

**GEMEINDE FASSBERG
OT MÜDEN
LANDKREIS CELLE**

**3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
MÜDEN NR. 6 „ORTSMITTE“
mit Örtlichen Bauvorschriften**

BEGRÜNDUNG

mit Anwendung der Eingriffsregelung nach § 7 NNatG

Verf.-Stand:	§§ 3(1)+4(1)	§§ 3(2)+4(1)	§§ 3(3)	§ 10
Begründung:	28.04.2003	25.06.2003	06.10.2003	15.12.2003
Plan:	28.04.2003	25.06.2003	06.10.2003	15.12.2003

Dipl.-Ing. E. Pieczyk
Dr.-Ing. S. Strohmeier
Dipl.-Geogr. B. O. Bennedsen
Zeichnung: E. Harms

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle
Telefon 0 51 41 / 9 91 69 - 30, Telefax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

E-Mail: info@infrap.de, Internet: www.infrap.de



INHALT

1	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	1
1.1	Allgemeine Ziele und Zwecke.....	1
2	KURZBESCHREIBUNG DES GEBIETES	1
2.1	Lage im Raum	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Bestand	2
2.3.1	Erschließung.....	2
2.3.2	Flächennutzung und Flächenausbildung	2
2.3.3	Ver- und Entsorgung.....	2
3	PLANUNGSVORGABEN.....	3
3.1	Überörtliche Planungen	3
3.1.1	Raumordnung und Landesplanung	3
3.2	Örtliche Planungen.....	3
3.2.1	Flächennutzungsplan.....	3
3.2.2	Dorferneuerungsplanung.....	4
3.3	Berücksichtigung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung.....	4
4	STÄDTEBAULICHE DATEN	5
5	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.2.1	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten.....	7
5.2.2	Genehmigungsfreie Nebengebäude.....	8
5.2.3	Bauliche Erweiterungen und Veränderungen (Anbauten und Umbauten)	8
5.2.4	Neubauten	8
5.3	Höhe baulicher Anlagen	8
5.4	Bauweise, Baugrenzen.....	9

5.5	Grundstücksgrößen.....	10
5.6	Fläche für Gemeinbedarf.....	10
5.7	Verkehrsflächen	10
5.7.1	Straßen.....	10
5.7.2	Fuß- und Radweg.....	11
5.7.3	Plätze.....	11
5.7.4	Ruhender Verkehr	11
5.8	Grünflächen.....	11
5.8.1	Private Grünflächen.....	11
5.8.2	Öffentliche Grünflächen.....	11
5.8.3	Parkanlage.....	12
5.9	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	12
5.10	Fläche für Versorgungsanlagen	12
5.11	Kinderspielplatz	12
5.12	Sonstige Festsetzungen: Sichtdreiecke	13
6	NACHRICHTLICHE HINWEISE	13
6.1	Baudenkmale	13
6.2	Überschwemmungsgrenze.....	13
6.3	Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen.....	13
7	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	14
7.1	Erforderlichkeit der Örtlichen Bauvorschriften.....	14
7.2	Begründung der konkreten Vorschriften.....	14
7.2.1	Geltungsbereich.....	14
7.2.2	Fassade.....	14
7.2.3	Dächer	16
7.2.4	Traufhöhe	16
7.2.5	Einfriedung.....	16
7.2.6	Versiegelung.....	17

7.2.7	Antennen und Sonnenkollektoren	17
7.2.8	Werbeanlagen	17
7.2.9	Vorgärten, Begrünung baulicher Anlagen und Einfriedungen	17
8	Bereichsplanungen	18
8.1	Eingangsbereich Wietze.....	18
8.2	Eingangsbereich Örtze	20
8.3	Platzsituation „Hauptstraße“ / „Neuer Damm“	22
8.4	Detail - dorftypische Grünstreifen	24
8.5	Platzsituation „Alte Dorfstraße“ / „Neuer Damm“	25
8.6	Platzsituation Schulstraße / Neuer Damm	27
8.7	Straßenquerschnitt Hauptstraße	29
8.8	Straßenquerschnitt Alte Dorfstraße	30
9	VER- UND ENTSORGUNG	31
9.1	Versorgung	31
9.1.1	Trinkwasserversorgung	31
9.1.2	Löschwasserversorgung	31
9.1.3	Stromversorgung	31
9.1.4	Gasversorgung	31
9.1.5	Fernmeldenetz	31
9.1.6	Schmutzwasserbeseitigung	32
9.1.7	Regenwasserbeseitigung	32
10	BODENORDNENDE MASSNAHMEN.....	32
11	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	32
11.1	Auswirkungen auf die umgebende Bebauung.....	32
12	ANWENDUNG DER EINGRIFFSREGELUNG NACH § 7 NNatG	33
12.1	Darstellung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft	33
12.2	Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen auf die Umweltbelange nach § 7 NNatG.....	36
12.2.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	37

12.2.2	Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen.....	39
12.2.3	Ermittlung des Kompensationsumfangs.....	40
12.2.4	Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen	41
12.2.5	Zusammenfassung der Eingriffsbilanzierung	43
13	VERFAHRENSDATEN	44

1 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke

Der rechtswirksame Bebauungsplan Müden Nr. 6 „Ortsmitte“ wurde am 15.07.1980 als Satzung beschlossen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat am 29.03.1984 Rechtskraft erlangt.

Seit dem Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 1994 sind aufgrund der städtebaulichen Entwicklung vermehrt Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt worden. Da zurzeit weitere Bauvorhaben anstehen, die die Grundzüge der Planung berühren, ist eine Überarbeitung des Bebauungsplanes städtebaulich sinnvoll.

Das Ziel der Änderung ist es, die historische Ortsmitte mit ihrer ortstypischen Bebauungsstruktur, die der regionalen Siedlungsstruktur eines Heidedorfes entspricht, zu bewahren und zu sichern. Dabei können die in der Vergangenheit zugelassenen Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in die Planung einbezogen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Faßberg im Ortsteil Müden gesichert werden. Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes insbesondere folgende allgemeine Ziele und Zwecke berücksichtigt:

- „eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung“, d.h. die Förderung des Allgemeinwohls durch die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in Verbindung mit der Förderung der regionalen Wirtschaft, Sicherung von Arbeitsplätzen usw., so wie unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes,
- „die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt“, d.h. Berücksichtigung der regionalen Siedlungsstrukturen und -dimensionen und die Bewahrung des historischen Altdorfbereiches, das einem typischen Heidedorf entspricht,
- „der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen“, d.h. die Integration von landschaftsplanerischen und naturschutzrechtlichen Belangen in die Planung.

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat die Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Müden Nr. 6 „Ortsmitte“ in seiner Sitzung am __. __. __ beschossen.

2 KURZBESCHREIBUNG DES GEBIETES

2.1 Lage im Raum

Der Ortsteil Müden gehört zu der Gemeinde Faßberg, die im Norden des Landkreises Celle liegt und von der Kreisstadt Celle ca. 40 km entfernt ist. Die Ortschaft Müden befindet sich ca. 9 km südwestlich von Faßberg und ca. 10 km nordöstlich von Hermannsburg.

Die Gemeinde Faßberg ist an das überörtliche Verkehrsnetz über die Bundesautobahn A 7 und die Bundesstraßen B 71, B 191, B 3 und B 4 über die Landesstraßen L 240 und L 280 angebunden. Die Landesstraße L 240 verläuft durch den Ort Müden in Nord - Süd Richtung und erreicht in ca. 35 km Entfernung die Autobahnauffahrt der A 7 Soltau – Süd. Von Müden aus führt die Landesstraße L 280 in Richtung Osten und ist in Weyhausen an die Bundesstraße B 191 angebunden. Ein Gleisanschluss für Güterverkehre ist über die Strecke Celle – Munster, die durch Müden verläuft, gegeben. Die Möglichkeiten des Personenschienenverkehrs ist über den Bahnhof in Unterlüß in ca. 15 km Entfernung von Müden gegeben.

Müden hat zurzeit ca. 2.200 Einwohner und ist ein staatlich anerkannter Erholungsort in der Lüneburger Heide, der seinen Entwicklungsschwerpunkt auf den Fremdenverkehr legt. Es befinden sich zahlreiche Handwerksbetriebe im Ort. Durch Gemeinbedarfsflächen, örtliche Infrastruktur und Vereine ist die infrastrukturelle Versorgung der Einwohner in hervorragendem Maße gedeckt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Westen von der Wietze und im Osten von der Örtze begrenzt und liegt im Zentrum des Ortes, da es sich um den historischen Altdorfbereich handelt. Die Fläche umfasst einige Flurstücke in der Flur 11, Gemarkung Müden, Gemeinde Faßberg. Die genauen Abgrenzungen des Plangebietes sind aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlich.

2.3 Bestand

2.3.1 Erschließung

Das gesamte Plangebiet ist durch vorhandene Straßen erschlossen. Eine Erweiterung des Verkehrsflächennetzes ist aufgrund von nur kleineren baulichen Veränderung nicht notwendig.

2.3.2 Flächennutzung und Flächenausbildung

Das Plangebiet ist durch Wohnnutzung in Verbindung mit Dienstleistungsbetrieben, Handwerksbetrieben, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe geprägt. Zudem sind Gemeinschaftsflächen (Kirche, Feuerwehr) im Ort vorhanden. Die Grundstücke sind großzügig dimensioniert, da sie der Bebauungsstruktur ehemaliger großflächiger landwirtschaftlicher Hofstellen entsprechen. Zudem sind in der Ortsmitte mehrere Grünflächen vorhanden, die großzügige Freiräume im Altdorfbereich schaffen.

2.3.3 Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Bebauung ist bereits komplett erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden und können für die kleineren baulichen Ergänzungen erweitert werden. Für die beste-

hende technische Infrastruktur des Ortes ist nur eine geringfügige höhere Auslastung durch das geplante Mischgebiet und Dorfgebiet zu erwarten.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Überörtliche Planungen

3.1.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit dieser Zweckbestimmung vereinbar sein. Die Bauleitpläne haben sich diesen Zielen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

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

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

Der Ort Müden wird im LROP als ländlicher Raum eingestuft. Entsprechend den Grundsätzen und konkreten Zielen der Landesplanung enthält das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 1994 die Vorgabe, dass für die ländlichen Räume solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen sind, die ihnen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen. Der ländliche Raum soll besondere Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Außerdem soll in ländlichen Räumen eine am Eigentums- und Mietwohnungsbaubedarf orientierte geordnete Bauleitplanung verfolgt werden. Die Planung entspricht somit den Vorgaben der Landesraumordnung, Standortvorteile für das Wohnen zu nutzen.

3.2 Örtliche Planungen

3.2.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (F – Plan) zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche, Mischgebiet und Dorfgebiet dar. Zudem ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 dargestellt, die mit der Ausweisung des Bebauungsplanes vereinbar ist. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB wird somit Rechnung getragen.

3.2.2 Dorferneuerungsplanung

Im Jahr 1986 wurde vom Rat der Gemeinde Faßberg eine Dorferneuerungsplanung für den Ortsteil Müden verabschiedet, um die generellen zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten und Konzeptplanungen des Ortes in geordnete Bahnen zu lenken. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Planungen.

Für den öffentlichen Bereich wurden Maßnahmen im Rahmen der Dorferneuerung vorgeschlagen. Die wesentlichen Maßnahmen, die die Ortsmitte betreffen, werden im Folgenden aufgeführt:

- Straßenbepflanzungen in Form von Bäumen,
- Gestaltung des Platzes Neuer Damm / Schulstraße,
- Gestaltungsverbesserungen am Feuerwehrgerätehaus,
- Pflasterung des Restteils der „Alten Dorfstraße“.

3.3 Berücksichtigung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Ortsmitte“, 3. Änderung ist keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG durchzuführen, da die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche der Neubauten gemäß § 19 (2) BauNVO den zulässigen Schwellenwert von 20.000 m² nach Anlage 1 Nr. 18.7.2 UVPG (Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen) nicht überschreitet.

4 STÄDTEBAULICHE DATEN

Bezeichnung der Fläche:	Fläche [m²]	Anteil [%]
Bisherige Nutzung des Geltungsbereichs:		
• Nettobauland (Misch- und Dorfgebiet)	112.110	59,20
• Gemeinbedarfsflächen	6.937	3,66
• Öffentliche Verkehrsfläche	27.008	14,26
• Grünflächen	16.386	8,65
• Landwirtschaftliche Flächen	21.356	11,28
• Waldflächen	5.512	2,91
• Fläche für Versorgungsanlagen	66	0,03
Summe:	189.375	100,0
Geplante Nutzung des Geltungsbereichs:		
• Nettobauland (Misch- und Dorfgebiet)	113.668	60,02
• Gemeinbedarfsflächen	3.110	1,64
• Öffentliche Verkehrsfläche	27.008	14,26
• Straßen	24.554	12,97
• Wohnwege	1.190	0,63
• Fuß- und Radwege	791	0,42
• Platz	473	0,25
• Grünflächen	18.655	9,85
• Öffentliche Grünflächen	540	0,29
• Private Grünflächen	4.622	2,44
• Öffentliche Parkanlagen	7.593	4,01
• Private Parkanlagen	5.900	3,11
• Landwirtschaftliche Flächen	21.356	11,28
• Waldflächen	5.512	2,91
• Fläche für Versorgungsanlagen	66	0,03
Summe:	189.375	100,0

5 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGS-PLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ortsmitte ist geprägt durch Wohnnutzung in Verbindung mit Dienstleistungsbetrieben, Handwerksbetrieben, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben, so dass eine Ausweisung eines Dorf- und Mischgebietes der vorhandenen Nutzungssituation im Ortskern entspricht.

Aufgrund des prägenden vorhandenen Mischgebietscharakters (Dienstleistung, Handwerk und Wohnen) entlang der Hauptstraße soll die Ausweisung der Grundstücke, die an die Hauptstraße grenzen, von Dorfgebiet in Mischgebiet geändert werden.

