

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	erneut gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
9.1.2017	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB	

GEMEINDE FAßBERG

ORTSCHAFT SCHMARBECK

BEBAUUNGSPLAN SCHMARBECK NR. 2

„FERIENPARK HEIDEESE“

MIT AUFHEBUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANES
SCHMARBECK NR. 1



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Schmarbeck Nr. 2 „Ferienpark Heidesee“ in der Ortschaft Schmarbeck beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich in der Gemarkung Schmarbeck nördlich der Landesstraße 280 Faßberg – Unterlüß. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:7.500 dargestellt.

1.3 Planaufhebung

Der vorliegende Bebauungsplan überdeckt den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Schmarbeck Nr. 1, der mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Schmarbeck Nr. 2 aufgehoben wird.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Nach den zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Landkreis Celle aus dem Jahr 2005 wird der Ortsteil Faßberg innerhalb des Systems der zentralen Orte als Grundzentrum bezeichnet, das die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ zugewiesen bekommen hat. Es muss dennoch davon ausgegangen werden, dass mit dieser Festlegung nicht nur die Ortsmitte Faßbergs gemeint sein kann. Es würde keinen Sinn ergeben, ein Feriendorf oder auch andere Erholungseinrichtungen nur dort anzusiedeln. Der Planbereich selbst wird weitgehend als eine in einem rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Baufläche gekennzeichnet, auch wenn dies tatsächlich nur für einen verhältnismäßig sehr kleinen Bereich konkret zutrifft. Westlich, nördlich und östlich an dieser Fläche grenzen kleine Vorsorgegebiete für die Forstwirtschaft sowie auch für die Erholung an, die aber westlich und nördlich gleichzeitig als Vorranggebiet für Natur und Landschaft bezeichnet werden. Ansonsten liegt der Planbereich innerhalb eines großräumigen Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft sowie eines Vorranggebietes für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft. Entlang der Westgrenze des Planbereichs verläuft ein regional bedeutsamer Radwanderweg. Der Oberoher See inmitten des Planbereichs ist als Gewässer gekennzeichnet; die südlich vorbeiführende Landesstraße Faßberg – Unterlüß – Bundesstraße 3 als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung. In Vorranggebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein, während sie in Vorsorgegebieten so abzustimmen sind, dass die Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Nach der Landesraumordnungsplanung ist der Fremdenverkehr in seiner regionalwirtschaftlichen Bedeutung zu halten und in den Teilräumen zu stärken, die besondere Voraussetzungen für eine umwelt- und sozialverträgliche Intensivierung des Fremdenverkehrs bieten. Textlich ist im RROP ausgeführt, dass der Fremdenverkehr für das nördliche Kreisgebiet eine der Haupteinnahmequellen ist und unter Berücksichtigung der Ziele von Natur- und Landschaftsschutz durch eine Ausweitung des Angebotes noch attraktiver gestaltet

werden sollte. Touristische Großprojekte, wie insbesondere Feriendörfer und Ferienwohnanlagen ab 1.500 Betten, bedürfen einer raumordnerischen Beurteilung bzw. eines Raumordnungsverfahrens. Dies entspricht der Bundes-Raumordnungsverordnung, die für Feriendörfer ein Raumordnungsverfahren nach § 15 Bundes-Raumordnungsgesetz (ROG) fordert, wenn Raumbedeutsamkeit und überörtliche Bedeutung vorliegen. Es kann nach § 15 (1) Satz 4 ROG aber davon abgesehen werden, wenn die Raumverträglichkeit anderweitig geprüft wird.

