Hausanschlussleitungen liegen.

5.2 Bauverbotszone an der Landesstraße L 240

Das Plangebiet grenzt außerhalb der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze von Müden an die freie Strecke der L 240, innerhalb der die gesetzlich vorgeschriebene Bauverbotszone und auch die Baubeschränkungszone aus dem § 24 des Nds. Straßengesetzes (NStrG) zu beachten ist. Das bedeutet, dass innerhalb der 20 m breiten Bauverbotszone (gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der L 240) Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch

Garagen, Stellflächen, Gartenhäuser, etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig sind. Formal unterliegt daher auch der geplante Lärmschutzwall längs der L 240 dem Bauverbot. Aufgrund der großen Bedeutung der Schutzwirkung eines Lärmschutzwalles für die Allgemeinheit ist die Herstellung von Lärmschutzmaßnahmen in der Bauverbotszone möglich. Zudem wird darauf hingewiesen, dass keine Werbeanlagen bis zu 40 m vom befestigten Fahrbahnrand errichtet werden dürfen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße beeinträchtigen könnten.

Ferner weist das Straßenbauamt Verden darauf hin, dass im Nahbereich der Landesstraße L 240 keinerlei Ansprüche auf zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen übernommen werden.

6 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

6.1 Erforderlichkeit der Örtlichen Bauvorschriften

Gemäß § 9 (4) BauGB werden die Örtlichen Bauvorschriften als integrierte Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln.

Dem Ortsbild kommt im Bereich des Plangebietes durch seine Lage am Ortsrand und in direktem Übergang zur Landschaft eine besondere Bedeutung zu. Es soll ein harmonischer Ortsrand mit ansprechender Fernwirkung entstehen.

Aus diesem Grund werden für das Plangebiet einige elementare Festsetzungen in Form von Örtlichen Bauvorschriften getroffen, die dazu führen, dass in dem Bereich eine bauliche Grundstruktur entsteht, die sich an den vorhandenen Bebauungsstrukturen orientiert und ein ansprechendes und einladendes Bild bietet.

6.2 Begründung der konkreten Vorschriften

6.2.1 Geltungsbereich

Damit das Gebiet einen zusammenhängenden Gesamtcharakter erhält und sich in die Umgebung einfügt, wird als Geltungsbereich das gesamte Bebauungsplangebiet bestimmt. Jedoch wird der Geltungsbereich in Gestaltungsbereiche unterteilt, da Teilbereiche des Plangebietes eine unterschiedliche Gewichtung für das Ortsbild von Müden haben.

Der Randbereich zur freien Landschaft (Gestaltbereich A), der die Ortsrandbebauung bildet, ist für die Fernwirkung des gesamten Ortes von Müden sehr wichtig, so dass dieser Bereich die 1. Priorität erhält. Hier soll eine besonders gut abgestimmte und harmonische Gestaltung der Gebäude entstehen und ortstypische Materialien und Formen verwendet werden.

Für den inneren Bereich des Gebietes (Gestaltbereich B) wird das Ziel verfolgt, für den Bereich an sich eine gute Gestaltung zu erreichen. Für das Ortsbild des Ortes ist der Bereich weniger wichtig, da er von bestehender und geplanter Bebauung umgeben ist.

6.2.2 Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden

Fassaden

Die Gestaltung der Außenfassaden der Gebäude ist für die homogene Gesamtwirkung des Gebietes wichtig. Um die geplanten Gebäude harmonisch in den Ort einzufügen, richtet sich die Materialwahl nach der ortstypischen Bebauung. Es soll eine vielfältige Ganzheit erzielt werden, in der die Fassaden einerseits individuell ausgebildet und andererseits aufeinander abgestimmt werden.

Da der Gestaltbereich A für den Ort Müden wichtig ist (1. Priorität), soll in diesem Bereich eine besonders gute Gestaltung erreicht werden, so dass hier ausschließlich ortstypische Materialien verwendet werden sollen. Im Gestaltbereich B sind die Fassaden der Gebäude weniger sichtbar, da sie durch bestehende und geplante Bebauung sowie durch den vorgesehenen Lärmschutzwall umgeben sind, so dass hier eine größere Vielfalt an Fassadenmaterialien möglich wird. Trotzdem soll eine Willkür vermieden werden, um ein chaotisches Gesamtbild des Gebietes zu verhindern.

Dächer

Ein sehr wichtiges Element für die Fernwirkung einer Ortschaft sind die Dachfarben. Im gesamten Geltungsbereich ist rot, rotbraun und braun sowie anthrazit als Dachfarbe vorgesehen. Dies sind auch die Dachfarben, die in Müden vorherrschen.

Andersfarbige Dächer (weiß, blau, grün etc.), bzw. hochglänzende und glasierte Materialien sind nicht ortstypisch und schaffen einen willkürlichen Wechsel, der einen zusammenhängenden Eindruck des Gebietes verhindert.

