

**Gemeinde Faßberg
Landkreis Celle**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Müden Nr. 6a
„Barrierearmes Wohnen Schulstraße“
mit Vorhaben- und Erschließungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften
mit Teilaufhebung Bebauungsplan Müden Nr. 6 „Ortsmitte“**

BEGRÜNDUNG

ABSCHRIFT

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Stand 19.04.2021

Satzungsbeschluss, § 10 BauGB

Bearbeitung:



H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung / Ziele und Zwecke der Planung	2
1.1	Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 6	3
2	Verfahren	4
3	Lage des Plangebietes	5
4	Planungsvorgaben	5
4.1	Raumordnung und Landesplanung	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Örtliche Infrastruktur	7
4.4	Belange benachbarter Gemeinden	7
5	Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauhöhe / Bauweise	8
5.3	Abstände	8
5.4	Erschließung / Rettungswege	9
5.5	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV)	9
5.6	Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung	10
5.7	Ver- und Entsorgung	10
6	Umweltbelange	11
6.1	Belange des Immissionsschutzes	11
6.2	Schutz von Natur und Landschaft	11
6.3	Artenschutz	13
6.4	Kompensation	14
6.5	Denkmalschutz / Altlasten	15
7	Flächenbilanz	15
8	Durchführungsvertrag	15
9	Abwägung und Beschluss der Begründung	15

1 Einleitung / Ziele und Zwecke der Planung

Für den Ortskern von Müden gilt der Bebauungsplan Nr. 6 (i.d.F. der 3. Änderung) i.V.m. der seit 2003 gültigen „Gestaltungssatzung der Gemeinde Faßberg für die Ortsmitte von Müden“. Mit der Gestaltungssatzung erfolgt eine detaillierte Regelung der gestalterischen Anforderungen an bauliche Vorhaben im Satzungsgebiet. Die Anwendung der Gestaltungssatzung hat erfolgreich zur Bewahrung des homogenen, traditionellen, dörflichen Ortsbildes im Kern von Müden beigetragen. Es ist auch weiterhin vorgesehen, die Vorgaben der Gestaltungssatzung zur Grundlage künftiger Entscheidungen hinsichtlich von Sanierung, Umbau und Neubau im Plangebiet zu machen.

Während die Gestaltungssatzung einen zwar engen, aber handhabbaren Rahmen für bauliche Veränderungen vorgibt, lassen die Festsetzungen des Bebauungsplans Müden Nr. 6 i.d.F. der 3. Änderung nahezu keinerlei Spielraum für bauliche Entwicklung zu, da insbesondere die festgesetzten Baugrenzen, aber auch damit verbunden das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, gleichsam jede bauliche Anlage einem Einzel-Baudenkmal gleichstellen. So berechtigt dieses Vorgehen bei der Vielzahl von Baudenkmalen, die es im Ortskern gibt, sein mag, so fragwürdig ist dies mit Blick auf die künftige Entwicklung des Kerns von Müden für die übrigen baulichen Anlagen. Die durch die Festsetzungen vorgesehenen engen bauplanungsrechtlichen Vorgaben reduzieren bauliche Initiativen auf eine Erneuerung im Rahmen der bestehenden Hülle. Langfristig bedarf eine Ortslage, insbesondere auch der Ortskern einer tourismusorientierten Gemeinde, aber zeitgemäßer Anpassungen.

Exemplarisch genannt sei das Grundstück Schulstraße 4, das seit Längerem untergenutzt ist und städtebaulich zu verfallen droht: Die bestehende Bausubstanz lässt die Unterbringung einer altengerechten Wohnanlage, für deren Umsetzung aktuell ein Investor bereit steht, nicht zu, insb. weil der der Straße „An der Alten Schmiede“ zugewandte Grundstücksteil überhaupt nicht bebaubar ist. Ohne eine Anpassung des Bebauungsplans kann eine solche dem Bedarf in außerordentlichem Maß entsprechende Nutzung nicht realisiert werden. Die Gefahr städtebaulicher Missstände infolge mangelhafter Nachnutzungsoptionen von Grundstücken droht nicht nur hier.

Für das hier in Rede stehende Plangebiet hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg am 28.05.2020 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gefasst, um dem mit dem geplanten Vorhaben einhergehenden Zeitdruck gerecht zu werden. In gleicher Sitzung hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg die vollständige Überarbeitung des gesamten Bebauungsplan Müden Nr. 6 beschlossen, um den o.g. Problemstellungen für den gesamten Ortskern zu begegnen. Mit der Neuaufstellung des gesamten Bebauungsplans Müden Nr. 6 sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass bereichsweise, unter Wahrung der Grünstrukturen und der dörflichen Erschließungsstrukturen sowie bei Berücksichtigung standortangepasster Nutzungsmaße (Grundflächenzahl, Geschossigkeit) flexiblere Bauungsmöglichkeiten ermöglicht werden. Die Baugrenzen und Ausnutzungskennziffern sollen dazu, mit Augenmaß, großzügiger gestaltet werden. Die Baudenkmalen bleiben davon ausgenommen. Die Gestaltungssatzung soll weiterhin grundsätzlich gelten.