Zu den raumordnerischen Vorgaben, Rahmenbedingungen und Auswirkungen der Planung wurde ein „Fachbeitrag Tourismus & Erholung für die F.-Planänderung „Ferienpark Heidesee““ durch die BTE Tourismus- und Regionalberatung, Hannover, mit Stand vom März 2016 erstellt, der im Zusammenhang mit der 6. Flächennutzungsplanänderung dargestellt wird. Danach ist bei einer Realisierung der Planung nicht mit negativen Auswirkungen auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu rechnen. Dieser Fachbeitrag wird der vorliegenden Begründung als ihr gesonderter Teil beigelegt.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend wird im Regionalen Raumordnungsprogramm ein „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ dargestellt. Es kommt zu keiner direkten Beanspruchung der Flächen und vom Vorhabensgebiet selbst gehen auch nicht in nennenswertem Umfang erhöhte Emissionen (Lärm, Schadstoffe) aus. Insofern ist eine Beeinträchtigung der naturschutzfachlichen Bedeutung des Vorranggebietes nicht zu befürchten (zu den Umweltauswirkungen des Vorhabens siehe im Detail die Aussagen des Umweltberichtes). Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass es durch die verstärkte touristische Nutzung des Plangebietes auch zu einer erhöhten Frequentierung des entsprechenden Bereiches kommt. Diese dürfte sich aber in engen Grenzen halten, da das Ferienparkgebiet so konzipiert ist, dass dort zahlreiche Attraktionen für die Gäste angeboten werden, so dass sich diese überwiegend im Ferienparkgebiet selbst aufhalten werden. Ein der Besucherlenkung dienendes und naturschutzverträgliches Erschließungssystem ist mit dem Wanderwegekonzept für den Naturpark Südheide bereits vorhanden, das auch den Bereich des Ferienparkes und dessen Umfeld einbindet. Im Übrigen hat der Landkreis die Möglichkeit, durch die Ausweisung eines Naturschutzgebietes sicherzustellen, dass das Vorranggebiet nur auf den Wegen betreten werden darf, so dass Störwirkungen eng begrenzt bleiben.

Teilflächen des östlichen Plangebietes werden als „Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft“ dargestellt. Die geplante Nutzungsänderung widerspricht somit den Darstellungen beziehungsweise den Inhalten des Regionalen Raumordnungsprogramms. Die nachteiligen Auswirkungen auf die Zielsetzung werden jedoch aus den nachstehenden Gründen als vertretbar angesehen:

- Die betreffenden Flächen des Plangebietes wurden bereits vom Kreistag aus dem Landschaftsschutzgebiet „Südheide“ entlassen, so dass die Grundlage für die Darstellung als Vorsorgegebiet weitgehend entfallen ist.
- Es werden geeignete Vorkehrungen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild ergriffen (vergleiche Umweltbericht).
- Die unvermeidbaren Eingriffe werden durch geeignete Maßnahmen auch im Plangebiet kompensiert (vergleiche Umweltbericht).
- Weitere an das Plangebiet angrenzende Bereiche werden nicht direkt in Anspruch genommen (vergleiche Umweltbericht).

- Ein der Besucherlenkung dienendes und naturschutzverträgliches Erschließungssystem ist mit dem Wanderwegekonzept für den Naturpark Südheide bereits vorhanden, das auch den Bereich des Ferienparkes und dessen Umfeld einbindet.

Teilflächen des östlichen Plangebietes werden als „Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft“ dargestellt. Die geplante Nutzungsänderung widerspricht somit den Darstellungen beziehungsweise den Inhalten des Regionalen Raumordnungsprogramms. Die nachteiligen Auswirkungen auf die Zielsetzung werden jedoch aus den nachstehenden Gründen als vertretbar angesehen:

- Es ist der dauerhafte Erhalt von Flächen für Wald beziehungsweise von geschlossenen Gehölzbeständen in Teilbereichen (insgesamt etwa 4,4545 ha) der Erweiterungsflächen vorgesehen. Zu erhalten sind alle besonders hochwertigen Waldflächen. Eine ordnungsgemäße Forstwirtschaft ist in diesen Bereichen weiter zulässig (vergleiche Umweltbericht).
- Die unvermeidbaren Waldumwandlungen werden durch Ersatzaufforstungen und Waldaufwertungen nach den Regelungen des NWaldLG kompensiert, so dass es auch zu einer Erhöhung des Waldanteiles an anderer Stelle kommt. Die ordnungsgemäße Forstwirtschaft ist im Bereich der Aufforstungsflächen zulässig (vergleiche Umweltbericht).
- Zur Bebauung wird der erforderliche Abstand zum Waldrand eingehalten (vergleiche Umweltbericht) bzw. zu einer erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs ergänzt.

Der regional bedeutsame (Fahrrad-) Wanderweg ist in der dem Umweltbericht zugrunde liegenden Umweltverträglichkeitsstudie dargestellt. Er ist vom Vorhaben nicht betroffen.

