



Gemeinde Faßberg

Landkreis Celle

Satzung

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

„Am Mühlenbusch“

Ortschaft Müden

mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf – 18.06.2025

Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Im Auftrag der Gemeinde Faßberg:

HP H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

Präambel

Aufgrund des § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 und (5) des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und der §§ 80 und 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Faßberg in seiner Sitzung am diese Satzung nach § 34 (4) BauGB für eine Teilfläche der Ortschaft Müden, Bereich „Am Mühlenbusch“, bestehend aus der beigefügten Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung beschlossen.

Faßberg, den

Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der Satzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB für eine Teilfläche der Ortschaft Müden, Bereich „Am Mühlenbusch“, beschlossen.

Faßberg, den

Bürgermeisterin

Kartengrundlage

Automatisierte Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Gemeinde Faßberg
Gemarkung Müden, Flur 2

Die dieser Ergänzungssatzung zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet, § 5 (3) Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05/2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen. Die Bescheinigung gilt nur für den Geltungsbereich dieser Satzung.

Celle,

(Siegel)

rmk
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Unterschrift

Planverfasser

Die Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB für eine Teilfläche der Ortschaft Müden, Bereich „Am Mühlenbusch“, wurde ausgearbeitet von H&P Ingenieure GmbH, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30 880 Laatzen.

Laatzen, . .2025

Planverfasser
(Schneider)

Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat dem Entwurf der Satzung und der Begründung in seiner Sitzung am _____ zugestimmt und die Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. § 34 (6) BauGB i. V. m § 13 (2) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der

Entwurf der Satzung mit der Begründung wurde in der Zeit vom _____ bis zum _____ gem. § 3 (2) BauGB veröffentlicht.

Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öff. Belange um Stellungnahme gebeten.

Faßberg, den _____

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB die Satzung nebst Begründung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB für eine Teilfläche der Ortschaft Müden, Bereich „Am Mühlenbusch“, in seiner Sitzung am _____ als Satzung beschlossen.

Faßberg, den _____

Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Die Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB für eine Teilfläche der Ortschaft Müden, Bereich „Am Mühlenbusch“, ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden und damit am _____ rechtswirksam geworden.

Faßberg, den _____

Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung sind

- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 (1) BauGB,
- nach § 214 (3) Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

nicht geltend gemacht worden.

Faßberg, den

Bürgermeisterin

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dez. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung — BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289).



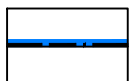
PLANZEICHENLEGENDE

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



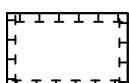
Baugrenze

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und
Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M. 1:1000



0 5 10 20 50 m



Gemeinde Faßberg
Landkreis Celle

Satzung
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
„Am Mühlenbusch“
Ortschaft Müden
mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf
Stand: 18.06.2025



H&P INGENIEURE GmbH
Beratende Ingenieure VBI für Bauwesen

Dipl.-Ing. Jochen Bess · Dipl.-Ing. Gerd Schneider

www.hp-ingenieure.de

§ 1 Oberflächenwasser

Die Ableitung von Niederschlagswasser hat durch geeignete Vorkehrungen zur Sammlung, Zwischenspeicherung und Versickerung vollständig auf den Grundstücken zu erfolgen. Zur schadlosen Rückhaltung sind auf den Grundstücken geeignete Rückhalte- und Versickerungseinrichtungen vorzusehen, die im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind. Eine Verwendung ist zulässig.

§ 2 Grünordnung / Kompensation

Je Baugrundstück ist ein höherwachsender standortheimischer Laubbaum (1. oder 2. Größenordnung; einschließlich Obstbäume) der beigefügten Artenliste als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Stückzahl zu ersetzen.

(Auf die Pflanzliste gemäß Landschaftsökologischem Fachbeitrag, Tabelle 2, wird verwiesen).

Innerhalb des festgesetzten Maßnahmenstreifens nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortheimische Sträucher oder Heister zu ersetzen. Bauliche Anlagen / Nebenanlagen innerhalb des Streifens sind unzulässig. Dies gilt auch für Spielgeräte oder Anlagen zur Entwässerung. Das Ablagern von Grünabfällen oder sonstigen Abfällen ist unzulässig.

§ 3 Vorbeugender Artenschutz

Nachrichtliche Übernahme: Bei sämtlichen Baumaßnahmen sind die Schutzbestimmungen des Bundesartenschutzrechts einzuhalten. Das Fällen von Gehölzen ist zum Schutz von Gehölzbrütern nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig (in Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Abweichende Regelungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB). Dabei gilt als Voraussetzung, dass in den betroffenen Gehölzen nachweislich keine Brutvorkommen mehr vorhanden sind.

§ 4 Externe Kompensation / Ersatzaufforstung

Teilfläche des Flurstücks 22/1, Flur 10, in der Gemarkung Bonstorf, Gemeinde Südheide: Entwicklung von Eichenmischwald, d.h. eine Umwandlung vom bisherigen Biotoptyp „Sand-Acker“ (AS) zu Biotoptyp „Bodensaurer Eichenmischwald“ (WQ) in einem Flächenumfang von 4.258 m². Der erforderliche Flächenumfang ist vor Ort einzumessen und entsprechend abzuflocken.

Lageplan (ohne Maßstab), Quelle: Büro Mextorf (Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung):



ALLGEMEINE HINWEISE

I. Art und Maß der baulichen Satzung

Art und Maß der baulichen Nutzung bemisst sich an den Zulässigkeitsmaßstäben der umgebenden Bebauung. Als maßgeblich dafür erachtet die Gemeinde Faßberg die Grundstücke Unterlüßer Straße 13 bis 19 (inkl. Hinterliegerbebauung) und das Grundstück Am Mühlenbusch 3.

II. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Satzung besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für arch. Denkmalpflege, § 22 NDSchG, anzuzeigen.

III. Bodenschutz

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

IV. Gehölzschutz

Sofern Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld (hier: Traufbereich) des Einzelbaumbestandes (außerhalb des Geltungsbereichs) durchgeführt werden, sind die Vorschriften der DIN 18920 („.....Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) zu beachten.

0. Anwendungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift bezieht sich auf den Geltungsbereich der Satzung nach § 34 (4) BauGB.

1. Gestaltung von Fassaden

Die Außenwände der Hauptgebäude sind aus folgenden Material zulässig:

- Roter bis rotbrauner Klinker, als Farbtöne des Farbregisters RAL 840 HR sind zulässig: RAL 3000-3005, RAL 3009, RAL 3011, RAL 3013, RAL 3013, RAL 3016, RAL 3020 und RAL 3031. Die dazugehörigen Zwischentöne sind zulässig.

- Holz in natürlicher Farbgebung (natur, lackiert bzw. lasiert).

Kombinationen mit anderen Materialien sind auf bis zu 20 % der jeweiligen geschlossenen Fassadefläche zulässig. Bei der Verwendung von Putz gilt:

- Heller Putz, als Farbtöne des Farbregisters RAL 840 HR sind zulässig: RAL 1001-1002, RAL 7049, RAL 9001-9003, RAL 9010, RAL 9016 und RAL 9018. Die dazugehörigen Zwischentöne sind zulässig.

Fenster, auch Schaufenster, und Zugänge sind als stehende Formate auszuführen oder dergestalt durch Rahmen o.ä. zu gliedern, dass die dadurch entstehenden Einzelsegmente ein stehendes Format aufweisen.

Fachwerkbauweise unter Verwendung der vorstehenden Farbvorgaben ist zulässig. Dies gilt auch für nicht tragendes Fachwerk (sog. Blendfachwerk).

2. Dächer

Als Dachform sind für die Hauptdachflächen gleich geneigte Sattel- und Krüppelwalm-dächer zulässig. Die Dachneigung der Hauptdachflächen muss zwischen 35° und 50° betragen.

Als Dacheindeckung für die Hauptdachflächen sind Dachziegel / Dachpfannen in folgenden Farbtönen des Farbregisters RAL 840 HR mit matter Oberfläche sowie begrünte Dächer zulässig:

- analog Klinker, siehe oben 1.

Zulässig sind zudem Dachflächenfenster, Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sowie zusätzlich als Dachaufbauten Schlepp-/Satteldachgauben (Erker). Von den seitlichen Begrenzungen der Dachfläche ist mindestens 1,5 m Abstand einzuhalten. Die Dachaufbauten sind mit ihrer Oberkante mind. 4 Dachziegel (durchschnittlich 45 cm Länge pro Dachziegel) unterhalb des Firstes der Hauptdachflächen anzuordnen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche anzubringen. Ein Aufständern der Kollektoren ist unzulässig.

Flachdächer sind zulässig auf Garagen und Nebengebäuden, sofern sie begrünt werden. Andernfalls gelten die vorstehenden Regelungen für Hauptdachflächen.

3. Einfriedigungen

Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

Hecken aus standortheimischen Gehölzen gem. Pflanzliste bis 1,80 m Höhe, Holz-Staketenzäune oder gemauerte Einfriedungen bis 1,20 m Höhe, letztere in Farbgebung analog der Fassadenmaterialien gemäß § 1 der ÖBV oder aus örtlichen Feldsteinen.

Weiterhin zulässig sind (Doppel-)Stabmattenzäune bis 1,20 m Höhe in zurückhaltender ortsbildgerechter Farbgebung (z.B. grün, anthrazit). Unzulässig sind Sichtschutzelemente jedweder Art innerhalb der Zäune.

4. Gestaltung / Begrünung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Erhaltung und Stärkung des Artenbestandes und der Artenvielfalt sind private Gartenflächen gem. § 9 (2) NBauO möglichst strukturreich und naturnah zu gestalten. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten (flächenhafte Schüttungen) sind unzulässig.

5. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 (3) NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 (5) NBauO geahndet werden.



Gemeinde Faßberg

Landkreis Celle

Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB **„Am Mühlenbusch“** **Ortschaft Müden** mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Entwurf – 18.06.2025

Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Im Auftrag der Gemeinde Faßberg:

HP H&P Ingenieure
& Laatzten / Soltau

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung / Allgemeine Zielsetzungen / Grundlagen	1
1.1	Anlass und Ziele der Planung	1
1.2	Allgemeine planungsrechtliche Grundlagen	3
1.3	Örtliche Rahmenbedingungen / Restriktionen	4
2	Raumordnung und Landesplanung	6
2.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017 / 2022)	6
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Celle	6
2.3	Hochwasserschutz - Länderübergreifender (Bundes-)Raumordnungsplan	7
3	Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen	8
3.1	Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches	8
3.2	Bauliche und sonstige Nutzung	10
3.3	Erschließung / Ver- und Entsorgung	10
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV)	10
5	Ermittlung und Bewertung von Umweltbelangen	11
5.1	Waldumwandlung	11
5.2	Belange der Gefahrenabwehr	13
5.3	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	13
5.4	Externe Ersatzaufforstungsfläche	15
6	Abwägung und Beschlussfassung	15

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan mit Markierung des potentiellen Baugebietes gemäß Aufstellungsbeschluss (unmaßstäblich)	1
Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Faßberg (unmaßstäblich)	2
Abbildung 3: Lageplan Natura-2000-Gebietskulisse, hier: FFH-Gebiet (unmaßstäblich)	5
Abbildung 4: Ausschnitt RROP Celle - Entwurf 2016 (unmaßstäblich)	6
Abbildung 5: ÜSG der Örtze inkl. Risikogebiet (unmaßstäblich)	7
Abbildung 6: Luftbild mit Grundstücksmarkierung (unmaßstäblich)	8
Abbildung 7: Ausschnitt Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)	9
Abbildung 8: Lageplan ext. Kompensationsfläche (unmaßstäblich)	15

Anlagen

Anlage 1:

Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung in Verbindung mit der Aufstellung der Satzung „Am Mühlenbusch“ nach § 34 (4) Nrn. 1 + 3 BauGB in Müden (Örtze) - (Gemeinde Faßberg, Landkreis Celle), Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. H. Mextorf, Hess. Oldendorf, Stand 17.06.2025

1 Einleitung / Allgemeine Zielsetzungen / Grundlagen

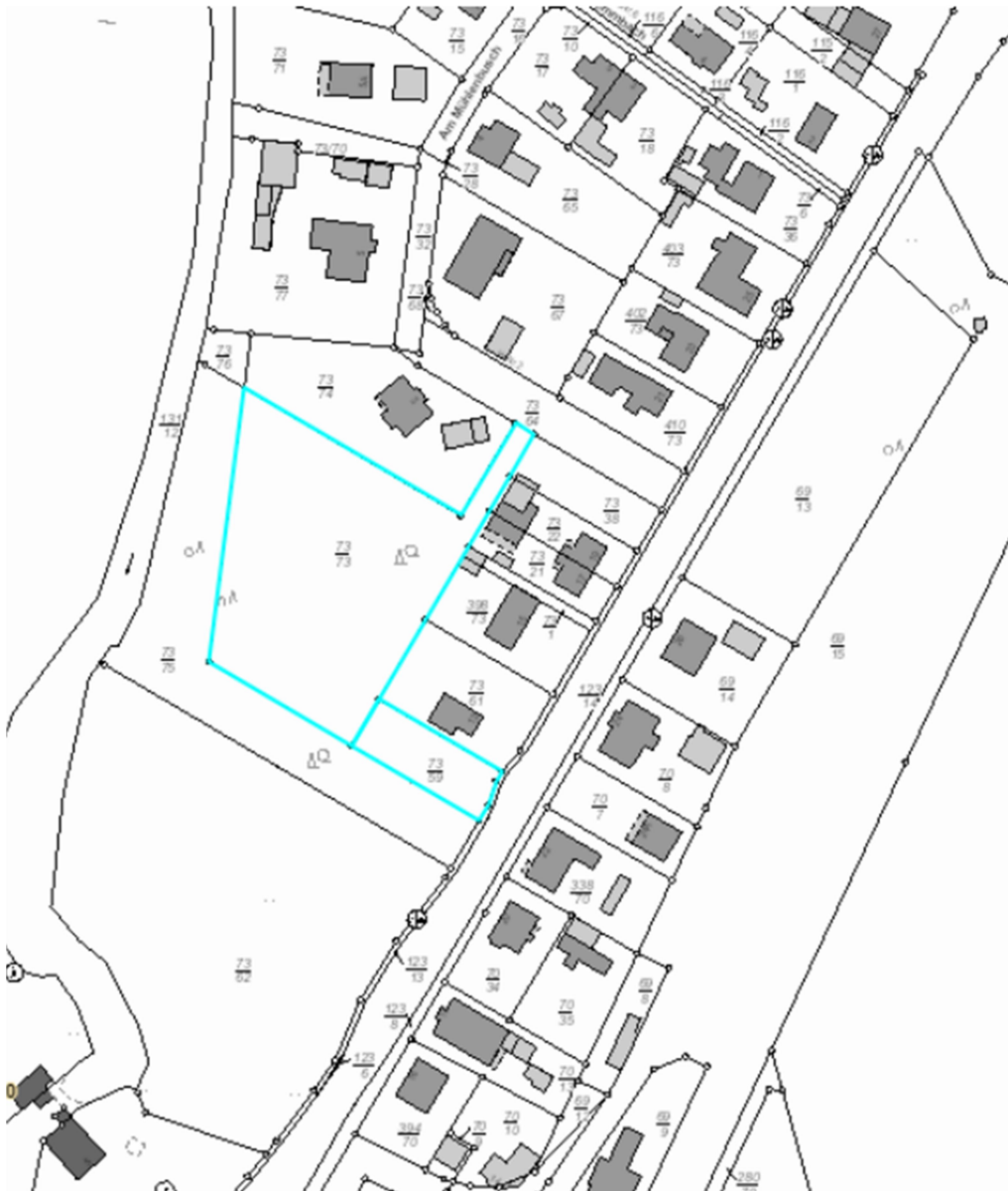
1.1 Anlass und Ziele der Planung

Das Baugebiet Am Mühlenbusch befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Bebaubarkeit richtet sich somit nach § 34 (1) BauGB. Demnach ist eine sich in die Umgebung einfügende Bebauung zulässig, wenn es sich um einen sog. im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt:

(1) ¹Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. ²Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Dabei definieren sich die Grenzen eines Bebauungszusammenhangs regelmäßig an den Verbindungslinien zwischen den vorhandenen Bebauungen (Hauptgebäude).