Es steht zu erwarten, dass die vollständige Überarbeitung / Neuaufstellung des Bebauungsplans Müden Nr. 6 erhebliche Zeit in Anspruch nehmen wird. Für den zeitlich vorgezogenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Müden Nr. 6a gilt konkret: Geplant ist die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit Betreuungsangebot für ältere Personen. Es sollen ca. 10 Wohneinheiten realisiert werden. Dabei soll sich die Planung an der Gestaltungssatzung für die Ortsmitte von Müden, Stand 15.12.2003, orientieren, d.h.:

Entwicklung eines langgestreckten Baukörpers im vorderen Grundstücksbereich, Länge max. 30 m entlang Schulstraße, Traufhöhe 3,80 m analog Gestaltungssatzung. Traditionelle

Bauweise und Gestaltung in Fortschreibung z.B. von Schulstraße 7 (gegenüberliegend). Fassade analog Gestaltungssatzung. Dachgestaltung / Neigung / Form analog Gestaltungssatzung. Im Rahmen dessen Dachausbau. Erscheinungsbild entsprechend einem Vollgeschoss.

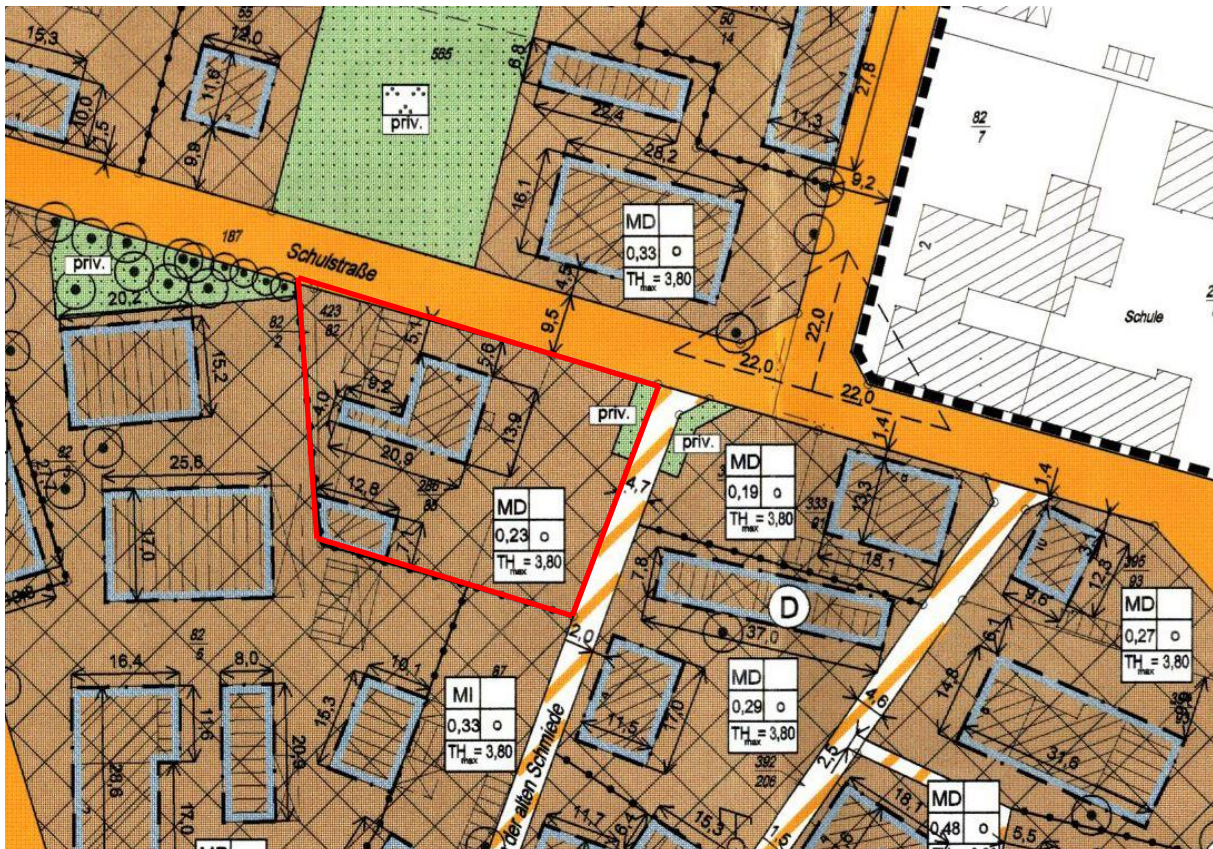
Unter Berücksichtigung der Grundstücksfläche und der Bebauungsdichte der Umgebung wird eine Grundflächenzahl, GRZ, von 0,30 angestrebt. Das entspricht über 500 m² zulässiger Bruttogrundfläche für das Hauptgebäude (zzgl. entsprechender Flächen für Anlagen nach §§ 12, 14 BauNVO). Angesichts der Zielsetzung von 10 Wohneinheiten scheint eine Geschossflächenzahl von ca. 1.000 m² erforderlich. Deren Anrechenbarkeit auch für Flächen im Dachgeschoss ist entsprechend zu regeln. Die weiteren Anforderungen der Satzung, insb. bzgl. Fensterformaten und Einfriedungen, sind zu beachten.

Um eine angemessene Qualität der Vorhabenarchitektur sicherzustellen und eine angemessene Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der Planung zu ermöglichen, hat die Gemeinde Faßberg ein Bebauungsplanverfahren nach § 12 BauGB gewählt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan.

Das Verfahren wird bearbeitet von der H&P Ingenieure GmbH, Laatzen. Die Hochbauplanung liefert das Büro BothmerHübnerPartnerschaft mbB, Südheide.

1.1 Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 6

Der Bebauungsplan Müden Nr. 6, siehe folgende Abbildung, wird für den hier überplanten Teilbereich vollständig aufgehoben und durch die Festsetzungen des hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Müden Nr. 6a ersetzt.