2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

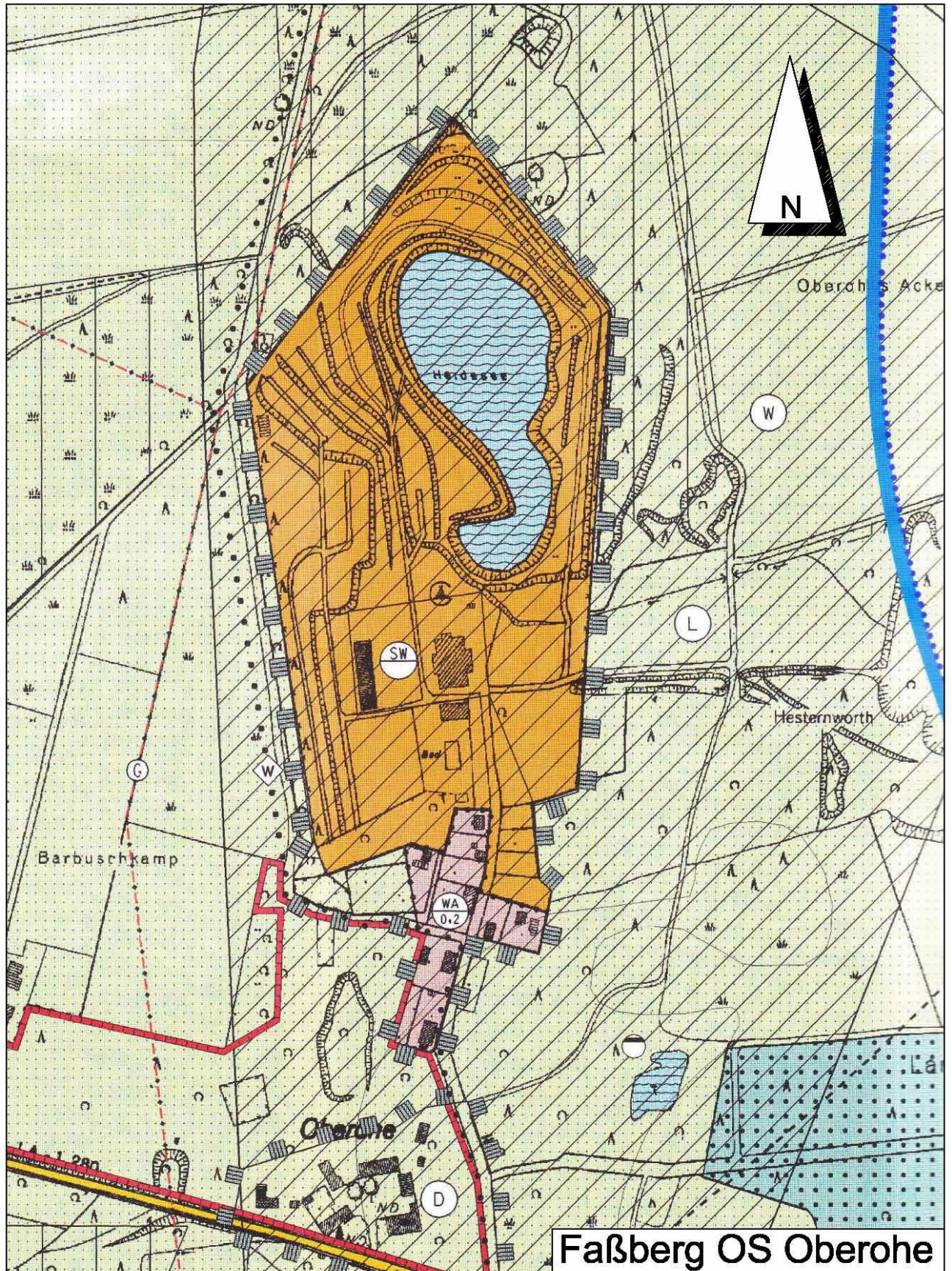
Gemäß Nr. 18.1 des Anhangs 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ zum Bundes-Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz ist der Bau eines Feriendorfes mit 300 und mehr Betten, für das im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen. Diese Prüfung ist durch den Landschaftsarchitekten Dr. Kaiser, Beedenbostel, erfolgt. Die Maßgaben, die sich im Zusammenhang mit dem Umweltbericht ergeben, werden innerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens umgesetzt.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

