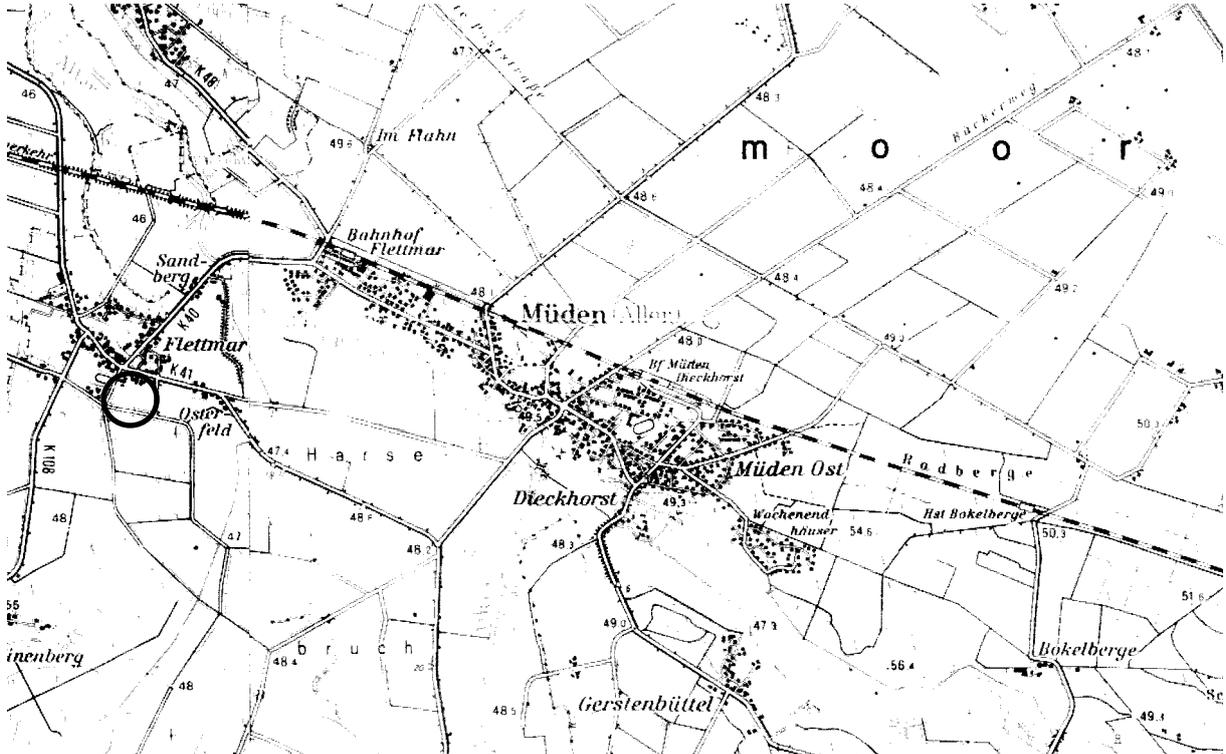


Begründung zum Bebauungsplan "Zum Braken" 1. Änderung



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Klesen; A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	4
2.0 Planinhalt/ Begründung	6
2.1 Baugebiet	6
2.2 Verkehrsflächen	7
2.3 Ver- und Entsorgung	8
2.4 Immissionsschutz	8
2.5 Brandschutz	9
2.6 Kampfmittelbeseitigung	9
2.7 Grünordnung und Landschaftspflege	9
2.8 Flächenbilanz	10
3.0 Umweltbericht	10
3.1 Einleitung	10
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	11
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	11
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	12
3.2.1 Bestand	12
3.2.3 Entwicklungsprognose	16
3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	16
3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten	17
3.3 Zusatzangaben	17
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	17
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	17
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	18
4.0 Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	19
5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	22
5.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	22
5.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	22
5.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	23
6.0 Zusammenfassende Erklärung	23
6.1 Planungsziel	23
6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	23
7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	25
8.0 Verfahrensvermerk	25

1.0 Vorbemerkung

Die Mitgliedsgemeinde Müden (Aller) liegt im Westen des Landkreises Gifhorn im Einzugsbereich der Städte Gifhorn, Wolfsburg, Celle und Braunschweig. Die Gemeinde ist Teil der Samtgemeinde Meinersen.

Der Hauptort der Mitgliedsgemeinde Müden (Aller) zählt mit rd. 5.700 Einwohnern zu den großen Ortschaften der Samtgemeinde. Als Hauptort der Mitgliedsgemeinde Müden (Aller) sind hier zentrale Einrichtungen wie Grundschule und Bürgerhaus vorhanden. Neben der ausgeprägten Wohnfunktion des Ortes finden sich vielfältige gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Ortszentrum.

Über die Landesstraßen L 283 und L 299 sowie Kreisstraßen K 35, K 39, K 40, K 41 und K 48 besitzt die Mitgliedsgemeinde Anschluss an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz. Im Süden des Mitgliedsgemeindegebietes verläuft die Bundesstraße B 188. Die weitere Einbindung erfolgt über das übrige klassifizierte Straßennetz. Eine Zustiegsmöglichkeit zum schienengebundenen, öffentlichen Personennahverkehr besteht im Mitgliedsgemeindegebiet nicht, in den Nachbargemeinden Meinersen und Leiferde wird der Zugang zum Regional-Express (Hannover - Wolfsburg) durch die Haltepunkte Meinersen und Leiferde ermöglicht. Die Einbindung in den öffentlichen Nahverkehr auf Ebene der Gemeinde erfolgt durch rd. ein halbes Dutzend Buslinien.

Flettmar ist Ortsteil der Gemeinde und hat nach gemeindeeigener Zählung zurzeit ca. 920 Einwohner. Mit der vorliegenden 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Zum Braken" soll der Betrieb des ortsansässigen Spediteurs in Flettmar abgesichert werden.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Mitgliedsgemeinde Müden (Aller) liegt im Westen des Landkreises Gifhorn im Einzugsbereich der Städte Gifhorn, Wolfsburg, Celle und Braunschweig. Die Gemeinde ist Teil der Samtgemeinde Meinersen. Nach landesplanerischer Einordnung¹⁾ befindet sich die Gemeinde Müden (Aller) in der ländlichen Region.

Nach regionalen Zielvorgaben (RROP)²⁾ hat die Ortschaft Müden (Aller) eine grundzentrale Teilfunktion zu erfüllen zur Unterstützung eines Grundzentrums bei der Bereitstellung von zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs. Der Ort Meinersen nimmt die Funktion des Grundzentrums wahr; dem Ort Leiferde werden ebenfalls grundzentrale Teilfunktionen innerhalb der Samtgemeinde Meinersen zugewiesen.

Die Ortsteile Müden (Aller) und Meinersen der jeweiligen, gleichnamigen Mitgliedsgemeinden sind zusätzlich der besonderen Entwicklungsaufgabe "Erholung" zugeordnet.

Die Siedlungsbereiche sind so zu entwickeln, dass die Bedürfnisse der Bevölkerung insbesondere in den Bereichen Wohnen, Versorgung, Freizeit, Erholung und Fremdenverkehr und die Erfordernisse der örtlichen gewerblichen Wirtschaft sowie der Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt werden.

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, Ergänzung 2012 (LROP)

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008

Gemeinde Müden (Aller), Ortsteil Flettmar, Landkreis Gifhorn

Über die Kreisstraßen K 108, K 50, K 40 und K 41 ist Flettmar an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz. Die weitere Einbindung erfolgt über das übrige klassifizierte Straßennetz. Der öffentliche Personennahverkehr besteht über ein Busliniennetz.

Die Mitgliedsgemeinde Müden (Aller) hat rd. 5.400 Einwohner (Stand 01.03.2016). Der Hauptort Müden (Aller) zählt mit rd. 2.600 Einwohnern (Stand 01.03.2016) zu den großen Ortschaften der Samtgemeinde. Als solcher stellt er in der Mitgliedsgemeinde Müden (Aller) zentrale Einrichtungen wie Grundschule und Bürgerhaus zur Verfügung. Neben der ausgeprägten Wohnfunktion des Ortes finden sich vielfältige gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Ortszentrum. Flettmar zählte zu diesem Zeitpunkt rd. 920 Einwohner.