Ortstypisch für Müden sind Dächer mit einer Neigung von mindestens 42°, die als optisch verbindende Elemente im Gebiet wirken.

Dachaufbauten und Dachflächenfenster

Damit die Dachaufbauten und Dachflächenfenster auf den Dachflächen wohlproportioniert sind, müssen diese Abstände zu den Dachkanten einhalten.

Doppelhausbebauung, Nebenanlagen und Garagen

Damit Doppelhaushälften ein einheitliches Bild erzeugen, so dass der Eindruck eines einzelnen homogenen Gebäudes erreicht wird, sind die Dächer und Fassaden identisch auszubilden. Auch Nebenanlagen und Garagen sollen mit dem Hauptgebäude gestalterisch abgestimmt werden, so dass ein harmonisches Gesamtbild der Gebäude im Gebiet ermöglicht wird.

6.2.3 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen in den Materialien Holz, Naturstein und Klinker oder Hecken bilden einerseits klare Raumkanten und andererseits einen harmonischen Übergang zu den Grünflächen der Vorgärten. Vor allem Hecken oder Trockenmauern können zudem einen ökologischen Beitrag leisten, indem sie Lebensraum für Kleinlebewesen bieten. Die Art der Materialien ist so gewählt, dass sie auch in Kombination ein harmonisches Bild ergeben. Zudem sind die genannten Materialien dorftypisch für Müden und tragen zum harmonischen Ortsbild bei.

Zu hohe Einfriedungen würden dem gewünschten offenen Charakter des Gebietes entgegenwirken. Daher wird eine Höhenbegrenzung festgesetzt.

7 VER- UND ENTSORGUNG

Die vorhandene angrenzende Bebauung ist bereits komplett erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Der Anschluss an das bestehende Ortsnetz ist möglich.

Die Ausweisung des Wohngebietes bewirkt eine höhere Auslastung der vorhandenen örtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, so dass ein Ausbau notwendig wird.

7.1 Versorgung

7.1.1 Trinkwasserversorgung

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

7.1.2 Löschwasserversorgung

Für das Baugebiet ist ein Löschwasserbedarf von 800 l/min für 2 Stunden für den Brandgrundschutz entsprechend der DVGW-Regelungen, Arbeitsblatt W 405, sicherzustellen. Die Gemeinde hat für den Grundschutz der Löschwasserversorgung nach dem Arbeitsblatt W 405 zu sorgen. Eine zusätzliche Notzufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge über den südlich geplanten Kinderspielplatz und den angrenzenden Weg zur Planstraße D wird im Rahmen der Ausführungsplanung vorgesehen.

7.1.3 Strom- und Gasversorgung

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

7.1.4 Fernmeldenetz

Der Anschluss (Kabelfernsehen) 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 Fernsprechnetzt erfolgt durch die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Bau-maßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Technikniederlassung TI NL Nordwest, PTI Hildesheim, Bischofskamp 25 c, 31137 Hildesheim, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

7.2 Entsorgung

7.2.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung wird zentral durch den Abwasserverband Matheide sichergestellt.

7.2.2 Regenwasserbeseitigung

Das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Regenwasser ist vor Ort zu versickern, soweit es sich dabei nicht um verunreinigtes Wasser handelt. Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Regenwasser ist in Seitenbereichen zu versickern. Dies ist ein wesentlicher ökologischer Beitrag zur Sicherung des Grundwassers. Im Zweifelsfall ist die Versickerungsfähigkeit im Einzelfall nachzuweisen.

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 Erlaubnis Antrag 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.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine Baugrunduntersuchung vom Ingenieurbüro Baugrundlabor Lüneburg (25.06.2003) durchgeführt. Das Ergebnis sagt aus, dass im Plangebiet unterhalb des Mutterbodens ausreichend wasserdurchlässige Sande vorhanden sind, so dass auch im Hinblick auf die erforderliche Mächtigkeit des Sickerraumes eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist. Eine Ausnahme bildet der Bereich des Wendehammers der Planstraße E, da hier durch die Kleinrammbohrung BS 6 schluffige Schmelzwassersande festgestellt wurden, die nur schwach wasserdurchlässig sind. Das Gutachten empfiehlt in diesem Bereich eine hydraulische Versickerung z. B. über Rigolen vorzunehmen, um die Versickerung des Oberflächenwassers in die darunter anstehenden grobkörnigen Sande zu gewährleisten.

Das Straßenbauamt Verden weist darauf hin, das Brauch- und Oberflächenwasser dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden dürfen.

7.2.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Zweckverband Abfallwirtschaft Celle.

8 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig, da die Fläche einem privaten Investor gehört, der auch die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes trägt. Der Gemeinde Fassberg entstehen keine Kosten.

9 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Im Folgenden werden voraussichtliche Auswirkungen der Planung dargelegt.