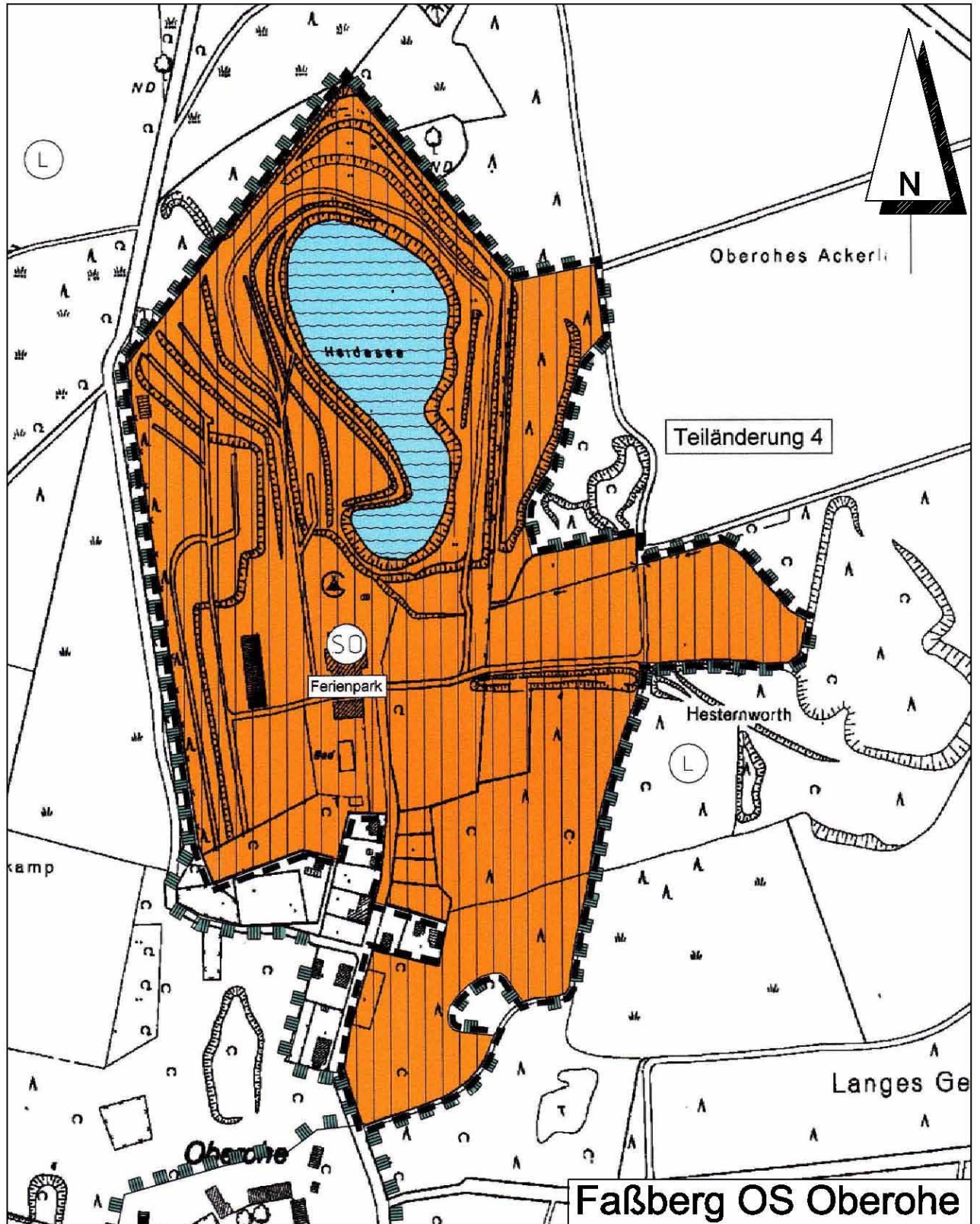
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Faßberg weist in der Fassung seiner 1. Änderung für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bislang weitgehend ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienpark“ aus, das eine Wasserfläche umschließt. Ansonsten wird im Südwesten ein kleines Allgemeines Wohngebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,2 sowie darüber hinaus Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, die weitestgehend in einem Landschaftsschutzgebiet liegt und die teilweise nachrichtlich übernommene Flächen mit Rohstoffvorkommen bzw. für Wasserschutz beinhaltet. Innerhalb der parallel aufgestellten 6. Änderung wird unter Berücksichtigung des für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes inzwischen aufgehobenen Landschaftsschutzgebietes stattdessen ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Ferienpark“ ausgewiesen. Das bisherige Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend dem Bestand verkleinert.