Das Plangebiet befindet sich im Süden der bebauten Ortslage von Flettmar gegenüber der Sportanlage. Auf Grund des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist der Bereich als bauleitplanerisch gesichert im Regionalen Raumordnungsprogramm erfasst. Darüber hinaus grenzen Bereiche ohne besondere zeichnerische Festlegungen an. Die Ortslage an sich ist unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten. Da mit der Planung lediglich der Standort des ansässigen Spediteurs gesichert wird und keinerlei Erweiterung gegenüber der örtlichen Situation ermöglicht wird, wird die Planung als an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst angesehen.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Meinersen entwickelt. Für die Gemeinde Müden (Aller) ist der Flächennutzungsplan mit dem Stand der 36. Änderung wirksam. Die Änderung bezog sich auf die Bereiche nördlich der Ortslage von Müden (Aller).

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich im Wesentlichen als Gewerbebaufläche und gemischte Baufläche dargestellt. Mit der 37. Änderung wird die südliche Abgrenzung der Gewerbebaufläche entsprechend der örtlichen Verhältnisse korrigiert. Die Diskrepanzen der Darstellungen beruhen auf der Kartengrundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes (DGK) im Verhältnis zur aktuellen Liegenschaftskarte.

Ziel der Planung ist es, die zulässige Ausnutzung des Grundstückes, die im rechtskräftigen Bebauungsplan mit der Grundflächenzahl von 0,6 begrenzt ist, zur Vermeidung von Eingriffen an anderer Stelle und zur möglichst effizienten Ausnutzung des Standortes auf 0,8 zu erhöhen und die Erschließung sowie die Anpflanzungen zur Einbindung des Gewerbebetriebes zu regeln.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Der Planung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan "Zum Braken", der am 31.08.1998 in Kraft getreten ist, zu Grunde. Dort wird für das Betriebsgelände des Spediteurs Gewerbegebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgeschrieben. Seit In-Kraft-Treten des Planes ist der Speditionsbetrieb auf dem Gelände entstanden. Auf Grund der Größe der Lastzüge, und der daraus resultierenden Fahrradien, ist die Hoffläche befestigt und die Einfahrt hergestellt worden. Ge-

genüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird eine Breite von 20 m für den Ein- und Ausfahrtbereich erforderlich. Die befestigten Flächen erfordern eine GRZ von rd. 0,8. Dabei ist es erforderlich, auf Grund der absoluten Größe der versiegelten und bebauten Fläche die Bezugsgröße des Grundstückes zu vergrößern. Es ist vorgesehen, im Süden eine 10 m breite Fläche zuzukaufen, die aber bepflanzt werden soll. So wird gleichzeitig der zulässige Ausnutzungsgrad im Bereich des Bestandes erhöht und eine Vorsorge für den naturschutzfachlich erforderlichen Ausgleich geschaffen.

Um den Spediteur am Ort zu halten und Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, die mit einem Neubau an anderer Stelle einhergingen, soll der Bebauungsplan an die örtlichen Verhältnisse angepasst und insoweit Rechtssicherheit für den Betrieb geschaffen werden. Dabei hat der Spediteur zwischenzeitlich mitgeteilt, dass er weiter expandieren wird und für die Zukunft plant, seine Anhängerzüge künftig an einem neuen Standort zu bewirtschaften und den bestehenden Standort Zug um Zug so zu reduzieren, dass schlussendlich dort nur noch die LKW-Werkstatt und die Waschanlage verbleibt. Der eigentliche Speditionsbetrieb soll mittelfristig ausgesiedelt werden. Einstweilen ist jedoch davon auszugehen, dass am Standort 43 Zugmaschinen und 70 Anhänger im Betrieb sind und dort ihren Stellplatz haben. Zusätzlich gibt es ca. 30 PKW der Mitarbeiter und Firmeninhaber, die sich regelmäßig auf dem Gelände befinden.

Gleichzeitig ist die Bepflanzung des Geländes so vorzunehmen und planungsrechtlich zu sichern, dass das Wohnhaus im Nordosten des Plangebietes im Dorfgebiet über das Betriebsgrundstück erschlossen werden kann. Neben den geänderten Anpflanzfestsetzungen ist außerhalb des Bebauungsplanes z. B. über Grundbucheintragen die Erschließung des Wohnhauses abzusichern.

Änderungen der örtlichen Verhältnisse werden mit der Planung lediglich hinsichtlich der Lage der Zufahrt einhergehen. Diese soll um 5 m nach Süden verlegt werden, so dass zwischen der Zufahrt und dem benachbarten Grundstück eine 5 m breite Anpflanzung vorgenommen werden kann. So wird die Nachbarschaft zwischen dem Gebäude im Dorfgebiet und der Zufahrt verträglicher gestaltet, als dies in der derzeitigen Situation der Fall ist. Dies soll zur Verbesserung des Nachbarschaftsverhältnisses im Rahmen des Möglichen beitragen. Dabei ist auf Grund der erforderlichen Kurvenradien der Lastzüge und der Lage des Grabens an der Straße der größtmögliche Abstand gewählt worden. Dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme wird Rechnung getragen.

Auch im Ergebnis der Planung wird durch den Speditionsbetrieb der maximal zulässige Versiegelungsgrad ausgeschöpft. Sofern es in Zukunft wieder zu Überschreitungen des zulässigen Versiegelungsgrades kommen sollte, behält sich die Gemeinde ausdrücklich die Möglichkeiten des Rückbau- und Entsiegelungsgebotes gem. § 179 (1) Nr.1 BauGB vor.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Das Plangebiet befindet sich im Süden der bebauten Ortslage von Flettmar an der Straße "Zum Braken". Westlich grenzt der Sportplatz an und im Norden der Ortskern, der als Dorfgebiet bzw. Gemengelage zu bewerten ist. Das Gebiet liegt insofern am Rand des zentralen Siedlungsbereiches.

2.1 Baugebiet

- Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

Das Plangebiet liegt im Süden des alten Ortskerns von Flettmar und ist durch die nördlich angrenzende bestehende Bebauung in der Gemengelage bzw. im Dorfgebiet vorgeprägt. Auf dem Grundstück mit einer Größe von ca. 0,12 ha, für das im Rahmen der vorliegenden Planung ein Dorfgebiet festgesetzt wird, hat der Betreiber und Eigentümer des Speditionsbetriebes ein Wohnhaus errichtet. Die Erschließung ist über das Betriebsgelände der Spedition gesichert. Dies ist außerhalb des Bebauungsplanes in geeigneter Weise gesichert worden. Um das Flurstück 49/11 über das Betriebsgelände zu erreichen und diese Erschließung planungsrechtlich zu ermöglichen, wird im angrenzenden Gewerbegebiet auf die bisher entlang der Grundstücksgrenze festgesetzten Anpflanzungen verzichtet. Diese werden extern ersetzt.

Für das Gebäude wird der Lage im dörflich geprägten Flettmar entsprechend ein Dorfgebiet festgesetzt. Dies wird als angemessen erachtet, da in der Nachbarschaft neben dem Speditionsbetrieb und dem Sportplatz auch landwirtschaftliche Betriebe und sonstige gewerbliche Nutzungen bestehen. Der Gebietscharakter ist insofern angemessen und gesichert.

Für das Gebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 für eingeschossige offene Bauweise als angemessen erachtet. Dies entspricht der Bebauung in der Nachbarschaft und trägt insoweit dem Ortscharakter Rechnung.

Da mit dem Dorfgebiet lediglich die genehmigte Situation planungsrechtlich erfasst wird und die Einbeziehung in die Planung lediglich dazu dient, die Erschließung formal zu sichern, werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft erstmals ermöglicht. Ein zusätzlicher Ausgleich ist hierfür also nicht zu fordern.