9.1 Auswirkungen auf die umgebende Bebauung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen, da sich das geplante Wohngebiet an die schon vorhandenen Nutzungsstrukturen anpasst. Da das geplante allgemeine Wohngebiet über eine bestehende Wohnstraße erschlossen wird, ist in diesem Bereich mit geringfügiger Erhöhung der verkehrlichen Belastung zu rechnen.

Um im Rahmen der städtebaulichen Planung eine Aussage unter anderem über die Auswirkungen des zusätzlichen Erschließungsverkehr auf die betroffene Bestandsbebauung im Heuweg zu treffen, wurden schalltechnische Gutachten von dem Ingenieurbüro Bonk, Maire und Hoppmann GbR (04.09.2003, 17.09.2003 und 21.10.2003) erstellt.

Im schalltechnischen Gutachten wird zur Verkehrslärmsituation im Heuweg festgestellt, dass durch die geplante Erschließung des Baugebietes über den Heuweg im schalltechnischen ungünstigen Fall im Nahbereich dieses Verkehrsweges der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete um bis zu 2 dB(A) überschritten werden. Aus schalltechnischer Sicht empfiehlt das Gutachten die zulässige Höchstgeschwindigkeit im Heuweg auf 30 km/h zu reduzieren, um eine Orientierungswertüberschreitung zu verhindern. Die Gemeinde wird der Empfehlung folgen, und die Geschwindigkeitsreduzierung einführen. Darüber hinaus sind zusätzliche Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Heuweg im Rahmen der Entstehung des Baugebietes „Wietzer Feld“ geplant und werden zwischen der Gemeinde und dem Investor im Erschließungsvertrag festgelegt.

Zudem wurde auch festgestellt, dass sogar bei den Grundstücken Nr. 20 und 22, die direkt im Einfahrtsbereich zum Plangebiet liegen, keine Überschreitungen des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete erfolgt. Damit aber visuelle Einschränkungen durch den zukünftigen Verkehr am Eingangsbereich des Wohngebietes (Planstraße A) bei den zwei bestehenden Grundstücken zu minimieren, ist in den Randbereichen eine dichte Strauchhecke vorgesehen.

10 ANWENDUNG DER EINGRIFFSREGELUNG NACH § 18 BNatSchG

Die Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung und die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen ist nach den §§ 1a und 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ein Bestandteil des Baurechts. Sind durch die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist unter Anwendung der Eingriffsregelung nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung nach § 1a BauGB zu entscheiden.

Im Folgenden wird der Zustand von Natur und Landschaft beschrieben und gemäß der „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ nach BREUER (NLÖ 1994) bewertet.

Die Bewertung des Ist-Zustandes bildet die Grundlage für die Einschätzung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verursacht werden können, und für die nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigende Eingriffsregelung.

10.1 Darstellung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft

Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet besteht aus intensiv genutzten Ackerflächen, die im Norden und Osten an vorhandene Wohnbebauung und im Süden und Westen an weitere Ackerflächen angrenzen. Die Ackerflächen weisen schmale Säume auf, die im Süden mit einer lückigen Reihe junger Linden bestanden sind. Im Südosten schließt sich ein unbefestigter Parkplatz an, der von Birken und einzelnen Eichen bzw. Linden eingefasst wird.

Die Lage des Plangebietes zwischen der Landesstraße L 240 im Norden und dem asphaltierten Ortsverbindungsweg zwischen Müden und Willighausen im Süden, den Wohngebieten und weiteren intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen und Südwesten bieten kaum Möglichkeiten zur Entwicklung einer artenreichen Flora und Fauna. Ein Vorkommen regional oder lokal gefährdeter Arten kann ausgeschlossen werden.

Insgesamt weist das Plangebiet nur eine geringe Naturnähe auf, so dass die Bedeutung des Gebietes als gering eingestuft werden kann (Wertstufe 3).

Die West- und Südgrenze des Plangebietes ist gleichsam auch Grenze des Landschaftsschutzgebietes bzw. des Naturparks „Südheide“.

Weitere Schutzgebiete nach §§ 24 und 25 bzw. 27 – 33 NNatG sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Avifaunistisch wertvolle Bereiche für Brut- und Gastvögel sind im Plangebiet ebenfalls nicht ausgewiesen (MU, GEOSUM 2003).

Boden

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Einheit des Örtze-Urstromtals, welches während der Saale- und Weichselvereisung als Schmelzwasserabflussrinne diente. Die heutige Talaue liegt östlich des Plangebietes. An die Talaue schließen sich beidseitig Niederterrassen an, in denen sich in abflusslosen Senken und Mulden Hoch- und Übergangsmoore ausbilden konnten, die heute z.T. entwässert und landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzt werden. Im Übergang zu anderen Landschaftseinheiten, im Westen und Osten der Talaue, herrschen trockene Randstreifen vor. Das Plangebiet liegt im Bereich dieser Randstreifen, auf deren sandigem Ausgangsmaterial sich Podsolböden und teilweise Braunerden ausbildeten.

