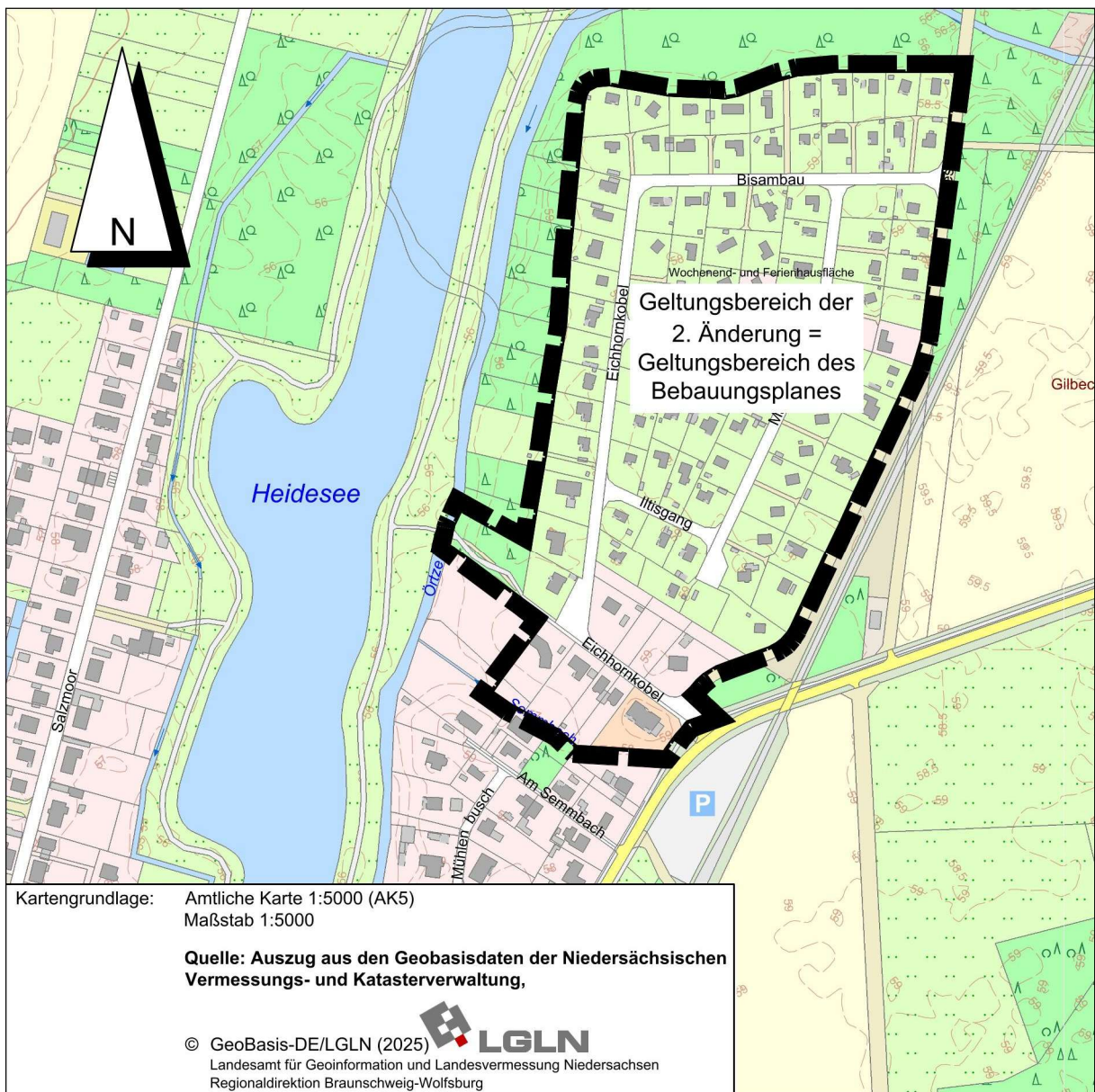


BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