- Gewerbegebiet, eingeschränkt (GEe) gem. § 8 BauNVO

Durch die erste Änderung des Bebauungsplanes werden rd. 0,99 ha eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird die zulässige Grundflächenzahl von bisher 0,6 auf 0,8 angehoben, um dem ansässigen Spediteur die möglichst effiziente Ausnutzung seines Betriebsgrundstückes zu ermöglichen. Da das vorhandene Grundstück im Verhältnis zur tatsächlichen Bebauung jedoch zu klein ist, werden südlich angrenzend 10 m der bisherigen landwirtschaftlich genutzten Bereiche in das Gewerbegebiet einbezogen. Es ist vorgesehen, dass die Eigentümer des Speditionsbetriebes diesen Bereich zukaufen.

Gleichzeitig werden entsprechend der logistischen Erfordernisse, die sich aus den Kurvenradien der Lastzüge ergeben und um die Erschließung des Flurstückes 49/11 im Norden des Betriebsgeländes zu sichern, die Anpflanzfestsetzungen auf dem Grundstück reduziert. Die aufgegebenen Anpflanzungsflächen sollen extern an anderer Stelle ersetzt werden. Zudem wird die Zufahrt, die im rechtskräftigen Bebauungs-

plan mit einer Breite von maximal 10 m vorgesehen war, künftig mit einer Breite von 20 m festgesetzt. Während die Lage der Zufahrt bisher frei zu wählen war, wird diese künftig mit einem Abstand von 5 m zum nördlichen Nachbarn festgeschrieben. So wird das Nebeneinander verträglicher gestaltet.

In der Planunterlage ist die bestehende alte Einfahrt enthalten, die als gerundete Linie erscheint. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird die Einfahrt auf eine Gesamtbreite von 20 m gemessen ab dem zu ergänzenden Grünstreifen festgesetzt. Im Unterschied zu den bisherigen örtlichen Verhältnissen wird die Einfahrt damit um ca. 5 - 6m von dem Flurstück 49/8 abgerückt.

Auf Grund des Kurvenradius der Zugmaschinen mit Auflieger und Anhänger ist eine Breite von 18 m, wie vom Nachbarn vorgeschlagen, nicht auskömmlich. Eine Verbreiterung der Ein- und Ausfahrt um weitere 2 m nach Süden ist nicht möglich, da sich dort der verrohrte Zulauf von dem Graben auf dem Sportplatz befindet, der dort in den Graben entlang der Straße "Zum Braken" einmündet. Nach Abwägung der Belange von Natur und Landschaft und dem Erfordernis, angemessene Ausgleichs- und/ oder Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sichern zu müssen und der Belange der gewerblichen Wirtschaft andererseits sowie unter Berücksichtigung der Gestaltung des Ortsbildes wird eine 5 m breite Anpflanzung als ausreichend erachtet, um die gestalterische Abgrenzung des Gewerbebetriebes von der nördlich angrenzenden Bebauung zu sichern.

Darüber hinaus werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes insbesondere zum Schallschutz übernommen. Durch sogenannte Zaunwerte, die im angrenzenden Dorfgebiet einzuhalten sind, wird sichergestellt, dass der Betrieb der Spedition so zu gestalten ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher gewährleistet sind.

Um die Einbindung des Gewerbegebietes in das Ortsbild sicherzustellen, werden die Anpflanzfestsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan zumindest dem Grunde nach übernommen und am südlichen Rand auf eine Gesamtbreite von ca. 15 m erweitert. Da die Gesamtfläche für die Bepflanzungen reduziert und die Grundflächenzahl erhöht wird, werden diese adäquat zu kompensieren sein. Um das Gewerbegrundstück zur Vermeidung neuer Eingriffe an anderer Stelle möglichst effizient ausnutzen zu können, werden die zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen extern durchzuführen sein.

2.2 Verkehrsflächen

Die Festsetzung von Erschließungsstraßen wird nicht erforderlich. Die Erschließung ist über die vorhandene Straße "Zum Braken" gesichert. Die Erschließung des Flurstückes 49/11, wo der Spediteur sein privates Wohnhaus errichtet hat, ist über das Gewerbegrundstück 49/10 außerhalb des Bebauungsplanes privatrechtlich gesichert.

In naher Zukunft ist der Ausbau der Straße vorgesehen. Die Kosten dafür werden nach der gültigen Straßenbaubeitragssatzung der Gemeinde erhoben. Dabei ist vorgesehen, den Einmündungsbereich zu dem Speditionsbetrieb in gleicher Weise wie das Betriebsgelände zu pflastern. Damit kann der Geräuschpegel beim Übergang vom Privatgrundstück auf die öffentliche Straße reduziert werden. Zudem ist ein Übergang ohne Materialwechsel mit adäquatem Unterbau weniger reparaturanfällig als der bisherige Übergang – die Schwarzdecke ist am Übergang zu der gepflasterten Hoffläche so stark weggebrochen, dass dort große Schlaglöcher entstanden sind.

Diese führen derzeit insbesondere bei der Überfahrt von leeren Lastzügen zu starker Lärmbelästigung für die Anwohner.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Sollte es aufgrund von späteren Teilungen innerhalb des Baugebietes zu Hinterliegergrundstücken kommen, die nicht direkt durch die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr angefahren werden können, gilt, dass die betroffenen Anlieger ihre Müllbehälter, den Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe dort bereitstellen müssen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos anfahren können.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die in der Ortslage vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation etc. vorhanden. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn.

Die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Bei der Errichtung, der Änderung und dem Abbruch baulicher Anlagen sind Bauabfälle – insbesondere Erdaushub, Beton, Ziegel, Steine, Holz, Kunststoffe, Metall und Pappe – vom Zeitpunkt ihrer Entstehung an voneinander und von anderen Abfällen getrennt zu halten, wenn insgesamt mehr als 10 m³ anfallen.

2.4 Immissionsschutz

Der Planbereich befindet sich im Süden des alten Ortskerns.

Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb befindet sich im Nordosten des Plangebietes. Die von dort ausgehenden Emissionen (Staub, Lärm, Gerüche) sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen. Insbesondere befinden sich in Flettmar verschiedene landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Insbesondere gibt es südöstlich des Planbereiches einen Sauenstall, der aktuell leer steht, aber jederzeit wieder in Betrieb genommen werden könnte. Die Emissionen von dort sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Festsetzungen von Zaunwerten an der nächstgelegenen zu schützenden Bebauung getroffen worden. So werden dort gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Die Festsetzungen hierzu werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und sind auch künftig einzuhalten. Das heißt, dass der Betrieb der Spedition so zu gestalten ist, dass die festgesetzten Werte von 60 dB (A) am Tag und 45 dB (A) bei Nacht im nächstgelegenen Dorfgebiet eingehalten werden. Dabei wird Bezug genommen auf die Vorschriften der TA-Lärm.

Die festgelegten Werte sind im Betrieb der Spedition einzuhalten.

Die Vorgehensweise ist möglich und rechtens, da in dem eingeschränkten Gewerbegebiet lediglich ein Betrieb – eine Spedition – ansässig ist. Wie die Zaunwerte eingehalten werden, ist durch die Betriebsgenehmigung zu regeln. Die Kontrolle obliegt in der Regel dem Gewerbeaufsichtsamt.

2.5 Brandschutz

Es ist beabsichtigt, die Belange des Brandschutzes einvernehmlich mit der örtlichen Feuerwehr bzw. dem zuständigen Brandschutzprüfer zu regeln. Die Hinweise des Landkreises Gifhorn (siehe Kap. 4.0) sind zu beachten.

2.6 Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf Abwurfkampfmittel aufgefunden werden, so ist umgehend das Ordnungsamt, die zuständige Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

2.7 Grünordnung und Landschaftspflege

Zur Vermeidung und zur Minimierung von Eingriffen an anderer Stelle hat sich die Gemeinde entschlossen, die örtliche Situation planungsrechtlich abzusichern und keine neuen zusätzlichen Eingriffe an anderer Stelle zu schaffen.

Auf Grund des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind 2.845 m² des Grundstückes als Strauch-Baumhecke festgesetzt und 6.950 m² als Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,6. Einschließlich der zulässigen Überschreitung ist auf dieser Grundlage eine Überbauung und Versiegelung von maximal 5.560 m² Fläche zulässig.