Die großzügig bemessenen Grundstücke der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen an der Hauptstraße bleiben jedoch als Dorfgebiet ausgewiesen, um langfristig eine landwirtschaftliche Nutzung auf diesen Flächen wieder zu ermöglichen.

Für die Randbereiche des Ortskernes bleiben die bestehenden Ausweisungen in Form von Dorfgebiet und Mischgebiet entsprechend des rechtswirksamen Bebauungsplanes erhalten.

Im Mischgebiet sind gemäß § 6 (2) BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Gemäß § 6 (3) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 außerhalb der überwiegend gewerblich genutzten Teilen des Gebietes.

Im Dorfgebiet sind gemäß § 5 (2) BauNVO zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,

- sonstige Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 5 (3) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

- Vergnügungsstätten.

Sowohl im Mischgebiet als auch im Dorfgebiet sind die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Diese Nutzungen fügen sich nicht in die Struktur der Ortsmitte ein, die durch Wohnnutzung und kleinere Handwerks- sowie Dienstleistungsbetriebe geprägt ist. Die im Dorfgebiet allgemein zulässigen Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sind ausgeschlossen, weil sie sich nicht in die dörfliche Struktur, die eher durch Nebenerwerbslandwirtschaft gekennzeichnet ist, einfügen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die vorhandene offene Siedlungsstruktur der historischen Ortsmitte soll erhalten bleiben und Neubebauung nur in sehr begrenztem Maße zugelassen werden. Dieses städtebauliche Ziel wird erreicht, indem die tatsächliche Grundflächenzahl (GRZ) der zurzeit vorhandenen Versiegelung durch bauliche Anlagen auf den jeweiligen Grundstücken ermittelt wurde. Diese tatsächliche Grundflächenzahl wird zusätzlich um 10 % erhöht, um zukünftig Erweiterungsmöglichkeiten in Form von Anbauten und Umbauten auf den Grundstücken zu ermöglichen.

Die Obergrenze für die Grundflächenzahl von 0,6 in Misch- und Dorfgebieten gemäß § 17 BauNVO wird im Bebauungsplan eingehalten, um eine extreme bauliche Versiegelung zu verhindern, die dem offenen Siedlungscharakter des Ortes widerspricht.

Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ), die in allen Vollgeschossen ermittelt wird, wird verzichtet, da keine Vollgeschosse ausgewiesen werden. Durch die festgesetzte maximale Traufhöhe wird der Eindruck der Eingeschossigkeit erreicht, der für die Bewahrung des Ortsbildes wichtig ist, so dass eine Regelung durch die Festsetzung der Vollgeschosse nicht notwendig ist (siehe Punkt 5.3).

5.2.1 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO können die festgesetzte Grundflächenzahl auf dem jeweiligen Grundstück um 50 % überschreiten, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.

Im Einzelfall sind gemäß § 15 BauNVO Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, und Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Gebie-

tes widersprechen. Der Bauordnungsbehörde wird die Möglichkeit gegeben Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO die Genehmigung oder Zustimmung zu versagen, wenn die Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze der Eigenart des Baugebietes in seiner konkreten Ausgestaltung und Entwicklung widersprechen. Der Gemeinde wird somit eine planungsrechtliche Korrektur- und Steuerungsmöglichkeit zugesprochen, die notwendig ist, um die historische Bebauungsstruktur vor baulichem Wildwuchs zu schützen.

5.2.2 Genehmigungsfreie und –pflichtige Nebengebäude

Genehmigungsfreie – und pflichtige Nebengebäude können außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Um jedoch auch hier einen Wildwuchs zu verhindern, der das Ortsbild enorm schädigen kann, können diese nur im rückwärtigem Bereich der Grundstücke und mit einem Abstand von mind. 10 m von öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.

5.2.3 Bauliche Erweiterungen und Veränderungen (Anbauten und Umbauten)

Künftige Anbauten und Umbauten können außerhalb des Baufensters entstehen, wenn sie sich an ein vorhandenes Gebäude angliedern. Zudem dürfen sie nur maximal 25 % der jeweiligen Baufensterfläche überschreiten. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf nicht überschritten werden. Diese Festsetzung soll verhindern, dass Anbauten mit einer Flächengröße entstehen, die einem Neubau entsprechen und somit die ortstypische Bebauungsstruktur verändert wird.

Auch eine Verbindung von nebeneinander stehenden Gebäuden durch einen Anbau ist nicht möglich, wenn dadurch der Eindruck eines einzelnen großen Gebäudes entsteht. Diese Gebäudekonstellation ist nur zulässig, wenn die Ausmaße des Anbaus im Vergleich zu den bestehenden Gebäuden untergeordnet und weiterhin zwei Gebäudekörper erkennbar sind.

5.2.4 Neubauten

Ist ein Gebäude abgänglich kann ein Neubau innerhalb der festgesetzten Baugrenze entstehen. Neubauten dürfen maximal 10 % der jeweiligen Baufensterfläche überschreiten und müssen aber die festgesetzte Grundflächenzahl des jeweiligen Grundstückes einhalten. Diese Festsetzung ermöglicht eine geringe Flexibilität bei der Gestaltung der Neubauten.

Die Überschreitung der jeweiligen Baufensterfläche um maximal 10 % darf nicht genutzt werden, um Neubauten miteinander zu verbinden oder einen Neubau an ein bestehendes Gebäude anzuschließen, weil dadurch die offene Bebauungsstruktur negativ verändert wird.

5.3 Höhe baulicher Anlagen

Um den Ortsbildcharakter zu erhalten, wird eine maximale Traufhöhe von 3,80 m für alle baulichen Anlagen des Geltungsbereiches festgesetzt. Ausgenommen ist das historische Postgebäude entlang

der Hauptstraße, das für den Ort prägend ist und in seinen Gebäudeausmaßen erhalten werden soll. Aus diesem Grund ist bei diesem Gebäude eine Traufe von maximal 6,0 m möglich. Zudem wird für zwei weitere Gebäude im Ort eine maximale Traufhöhe von 6,0 m festgesetzt, um in diesen Einzelfällen die wirtschaftliche Entwicklung von fremdenverkehrsabhängigen Betrieben nicht zu behindern.

Ferner können landwirtschaftliche Nebengebäude auf landwirtschaftlichen Grundstücken eine Traufhöhe von maximal 4,20 m erreichen, da eine uneingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung gewährleistet werden muss.

Auf die Festsetzung der Vollgeschosse wird verzichtet, um eine flexible Ausnutzung des Innenraumes der Gebäude zu ermöglichen. Trotzdem wird durch die Festsetzung der Traufhöhe das Ortsbild gewahrt und der Eindruck einer Eingeschossigkeit bleibt erhalten. Die flexible Ausnutzung der Geschossigkeit hat den Vorteil, dass Umnutzungen der alten großen Scheunen zu z.B. Wohnnutzung möglich werden und die Gebäudeausmaße erhalten bleiben können, die für die Prägung des Ortsbildes wichtig sind.

5.4 Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wie sie im gesamten Ort üblich ist. Dies entspricht dem offenen Bebauungscharakter der Ortsmitte, der durch Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen geprägt ist und die Gebäudelänge von 50 m nicht überschreiten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze bestimmt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Um die vorhandene Bebauungsstruktur zukünftig zu erhalten, verlaufen die Baugrenzen sehr eng an den bestehenden Gebäuden. Zudem werden auch größere Nebengebäude mit einer Baugrenze versehen.

Die Stellung der Gebäude in Form von Hofanlagen, die durch ihre Ausrichtung zueinander interessante Hofräume aber auch Straßenräume schaffen und den Eindruck einer alten gewachsenen Struktur vermitteln, sollte bewahrt werden. Die Gebäudeflucht ist nicht parallel zur Straße, wie es derzeit oft praktiziert wird. Diese raumbildende Gebäudestellung des Heidedorfes, die in erheblichem Maße den Ortskern prägt, wird durch die Festsetzung von eng gefassten Baugrenzen gesichert.

Künftige Anbauten und Umbauten können außerhalb des Baufensters entstehen, wenn sie sich an ein vorhandenes Gebäude angliedern.

Genehmigungsfreie- und pflichtige Nebengebäude sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen möglich.

Auf dem Grundstück „Hauptstraße 7“ soll ein bestehender Treppenspeicher, der im inneren Bereich des Hofgrundstückes steht, in die Nähe der Hauptstraße umgesetzt werden. An diesem Standort trägt das Gebäude zur besseren Gestaltung des Ortsbildes bei, da es sich um eine historische Gebäudeform handelt. Der vorhandene Treppenspeicher ist 8,9 m lang und 4,6 m breit. Die Baugrenze wird mit einer Länge von 9,0 m und einer Breite von 6,0 m festgesetzt, damit die Lage des Gebäudes ein wenig variiert werden kann. Die Größe des Treppenspeichers bleibt aber unverändert.

5.5 Grundstücksgrößen

Die Grundstücksgröße wird auf mindestens 1.000 m² festgesetzt, um die großzügigen Grundstücksgrößen des Ortes aufzunehmen und eine kleinteilige Siedlungsstruktur zu vermeiden.

5.6 Fläche für Gemeinbedarf

Es befinden sich zwei Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Feuerwehrgerätehaus und Kirche im Geltungsbereich. Da an das Feuerwehrgerätehaus angebaut werden soll, wird die Fläche Richtung Süden erweitert.

5.7 Verkehrsflächen

5.7.1 Straßen

Die bestehenden Gebäude und zukünftigen An- und Umbauten sind durch vorhandene Erschließungsstraßen erschlossen, so dass eine Erweiterung des Erschließungsnetzes nicht erforderlich ist.

Die bestehenden Straßen sollten in den ortstypischen Materialien und Straßenquerschnitten erhalten bleiben, um den Dorfcharakter zu wahren.

Durch die Ortsmitte von Müden verläuft die Ortsdurchfahrtsstraße (Landesstraße L 280 „Hauptstraße“). Sie hat eine Fahrbahnbreite von ca. 5,25 m und ist in Kleinkopfsteinpflaster ausgeführt. An einer Seite befindet sich ein Fußweg in Plattenbelag mit Hochbord, an der anderen Seite ein ca. 3,90 m breiter Seitenstreifen, der als verdichteter Boden / Sand ausgebildet ist. Dieser wird zum Parken von Fahrzeugen genutzt.

Im Westen des Geltungsbereiches verläuft zudem die Landesstraße L 240 „Sandstraße“, die mit einer Asphaltdecke versehen ist. Seitlich verlaufen auf beiden Seiten Fußwege mit Hochborden.

In der alten Ortsmitte gibt es alte Dorfstraßen „Alte Dorfstraße“ und „Schulstraße“, die eine Ringschließung bilden. Diese haben eine schmale Fahrbahn, die aus Kopfsteinpflaster und teilweise Asphalt besteht. Einseitig ist ein Fußweg mit einem Hochbord vorhanden, der nur aus verdichtetem Sandboden besteht. Auf der gegenüberliegenden Seite der Fahrbahn ist ein Sandstreifen vorgesehen, der als Parkstreifen genutzt wird.

Eine Verbindung zwischen der „Alten Dorfstraße“ und der „Schulstraße“ bildet der „Neue Damm“, dessen Fahrbahn asphaltiert ist und einseitig einen gepflasterten Fußweg mit Hochbord besitzt.

Die schmalen Dorfstraßen „Neubauerweg“ und „An der alten Schmiede“ bestehen aus einem nicht unterteilten Straßenraum, der mit Betonsteinen ausgebildet ist und allen Straßenteilnehmern (Fußgänger, Radfahrer, Autofahrer) zur Verfügung steht (Mischsystem). Um diese gemeinsame Nutzungsform durch alle Verkehrsteilnehmer im Rahmen des Bebauungsplanes zu unterstreichen, werden diese Straßen als verkehrsberuhigter Bereich mit der Zweckbestimmung Wohnweg deklariert.

5.7.2 Fuß- und Radweg

Die vorhandenen Fuß- und Radwege („Kirchtwiete“, „Köstertwiete“ und der Weg „Neubauerweg/Hauptstraße“) im Ortskern werden als solche im Bebauungsplan ausgewiesen. Sie haben eine Breite von ca. 2,30 m und bestehen aus verdichtetem offenen Sandboden, der für den Dorfkern typisch ist. Nur die „Kirchtwiete“ ist in Teilbereichen asphaltiert.

5.7.3 Plätze

Als bestehender Platz ist der Bereich zwischen den Wohnwegen „An der alten Schmiede“ und „Neubauerweg“, der in seiner Gestaltung verbessert werden kann, zu sehen. Dieser wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Platz“ ausgewiesen. Ansatzweise sind die Kreuzungsbereiche „Hauptstraße / Neuer Damm“ und „Alte Dorfstraße / Neuer Damm“ als Platzräume wahrzunehmen.

5.7.4 Ruhender Verkehr

Der Besucherverkehr ist auf den Seitenstreifen der öffentlichen Straßen unterzubringen.

In der Straße „Neuer Damm“ sind Parkbuchten vorhanden, die im Bebauungsplan als öffentliche Parkplatzflächen deklariert sind.

Die Anzahl von notwendigen Einstellplätzen auf den privaten Grundstücken ist entsprechend der vorhandenen Nutzungsart und damit verbundenen Besucheranzahl (z. B. Restaurant, Hotel usw.) im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Ihre Lage auf dem Grundstück wird jedoch nicht festgesetzt, um den Grundstücksnutzer eine ausreichende Flexibilität in der Ausnutzung des Grundstückes zu geben.

5.8 Grünflächen

5.8.1 Private Grünflächen

Auf mehreren Grundstücken entlang der Hauptstraße und in Kreuzungsbereichen werden private Grünflächen festgesetzt, die die schon bestehenden Gehölzgruppen aufnehmen und sichern und weitere Freiräume an der Haupteinfahrtsstraße des Ortskerns schaffen.