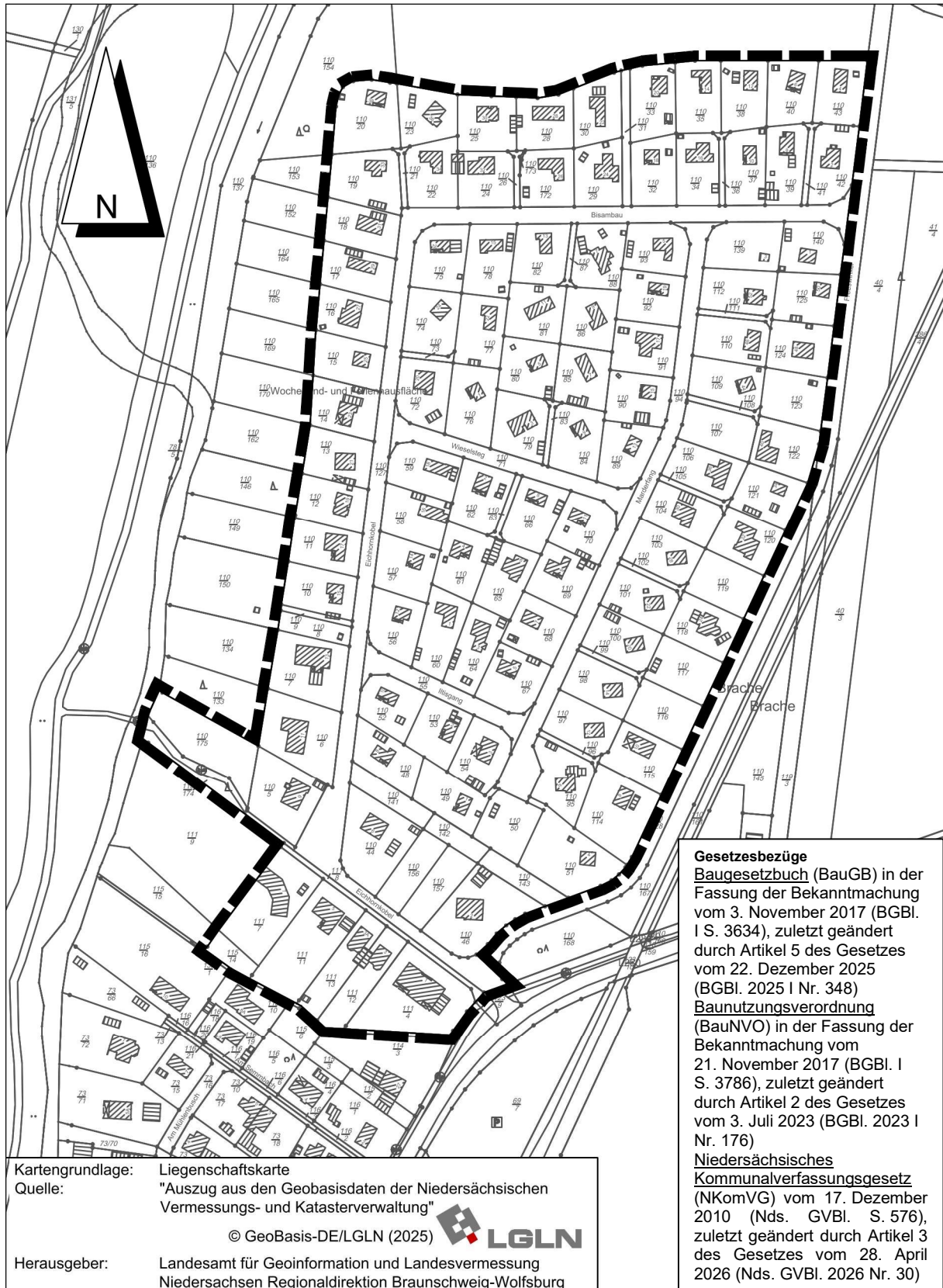
Stand der Planung	gemäß §§ 13a i.V.m 3 (2), 4 (2) BauGB		
8.6.2026			