Tatsächlich sind bereits 7.900 m² durch Bebauung und versiegelte Hofflächen in Anspruch genommen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Vergrößerung der Bezugsfläche auf rd. 11.100 m² vorbereitet. Die zulässige GRZ wird auf 0,8 erhöht, so dass maximal 8.900 m² versiegelbar wären. Damit ist die tatsächliche Versiegelung planungsrechtlich abgesichert und schöpft so eine GRZ von 0,71 aus. Die zulässige GRZ stellt insofern lediglich eine Option für mögliche Grundstücksteilungen dar. Die Anpflanzfestsetzung wird auf 2.740 m² für die Strauch-Baum-Hecke festgesetzt. Insofern werden knapp 100 m² Strauch-Baum-Hecke sowie 3.340 m² potentiell versiegelbare Fläche, die planungsrechtlich hinzukommen, extern zu kompensieren sein.

Für die im Plangebiet festgesetzte Anpflanzung einer Strauch-Baum-Hecke setzte bereits der rechtskräftige Bebauungsplan fest, je 100 m² Anpflanzungsfläche einen heimischen, standortgerechten Laubbaum in einer bereits dreimal verpflanzten Qualität (3 x v) mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm in 1 m Höhe der Arten wie Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Feldahorn, Rotbuche, Eberesche, Saalweide oder Holzapfel zu pflanzen und je 2 m² Anpflanzungsfläche ein heimischen, standortgerechten Strauch wie Holunder, Haselnuss, Hundsrose, Weißdorn, Schlehe oder Roter Hartriegel. Damit die Festsetzung auch realisierbar ist, hat die Gemeinde die befestigten Hofflächen und die verbliebenen, bisher noch nicht realisierten Anpflanzungsflächen einmessen lassen. Sie sind als Grenzen in der Plangrundlage enthalten. Die Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die gem. textlicher Festsetzung Ziffer III.1 als Strauch-Baum-Hecke zu entwickeln sind, wurden nicht bemaßt sondern entlang der Grenzen der Kartengrundlage festgesetzt. So ist sichergestellt, dass die Flächen vor Ort tatsächlich für diesen Zweck zur Verfügung stehen. Lediglich im Einfahrtbereich ist vorgesehen eine teilweise Entsiegelung in der Breite von ca. 5 m vorzunehmen und dort eine Bepflan-

Gemeinde Müden (Aller), Ortsteil Flettmar, Landkreis Gifhorn

zung vorzunehmen, um den Ein- und Ausfahrtsbereich um diese Breite von dem Flurstück 49/7 abzurücken.

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der neuen geänderten Planfestsetzungen ist an Hand der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages von 2013 die Bilanzierung vorgenommen worden.

Der Flächenwert des Bestandes auf Grund des rechtskräftigen Bebauungsplanes beträgt 1,36 WE bezogen auf Hektar; der Flächenwert der Planung beträgt 0,78 WE. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von rechnerisch 0,58 WE vor. Für das Ausgleichsdefizit von 0,58 Werteeinheiten, die maximal durch Versiegelung insbesondere im Hinblick auf das Schutzgut Boden verloren gehen können, ist ein Ausgleich zu fordern und wird durch eine externe Maßnahme erbracht werden. Diese wird im Laufe des weiteren Verfahrens konkret benannt und bis zum Satzungsbeschluss gesichert.

2.8 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche in ha (gerundet)	Anteil
Dorfgebiet, eingeschränkt (MDe)	0,12	9,8 %
Gewerbegebiet, eingeschränkt (GEe)	1,11	90,2 %
Geltungsbereich Bebauungsplan	1,36	100 %

3.0 Umweltbericht

Im Hinblick auf die Umweltprüfung soll entsprechend des Verfahrensstandes des Bebauungsplanes der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad ermittelt werden. Der Umweltbericht wird im Zuge des Planverfahrens ergänzt und fortgeschrieben.

3.1 Einleitung

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB dient vor allem auch dazu, um von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang/Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Aufstellung der ersten Änderung des Bebauungsplans ist notwendig, um den vorhandenen Speditionsbetrieb im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Zum Braken" planungsrechtlich abzusichern.

Während im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 vorgesehen war, ist im Zuge der Realisierung des Betriebes auf Grund der großen Kurvenradien der Lastzüge eine darüberhinausgehende Befestigung des Hofes erforderlich geworden. Dort wo im Plan ursprünglich Strauch-Baum-Hecken vorgesehen waren, sind zwischenzeitlich teils befestigte Flächen entstanden. Zudem ist die Einfahrtsbreite von 10 m auf 20 m erhöht worden, um mit den Lastzügen rangieren und ein- und ausfahren zu können.

Zur verträglicheren Gestaltung der Nachbarschaft zum nächstgelegenen Gebäude an der Straße "Zum Braken" wird die Lage des Ein- und Ausfahrtsbereiches künftig mit einem Abstand von 5 m zum Nachbargrundstück festgesetzt.

Im Norden angrenzend hat der Betriebsinhaber das Flurstück 49/11 erworben und dort sein Wohnhaus errichtet. Zur Sicherung der Erschließung, die über das Betriebsgrundstück von der Straße "Zum Braken" her erfolgt, ist dort zum einen die Heckenpflanzung entfallen und zum anderen ist außerhalb des Bebauungsplanes die Erschließung dort privatrechtlich zu sichern.

Für die entfallenden Anpflanzungen und den gestiegenen zulässigen Versiegelungsgrad werden externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Diese sind noch zu benennen.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft³⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)⁴⁾, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Meinersen und des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB berücksichtigt.

Bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägung die Bestandssituation entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Verhältnis zur örtlichen Situation und den neuen Festsetzungen zu Grunde gelegt.

³⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁴⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

3.2.1 Bestand

a) Naturräumliche Schutzgüter

Nach dem RROP 2008 ist der Plangeltungsbereich Teil des (nachrichtlich übernommenen) Siedlungsbereichs. Hier wurden die Darstellungen im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde übernommen.

- Schutzgut Boden:

Bedingt durch die bestehende gewerbliche Nutzung durch den Spediteur ist der Naturboden im Geltungsbereich stark überprägt. Die Flächen zählen zu den Pseudogley-Podsol-Bodentypen.

Für das Schutzgut Boden besitzt der Geltungsbereich eine geringe bis allgemeine Bedeutung.

Gewisse Verbesserungen des Schutzgutes entstehen durch die teilweise Sicherung der Hecke am Übergang zu der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche und durch die externe Ausgleichsmaßnahme.

- Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Planbereich nicht vorhanden. Entlang der Straße befindet sich ein Graben, der als Gewässer III. Ordnung eingestuft ist.

Durch die gewerbliche Nutzung im Geltungsbereich ist die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Grundwasser stark eingeschränkt. Insgesamt besitzt das Gebiet für das Schutzgut Wasser eine allgemeine Bedeutung.

Da die Versiegelungen im Wesentlichen aber bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen Planes zulässig waren, werden lediglich die Versiegelungen bei der Bewertung berücksichtigt, die zwar bereits vorhanden sind, aber durch die Planung erst planungsrechtlich abgesichert werden.

- Schutzgut Klima/ Luft

Das Plangebiet ist dem Übergangsbereich zwischen dem freien Außenraum und dem geschlossenen Siedlungsgefüge zuzuordnen. Der Planbereich ist Teil des Siedlungsbereiches und bereits bebaut.

Für das Schutzgut besitzt der Planbereich eine mittlere bis geringe Bedeutung.

Die Planung bereitet keine grundsätzlich neuen Versiegelungen vor, so dass das Schutzgut hierdurch keine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung erfährt.

Durch Gehölzpflanzungen entstehen dauerhaft geschlossene Vegetationsdecken, die nicht nur staubfilternde Funktion besitzen, sondern auch zu einer Reduzierung der Temperatur beitragen. Das Kleinklima wird hierdurch verbessert. Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden an anderer Stelle eine vergleichbare positive Wirkung haben.

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Der Planbereich besitzt aufgrund seiner Lage im Siedlungskörper keine besondere Bedeutung für das Schutzgut.