Ausschnitt B-Plan Nr. 6 mit Teilaufhebungsbereich (rot markiert) – ohne Maßstab

2 Verfahren

Die Gemeinde Faßberg hat sich für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB entschieden, weil das hier geplante Baukonzept hinsichtlich seiner Maßstäblichkeit und Einfügung in die Umgebung konkreter Regelungen bedarf, die über den in sonstigen Bebauungsplänen festgesetzten Festsetzungsrahmen auf Basis von § 9 BauGB hinausgehen.

Über dem konkreten Vorhaben entsprechende verbindliche Festsetzungen können die Auswirkungen der geplanten Bebauung besser kontrolliert werden, zumal der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie der dazu zu schließende Durchführungsvertrag weitere Möglichkeiten der Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Gemeinde bieten und teils sogar fordern.

Gegenstand der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind:

- VEP mit Lageplan und Ansichten,
- Vorhabenbeschreibung,
- Festsetzungsplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen,
- Örtliche Bauvorschrift,
- Präambel und Verfahrensvermerke.

Die Satzungsinhalte sind auf einem Blatt zusammengefasst.

Der § 13 a BauGB ermöglicht es Städten und Gemeinden, unter bestimmten Voraussetzungen die Verfahrenserleichterungen und -beschleunigungen des § 13 BauGB in Anspruch zu nehmen.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB beschränkt sich auf „Bebauungspläne der Innenentwicklung“. Diese können enthalten: Flächen zur Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6a zielt auf die Wiedernutzbarmachung von Flächen und eine Nachverdichtung ab und wird dementsprechend als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Der Außenbereich wird geschont, Flächenverbrauch minimiert, vorhandene Erschließungsstrukturen werden genutzt. Dies entspricht unmittelbar den Intentionen des Gesetzgebers bzgl. des § 13 a BauGB. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes, insbesondere der Natura 2000 Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) oder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen nicht.

Der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche wird nicht erreicht. Einer Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 zum BauGB bedarf es daher nicht.

Die Gemeinde Faßberg sieht die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im vorliegenden Fall somit als gegeben an. Sie nimmt daher das Recht zum Verzicht auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB für sich in Anspruch, da der Umfang der Planung (lediglich) Auswirkungen erwarten lässt, die im Rahmen einer einmaligen Beteiligung (öff. Auslegung) hinreichend dargelegt und erörtert werden können. Zudem sind etwaige sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Neugestaltung und Entwicklung des Gebietes, deren Diskussion die frühzeitigen Beteiligungsverfahren wesentlich mitbegründen würde, mit Blick auf die Planungsziele und die verkehrliche Erschließungssituation nicht erkennbar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6a wird daher im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfah-

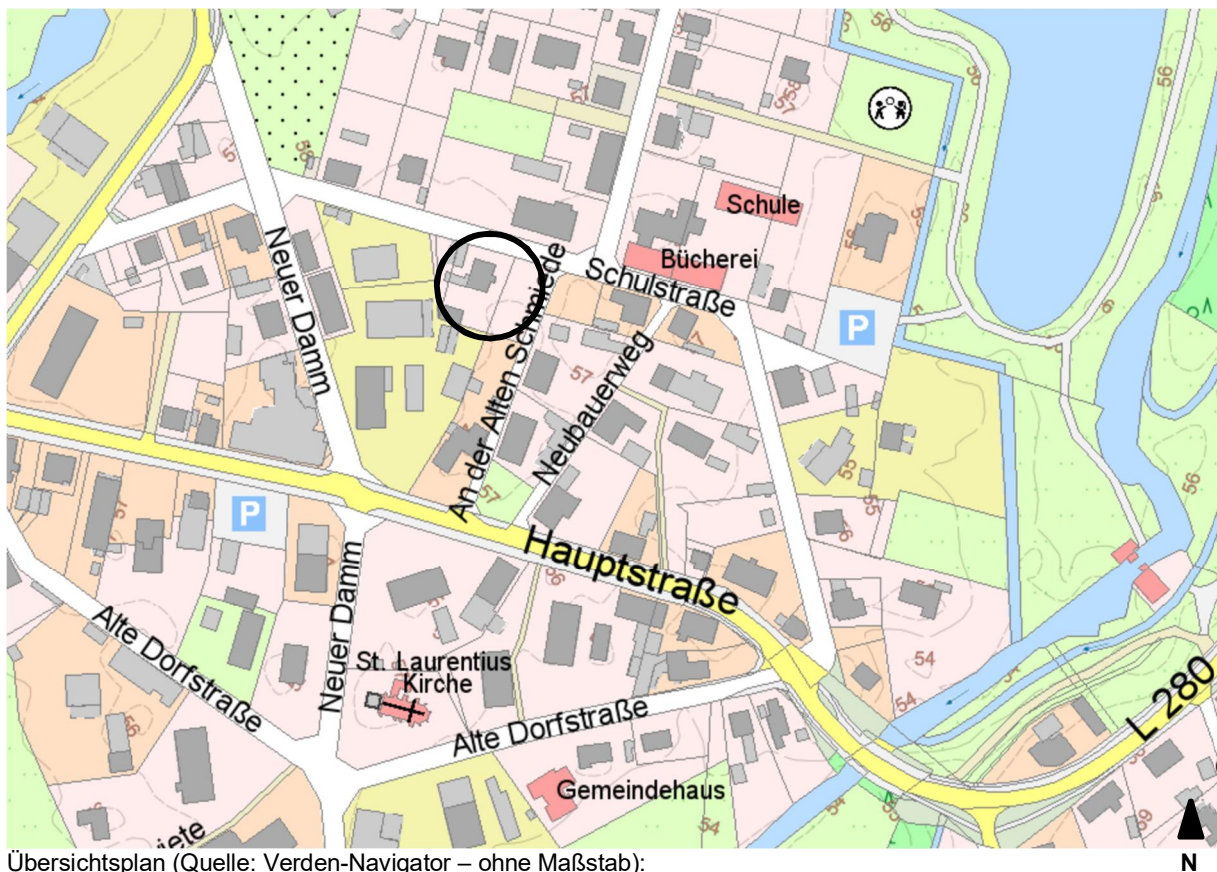
rens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