GEMEINDE FAßBERG
OT MÜDEN

BEBAUUNGSPLAN MÜDEN NR. 5 „VOR DEM GILBECKSFELDE“, 2. ÄNDERUNG



**Bebauungsplan Müden Nr. 5 „Vor dem Gilbecksfelde“, 2. Änderung
(beschleunigt gemäß § 13a BauGB) M 1:3.000**



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Festsetzung „Sondergebiet – Wochenendhausgebiet, das der Erholung dient, hier Wochenendhausgebiet, gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO“ wird zukünftig wie folgt gefasst:
„Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO“.
2. Die in den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweckesind ausgeschlossen (gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
3. Die in den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellensind ausgeschlossen (gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
4. Die zulässige Grundfläche wird in den Allgemeinen Wohngebieten mit 120 m² festgesetzt (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (2) BauNVO).

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Faßberg die 2. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Müden Nr. 5 „Vor dem Gilbecksfelde“, bestehend aus der vorstehenden Planzeichnung des Geltungsbereiches und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Faßberg, den

Siegel

Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 2. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Müden Nr. 5 „Vor dem Gilbecksfelde“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Faßberg, den

Siegel

Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

© GeoBasis-DE/LGLN (2025)



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig

Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Müden Nr. 5 „Vor dem Gilbecksfelde“ wurde ausgearbeitet vom

Hannover im März 2025

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Veröffentlichung im Internet

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat dem Entwurf der 2. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Müden Nr. 5 „Vor dem Gilbecksfelde“ mit Begründung am zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Müden Nr. 5 „Vor dem Gilbecksfelde“ mit Begründung wurde hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Faßberg, den

Siegel

Bürgermeisterin

Veröffentlichung im Internet mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 2. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Müden Nr. 5 „Vor dem Gilbecksfelde“ mit Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Müden Nr. 5 „Vor dem Gilbecksfelde“ mit Begründung wurde vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut im Internet veröffentlicht.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Faßberg, den

Siegel

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat die 2. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Müden Nr. 5 „Vor dem Gilbecksfelde“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Faßberg, den

Siegel

Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Müden Nr. 5 „Vor dem Gilbecksfelde“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden.

Die 2. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Müden Nr. 5 „Vor dem Gilbecksfelde“ ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Faßberg, den

Siegel

Bürgermeisterin

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Bebauungsplanänderung und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 2. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Müden Nr. 5 „Vor dem Gilbecksfelde“ schriftlich gegenüber der Gemeinde Faßberg unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Faßberg den

Siegel

Bürgermeisterin

Begründung

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat die Aufstellung der 2. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Müden Nr. 5 „Vor dem Gilbecksfelde“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Nordosten Müdens auf der Ostseite des Heidesees. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes betrifft die Flächen, die im Bebauungsplan als Sondergebiet für Wochenendhäuser festgesetzt sind.

Der Änderungsbereich wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Übersicht im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionale Raumordnungsplanung

Im zeichnerischen Teil des Regionale Raumordnungsprogrammes 2005 ist der Ortsteil Müden als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr bezeichnet. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist weitestgehend von Vorsorgegebieten für Natur und Landschaft bzw. für die Erholung umgeben. Westlich grenzt darüber hinaus ein im Zuge der Örtze ein Gebiet zur Sicherung des Hochwasserabflusses an.

Im Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsprogrammes 2016 für den Landkreis Celle wird der Lauf der Örtze als linienhaftes Vorranggebiet für Natur und Landschaft, für Natura 2000 sowie für den Hochwasserschutz gekennzeichnet.

In Vorranggebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen mit dem jeweiligen Ziel des Vorranggebietes im Einklang stehen. In Vorbehaltsgebieten sind Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden, aber sie sind einer Abwägung durch die Kommune zugänglich.