Die pH-Werte liegen im schwach sauren bis sauren Bereich. Der Boden besitzt von Natur aus für die Verhältnisse im Landkreis Celle ein geringes landwirtschaftliches Ertragspotenzial für Ackerland (RROP LANDKREIS CELLE 1993).

Der Boden im Plangebiet ist bewirtschaftungsbedingt überprägt. Er ist der Wertstufe 2 (allgemeine Bedeutung) zuzuordnen.

Wasser

Im Plangebiet selbst gibt es keine natürlichen Fließ- oder Stillgewässer. Im Südosten befindet sich jedoch der Zusammenfluss der Heidegewässer Örtze und Wietze. Der im noch nicht wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Celle (Entwurf, 2002) ausgewiesene Bereich zur „Sicherung des Hochwasserabflusses“ liegt ebenfalls außerhalb des Plangebietes.

Als Grundwasserleiter sind vor allem die pleistozänen Ablagerungen von Bedeutung, die im Plangebiet flächendeckend verbreitet sind. Der Grundwasserflurabstand liegt dabei besonders in den Niederungen von Wietze und Örtze nahe der Geländeoberfläche, steigt nach Osten und Westen mit dem Anstieg des Niederterrassenniveaus an. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung im Plangebiet kann als „mittel“ eingestuft werden. Die Grundwasserneubildungsrate liegt zwischen 200 und 300 mm/a (MU 1994). Die Grundwasserfließrichtung ist hier großräumig in das Einzugsgebiet der Örtze ausgerichtet. Die Ortschaft Müden befindet sich gemäß RROP des Landkreises Celle (Entwurf, 2002) nicht in einer ausgewiesenen Fläche mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung.

Die Grundwassersituation im Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2).

Klima/Luft

Klimatisch ist das Plangebiet dem ozeanisch-kontinentalen Übergangsklima mit einer hohen Anzahl an Sommertagen pro Jahr und mittleren Jahresniederschlägen um 680 mm zuzuordnen.

Die Ackerflächen sind thermisch als Kaltluftentstehungsflächen zu bezeichnen. Mit Ausnahme des kleinräumigen Luftaustauschs mit den thermisch wärmeren Siedlungsflächen im Osten des Plangebietes bleibt eine bedeutsame Kaltluftbewegung aufgrund der geringen Reliefunterschiede jedoch weitgehend aus.

Das Plangebiet liegt lufthygienisch in einer begünstigten Lage, da sich in der Hauptwindrichtung (SSW) offene Landschaft mit landwirtschaftlichen Flächen und Wald befindet und keine baulichen

Barrieren den Luftaustausch zwischen Siedlungsraum und offener Landschaft behindern. Belastungen durch gelegentliche landwirtschaftliche Düngung und den Straßenverkehr treten eher selten auf.

Das klimatisch und lufthygienisch nicht beeinträchtigte Plangebiet ist der Wertstufe 2 (von Bedeutung) zuzuordnen.

Landschafts- und Ortsbild

Der Landschaftsraum im Plangebiet und seiner Umgebung ist durch weiträumige Ackerflächen mit geringem Grünlandanteil sowie locker bebauten, wenig regionaltypischen Wohngebieten gekennzeichnet. Räumliche Tiefe wird lediglich durch die Waldränder und das leicht ansteigende Relief in größerer Entfernung im Westen sowie durch die Waldränder im Südosten erzielt. Gliedernde Landschaftselemente, wie z.B. Gehölzreihen oder –hecken, fehlen im Plangebiet weitgehend. Jüngere Einzelgehölze säumen in z.T. sehr lückigem Stand den Orts Verbindungsweg zwischen Müden und Willighausen. Ihnen kommt aufgrund ihres jungen Alters keine landschaftsbildprägende Bedeutung zu.

Demgegenüber wird der Parkplatz im Süden des Plangebietes von älteren Birken sowie einzelnen Eichen und Linden eingefasst, die zur Strukturierung des Landschaftsbildes beitragen.

Insgesamt weist das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes eine verminderte naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit auf, so dass es als allgemein bedeutend (Wertstufe 2) eingestuft werden kann.

10.2 Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen auf die Umweltbelange nach § 18 BNatSchG

Um die umweltschützenden Belange nach § 1a BauGB in angemessener Weise zu berücksichtigen, sind die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG bzw. § 7 NNatG anzuwenden. In diesem Sinne sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriff zu bewerten. Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundene Überbauung und Versiegelung ist somit einem Eingriff gleichzusetzen.

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). Eine Beeinträchtigung gilt als ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Ein Eingriff gilt als nicht zulässig, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden, nicht in angemessener Frist auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind und die Belange des Natur-

schutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.