3 Lage des Plangebietes

Das Baugrundstück, sprich der Geltungsbereich des VEP, liegt im Ortskern von Müden, vgl. folgenden Übersichtsplan:

Das Grundstück, hier Flurstücke 87/3, 286/85, 423/82 und 82/2, umfasst ca. 1.800 m². Die Grenze des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspricht dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Übersichtsplan (Quelle: Verden-Navigator – ohne Maßstab):
Lage des Plangebietes im Ortskern von Müden

Hinweis: Sämtliche baulichen Anlagen auf dem Vorhabengrundstück werden abgerissen.

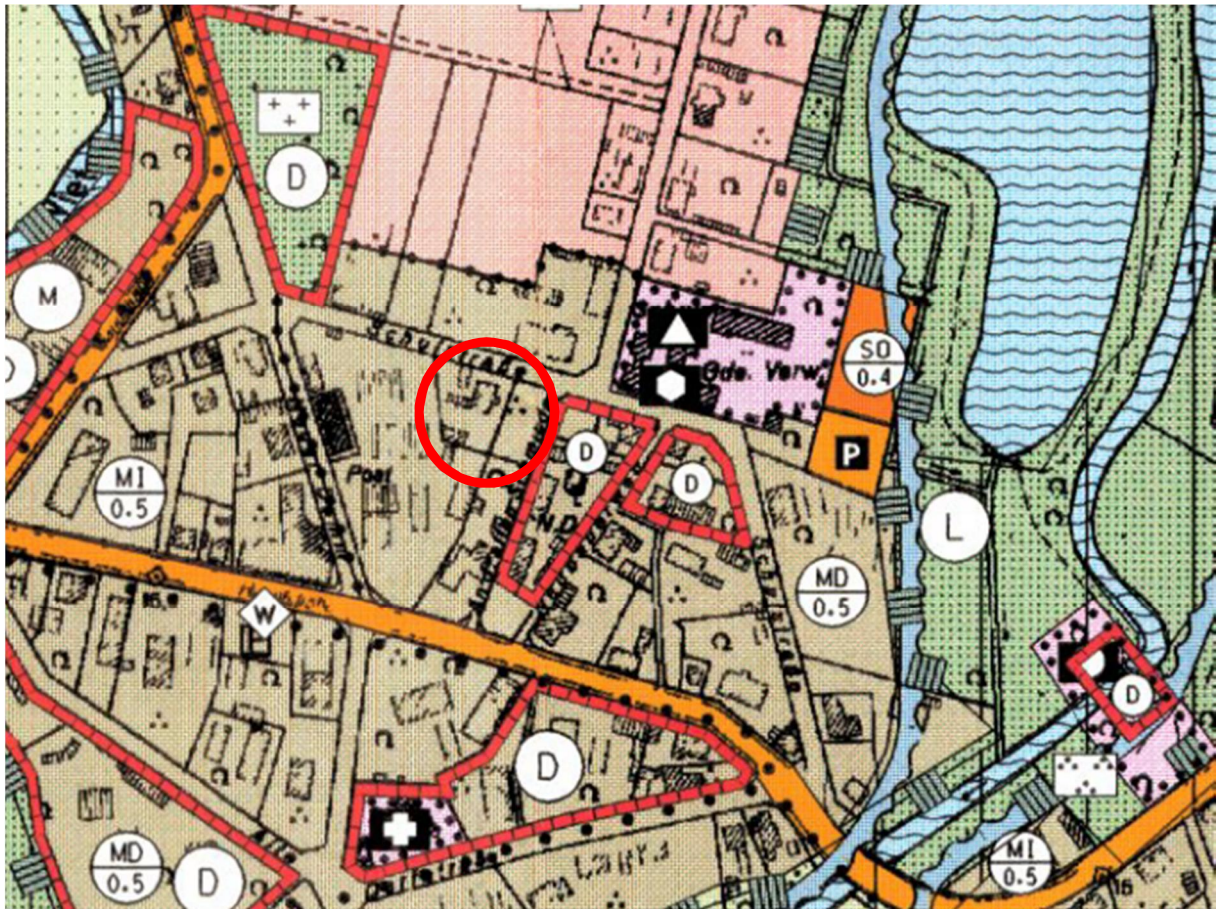
4 Planungsvorgaben

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Die vorgesehene Planung im Ortskern von Müden ist hinsichtlich Umfang und Inhalt nicht raumordnungsrelevant – näherer Ausführungen zu diesem Belang bedarf es nicht.

4.2 Flächennutzungsplan

Der folgenden Abbildung ist die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes zu entnehmen:



Wirksamer Flächennutzungsplan: Lage Plangebiet markiert (roter Kreis)

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Mischgebiet, MI, dar. Im Umfeld, teils unmittelbar angrenzend östlich der Straße An der Alten Schmiede stellt der Flächennutzungsplan denkmalgeschützte Gebäudeensemble (rote Umrandung, Markierung mit „D“) dar.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Es ist daher festzuhalten, dass die FNP-Darstellungen diesem Bebauungsplan nicht entgegenstehen und der FNP beizeiten im Zuge einer Berichtigung anzupassen ist.