Durch den Inhalt dieser Bebauungsplanänderung werden diese Ziele und Grundsätze nicht beeinträchtigt.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

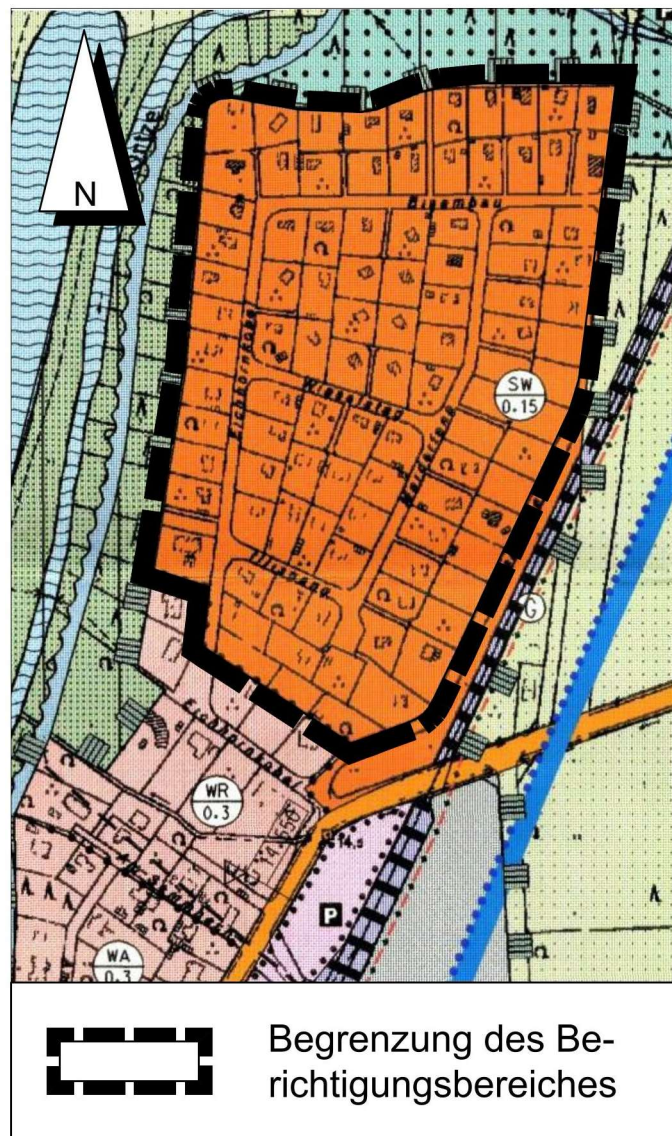
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Faßberg stellt für diese Bebauungsplanänderung bislang ein Wochenendhausgebiet dar, das ohne weitere Definition in der Planlegende als Sondergebiet mit einer durchschnittlichen Grundflächenzahl von 0,15 interpretiert werden kann.

Südlich grenzt ein Reines Wohngebiet mit einer interpretierten durchschnittlichen Grundflächenzahl von 0,3 an.