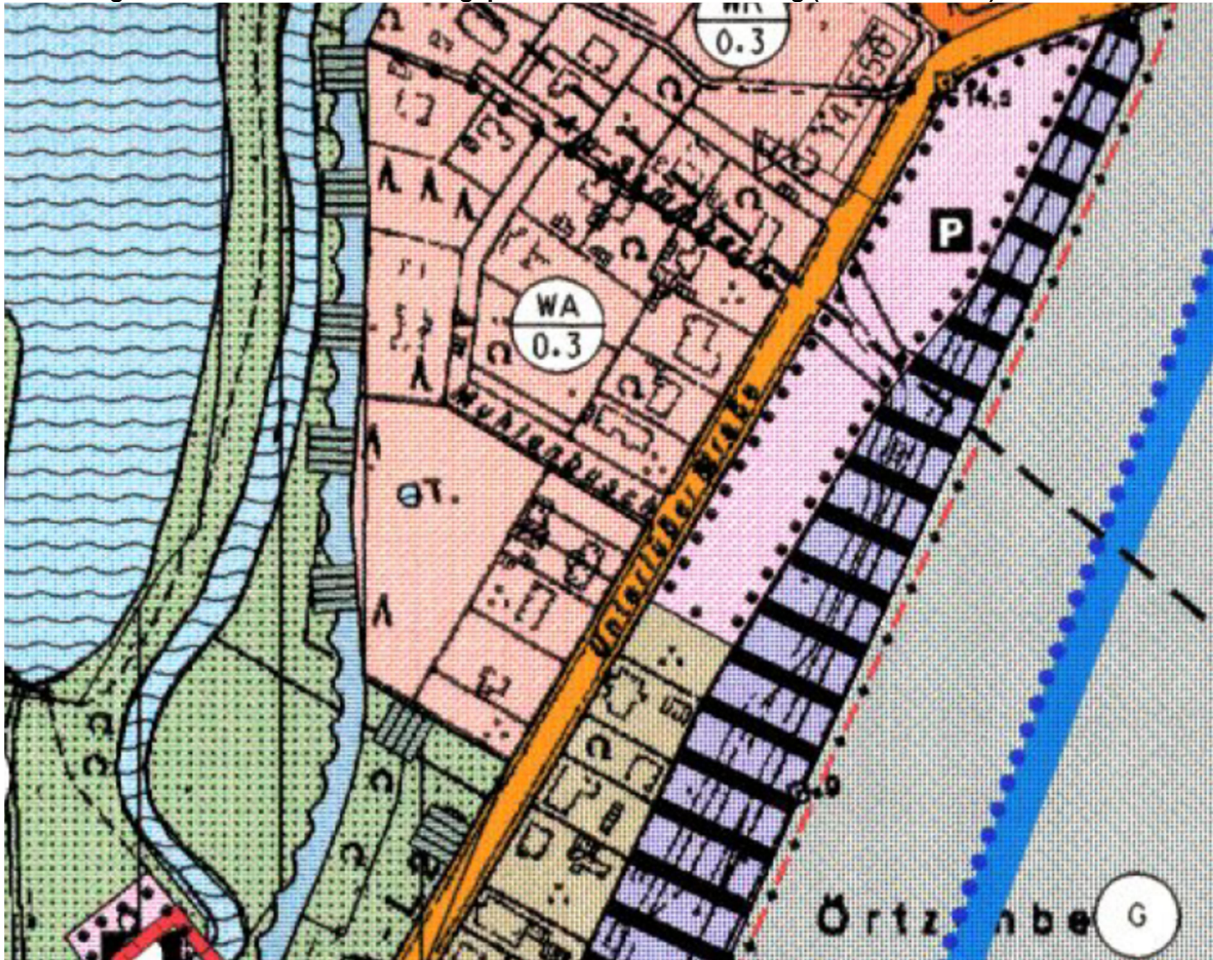
Abbildung 1: Lageplan mit Markierung des potentiellen Baugebietes gemäß Aufstellungsbeschluss (unmaßstäblich)



Demnach wären die vorstehend markierten Flächen nur bedingt und sehr eingeschränkt bebaubar, eine vollständige Bebaubarkeit bedürfte einer gesonderten Bauleitplanung, in der Regel eines Bebauungsplanes.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt, womit letztlich (wenn auch unverbindlich) die gemeindliche Absicht belegt ist, dass hier perspektivisch Wohnnutzung entstehen soll.

Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Faßberg (unmaßstäblich)



Zwar stellt sich die Ortschaft Müden als vergleichsweise geschlossen dar und die Anwendbarkeit des § 34 (1) BauGB ist in vielen Fällen unstrittig – dennoch gibt es in der Praxis immer wieder strittige Anwendungsfälle bzw. Fälle, in denen ein Bauwunsch besteht, dem jedoch genehmigungsseitig nicht nachgekommen werden kann, z.B. weil, wie in diesem Fall, der potentielle Bauplatz lediglich randlagig an die bebaute Ortslage angrenzt o.ä. Anlass der Planung ist ein entsprechender Bauwunsch, die aktuell nicht befriedigt werden können.

Mit der vorliegenden Satzung nach § 34 (4) BauGB soll der hier betroffene Ortsrand planungsrechtlich „arrondiert“ werden, soweit dies im Rahmen von § 34 (4) Nr. 1 bis 3 BauGB möglich ist. Für die Satzung insgesamt sind mit Blick auf das harmonische dörfliche Erscheinungsbild der Ortschaft Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) angeraten.

Bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 BauGB kann auf dieeteiligungsverfahren nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB verzichtet werden. Es sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 (2) Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

Mit der Bearbeitung der Satzung wurde die H&P Ingenieure GmbH, Laatzen, beauftragt.

1.2 Allgemeine planungsrechtliche Grundlagen

Mittels Satzungen nach § 34 (4) BauGB kann die Gemeinde

- die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen (Klarstellungssatzung),
- bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind (Entwicklungssatzung) und
- einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Ergänzungssatzung).

Eine Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann aufgestellt werden, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Im Zusammenhang bebauter Ortsteil
- Kein Bebauungsplan.

Eine Entwicklungssatzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 kann aufgestellt werden, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Bebaute Flächen im Außenbereich,
- die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind.

Eine Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann aufgestellt werden, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Kein im Zusammenhang bebauter Ortsteil
- Kein Bebauungsplan
- Einzelne Außenbereichsflächen
- Diese sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt
- (Keine Baufläche nach FNP).

Im vorliegenden Fall kann nur § 34 (4) Nr. 3 BauGB zur Anwendung kommen. Zwar ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, jedoch nicht (mehr) baulich geprägt. Eine Klarstellung genügt ebenfalls nicht, da kein Bebauungszusammenhang besteht.

Der Beurteilungsrahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich nach § 34 (1) BauGB ergibt sich aus der Art und dem Maß der tatsächlich vorhandenen, die Umgebung prägenden Bebauung. Grundsätzlich dienen die Satzungen nach § 34 (4) BauGB dem Zweck, für das Satzungsgebiet die Zulässigkeitsmaßstäbe des § 34 (1) BauGB für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben zur Anwendung zu bringen. Nur in begrenztem Umfang können die Zulässigkeitsmaßstäbe des § 34 (1) BauGB im Geltungsbereich einer Entwicklungs- oder Ergänzungssatzung durch planerische Festsetzungen abgelöst werden, nämlich durch solche, die für die zweckkonforme Weiterentwicklung des Innenbereichs um einzelne Außenbereichsflächen erforderlich sind und die den sich aus der tatsächlichen Bebauung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab nicht vollständig ersetzen (vgl. Spannowski/Uechtritz, RN 82 und 96 zu § 34 BauGB).

Generell ist anzuführen, dass die Beurteilung eines Vorhabens nach § 34 BauGB dreierlei voraussetzt:

- ❖ Das zu bebauende Grundstück muss von relevanter Bebauung umgeben sein oder es muss an relevante Bebauung angrenzen,
- ❖ diese relevante Bebauung muss in einem Zusammenhang stehen und
- ❖ der Bebauungszusammenhang muss einem Ortsteil angehören (städtebauliches Gewicht).

Diese Voraussetzungen werden in der Ortschaft Müden für das Satzungsgebiet als gegeben angesehen. Die unmittelbare Umgebung ist von der Bestandsnutzung geprägt. Die Wohnbaudarstellung im wirksamen Flächennutzungsplan ist ein weiteres Indiz für das städtebauliche Gewicht des Plangebietes. In der in 2006 beschlossenen und zunächst in Kraft getretenen Innenbereichssatzung Müden wurde die Flächen auch folgerichtig als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Am Mühlenbusch“ definiert und hätte eine Bebaubarkeit zur Folge gehabt. Inzwischen gilt diese Satzung nicht mehr, da sie aufgrund von materiell-rechtswidrigen Festsetzungen, die der Landkreis Celle festgestellt hat, nichtig ist.

1.3 Örtliche Rahmenbedingungen / Restriktionen

Die Aufstellung einer Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB unterliegt weiteren Restriktionen, vgl. § 34 (5) BauGB:

(5) ¹Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach [Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung](#) oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in [§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b](#) genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach [§ 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes](#) zu beachten sind.

Nr. 1 sieht die Gemeinde Faßberg unter Berücksichtigung der Lage der Flächen und den Regelungsinhalten der vorliegenden Satzung als gegeben an, Nr. 2 hat für die hier zu erwartenden Nutzungen keine maßgebliche Bedeutung. Nr. 3 ist insofern maßgeblich, weil zu den in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgütern auch die an das Plangebiet angrenzenden Natura-2000-Flächen gehören.

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

Gemäß der Umweltkarten des NLWKN sind diese Flächen westlich des Plangebietes wie folgt abgegrenzt, vgl. Abb. 3, hier: FFH-Gebiet 081, Örtze mit Nebenbächen.

Abbildung 3: Lageplan Natura-2000-Gebietskulisse, hier: FFH-Gebiet (unmaßstäblich)



Die Abgrenzung des Plangebietes und die planerischen Inhalte müssen demgemäß so gestaltet werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden können.

2 Raumordnung und Landesplanung

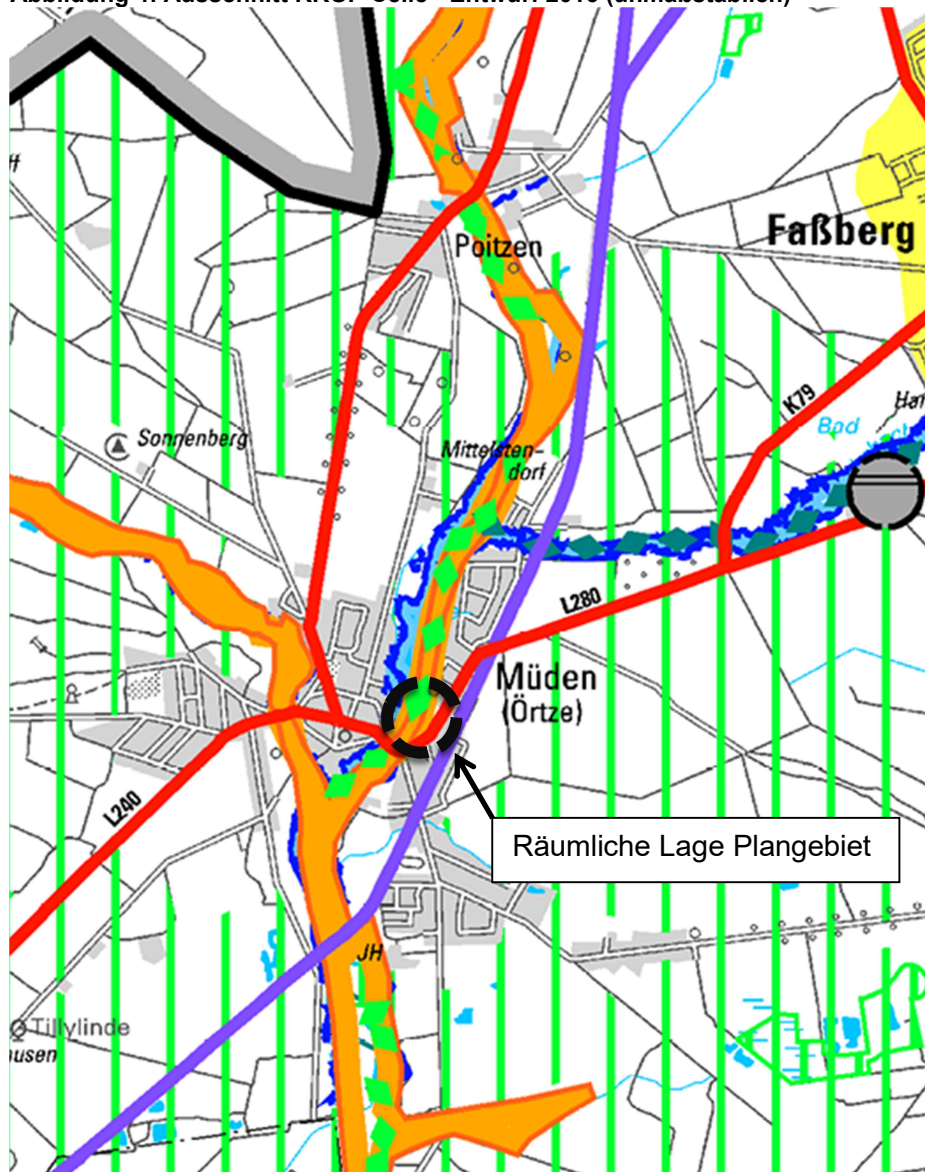
2.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017 / 2022)

Das Satzungsgebiet ist im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017, geändert 2022) maßstabsbedingt nicht zu identifizieren. Erkennbar ist die Örtzeniederung als linienförmiger Biotopverbund.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Celle

Maßgeblich ist der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes, RROP, des Landkreises Celle (2016)¹, Kartenstand 22.02.2017.