Zu berücksichtigen sind allerdings die Anforderungen des Denkmalschutzes, hier betreffend den sog. Umgebungsschutz für das östlich des Plangebietes abgegrenzte Gebäudeensemble. Der entsprechende Passus des § 8 NDschG lautet: „In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt“.

Demgemäß müssen die planerischen Regelungen dies berücksichtigen, indem sie eine bauliche Einfügung in Bezug auf Maßstäblichkeit und Gestaltung gewährleisten.

4.3 Örtliche Infrastruktur

Das Plangebiet liegt im alten Kernbereich von Müden. Die Hauptstraße mit ihren Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur und Gastronomie ist in ca. 100 m Entfernung erreichbar. In der Hauptstraße 4a befindet sich der dorfladenähnliche örtliche Lebensmittelmarkt „Tante Hanna“. Eine weitere Versorgung der Bedürfnisse des täglichen Bedarfs muss in Faßberg erfolgen.

Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über eine Bushaltestelle an der Hauptstraße (Linie 220), von der aus sowohl Faßberg als auch Hermannsburg erreicht werden können. Die Haltestelle ist fußläufig problemlos erreichbar.

Die nächstgelegene Grundschule und der nächste Kindergarten liegen unmittelbar nordöstlich des Planungsgrundstücks an der Schulstraße. Mit Blick auf die Zielrichtung, am Standort nicht primär Familien / junge Familien anzusprechen, sind die Entfernungen zumutbar und die Frage etwaiger dort verfügbarer Kapazitäten kann hier hinten an gestellt werden, ebenso wie die Frage der Spielplatzversorgung.

4.4 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren erkennbar nicht berührt, § 2 Abs. 2 BauGB.

5 Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, die sich in den Regelungen / Vorgaben des VEP wiederfindet, setzen die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen bauleitplanerischen Regelungsrahmen, der einerseits hinreichend eng ist, um die Umsetzung der VEP-Inhalte auch zu gewährleisten, andererseits aber gewissen „Spielraum“ bietet, um kleinteilige oder kleinräumige Anpassungen, die sich ggf. erst bei einer weiteren, bauantragsreifen Konkretisierung der Planung ergeben, noch zu ermöglichen.

§ 2 der textlichen Festsetzungen regelt unter Bezug auf § 12 Abs. 3 BauGB die Umsetzung konkreter Nutzungen analog der Regelungen im Durchführungsvertrag, der wiederum auf dem VEP basiert.

Auf weitergehende örtliche Bauvorschriften kann, abgesehen von Regelungen hinsichtlich erforderlicher Stellplätze, verzichtet werden, da über den VEP, die Vorhabenbeschreibung sowie die im VEP verankerte Fassadenansicht eine erheblich eindeutiger und inhaltstiefere Regelung getroffen werden kann als über örtliche Bauvorschriften im Rahmen der Satzung eines „üblichen“ B-Plans.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Der Nutzungskatalog berücksichtigt die standörtliche Lage im Kern von Müden und geht insofern über ausschließlich Wohnnutzung hinaus. Lediglich Gewerbebetriebe inkl. Handwerksbetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie mit dem Gebietscharakter nicht korrespondieren und hinsichtlich zu erwartender Emissionen sowie des Verkehrsaufkommens und Flächenverbrauchs hier nicht den städtebaulichen Zielsetzungen entsprechen.

Beherbergung wird auf max. 20 Betten pro Betrieb begrenzt, sprich auf „kleine“ Beherbergungsbetriebe im Sinne der BauNVO (analog § 3 BauNVO betr. Reiner Wohngebiete), da nur diese mit der kleinräumigen Lage vereinbar sind (verkehrliche Anbindung).

Zwar ist aktuell mit eindeutigen Schwerpunkt Wohnnutzung vorgesehen und so auch Gegenstand des VEP bzw. der darin enthaltenen Gebäudekonzeptionen, jedoch sollen die übrigen Nutzungen zulässig sein bzw. ausnahmsweise zulässig sein, da diese zumindest als Option nicht ausgeschlossen sein sollen, da sie mit der ortskernnahen Lage des Planungsgrundstücks korrespondieren¹.

5.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauhöhe / Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, so dass Gebäudelängen bis 50 m zulässig wären. Tatsächlich begrenzen die Baugrenzen die Länge des Gebäudes auf ca. 30 m, entsprechend der Länge des geplanten Gebäudekörpers, vgl. VEP.

Das Erscheinungsbild des Gebäudes wird geprägt durch die niedrige Trauflinie des Hauptdachs, die gemäß Gestaltungssatzung mit max. 3,80 m Höhe festgesetzt wird. Das Gebäude wirkt optisch eingeschossig. Planungsrechtlich weist es jedoch zwei Vollgeschosse auf (vgl. dazu auch gegenüberliegend Schulstraße 7). Der Dachgeschossausbau ist möglich. Auf die Ansichten im Zuge des VEP wird verwiesen.

Das geplante Vorhaben umfasst eine Grundfläche von ca. 400 m², so dass eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt werden kann, ergänzt um eine Geschossflächenzahl, die mit 0,6 den Anforderungen an die Nutzung einerseits und die Gestaltung und Einfügung andererseits gerecht wird.

Hinsichtlich der Geschossflächen im Dachgeschoss, sprich im „Nicht-Vollgeschoss“ wird deren Anrechnung auf die festgesetzte Geschossflächenzahl geregelt, da ansonsten die GFZ-Reglementierung ins Leere führen würde.

Mit der restriktiven Festsetzung der Grundflächenzahl wird die bauliche Verdichtung am Standort umfeldangemessen geregelt. Gleichzeitig ergäbe sich daraus für Garagen / Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach §§ 12, 14 BauNVO unter Bezug auf § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,45. Dies ist sehr knapp bemessen, um die erforderlichen Nebenanlagen auf dem Grundstück unterzubringen, weswegen textlich eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,5 zugelassen wird.