Der Flächennutzungsplan sowie die 1. Änderung und 6. Änderung werden im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

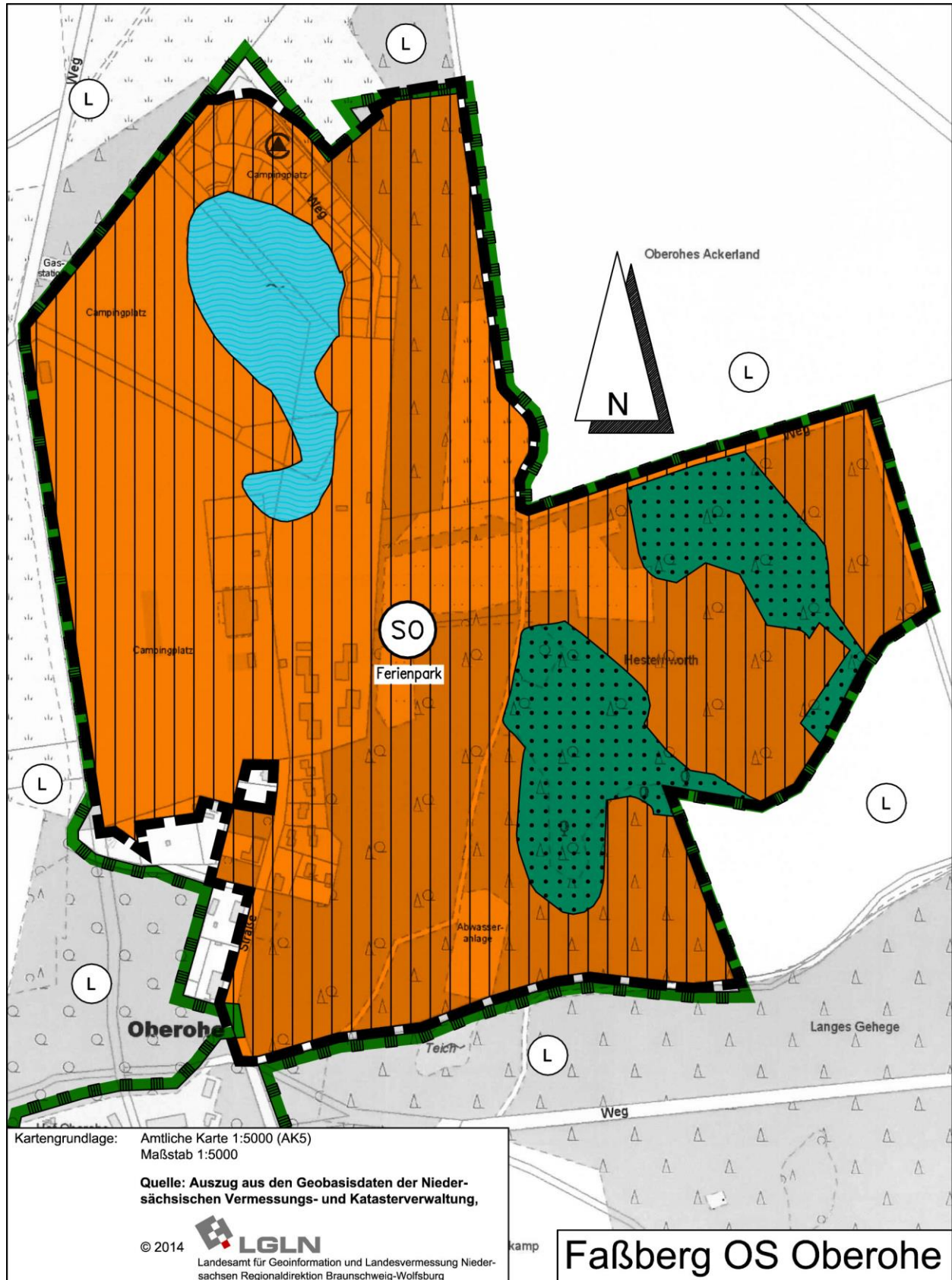
Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1: 5.000



Ausschnitt aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, M 1: 5.000



Ausschnitt aus der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes, M 1: 5.000



2.4 Bisherige Bebauungsplanung

Für den westlichen Teil des Planbereiches bestand bislang der Vorhaben- und Erschließungsplan Schmarbeck Nr. 1, der für einen verhältnismäßig kleinen und zentralen Bereich Ferienhäuser sowie ein Wohnhaus für den Ferienparkleiter vorsieht.

2.5 Natur und Landschaft

Der Zustand von Natur und Landschaft wird ausführlich in dem Umweltbericht beschrieben, der als Ergebnis einer Umweltprüfung durch den Landschaftsarchitekten Dr. Kaiser, Beedenbostel, erstellt wird. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Bestandteil der vorliegenden Begründung und ihr in der Anlage beigelegt.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch diesen Bebauungsplan soll auf der Grundlage der 6. Flächennutzungsplanänderung die Weiterentwicklung des bisherigen Camping- und Ferienhausgebiets Oberohe zu einem größeren Ferienpark ermöglicht werden. Er soll aus Ferienhäusern verschiedener Größen bestehen und verschiedene Einrichtungen für Spiel, Sport und Freizeit, aber auch für die Versorgung von Feriengästen wie Einkaufsläden und Gastronomie beinhalten können.