Abbildung 4: Ausschnitt RROP Celle - Entwurf 2016 (unmaßstäblich)



¹ Die vormalige Fassung des RROP stammt aus dem Jahr 2005 und kann insofern als veraltet gelten.

Das Plangebiet liegt an der L 280, die als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung verzeichnet ist. Das Natura-2000-Gebiet der Örtzeniederung grenzt westlich an, überlagert durch ein linienhaftes Vorranggebiet für Natur und Landschaft.

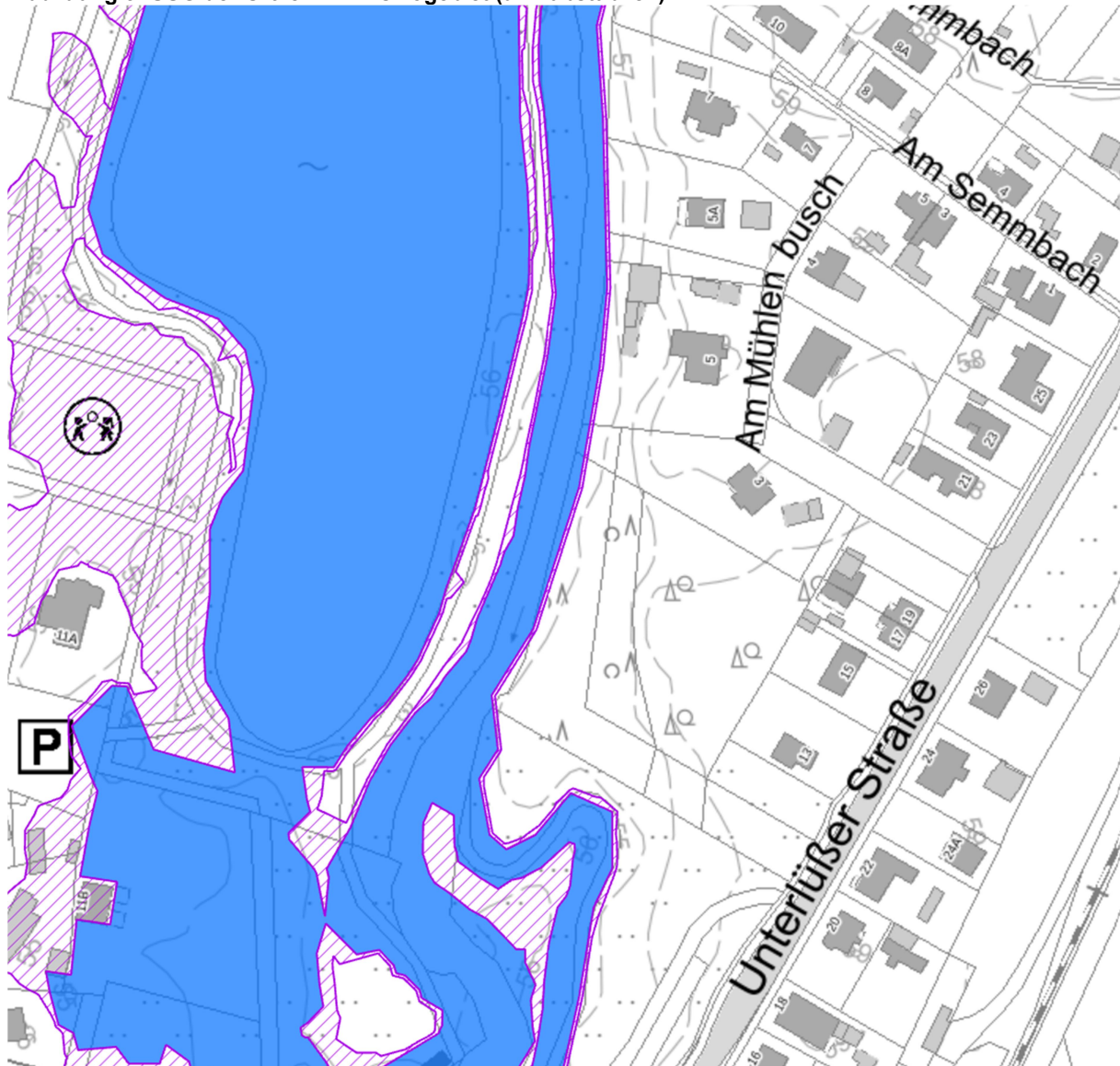
2.3 Hochwasserschutz - Länderübergreifender (Bundes-)Raumordnungsplan

Als Ziel, den Hochwasserschutz zu verbessern, trifft der (Bundes-) Raumordnungsplan Regelungen zum Hochwasserrisikomanagement, insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung und kritische Infrastrukturen, aber auch Regelungen zur Gewinnung und Freihaltung von Retentionsflächen sowie zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens.

Der hier vorliegende Planungsbereich liegt außerhalb förmlich festgesetzter Verordnungsgebiete, außerhalb vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete und liegt auch nicht innerhalb eines sog. Risikogebietes außerhalb eines Überschwemmungsgebietes (schraffierte Flächen) nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), vgl. folgende Abbildung.

Die Planung berührt den Belang Hochwasserschutz daher nicht.

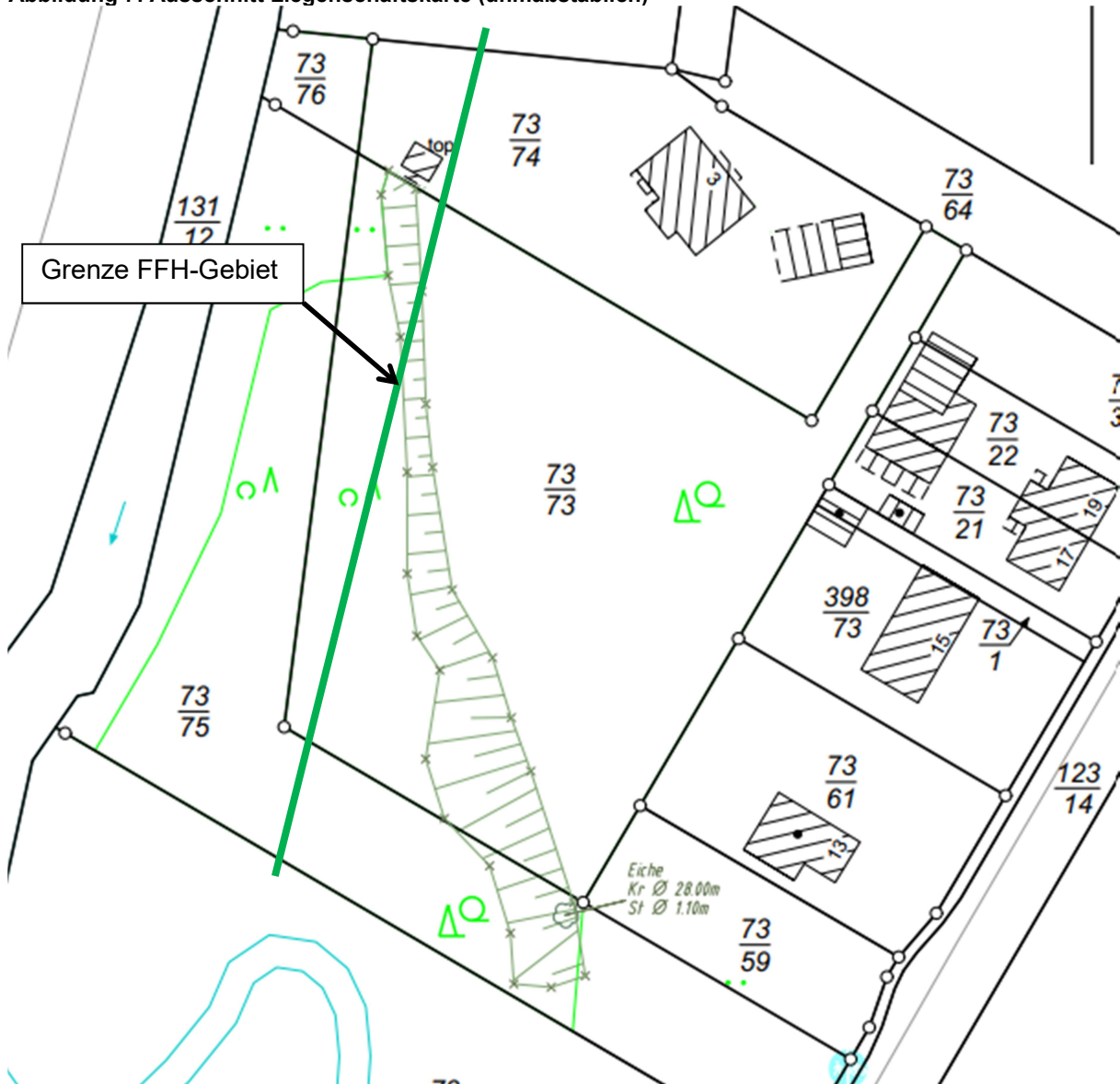
Abbildung 5: ÜSG der Örtze inkl. Risikogebiet (unmaßstäblich)



Die Erschließung des Areals kann von der Unterlüßer Straße, L 280, wie auch von Norden über die Anliegerstraße Am Mühlenbusch erfolgen. Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt von Müden.

Betreffs der Beschreibung der naturräumlichen Gegebenheiten sei auf den Fachbeitrag Mextorf, siehe Anlage 1, verwiesen.

Abbildung 7: Ausschnitt Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)



Die Abgrenzung des Satzungsgebietes entspricht nicht dem Aufstellungsbeschluss, vgl. vorne Abb. 1 – da die Festsetzung den Belangen des FFH-Gebietes sowie der Topografie Rechnung trägt: Die Überbaubarkeit beschränkt sich auf den östlichen Teil des Grundstücks, vgl. dazu auch Biotoptypenkartierung.

Es werden umfangreiche Gehölzbestände überplant, die entsprechende Kompensation nach sich ziehen. Hierauf wird in Abschnitt 5 eingegangen (wenn der Umweltbeitrag vorliegt).

Die genaue Abgrenzung des Satzungsgebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2 Bauliche und sonstige Nutzung

Die Zulässigkeit von Vorhaben soll sich zukünftig nach § 34 BauGB richten. Neue geplante Bauvorhaben haben sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die Eigenart der Umgebung einzufügen. Demgemäß sieht die Gemeinde Faßberg für das Satzungsgebiet keinen Regelungsbedarf hierzu.

Ergänzend unterliegt der Planbereich jedoch Örtlichen Bauvorschriften, ÖBV – siehe Abschnitt 4.

3.3 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Straße Am Mühlenbusch sowie an der Südostkante unmittelbar an die L 280, Unterlütter Straße, angebunden und damit an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen.

Die Erschließung der hier ausgewiesenen zusätzlichen, teils hinterliegenden Bauflächen muss ggf. über Baulasten / privatrechtliche Regelungen erfolgen, sofern unterschiedliche Eigentümer betroffen sind. Im Rahmen dieser Satzung bedarf es dazu keiner weiteren Regelungen. Gleiches gilt analog für die Ver- und Entsorgung.

4 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV)

Die Ortschaft Müden weist ein weitgehend harmonisches dörfliches Ortsbild auf, mit einer typisch ländlichen Nutzungsmischung von Wohnen, Landwirtschaft und untergeordnet gewerblichen Nutzungen. Die Gestaltung der Gebäude im Ortskern, wozu das Plangebiet zählt, ist geprägt von roten Klinkerfassaden und roten Dacheindeckungen. Die Dächer sind überwiegend als gleich geneigte Satteldächer, teils mit Krüppelwalm, ausgebildet. Walmdächer, Mansarddächer, Pultdächer oder andere Dachformen sind im Kernbereich nicht prägend bzw. nicht ortstypisch. In den Randbereichen, also den Baugebieten mittleren und jüngeren Alters, finden sich auch andersfarbige Dacheindeckungen und Dachformen.

Dachaufbauten finden sich im Kernbereich nur untergeordnet zur Dachfläche an wenigen Stellen. Prägend sind vielmehr großformatige „glatte“ Dachflächen. Allerdings sollen Maßnahmen zum Dachgeschossausbau im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden befördert werden, weswegen in Hinblick auf Dachaufbauten auf allzu enge Reglementierungen verzichtet wird.

Im Zusammenwirken mit den textlichen Festsetzungen sollen die ÖBV das ortstypische Erscheinungsbild sichern. Anders als an anderen Stellen ist es hier im Ortskernbereich nicht das Ziel, vermeintlich zeitgemäßen Bauformen (sog. Stadtvillen etwa) oder Gestaltungsformen (Pultdächer, Flachdächer o.ä.) Raum zu geben, sondern ganz eindeutig die traditionelle örtliche Bauweise und Gestaltung fortzuführen.

Demgemäß regeln die ÖBV die Fassadengestaltung, die Dachformen und -farben sowie Einfriedungen und weisen nochmals quasi nachrichtlich und betonend auf die Freiflächengestaltung nach NBauO hin.

Bei den Fassaden liegt der Schwerpunkt auf rotem Klinker. Ebenso zulässig sind Holzfassaden in jeglicher Form, aber ohne farbigen Anstrich. Untergeordnet sollen auf max. 20% einer Seite andere Materialien zulässig sein, etwa metallene Fassadenplatten o.ä. – aber auch Putz. Für diesen wiederum gelten ebenfalls Farbvorgaben, nämlich als klassischer heller Putz.

Bei den Dächern werden Form und Farbe in Anlehnung an den Bestand geregelt. Für Dachaufbauten wird der Umfang reduziert. Dazu werden im Sinne des Klimaschutzes PV-Anlagen zugelassen. Begrünte Hauptdächer sind zulässig, müssen aber die Dachneigung einhalten. Anders bei Nebengebäuden: Diese dürfen, sofern begrünt, flach ausgeführt werden, da sie weniger ortsbildprägend sind.

Stark ortsbildprägend wirken dagegen Einfriedigungen: Für diese gelten strenge Höhen- und Materialvorgaben.

Die Vorgaben zur Freiflächengestaltung ergeben sich bereits aus der Nds. Bauordnung (NBauO), werden jedoch klarstellend nochmals aufgenommen.