Die Einhaltung der maximal zulässigen Maßzahlen der Versiegelung gemäß § 17 BauNVO unter Berücksichtigung von § 19 Abs. 4 BauNVO ist gegeben.

5.3 Abstände

Es gelten die Abstandsregelungen nach Nds. Bauordnung (NBauO). Der Nachweis der Einhaltung der Gebäudeabstände erfolgt im Bauantragsverfahren.

¹ Dabei ist anzumerken, dass es für eine andere Nutzung, als im Durchführungsvertrag geregelt, einer Anpassung des Durchführungsvertrags bedürfte. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft hier somit einen weiter gespannten Nutzungsrahmen, so dass die (verfahrensaufwändige) Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich würde, sollten sich die Nutzungswünsche irgendwann ändern.

5.4 Erschließung / Rettungswege

Die äußere verkehrliche Anbindung des Vorhabengrundstücks erfolgt über die Schulstraße, vgl. Verortung der Stellplatzflächen auf dem Grundstück. Das Grundstück liegt am Eckpunkt zweier Gemeindestraßen und ist daher optimal erschlossen und auch feuerwehrtechnisch ist das geplante Vorhaben hervorragend erreichbar.

5.5 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV)



Foto: Gestaltungsvorbild Schulstraße 7 (Quelle: H&P)

Bauliche Gestaltung:

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde eine gestalterische Rahmenkonzeption ausgearbeitet, an der sich das geplante Vorhaben orientieren soll. Gestaltungsvorbild soll dabei das gegenüberliegende Gebäude Schulstraße 7 sein, das bei reduzierter Traufentiefe aufgrund eines flächenintensiven Dachgeschossausbaus dennoch einen hohen Nutzwert aufweist.

Neben Schulstraße 7, dessen Kubatur und Länge Orientierung bieten, ist natürlich die Gestaltungssatzung maßgebend, um eine Einfügung in das örtliche Gestaltungsbild zu sichern. Dabei anzusprechen sind zuvorderst die Vorgaben zur Fassadengestaltung, siehe dort Abschnitt 2.1, und die Vorgaben zur Dachgestaltung, siehe dort Abschnitt 3.1. und Dacheindeckung, siehe dort Abschnitt 3.1.

Da die Gestaltungssatzung ohnehin verbindliche Gültigkeit hat, kann auf eine Wiedergabe hier verzichtet werden, ebenso bedarf es keiner Wiederholung der Gestaltungssatzung in den örtlichen Bauvorschriften.

Stellplatznachweis:

Zum jetzigen Zeitpunkt sieht die Planung zehn Wohneinheiten vor, jeweils vier im Erdgeschoss und Obergeschoss sowie zwei im Dachgeschoss. Angesichts der Zielgruppe der Planung und der geplanten Flächengrößen der Einzelwohnungen wird der Nachweis eines Stellplatzes pro Wohneinheit als hinreichend erachtet. Unter Bezug auf § 47 Abs. 1 NBauO i.V.m. § 84 NBauO (örtliche Bauvorschriften) setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan fest, dass ein Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen ist.

Der konkrete Stellplatznachweis erfolgt im Zuge der Bauantragstellung in Abhängigkeit von der konkreten Anzahl der Wohneinheiten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt dafür eine hinreichend große Stellplatzfläche, § 9 (1) Nr. 4 BauGB, fest und ordnet diese dem Vorhaben zu.

5.6 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung

Sämtliches anfallendes Oberflächenwasser, sei es von den befestigten Verkehrsflächen oder den Dachflächen wird am Standort versickert. Die Freiflächen auf dem Grundstück bieten dafür hinreichend Flächenpotentiale.

Das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen auf dem Vorhabengrundstück kann auch randlagig über Mulden oder mittels wasserdurchlässiger Befestigungen unmittelbar versickert werden. Dies sollte angestrebt werden.

Unter den geschilderten Voraussetzungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich.

5.7 Ver- und Entsorgung

Das Vorhabengrundstück liegt im Ortskern von Müden. Die Ver- und Entsorgung kann über den Anschluss an vorhandene Systeme innerhalb der öffentlichen Straßenräume erfolgen. Sowohl die Telekom als auch Firma Vodafone wiesen im Verfahren auf vorhandene Hausanschlussleitungen hin, ausgehend von der Schulstraße Richtung Bestandsgebäude. Bei Rückbau der Leitungen ist entsprechend Kontakt mit den Verorgungsträgern aufzunehmen.

Die Müllabfuhr kann das Grundstück problemlos anfahren.

Näherer Ausführungen zu diesem Belang bedarf es im Zuge der Bauleitplanung daher nicht.

Brandschutz:

Die Brandbekämpfung erfolgt durch die Gemeinde Faßberg. Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind durch das im Baugebiet bzw. den angrenzenden Straßen vorgesehene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum zu gewährleisten. Es ist angesichts der geplanten Nutzungen / Ausnutzung von einer Menge von mind. 1.600 l/min über mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung, auszugehen.

Sollte diese erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem Trinkwassernetz entnommen werden können, sind ergänzende Maßnahmen erforderlich (Löschwasserbrunnen, Zisterne o.ä.).

6 Umweltbelange

6.1 Belange des Immissionsschutzes

Vorhabenbedingte Emissionen sind mit Blick auf die Baugebietsausweisung bzw. die dort zulässigen und festgesetzten Nutzungen nicht gegeben.