Wie bei vielen Ferienanlagen dieser Art liegt der Standort des bestehenden Campingplatzes und geplanten Ferienparks außerhalb direkter Ortslagen, umgeben von einem attraktiven Erholungsgebiet. Der Standort liegt zwischen den Grundzentren Faßberg und Unterlüß. Durch die geplante touristische Ausrichtung und Nutzung der Anlage sind keine relevanten Beeinträchtigungen auf die Siedlungs- und Versorgungsstrukturen der umliegenden Orte zu erwarten (vgl. BTE-Gutachten). Das Betriebs- und Wirtschaftlichkeitskonzept des Betreibers sieht keine private Nutzung durch Ferienhausbesitzer vor, da dies die für die Bereitstellung von Service und Freizeitinfrastruktur erforderlichen Einnahmen senken würde. Dieses Betriebskonzept steht der Gefahr einer (illegalen) Nutzung der Ferienhäuser als Zweit- und Hauptwohnsitz entgegen.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es werden etliche Sondergebiete für die Erholung festgesetzt, deren Nutzbarkeit durch eine textliche Festsetzung bestimmt wird. Im westlichen Bereich bleibt die dort bislang ausgeübte und genehmigte Campingnutzung weiterhin zulässig, um ein Ergänzungsangebot zu Ferienhäusern aufrechterhalten zu können, solange sich dies als sinnvoll erweisen sollte. Eine Mischung von Camping und Ferienhäusern ist hier aber nicht vorgesehen. Es soll die vorhandene Campingplatznutzung fortgesetzt werden, bis eine Umwandlung in ein Ferienhausgebiet ansteht. Die Sondergebiete wechseln sich mit Grünflächen, Wald und dem Oberoher See ab, um ein landschaftsangepasstes, kleinteilig strukturiertes und abwechslungsreiches Ferienhausgebiet zu schaffen. Neben dieser Kernnutzung sind begleitende Einrichtungen wie Spiel- und Sportanlagen, aber auch Anlagen für die Verwaltung und für den Betrieb der Anlagen einschließlich von Personalwohnungen zulässig, die zur Unterbringung von Saisonkräften dienen können.

Im Süden des Planbereiches werden kleinere Bereiche ihrem Bestand entsprechend als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt und gesichert.

Die Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, dienen der Sichtfreihaltung im Einmündungsbereich in die Landesstraße (Textliche Festsetzung Nr.2) bzw. als Brandschutzstreifen (Textliche Festsetzung Nr. 3).

Das Maß der baulichen Nutzung beinhaltet eine Begrenzung der maximal zu bebauenden Grundfläche je Baufenster als auch eine Begrenzung der einzelnen Ferienhäuser. Damit soll eine der Zweckbestimmung des Gebietes entsprechende lockere Bebauung sichergestellt werden. Die Ferienhäuser sind verhältnismäßig groß konzipiert, weil sie auch für größere Familien ausreichend bemessen sein sollen.

Die Flächenbegrenzungen andere Anlagen begründen sich aus dem Fachbeitrag zu raumordnerischen Belangen der BTE Hannover, der der Begründung zur 6. Flächennutzungsplanänderung beigelegt ist.

Die Bundeswehr hat darauf hingewiesen, dass aus Flugsicherungsbelangen Bauvorhaben bei einer maximalen Bauhöhe von bis zu 30 m über Grund zugestimmt werde. Sollte es bei diesem Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, seien diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr einzureichen. Aufgrund der Nähe zum Flugplatz Faßberg könne es zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Eine bestimmte Bauweise wird nicht festgesetzt, weil hierfür innerhalb der verhältnismäßig kleinteilig festgesetzten Baugrenzen keine Notwendigkeit besteht. Lediglich für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt, wie es dem Bestand entspricht.

Innerhalb der kleinteiligen Baugebiete werden die überbaubaren Flächen großzügig gehalten, da darüber hinaus weitere Einschränkungen für die Verteilbarkeit von Gebäuden nicht erforderlich sind. Brandschutzabstände zu Wald werden berücksichtigt. Dies betrifft nicht den nördlich und westlich angrenzenden Wald, weil er sich in demselben Eigentum befindet bzw. bereits zu vorhandener Bebauung benachbart ist bzw. jenseits eines landwirtschaftlichen Weges lediglich aus verhältnismäßig schütterem Bewuchs besteht.

