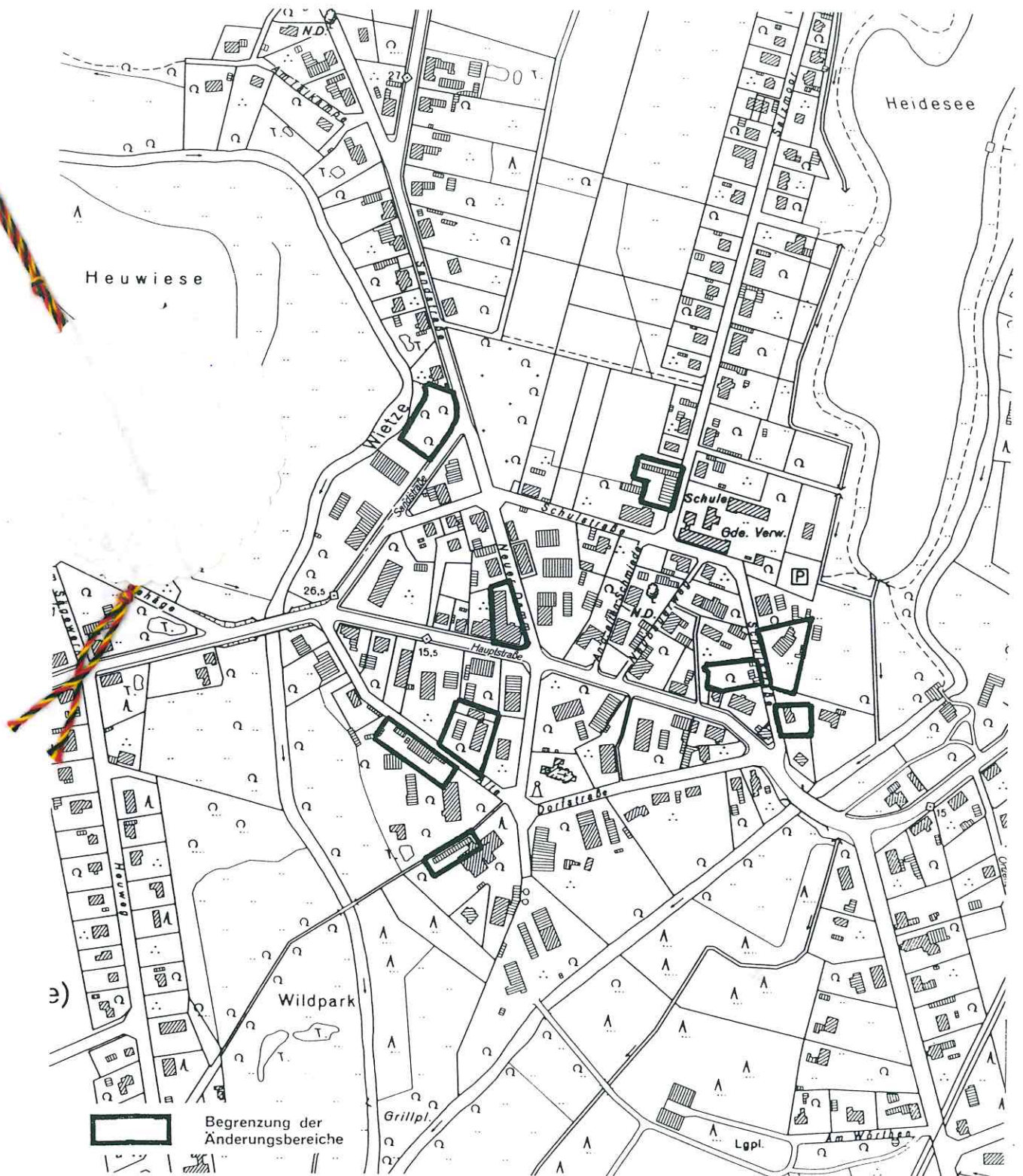


# BEGRÜNDUNG

URSCHRIFT

|                    |                    |                    |                 |
|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| Stand der Planung: | gem. § 4 (1) BauGB | gem. § 3 (2) BauGB | gem. § 10 BauGB |
| 19.1.1994          |                    |                    |                 |

## GEMEINDE FASSBERG OT MÜDEN/ÖRTZE BEBAUUNGSPLAN MÜDEN NR. 6 "ORTSMITTE" 2. ÄNDERUNG



## **1. Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes**

### **1.1 Aufstellungsbeschluß**

Die Gemeinde Faßberg hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Ortsmitte" im Ortsteil Müden beschlossen.