Auf das Gebiet einwirkende Immissionen:

Sowohl der regelmäßig Flugbetrieb des Fliegerhorsts Faßberg als auch der militärische Übungsbetrieb auf dem Truppenübungsplatz Munster-Süd führt zu unvermeidbaren Lärmimmissionen.

Diese sind hinzunehmen. Der Plan weist mittels allg. Hinweis III darauf hin.

6.2 Schutz von Natur und Landschaft

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gilt für diesen Bebauungsplan, der unter den Anwendungsbereich des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 des § 13 a BauGB fällt, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

Das heißt: Unter Bezug auf § 13 a i.V.m. § 13 BauGB darf die Gemeinde Faßberg davon ausgehen, dass dieser Bebauungsplan keinen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich zieht. Maßgebend auch bei der Anwendung der §§ 13, 13a BauGB sind allerdings Fragen des Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Hierauf wird im Folgeabschnitt näher eingegangen.

Etwaige Schutzgebiete, wie z.B. Natura 2000-Gebiete oder Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete befinden sich nicht in der Nähe des Plangebietes.



Foto: Bestandsbebauung (Quelle: H&P)

Belange des Ortsbildes werden durch die Planung erheblich berührt. Grundsätzlich wird eine gemessen an den Entwicklungspotentialen untergenutzte Fläche einer standortangepassten Nutzung zugeführt. Dies ist unvermeidbar mit einer Intensivierung der Ausnutzung verbunden. Das geplante Gebäude fügt sich jedoch hinsichtlich Maßstäblichkeit und Geschossigkeit in die Umgebung ein. Insofern wird der Neubau das Ortsbild natürlich kleinräumig mit prägen, fügt sich jedoch großräumig betrachtet ein und bildet keinen neuen, ggf. von weit her wahrnehmbaren Fixpunkt.

Zusammenfassend heißt das, dass unbenommen des Eingriffsdispens des § 13a BauGB auch real zwar Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschafts-/ Stadtbild vorliegen, diese jedoch zu bewältigen – sprich nicht nachhaltig sind. Schließlich schafft die Planung eine erhebliche Anzahl von Wohneinheiten im kernörtlichen Bereich von Müden und trägt damit erheblich zur Schonung freier Flächen / des Außenbereichs bei, mit allen positiven Folgen für Flora und Fauna.

Im Sinne einer Minderung des Eingriffs und des Ortsbildes wird der am südlichen Grundstücksrand vorhandene markante Großbaum, siehe folgende Abbildung, als zu erhaltend festgesetzt. Damit kann gleichzeitig einer Beeinträchtigung von Belanges des Artenschutzes vorgebeugt werden. Die weiteren Gehölze werden, ebenso wie die kleine künstliche Gewässerfläche im hinteren Grundstücksteil diesbezüglich nicht als relevant angesehen, siehe dazu näher folgender Abschnitt.



Foto: Erhaltenswerter Baum am südlichen Grundstücksrand (Quelle: H&P)



Foto: Künstliches Kleinstgewässer auf dem Grundstück (Quelle: H&P)

6.3 Artenschutz

§ 44 BNatSchG beinhaltet umfangreiche Regelungen bzw. Verbote betreffs des Umgangs mit wild lebenden, streng oder besonders geschützten Arten. Diese dürfen nicht gestört oder gar getötet oder beseitigt werden. Der Lebensraum, insbesondere etwaige Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Regelungen gelten für Flora und Fauna.

Das Plangebiet besteht aus einem innerörtlichen Privatgrundstück mit Gebäudebestand. Neben dem Hauptgebäude Schulstraße 4 finden sich mehrere Nebengebäude im Plangebiet. Nach Aufgabe der Wohnnutzung bzw. generell der Grundstücksnutzung ist das Areal augenscheinlich, wenn überhaupt, nur noch unregelmäßiger grober Pflege unterzogen worden. Der auf dem Grundstück befindliche ehemalige Zierteich ist verdreckt. Es finden sich mehrere Gehölze auf dem Areal.

Nach örtlicher Überprüfung wurde darauf verzichtet, eine fachgutachterliche Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen vorzunehmen, weil sich die Lebensraumanforderungen geschützter Tierarten im Plangebiet erkennbar nicht wiederfinden. Im Einzelnen:

Avifauna:

Im Plangebiet zu erwarten ist der typische Vogelbestand dörflicher Siedlungen. Von streng geschützten oder besonders geschützten Arten ist daher nicht auszugehen. Abgesehen davon wird die künftige Nutzung des Planungsgrundstücks vergleichbare Lebensraumstrukturen für die Avifauna bieten wie der Bestand. Dabei ist insbesondere auf die Baumerhaltung

hinzuweisen. Die weiteren Gehölze am Standort bieten keine Voraussetzungen für artenschutzrechtlich bedeutsame Strukturen wie Spalten oder Höhlen.

Als sog. CEF-Maßnahme (Maßnahme zum vorbeugenden Artenschutz) wird vorbeugend die Anbringung von zwei Vogel-Nistkästen für den Hausperling vorgesehen. Diese könnten z.B. an dem zu erhaltenden Baum angebracht werden.

Zur Vermeidung und Tötung oder Verletzung von Individuen ist allgemein die Bauzeitenregelung zu beachten.

Fledermäuse:

Alle heimischen Fledermäuse sind streng geschützt. Eine Nutzung des Areals durch Fledermäuse kann nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Erkennbar ist jedoch, dass der Gebäudebestand, dies gilt für das Hauptgebäude wie für die Nebengebäude, noch in einem hinreichend guten Zustand ist, dass eine Nutzung des Gebäudeinneren als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte ausgeschlossen werden kann. Auch fanden sich keine Spuren von Kot an den Gebäuden.