Anhaltspunkte für Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten und Lebensgemeinschaften im Bereich des Betriebsgeländes oder des Hausgartens liegen nach der Bestandsaufnahme nicht vor. Es wurden keinerlei Anhaltspunkte oder Hinweise auf das Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten vorgefunden. Auch auf Grund der Vorbelastung des Betriebsgeländes, wo auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes ein Speditionsbetrieb besteht, ist mit dem Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten nicht zu rechnen.

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und wird beachtet. Bauarbeiten werden außerhalb der Brut- und Setzzeit begonnen.

- Schutzgut Landschaft

Prägend für den Planbereich ist der Übergang vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft bzw. zum Sportplatz. Um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden, ist die Randeingrünung in Form einer Strauch-Baum-Hecke zumindest in der reduzierten Form wie im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen in den vorliegenden Plan übernommen. Eine externe Ausgleichsmaßnahme wird zusätzlich für die abzusichernden Versiegelungen planerisch gesichert.

Die Beeinträchtigungen im Rahmen der Planfestsetzungen planungsrechtlich abgesicherten örtlichen Verhältnisse sind nach Realisierung der externen Ausgleichsmaßnahmen als unwesentlich bzw. als ausgeglichen zu werten.

b) Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind der Gemeinde für die Bereiche und die nähere Umgebung nicht bekannt.

c) Bodenschutz

Altstandorte innerhalb des Plangeltungsbereiches sind derzeit nicht bekannt.

3.2.2 Eingriffsbilanzierung

Zur Vermeidung und zur Minimierung von Eingriffen an anderer Stelle hat sich die Gemeinde entschlossen, die örtliche Situation planungsrechtlich abzusichern und keine neuen zusätzlichen Eingriffe an anderer Stelle zu schaffen.

Auf Grund des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind 2.845 m² des Grundstückes als Strauch-Baumhecke festgesetzt und 6.950 m² als Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,6. Einschließlich der zulässigen Überschreitung ist auf dieser Grundlage eine Überbauung und Versiegelung von maximal 5.560 m² Fläche zulässig.

Tatsächlich sind bereits 7.900 m² durch Bebauung und versiegelte Hofflächen in Anspruch genommen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Vergrößerung der Bezugsfläche auf rd. 11.100 m² vorbereitet. Die zulässige GRZ wird auf 0,8 erhöht, so dass maximal 8.900 m² versiegelbar wären. Damit ist die tatsächliche Versiegelung planungsrechtlich abgesichert und schöpft so eine GRZ von 0,71 aus. Die zulässige GRZ stellt insofern lediglich eine Option für mögliche Grundstücksteilungen dar. Die Anpflanzfestsetzung wird auf 2.740 m² für die Strauch-Baum-Hecke festgesetzt. Insofern werden knapp 100 m² Strauch-Baum-Hecke sowie 3.340 m² potentiell versiegelbare Fläche, die planungsrechtlich hinzukommen, extern zu kompensieren sein.

3.2.2.1 Naturschutzfachliche Bilanzierung

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag angewandt. Das Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

*Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass **jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild** aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.*

Neben diesem "Standardwert" der Biotoptypen weist jede Einzelfläche einen an andere Kriterien gebundenen Wert auf, der abhängig ist von Lage, Größe, Umgebung usw.. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden folgende Kriterien für die Wertermittlung herangezogen:

- **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**
 - Lebensraumfunktion der Biotoptypen
 - Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen
 - Natürlichkeit der Biotoptypen
- **Schutzgut Boden**
 - Natürlichkeit des Bodens
- **Schutzgut Wasser**
 - Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen
- **Schutzgut Klima/ Luft**
 - Filterleistung der Biotoptypen
 - klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet oder im Untersuchungsgebiet
- **Schutzgut Landschaftsbild**
 - Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen

Jeweils die höchste Bedeutung unter den Schutzgütern führte zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp. Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

5 = sehr hohe Bedeutung

4 = hohe Bedeutung

3 = mittlere Bedeutung

2 = geringe Bedeutung

1 = sehr geringe Bedeutung

0 = weitgehend ohne Bedeutung

Ausgehend von den Biotoptypen des Bestandes ist die voraussichtlich vom Eingriff betroffene Fläche darzustellen. Hier wird zunächst, ohne Berücksichtigung des Planinhaltes, der derzeitige Flächenwert bestimmt. Dieser Wert kann als grober Anhalt für den voraussichtlichen Ausgleich und Ersatz dienen. Für die Entwicklung möglichst umweltverträglicher Planungsvarianten und den Vergleich mit anderen Bauleitplänen der Gemeinde ist dieser Wert hilfreich.

Die Bewertung erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

Gemeinde Müden (Aller), Ortsteil Flettmar, Landkreis Gifhorn

Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein **besonderer Schutzbedarf** zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. In diesen Fällen sollte daher ein zusätzlich zum Wertfaktor des Biotoptyps vorhandener besonderer Schutzbedarf von Einzelfunktionen der Schutzgüter ermittelt werden. Auf diesen besonderen Schutzbedarf sollte durch eine auf die beeinträchtigte Funktion bezogene Vorkehrung zur Vermeidung oder eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme reagiert werden. Gegebenenfalls ist eine gesonderte Kartierung durchzuführen. Der besondere Schutzbedarf ist für jeden Biotoptyp mit Angabe der Flächen zu prüfen, nach Bedarf kartenmäßig dazustellen und textlich zu begründen."

Da der Planung der rechtskräftige Bebauungsplan zu Grunde liegt, werden für den IST- Zustand die alten Planfestsetzungen zu Grunde gelegt und den künftigen Festsetzungen gegenüber gestellt.

Rechnerische Bilanz							
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen							
Ist- Zustand				Planung/ Ausgleich			
Ist- Zustand der Biotoptypen	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert	Ausgleichsfläche (Planung/ Ausgleich)	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert der Ausgleichsfläche Wertfeinheiten
Eingriffsfläche (Baugebiet)				Eingriffsfläche (Baugebiet)			
GE 0,6 - Versiegelung (X)	0,56	0	0	GEe/MD 0,8 - Versiegelung (X)	0,97	0	0
GE 0,6 - Freiflächen (PHZ)	0,14	1	0,14	Strauch-Baumhecke (HFM)	0,26	3	0,78
Strauch-Baumhecke (HFM)	0,28	3	0,84				
Artenarmes Intensivgrünland(GI)	0,13	2	0,26				
Ländliches Dorfgebiet (ODL)	0,12	1	0,12				
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand) Σ			1,36	Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung/ Ausgleich) Σ			0,78
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)				0,78			
- Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand)				1,36			
= (Flächenwert für Ausgleich erbracht / nicht erbracht)				- 0,58			

Der Flächenwert des Bestandes auf Grund des rechtskräftigen Bebauungsplanes beträgt 1,36 WE bezogen auf Hektar; der Flächenwert der Planung beträgt 0,78 WE. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von rechnerisch 0,58 WE vor. Für das Ausgleichsdefizit von 0,58 Werteinheiten, die maximal durch Versiegelung insbesondere im Hinblick auf das Schutzgut Boden verlorengehen können, ist ein Ausgleich zu fordern und wird durch eine externe Maßnahme erbracht.

- Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Gemeinde Müden (Aller), Ortsteil Flettmar, Landkreis Gifhorn

Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanztbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

- Landschaftsbild

Als Ausgleichsmaßnahme, insbesondere für das Orts- und Landschaftsbild, ist nach wie vor die randliche Strauch-Baum-Heckenpflanzung festgesetzt.

Nach Realisierung aller festgesetzten Maßnahmen und dem Nachweis von externen Maßnahmen kann der vorbereitete Eingriff angemessen kompensiert werden.

3.2.3 Entwicklungsprognose

Der Bebauungsplan bereitet die planungsrechtliche Absicherung der örtlichen Verhältnisse vor. Ohne die Planänderung könnte es zu einer Rückbauverfügung und im Ergebnis zur Aufgabe des Speditionsbetriebes und dem Wegfall der Arbeitsplätze kommen.

3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Vermeidung/ Minimierung:

Zur Vermeidung und zur Minimierung von Eingriffen an anderer Stelle hat sich die Gemeinde entschlossen, die örtliche Situation planungsrechtlich abzusichern und keine neuen zusätzlichen Eingriffe an anderer Stelle zu schaffen.