### **1.2 Planbereich**

Der Planbereich besteht aus mehreren Einzelflächen im alten Ortskerns von Müden, die auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt werden.

## **2. Planungsvorgaben**

### **2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Faßberg weist für die Flächen südlich der Hauptstraße und östlich der Straße "Neuer Damm" Dorfgebiete sowie westlich dieser Straße und nördlich der Hauptstraße Mischgebiete, jeweils mit einer durchschnittlichen Geschosßflächenzahl von 0,5, aus.

Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan wird im folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

### **2.2 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)**

Es handelt sich hier um ein bereits bebautes Grundstück. Belange von Natur und Landschaft sind durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

### **2.3 Denkmalschutz**

Innerhalb der Planbereiche dieser Bebauungsplanänderung ist eine Fläche enthalten, die zu einer größeren Hofanlage gehört, die wiederum insgesamt dem Denkmalschutz unterliegt. Dieser Sachverhalt wird nachrichtlich dargestellt. Eine Änderung der Planinhalte ergibt sich dadurch nicht.

## **3. Verbindliche Bauleitplanung**

### **3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)**

Dieser Bebauungsplan hat verhältnismäßig detaillierte Festsetzungen, weil dadurch der Erhalt der Grundstruktur der sehr schönen Ortsmitte Müdens unterstützt werden soll. Andererseits hat dies aber auch zur Folge, daß bauliche Veränderungen, auch wenn sie diese Struktur nicht gefährden, sehr schnell an die eben sehr eng gefaßten Grenzen des Bebauungsplanes stoßen und einen Änderungsbedarf bewirken. Nachdem solche Änderungen nicht für jedes Grundstück gesondert durchgeführt werden können, wurde gewissermaßen gesammelt, bis nun über diese 2. Änderung des Bebauungsplanes mehrere Bereiche gleichzeitig überarbeitet werden können. Die Änderungen werden mit dem Einverständnis der betroffenen Grundstückseigentümer durchgeführt.



Allgemein wird aufgrund einer entsprechenden Anregung des Landkreises festgesetzt, daß grundsätzlich Laubbäume mit einem Mindeststammdurchmesser von 25 cm wegen ihres Wertes für die Grünstruktur und das Ortsbild zu erhalten sind. Aufgrund dieser Festsetzung können die Festsetzung einzelner Baumstandorte aus der Planung genommen werden, da sie durch die allgemeine Festsetzung mit abgedeckt werden.

Der Bereich westlich der Sandstraße, gegenüber der Einmündung des Neuen Dammes, wird aus der Grünflächenfestsetzung genommen und in das benachbarte Dorfgebiet einbezogen. Zwar entspricht dies nicht der Darstellung eines Mischgebietes im Flächennutzungsplan, aber es handelt sich hier im Zusammenhang mit der südlich angrenzenden Fläche um den letzten landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb in Müden, so daß eine Festsetzung als Dorfgebiet zwingend erforderlich ist. Dieses Erfordernis wurde auch bereits im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes anerkannt, als die südlich angrenzende Fläche ebenfalls als Dorfgebiet festgesetzt wurde. Insofern erfolgt hier lediglich die Erweiterung einer vorhandenen Festsetzung. Als Grünfläche hat dieser Bereich abgesehen von dem vorhandenen Baumbestand keinen besonderen gestalterischen Wert. Angesichts der direkten Lage an einer vorhandenen Erschließung und der Lage in der Ortsmitte Müdens ist daher eine Bebaubarkeit dieses Bereiches als angemessen anzusehen. Die Bäume werden in diesem Zusammenhang als zu erhalten festgesetzt, um ihre ortsbildprägende Wirkung zu bewahren. Das Straßenbauamt Celle weist darauf hin, daß bei einer Bebauung in diesem Bereich die Sichtverhältnisse im Kurvenbereich nicht verschlechtert werden sollen.