5 Ermittlung und Bewertung von Umweltbelangen

Auf Anlage 1 zu dieser Begründung wird verwiesen. Der Gutachter ist in Abschnitt 6.2 seiner Ausarbeitung ausführlich auf die plan- / vorhabenbedingten Auswirkungen eingegangen, so auch auf das FFH-Gebiet. Zitat: „Es ist nicht erkennbar, dass das Vorhaben die ... gebietsbezogenen Erhaltungsziele für Lebensraumtypen (LRT) oder Tierarten des FFH-Gebietes 81 „Örtze mit Nebenbächen“ direkt oder indirekt beeinträchtigen könnte“.

Diese Aussage ist grundlegende Voraussetzung für die Durchführung des Planverfahrens.

Darüber hinaus hat der Gutachter die relevanten Schutzgüter geprüft / bewertet. In Hinblick auf die sich für dieses Verfahren ergebenden Maßnahmen hat sich die im Plangebiet durchzuführende Waldumwandlung als maßgeblich herausgestellt.

5.1 Waldumwandlung

Gemäß landschaftsökologischem Fachbeitrag ist das Plangebiet geprägt von Kiefernforst, WZK, sprich Wald im Sinne des Nds. Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG). Betroffen ist eine Fläche von ca. 2.600 m².

Nach aktuellem Waldrecht (NWaldLG – Nieders. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung) bestehen die wesentlichen Umweltschutzziele des Gesetzes darin, den Wald wegen seiner Nutzfunktion, seiner Bedeutung für die Umwelt sowie wegen seiner Bedeutung für die Erholung zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehrten und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. Der Grundsatz der Walderhaltung nimmt dabei einen hohen Stellenwert ein, Waldumwandlungen sollen in der Regel nur mit der Auflage einer Ersatzaufforstung in mindestens gleichem Umfang genehmigt werden.

Der Gutachter hat eine Bewertung des Bestandes vorgenommen und eine erforderliche Ersatzaufforstung von rd. 4.000 m² ermittelt, vgl. Abschnitt 6 des beigefügten Fachbeitrags Büro Mextorf, Hessisch Oldendorf. Die Gemeinde Faßberg beabsichtigt, eine Ersatzaufforstung an anderer Stelle vorzunehmen.

Gemäß § 1a Abs. 2, Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen zu begründen, analog § 8 NWaldLG.

Für die Waldfläche begründet sich die Waldinanspruchnahme konkret wie folgt: Innerhalb der Ortslage Müden existiert aktuell keinerlei verfügbares Bauland. Die letzten Bauplätze im Bereich Wietzer Feld im Westen der Ortslage sind vergeben bzw. reserviert. Die Gemeinde Faßberg ist für die Ortslage Müden mit Baulandnachfragen konfrontiert, resultierend vornehmlich aus dem Eigenbedarf (Familien, aber auch jüngere Leute, die nach Studium o.ä.

zurückkommen), begründet im attraktiven Erscheinungsbild und der infrastrukturellen Ausstattung von Müden. Zu nicht unerheblichen Teilen schränken geschlossene Waldgebiete die bauliche Entwicklung entlang der Ränder von Müden ein. Die an die bebaute Ortslage angrenzenden Ackerflächen stehen aktuell nicht für eine Baulandentwicklung zur Verfügung. Die Gemeinde Faßberg ist bemüht, mittelfristig weiteres Bauland zu schaffen – allerdings verweist die Gemeinde angesichts knapper werden Ackerlandes auch auf die Bodenschutzklausel, siehe dazu auch Abschnitt 7 des landschaftsökologischen Fachbeitrags Mextorf. Solange keine anderen Flächen zur Verfügung stehen, sieht die Gemeinde Faßberg die Entwicklung einer innerörtlichen Fläche auch mit Blick auf den Bodenschutz als zielführend, ja sogar geboten an, auch wenn damit eine (kleinflächige) Waldumwandlung einher geht.

Der hier gegenständliche Waldbereich grenzt unmittelbar westlich und südlich an die bebaute Ortsrandlage von Müden an. Auf dem unmittelbar nördlich angrenzenden Flurstück 73/74 wurde vor etlichen Jahren ein Einfamilienhaus errichtet, womit ebenfalls eine genehmigte Waldumwandlung auf Basis eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (ALW 2013) einherging. Die hier vorliegende Satzung setzt die Ortsentwicklung an der betreffenden Stelle westlich der Unterlüßer Straße fort. Neben der unmittelbar an die Straße angrenzenden Grünlandfläche bildet der Waldbereich bis in eine mittlere Tiefe von ca. 70 m von der Unterlüßer Straße Baulandentwicklungspotential aus. Mit der Planung erfolgt eine Fortsetzung der nördlich gelegenen Bebauung nach Süden, ohne dass die Örtzeniederung und das FFH-Gebiet beeinträchtigt werden. Gleichzeitig gilt aber auch, dass mit der hier vorliegenden Planung ein endgültiger Randabschluss an der betreffenden Stelle geschaffen wird – eine weitere Entwicklung nach Süden kann ausgeschlossen werden.

Mit der vorliegenden Satzung werden die Voraussetzungen geschaffen, mittels einer eingriffsarmen Erschließung von der Unterlüßer Straße bzw. der Straße Am Mühlenbusch Hinterliegerbebauung zu schaffen, die Ortschaft damit städtebaulich zu arrondieren und die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu vermeiden. Das Plangebiet liegt integriert in der Ortslage Müden, Versorgungseinrichtungen können auch fußläufig gut erreicht werden. Die Schaffung von Bauland in integrierter Lage hat für die Gemeinde Faßberg hier einen Stellenwert, der denjenigen des Walderhalts überwiegt. Konkret erkennt die Gemeinde Faßberg ein Interesse der Allgemeinheit an der Schaffung von nachfragegerechtem Wohnbauland innerhalb der Ortslage von Müden.

Aus Sicht der Gemeinde Faßberg kann mit der Umwandlung der Waldfläche auch den Belangen der Gefahrenabwehr in Bezug auf die Bestandsbebauung nachgekommen werden, denn diese grenzt teils weniger als 10 m an den Wald an.

Hinsichtlich der Waldfunktionen gilt unter Bezug auf § 8 Abs. 3 NWaldLG:

- Schutzfunktion: Zwar grenzt der Wald an das FFH-Gebiet an, jedoch lässt die vergleichsweise Kleinflächigkeit i.V.m. den Abständen zur Örtzeniederung keine erhebliche Bedeutung für Klima, Wasser oder die sonstige Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erkennen. Auch ist die Fläche im RROP nicht als Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt, sondern nur die eigentliche Örtzeniederung, siehe vorne Abb. 4.
- Erholungsfunktion: Die Waldfläche liegt auf Privatgrund ohne öffentlichen Zugang. Eine erhebliche Bedeutung für die Erholung ist nicht gegeben. Die weiteren genannten Vorgaben treffen nicht zu, weder ist die Waldfläche im RROP Vorranggebiet für Erholung, siehe vorne Abb. 4, noch hat Faßberg einen unterdurchschnittlichen Waldanteil im Vergleich zum Landesdurchschnitt.
- Nutzfunktion: Eine erhebliche Bedeutung der Fläche für die forstliche Erzeugung ist nicht gegeben – dagegen spricht neben der Kleinteiligkeit der Fläche auch die mäßige Erreichbarkeit sowie der Baumbesatz.

Gemäß § 8 Abs. 3 letzter Satz NWaldLG gilt: „Liegt ein Wald mit einer Gesamtgröße von bis zu 2.500 m² innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, so kann eine Umwandlung genehmigt werden, sofern nicht die in Satz 1 vorzunehmende Abwägung das öffentliche Interesse an der Sicherung der genannten Waldfunktionen weit überwiegt“. Im vorliegenden Fall beträgt die Waldumwandlungsfläche 2.600 m², ist also nur wenig größer, als der Flächenansatz, bei dem die Waldfunktionen weit überwiegen müssen.

In der Gesamtabwägung überwiegen für die Gemeinde Faßberg somit die Belange der Baulandentwicklung gegenüber den Waldbelangen. Maßgeblich ist dabei, dass eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden kann, was nach dem Dafürhalten der Gemeinde ausweislich der Aussagen des Landschaftsökologischen Fachbeitrags gegeben ist.

Verbindlich wird die Waldumwandlung erst mit Rechtskraft des Bebauungsplans. Das heißt, dass bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ein verbindlicher Nachweis der Maßnahmen erfolgen muss.

5.2 Belange der Gefahrenabwehr

Wie oben angeführt, sichert die Waldumwandlung im Plangebiet auch für die Bestandsbebauung größere Abstände, um den Belangen der Gefahrenabwehr eher entsprechen zu können. Unbenommen dessen ist festzuhalten, dass ein Sicherheitsabstand von einer Baumlänge, sprich 25 bis 30 m, innerhalb der bebauten Ortslage kaum eingehalten werden kann.

Für den Satzungsbereich sind die südwestlich, im Anschluss an die markante einzelne Eiche, angrenzenden Gehölze maßgeblich. Diese bilden in Richtung des sog. Mühlenbachs einen Übergangsbereich, durch den ein notbefahrbarer Fußweg, ausgehend vom südlich angrenzenden Parkplatz, verläuft. Im weiteren Anschluss sind diese Flächen als Wald anzusprechen.

In Abwägung der Belange der Gefahrenabwehr gegenüber einer hinreichenden Bebaubarkeit des straßenseitigen Grundstücks hält die Gemeinde Faßberg einen Abstand von 15 m zwischen Baugrenze und südwestlicher Satzungsgrenze für hinreichend. Damit können insbesondere mögliche Windwurfgefahren wirksam gemindert werden. Die Gemeinde geht davon aus, dass die unmittelbar südwestlich angrenzenden Gehölze noch keinen Wald darstellen, sondern dass sich dieser erst jenseits des Mühlenbachs erstreckt, so dass insgesamt der o.g. Baumlängenabstand berücksichtigt werden kann.

Unabhängig davon gilt, dass in dem stark touristisch genutzten Bereich ohnehin besonderer Wert auf die Verkehrssicherungspflicht zu legen ist, um Schäden zu vermeiden. Die Erreichbarkeit der Fläche und der Ränder bleibt dabei unbenommen der heranrückenden Bebauung gegeben.

In der Gesamtschau sieht die Gemeinde Faßberg somit die Belange der Gefahrenabwehr als hinreichend berücksichtigt an.

5.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Gemäß Landschaftsökologischem Fachbeitrag gilt, dass die naturschutzrechtliche bzw. – fachliche Eingriffsbilanz ausgeglichen ist, wenn auch die walddrechtliche Eingriffsbilanz ausgeglichen ist, d.h. wenn die Ersatzaufforstung im genannten Umfang fachgerecht durchgeführt wurde. Auf Tabelle 1 des Landschaftsökologischen Fachbeitrages wird verwiesen:

Tab.: Rechnerische Bilanz (Hinweis: entspricht im Grundsatz der Tab. C des Städtetagmodells)							
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs- und Ausgleichsflächen							
Ist-Zustand				Planung / Ausgleich			
1	2	3	4	5	6	7	8
Ist-Zustand der vom Vorhaben betroffenen Biotoptypen (vgl. Karte 1)	Fläche (in m²)	Wert-faktor	Flächenwert (= Spalte 2 x Spalte 3)	Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich) d.h.: Fläche wird zukünftig	Fläche (in m²) (wie Spalte 2)	Wert-faktor	Flächenwert der Planungs- / Ausgleichs-fläche (= Spalte 6 x Spalte 7)
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	110	3	330	Befestigung / Versiegelung: Ausbau Stichweg (Anbindung "Am Mühlenbusch")	110	0	0
Gebüsch aus Später Traubenkirsche (BRK)	66	2	132	Befestigung / Versiegelung: Ausbau Stichweg (Anbindung "Am Mühlenbusch")	66	0	0
Intensivgrünland, beweidet (GET w / m)	557	3	1.671	Überbauung und Versiegelung: Gebäude und Nebenanlagen, Zufahrt, Stellplätze, Terrasse, Wege etc.	557	0	0
	558	3	1.674	zukünftig Frei- bzw. Gartenflächen mit Offenboden	558	1	558
Kiefernforst (WZK 2)	1.302	2	2.604	Überbauung und Versiegelung: Gebäude und Nebenanlagen, Zufahrt, Stellplätze, Terrasse, Wege etc.	1.302	0	0
	1.301	2	2.602	zukünftig Frei- bzw. Gartenflächen mit Offenboden	1.301	1	1.301
Summen	3.894		9.013		3.894		1.859
überbaute / befestigte Flächen gesamt					2.035		
planexterne Kompensationsmaßnahme:							
vorläufig angenommen: Ackerfläche (A)	4.258	1	4.258	Ausgleichsmaßnahme, hier: <u>Ersatzaufforstung im walddrechtlich erforderlichen Umfang</u> Laubforst aus einheimischen Arten (WXXH)	4.258	4	17.032
Summen			13.271				18.891
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche(Ist-Zustand) Σ			13.271	Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche Σ			18.891
Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Planung)				18.891			
- Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche Ist-Zustand)				-13.271			
= (Flächenwert für Ausgleich hinreichend erbracht)				5.620			
Grundlage: "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013)							

Der Gutachter empfiehlt zudem, je Baugrundstück die Pflanzung eines standortheimischen Laubbaums festzusetzen. Dem folgt die Planung, vgl. textliche Festsetzung, mit Blick auf die Durchgrünung des Plangebietes und den Artenschutz. Auf Tabelle 2 des Gutachtens, Pflanzliste, wird verwiesen.

Weiterhin erfolgt am Westrand des Plangebietes die Festsetzung eines privaten Grünstreifens, ergänzt um eine Maßnahmenfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, auch hier gemäß Empfehlung des Gutachtens: Der Grünstreifen mit Erhaltungsvorgabe bzgl. der vorhandenen Gehölze soll eine Pufferzone auf dem Grundstück gegenüber dem angrenzenden FFH-Gebiet darstellen. Im Bereich der Böschung, d.h. im FFH-Gebiet selbst, befinden sich weitere Gehölze – hierauf hat die Satzung keinen Zugriff im Sinne einer Regelungsmöglichkeit. Die Oberkante der Böschung jedoch liegt außerhalb des FFH-Gebietes, somit im Satzungsgebiet – hier nimmt die Gemeinde Faßberg die Möglichkeit einer Sicherung der Gehölze wahr, ergänzt um klarstellende Vorgaben zu Nutzungsrestriktionen für den Grünstreifen.

5.4 Externe Ersatzaufforstungsfläche

Die erforderliche Aufforstung auf 4.258 m² findet statt auf folgender Fläche:

Flurstück 22/1, Flur10, in der Gemarkung Bonstorf, Gemeinde Südheide. Vorgesehen ist hier die Entwicklung von Eichenmischwald, d.h. eine Umwandlung vom bisherigen Biototyp „Sand-Acker“ (AS) zu Biototyp „Bodensaurer Eichenmischwald“ (WQ).