5.8.2 Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich befinden sich öffentliche Grünstreifen, die sich in den Eingangsbereichen zur Ortsmitte befinden und an die Hauptstraße grenzen (straßenbegleitendes Grün).

5.8.3 Parkanlage

Es werden mehrere private Parkanlagen im Bebauungsplan festgelegt. Diese Grünbereiche sollen zukünftig einen Parkcharakter erhalten und eine freie Begehung ermöglichen. Bestehende Einfriedungen sollten zukünftig reduziert werden.

Der ehemalige „Alte Friedhof“ wird als öffentliche Parkanlage festgesetzt, um einen innerörtlichen großräumigen Grünbereich zu schaffen. Die konkrete Gestaltung der Anlage sollte in Form eines Gestaltungskonzeptes erarbeitet werden. Um die Errichtung eines Treppenspeichers zu ermöglichen, der für Ausstellungen genutzt werden soll, wird im nordöstlichen Bereich eine Baugrenze vorgesehen. Ferner wird im Süden der Fläche, angrenzend an die Trafostation eine Baugrenze festgesetzt, um optional an diesem Standort die Errichtung einer öffentlichen Toilette für die Ortsmitte zu ermöglichen.

Weitere grünordnerische Festsetzungen zur Grünflächen im Geltungsbereich werden detailliert im Kap. 12 „Anwendung der Eingriffsregelung nach § 7 NNatG“ beschrieben und begründet.

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

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden die erhaltenswerten Bäume im Plangebiet kartiert (siehe Kapitel 12 „Anwendung der Eingriffsregelung nach § 7 NNatG“). Diese Bäume sind aus ökologischer Sicht, aber auch für den Charakter und für die Eingrünung des Gebietes wichtig und als Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Weitere grünordnerische Festsetzungen insbesondere zur Anpflanzung von Bäumen werden detailliert im Kapitel 12 „Anwendung der Eingriffsregelung nach § 7 NNatG“ beschrieben und begründet. Grundsätzlich soll durch den Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen im privaten und öffentlichen Raum ein durchgrünter Gebietscharakter entstehen.

5.10 Fläche für Versorgungsanlagen

Es sind drei Transformatorenstationen im Geltungsbereich vorhanden, die als Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen werden.

5.11 Kinderspielplatz

Grundsätzlich sieht das Niedersächsische Spielplatzgesetz die Einrichtung eines Kinderspielplatzes im Mischgebiet und Dorfgebieten vor. Im vorliegenden Plangebiet wird jedoch auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes verzichtet, weil es sich hierbei um ein sehr stark dörflich geprägtes Umfeld mit abwechslungsreichen Grünbereichen handelt, das ausreichend Möglichkeiten für fantasievolles Kinderspiel bietet. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die freie Landschaft an. Zudem sind die Freiflächen auf den privaten Grundstücken groß genug, um für Kinder angemessene Freiräume zu gewährleisten.

5.12 Sonstige Festsetzungen: Sichtdreiecke

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

6 NACHRICHTLICHE HINWEISE

6.1 Baudenkmale

Im Bebauungsplan sind Baudenkmale gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen. Die Bestimmungen des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes haben Vorrang vor den Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften. Es ist grundsätzlich zu beachten, dass jede Veränderung des Baudenkmals der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf.

6.2 Überschwemmungsgrenze

Die gesetzliche Überschwemmungsgrenze wurde nachrichtlich in den Geltungsbereich übernommen. Überbaubare Grundstücksflächen des Dorfgebietes und Mischgebietes befinden sich nicht innerhalb dieser Grenzen. Ausgenommen ist ein bestehendes Wohngebäude, das sich in der Nähe der Örtze – Brücke befindet.

6.3 Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen

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

6.4 Hinweise zur Landesstraße L 240 und L 280

Bei Antragstellung auf Neuanlage von Zufahrten zu den Landesstraßen 240 und 280 bzw. Änderungen vorhandener Zufahrten ist das Straßenbauamt Verden an dem Genehmigungsverfahren in jedem Einzelfall, auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, zu beteiligen.

Die Gestaltung und Befestigung der Zufahrten sind mit der Straßenmeisterei Celle (Tel.: 05141-97729611) abzustimmen.

Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehende Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände der Landesstraßen 240 und 280 nicht zugeführt werden.

7 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Erforderlichkeit der Örtlichen Bauvorschriften

Gemäß § 9 (4) BauGB werden die Örtlichen Bauvorschriften als integrierte Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Gestaltungssatzung soll Einfluss auf die Erhaltung und Neugestaltung des alten Dorfkerns genommen werden. Die Bewahrung des Ortsbildes der gesamten historischen Mitte mit charakteristischen Bauten und einer lockeren Bebauungsstruktur ist das städtebauliche Ziel. Die alten Gebäude mit dorftypischen Formen, Materialien und Gebäudestellungen geben dem Haufendorf Müden ihren Charakter, der einen besonderen Anziehungspunkt für den Fremdenverkehr hat, da es einem typischen Heidedorf entspricht.

Die örtlichen Bauvorschriften sollen die rechtliche Grundlage schaffen, das Ortsbild, alte Straßenzüge und Straßenbilder zu schützen und zu erhalten und gleichzeitig eine geringfügige Anzahl von Neubauten in den Bestand einzugliedern, so dass das historisch gewachsene Ortsbild in seinem Charakter erhalten bleibt.

Aus diesem Grund werden für das Plangebiet einige elementare Festsetzungen getroffen, die sich an den vorhandenen Bebauungsstrukturen orientieren und sich auch in Anlehnung an die Baudenkmale nach den ortstypischen Gestaltungselementen richten.

7.2 Begründung der konkreten Vorschriften

7.2.1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gemäß § 56 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Müden Nr. 6 „Ortsmitte“, 3. Änderung.

7.2.2 Fassade

Material

In der Ortsmitte befinden sich ortsbildprägende alte Hofanlagen mit niederdeutschen Hallenhäusern, Stall-, Scheunen- und Speicherbauten in Fachwerk- und Backsteinbauweise. Diese prägende Bausubstanz bildet die Grundlage für die Festlegung der Außenwandmaterialien.

Sichtmauerwerk aus roten, geflammten Ziegelsteinen und eine Fachwerkfassade sind für die Ortsmitte prägend und sollen für jegliche bauliche Veränderungen in Form von Um- und Anbauten verwendet werden und bei bestehender Bebauung erhalten bleiben. Zudem soll das Fachwerk, das für den Ort typisch ist, aus sichtbaren, naturbelassenen, braunen oder anthrazitfarbenen Holzteilen und mit einer Ausfachung aus roten Ziegelsteinen bestehen. Bei vorhandenen Fachwerkgebäuden ist die Fachwerk-

fassade zu erhalten. Wird ein Fachwerkgebäude entfernt, so ist an diesem Standort nur die Wiedererrichtung eines Fachwerkhauses erlaubt, so dass die ortstypische Fachwerkfassade langfristig im Ortsbild erhalten bleibt.

Um die Fassaden zu strukturieren, kann bei Gebäuden eine senkrechte Deckelschalung aus naturbelassenem oder braunem Holz in untergeordneter Form verwendet werden. Zudem gibt es im Altdorfbereich Nebengebäude und landwirtschaftliche Gebäude, die vollständig diese Fassadengestaltung aufweisen, so dass dies auch in Zukunft möglich ist. Hochglänzende, glasierte Baustoffe als auch Imitatbaustoffe sind keine ortstypischen Materialien und wirken störend auf das Ortsbild. Zudem darf die ortsprägende Fachwerkfassade nicht durch andere Baustoffe verdeckt werden.

Sockel

Der Sockel kann aus rotem Ziegel oder als Fachwerk in Verbindung mit Feldsteinen oder nur aus Feldsteinen erstellt werden, um ein harmonisches Gesamtbild mit den Materialien der verbleibenden Fassadenfläche zu erzeugen.

Fenster

In der Ortsmitte überwiegt das stehende Fensterformat und eine Sprossenteilung der Fenster in Fachwerkgebäuden in den Farbtönen weiß und hellbraun, die zu den vorhandenen und gewünschten Bauformen und Materialien passen. Bei Sprossenfenstern können auch aufgeklebte Konstruktionen verwendet werden. Jedoch sind Sprossen im Glaszwischenraum nicht möglich, da bei dieser Fensterkonstruktion keine Schattenwirkung entsteht. Damit nicht zu schmale Sprossenprofile verwendet werden, sollen diese eine Mindestbreite von 32 mm aufweisen. Bei denkmalgeschützten Gebäuden sind dunkelgrüne, dunkelrote und dunkelblaue Farbtöne typisch und sollten angewandt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bestehende Fensterformate unter Bestandschutz stehen und Sanierungsmaßnahmen an den Fenstern durchgeführt werden können, ohne dass eine Verpflichtung besteht liegendes gegen stehendes Fensterformat auszutauschen.

Türen und Tore

In den alten dörflichen Gebäuden waren grundsätzlich Holztüren in kräftigen (dunkelrot, dunkelgrün, dunkelblau) Farben vorhanden. Um aber in der heutigen Zeit dieses dorftypische Element transparenter zu gestalten, kann die Holzkonstruktion durch Glaselemente aufgelockert werden. Bei Einrichtungen wie dem Feuerwehrgerätehaus, die aufgrund ihrer Nutzung anders konstruierte Tore brauchen, ist eine Ausnahme möglich.

7.2.3 Dächer

Dachfarben und -formen sowie Dachneigung

Ein sehr wichtiges Element für die Gesamtwirkung einer Ortschaft sind die Dachfarben und -formen mit einer ähnlichen Dachneigung, da sie als optisch verbindendes Element wirken. In der Ortsmitte herrschen vorwiegend rote Dachfarben vor. Vor allem rote Dächer stellen in Verbindung mit dem Grün der Bäume ein ansprechendes und aufgelockertes Bild dar. Zu dunkle oder andersfarbige Dächer (weiß, blau, grün etc.) bzw. hochglänzende Materialien entsprechen nicht den ortstypischen Materialien und wirken störend, so dass sie nicht verwendet werden sollen. Als ortstypische Dachformen sind Sattel-, Krüppelwalm- und Zwerchgiebeldächer mit einer Dachneigung von 42° bis 50° zu realisieren. Als prägendes Dachmaterial des Altdorfes sind Tondachziegel in rotem bis rotbraunem Farbton zu verwenden.

Ortstypisch für landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Nebengebäude sowie untergeordnete Gebäudeteile sind Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von 17° bis 48°. Für Unterstellplätze für Pkw aus Holzkonstruktion (Carports) sind Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von 23° bis 48° zulässig.

Dachaufbauten und Dachflächenfenster

Dachaufbauten und Dachflächenfenster sollten gut proportioniert sein und dürfen die Dachfläche nicht überladen. Um das zu erreichen dürfen sie in ihrer Gesamtlänge je Dachseite 3/5 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Sie haben mindestens jeweils 1,00 m Abstand vom Rand der Dachfläche zu halten. Zwischen Dachaufbau und Firstkante bzw. unterer Dachkante ist ein Abstand von mind. 0,60 m einzuhalten. Als Gauben sollen nur die ortstypischen Schleppgauben, Giebelgauben und Fledermausgauben verwendet werden. Um großflächige Dachflächenfenster zu verhindern, dürfen diese eine Breite von 1,0 m nicht überschreiten. Da eingerückte Balkone und Loggien die historisch typisch großen und geschlossenen Dachflächen „durchlöchern“, sind sie nicht zulässig.

7.2.4 Traufhöhe

Um den Eindruck der Eingeschossigkeit zu erhalten und das Ortsbild zu wahren, müssen Gebäude grundsätzlich die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Traufhöhe einhalten. Zudem ist bei landwirtschaftlich genutzten Gebäuden eine Traufhöhe von maximal 4,20 m festgesetzt, um eine landwirtschaftliche Nutzung der Gebäude zu ermöglichen.

7.2.5 Einfriedung

Einfriedungen tragen einen wesentlichen Anteil zum Gesamteindruck einer baulichen Anlagen oder eines Straßenzuges bei. Für die Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen ist eine dorftypische Materialien- und Konstruktionsart in Form von Staketenzäunen oder Feldsteinmauern mit einer maximalen Höhe von 1,10 m gewählt worden, die mit den Materialien der Baukörper harmonisieren. Alternativen

tiv können auch Aufwallungen errichtet werden, die jedoch eine Höhe von maximal 1,0 m nicht überschreiten dürfen und begrünt werden müssen. Zum öffentlichen Straßenraum dürfen Hecken nur zur straßenabgewandten Seite hinter Staketenzäunen und Feldsteinmauern mit einer maximalen Höhe von 1,50 m gepflanzt werden, da zu hohe raumwirksame Hecken im Vorgarten dem offenen Bebauungscharakter entgegenstehen.

Um die Ortsmitte stärker zu begrünen, sollen an den Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, transparente Drahtgeflechte mit beidseitiger Bepflanzung verwendet werden.

7.2.6 Versiegelung

Um eine gute Gestaltung des öffentlichen Straßenraums zu ermöglichen, sind die Zufahrten zu den Grundstücken mit dem Straßenbelag in der Farb- und Materialgestaltung aufeinander abzustimmen.

Auch in den privaten Bereichen sind Hofbefestigungen, Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze aus Natursteinpflaster auszubilden, um ortstypische Materialien zu verwenden. Alternativ sind Betonsteine zulässig, wenn sie sich in ihrer Form und Farbgebung dem Natursteinpflaster anpassen. Die Flächen sind wasserdurchlässig auszubilden.

7.2.7 Antennen und Sonnenkollektoren

Um den Ort nicht durch Parabolantennen (sog. Satellitenschüsseln) und Sonnenkollektoren zu entstelen, sollen diese nur an der straßenabgewandten Seite angebracht werden. Damit die Sonnenkollektoren auf den Dachflächen gut proportioniert sind, müssen sie Abstände zu den Dachkanten einhalten.