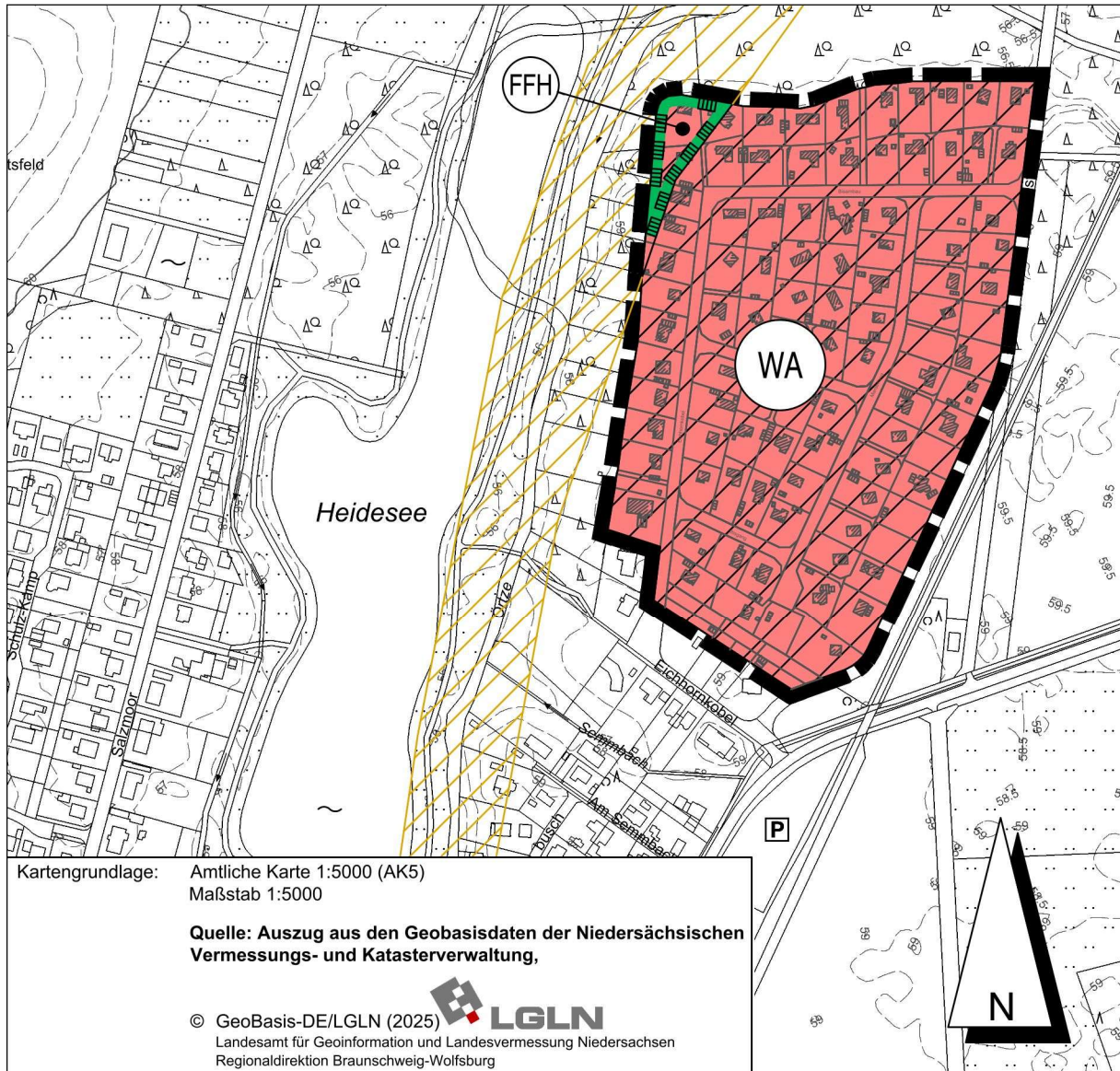
Aufgrund des Planungsziels dieser Änderung wird im Zuge einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung eine Wohnbaufläche vorgesehen. Zusätzlich wird ein kleines FFH-Gebiet im Nordwesten des Änderungsbereichs neu dargestellt.

Der bisherige Flächennutzungsplan sowie die Berichtigung werden im Folgenden dargestellt.

Ausschnitt aus dem Teilplan 3 (Müden) des Flächennutzungsplanes, M 1:5.000



Berichtigung des Flächennutzungsplanes, M 1:5.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Allgemeine Wohngebiete

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung des Berichtigungsbereiches

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND
MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND
ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND
LANDSCHAFT

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)



Umgrenzung von Schutzgebieten
und Schutzobjekten im Sinne des
Naturschutzrechts

FFH-Schutzgebiet

3026-301 Ortze mit Nebenbächen

2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich seiner 2. Änderung Sondergebiete für Wochenendhäuser fest, in denen bei einer Grund- und Geschossfläche von jeweils maximal 80 m² eingeschossige Einzelhäuser auf mindestens 800 m² großen Grundstücken errichtet werden dürfen.

Auf die zulässige Geschossfläche sind auch Flächen in „anderen“, mit anderen Worten Unter- bzw. Obergeschossen, die keine Vollgeschosse sind, anzurechnen.

Die gemäß § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche um bis zu 50% gilt für eine Garage bis 25 m² und ein Nebengebäude ohne Wohnnutzung bis 15 m² Fläche.