Dennoch wird auch hier, analog dem Vorgehen betreffs der Avifauna, die Anbringung von zwei Fledermausflachkästen als CEF-Maßnahme im geeigneten Umfeld vorgesehen. Zudem ist wiederum die Bauzeitenregelung zu beachten.

Fische / Amphibien:

Angesichts des Teichs sollen aquatische Lebensräume kurz angesprochen werden. Bereits in besserem Zustand hat der Teich ausweislich seiner künstlichen (gemauerten) senkrechten Begrenzung keine natürliche Lebensraumbedeutung aufgewiesen, sondern diene offenbar als klassischer Zierteich. Etwaige Lebensspuren waren nicht erkennbar. Das Gewässer wird unter artenschutzrechtlichen Aspekten als bedeutungslos eingeschätzt.

Die genannten Empfehlungen zur Avifauna und zu Fledermäusen setzt der Bebauungsplan in Form von Festsetzungen um, ebenso die Bauzeitenregelung. Weitere Tierarten sind erkennbar nicht von Bedeutung. Ebenso finden sich keine schützenswerten Pflanzenarten. Dennoch sei nochmals darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von artenschutzrechtlich relevanten Arten entsprechende Maßnahmen zu ergreifen sind. Dazu wird eine Kontaktaufnahme / Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde empfohlen.

Mit dem geschilderten Vorgehen kann den Anforderungen des Artenschutzes aus Sicht der Gemeinde Faßberg hinreichend Genüge getan werden.

6.4 Kompensation

Aus den Belangen des Artenschutzes ergeben sich keine gesonderten Anforderungen an die Kompensation. Der Zeitpunkt von Baumfällungen wird vorgegeben.

Darüber hinaus gelten im beschleunigten Verfahren bei Unterschreitung der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² (was hier gegeben ist) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Mit anderen Worten: Als zusätzlicher Anreiz für die Innenentwicklung erteilt der Gesetzgeber einen Eingriffsdispens und erlässt der Gemeinde die Ausgleichsverpflichtung.

Die Gemeinde Faßberg macht sich diese gesetzliche Regelung soweit zu eigen, dass sie auf eine konkrete Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung verzichtet. Die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sind - gemessen am Ziel der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB und der damit verbundenen Schonung des Außenbereichs, des sparsamen Um-

gangs von Grund und Boden und der effizienten Nutzung vorhandener Erschließungs- und Versorgungsstrukturen - hinreichend berücksichtigt.

6.5 Denkmalschutz / Altlasten

Generell sind bei einer großflächigen Überplanung die Belange des (Boden-) Denkmalschutzes zu beachten. Dies betrifft allerdings vor allem Außenbereichsflächen. Das hier überplante Gebiet ist bereits bebaut. Dennoch kann ein Auftreten von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen werden. Per allg. Hinweis weist der Bebauungsplan hierauf hin.

Ob bei geplanten Erdbaumaßnahmen im Zuge der Bebauung der Flächen eine archäologische Begleitung sinnvoll ist, muss die untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Celle im Zuge einer Bauantragstellung in Abhängigkeit von den örtlichen und planerischen Gegebenheiten entscheiden.

Das Gleiche gilt sinngemäß für Altablagerungen im Boden: Etwaige Verfärbungen oder sonstige Auffälligkeiten können darauf hinweisen und sind ebenfalls zu melden.

7 Flächenbilanz

Geltungsbereich vorhabenbezogener B-Plan: (entspr. Geltungsbereich des VEP)	ca. 1.800 m ²
Wohngebiet, WA:	ca. 1.800 m ²

8 Durchführungsvertrag

Die Einleitung dieses Bauleitplanverfahrens begründete sich im Hinweis des Landkreises als Bauaufsichtsbehörde, dass das Vorhaben ohne Änderung des Bebauungsplanes nicht realisierbar wäre. Der Vorhabenträger beauftragte das Büro BothmerHübnerPartnerschaft mbB, Südheide, mit der Erarbeitung der Hochbauplanungen. Daraufhin wurde durch den Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg am 28.05.2020 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Hochbauplanungen waren Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan, der durch das Büro H&P-Ingenieure GmbH, Laatzen, zusammengestellt und vorgelegt wurde.

In einem Durchführungsvertrag mit der Gemeinde Faßberg geht der Vorhabenträger insbesondere folgende Verpflichtungen ein:

- Durchführungsverpflichtung für das Bauvorhaben,
- Durchführung der Planung analog VEP im Rahmen der B-Plan-Festsetzungen,
- Erschließungsmaßnahmen in Zusammenhang mit dem Bauvorhaben, auch bezüglich ggf. erforderlicher Maßnahmen der Ver- und Entsorgung,
- Vollständige Kostenübernahme.

9 Abwägung und Beschluss der Begründung

Abwägung:

Von privater Seite lag eine Stellungnahme vor, die vor allem den Umfang / die Maßstäblichkeit des Vorhabens vor dem Hintergrund des traditionellen Ortsbildes kritisierte und insofern vornehmlich den Profitsanspruch des Investors hinterfragte. Mit Verweis auf die Regelungen zur Gestaltung und die bedarfsgerechte Umsetzung des Vorhabens wurden diese Einwände zurückgewiesen.

Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine inhaltsrelevanten Stellungnahmen vorgetragen.

Die vorliegende Endfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspricht insofern der Entwurfsfassung.

Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Faßberg in seiner Sitzung am 10.06.2021 beschlossen.

Faßberg, den 12.08.2021

i.V. gez. Fähndrich
Der Bürgermeister