7.2.8 Werbeanlagen

Durch das Aufstellen oder Anbringen von Werbeanlagen werden häufig Gebäudeansichten entstellt und der sonst ausgewogene Gesamteindruck auch von Straßen und Plätzen erheblich beeinträchtigt. Überdimensionierte Schilder, grelle Farbgebung und schlechte Platzwahl kann sich auf das Ortsbild störend auswirken. Auch eine zu große Häufung von Werbeanlagen im Altdorfbereich beeinträchtigt das Gesamtbild des Ortes. Aus diesen Gründen werden Werbeanlagen nur auf dem Grundstück der Leistung zugelassen und sind in ihrer Größe, Farbgebung und Material sowie Gestaltung eingeschränkt.

7.2.9 Vorgärten, Begrünung baulicher Anlagen und Einfriedungen

Um eine gute Begrünung des Ortes zu erreichen, sollen heimische Laubgehölze im Vorgarten gepflanzt werden. Nadelgehölze, die für die Region eher untypisch sind, sollten deshalb nur in untergeordneter Form verwendet werden. Zudem sollen Fassaden und Einfriedungen mit Kletterpflanzen im Ort punktuell begrünt werden.

8 Bereichsplanungen

Im Folgenden wurden prägnante Bereiche der Ortsmitte untersucht und einige Verbesserungsvorschläge zur Gestaltung dieser Bereiche erarbeitet. Diese Bereichsplanungen sind keine Festsetzung, sondern Empfehlungen, die von der Gemeinde Faßberg für zukünftige Ausführungsplanungen als Grundlage verwendet werden können, um die grundsätzlichen Zielsetzungen für die Ortsmitte zu verdeutlichen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat das Straßenbauamt Verden darauf hingewiesen, dass zukünftige Gestaltungsmaßnahmen im Zuge der Landesstraße („Eingangsbereich Wietze und Örtze“ sowie „Platzsituation Hauptstraße / Neuer Damm“) mit dem Straßenbauamt unter Vorlage von detaillierten Planunterlagen abzustimmen sind.

8.1 Eingangsbereich Wietze

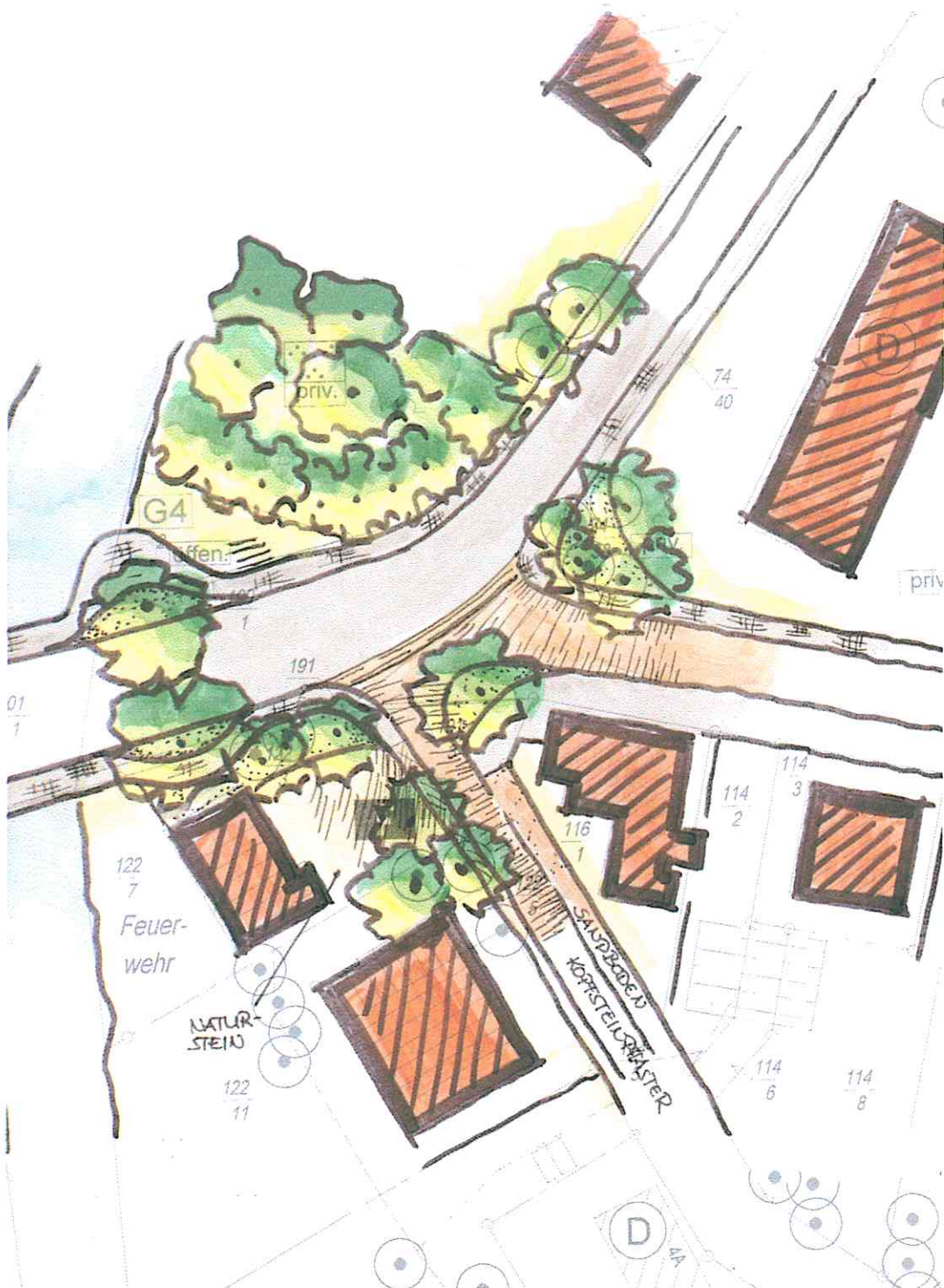
Folgende Gestaltungsziele und -elemente werden in diesem Bereich der historischen Ortsmitte verfolgt:

- Baumsituation und Verengung der Fahrbahn hinter der Brücke,
- Eichenhain als innerörtliche Parkanlage gestalten (ohne Einzäunung, begehbar),
- Gestaltung des Gemeinbedarfsgrundstückes der Feuerwehr in Form von Natursteinpflasterung und Ausbildung eines Grünstreifens mit Gehölzpflanzungen im Norden ,
- Baumsituation im Eingangsbereich zur Hauptstraße.

Bei zukünftigen Planungen auf der Höhe der Wietzer - Brücke ist aus Gründen der Verkehrssicherheit darauf zu achten, dass die Fahrbahn hinter der Brücke nicht verengt wird. Ferner sollen Neuanpflanzung von Bäumen mit dem Straßenbauamt Verden abgestimmt werden.



Kein Maßstab



8.2 Eingangsbereich Örtze

Folgende Gestaltungsziele und -elemente werden in diesem Bereich der historischen Ortsmitte verfolgt:

- Natursteinpflasterung als dorfprägendes Straßenmaterial erhalten und bis zum Fußgängerübergang an der Brücke erweitern,
- Baumtorsiituation im Eingangsbereich der Hauptstraße,
- Baumpflanzungen auf dem privaten Grundstück „Alte Dorfstraße“ 11.



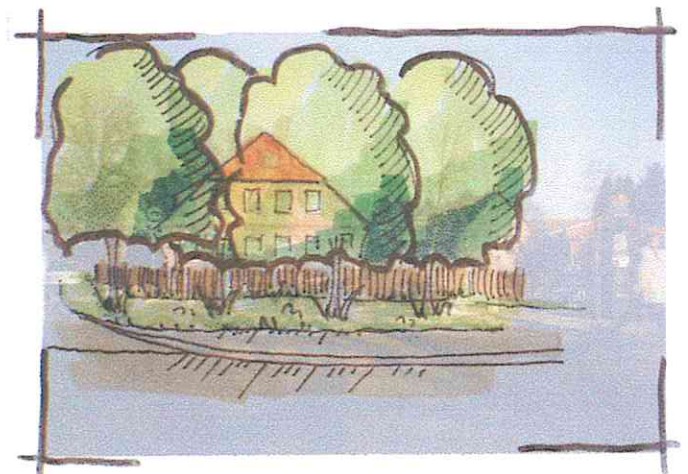
Kein Maßstab



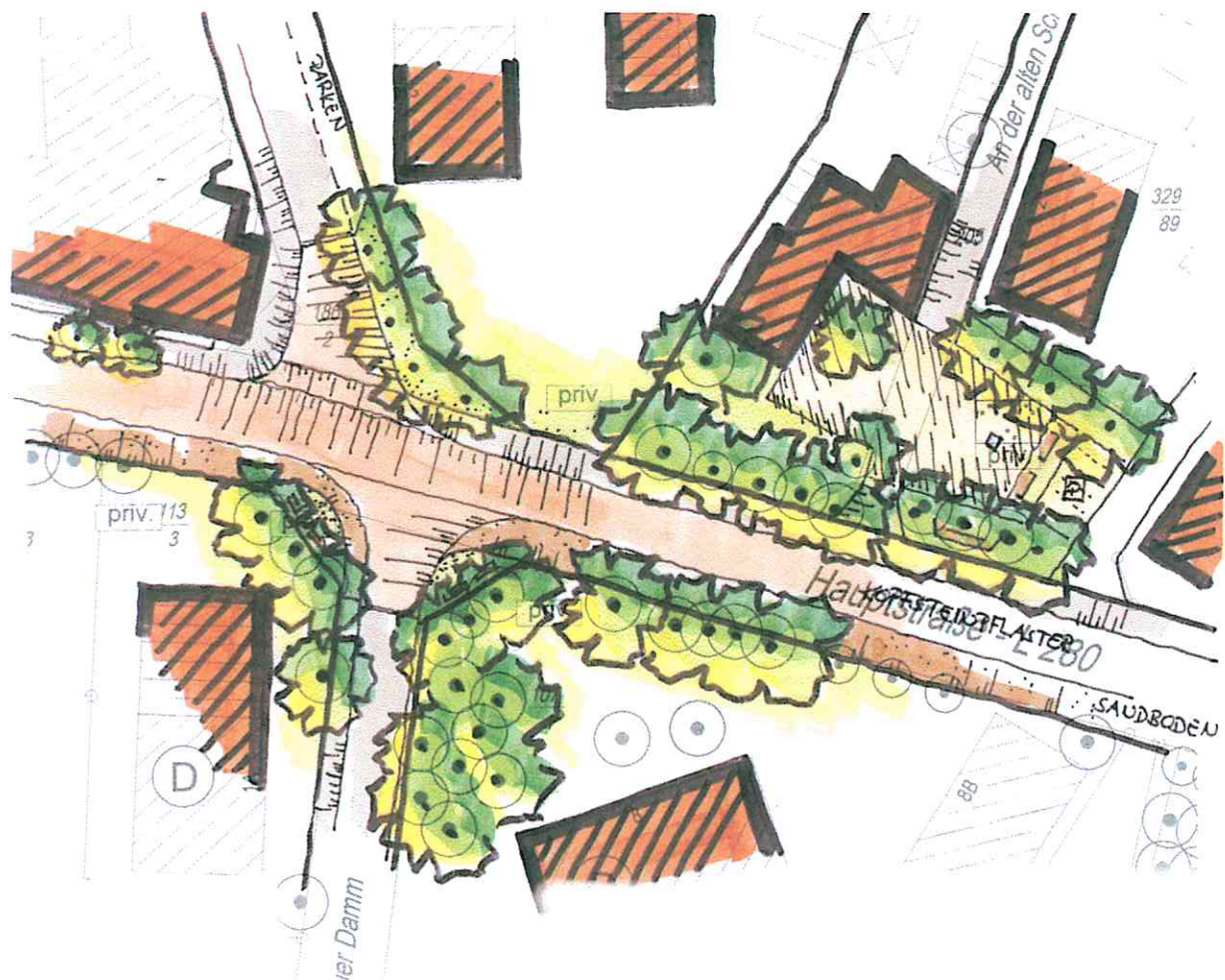
8.3 Platzsituation „Hauptstraße“ / „Neuer Damm“

Folgende Gestaltungsziele und -elemente werden in diesem Bereich der historischen Ortsmitte verfolgt:

- um einen zusammenhängenden Platz zu schaffen, soll die Natursteinpflasterung in die Einmündungsbereiche des Neuen Damms erweitert werden,
- versiegelte Fläche im Norden der Hauptstraße gegenüber dem Posthotel soll zu einem dorftypischen Grünbereich mit Baumpflanzungen umgestaltet werden,
- kleine dorftypische Grünstreifen mit Bänken im Einmündungsbereich zum Neuen Damm im Süden der Hauptstraße,
- zusammenhängender Platz östlich und westlich der Straße „An der alten Schmiede“, Auflösung der Straßenfläche durch gleiche Natursteinpflasterung des gesamten Platzes, Verlegung der Parkplatzfläche, Baumpflanzungen im Nordosten und Begrünung durch Strauchgehölze.