10.2.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Arten und Lebensgemeinschaften

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist der vom Eingriff betroffene Raum bereits anthropogen verändert. Der vorhandene naturferne Biotoptyp (Intensivacker, WS 3) ohne besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften wird durch einen künstlichen Biotoptyp (Siedlungsfläche, WS 3) ersetzt. Daher ergibt sich durch die geplante Überbauung im Sinne der Methodik nach BREUER (1994) keine Abwertung. Dennoch führt die Versiegelung zu einem dauerhaften Verlust potenzieller Biotopstandorte. Dieser Funktionsverlust ist als erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes bzw. des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu bewerten und wird entsprechend in die Bilanzierung einfließen.

Boden

Der durch langjährige Ackernutzung stark überprägte Boden wird durch die geplante Überbauung / Versiegelung auf einer Fläche von max. 45.428 m² als Pflanzenstandort, Wasserspeicher, Lebensraum für Mikroorganismen und Bodentiere sowie für den Gasaustausch funktionslos. Dies führt zu einer Abwertung des Bodens auf die Wertstufe 3.

Wasser

Entsprechend der Bodenversiegelung ist auf einer Fläche von 45.428 m² eine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwassersituation durch die Verringerung der Grundwasserneubildung bzw. eines erhöhten Oberflächenwasserabflusses zu erwarten (WS 3).

Klima / Luft

Die geplante Bebauung hat einen Verlust offener Bodenflächen und vegetationsbestimmter Nutzungen (Kaltluftentstehungsflächen) zur Folge, welche durch wärmeerzeugende, versiegelte Flächen ersetzt werden. Dadurch sind innerhalb des Plangebietes klimatische Veränderungen (z.B. Verringerung der Verdunstungsrate und Erhöhung der Lufttemperatur) zu erwarten, die zu einer Abwertung der klimatischen und lufthygienischen Situation führen (WS 3).

Landschafts- und Ortsbild

In dem geplanten Wohngebiet wird eine offene Siedlungsstruktur entstehen. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, die eine maximale Überbauung von 45 % je Grundstücksfläche zulässt, werden ein großer Freiflächenanteil sowie ein hohes Maß an Durchgrünung des Gebietes erreicht. Auf diese Weise wird sich das Wohngebiet der angrenzenden ortsüblichen Bebauungsstruktur anpassen. Die Schaffung einer dichten Baum-Strauchhecke mit höherwüchsigen Bäumen an der Westgrenze des Wohngebietes sorgt zudem zum einen für eine Ortsrandeingrünung und fügen das Wohngebiet zum anderen harmonisch in den landschaftlichen Charakter dieses Ortsbereiches von Müden ein.

Raumprägende Strukturen oder naturnahe Biotopstrukturen werden durch die Planung weder beseitigt noch überformt. Unter dieser Voraussetzung kommt es zu keiner Funktionsbeeinträchtigung bzw. Abwertung des Landschafts- und Ortsbildes (Wertstufe 2) innerhalb des Plangebietes.

In der folgenden Tabelle werden der Ist-Zustand von Natur und Landschaft und die durch die Realisierung des Bebauungsplans verursachten Beeinträchtigungen einander gegenübergestellt.

Betroffenes Schutzgut	Biotoptyp / Fläche	Bewertungskriterium	Wertstufe vor dem Eingriff	Wertstufe nach dem Eingriff	Grad der Beeinträchtigung
Arten und Lebensgemeinschaften	Acker (A)	Naturnähe und Vorkommen gefährdeter Arten	WS 3	WS 3	EB
Boden	offene Bodenflächen	Natürlichkeitsgrad	WS 2	WS 3	EB
Grundwasser	offene Bodenflächen	Natürlichkeitsgrad	WS 2	WS 3	EB
Luft	Kaltluftentstehungsflächen	Natürlichkeitsgrad	WS 2	WS 3	EB
Landschafts- und Ortsbild	Ortsrandsituation im Übergang zu Ackerflächen	Naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit	WS 2	WS 2	KEB

Erhebliche Beeinträchtigungen sind für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft durch die Versiegelung/Überbauung zu erwarten.

10.2.2 Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Gemäß § 19 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen grundsätzlich zu unterlassen. Das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG) legt zudem fest, dass Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen dürfen (§ 8 NNatG). Hieraus resultiert der Grundsatz, dass neben der Vermeidung eines Eingriffs an sich, auch einzelne von ihm ausgehende Beeinträchtigungen zu vermeiden oder zu minimieren sind.

Im Hinblick auf die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe wird diesem Grundsatz durch Maßnahmen zur Verringerung von negativen Wirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild Rechnung getragen.

Daraus ergeben sich folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3, um eine unerwünschte Verdichtung der Bebauungsstruktur zu verhindern.
- Festsetzung von Örtlichen Bauvorschriften, um eine harmonische Anpassung an das vorhandene Ortsbild zu erzielen.