In nicht überbaubaren Flächen, die an Verkehrsflächen grenzen, sind keine Garagen, Carports und Nebenanlagen außer solchen für die Ver- und Entsorgung zulässig.

Innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde lediglich eine Bestimmung über Einfriedungen in der Örtlichen Bauvorschrift geändert, die nicht Gegenstand dieser 2. Änderung ist.

2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Änderungsbereich ist seit Jahrzehnten bebaut; die Freibereiche werden gärtnerisch genutzt.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Innerhalb dieses Bebauungsplanes sollen die bisherigen Sondergebiete für Wochenendhäuser in Allgemeine Wohngebiete geändert werden.

Durch die Änderung soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass der Bedarf an Wochenendhäusern seit 1993, als dieser Bebauungsplan für ein damals bereits bestehendes Gebiet aufgestellt wurde, massiv zurückgegangen ist.

Dieses sehr umfangreiche bisherige Wochenendhausgebiet hat sich im Laufe der Jahre überwiegend zu einem Wohngebiet entwickelt. Häuser, die zunächst nur an Wochenenden genutzt worden waren, wurden nach und nach zu Wohnhäusern, obwohl ein Dauerwohnen hier planungs- und baurechtlich gar nicht zulässig war.

Diese über Jahrzehnte vollzogene Entwicklung lässt sich nicht rückgängig machen, und es wird heute auch keine Notwendigkeit mehr gesehen, ein Wochenendhausgebiet in dieser erheblichen Größe vorhalten zu müssen. Wenn die heutigen Bewohner baurechtlich gezwungen würden, das Dauerwohnen aufzugeben und ihren Wohnsitz anderswo zu nehmen, könnten die Häuser, soweit sie dann aufgegeben und frei würden, auf dem Markt als Wochenendhäuser in der zu erwartenden großen Anzahl nicht untergebracht werden. Die Folge wäre, dass Häuser langfristig dem Verfall überlassen würden und damit das ganze Gebiet einen erheblichen städtebaulichen Schaden erleiden würde. Eine solche Entwicklung kann nicht im öffentlichen Interesse liegen, so dass die Gemeinde sich veranlasst sieht, die bisherigen Wochenendhausgebiete planerisch für ein Dauerwohnen zu öffnen. Dies soll aber weder mit einer Verdichtung der baulichen Nutzung noch mit einer Ausweitung der zulässigen Nutzungsarten verbunden sein, da eine grundsätzliche Änderung des städtebaulichen Erscheinungsbildes nicht erwünscht ist.

Bebauungsplan Müden Nr. 5 „Vor dem Gilbecksfelde“, verkleinert aus M 1:1.000



Es wird allerdings ausdrücklich darauf hingewiesen, dass allein die Änderung der zulässigen Nutzungsart nicht automatisch dazu führt, dass die vorhandenen Gebäude auch als Wohnhäuser genehmigungsfähig sind. Die nach der Niedersächsischen Bauordnung an ein Gebäude, das für dauerhaftes Wohnen zugelassen werden soll, zu stellenden Anforderungen bleiben von dieser Bebauungsplanung unberührt, gelten weiterhin und sind zwingend zu beachten. Das kann dazu führen, dass je nach baulichem Zustand erhebliche Umbaumaßnahmen erforderlich werden. Die Tatsache, dass etliche Häuser bereits dauerhaft bewohnt werden, führt nicht dazu, dass das allgemeine Baurecht für sie nicht gelten würde. Der Bebauungsplan eröffnet lediglich die rechtliche Möglichkeit, Bauanträge für Wohnhäuser stellen zu können. Diese Bauanträge müssen dann aber, wie in jedem anderen Baugebiet auch, die für jedermann geltenden baurechtlichen Anforderungen erfüllen. Auch die (teilweise bereits erfolgte) Umnutzung von Wochenendhäusern in Wohnhäuser ist nach den zurzeit geltenden Bestimmungen der NBauO nicht verfahrensfrei, sondern bedarf einer Baugenehmigung bzw. einer Bauanzeige nach § 62 NBauO.