- Kompensation:

Auf Grund des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind 2.845 m² des Grundstückes als Strauch-Baumhecke festgesetzt und 6.950 m² als Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,6. Einschließlich der zulässigen Überschreitung ist auf dieser Grundlage eine Überbauung und Versiegelung von maximal 5.560 m² Fläche zulässig.

Tatsächlich sind bereits 7.900 m² durch Bebauung und versiegelte Hofflächen in Anspruch genommen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Vergrößerung der Bezugsfläche auf rd. 11.100 m² vorbereitet. Die zulässige GRZ wird auf 0,8 erhöht, so dass maximal 8.900 m² versiegelbar wären. Damit ist die tatsächliche Versiegelung planungsrechtlich abgesichert und schöpft so eine GRZ von 0,71 aus. Die zulässige GRZ stellt insofern lediglich eine Option für mögliche Grundstücksteilungen dar. Die Anpflanzfestsetzung wird auf 2.740 m² für die Strauch-Baum-Hecke festgesetzt. Insofern werden knapp 100 m² Strauch-Baum-Hecke sowie 3.340 m² potentiell versiegelbare Fläche, die planungsrechtlich hinzukommen, extern zu kompensieren sein.

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der neuen geänderten Planfestsetzungen ist an Hand der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages von 2013 die Bilanzierung vorgenommen worden.

Der Flächenwert des Bestandes auf Grund des rechtskräftigen Bebauungsplanes beträgt 1,36 WE bezogen auf Hektar; der Flächenwert der Planung beträgt 0,78 WE. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von rechnerisch 0,58 WE vor. Für das Ausgleichsdefizit von 0,58 Werteinheiten, die maximal durch Versiegelung insbesondere im Hinblick auf das Schutzgut Boden verloren gehen können, ist ein Ausgleich zu fordern und wird durch eine externe Maßnahme erbracht.

3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten

Da der Planung ein rechtskräftiger Bebauungsplan zu Grunde liegt, hätte eine Alternative lediglich in der Wahl einer größeren oder kleineren Grundflächenzahl bestanden. Um das Planungsziel zu erreichen, die örtliche Situation planungsrechtlich abzusichern, besteht jedoch keine Alternative dazu, die Grundflächenzahl von 0,8, festzusetzen, da dies die höchstzulässige Versiegelung gem. BauNVO darstellt. Alternativ bestünde lediglich die Möglichkeit, dass der Betrieb Grundstücksflächen hinzukaufte und so in einem größeren Planbereich das Verhältnis von versiegelter Fläche zu Freifläche günstiger gestaltet würde.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, Regionales Raumordnungsprogramm) sowie städtebaulichen (Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Meinersen, Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Meinersen) und sonstigen Fachplanungen (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) aufbauend auf eine Vor-Ort-Bestandsaufnahme gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches und der rechtskräftige Bebauungsplan ausgewertet und ins Verhältnis zueinander gesetzt.

Grundsätzliche Schwierigkeiten haben sich insofern ergeben, da die Samtgemeinde Meinersen und die Gemeinde Müden (Aller) nicht über einen aktuellen Landschaftsplan verfügen.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die vorliegende Planung, insbesondere durch die Sicherung der Anpflanzungen, nicht zu erwarten. Die Gemeinde wird auf die Einhaltung der von ihr getroffenen Festsetzungen achten.

Die in der Umweltprüfung ermittelten Auswirkungen auf die Umwelt – im Wesentlichen das Schutzgut Boden innerhalb der naturschutzfachlichen Schutzgüter – werden in der Summe der Festsetzungen des Bebauungsplans als unerheblich erachtet, so dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet werden.

Unabhängig davon wird die Gemeinde im Rahmen eines Monitorings nach 5 und erneut nach 10 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch Ortstermine prüfen, ob beabsichtigte Funktionsverbesserungen für Natur und Landschaft eingetreten sind und sich als dauerhaft erwiesen haben.

Die Ergebnisse der Ortstermine werden anhand von Fotos dokumentiert und in die weiteren städtebaulichen Planungen der Gemeinde einfließen.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans obliegt zunächst der Bauaufsichtsbehörde. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde auf Mitteilungen der Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB und auf mögliche Hinweise von Bürgern zurückgreifen und reagieren.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung der ersten Änderung des Bebauungsplans ist notwendig, um den vorhandenen Speditionsbetrieb im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Zum Braken" planungsrechtlich abzusichern.

Während im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 vorgesehen war, ist im Zuge der Realisierung des Betriebes auf Grund der großen Kurvenradien der Lastzüge eine darüber hinausgehende Befestigung des Hofes erforderlich geworden. Dort wo im Plan ursprünglich Strauch-Baum-Hecken vorgesehen waren, sind zwischenzeitlich teils befestigte Flächen entstanden. Zudem ist die Einfahrtsbreite von 10 m auf 20 m erhöht worden, um mit den Lastzügen rangieren und ein- und ausfahren zu können.

Zur verträglicheren Gestaltung der Nachbarschaft zum nächstgelegenen Gebäude an der Straße "Zum Braken" wird die Lage des Ein- und Ausfahrtsbereiches künftig mit einem Abstand von 5 m zum Nachbargrundstück festgesetzt.

Im Norden angrenzend hat der Betriebsinhaber das Flurstück 49/11 erworben und dort sein Wohnhaus errichtet. Zur Sicherung der Erschließung, die über das Betriebsgrundstück von der Straße "Zum Braken" her erfolgt, ist dort zum einen die Heckenpflanzung entfallen und zum anderen ist außerhalb des Bebauungsplanes die Erschließung dort privatrechtlich zu sichern.

Für die entfallenden Anpflanzungen und den gestiegenen zulässigen Versiegelungsgrad werden externe Ausgleichsmaßnahmen durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert, der den Verfahrensunterlagen beigelegt ist.

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der neuen geänderten Planfestsetzungen ist an Hand der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages von 2013 die Bilanzierung vorgenommen worden.

Der Flächenwert des Bestandes auf Grund des rechtskräftigen Bebauungsplanes beträgt 1,36 WE bezogen auf Hektar; der Flächenwert der Planung beträgt 0,78 WE. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von rechnerisch 0,58 WE vor, das durch die externe Maßnahme kompensiert ist.

4.0 Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

- Bauordnung

Am 21.04.2016 gibt der **Landkreis Gifhorn** folgende Hinweise für den erforderlichen Bauantrag:

Im nördlichen Bereich, dort wo ungefähr die Zufahrt zum Flurstück 49/11 verläuft, befinden sich laut Baugenehmigung die Einstellplätze für die Mitarbeiter. Da sich auch die Anzahl der Stellplätze für die LKWs im Vergleich zur Baugenehmigung inzwischen erheblich erhöht hat, wäre es aufschlussreich zu wissen, ob das vorhandene Grundstück hierfür ausreicht. Ggf. ist dem Bauherren zu empfehlen, die notwendigen Einstellplätze (LKW, PKW der Mitarbeiter etc.) unter Beachtung der Zufahrt zum Privathaus vom Entwurfsverfasser zeichnerisch darstellen zu lassen. Nach Inkrafttreten des neuen B-Planes muss durch den Bauherren ohnehin eine Änderung der Baugenehmigung beantragt werden, da insbesondere die Einstellplätze und die Zufahrt nicht mehr der bestehenden Baugenehmigung entsprechen. Es wäre daher von Vorteil, bereits jetzt zu klären, ob der Platz ausreicht, da sonst eine weitere B-Plan-Änderung nötig wäre, um eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zu erreichen.

- Vorbeugender Brandschutz

Mit Schreiben vom 21.04.2016 gibt der **Landkreis Gifhorn** folgende Hinweise:

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gehört neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z. B. Löschwasserbrunnen). Die Wasserversorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwischenzeitlich dazu über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.

Bemessung:

Gegen den B-Plan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen und bei der Bauausführung beachtet werden:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für das geplante Dorfgebiet mit min. 48 m³/h und für das geplante Gewerbegebiet mit min. 96 m³/h für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserenteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/ Samtgemeinde-/ Stadtbrandmeister festzulegen.
2. Werden in den betroffenen Gebieten größere Objekte angesiedelt (z. B. Alten- und Pflegeheime oder Industriehallen) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.