- Durchgrünung des Wohngebietes zur Eingliederung in vorhandene Strukturen des Orts- und Landschaftsbildes:
 - Die Grünflächen im Nordwesten und Südosten sind mit Landschaftsrasen einzusäen und mit 3 Strauchgruppen von je 5 Sträuchern nach u.a. Artenliste zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen (G 1).
 - Der Kinderspielplatz wird durch eine zweireihige Hecke aus Sträuchern eingegrünt, deren Früchte, Blätter und Triebe weder ungenießbar noch giftig sind (G 2).
 - Auf jedem Grundstück sind die nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen. In jedem Vorgarten ist ein klein- bis mittelgroßkroniger, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Erfolgt die Einfriedung eines Grundstücks durch eine Hecke, sind laubtragende Gehölze zu verwenden.

Bezogen auf das gesamte Grundstück sind darüber hinaus je 600 m² angefangene Grundstücksfläche ein mittel- bis großkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum sowie zwei Sträucher an geeigneter Stelle des Grundstücks zu pflanzen.

 - Im Bereich der Verkehrsflächen ist der zwischen den Stellplätzen und den Grundstücksgrenzen zur Verfügung stehende Freiraum zu bepflanzen. Bei ausreichendem Platzangebot von mind. 6 m² sind hochstämmige Laubbäume (Hainbuche – *Carpinus betulus*) mit mittlerer Kronengröße zu setzen und die übrigen Flächen mit Sträuchern bzw. bodendeckenden Gehölzen zu begrünen.
- Der Anteil der vollversiegelten Flächen wird zugunsten der Teilversiegelung minimiert. Die Stellplätze im öffentlichen Parkraum sowie die Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken werden mit einer wasserdurchlässigen Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil angelegt.
- Die Versickerung des anfallenden Niederschlages erfolgt auf den einzelnen Grundstücken oder im Seitenraum der öffentlichen Straßen.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind jedoch nicht ausreichend, um die mit der Planung verbundenen, erheblichen Eingriffe auszugleichen. Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen werden erforderlich.

10.2.3 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Im Folgenden wird der Kompensationsbedarf nach BREUER (NLÖ 1994) für die mit dem geplanten Vorhaben verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter ermittelt.

Der Eingriffsumfang umfasst die Überbauung bisher als Intensivacker genutzter Flächen in einem Ausmaß von 45.428 m², wobei 38.690 m² vollständig, 3.921 m² teilversiegelt und 2.817 m² durch Bodenauftrag (Lärmschutzwall) überbaut werden. Dabei handelt es sich um unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen, die kompensiert werden müssen.

Bei Anwendung des Berechnungsverfahrens von BREUER (NLÖ 1994) errechnet sich der tatsächliche Kompensationsbedarf wie folgt:

Schutzgut	erhebliche Beeinträchtigung	Fläche (m²)	Kompensationsbedarf (m²)	Erläuterung
Arten und Lebensgemeinschaften	Funktionsverlust von Biotopstandorten	45.428	9.086	Kompensationsverhältnis 1 : 0,2
Boden	vollständige Versiegelung von Böden der Wertstufe 2	38.690	11.607	Kompensationsverhältnis 1 : 0,3
	Bodenauftrag und Teilversiegelung von Böden der Wertstufe 2	6.738	1.348	Kompensationsverhältnis 1 : 0,2
Grundwasser	vollständige Versiegelung einer Grundwassersituation der Wertstufe 2	38.690	(11.607*)	* Ausgleich über die Mehrfachwirkung der Kompensation für das Schutzgut Boden.
	Teilversiegelung einer Grundwassersituation der Wertstufe 2	6.738	(1.348*)	
Klima	vollständige Versiegelung von Kaltluftentstehungsflächen der Wertstufe 2	38.690	(11.607*)	* Ausgleich über die Mehrfachwirkung der Kompensation für das Schutzgut Boden.
	Teilversiegelung von Kaltluftentstehungsflächen der Wertstufe 2	6.738	(1.348*)	
Landschafts- und Ortsbild	keine	-	-	-
Summe			22.041 m²	Kompensationsflächenbedarf

Auf der Grundlage des bisherigen Sachstandes der Planungen entsteht ein Gesamtkompensationsbedarf von ca. **22.041 m²**. Diese Flächengröße gilt für die Aufwertung einer gleichgroßen Fläche um eine Wertstufe, wobei vorausgesetzt wird, dass die Maßnahmen geeignet sind, die Eingriffe für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser und Klima/Luft gleichermaßen zu kompensieren.

10.2.4 Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen

Für die Kompensation der beschriebenen Eingriffe eignet sich aufgrund der angestrebten Nutzung als Wohngebiet nur eine Fläche innerhalb des Plangebietes. Für die vollständige Kompensation wird deshalb eine weitere Fläche in der nahen Umgebung von Müden für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen.