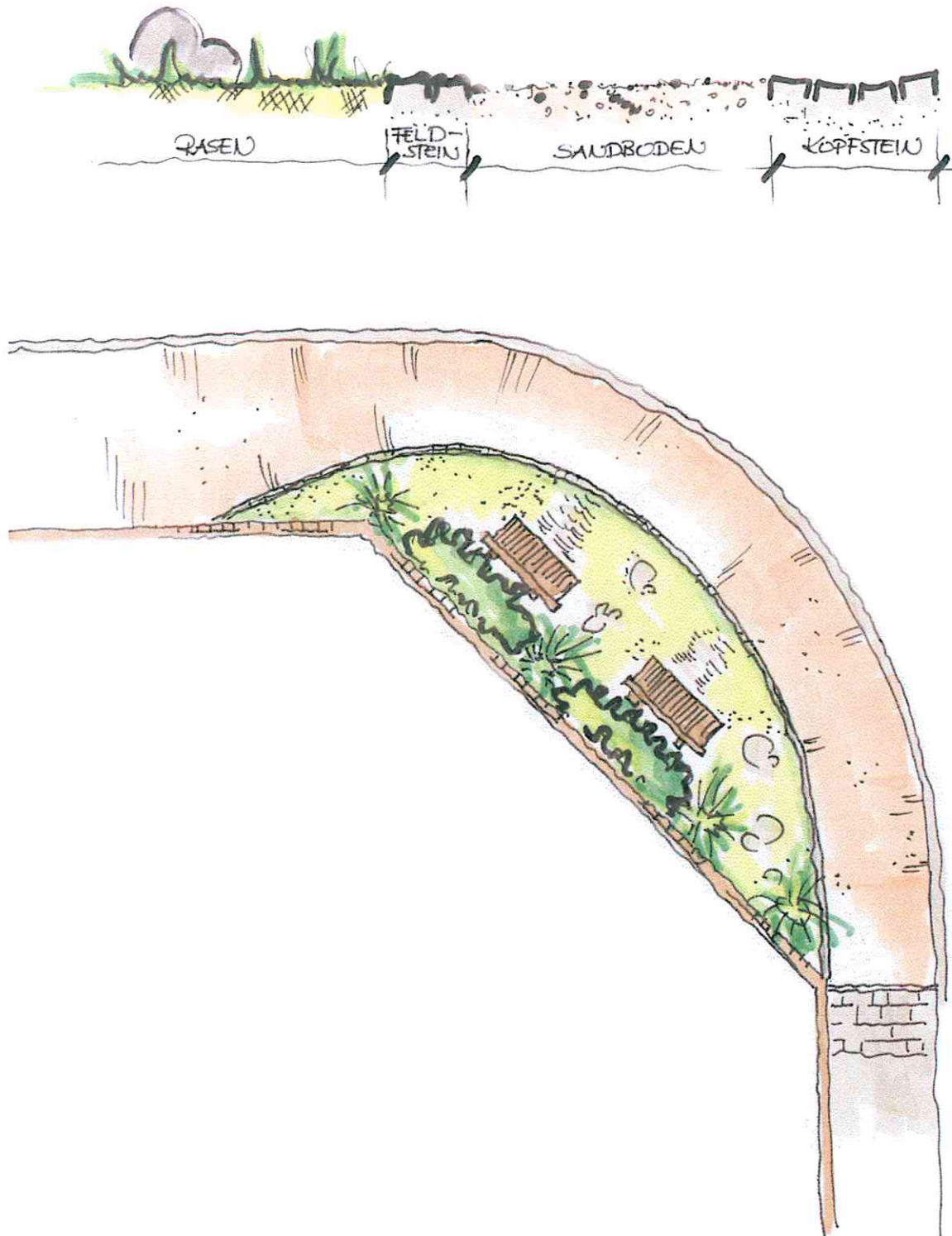


Kein Maßstab



8.4 Detail - dorftypische Grünstreifen

Kein Maßstab

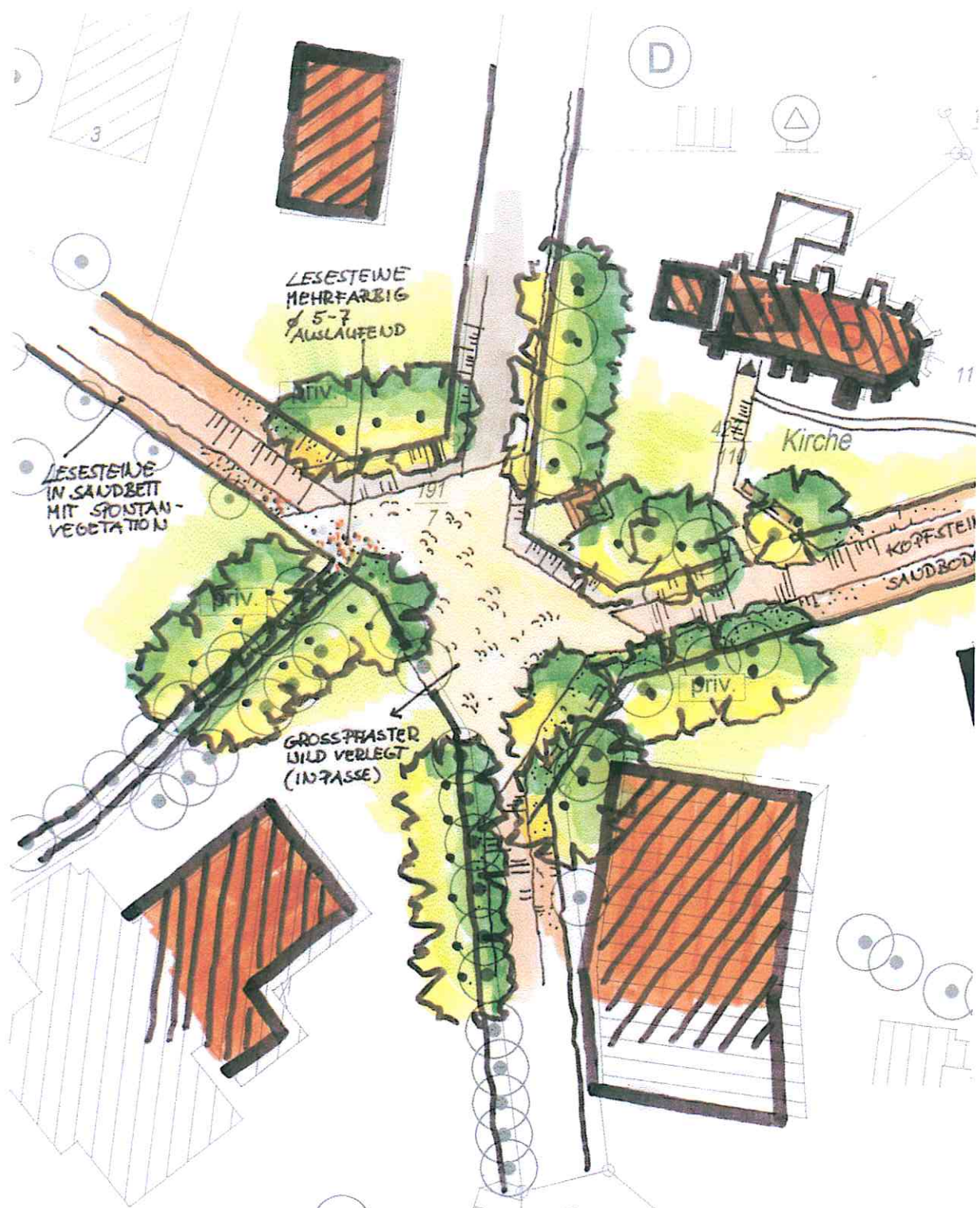


8.5 Platzsituation „Alte Dorfstraße“ / „Neuer Damm“

Folgende Gestaltungsziele und -elemente werden in diesem Bereich der historischen Ortsmitte verfolgt:

- Gestaltung eines zusammenhängenden Platzes mit einem Großpflaster, wild verlegt,
- Eingangsbereich zur Kirchtwiete mit mehrfarbigen Lesesteinen betonen, Lesesteine auch im Sandbett des Fußweges der Alten Dorfstraße als Auftakt,
- Aufweitung und Gestaltung des Eingangsbereiches der Kirche,
- dorftypische Grünstreifen mit Bänken im Süden des Platzes,
- Verwendung von Natursteinpflasterung für den südlichen Weg zum Grundstück „Alte Dorfstraße“ 12.

Kein Maßstab

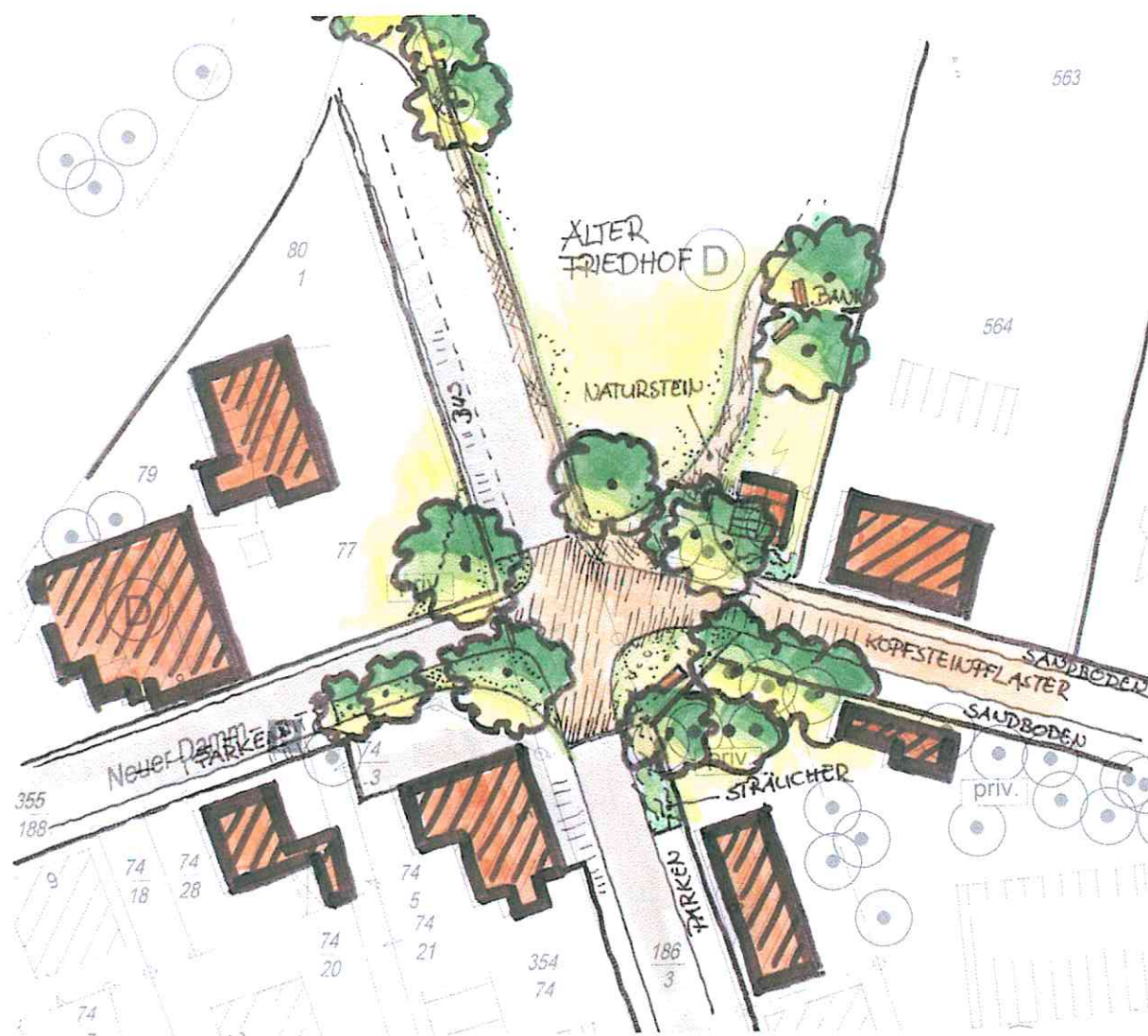


8.6 Platzsituation Schulstraße / Neuer Damm



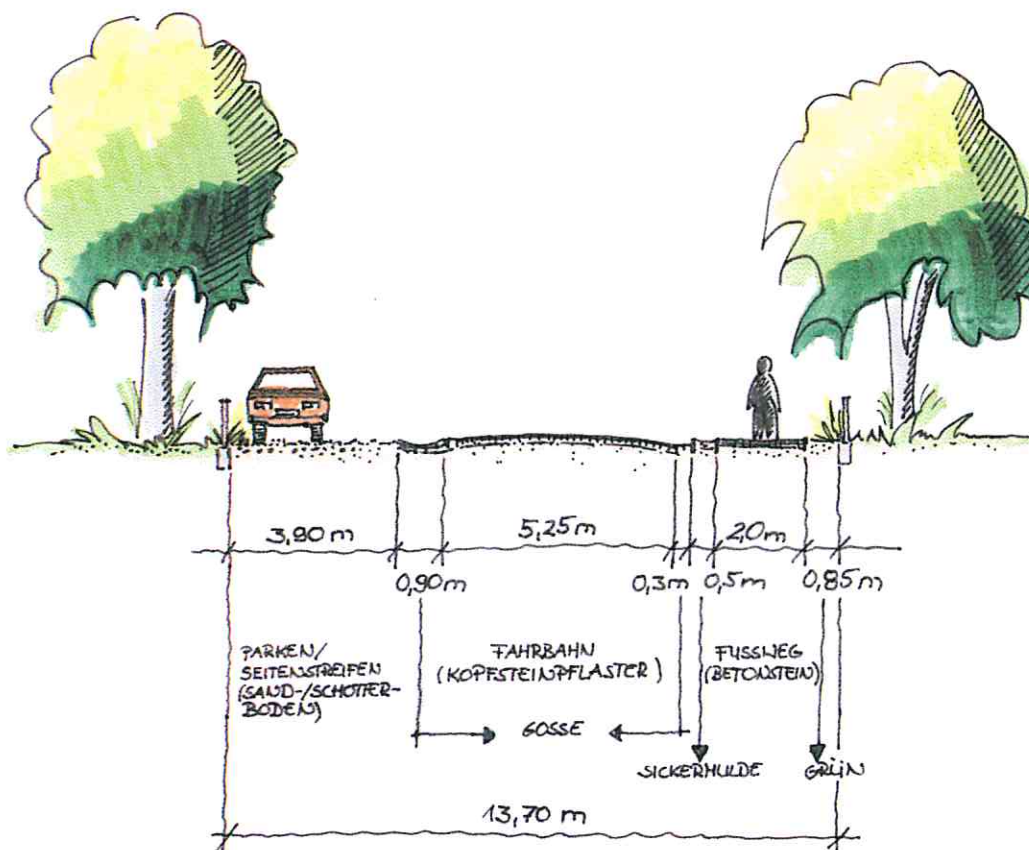
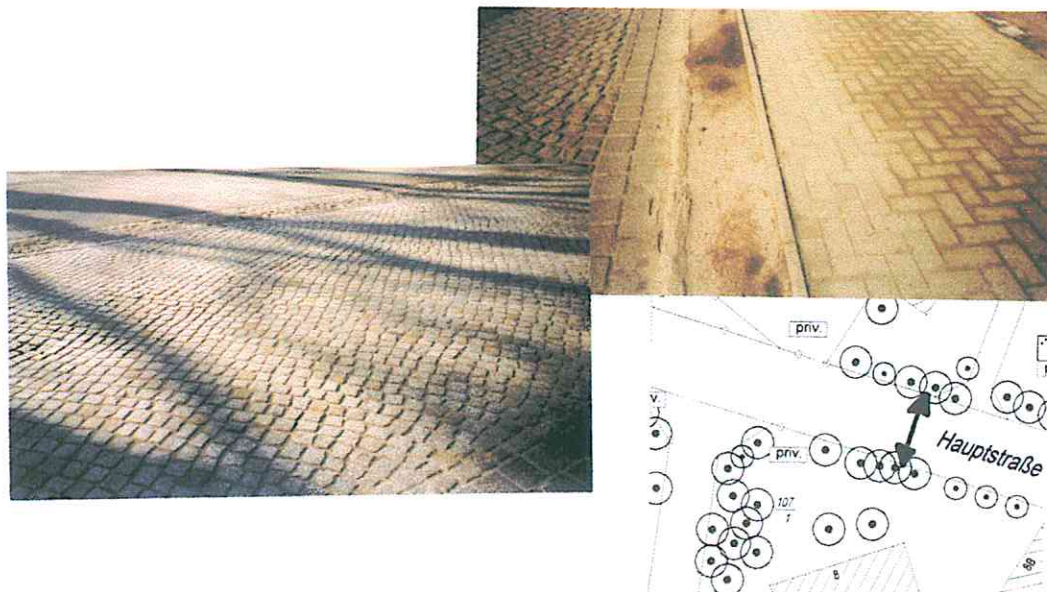
Folgende Gestaltungsziele und -elemente werden in diesem Bereich der historischen Ortsmitte verfolgt:

- Öffnung des Alten Friedhofes im Süden, weitläufige Eingangssituation mit Natursteinpflaster, wild verlegt,
- Gestaltung des Alten Friedhofes als Parkanlage,
- um einen Platzbereich zu schaffen, soll die Natursteinpflasterung in die Einmündungsbereiche des Neuen Damms erweitert werden,
- kleine dorftypische Grünstreifen mit Bänken im Einmündungsbereich der Schulstraße im Südosten,
- Baumtorsituationen im Eingangsbereich Alter Friedhof, Neuer Damm und Schulstraße in Richtung Westen,
- Grünstreifen mit Baumpflanzungen im Südwesten der Schulstraße,
- Ruderalvegetation an Randbereichen (am Zaun).



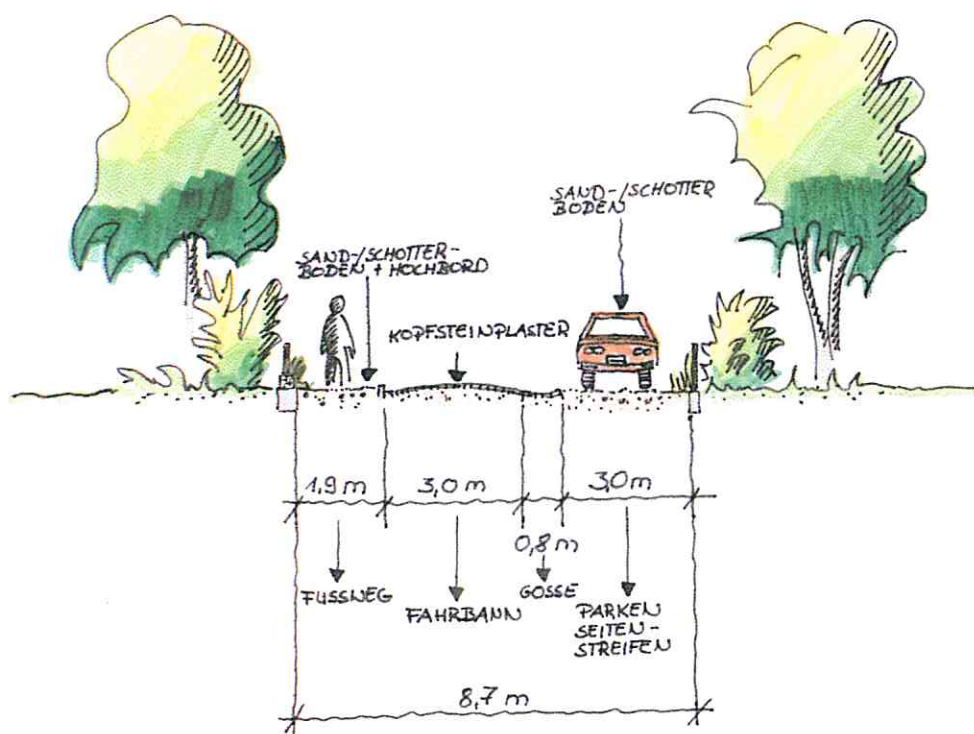
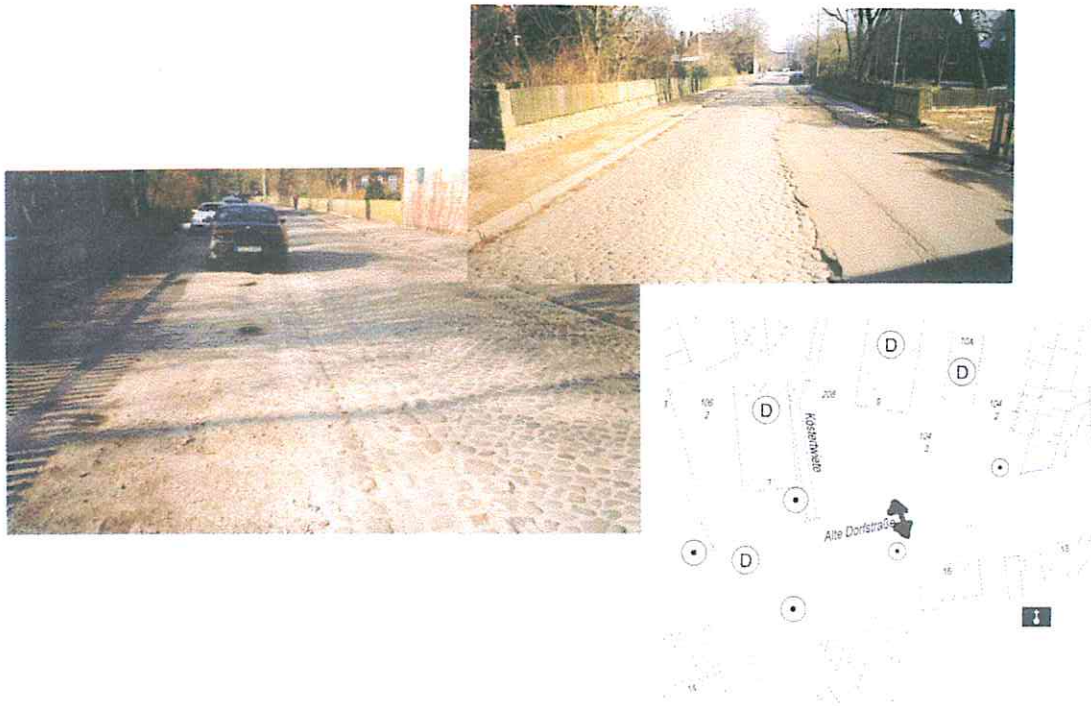
8.7 Straßenquerschnitt Hauptstraße

Kein Maßstab



8.8 Straßenquerschnitt Alte Dorfstraße

Kein Maßstab



9 VER- UND ENTSORGUNG

Die vorhandene Bebauung im Geltungsbereich ist bereits komplett durch vorhandene örtliche Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Der Anschluss von Um- und Anbauten ist voraussichtlich an das bestehende Ortsnetz möglich. Die Gemeinde Faßberg verfügt über folgende Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung.

9.1 Versorgung

9.1.1 Trinkwasserversorgung

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

9.1.2 Löschwasserversorgung

Für den ausgewiesenen Geltungsbereich soll eine Bereitstellung von Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung erbracht werden. Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW sicherzustellen. Gegebenenfalls sind Löschwasserdefizite durch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z. B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen zu beheben. Ein rechnerischer Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

9.1.3 Stromversorgung

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

9.1.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung kann über Stromversorgung Osthannover Energie GmbH (SVO Energie GmbH) erfolgen.

9.1.5 Fernmeldenetz

Der Anschluss kann durch die Kabel Deutschland GmbH erfolgen. 6 Monate vor Beginn der Bauarbeiten für neue Gebäude ist dieses der Kabel Deutschland GmbH mitzuteilen.

Der Anschluss an das Fernsprechnetzt erfolgt durch die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Bau-maßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der T-Com, Technikniederlassung Oldenburg, Sägemühlenstraße 6, in 29221 Celle, Ressort BBN 28, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

9.1.6 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung wird zentral durch den Abwasserverband Matheide sichergestellt.

9.1.7 Regenwasserbeseitigung

Das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsräume ist über die vorhandene Kanalisation abzuleiten. Das anfallende Oberflächenwasser der übrigen Grundstücke ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit ist ggf. nachzuweisen.

Verunreinigtes Oberflächenwasser muss vor Versickerung durch entsprechende technische Einrichtungen gereinigt werden. Ein Nachweis ist ggf. zu führen.

10 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig. Die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes werden von der Gemeinde Faßberg getragen.

11 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Im Folgenden werden voraussichtliche Auswirkungen der Planung dargelegt.

11.1 Auswirkungen auf die umgebende Bebauung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Nachteile für die im Plangebiet und in der Umgebung des Geltungsbereiches lebenden Menschen, da mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes die vorhandene Bebauungsstruktur planungsrechtlich gesichert wird und nur geringfügig Bebauung in Form von Anbauten und Umbauten zukünftig möglich werden, so dass Beeinträchtigungen z.B. durch zusätzlichen Verkehrslärm nicht zu erwarten sind.

12 ANWENDUNG DER EINGRIFFSREGELUNG NACH § 7 NNatG

Die Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung und die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen ist nach den §§ 1a und 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ein Bestandteil des Baurechts. Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in angemessener Weise zu berücksichtigen, sind die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach den §§ 18 und 19 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie den §§ 7 ff des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) anzuwenden. Danach sind erhebliche Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes grundsätzlich so weit wie möglich zu vermeiden oder, wo dieses nicht eingehalten werden kann, auszugleichen (§ 10 Abs. 1 - 3 NNatG) oder an anderer Stelle unter Berücksichtigung der Regelungen des § 9 Abs. 1 BauGB Ersatz (§ 12 NNatG) zu schaffen.

Im Folgenden wird der Zustand von Natur und Landschaft beschrieben und gemäß der „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ nach BREUER (NLÖ 1994) bewertet. Die Bewertung des Ist-Zustandes bildet die Grundlage für die Einschätzung der erheblichen Beeinträchtigungen sowie für die Festlegung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

12.1 Darstellung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft

Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet betrifft den historischen Dorfkern von Müden und wird insgesamt als ländlich geprägtes Mischgebiet und Dorfgebiet (ODL) eingestuft. Diese Einschätzung trifft auch zu, wenn die alten Bauernhöfe heute durch die dominante touristische Nutzung und die daran angepassten Versorgungsstrukturen im Ort recht unterschiedlich genutzt werden. Ein deutlicher Trend zu einer Verstädterung ist jedoch nur im Bereich der westlichen Hauptstraße erkennbar. Die wesentlichen Verkehrswege im Ortskern tragen die traditionelle Kopfsteinpflasterung.

Der bestimmende und alte Baumbestand (HB) der privaten und öffentlichen Grundstücke und der oft straßennahen Baumzeilen wird durch die Stieleiche dominiert. Daneben fallen auch die alten Linden an der Kirche und einzelne Rotbuchen ins Auge.

Der alte Friedhof im Norden des Altdorfes stellt sich als großzügige, parkartige Freifläche dar, die im nördlichen und östlichen Hintergrund durch einen lockeren und gemischten Altbaumbestand (Koniferen und heimische Laubgehölze) geprägt ist. Da diese Freifläche nicht mehr als Friedhof genutzt wird, wird sie als sonstige Grünanlage mit altem Baumbestand klassifiziert (PZR mit ca. 0,8 ha).

Die randlichen Flächen im Westen und Osten werden durch die Talniederungen der Wietze und der Örtze geprägt, die so der „Halbinsel des historischen Müdens“ einen naturgeprägten Rahmen und erkennbare Abgrenzung zu den neuzeitlich bebauten Teilen des Ortes geben. Die oft übernässten Talniederungen im Südwesten, entlang der Wietze und im Südosten entlang der Örtze werden standortgerecht als feuchtes Grünland (GIF) genutzt. Die unmittelbaren Ränder der Fließgewässer, die die Plangebietsgrenzen markieren, tragen überwiegend standortgerechte Laubholzarten (Schwarzerle, Weißweide, Esche und Stieleiche).

Im Südwinkel der Plangebietsgrenze ist eine Waldfläche eingelassen, die als dichter Fichtenbestand eine nicht standortgerechte forstliche Nutzung darstellt (WZF = ca. 4.100 m²).