In dem Bereich nordwestlich der Kreuzung Hauptstraße/Neuer Damm wird eine Erweiterung der überbaubaren Fläche zugunsten eines eingeschossigen Eingangsvorbaus vorgenommen. Das festgesetzte Sichtdreieck ist hiervon nicht betroffen.

Südwestlich der Alten Dorfstraße wird eine überbaubare Fläche aufgehoben zugunsten der Einbeziehung eines benachbarten bestehenden Gebäudes in die überbaubare Fläche.

Östlich der Schulstraße wird aufgrund der im Zusammenhang mit dem vorhandenen Gebäudebestand notwendigen Erweiterung der überbaubaren Fläche die Geschoßfläche auf 0,4 erhöht. Gleichzeitig wird aufgrund der heutigen Gesetzeslage eine Grundflächenzahl von ebenfalls 0,4 erstmals festgesetzt. Der Ausbau des Dachgeschosses unterhalb der Vollgeschoßgrenze, wie sie in der Niedersächsischen Bauordnung bestimmt wird, ist nach der Baunutzungsverordnung in der heutigen Fassung möglich.

In den übrigen Bereichen werden überbaubare Flächen geringfügig erweitert, ohne daß dies zu einer Erhöhung der Grund- oder Geschoßflächenzahlen führt. Die zulässige Baumasse wird somit nicht erhöht, sondern lediglich die Möglichkeiten ihrer Verteilung auf den jeweiligen Grundstücken erweitert.

Die textlichen Festsetzungen werden aus der bisherigen Planfassung übernommen. Lediglich die Festsetzung Nr. 3 wird zur Verdeutlichung um das Wort "als" ergänzt: "... Grundflächenzahl, die auf dem als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO bezeichneten Grundstücksteil festgesetzt ist".

### 3.2 Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen. Dies trifft insbesondere für das Sichtdreieck an der Ecke Neuer Damm/Hauptstraße zu, das versehentlich in der bisherigen Planfassung nicht dargestellt war, aber Inhalt des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist. Während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hatte das Straßenbauamt gefordert hier ein Sichtdreieck zu berücksichtigen. Nachdem ein Sichtdreieck bereits in der rechtskräftigen Planung vorhanden war, wurde hierauf nicht weiter eingegangen werden. Während der öffentlichen Auslegung hat das Straßenbauamt allerdings seine Forderung dahingehend präzisiert, daß das Sichtdreieck 70 x 10 m groß sein solle statt 52 x 16 m, wie es im rechtskräftigen Plan ausgewiesen war. Nachdem die Planung nicht durch eine erneute öffentliche Auslegung verzögert werden soll, wird es derzeit noch bei der bisherigen Form belassen. Das Sichtdreieck wird bei der nächsten Änderung des Bebauungsplanes an die Forderung des Straßenbauamtes angepaßt.

## 4. Zur Verwirklichung der 2. Änderung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

### 4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht bekannt.

### 4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

### 4.4 Spielplatzbedarf

Der nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz theoretisch zu errechnende Spielplatzbedarf verändert sich durch diese Planung nicht, weil für Dorfgebiete keine Spielplatzfläche erforderlich ist.

### 4.5 Der Gemeinde entstehende Kosten

Der Gemeinde Faßberg entstehen durch die Verwirklichung dieser Planung keine Kosten.

Die Begründung hat zusammen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

"Ortsmitte"

vom 3.11.1993 bis einschließlich 3.12.1993

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und wurde gemäß § 9 (8) BauGB vom Rat der Gemeinde Faßberg beschlossen.

Faßberg, den 28. April 1994

*Rud. Bruns*  
(Radlanski)

Bürgermeister

*H. H. H. H.*  
(Hörnigke)

Gemeindedirektor