Ausgleichsmaßnahme G 3 innerhalb des Plangebietes

Beschreibung: Die ca. 3.679 m² große, ackerbaulich genutzte Fläche G 3 (Wertstufe 3) am westlichen Rand des Plangebietes wird als „Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Auf der gesamten Länge der unbebauten Fläche wird eine dichte, 7-reihige Strauchhecke mit höherwüchsigen, hochstämmigen Bäumen nach u.a. Artenliste angelegt. Die Gehölze werden unmittelbar an die Grundstücksgrenzen des Wohngebietes gesetzt, wobei die Bäume jeweils in den breitesten Bereichen der Pflanzfläche in Gruppen von 5 – 7 Stück und in den übrigen Bereichen in Gruppen von bis zu 3 Stück einzubringen sind. Die freibleibenden, kleinflächigen Areale auf der Ackerseite sind der natürlichen Sukzession durch im Boden vorhandenes Samenpotenzial bzw. durch Samenanflug mit Kräutern und Stauden aus der Umgebung zu überlassen und extensiv zu pflegen. Auf diese Weise entsteht ein linienhaftes Feldgehölz, das durch die unterschiedliche Tiefe der Fläche und Bepflanzung einen naturnahen Charakter erhält. Die Pflanzung wird durch Einzäunung gegen Wildverbiss geschützt und durch eine dreijährige Entwicklungspflege gesichert.

Begründung: Die Maßnahmenfläche G 3 grenzt direkt an das Landschaftsschutzgebiet „Südheide“ an. Durch die Gehölzpflanzung wird eine Pufferzone zwischen dem Wohn- und dem Landschaftsschutzgebiet geschaffen. Sie dient darüber hinaus der Ortsrandeingrünung.

Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung führt zu einer Vitalisierung des Bodens und zu einer Verminderung des Schadstoffeintrags. Sie dient somit dem funktionalen Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden und Grundwasser durch Versiegelung. Darüber hinaus wirkt sich die Kombination aus dichter Gehölzhecke mit höherwüchsigen Bäumen mit abschnittsweise vorgelagerten Sukzessionsarealen bereichernd auf die Biotopausstattung des Gebietes aus und bietet Lebens- und Rückzugsraum für Vögel, Kleinsäuger und Wirbellose. Im Hinblick auf den wenig gegliederten Landschaftsraum führt die Gehölzpflanzung zur Strukturierung und Belebung des Landschaftsbildes. Durch diese Maßnahme wird die Fläche ein- bis zweifach aufgewertet (Wertstufe 1 – 2).

Zeitpunkt der Umsetzung: Die Ausgleichsmaßnahme G 3 ist zeitgleich mit der Erschließung des vierten Bauabschnittes durchzuführen.

Artenliste: **Bäume** (Hochstämme 3 x v., Stammumfang mind. 10-12 cm in 1 m Höhe):

Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)
Hänge-Birke (*Betula pendula*)
Moor-Birke (*Betula pubescens*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher (Heister, 2 x v., 60 – 100 cm):

Hasel (*Corylus avellana*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Stechpalme (*Ilex aquifolium*)
Schlehe, Schwarzdorn (*Prunus spinosa*)
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Ohr-Weide (*Salix aurita*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Grau-Weide (*Salix cinerea*)
Korb-Weide (*Salix viminalis*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Waldumwandlungsmaßnahme außerhalb des Plangebietes

Beschreibung: Die insgesamt ca. 4 ha große Kiefernwaldfläche grenzt direkt an die Auenwiesen der Wietze an, die Teil des FFH-Gebietsvorschlages Nr. 81 „Örtze mit Nebenbächen“ sind. Sie liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Südheide“.

Die Waldfläche (Gemarkung Müden, Flur 13, Flurstück Nr. 8/3) wird derzeit von ca. 40– bis 50-jährigen Kiefern in Monokultur bestockt. Die teilweise gut ausgebildete Strauchschicht setzt sich aus Birke, Eiche, Faulbaum und Eberesche zusammen. Am nördlichen Wegrand stehen vereinzelt alte Eichen, während an den anderen Wegrändern Birke, Faulbaum, Eberesche und Vogelkirsche wachsen. Die dichte Krautschicht wird von Heidelbeere (*Vaccinium myrtillus*), Drahtschmiele (*Avenella flexuosa*), Dornfarn (*Dryopteris carthusiana*) und Siebenstern (*Trientalis europea*) gebildet. Die Waldfläche ist hinsichtlich ihrer Naturnähe der Wertstufe 2 zuzuordnen.

Der Kiefernwald soll in einem Abschnitt von ca. 2 ha in einen naturnahen, gut strukturierten Eichen-Buchenmischwald umgewandelt werden. Dafür wird die Waldfläche zunächst waldbaulich erschlossen und durchforstet, wobei ca. 50 % der jüngeren Kiefern sowie des Kiefern- und Birkenaufwuchses entfernt werden. Anschließend wird die Fläche zu ca. 60% mit Stieleichen (*Quercus robur*) und zu ca. 40% mit Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) unterpflanzt. Es wird nach Möglichkeit auf autochtones Pflanzgut zurückgegriffen.