Die großräumige Lage der Fläche ist der folgenden Abbildung zu entnehmen:

Abbildung 8: Lageplan ext. Kompensationsfläche (unmaßstäblich)



Auf § 4 der textlichen Festsetzungen sowie den landschaftsökologischen Fachbeitrag wird verwiesen. Die Fläche ist verfügbar und wurde durch den Fachgutachter begutachtet. Die Absicherung der Maßnahme muss über einen städtebaulichen Vertrag bis zum Satzungsbeschluss erfolgen.

6 Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung:

-

Beschlussfassung:

-



Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

in Verbindung mit der Aufstellung der

Satzung „Am Mühlenbusch“

nach

§ 34 (4) Nrn. 1 + 3 BauGB

in Müden (Örtze)

(Gemeinde Faßberg, Landkreis Celle)

Beauftragt durch:

Gemeinde Faßberg
Große Horststraße 40 - 44
29328 Faßberg

Bearbeitung:

Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Helmut Mextorf
LandschaftsArchitekt AK Nds
Friedrichshagener Straße 15
31840 Hessisch Oldendorf
Tel. 05158 – 2224

Hessisch Oldendorf,

17. Juni 2025

Inhalt	Seite
1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Vorhabens	3
2 Rechtshintergrund	4
3 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung.....	4
4 Aktueller Gebietszustand	5
5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung	11
6 Umweltauswirkungen im Sinne von § 1 (6) Nr. 7 BauGB und Beurteilung	11
der Eingriffsfolgen	
6.1 Mögliche Bauvorhaben / Bebaubarkeit von Grundstücken Erschließung.....	11
6.2 Folgewirkungen	11
6.3 Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes / Eingriffsvermeidung und -minimierung	13
6.4 Hinweise zum Artenschutz.....	13
6.5 Waldrecht	14
7 Berücksichtigung der Bodenschutzklausel.....	14
8 Vorgesehene Ausgleichsmaßnahme und Eingriffsbilanz.....	15
9 Übernahme von Maßnahmen in die Satzung nach § 34 (4) Nr. 1+3 BauGB.....	18
Abbildungen	
Abb. 1 Lageübersicht.....	3
Abb. 2 Geltungsbereich der Satzung „Am Mühlenbusch“	3
Abb. 3 Fotos zum aktuellen Landschaftszustand	7
Abb. 4 Geltungsbereich der Satzung und Grenze LSG CE 25.....	9
Abb. 5 Geltungsbereich der Satzung und Grenze FFH-Gebiet 81	10
Abb. 6 Geltungsbereich der Satzung und Überschwemmungsgebiet der Örtze	10
Abb. 7 Lageübersicht Ersatzaufforstungsfläche	16
Abb. 8 Zuschnitt der Ersatzaufforstungsfläche	17
Abb. 9 Aktuell gegebener Landschaftszustand im Bereich der Aufforstungsfläche.....	17
Tabellen	
Tab. 1 Eingriffsbilanz.....	16
Tab. 2 Empfehlung Pflanzenartenliste	18
Karten	
Karte 1 Biotoptypen, Strukturmerkmale und Flächennutzungen.....	6
Literatur / Quellenangaben	19

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Vorhabens

Beabsichtigt ist die Neuaufstellung einer Satzung nach § 34 (4) Nr. 1+3 BauGB, um in der Ortschaft Müden (Örtze) der Gemeinde Faßberg westlich der Unterlüßer Straße eine Abrundung des Ortsrandes zu erzielen und dabei speziell die zukünftige bauliche Nutzung von Grundstücken zu ermöglichen.

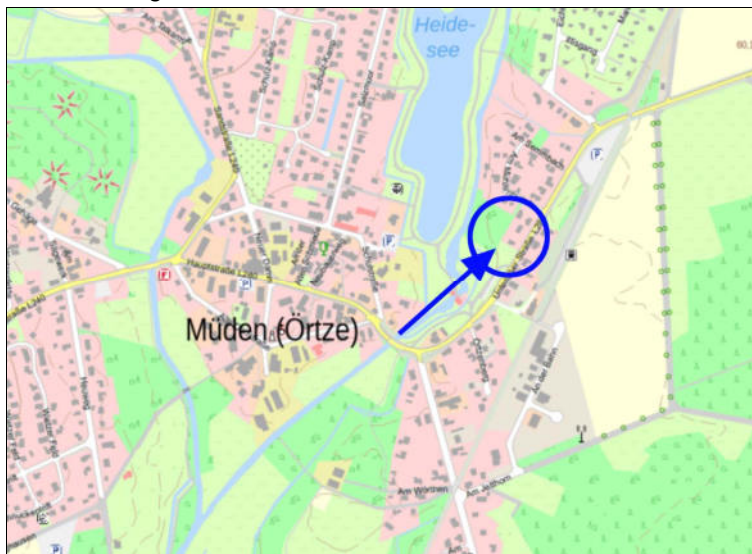
Ergänzend festzuhalten ist hier, daß der überplante Bereich im Flächennutzungsplan der Gemeinde Faßberg bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,3 dargestellt ist, insofern wird dort bereits die bauliche Nutzung vorbereitet.

Der Satzungsbereich bzw. der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rund 0,3894 ha. Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht näher bestimmt bzw. explizit festgesetzt, festgesetzt werden jedoch zwei Baufenster.

Insgesamt sollen bzw. müssen sich Baumaßnahmen hier nach dem angrenzenden Innenbereich richten, um sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Die Lage des Vorhabens in Müden (Örtze) ergibt sich aus der Übersicht in Abb. 1. Danach ist in Abb. 2 dann der Geltungsbereich der neuen Satzung dargestellt.

Abb. 1: Lageübersicht



Kartengrundlage: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/> (12.05.2025, ergänzt)

Abb. 2: Geltungsbereich der Satzung „Am Mühlenbusch“



aus H&P INGENIEURE (2025)

2. Rechtshintergrund

Baugesetzbuch (BauGB)

Als Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 (4) Nr. 1 + 3 gilt, daß Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches nur zulässig sind, wenn

1. *sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung.....in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist, wenn die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden und wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, daß sie also mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind;*
2. *die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und daß*
3. *keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und daß bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.*

Außerdem gilt: „Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 sind ergänzend die § 1a Abs. 2 und 3 (Anm.: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) und § 9 Abs. 1a (Anm: Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich) entsprechend anzuwenden“.

Konkret bedeutet das die Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie die Verpflichtung zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht mit entsprechenden Anforderungen an Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Eine Umweltprüfung mit Erarbeitung eines Umweltberichtes wie bei einem Bebauungsplan ist in diesem Fall jedoch nicht vorgesehen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

In Anlehnung an § 1 (6) Nr. 7 BauGB sollen bei der Aufstellung der Satzung gem. § 34 (4) BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege hier wie folgt berücksichtigt werden:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d sowie
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Darüber hinaus soll dabei nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen, die Wiedernutzbarmachung von Flächen berücksichtigt und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Nach der notwendigen kurzen Darstellung des derzeitigen Landschafts- bzw. Gebietszustandes werden diese Einzelaspekte abgeprüft, um die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuches geforderte angemessene Berücksichtigung umweltschützender Belange zu gewährleisten. Diese unterliegen wie andere Belange auch dem bauplanungsrechtlichen Grundsatz der Konfliktbewältigung und damit der sachgerechten Abwägung nach BauGB. Voraussetzung dafür ist eine sachgerechte Aufbereitung des Abwägungsmaterials, wozu dieser Beitrag dient.

4. Aktueller Gebietszustand

Die räumliche und inhaltliche Tiefenschärfe der Zustandsbeschreibung orientiert sich an der gegebenen Aufgabenstellung und wird hier entsprechend auf die erforderlichen Angaben beschränkt.

Grundlagen hierfür sind vorhandene Rauminformationen sowie eine bereits am 25.06.2024 durchgeführte Besichtigung des Plangebietes und sonstige verfügbare Informationen.

Mensch / Wohnen / Erholung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keinerlei Wohnfunktionen gegeben. Jedoch grenzen unmittelbar nördlich sowie östlich zur Unterlüßer Straße hin Grundstücke mit Wohngebäuden und Frei- bzw. Hausgartenflächen an.

Sowohl die Unterlüßer Straße als auch der Stichweg von der Straße „Am Mühlenbusch“ erfüllen hier Erschließungsfunktionen für die Grundstücke des Geltungsbereichs.

Der Planbereich erfüllt keine speziellen Aufgaben der örtlichen Naherholung für die allgemeine Bevölkerung, er ist nur von den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen aus erlebbar bzw. einsehbar.

Relevante Vorbelastungen durch Schall, Gerüche oder sonstige Immissionen werden hier nicht gesehen, es wird hier jedoch auf verkehrsbedingte Emissionen und Immissionen auf der Unterlüßer Straße hingewiesen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

In dieser Hinsicht wertbestimmende Merkmale sind derzeit für den Planbereich nicht bekannt.

Biotoptypen, Strukturmerkmale und Flächennutzungen / Lebensräume einschließlich biologischer Vielfalt

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind in der nachfolgenden Karte 1 dargestellt. Danach ist das Spektrum der vorkommenden Biotoptypen recht eng ausgeprägt.

Der weitaus überwiegende Teil des Plangebietes entfällt auf älteren Kiefernforst (2.603 m² bzw. ca. 66,9 %). Vorherrschende Baumart ist Kiefer, begleitet von etwas Eiche, Spitz-Ahorn, Vogelbeere, Traubenkirsche, Hasel und sehr vereinzelt auch einzelne kleine Stechpalmen oder Eiben.

Auf artenarmes Extensivgrünland entfallen rund 1.114 m² (28,6 %), Gebüsch (auf dem nordöstlichen Stichweg) nimmt rund 66 m² (1,7 %) ein und auf halbruderaler Gras- und Staudenflur entfallen noch 110 m² (2,8 %).

Westlich außerhalb der Plangrenze setzt sich der Wald (hier überwiegend dann durch Laubholz-Begleitarten) noch als schmaler Saum fort. Nördlich und östlich grenzen bebaute Wohngrundstücke an und der Stichweg schließt an die befestigte Straße „Am Mühlenbusch“ an. Das Grünland im Süden schließt unmittelbar östlich an die Unterlüßer Straße an und südlich angrenzend liegen eine sonstige Grünanlage sowie ein weiter (Laub-)Waldbestand mit einigen älteren Eichen.

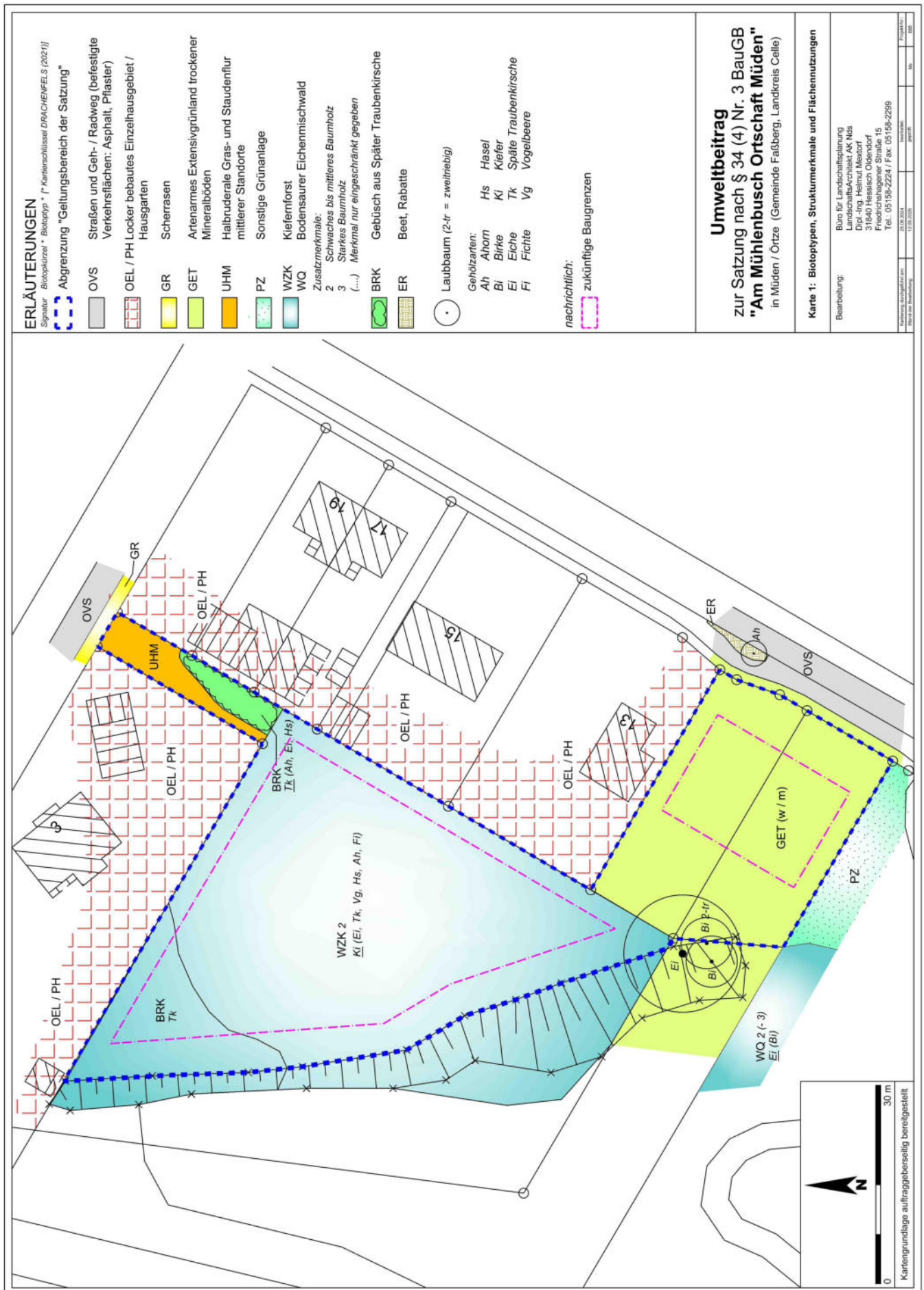
Das Grünland wurde bis zum Jahr 2023 noch mit Schafen beweidet, seit 2024 wird es zur Heuernte gemäht. Im Waldbestand derzeit ist keine aktuelle forstliche Nutzung bzw. Bewirtschaftung erkennbar.

Unmittelbar außerhalb der südwestlichen Plangrenze steht eine Gruppe von drei Laubbäumen, von denen die markanteste eine vitale Stiel-Eiche mit einem Stamm-Durchmesser von ca. 110 (gemessen in ca. einem Meter Höhe über dem Boden) ist. Daneben stehen zwei deutlich kleinere Birken, die ebenfalls einen vitalen Eindruck machen.