3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§ 1 DVO-NBauO).

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3 m vorgesehen werden (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

- Kampfmittelbeseitigung

Am 25.04.2016 teilt die **LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover als Kampfmittelbeseitigungsdienst** mit, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

- Bauhöhenbeschränkung

Am 25.03.2016 teilt die **BAIUD Bundeswehr** mit, dass sich der Planbereich in einem Hubschraubertiefflugkorridor befindet.

- Ver- und Entsorgung

Am 21.04.2016 weist der **Landkreis Gifhorn** auf folgende **Anforderungen für die geordnete Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung** hin:

Sollte auf dem Betriebsgrundstück Waschbetrieb an den KFZ stattfinden, so ist ein geeigneter Waschplatz herzustellen und die Abwässer über eine geeignete Abwasservorbehandlungsanlage zu führen. Für die Ableitung dieser Abwässer ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn ein gesonderter Antrag zu stellen.

Eine diffuse Versickerung des ungenutzten Niederschlagswassers ist genehmigungsfrei. Für die Versickerung/Einleitung in ein Oberflächengewässer/Grundwasser von gefasstem Regenwasser (Regenrinne mit Fallrohren, Gossensteine mit punktuellm Durchlass etc.) ist ein Antrag auf Versickerung/Einleitung in ein Oberflächengewässer nach § 8 WHG zu stellen.

Die entsprechenden Formulare sind unter

<http://www.gifhorn.de/verwaltung/dienstleistungen/formular.php?id=187&did=&menuid=6&topmenu=2> zum Download bereitgestellt.

Der **Wasserverband Gifhorn** weist am 26.04.2016 darauf hin, dass zur Absicherung der Versickerungseigenschaften des Bodens ein entsprechendes Bodengutachten eingeholt werden sollte.

Am 27.04.2016 gibt die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** folgenden Hinweis:

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Straße "Zum Braken" gesichert. Östlich der Straße "Zum Braken" verläuft ein Graben III. Ordnung. Er übernimmt für die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entwässernde Funktion und ist durch das Planvorhaben nicht zu beeinträchtigen.

Am 04.04.2016 gibt die **Deutsche Telekom Technik GmbH** folgende Hinweise:

Im Teilbereich des Bebauungsplanes sind Änderungen an den Verkehrswegen vorgesehen, die vorhandene Telekommunikationslinien beeinträchtigen. Diese Änderung an den Verkehrswegen erfolgt ursächlich nicht aus straßenbaulastspezifischen Gründen, sondern aus Gründen einer Maßnahme zu Gunsten eines Investors. Für diese Änderung bestehen für die Telekommunikationslinien der Telekom keine Folgepflicht aus § 72 TKG, so dass Telekom die Anpassung bzw. die Verlegung der TK-Linien nicht auf eigene Kosten durchzuführen hat.

Wir beantragen, so zu planen, dass die betroffene TK-Linien der Telekom in ihrer jetzigen Lage verbleiben können, alternativ dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen, die Kosten der Telekom für die Sicherung / Änderung / Verlegung ihrer TK-Linien aufgrund des geplanten Vorhabens im erforderlichen Umfang zu tragen.

- Natur und Landschaft

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** teilt am 27.04.2016 Folgendes mit:

Wir weisen darauf hin, dass die Grünland angrenzenden Gehölze zu unterhalten sind, damit weder herüberwachsende Äste noch Schattenwurf zu Bewirtschaftungsschwernissen oder Ertragseinbußen führen können. Durch die Planung entstehen Kompensationsforderungen, die teilweise extern erbracht werden sollen. Konkrete Angaben zu Ort, Umfang und Art der Kompensation liegen jedoch noch nicht vor, so dass eine Stellungnahme hierzu derzeit nicht möglich ist. Um den Flächenverbrauch landwirtschaftlicher Nutzflächen so gering wie möglich zu halten empfehlen wir die Kompensation durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen forstlicher Flächen oder Entsiegelungen von Industriebrachen vorzunehmen.

- Bodenschutz

Mit Schreiben vom 26.04.2016 teilt der **Landkreis Gifhorn** Folgendes mit:

Bodenschutzrechtlich bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Nutzung sollte jedoch an die Verpflichtung gekoppelt werden, dauerhaft nicht mehr im Sinne der planungsrechtlichen Festsetzungen genutzte Flächen zu entsiegeln und den Boden in seiner Leistungsfähigkeit im Sinne des § 1 Bundes Bodenschutzgesetz so weit wie möglich und zumutbar zu erhalten oder wiederherzustellen. Mögliche naturschutzrechtliche Belange bleiben hiervon unberührt (auf die naturschutzrechtliche Stellungnahme wird verwiesen).

- Immissionsschutz

Am 26.04.2016 schreibt der **Landkreis Gifhorn** Folgendes:

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird empfohlen, die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den umliegenden Wohnbebauungen mittels einer gutachterlichen Prognose nachzuweisen. Eine Überschreitung von Immissionsrichtwerten ist insb. in der Nachtzeit nicht gänzlich ausgeschlossen und stellt daher einen möglichen Konflikt mit der bestehenden Wohnbebauung dar.

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** teilt am 27.04.2016 Folgendes mit:

Das Plangebiet befindet sich im Süden der bebauten Ortslage von Flettmar an der Straße "Zum Braken". Südlich und östlich des Geltungsbereiches liegen Grünlandflächen. Durch die Bewirtschaftung der Flächen entstehen Geräusche, Gerüche und Stäube. Die Immissionen können in den Geltungsbereich hineinwirken und sind von den Nutzern des Plangebietes als ortsüblich zu tolerieren. Südöstlich des Plangebie-

Gemeinde Müden (Aller), Ortsteil Flettmar, Landkreis Gifhorn

tes liegt ein Sauenstall, der aktuell leer steht. Die Wiederaufnahme der Schweinehaltung oder landwirtschaftliche Umnutzung des Stalles ist durch das Planvorhaben nicht zu beeinträchtigen. Die durch die Schweinehaltung entstehenden Immissionen, die in das Plangebiet hinein wirken könnten, wären dann von den Nutzern als ortsüblich zu tolerieren.

- Hochwasserschutzschutz

Die Niedersächsische **Landesbehörde für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz** teilt am 20.04.2016 Folgendes mit:

Im Rahmen des laufenden Verfahrens der Unteren Wasserbehörde (UWB) des Landkreises Gifhorn zur Festsetzung des ÜSG Oker im Kreisgebiet wurden umfangreiche Nachvermessungen durchgeführt. Es hat sich gezeigt, dass die Ortschaft Flettmar nicht in dem Maße von Überschwemmungen bei Hochwasser der Oker betroffen ist, wie es mit der vorläufigen Sicherung des ÜSG Oker (Bek. d. NLWKN v. 25.04.2012; Nds. MBl. 14/2012 v. 25.04.2012 S. 274) zunächst – im Benehmen mit dem LK Gifhorn - vorläufig gesichert wurde.

Nach dem Erörterungstermin wurde mit den neuen Erkenntnissen und den zusätzlich vermessenen Höhenpunkten - entsprechend der Festlegung der UWB-LK GF als verfahrensführende Behörde – eine ÜSG-Neuberechnung durchgeführt. Das Ergebnis dieser Neuberechnung zeigt u. a., dass die Ortschaft Flettmar weitgehend frei von Überschwemmungen bei einem HQ 100-Hochwasser der Oker ist. Das Plangebiet liegt somit nicht mehr im ÜSG Oker.

5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

5.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 12.10.2015 im Bürgerhaus in Müden (Aller) und mit dem Vorentwurf durch Offenlage vom 22.03.2016 bis zum 04.04.2016 in der Verwaltung in Müden (Aller) und zusätzlich in der Samtgemeinde Meinersen durchgeführt.

5.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 22.03.2016 der Gemeinde Müden (Aller) zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 22.04.2016 aufgefordert.