Ohne menschliche Beeinflussung würden sich im oberen Örtzetal geschlossene Waldflächen erstrecken, d. h. überwiegend feucht geprägter bodensaurer Eichen-Birkenmischwald (*Betulo-quercetum typicum*) und in den Talungen entlang der Fließgewässer Reste von Erlenbruchwäldern (*Alnion glutinosae*) oder Übergänge zum Birkenbruch (*Betula pubescentis*). Diese naturnahen Biotoptypen sind aufgrund der Überprägung durch menschliche Nutzung im Ortskern bis auf randliche Relikte nicht mehr vorhanden.

Einen Rest von standortheimischen Auwaldstrukturen stellt ein kleiner Eichenmischwald auf sandigem Grund im Westen dar (WHB mit ca. 1.400 m²). Dieser wird nur selten durch die Wietze überflutet. Dieses Gehölz ist eine schutzwürdige Biotopstruktur im Ort, auch wenn die benachbarte Landesstraße für Unruhe sorgt.

Da die betrachtete ländliche Ortsmitte mit vielen Großgehölzen durchsetzt ist und randlich durch die Niederungen der Wietze und Örtze geprägt ist, wird das Gebiet im Siedlungskern mit einer mittleren bis geringen Wertstufe (WS 2 bis 3) belegt. Der kleine Eichenhain und die gehölztragenden Gewässerränder werden hier gesondert betrachtet und mit Wertstufe 1 entsprechend hoch eingestuft. Da in der Wietze und oberen Örtze mit dem Vorkommen regional oder lokal gefährdeter Arten gerechnet werden muss, die an Heidebäche gebunden sind, ist hier die Wertstufe 1 (WS 1 = hohe Bedeutung) gerechtfertigt.

Schutzgebiete nach §§ 24 – 34 NNatG sind innerhalb der bebaubaren Flächen nicht ausgewiesen. Dennoch würden die anrainende Wietze bis zur Einmündung in die Örtze und das Örtzetal selbst den Schutzstatus nach § 24 NNatG erfüllen. Dies gilt vor allem im Zusammenhang mit dem Fischotter-schutz. Deshalb wurden die Grünlandflächen im Niederungsbereich von Wietze und Örtze dem – „LSG CE 25 Südheide“ zugeordnet.

Die anmoorigen Bachniederungen sind zudem letzte Refugien für Standortspezialisten, d. h. für Tier- und Pflanzenarten, die an hohe Grundwasserstände gebunden sind wie Ringelnatter, Moorfrosch, Grasfrosch und für zahlreiche Insektenarten. In der Krautschicht nahe der Gewässerränder treten häufig Sumpfreitgras (*Calamagrostis canescens*), verschiedene Seggenarten (*Carex*), die Sumpfdotterblume (*Caltha palustris*) u.a. auf. Ihr Vorkommen erstreckt sich heute noch punktuell auf die Niederungen der Örtze südlich von Müden und z. T. an der Wietze. In der Krautschicht der Uferböschungen im Siedlungsbereich treten Veränderungen des Bewuchses zu Gunsten der Brennessel auf - eine Folge wirkender Entwässerung und des erhöhten Nährstoffeintrages, hinzu kommt teilweise der Konkurrenzdruck eines heranwachsenden Fichtenbestandes im Süden der Planfläche.

Boden

Die oberflächennahen Schichten im Gemeindegebiet Faßberg / OT Müden werden ausschließlich aus eiszeitlichen und nacheiszeitlichen Sedimenten aufgebaut. Im wesentlichen wurde das Gebiet während der Hauptvereisung (Saale-Eiszeit) geprägt. Beim Abtauen des Eises wurden insbesondere Geschiebemergel, Sande und Kiese abgelagert, die flachwellige Grundmoränenplateaus bildeten. Ein erneuter Eisvorstoß, der die Aller und Weser nicht mehr überschritt, schuf die Lüßmoränen, die durch ein hügeliges, fast bergiges Relief gekennzeichnet sind. Beim Abschmelzen des Eises formte abfließendes

Schmelzwasser das Relief, so wie sie sich heute darbietet, mit tiefen Schmelzwasserabflusssrinnen, insbesondere das Örtzetal und das Wietzetal,.

Kleinräumig bestimmend für den Ortskern von Müden sind leichte, mäßig grundwassernahe fluviatile Sandböden (Braunerde-Podsol) innerhalb der Landschaftseinheit des „Örtze-Urstromtales“ sowie in Teilen grundwassernahe, mehr oder weniger anmoorige Sandböden (Gley-Podsol) in den „Talniederungen an der Wietze und Örtze“.

Die pH-Werte liegen im schwach sauren Bereich. Der Boden besitzt von Natur aus für die Verhältnisse im Landkreis Celle ein geringes landwirtschaftliches Ertragspotential bei Ackernutzung (laut RROP des Landkreises Celle, 1993; Erläuterungskarte 2, D3, Landwirtschaft, S.34/35).

Von Natur her stehen damit im Plangebiet Sandböden an, die auch geeignet erscheinen für dezentrale oder semizentrale Formen der Regenwasserversickerung.

Der Boden im Plangebiet ist durch die Siedlungsnutzung (Überbauung, Versiegelung oder bewirtschaftungsbedingt) stark überprägt. Er ist im Siedlungsraum der Wertstufe 3 (geringe Bedeutung) und nur bei größeren Grünflächen der Wertstufe 2 (allgemeine Bedeutung) zuzuordnen.

Wasser

Im Plangebiet selbst gibt es keine natürlichen Fließ- oder Stillgewässer. Jedoch angrenzend sind die angesprochenen Heidegewässer (Örtze und Wietze) von hoher Bedeutung. Der Randbereich im Südwesten ist als Überschwemmungsbereich der Örtze gekennzeichnet. Der Landschaftsplan von Faßberg zum FNP (1998) empfiehlt die Grenzen des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes an der Örtze im Bereich von Müden zu überarbeiten und teilweise die Sicherung von Überschwemmungsgebieten im Mündungsbereich der Wietze in die Örtze durchzusetzen.

Die Ortschaft Müden befindet sich laut RROP des Landkreises Celle (Entwurfsstand von 2003) nicht in einer ausgewiesenen Fläche mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung, wie dies ansonsten in weiten Teilen der Südheide der Fall ist.

Als Grundwasserleiter sind im Untersuchungsraum vor allem die pleistozänen Ablagerungen von Bedeutung, die hier flächendeckend verbreitet sind. Der Grundwasserflurabstand liegt dabei besonders in den Niederungen von Wietze und Örtze nahe der Geländeoberfläche. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird deshalb für die nördlichen Teile von Müden als „mittel“ und an der Wietze und Örtze als „gering“ bezeichnet. Die Grundwasserfließrichtung ist hier großräumig in das Einzugsgebiet der Örtze gerichtet.

Die Möglichkeiten für eine dezentrale Regenwasserversickerung im Ort, ohne Gefährdung für die Quantität und Qualität der Grundwasserbildung, erscheinen insgesamt günstig und sind ggf. über Nachweis der Versickerungsfähigkeit zu nutzen.

Die Grundwassersituation im Plangebiet (Ortskern von Müden) ist von geringer Bedeutung (Wertstufe 3) und nur randlich bei Grünlandnutzung von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2).

Klima/Luft

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich vom maritimen zum kontinentalen Klima, wobei jedoch die maritimen Züge überwiegen. Der mittlere Jahresniederschlag liegt im Bereich von Faßberg/Müden bei 680 mm (Mittelwert der Jahre 1931-1960; MU NDRS. 1994)

Das Plangebiet umfasst neben dem bebauten Dorfkern die Durchfahrten der Hauptstraße (L 280) und die der Sandstraße im Westen, welche mäßig bis stärker frequentiert sind. Im Ausgleich dagegen ist die walddreiche Umgebung als Frischluftproduzent und die angrenzende Örtze- und Wietzeniederung klimatisch als Kaltluftentstehungsgebiet einzuordnen.

Das klimatisch und lufthygienisch gering bis mäßig beeinträchtigte Plangebiet (Verkehr und Siedlung) ist insgesamt in ihren begrünten Freiflächen noch der Wertstufe 2 (von Bedeutung) zuzuordnen.

Landschafts- und Ortsbild

Der historisch wertvolle „Erholungsort Müden an der Örtze“ liegt in einer weiten touristisch genutzten Heide- und Waldlandschaft und in unmittelbarer Wassernähe. Die alten Eichenbestände und die historischen Bauformen im Ortskern lassen immer noch den Charakter eines alten Heidedorfes erkennen.

Das RROP (Entwurf – Stand 2003) beschreibt Müden als „Gemeinde mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ sowie „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“. Damit hat die Gemeinde die Aufgabe der „Sicherung und Entwicklung von über den eigenen Bedarf hinausgehenden Anlagen und Einrichtungen für die Erholung der Bevölkerung“ und „raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt wird“.

Der Dorfkern von Müden liegt in der naturräumlichen Einheit „Urstromtal der Örtze“ und ist damit der Obereinheit „Südheide“ zugeordnet. Gleichzeitig grenzt das Altdorf direkt an die Talniederungen der Örtze und Wietze.

Die sich so bildende Halbinsel liegt in einer Höhe zwischen 57 und 60 m über NN, wobei das Gelände vom Zentrum her nach Südosten und nach Südwesten hin abfällt. Im anrainenden Umfeld bestimmen forstliche Nutzungen und meist nur noch Reste von kleinteiligen landwirtschaftlichen Nutzungsformen (Grünland) das Landschaftsbild. Diese trennen günstigerweise den historischen Ortskern von jungen Siedlungsteilen des 20. Jahrhunderts.

Die Bedeutung des Landschafts- oder Ortsbildes im Plangebiet wird der Wertstufe 1-2 (besondere bis allgemeine Bedeutung) zugeordnet.

12.2 Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen auf die Umweltbelange nach § 7 NNatG

Auch wenn dieser Bebauungsplan auf eine baurechtliche Sicherung von vorhandenen Nebenanlagen und nur eine geringe Verdichtung der vorhandenen Bebauung abzielt, lassen die Umstände eine Quantifizierung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes auf einzelnen Grundstücken zu.

Diese stärker beanspruchten Flächen liegen vor allem in Teilbereichen nördlich der Hauptstraße und im Südwinkel des Plangebietes. Auf einem Großteil der Grundstücke ergeben sich nur unerhebliche Veränderungen hinsichtlich der Überbaubarkeit oder sogar teilweise leicht verringerte Überbauungsgrade gegenüber dem Bebauungsplan aus dem Jahr 1980 (Überbaubarkeit im Mittel aller Grundstücke wird sich im Vergleich zum Bebauungsplan aus dem Jahr 1980 um ca. 5 % erhöhen).

Um die umweltschützenden Belange nach § 1a BauGB in angemessener Weise zu berücksichtigen, sind die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach den §§ 7 ff des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) anzuwenden. Demnach sind erhebliche Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes grundsätzlich so weit wie möglich zu vermeiden oder, wo dieses nicht möglich ist, auszugleichen (§ 10 Abs. 1 - 3 NNatG) bzw. an anderer Stelle zu ersetzen (§ 12 NNatG).

Ansonsten weist der zu beurteilende Bebauungsplan einen etwas höheren Anteil an Grünflächen und eine leichte Verringerung von Gemeinbedarfsflächen auf.

12.2.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Arten und Lebensgemeinschaften

Aufgrund der bereits intensiven Nutzung innerhalb der möglichen Bebauung (Verdichtungsräume) ist der vom Eingriff betroffene Raum bereits stark anthropogen verändert. Die alten erhaltenswerten Laubbäume bleiben durch die Festsetzung zur Erhaltung von Einzelbäumen von der Bebauung ausgenommen. Da der vorhandene Biotoptyp in den 2 noch bebaubaren Parzellen von geringer Bedeutung ist (Siedlungsraum, WS 3), ergeben sich durch die höheren geplanten Überbauungsgrade (Bauverdichtung) keine erheblichen Beeinträchtigungen der Funktionen und Werte des Naturhaushaltes hinsichtlich der Lebensraumbedeutung für Fauna und Flora.

Boden

Der durch langjährige Nutzung im Siedlungsraum stark überprägte Boden wurde oder wird durch die geplante Überbauung / Versiegelung auf einer Fläche von max. 5.500 m² als Pflanzenstandort, Wasserspeicher, Lebensraum für Mikroorganismen und Bodentiere sowie für den Gasaustausch funktionslos. Dies führt zu einer Abwertung des Bodens auf die Wertstufe 3.

Wasser

Entsprechend der Bodenversiegelung auf einer Fläche von max. 5.500 m² ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwassersituation durch die Verringerung der Grundwasserneubildung bzw. eines erhöhten Oberflächenwasserabflusses zu erwarten (WS 3).

Klima / Luft

Die geplanten baulichen Maßnahmen bzw. die Beseitigung offener Bodenfläche und vegetationsbestimmter Nutzungen verursachen begrenzte, kleinklimatische Veränderungen (z.B. Verringerung der Verdunstungsrate und Erhöhung der Lufttemperatur). Erhebliche klimatische und lufthygienische Beeinträchtigungen ergeben sich dadurch voraussichtlich nicht (WS 2).

Landschafts- und Ortsbild

Müden ist das alte Zentrum des Gemeindegebietes und kann sich aufgrund der natürlichen Gegebenheiten - Boden, Wasser, sensibler Naturräume – nur partiell im Außenbereich weiterentwickeln. Der Süden des Ortes sollte dem sensiblen und vielgestaltigen Naturraum und der Erholungsnutzung vorbehalten bleiben. Die gezielte und geplante Verdichtung im Ortskern schafft zudem eine Anpassung an die derzeitigen touristischen Nutzungsstandards.