Im Gegensatz zu anderen Wochenendhausgebieten, die sich häufig isoliert und abseits der Ortslagen befinden, ist dieses Gebiet Bestandteil der bebauten Ortslage Müdens und damit städtebaulich in den Ort integriert.

Die Fremdenverkehrsnutzung, die laut Regionalem Raumordnungsprogramm für Müden eine besondere Entwicklungsaufgabe darstellt, ist aufgrund der schleichenden Umwandlung des bisherigen Wochenendhausgebietes zumindest hier schon länger faktisch nicht mehr vorhanden. Bedarf an einem Ersatzgebiet für die Wochenendnutzung wird nicht gesehen. Dies schließt nicht aus, dass auch in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 13a BauNVO Ferienhäuser und Ferienwohnungen in insgesamt untergeordnetem Maßstab zugelassen werden können.

Vorhandene und genehmigte Wochenendhäuser sind in ihrem Bestandsschutz von dieser Planung unberührt; sie können im Rahmen üblicher Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen erhalten werden. Insofern ergibt sich für ihre Besitzer keine Änderung. Lediglich der Neubau von Wochenendhäusern wird nicht mehr möglich sein, da sie in Wohngebieten unzulässig sind.

Abgesehen von der Änderung des Gebietstyps wird an allen sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen festgehalten.

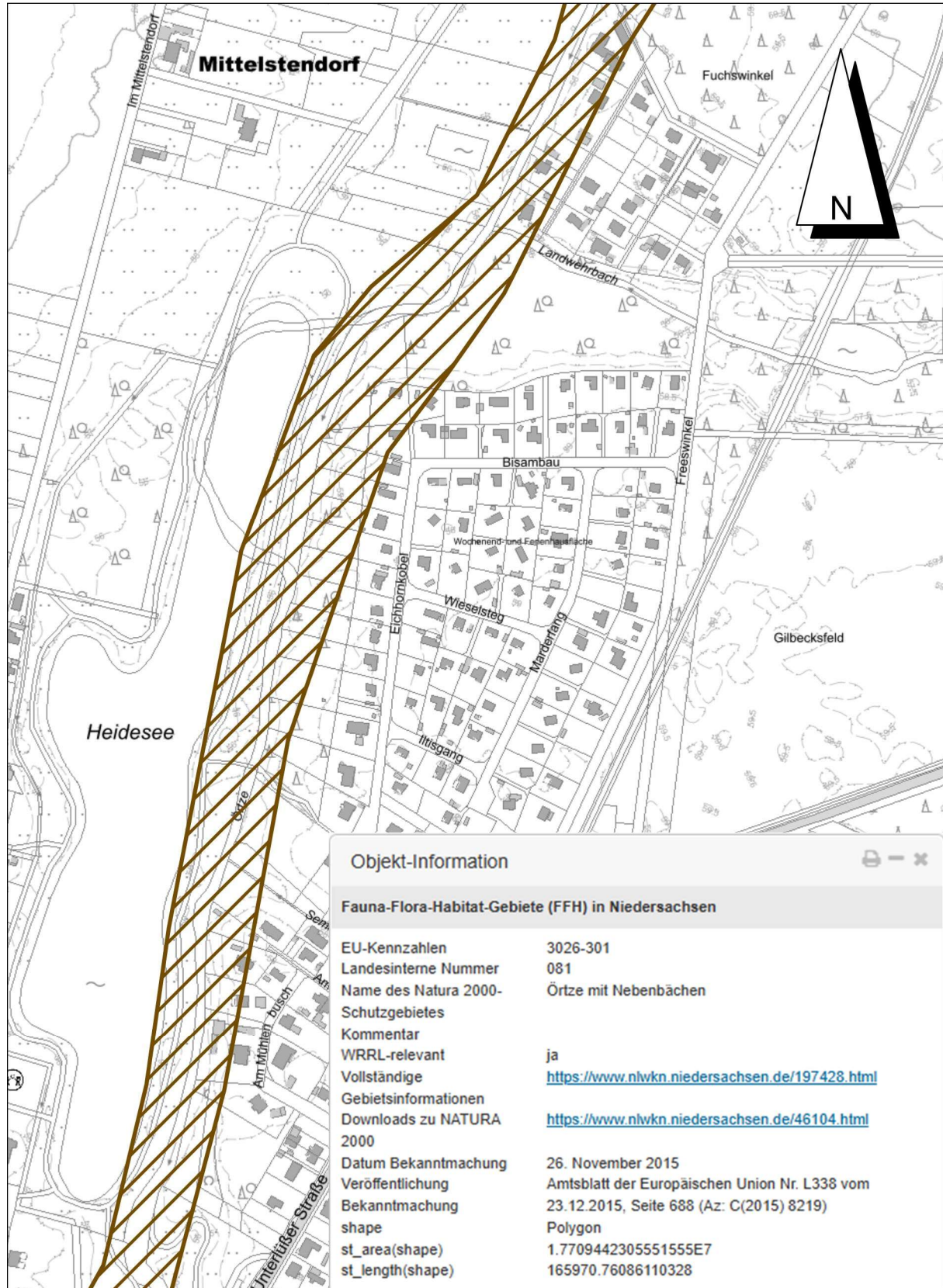
Es werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, weil die im Gegensatz zu Reinen Wohngebieten nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung durch größtmäßig uneingeschränkte Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden soll. In diesem Fall kann das aufgrund der geringen Gebäudegrößen nur eine Vermietung in sehr kleinem Umfang sein, die ohnehin den Grundcharakter des Gebiets nicht gefährden darf. Immerhin kann damit das Ziel einer Förderung des Fremdenverkehrs in entsprechendem Umfang mit gefördert werden.