5.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 24.01.2017 bis zum 24.02.2017 stattgefunden. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 23.01.2017 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

6.0 Zusammenfassende Erklärung

6.1 Planungsziel

Die Aufstellung der ersten Änderung des Bebauungsplans ist notwendig, um den vorhandenen Speditionsbetrieb im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Zum Braken" planungsrechtlich abzusichern.

Während im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 vorgesehen war, ist im Zuge der Realisierung des Betriebes auf Grund der großen Kurvenradien der Lastzüge eine darüberhinausgehende Befestigung des Hofes erforderlich geworden. Dort wo im Plan ursprünglich Strauch-Baum-Hecken vorgesehen waren, sind zwischenzeitlich teils befestigte Flächen entstanden. Zudem ist die Einfahrtsbreite von 10 m auf 20 m erhöht worden, um mit den Lastzügen rangieren und ein- und ausfahren zu können.

Zur verträglicheren Gestaltung der Nachbarschaft zum nächstgelegenen Gebäude an der Straße "Zum Braken" wird die Lage des Ein- und Ausfahrtsbereiches künftig mit einem Abstand von 5 m zum Nachbargrundstück festgesetzt.

Im Norden angrenzend hat der Betriebsinhaber das Flurstück 49/11 erworben und dort sein Wohnhaus errichtet. Zur Sicherung der Erschließung, die über das Betriebsgrundstück von der Straße "Zum Braken" her erfolgt, ist dort zum einen die Heckenpflanzung entfallen und zum anderen ist außerhalb des Bebauungsplanes die Erschließung dort privatrechtlich zu sichern.

Für die entfallenden Anpflanzungen und den gestiegenen zulässigen Versiegelungsgrad werden externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet, die durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert sind.

6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung nach Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Kapitel 3.0 der Begründung) dokumentiert sind.

Grundsätzlich sind im Rahmen der Bauleitplanung die Umweltbelange gegenüber allen anderen Belangen gerecht abzuwägen.

Der Planung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan "Zum Braken", der am 31.08.1998 in Kraft getreten ist, zu Grunde. Dort wird für das Betriebsgelände des

Spediteurs Gewerbegebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgeschrieben. Seit In-Kraft-Treten des Planes ist der Speditionsbetrieb auf dem Gelände entstanden. Auf Grund der Größe der Lastzüge, und der daraus resultierenden Fahrradien, ist die Hoffläche befestigt und die Einfahrt hergestellt worden. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird eine Breite von 20 m für den Ein- und Ausfahrtsbereich erforderlich. Die befestigten Flächen erfordern eine GRZ von rd. 0,8. Dabei ist es erforderlich, auf Grund der absoluten Größe der versiegelten und bebauten Fläche die Bezugsgröße des Grundstückes zu vergrößern. Es ist vorgesehen, im Süden eine 10 m breite Fläche zuzukaufen, die aber bepflanzt werden soll. So wird gleichzeitig der zulässige Ausnutzungsgrad im Bereich des Bestandes erhöht und eine Vorsorge für den naturschutzfachlich erforderlichen Ausgleich geschaffen.

Der Planbereich ist Bestandteil des vorhandenen bebauten Siedlungskörpers.

Aufgrund des bestehenden Speditionsbetriebes und des vorhandenen Wohnhauses im Dorfgebiet mit Ziergarten ist das Plangebiet nur von geringer Bedeutung für die Schutzgüter des Naturschutzes. Für die sonstigen Schutzgüter (Mensch, Kultur und sonstige Sachgüter) ist das Plangebiet ebenfalls von geringer Bedeutung bzw. ganz ohne Bedeutung. Hinweise auf das Vorkommen gefährdeter, besonders geschützter oder streng geschützter Arten konnten im Plangebiet nicht aufgefunden werden.

Auf Grund des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind 2.845 m² des Grundstückes als Strauch-Baumhecke festgesetzt und 6.950 m² als Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,6. Einschließlich der zulässigen Überschreitung ist auf dieser Grundlage eine Überbauung und Versiegelung von maximal 5.560 m² Fläche zulässig.

Tatsächlich sind bereits 7.900 m² durch Bebauung und versiegelte Hofflächen in Anspruch genommen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Vergrößerung der Bezugsfläche auf rd. 11.100 m² vorbereitet. Die zulässige GRZ wird auf 0,8 erhöht, so dass maximal 8.900 m² versiegelbar wären. Damit ist die tatsächliche Versiegelung planungsrechtlich abgesichert und schöpft so eine GRZ von 0,71 aus. Die zulässige GRZ stellt insofern lediglich eine Option für mögliche Grundstücksteilungen dar. Die Anpflanzfestsetzung wird auf 2.740 m² für die Strauch-Baum-Hecke festgesetzt. Insofern werden knapp 100 m² Strauch-Baum-Hecke sowie 3.340 m² potentiell versiegelbare Fläche, die planungsrechtlich hinzukommen, extern zu kompensieren sein.

Für die im Plangebiet festgesetzte Anpflanzung einer Strauch-Baum-Hecke setzte bereits der rechtskräftige Bebauungsplan fest, je 100 m² Anpflanzungsfläche einen heimischen, standortgerechten Laubbaum in einer bereits dreimal verpflanzten Qualität (3 x v) mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm in 1 m Höhe der Arten wie Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Feldahorn, Rotbuche, Eberesche, Saalweide oder Holzapfel zu pflanzen und je 2 m² Anpflanzungsfläche ein heimischen, standortgerechten Strauch wie Holunder, Haselnuss, Hundsrose, Weißdorn, Schlehe oder Roter Hartriegel. Damit die Festsetzung auch realisierbar ist, hat die Gemeinde die befestigten Hofflächen und die verbliebenen, bisher noch nicht realisierten Anpflanzungsflächen einmessen lassen. Sie sind als Grenzen in der Plangrundlage enthalten. Die Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die gem. textlicher Festsetzung Ziffer III.1 als Strauch-Baum-Hecke zu entwickeln sind, wurden nicht bemaßt sondern entlang der Grenzen der Kartengrundlage festgesetzt. So ist sichergestellt, dass die Flächen vor Ort tatsächlich für diesen Zweck zur Verfügung stehen. Lediglich im Einfahrtsbereich ist vorgesehen eine teilweise Entsiegelung in der Breite von ca. 5 m vorzunehmen und dort eine Bepflanzung vorzunehmen, um den Ein- und Ausfahrtsbereich um diese Breite von dem Flurstück 49/7 abzurücken.

Gemeinde Müden (Aller), Ortsteil Flettmar, Landkreis Gifhorn

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der neuen geänderten Planfestsetzungen ist an Hand der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages von 2013 die Bilanzierung vorgenommen worden.

Der Flächenwert des Bestandes auf Grund des rechtskräftigen Bebauungsplanes beträgt 1,36 WE bezogen auf Hektar; der Flächenwert der Planung beträgt 0,78 WE. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von rechnerisch 0,58 WE vor. Zur Kompensation ist eine externe Maßnahme durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Auch befinden sich hier weder Denkmale noch sonstige schützenswerte Kulturgüter.

Grundsätzlich ist es das Ziel der Planung, so viel Oberflächenwasser wie möglich auf den privaten Grundstücken zu versickern. Dies dient auch dazu, das Gleichgewicht des belebten Bodens in bisheriger Weise aufrecht zu erhalten.

Ferner sind im Planverfahren verschiedene Hinweise von Ver- und Entsorgungsträgern gegeben worden, die in die Begründung eingearbeitet wurden, ohne dass es besonderer Planfestsetzungen bedurft hätte.

Weitere Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind in die Begründung eingearbeitet worden und/ oder zum Gegenstand der gemeindlichen Abwägung gem. § 1 (7) BauGB gemacht worden.

7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Das Baugebiet ist bereits dem Grunde nach vollständig bebaut. Die Straße "Zum Braken" ist vorhanden. Insofern werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

8.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 24.01.2017 bis zum 24.02.2017 öffentlich ausgelegt.

Sie wurden in der Sitzung am 22.06.2017 durch den Rat der Gemeinde Müden (Aller) unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren beschlossen.

Müden (Aller), den 08.02.2018

gez. Montzka
(Gemeindedirektor)

Siegel