Hinweise auf das Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten innerhalb des Planbereichs, die an besondere abiotische Standortvoraussetzungen (Nässe, Rohboden, Trockenheit, Wärme, Nährstoffarmut) gebunden wären, ergaben sich vor Ort nicht. Es konnten keine Vorkommen von streng oder besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten festgestellt werden. Waldameisen-Hügel waren nicht vorhanden, auch gab es keine Hinweise auf das Vorkommen z.B. von Reptilien oder auf Bäume mit Greifvogel-Horsten.

Mit Blick auf Brutvogelarten kann hier davon ausgegangen werden, daß die Einschätzung bzw. Bewertung von (KAISER 2013) für das seinerzeitige nördliche Nachbargrundstück auch heute noch für den hier gegebenen bzw. verbliebenen Wald- und sonstigen Gehölzbestand zutreffend ist, zumal solche älteren Waldbestände vergleichsweise stabil sind und hier strukturell in der Zwischenzeit z.B. auch keine Durchforstung oder andere waldbauliche Maßnahmen vorgenommen wurden. Streng geschützte Arten wurden seinerzeit nicht festgestellt, es wurde eine Brutvogel-Lebensraumbedeutung im urbanen Raum von nur geringer bis mittlerer Bedeutung konstatiert (KAISER / ALW 2013). Auch wurde seinerzeit kein Quartierpotential für Fledermäuse festgestellt, diese Einschätzung kann auch für den nun zu beurteilenden Fall angenommen werden.

Karte 1: Biotoptypen, Strukturmerkmale und Flächennutzungen



Die „biologische Vielfalt“¹ bewegt sich im Rahmen dessen, was für einen ländlich-dörflichen Bereich mit anteiligem älteren Waldbestand anzunehmen ist und wird hier als durchschnittlich bezeichnet.

Im [bereits älteren] LRP (LANDKREIS CELLE 1991) sind für das Plangebiet keine spezifischen Umweltschutzziele oder besonderen Wertigkeiten für die Tier- oder Pflanzenwelt dargestellt bzw. benannt.

Boden

Innerhalb des überplanten Bereichs ist derzeit keinerlei Überbauung oder Flächenbefestigung gegeben. Es ist noch von weitgehend natürlicher Bodenschichtung bzw. von natürlich strukturierten Bodenhorizontfolgen auszugehen.

Die vorhandenen Offenböden leisten im Rahmen ihrer physikalischen Standortmöglichkeiten derzeit noch einen Beitrag zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser, als Standorte für die Vegetation, als Lebensraum für Bodenlebewesen, zum Klimaausgleich usw..

Bei den örtlich vorhandenen Böden des Raumes handelt es sich hier im Naturzustand (naturräumlich: Südheide / Örtze Urstromtal) um frische, stellenweise trockene oder feuchte grundwasserbeeinflusste Sandböden. Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist fluviatiler Sand und Flugsand. Daraus ist als Bodentyp Mittlerer Gley-Podsol hervorgegangen (NLfB 1979; LBEG 2025). Der überplante Bereich liegt nicht in einem sog. „Suchraum für schutzwürdige Böden“. Hinweise auf das Vorkommen von Altablagerungen oder Bodenkontaminationen im Geltungsbereich liegen nicht vor.

Orts- und Landschaftsbild

Der Satzungsbereich ist zwar noch unbebaut, aber gleichwohl aufgrund angrenzender Bebauung der Siedlungs(rand)lage zuzuordnen. Die Abb. 3 mit den Fotos 1 bis 8 veranschaulicht (soweit möglich) das derzeitige Erscheinungsbild des weitgehend ebenen Plangebietes. Die gezielt eingemessene Böschung zur Örtzeniederung wurde gänzlich aus dem Geltungsbereich ausgegliedert.

Abb. 3: Fotos zum aktuellen Landschaftszustand (Aufnahmedaten: 25.06. und 19.08.2024)

Foto 1: Grünland westlich der Straße (25.06.2024; vor der Mahd); im Hintergrund Eichenwald (außerhalb)



Foto 2: Grünland westlich der Straße (19.08.2024; nach der Mahd); rechts angrenzende Wohnbebauung



¹ Nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG handelt es sich dabei um „die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen“

Abb. 3 (Fortsetzung)

Foto 3: Blick auf den Wald und die Gehölzkulisse auf der Böschung von Westen (Örtzeniederung) aus

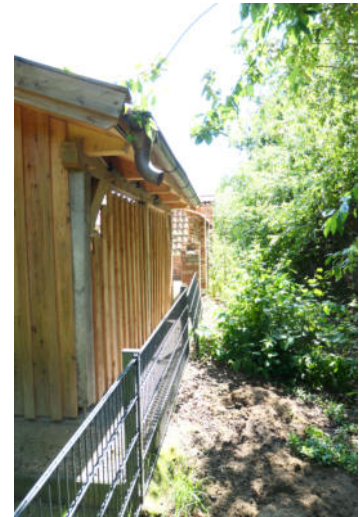
Fotos 4:
Einzelbaumgruppe aus Eiche und BirkenFoto 5:
EichenstammFoto 6:
Gebäude nordwestlich auf dem
NachbargrundstückFoto 7: Stichweg an der Straße „Am Mühlenbusch“ mit
Gras- und Krautflur sowie Gebüsch

Foto 8: Windwurf (Kiefer) im Waldbestand



Im Grundsatz ist eine Dreiteilung gegeben:

- Südlich zur Straße hin liegt Grünland zwischen der nördlich angrenzenden Bebauung und der südlich benachbarten öffentlichen Grünfläche.
- Der Kernbereich des Plangebietes ist mit älterem Wald bestockt, dieser steht weitgehend oberhalb der Örtzeniederung und nur der westliche, laubgehölzbeherrschte Randbereich erstreckt sich die dort vorhandene Böschung hinab bis zum Grünland in der Niederung.
- Der schmale Anschluß-Stutzen (Weg) zur Straße „Am Mühlenbusch“ hin ist anteilig mit Gras- und Krautflur sowie Gebüsch bestanden bzw. zugewachsen.

Mit dem Wald ist hier ein stark gliedernder und raumprägender Gehölzbestand vorhanden, der zur Siedlungsdurchgrünung beiträgt. Das gilt auch für die markante Eiche und die daneben stehenden Birken. Bei den angrenzenden bebauten Grundstücken handelt es sich um lockere dorftypische Einzelhausbebauung mit Frei- bzw. Gartenflächen.

Wasser

Fließ- oder Stillgewässer sind hier ebenso wenig gegeben wie wasserrechtliche Schutzgebiete. Das im Planbereich auf den Offenböden anfallende Niederschlagswasser versickert derzeit vor Ort. Der mittlere Grundwasserhochstand wird mit 0,8 – 1,6 m und der mittlere Grundwassertiefstand mit 1,6 – 2,0 m unter Geländeoberfläche angegeben (LBEG 2025).

Klima / Luft

Zwar ist der Geltungsbereich selbst noch nicht bebaut, gleichwohl kann er aufgrund der umgebenden Bebauung und Erschließung bereits der inneren Siedlungslage von Müden (Örtze) zugerechnet werden. Aber aufgrund der sowohl im Planbereich als auch südlich und westlich angrenzend noch gegebenen Offenböden und Vegetationsstrukturen mit ihren klimaausgleichenden Funktionen wie Verdunstung, Abkühlung und auch Filtereffekten für die Luftreinhaltung kann hier noch von einem weitgehend ausgeglichenen Geländeklima ausgegangen werden. Im straßennahen Bereich ist von verkehrsbedingten Emissionen / Immissionen auszugehen.

Schutzgebiete

Westlich grenzen im nördlichen Bereich sowohl das Landschaftsschutzgebiet LSG CE 25 „Südheide im Landkreis Celle“ als auch das FFH- bzw. Natura 2000-Gebiet 81 „Örtze mit Nebenbächen“ an, wie aus den nachstehenden Abb. 4 und 5 ersichtlich. Die Schutzgebietsgrenzen verlaufen dort etwa entlang der Böschungsoberkante; deshalb wurde die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung auch entsprechend dorthin gelegt.

Abb. 4: Geltungsbereich der Satzung und Grenze LSG CE 25

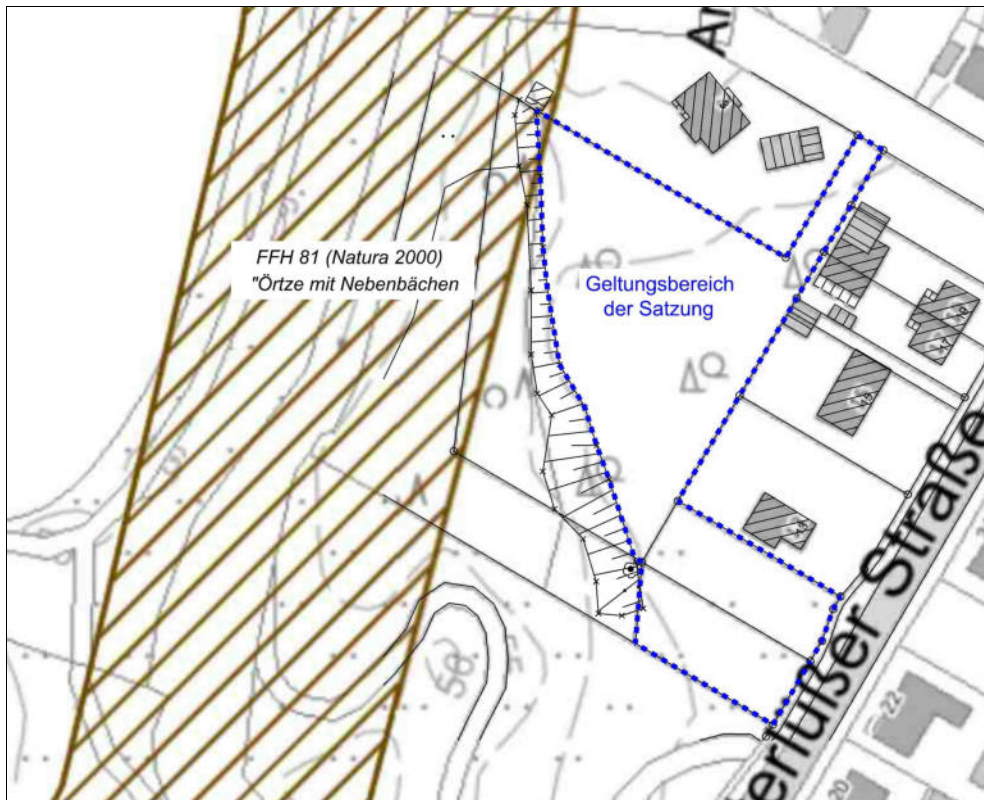


Kartengrundlage: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/> (16.05.2025, ergänzt)

Für das FFH-Gebiet 81 werden gebietsbezogene Erhaltungsziele für Lebensraumtypen (LRT) definiert, die im überplanten Bereich jedoch nicht vorkommen, das gilt auch bezüglich gebietsbezogener Erhaltungsziele für Tierarten (hier speziell: Biber, Fischotter, Bach- und Flußneunauge sowie Grüne Flußjungfer), diese Arten sind sämtlich gewässerbezogen.

In Abb. 6 ist darüber hinaus die Lage des Geltungsbereiches im Zusammenhang mit der Darstellung des Örtze-Überschwemmungsgebietes dargestellt. Da dieses in der Niederung liegt, gibt es hier keine Grenzberührung.

Abb. 5: Geltungsbereich der Satzung und Grenze FFH-Gebiet 81



Kartengrundlage: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/> (16.05.2025, ergänzt)

Abb. 6: Geltungsbereich der Satzung und Überschwemmungsgebiet der Örtze



Grundkarte bereitgestellt durch die Gemeinde Faßberg (2024; ergänzt)

5. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung

Ohne das Vorhaben der Satzungsänderung würde sich an der derzeitigen Nutzung der überplanten Flächen voraussichtlich nichts ändern, Veränderungen des Umweltzustandes träten nicht ein. Eine zusätzliche Bebauung im Bereich des vorhandenen Grünlandes bzw. Waldes wäre allerdings trotz der gegebenen FNP-Darstellung (WA) dann nicht möglich.

6. Umweltauswirkungen im Sinne von § 1 (6) Nr. 7 BauGB und Beurteilung der Eingriffsfolgen

6.1 Mögliche Bauvorhaben / Bebaubarkeit von Grundstücken / Erschließung

Hinweise:

1. *Der gesamte Geltungsbereich ist als eingriffsrelevant im Sinne des Naturschutzrechts (§ 13 ff BNatSchG) anzusehen, da dort bislang keinerlei Bebauung oder Befestigung gegeben ist.*
2. *Es ist hier neben dem Naturschutzrecht mit seiner Ausgleichspflicht auch das Waldrecht mit der Pflicht zur Ersatzaufforstung zu berücksichtigen bzw. anzuwenden.*
3. *Die im Geltungsbereich beabsichtigte Bebauung muß sich nach Art und Maß der Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Konkrete Informationen zu Art und Umfang zukünftig dort möglicher Gebäude liegen hier zur Beurteilung jedoch nicht vor, dies kann nur grob abgeschätzt werden.*

Als vertretbar bzw. angemessen wird hier aber eine mögliche Grundflächenzahl von ca. 0,3 bis 0,35 angenommen, zuzüglich einer zulässigen Überschreitung gemäß § 19 (4) BauN-VO um 50 %, was also einer GRZ von 0,45 bis 0,525 entspräche.

Hier wird für die naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung vereinfacht von insgesamt maximal 0,5 ausgegangen.

6.2 Folgewirkungen

Hinweis: Zur nachfolgenden Gliederung a) – j) vgl. auch Kap. 3

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Die zukünftig ermöglichte Bebauung wird dazu führen, daß die bislang gegebenen Biotoptypen bzw. Strukturen im Plangebiet vollständig verlorengehen bzw. überformt werden.

Neben dem Verlust von Grünland bedeutet das auch den Verlust von älterem Kiefernwald, damit werden auch die auf der Böschung außerhalb verbleibenden Waldreste (d.h. der Laubholzsaum) dann funktional zumindest ihre waldderechtlich ihre Waldeigenschaft verlieren.

Auch in Bezug auf die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“, „Klima / Luft“ sowie auch das Wirkungsgefüge zwischen ihnen werden infolge von Überbauung und Befestigung nachteilige Auswirkungen bzw. Funktionsverluste eintreten.

Bezüglich der zukünftigen Überbauung und Befestigung / Versiegelung durch Gebäude und Nebeneinrichtungen wird hier mit Blick auf das angenommene Maß einer GRZ von maximal 0,5 ein Gesamtumfang von $3.718 \times 0,5 = 1.859 \text{ m}^2$ für den Bereich der zukünftigen privaten Baugrundstücke plus 176 m^2 für den Ausbau des Stichweges (erschließende Zufahrt) ausgegangen, zusammen also $1.859 + 176 = 2.035 \text{ m}^2$.