Andere allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aber ausgeschlossen, da bis auf das zukünftig allgemein zulässige Wohnen keine Veränderung des Gebietscharakters erfolgen soll.

Die zulässige Grundfläche wird zwar auf 120 m² erhöht, um eine angemessene Wohnbebauung zu ermöglichen, aber aufgrund der bestehenden Grundstücksstruktur ist dadurch nicht mit einer größeren Anzahl von Gebäuden als bisher zu rechnen, als dies nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes der Fall war.

Die Örtliche Bauvorschrift ist nicht Gegenstand dieser Änderung und gilt unverändert weiter.

Darstellung des FFH-Schutzgebietes (Quelle www.umweltkarten-niedersachsen.de), Maßstab 1:5.000



Die vorliegende Bebauungsplanung dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass in der Summe eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird. Bei 95 vorhandenen Grundstücken mit einer jeweilig zulässigen Grundfläche von 120 m² ergibt sich eine zulässige Gesamtgrundfläche von 11.400 m². Selbst wenn Grundstücke geteilt würden, könnte eine Grundfläche von 20.000 m² nicht erreicht werden. Die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist somit zulässig.

Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele sowie der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung einerseits und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes andererseits beeinträchtigt werden könnten. Wie auf der obigen Karte zu erkennen ist, wird der nordwestliche Geltungsbereich zum Teil von einem im Jahr 2004 FFH-Schutzgebiet überdeckt, dass offensichtlich dem Lauf des Fließgewässers Örtze folgt und das somit in Kenntnis dieses Bebauungsplans festgesetzt wurde. Der betroffene Bereich ist Bestandteil eines Bebauungsplanes aus dem Januar 1993 und war bereits zum Zeitpunkt seiner Rechtskraft durchgehend bebaut. Es ist daher nicht anzunehmen, dass durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes der Belang des FFH-Schutzgebietes betroffen ist. Die Änderung des Bebauungsplans kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 i.V.m § 13 (3) Satz 1 BauGB abgesehen.

4. Zur Verwirklichung der 2. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

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

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist bereits gesichert und durch den Inhalt der vorliegenden Änderung nicht betroffen.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB wurde zusammen mit 2. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Müden Nr. 5

„Vor dem Gilbecksfelde“

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB im Internet veröffentlicht und vom Rat der Gemeinde Faßberg beschlossen.

Faßberg, den

Siegel

Bürgermeisterin