3.4 Verkehr

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von Süden über eine vorhandene Zufahrtsstraße von der Landesstraße her. Der Einmündungsbereich in die Landesstraße ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten, um deren Ausbau je nach den notwendigen Anforderungen an die Verkehrssicherheit zumindest zu ermöglichen.

Aufgrund der durch die Anlage des geplanten Ferienparks zu erwartenden Steigerung des Verkehrsaufkommens wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, mit Stand vom Dezember 2015 erstellt. Danach weist die Anbindung des Ferienparks an die Landesstraße eine sehr gute Verkehrsqualität auf. Die Anlage eines Linksabbiegestreifens wird als nicht erforderlich beurteilt. Zwar empfehle die Richtlinie für die Anlage von Landstraßen einen Linksabbiegestreifen, lasse jedoch bei entsprechender Leistungsfähigkeit der Einmündung und unter Berücksichtigung zu erwartender geringer Verkehrsmengen einen Ermessensspielraum. Die Verkehrsuntersuchung ist der Begründung zur 6. Flächennutzungsplanänderung für diesen Bereich beigelegt.

Über die Landesstraße nach Unterlüß besteht eine Busverbindung mit Anschluss an den dortigen Bahnhof. Dort verkehrt der so genannte Metronom-Zug stündlich nach Hannover und in Richtung Hamburg.

Die HAUPTerschließung von der L 280 endet vor dem Baufenster, in dem das Zentralgebäude vorgesehen ist.

Die interne Erschließung verläuft über private Verkehrsflächen, die weitgehend als begrünbare Spielstraßen angelegt werden sollen, damit deutlich wird, dass es sich hier nicht um reine Fahrflächen handelt, sondern dass sie zur Freizeitnutzung dazu gehören. Der östliche Teil des Feriengebietes ist von Süden kommend anfahrbar. Eine zusätzliche Querverbindung in zentralen Bereich würde diesen Bereich nicht schneller anfahrbar machen.

3.5 Grün

Die Festsetzungen zur Grüngestaltung bzw. zum Erhalt von wertvollen Landschaftsbestandteilen werden aus dem Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Dr. Kaiser, Beedenbostel, entwickelt. Dieser Umweltbericht ist ein gesonderter Teil dieser Begründung zum Bebauungsplan und ihr als Anlage beigelegt. Er beinhaltet eine Beschreibung des Planbereiches in seinem Umfeld, bewertet zu erwartende Eingriffe und ermittelt erforderliche Kompensationsmaßnahmen. Die Durchführung dieser Maßnahmen wird, soweit sie außerhalb des eigentlichen Planbereiches erfolgen sollen bzw. soweit sie nach Planungsrecht im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können, über einen städtebaulichen Vertrag gesichert, der vor Rechtskraft des Bebauungsplans der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt wird. Der Landkreis Celle fordert die Einrichtung einer ökologischen Begleitung zur Überwachung und Überprüfung der festgesetzten, umfangreichen Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen.

3.6 Immissionsschutz

Der Landkreis Uelzen hat darauf hingewiesen, dass sowohl der Landkreis Celle als auch der Landkreis Uelzen den Schießplatz der Fa. Rheinmetall als Sperrgebiet dargestellt haben und dass vom Schießplatz Lärmbelastungen ausgehen und auf das Plangebiet einwirken.

Das genannte Sperrgebiet wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Celle zeichnerisch dargestellt, aber nicht weiter beschrieben oder erläutert. Hinweise vom Landkreis Celle hierzu sind nicht eingegangen. Einschränkungen der Erholungsfunktion des bestehenden Campingplatzes Oberohe durch das Sperrgebiet bzw. die dortigen Aktivitäten sind nicht bekannt.

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Informationen über Altablagerungen und Bodenkontaminationen im Änderungsbereich, die die geplante Nutzung grundsätzlich in Frage stellen würden, liegen nicht vor.