Damit verlieren die bisherigen Offenböden anteilig sowohl ihre Funktionen als Lebensraum als auch als potentieller Standort für naturraumtypische Vegetationsformen und Pflanzenarten. Das bedeutet Struktur- bzw. Lebensraumverluste sowie auch einen Verlust an Nahrungsangebot für die daran gebundene Tierwelt, hier vorrangig Bodenlebewesen. Aber auch der Verlust des gesamten Gehölzbestandes bedeutet Struktur- und Funktionsverluste für die daran gebundene Tierwelt einschließlich z.B. gehölzbrütender Vogelarten. Mit Blick auf die Einschätzung in Kap. 2.2 werden insgesamt aber keine nachteiligen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt insgesamt gesehen.

Die zukünftigen Freiflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken werden erfahrungsgemäß gärtnerisch gestaltet und intensiv gepflegt werden.

Auch ist auf den überbauten bzw. befestigten Böden zukünftig keine Wasserversickerung mehr möglich und sie können keinen Beitrag mehr zum Klimaausgleich leisten, weil ihre Verdunstungsfunktionen verlorengehen. Das gilt analog auch und insbesondere für den Gehölz- bzw. Waldverlust, hier kommen außerdem Funktionsverluste hinsichtlich CO₂-Bindung und Sauerstoffproduktion hinzu.

Zwar stehen die markante Eiche sowie die beiden Birken etwas außerhalb südöstlich der Plangrenze und sind daher nicht vom Eingriff betroffen, gleichwohl wird sicherzustellen sein, daß die Bäume erhalten bleiben und während der Bauphase keinen Schaden nehmen.

Es verbleibt allerdings auch weiterhin ein deutlicher Anteil an Offenböden und Freiflächen, der auch zukünftig Versickerungsfunktionen, Aufgaben des Klimaausgleichs, Standort für Vegetation etc. erfüllen kann. Außerdem sollte sichergestellt werden, daß das auf Gebäuden und befestigten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert wird und so doch dem örtlichen Gefüge des Naturhaushaltes erhalten bleibt.

Nachteilige Folgen für das Orts- bzw. Landschaftsbild werden hier insbesondere dadurch gesehen, daß der vorhandene ältere Waldbestand beseitigt werden wird und hier eine gliedernde und belebende grüne Raumkulisse entfällt. Da der saumartige Gehölzbestand auf der Böschung entlang der westlichen Plangrenze aber erhalten bleibt, wird hier kein Bedarf zur Herstellung einer äußeren Eingrünung (z.B. durch eine neue Gehölzpflanzung) gesehen. Das setzt auch voraus, daß sich neue Wohngebäude hier gestalterisch gut in die Eigenart der Umgebung und damit in die Ortslage einfügen.

Aus den vorgenannten Folgen entsteht ein entsprechender naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf (vgl. Kap. 6.3 und 8). Zum waldrechtlichen Kompensationsbedarf wird auf das Kap. 6.5 verwiesen.

Insgesamt bedeutet das aber auch, daß bei der hier beabsichtigten Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1+3 BauGB naturschutzrechtliche bzw. waldrechtliche Kompensationsmaßnahmen Satzungsbestandteil sein müssen, da eine vorherige Nicht-Baufläche nun in ein Baugebiet transformiert werden soll. Solche Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung allerdings nicht möglich, dies wird deshalb an anderer Stelle des betroffenen Raumes vorzunehmen sein (vgl. Kap. 8).

b) Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Nach § 34 (1) BNatSchG sind Projekte „vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen....“.

Hier ist anzumerken, daß entgegen der ursprünglichen Absicht, das Flurstück 73/73 vollständig (d.h. bis fast an die Örtze heran) in den Geltungsbereich der Satzung einzubeziehen, aus landschaftsplanerischer Sicht verworfen wurde, um eben Konflikte mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes frühzeitig zu vermeiden. Zu dem gleichen Zweck wurde auch der örtlich erkennbare Böschungsverlauf eingemessen und die Böschungsoberkante als Außengrenze für den Satzungszuschnitt festgelegt.

Dies vorausgeschickt ist es nicht erkennbar, daß das Vorhaben die in Kap. 4 skizzierten gebietsbezogenen Erhaltungsziele für Lebensraumtypen (LRT) oder Tierarten des FFH-Gebietes 81 „Örtze mit Nebenbächen“ direkt oder indirekt erheblich beeinträchtigen könnte, insofern ist nach dem Wortlaut des Gesetzes die Durchführung einer entsprechenden Verträglichkeitsprüfung auch nicht geboten.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten, die beabsichtigte Nutzung bzw. Bebauung ist in Bezug auf ihre Funktion (hier: Wohnen) mit der bereits im unmittelbaren Umfeld gegebenen Nutzung kompatibel.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Auch in dieser Hinsicht sind voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Allerdings wird hier vorsorglich darauf hingewiesen, daß beim Auftreten archäologischer Bodenfunde die Bestimmungen des Nieders. Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen sind.

e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Entsorgung wird über die entsprechenden kommunalen Strukturen gewährleistet. Emissionen werden sich im Rahmen dessen bewegen, was für eine ländlich-dörfliche Einfamilienhaus-Bebauung üblich ist.

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Zum Vorhaben liegen derzeit keine Informationen über mögliche energetische Nutzungen vor.

g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Angaben hierzu liegen nicht vor.

h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Ein solches Gebiet liegt hier nicht vor, eine Betroffenheit ist nicht gegeben.

i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

In dieser Hinsicht sind zwar Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen nach den Buchstaben a, c und d zu erwarten. Sie werden hier aber nicht als erheblich nachteilig eingestuft. Zu begründen ist dies mit der Art der beabsichtigten Nutzung (voraussichtlich Wohnen), die sich in das hier gegebene Siedlungsgefüge gut einpassen wird, mit dem begrenzten Maß der Überbauung sowie damit, daß voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter eintreten werden, nicht zuletzt auch wegen der vorgesehenen Eingriffs- bzw. Waldkompensation (insoweit werden hier auch § 1a Abs. 2 und 3 sowie § 9 Abs. 1a BauGB beachtet).

j) Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Derartige Auswirkungen sind hier nicht erkennbar bzw. zu erwarten.

6.3 Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes / Eingriffsvermeidung und -minimierung

Eingriffe

Aus den im Kap. 6.2 erläuterten Sachverhalten bzw. dem beschriebenen Maß an Flächeninanspruchnahme sowie Gehölz- bzw. Waldbeseitigung durch Überbauung und Befestigung resultieren Eingriffe im Sinne des § 13 ff BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz). Die entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bedürfen der angemessenen Kompensation durch eine geeignete Kompensationsmaßnahme (siehe Kap. 8).

Eingriffsvermeidung / -minimierung

Auf die Erhaltung bzw. Sicherung der Einzelbäume (eine Eiche und zwei Birken) unmittelbar südlich außerhalb der Plangrenze wurde bereits im Kap. 6. 2 a) hingewiesen.

Ergänzend wird folgender Hinweis eingebracht, der bei Baumaßnahmen berücksichtigt werden sollte:

Sofern Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld (hier: Traufbereich) des Einzelbaumbestandes durchgeführt werden, sind die Vorschriften der DIN 18920 („.....Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen,“) zu beachten.

Gleichzeitig ist sicherzustellen, daß der Gehölzbewuchs auf der Böschung im Anschluß an die westliche Plangrenze dauerhaft erhalten bleibt, um hier die gestaltende, eingrünende und zur Niederung hin abschirmende Funktion des Bestandes dauerhaft sicherzustellen (vgl. hierzu auch Kap. 9).

Die vorstehenden Sachverhalte sind ggfs. vertraglich zu regeln, da sie Bereiche außerhalb der Satzungsfläche betreffen.

6.4 Hinweise zum Artenschutz

Es sind Eingriffe in Gehölzbestände bzw. Wald unvermeidlich. Daher sollte die Beseitigung nicht in dem in § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG benannten Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres erfolgen. Innerhalb dieses Zeitraumes ist im Einzelfall zu prüfen, ob ggf. z.B. Brutvogelvorkommen vorhanden sind. Damit soll ausgeschlossen werden, daß insbesondere Brutgeschäft und Jungenaufzucht gehölz-bewohnender Vogelarten gestört werden. Nur dann wird den Störungs- und Schädigungsverböten gemäß § 44 BNatSchG

- zum Schutz der Individuen (d.h. einzelner Tiere),
- zum Schutz von Bauen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie
- zum Schutz vor erheblichen Störungen bzw. Beeinträchtigungen der lokalen Population

entsprochen werden können, so daß aus artenschutzrechtlicher Sicht dem Vorhaben nichts entgegensteht.

6.5 Waldrecht

Allgemeines

Das vorliegende Planvorhaben betrifft auch aktuell vorhandenen Waldbestand, nämlich rund 2.603 m² älteren Kiefernwald, der beseitigt werden muß. Insofern ist hier zunächst noch auf die zugehörige Rechtsgrundlage hinzuweisen.

Nach aktuellem Waldrecht (NWaldLG – Nieders. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung) bestehende wesentlichen Umweltschutzziele des Gesetzes darin, den Wald wegen seiner Nutzfunktion, seiner Bedeutung für die Umwelt sowie wegen seiner Bedeutung für die Erholung zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. Der Grundsatz der Walderhaltung nimmt dabei einen hohen Stellenwert ein, Waldumwandlungen sollen in der Regel nur mit der Auflage einer Ersatzaufforstung in mindestens gleichem Umfang genehmigt werden.

Waldbewertung

Es wird hier zurückgegriffen auf einen Vorgang aus dem Jahr 2013, der sich für das unmittelbar nördlich angrenzende Flurstück 73/74 mit dessen Bebaubarkeit (Errichtung eines Einfamilienhauses) befaßte. Dieses Bauvorhaben wurde vor etlichen Jahren auch bereits umgesetzt.

Es ist festzustellen, daß auf diesem Grundstück ein Waldbestand der gleichen Art und Qualität vorhanden war, wie jetzt (noch) im Geltungsbereich der Satzung „Am Mühlenbusch“ gegeben, letztendlich handelte es sich damals um einen gleichartigen bzw. homogenen zusammenhängenden Bestand.

Aus diesem seinerzeitigen Vorhaben liegt ein Landschaftspflegerischer Beitrag (ALW 2013) vor, auf den hier im Analogieschluß zurückgegriffen wird, soweit es den Waldbestand (Anmerkung: und teils auch den Artenschutz) betrifft.

In diesem Beitrag wird für die mit Waldbäumen bestockte Fläche eine Kompensationshöhe von Faktor 1,3 ermittelt. Dieser Sachverhalt kann aufgrund der Gleichartigkeit der Waldbestände nun auch für das hier vorliegende Vorhaben zugrundegelegt werden, sofern nicht waldbehördlich eine andere Einschätzung getroffen wird.

Der walddrechtliche Kompensationsbedarf und damit der Umfang der erforderlichen Ersatzaufforstung läßt sich danach wie folgt ermitteln:

$$2.603 \text{ m}^2 \times 1,3 = 3.384 \text{ m}^2.$$

Da aber der am westlichen Rand auf der Böschung verbleibende Gehölzbestand (Fläche: nur noch rund 672 m²) mit der Beseitigung des Kernbereiches auch seinen Waldcharakter verliert, ist das walddrechtlich mit zu kompensieren, denn dieser Bereich ist zukünftig funktional, von der Ausdehnung sowie auch vom Binnenklima her kein eigenständiger Wald mehr. Insofern ist diese Fläche noch hinzuzurechnen, allerdings ebenfalls mit Kompensationsfaktor, obgleich der Bestand als Gebüsch weiterhin erhalten.

Der gesamte walddrechtliche Kompensationsbedarf berechnet sich damit zu

$$3.384 \text{ m}^2 + (672 \times 1,3) \text{ m}^2 = 4.258 \text{ m}^2.$$

Die genannten 4.258 m² sind bereits in die Eingriffsbilanz für die hier zu beurteilende Satzung eingestellt (siehe Tab. 1 und Kap. 8), d.h. hierfür ist also eine entsprechende Ersatzaufforstung bereits in Ansatz gebracht bzw. vorgesehen.

7. Berücksichtigung der Bodenschutzklausel

Das Baugesetzbuch enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Danach gilt: *"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken"* [§ 1a (2) BauGB].

Diesem Anspruch genügt die hier mit der Satzung nach § 34 (4) Nr. 1+3 BauGB aufgestellte Planung, da lediglich eine lockere Einzelbebauung, die sich in die örtliche Situation einfügt, zugelassen wird und weil sich damit eine städtebauliche Abrundung umgebenden Siedlungsbereiches handelt.

Flächen für Entsiegelung stehen derzeit im Gemeindegebiet und speziell in Müden (Örtze) nicht zur Verfügung.

Der Schutz des Oberbodens (Mutterbodens) nach § 202 BauGB wird bei der konkreten Umsetzung von Baumaßnahmen zu gewährleisten sein.

Überschüssige neutrale Bodenmassen müssen im Rahmen der geltenden Bestimmungen schadlos beseitigt werden, sofern sie nicht anteilig innerhalb des Plangebietes z.B. zur Gestaltung wieder eingebaut werden können.

Ablagerungen von Boden westlich der eingemessenen Böschungsoberkante sind auszuschließen, um hier weder den verbleibenden Gehölzbestand zu schädigen noch Konflikte mit den Schutz- bzw. Erhaltungszielen des LSG CE 25 oder des FFH-Gebietes 81 auszulösen.

8. Vorgesehene Ausgleichsmaßnahme und Eingriffsbilanz

Allgemeines

Die Eingriffsbeurteilung ist hier schon vorgezogen auf der Ebene der Satzungsaufstellung überschlägig mit zu bearbeiten, da die Voraussetzungen für den Eingriff (d.h. die Bebaubarkeit Flächen) mit der Satzung geschaffen werden, d.h. mit der Einbeziehung der überplanten Flächen in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Außerdem ist hier der Waldverlust maßgeblich für die Art der Kompensation, d.h. Art und Umfang werden durch das anzuwendende Waldrecht und den hier im Zusammenhang damit abgeleiteten Wert- bzw. Kompensationsfaktor für die Ersatzaufforstung bestimmt.

Die erforderliche Eingriffs- und Waldrechtskompensation muß jedoch außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung und damit an anderer Stelle des betroffenen Raumes vorgenommen werden.

Es ist dafür auch die Durchführung einer entsprechenden Kompensationsmaßnahme vorgesehen.

Um den realen Flächenbedarf für eine Kompensationsmaßnahme zu ermitteln und um einen eingriffsbezogene Gesamtüberblick zu geben, ist in der nachfolgenden Tab. 1 mit der Tab. C² aus dem sog. „StädteTagmodell“ (NLT 2013) eine Berechnung der Flächenwerte der Eingriffs- und Ausgleichsflächen als rechnerische Bilanz zusammengestellt.