Die höheren Ausweisungen des Bebauungsgrades im Dorfgebiet und Mischgebiet sollen zu einer Anpassung an die derzeitigen Bedürfnisse und den eingetretenen Ist-Zustand führen, d. h. bei Wahrung des Charakters des historischen Ortsbildes. Die Festsetzungen eines max. 10 % höheren Überbauungsgrades in Teilbereichen (im Vergleich zum Bebauungsplan 1980) und der Möglichkeit einer weiteren begrenzten Bebauung auf 2 sehr großen Grundstücken gewährleistet weiterhin eine lockere Bebauung mit großen Freiflächen, die als Garten- oder Grünflächen genutzt werden können. Zudem sorgen „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ an den West- und Südgrenzen des Plangebietes und der Erhalt der vielen Einzelbäume für eine harmonische Einbindung der „alten Hofstellen“ in das Ortsbild.

Die Art der Gebietsausweisung und die derzeit vorliegende Neuplanung von nur 2 Gebäuden fügt sich gut in die derzeitige Situation von Müden ein. Raumprägende Strukturen oder natürliche Biotopstrukturen werden weder beseitigt noch überformt. Unter dieser Voraussetzung kommt es zu keiner Funktionsbeeinträchtigung bzw. Abwertung des charakteristischen Landschafts- oder Ortsbildes (Wertstufe 1 bis 2 nach der Bestandsaufnahme von 2003).

Die Planfläche nimmt im wesentlichen die vorhandene Mischnutzung im Dorfgebiet und Mischgebiet auf. Das vorhandene Dorfgebiet und Mischgebiet bleibt zum Außenbereich hin unverändert. Zwei mögliche Neubebauungen müssen sich der vorhandenen Bebauung anpassen und besitzen dadurch keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild insgesamt und sollen den historischen Ortskern nicht substantiell verändern.

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

Betroffenes Schutzgut	Biotoptyp / Fläche	Bewertungskriterium	Wertstufe vor dem Eingriff	Wertstufe nach dem Eingriff	Grad der Beeinträchtigung
Arten und Lebensgemeinschaften	Überprägte Freifläche im ODL ohne große Bedeutung	Naturnähe und Vorkommen gefährdeter Arten	WS 3	WS 3	KEB
Boden	Stark überprägter Naturboden	Natürlichkeitsgrad	WS 2	WS 3	EB
Grundwasser	Überprägte Grundwassersituation	Natürlichkeitsgrad	WS 2	WS 3	EB
Luft	Mäßig überprägter ländlicher Siedlungsraum	Natürlichkeitsgrad	WS 2	WS 2	KEB
Landschafts- und Ortsbild	Historisches Dorfgebiet	Naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit	WS 1-2	WS 1-2	KEB

Erhebliche Beeinträchtigungen sind für die Schutzgüter Boden und Grundwasser durch die Versiegelung/Überbauung oder auch Teilversiegelung zu erwarten oder sind bereits in der Vergangenheit eingetreten. Diese Beeinträchtigungen sind auf max. 5.500 m² durch die Festsetzung der maximal überbaubaren Grundfläche begrenzt.

12.2.2 Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Gemäß § 8 NNatG dürfen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Hieraus resultiert, dass Eingriffe, wo möglich, zu minimieren oder zu vermeiden sind. Die vorliegende Planung trägt diesem Grundsatz Rechnung. Hauptzielrichtung aller Maßnahmen ist dabei eine Verringerung von negativen Wirkungen, besonders auf den Schutzgutkomplex Boden-Grundwasser und das Ortsbild.

Der Bebauungsplan trägt zur Förderung einer ökologisch verträglichen Siedlungsentwicklung bei und nimmt Empfehlungen des Landschaftsplanes auf, d.h.:

- Minimierung des Flächenverbrauchs durch die Förderung flächensparender Neubebauung und -erschließung
- Neuausweisung von Baufenstern nur in Bereichen geringer Schutzbedürftigkeit bzw. Empfindlichkeit.
- Begleitung der Bauleitplanung durch abgestimmte Grünmaßnahmen zum Schutz von vorhandenem Großgrün bzw. zur Koordinierung von abgestimmten Ausgleichsmaßnahmen mit Raumbezug.
- Extensive Unterhaltung von Grünflächen und Straßenbegleitgrün, d.h. u.a. Verzicht auf Herbizide und Entwicklung eines abgestuften Pflegekonzeptes.

- Es wurde vor einer baulichen Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen geprüft, ob Möglichkeiten im Innenbereich der Ortschaft ausgeschöpft sind.

Absolute Tabuzonen für die Neubebauung sind danach:

- Gebiete mit hoher Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt oder mit besonderem Vorrang für die Biotopentwicklung
- Gebiete mit hoher Erlebniswirksamkeit
- Überschwemmungsgebiete an der Örtze

Daraus ergeben sich folgende Forderungen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Festsetzung einer bedarfsgerechten und der Situation angepassten Grundflächenzahl auf einzelnen Grundstücken im MD und MI, um eine unerwünschte weitere Verdichtung der Bebauungsstruktur zu verhindern und eine harmonische Anpassung an das vorhandene Ortsbild zu erzielen,
- Schaffung von dichten Gehölzstreifen an der westlichen und südlichen Peripherie des Plangebietes entlang der Wietze zum Biotopschutz am Fließgewässer (in Verbindung mit § 178 BauGB),
- Festlegung einer „Erhaltung von Einzelbäumen“ für die alten Eichen, Linden, Buchen u.a,
- Minimierung der vollversiegelten Flächen zugunsten von Teilversiegelung,
- Extensive Pflegefestsetzungen von Grünflächen und zum Fassadengrün im Gebiet,
- Versickerung des anfallenden Niederschlages nach Möglichkeit auf dem Grundstück,
- Baumpflanzungen im Altdorfbereich gemäß § 178 BauGB

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

12.2.3 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Die erheblichen Beeinträchtigungen auf max. 5.500 m², die mit der Ausweisung des Plangebietes zu einem höher verdichteten Misch- und Dorfgebiet zu erwarten sind, ergeben sich im Wesentlichen für die Schutzgüter Boden und Grundwasser. Wird für Böden allgemeiner Bedeutung (Ist-Zustand) nach BREUER (NLÖ 1994) ein Kompensationsverhältnis von 1 : 0,3 angesetzt, beträgt der Kompensationsbedarf (bei einer Aufwertung um wenigstens eine Wertstufe) 1.650 m².

Dabei handelt es sich um unvermeidbare teilweise bereits eingetretene erhebliche Beeinträchtigungen, die kompensiert werden müssen.

Bei Anwendung des vorgegebenen Berechnungsverfahrens errechnet sich der tatsächliche Kompensationsbedarf wie folgt:

- **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:** keine erheblichen Beeinträchtigungen, da keine Wertstufenänderung.
- **Schutzgut Boden:** erhebliche Beeinträchtigungen durch Überbauung und Versiegelung mit Nebengebäuden- und –anlagen auf max. 5.500 m² bei Böden der Wertstufe 2 entspricht einem Kompensationsverhältnis von 1 : 0,3 = 1.650 m².
- **Schutzgut Wasser:** erhebliche Beeinträchtigungen durch Überbauung und Versiegelung auf max. 5.500 m² bei Grundwassersituation der Wertstufe 2, erfolgt ein Ausgleich über die Mehrfachwirkung der Kompensation wie für das Schutzgut Boden.
- **Schutzgut Klima:** keine erheblichen Beeinträchtigungen, da keine Wertstufenänderung.
- **Schutzgut Landschaftsbild:** keine erheblichen Beeinträchtigungen durch geringfügige Bauverdichtung im Ort (Bebauung und Beseitigung von Kulturvegetation),

Auf der Grundlage des bisherigen Sachstandes der Planungen entsteht ein Gesamtkompensationsbedarf von ca. **1.650 m²**. Diese Flächengröße gilt für die Aufwertung einer gleichgroßen Fläche um eine Wertstufe, wobei vorausgesetzt wird, dass die Maßnahmen geeignet sind, die Eingriffe für alle Schutzgüter gleichermaßen zu kompensieren. Je nach Aufwertungspotenzial der durchführbaren Maßnahmen kann dieser Flächenbedarf entsprechend verringert werden.

Der vorliegende Landschaftsplan liefert hierzu einige Grundlagen, indem er aus gesamträumlicher Sicht die Flächen benennt, die z. B. aufgrund ihrer standörtlichen Voraussetzungen oder im Hinblick auf den Biotopverbund vorrangig noch vor kleinflächigen Ausgleichsmaßnahmen als Kompensationsmaßnahmen geeignet sind. Zielsetzung ist es deshalb den notwendigen Eingriffsausgleich, bei Wahrung der räumlichen Nähe vorzunehmen wo die Auswirkungen der durchgeführten Maßnahmen für die Natur am nachhaltigsten sind.

Für eine Ausgleichsfläche von ca. 1.650 m² werden bei einem Platzanspruch von 50 m² für einen solitären Baum mindestens 33 mittel- bis großkronige Laubbäume benötigt (vgl. d. Pflanzgebot unten).

12.2.4 Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen

Aufgrund der Größe und Lage des Plangebietes ist es bei der vorliegenden Planung aus naturschutzfachlichen Gründen sinnvoll und zweckmäßig, den Ausgleich innerhalb des Eingriffsraumes selbst vorzunehmen. Es wird folgende Ausgleichsmaßnahme über ein raumbezogenes Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB festgesetzt :

Im gesamten Geltungsbereich ist bei baulichen Veränderungen ein standortheimischer, mittel- bis großkroniger Laubbaum (oder ein hochstämmiger Obstbaum) bezogen auf je 50 m² neu überbaute oder neu versiegelte Grundstücksfläche gemäß der aufgeführten Pflanzliste vom Verursacher anzupflanzen.

Die Pflanzungen sind in Abstimmung mit der Gemeinde vorrangig innerhalb des Geltungsbereiches an geeigneter Stelle im Altdorfbereich durchzuführen.

Alternativ können auch Pflanzungen entlang der Wietze vorgenommen werden (in der Fläche G3 – Gewässerrandstreifen). Auf den privaten Grünflächen entlang der Wietze ist ein wenigstens 5 m breiter Streifen als Gewässerschutzstreifen mit seinem vorhandenen Gehölzbestand zu erhalten und zu ergänzen. Es ist die Pflanzung von weiteren Schwarzerlen, Weißweiden, Eschen oder Stieleichen nach dem festgesetzten Pflanzgebot nach § 178 BauGB vorzusehen.

Alle Pflanzungen sind spätestens in der auf den Baubeginn der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die Gehölze sind in 3 x verpflanzter Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm in 1,0 m Höhe und der Sicherung durch 2-Bock durchzuführen. Bei Obstbäumen, Vogelkirschen, Schwarzerlen, Hainbuchen und Birken genügen Stammumfänge von 10 cm in 1,0 m Höhe. Bei Eichen, Birken, Rotbuchen und Hainbuchen ist eine Pflanzung mit Ballen erforderlich.

Die Pflanzungen sind entsprechend zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Artenliste für die Pflanzung von Einzelbäumen (Solitäre), für Baumgruppen und Obstbäumen auf privaten und/oder öffentlichen Grundstücken:

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Hänge- und Moorbirke (*Betula spec.*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Weißweide (*Salix alba*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Darüber hinaus können auch hochstämmige Obstbäume folgender Sorten für die Pflanzungen verwendet werden:

Apfelbäume: Krügers (Celler) Dickstiel, Boskop, Holsteiner Cox, Klarapfel, Ontarioapfel, Jacob Fischer, Gravensteiner,

Birnenbäume: Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Hannoversche Jakobsbirne, Herrenhäuser Christbirne,

Süßkirschbäume: Kronprinz v. Hannover, Oktavia, Karina, Schneiders späte Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche,

Sauerkirschbäume: Kelleriis 14, Schattenmorelle, Morellenfeuer,

Zwetschen-/Pflaumenbäume: Borsumer Pflaume, Hauszwetsche, Königin Victoria, Ontariopflaume (Graf Althans Reneklude, Nancymirabelle).

Folgende Rank- und Kletterpflanzen können darüberhinaus zur Fassadenbegrünung (s. Gestaltsatzung) verwendet werden:

Aristolochia macrophylla (Pfeffenwinde)
Celastrus orbiculatus (Baumwürger)
Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe)
Clematis montana (Bergwaldrebe)
Fallopia aubertii (Knöterich)
Hedera helix (Gemeiner Efeu)
Humulus lupulus (Hopfen)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Jasminum nudiflorum (Winterjasmin)
Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt)
Lonicera caprifolium (Jelängerjelier)
Rosa New Dawn (Kletterrosen)
Vitis - und Partenocissus spec. (Rankender Wein)
Wisteria sinensis (Blauregen).

Die angestrebte Pflanzung wird durch die Grünordnerische Textliche Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert. Zudem kann mit der Festsetzung, verbunden mit der Artenliste, zumindest in Teilbereichen die Anpflanzung standortgerechter Bäume gesteuert werden. Die Bepflanzung hat auch im Nachgang für bestehende Eingriffe oder bei Rohbauten der neuen Gebäude zu beginnen und wird in ihrer Durchführung vertraglich mit der Gemeinde geregelt.

12.2.5 Zusammenfassung der Eingriffsbilanzierung

Unter Beachtung der aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme in einem Umfang von 1.650 m² können die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen, erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Grundwasser vollständig ausgeglichen werden.

13 VERFAHRENSDATEN

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB wurde vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg am 28.02.2002 gefasst und gemäß § 2 (1) BauGB am 10.04.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

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

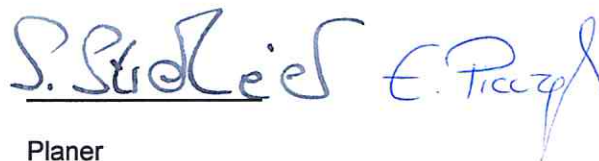
Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB wurde im Zeitraum vom 06.10.2003 bis einschließlich 20.10.2003 durchgeführt. Sie wurde am 26.09.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Im Zeitraum vom 06.10.2003 bis einschließlich 20.10.2003 fand eine erneute Trägerbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB statt.

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Müden Nr. 6 „Ortsmitte“ in seiner Sitzung am 15.12.2003 gemäß § 10 BauGB zur Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt.


(Schlichter)

Bürgermeister





Planer