Der Landkreis Celle hat jedoch darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Kieselgur-gewinnung und -verarbeitung stattfand. Damit handele es sich hier um einen Altstandort gemäß § 2 Abs. 5 Nr. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Das Plangebiet sei unter mehreren Anlagennummern im Altstandortkataster des Landkreises erfasst. Es wurde die Altlastenrelevanzklasse 1 (eingeschränkt altlastenrelevant) zugewiesen. Nähere Informationen zu den betrieblichen Einrichtungen liegen derzeit nicht vor. Bei einer Begehung des östlichen Teils des Plangebietes wurden lediglich geringfügige Abfallablagerungen festgestellt. Möglicherweise wurde in größerem Umfang Boden abgelagert, es deute jedoch

nichts darauf hin, dass dieser verunreinigt sein könnte. Eine Verfüllung des Kieselgurabbaus (mit Abfällen) habe augenscheinlich nicht stattgefunden. Das Plangebiet liege in einem Bereich, der militärisch genutzt wurde (Betrieb von Sprengplätzen und Bombenabwurfplätzen, militärische Übungen). Es sei insofern nicht auszuschließen, dass das Plangebiet mit Kampfmitteln verunreinigt ist.

Laut Zweckverband Abfallwirtschaft Celle sind in dem geplanten Bereich nach jetzigen Erkenntnissen keine Altablagerungen bekannt. Ca. 200 m südöstlich befinden sich die beiden Altablagerungen 351.010.4.013 Schmarbeck-Langes Gehege und 351.010.4.021 Schmarbeck-Wolters Gehege.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs zusätzlich zu dem vorhandenen Bestand kann gesichert werden.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den einschlägigen Richtlinien sicherzustellen. Es bestehen zwei Tiefbrunnen auf dem Gelände, die gegebenenfalls durch Löschwasserreservoirs oder –zisternen ergänzt werden können. Zusätzlich kann der Ober- oder See (Heidesee) als offene Wasserentnahmestelle genutzt werden.

Das Oberflächenwasser kann vor Ort versickert werden.

Schmutzwasser kann in die Druck-Transportleitung, die parallel zur Landesstraße zur Kläranlage Faßberg verläuft, eingeleitet werden. Der Abwasserverband Matheide, Celle, hat mitgeteilt, dass die Kläranlage Faßberg auf eine Ausbaugröße von 22.000 EW bemessen sei. Die mittlere Belastung liege bei rund 21.000 EW. Unter Berücksichtigung weiterer geplanter Gewerbegebiete in Faßberg werde die Auslastung weiter steigen, so dass mit dem geplanten Anschluss des Ferienparks Heidesee keine weitere Ausbaureserve zur Verfügung stehen werde. Demnach muss die Kläranlage gegebenenfalls ausgebaut werden. Der Landkreis Celle weist darauf hin, dass ohne genaue Angaben zum Abwasseranfall und seiner Zusammensetzung sowie zum zeitlichen Ablauf der Baumaßnahmen eine Abschätzung der zusätzlichen Belastung für die Kläranlage Faßberg nicht möglich sei. Erweiterungsmaßnahmen erfordern einen erheblichen Zeitvorlauf, insbesondere wenn noch Fördergelder beantragt werden können. Gerade innerhalb einer Umbauphase wäre es mehr als ungünstig, wenn die Kläranlage bereits dann mit einer Überbelastung betrieben werden müsste. Zwischen dem Abwasserverband Matheide, der Gemeinde Faßberg und dem Eigentümer des Ferienparks Heidesee wurden die notwendigen vorzulegenden Bemessungsgrundlagen abgestimmt. In Abhängigkeit der Zulaufmengen und der -belastung in Spitzenzeiten (bei Auslastung des Campingplatzes) und der zeitlichen Umsetzung der geplanten Maßnahmen auf dem Ferienpark ist gegebenenfalls ein Zwischenspeicher für die Abwassermengen auf dem Gelände des Ferienparks vorzusehen.

Nordwestlich im Grenzbereich des Plangebietes befindet sich laut Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie eine Gasstation mit Leitungen der Nowega GmbH, der Gasunie Deutschland und der ExxonMobil Deutschland GmbH, die zu beachten seien.

4.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.4. Städtebauliche Werte

Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca.	43,6466 ha
davon werden festgesetzt:	
Sondergebiete, die der Erholung dienen	30,0104 ha
Allgemeine Wohngebiete	0,7297 ha
Verkehrsfläche	4,0159 ha
davon:	
öffentlich	0,7321 ha
privat	3,2838 ha
Grünflächen – privat	2,0410 ha
Flächen für Wald	4,4545 ha
Wasserfläche	2,3951 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Schmarbeck Nr. 2

„Ferienpark Heidesee“

vom 21.11.2016 bis einschließlich 23.12.2016

gemäß § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Faßberg beschlossen.

Faßberg, den 8.10.2019

i.V. gez. Fähndrich
Bürgermeister