Die Entwicklung des Waldbestandes ist zu beobachten und falls notwendig durch weitere Unterpflanzungen zu korrigieren bzw. zu vervollständigen. Abgängige Bäume der Pflanzmaßnahmen sind gleichwertig zu ersetzen. Die gesamte Fläche wird durch einen rotwildtauglichen Schutzzaun vor Wildverbiss gesichert, der nach erfolgreicher Durchführung der Maßnahme (10 – 15 Jahre) entfernt werden kann.

Die Umsetzung der Maßnahme wird voraussichtlich von der Bezirksförsterei Müden/Örtze durchgeführt.

Begründung: Die Entwicklung eines Eichen-Buchenmischwaldes entspricht einem Waldtyp, der sich potentiell natürlich, ohne anthropogenen Einfluss an diesem Standort ausbilden würde. Sie entspricht darüber hinaus dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes, der u.a. den Erhalt und die Entwicklung des naturnahen Waldflächenanteils vorsieht.

Die Anpflanzung standortgerechter Baumarten trägt zu einer Erhöhung der Naturnähe und der ökologischen Vielfalt des Waldes bei, was sich positiv auf die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser und Klima/Luft und auf die angrenzenden Biotope des FFH-Gebietsvorschlages Nr. 81 in der Wietze-Niederung auswirkt. Durch die Umsetzung der Maßnahmen wird die Waldfläche um eine Wertstufe aufgewertet (Wertstufe 1)

Zeitpunkt der Umsetzung: Die Umsetzung der Maßnahme ist entweder vollständig mit Fertigstellung des ersten Bauabschnitts (Lärmschutzwall) oder abschnittsweise mit Beginn der Erschließung der einzelnen Bauabschnitte durchzuführen.

10.2.5 Artenliste

Für alle Pflanzungen innerhalb des geplanten Wohngebietes (G 1, G 2) sind Sträucher und Bäume der nachfolgenden Artenliste zu verwenden.

Bäume (Hochstämme 3 x v., Stammumfang mind. 10-12 cm in 1 m Höhe)

Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)
Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)
Schwarz-Erle (<i>Alnus glutinosa</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Hängebirke (<i>Betula pendula</i>)	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)
Moorbirke (<i>Betula pubescens</i>)	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)

Sträucher (Heister, 2 x v., 60 – 100 cm; mit ** gekennzeichnete Arten sind nicht für die Begrünung des Kinderspielplatzes geeignet)

Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>)**
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Ohr-Weide (<i>Salix aurita</i>)
Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)**	Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>)
Stechpalme (<i>Ilex aquifolium</i>)**	Grau-Weide (<i>Salix cinerea</i>)
Gemeiner Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)**	Korb-Weide (<i>Salix viminalis</i>)
Rote Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)**	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)**
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Trauben-Holunder (<i>Sambucus racemosa</i>)**
Schlehe, Schwarzdorn (<i>Prunus spinosa</i>)	Hunds-Rose (<i>Rosa canina</i>)

Bodendecker

Strahlen-Ginster (<i>Genista radiata</i>)	Kriechrose (<i>Rosa arvensis</i>)
Efeu (<i>Hedera helix</i>)	Sand-Weide (<i>Salix repens</i>)
Fünffingerstrauch (<i>Potentilla fruticosa</i>)	Immergün (<i>Vinca minor</i>)

Die **Obstgehölze** (ohne Sortenangabe) sind als Hochstämme 3 x v., Stammumfang mind. 10-12 cm in 1 m Höhe zu pflanzen.

10.2.6 Zusammenfassung der Eingriffsbilanzierung

Unter Beachtung der aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem Umfang von insgesamt über 23.000 m² können die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen, erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima und Luft vollständig ausgeglichen bzw. ersetzt werden.

11 VERFAHRENSDATEN

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB wurde vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg am 28.02.2002 gefasst und gemäß § 2 (1) BauGB am 18.12.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in Form einer Auslegung im Zeitraum vom 06.01.2003 bis einschließlich 07.02.2003 durchgeführt. Sie wurde am 18.12.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde im Zeitraum vom 25.06.2003 bis einschließlich 25.07.2003 durchgeführt. Sie wurde am 16.06.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Im gleichen Zeitraum fand die Trägerbeteiligung mit Schreiben vom 17.06.2003 gemäß § 4 (1) BauGB statt.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde im Zeitraum vom 05.04.2004 bis einschließlich 19.04.2004 durchgeführt. Sie wurde am 29.03.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat den Bebauungsplan Nr. 14 „Wietzer Feld“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.03.2005 gemäß § 10 BauGB zur Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Bürgermeister

Planer