Daraus wird zunächst ersichtlich, daß der Flächenwert des gegebenen Landschaftszustandes im eingriffsrelevanten Bereich (d.h. Geltungsbereich der Satzung ohne externe Ausgleichsfläche) in der Summe 9.013 Einheiten ausmacht, wovon nach Umsetzung der Planung nur noch 1.859 Einheiten übrigbleiben, das ist nur noch rund ein Fünftel des Ausgangswertes.

Das ist wesentlich dadurch bedingt, daß als Folge der planerischen bzw. baulichen Absichten vor allem Wald und Grünland verlorengehen, aber eben auch in deutlichem Umfang Offenboden (zukünftiger Anteil an überbauten und versiegelten Flächen im Umfang von 2.035 m² (vgl. Kap. 6.2) mit seinen vielfältigen Funktionen für den Naturhaushalt, und das alles zusammen bewirkt entsprechenden Kompensationsbedarf.

Um diesen Bedarf auszugleichen, wird hier als primärer Maßstab der waldrechtliche Kompensationsflächenbedarf im Umfang von 4.258 m² zugrundegelegt, er ist entsprechend in der Tab. 1 eingetragen.

Grundsätzlich gilt naturschutzrechtlich und -fachlich, daß Flächen für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen geeignet sein müssen, d.h. sie müssen eine niedrige Wertigkeit aufweisen und gestalterisch sowie im Hinblick auf Funktionen des Naturhaushaltes (d.h. insbesondere im Hinblick auf die Intensität der Flächennutzung durch den Menschen) entwickelbar bzw. aufwertbar sein. Die vorgesehenen Maßnahmen müssen im Ergebnis also tatsächlich zu einer Verbesserung von Flächenfunktionen führen. Dabei gilt im Grundsatz: "Der Umfang der Kompensation muß dem Wertverlust durch den Eingriff entsprechen" (vgl. z.B. BREUER 1994, S. 27).

Dieses Ziel kann mit der vorgesehenen Maßnahme hinreichend erzielt werden, so daß sich insgesamt eine quantitativ und qualitativ ausgeglichene Eingriffsbilanz ergibt, wie die Zusammenstellung in Tab. 1 zeigt. Der verbleibende Überschuß ist waldrechtlich bedingt und insofern hier hinzunehmen.

Hinweis: Sollte statt der hier vorläufig für eine Ersatzaufforstung angenommenen Ackerfläche allerdings eine andere Nutzungsart bzw. Biotopstruktur (z.B. Wirtschaftsgrünland) zur Kompensation herangezogen werden, würde sich der reale Kompensationsflächenbedarf ändern.

Es wird empfohlen, diesen Sachverhalt bzw. die waldrechtliche Kompensationsmaßnahme nach Art und Umfang in einem entsprechenden städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Grundeigentümer / Begünstigtem zu regeln.

Im Gesamtergebnis ist festzuhalten, daß die waldrechtliche Eingriffsbilanz ausgeglichen ist, wenn die Ersatzaufforstung in dem genannten Umfang fachgerecht durchgeführt wird. Damit ist dann auch die naturschutzrechtliche bzw. -fachliche Eingriffsbilanz hinreichend ausgeglichen, das dokumentiert sich nicht zuletzt in dem verbleibenden Kompensationsüberhang (siehe Tab. 1).

² Das übrige umfangreiche Tabellenwerk des NLT-Modells wurde hier nicht eingebracht, um den Umfang des Fachbeitrags nicht unnötig aufzuweiten, außerdem sind dort keine wesentlich anderen Inhalte enthalten.

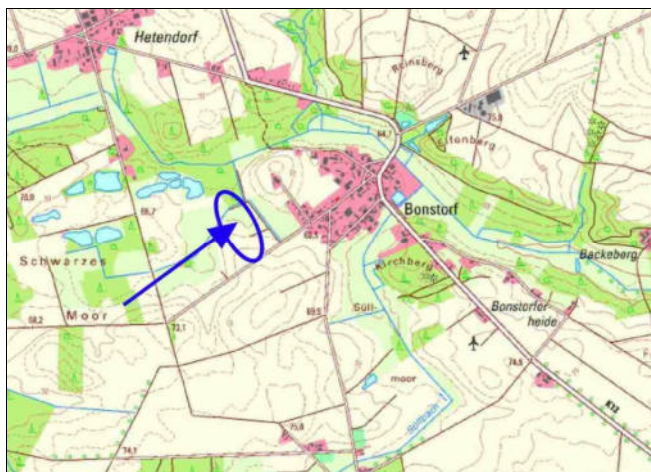
Tab. 1: Eingriffsbilanz

Tab.: Rechnerische Bilanz (Hinweis: entspricht im Grundsatz der Tab. C des Städtetagsmodells)							
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs- und Ausgleichsflächen							
Ist-Zustand				Planung / Ausgleich			
1	2	3	4	5	6	7	8
Ist-Zustand der vom Vorhaben betroffenen Biotoptypen (vgl. Karte 1)	Fläche (in m²)	Wertfaktor	Flächenwert (= Spalte 2 x Spalte 3)	Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich) d.h.: Fläche wird zukünftig	Fläche (in m²) (wie Spalte 2)	Wertfaktor	Flächenwert der Planungs- / Ausgleichsfläche (= Spalte 6 x Spalte 7)
Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	110	3	330	Befestigung / Versiegelung: Ausbau Stichweg (Anbindung "Am Mühlenbusch"),	110	0	0
Gebüsch aus Später Traubenkirsche (BRK)	66	2	132	Befestigung / Versiegelung: Ausbau Stichweg (Anbindung "Am Mühlenbusch"),	66	0	0
Intensivgrünland, beweidet (GET w / m)	557	3	1.671	Überbauung und Versiegelung: Gebäude und Nebenanlagen, Zufahrt, Stellplätze, Terrasse, Wege etc.	557	0	0
	558	3	1.674	zukünftig Frei- bzw. Gartenflächen mit Offenboden	558	1	558
Kiefernforst (WZK 2)	1.302	2	2.604	Überbauung und Versiegelung: Gebäude und Nebenanlagen, Zufahrt, Stellplätze, Terrasse, Wege etc.	1.302	0	0
	1.301	2	2.602	zukünftig Frei- bzw. Gartenflächen mit Offenboden	1.301	1	1.301
Summen	3.894		9.013		3.894		1.859
überbaute / befestigte Flächen gesamt					2.035		
planexterne Kompensationsmaßnahme:							
vorläufig angenommen: Ackerfläche (A)	4.258	1	4.258	Ausgleichsmaßnahme, hier: Ersatzaufforstung im waldderechtlich erforderlichen Umfang Laubforst aus einheimischen Arten (WXH)	4.258	4	17.032
Summen			13.271				18.891
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche(Ist-Zustand) Σ			13.271	Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich) Σ			18.891
Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Planung)				18.891			
- Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche Ist-Zustand)				-13.271			
= (Flächenwert für Ausgleich hinreichend erbracht)				5.620			
Grundlage: "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013)							

Waldrechtliche Kompensationsmaßnahme

Die walddrechtlich erforderliche Ersatzaufforstung soll auf einer Teilfläche des Flurstücks 22/1, Flur10, in der Gemarkung Bonstorf der Nachbargemeinde Südheide durchgeführt werden, sie liegt damit im gleichen Naturraum „Südheide“ wie die Eingriffsfläche. Die nachstehende Abb. 7 zeigt die annähernde Lage der Fläche im Überblick.

Abb. 7: Lageübersicht Ersatzaufforstungsfläche



Kartengrundlage: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/> (11.06.2025, ergänzt)

Die Fläche ist als Acker klassifiziert. Das Gelände fällt nach Norden hin ab, der Standort ist dort feuchter. Die Fläche ist derzeit Bestandteil eines Bracheprogramms, welches jedoch im November 2025 ausläuft.

Der Flächenanteil des Flurstücks 22/1 von ca. 4.258 m², welcher für die Ersatzaufforstung vorgesehen ist, ist in der nachstehenden Abb. 8 gekennzeichnet. Er hat eine Länge von im Mittel ca. 170 m und eine Breite von ca. 25 m und kann im Gelände ganz grob zwischen der dort vorhandenen Solitär-Eiche und der benachbarten Eichengruppe verortet werden. Der benötigte Flächenumfang ist vor Ort dann zu gegebener Zeit entsprechend abzuflocken bzw. einzumessen.

Die Abb. 9 zeigt dann noch den aktuell gegebenen Landschaftszustand.

Abb. 8: *Zuschnitt der Ersatzaufforstungsfläche auf dem Flurstück 22/1*



Luftbildgrundlage: GoogleEarth (2025, ergänzt)

Abb. 9: *Aktuell gegebener Landschaftszustand im Bereich der Aufforstungsfläche*



Aufnahmedatum: 04.06.2025

Vorgesehen ist hier die Entwicklung von Eichenmischwald, d.h. eine Umwandlung vom bisherigen Biototyp „Sand-Acker“ (AS) zu Biototyp „Bodensaurer Eichenmischwald“ (WQ).

Die genauere geeignete Artenzusammensetzung sollte durch eine forstliche Standortbeurteilung präzisiert werden, Nadelholzanteile sind auszuschließen.

9 Übernahme von Maßnahmen in die Satzung nach § 34 (4) Nr. 1+3 BauGB

Es wird empfohlen, die wesentlichen Inhalte dieses Fachbeitrages in die Satzungs Begründung aufzunehmen.

Zusätzlich wird empfohlen, zu Durchgrünung der zukünftig bebaubaren Flächen sowie zur Sicherung einer wirksamen Eingrünung zur Niederung hin noch folgende Maßnahmenvorschläge textlich bzw. zeichnerisch festzusetzen:

1. Textlich: Anpflanzungen

Je Baugrundstück ist ein höherwachsender standortheimischer Laubbaum (1. oder 2. Größenordnung; einschließlich Obstbäume) der beigefügten Artenliste als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Stückzahl zu ersetzen.

2. Zeichnerisch: Gehölzerhaltung

Festsetzung eines 3 m breiten Streifens innerhalb des nicht überbaubaren westlichen Streifens (entlang der Böschungsoberkante) zur Erhaltung des dort vorhandenen und zukünftig verbleibenden Gehölzbestandes (d.h. außenliegend entlang der Satzungsgrenze).

Weitere konkrete Maßnahmen zur Festsetzung innerhalb des Geltungsbereiches werden nicht vorgeschlagen bzw. werden hier für nicht notwendig erachtet.

Tab. 2: Empfehlung Pflanzenartenliste

(ergänzend zum textlichen Festsetzungsvorschlag; nicht abschließend)

Vorrangig zu verwendende standortheimische Gehölzarten:

Größere Bäume (1. Größenordnung)

Stiel-Eiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides

Kleinere bis mittelgroße Bäume (2. Größenordnung)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Sand-Birke	Betula pendula
Vogelbeere, Eberesche	Sorbus aucuparia

Obstbäume

Altbewährte regionale Sorten von Stein- und Kernobst (Apfel, Birne, Zwetsche, Pflaume, Kirsche, Mirabelle etc.)

Zu verwenden ist Pflanzenmaterial aus dem jeweils gegebenen Vorkommensgebiet im Sinne von § 40 (4) Nr. 4 BNatSchG, d.h. zertifiziertes Pflanzgut aus entsprechenden Betrieben (Hinweis: gilt nicht für Obstbäume).

Literatur / Quellenangaben

- KAISER, T. / ALW >>> KAISER, T. / ARBEITSGRUPPE LAND & WASSER: Bauvorhaben Koch in Müden/Örtze (Landkreis Celle). Landschaftspflegerischer Beitrag.- Beedenbostel, August 2013
- BauGB >>> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- BNatSchG >>> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Gesetze vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022
- BREUER, W.: Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.- In: Nieders. Landesamt für Ökologie (Hrsg.): Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94
- H&P INGENIEURE: Satzung gem. § 34 (4) Nr. 1+3 BauGB „Am Mühlenbusch“ Ortschaft Müden.- Stand: Mai 2025
- LANDKREIS CELLE: Landschaftsrahmenplan Landkreis Celle .- Stand 1991
- LBEG >>> NIEDERS. LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> ; Abfrage vom 15.05.2025
- NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 9. völlig neu überarbeitete Auflage.- Hannover 2013
- NLfb >>> NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG: Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen. Teil A: Bodenkundliche Standortkarte 1:200.000, Blatt Lüneburg.- Hannover 1979
- NLWKN >>> NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ: http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten; Abfrage Flora, Fauna, Schutzgebiete Stand 15.05.2025
- NWaldLG >>> Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) vom 21. März 2002, Nds. GVBl. S. 112, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.06.2016 (Nds. GVBl. S. 97)

ERLÄUTERUNGEN

Signatur Biotopkurzel * Biototyp * [* Kartierschlüssel DRACHENFELS (2021)]

Abgrenzung "Geltungsbereich der Satzung"

OVS Straßen und Geh- / Radweg (befestigte Verkehrsflächen: Asphalt, Pflaster)

OEL / PH Locker bebautes Einzelhausgebiet / Hausgarten

GR Scherrasen

GET Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden

UHM Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte

PZ Sonstige Grünanlage

WZK Kiefernforst
WQ Bodensaure Eichenmischwald

Zusatzmerkmale:
2 Schwaches bis mittleres Baumholz
3 Starkes Baumholz
(....) Merkmal nur eingeschränkt gegeben

BRK Gebüsch aus Später Traubenkirsche

ER Beet, Rabatte

Laubbaum (2-tr = zweitreibig)

Gehölzarten:

Ah	Ahorn	Hs	Hasel
Bi	Birke	Ki	Kiefer
Ei	Eiche	Tk	Späte Traubenkirsche
Fi	Fichte	Vg	Vogelbeere

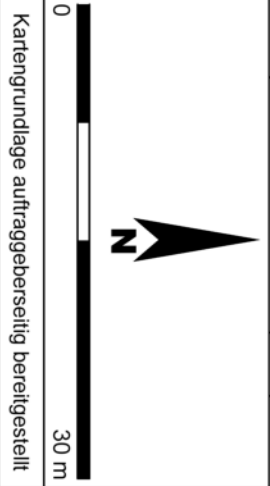
Umweltbeitrag

zur Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB
"Am Mühlenbusch Ortschaft Müden"
in Müden / Örte (Gemeinde Falßberg, Landkreis Celle)

Karte 1: Biototypen, Strukturmerkmale und Flächennutzungen

Bearbeitung:

Büro für Landschaftsplanung
Landschaftsarchitekt AK Nds
Dipl.-Ing. Helmut Mextorf
31840 Hessisch Oldendorf
Friedrichshagener Straße 15
Tel.: 05158-2224 / Fax: 05158-2299



Kartengrundlage auftragebene bereitgestellt