

2. Flächennutzungsplan-Änderung

Begründung

Verf.-Stand:	§§ 3(1) + 4(1) BauGB	§§ 3(2) + 4(2) BauGB	§ 6 BauGB
Begründung:	09.09.2008	18.03.2010	29.06.2010
Plan:	02.09.2008	18.03.2010	29.06.2010

Dipl.-Ing. (FH) M. Dralle
Zeichnung: E. Bühring

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

TEIL 1: EINLEITUNG UND PLANUNGSVORGABEN	1
1 Erfordernis der 2. Flächennutzungsplan-Änderung	1
2 Übersicht der Teiländerungsflächen	1
3 Planungsvorgaben	4
TEIL 2: ERLÄUTERUNG DER TEILÄNDERUNGEN	7
1 Teiländerung 1: Ortsteil Faßberg „Ortsmitte“	7
1.1 Beschreibung der Teiländerungsfläche	7
1.2 Inhalt und Erläuterung der Änderung	7
1.3 Hinweis	7
2 Teiländerung 2: Ortsteil Müden Sondergebiet „Wildpark“ und Grünfläche „Spielplatz“	8
2.1 Beschreibung der Teiländerungsfläche	8
2.2 Inhalt und Erläuterung der Änderung	8
3 Teiländerung 3: Ortsteil Müden „Haußelbergweg“	9
3.1 Beschreibung der Teiländerungsfläche	9
3.2 Inhalt und Erläuterung der Änderung	9
4 Teiländerung 4: Siedlung Poitzen „Allerbusch“	10
4.1 Beschreibung der Teiländerungsfläche	10
4.2 Inhalt und Erläuterung der Änderung	10
TEIL 3: UMWELTBERICHT	11
1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	11
2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	11
3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
4 Entwicklungsprognosen	15
4.1 Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung	15
4.2 Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	15
5 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	16
6 Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes	17
7 Zusätzliche Angaben	17
7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	17
7.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	17
8 Allgemein verständliche Zusammenfassung	18

TEIL 1: EINLEITUNG UND PLANUNGSVORGABEN

1 Erfordernis der 2. Flächennutzungsplan-Änderung

Der wirksame Flächennutzungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Faßberg am 25.09.1997 beschlossen. Die Genehmigung erlangte der Flächennutzungsplan im Februar 1998. Seitdem wurde eine Flächennutzungsplan-Änderung durchgeführt. Der Feststellungsbeschluss für die 1. F-Plan-Änderung wurde am 23.06.2008 durch den Rat der Gemeinde Faßberg gefasst.

Aufgrund der fortschreitenden städtebaulichen Entwicklung in den Ortsteilen und geänderter Planungserkenntnisse werden jetzt weitere Anpassungen und Ergänzungen der Darstellung in der vorbereitenden Bauleitplanung erforderlich.

Die vorliegende 2. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst 4 Änderungsbereiche in den Ortsteilen Faßberg, Müden und Poitzen.

Bei den Teiländerungen handelt es sich um

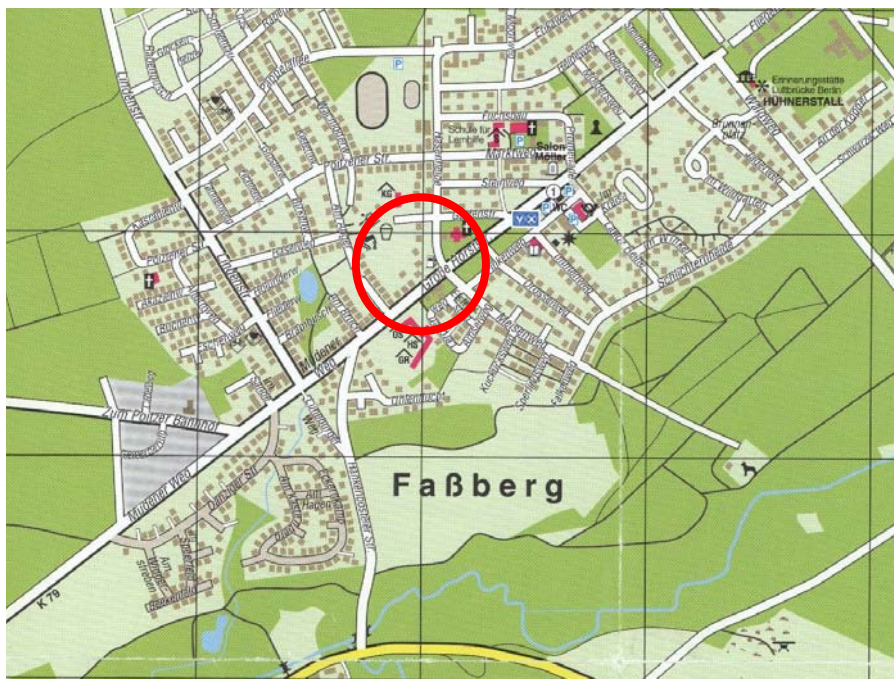
- Umwandlung Allgemeines Wohngebiet in Mischgebiet,
- Erweiterung der Erholungs- und Freizeitnutzung,
- Ortsrandabrundung, die der Wohnnutzung dienen soll,
- Erweiterung gewerblicher Nutzung.

Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 10.01.2008 durch den Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg gefasst.

2 Übersicht der Teiländerungsflächen

Nr.	Teiländerungsfläche (Ort + Bezeichnung)	Darstellung im wirksamen F-Plan	Darstellung in der 2. Änderung	gesamt Hektar
1	Faßberg – „Ortsmitte“	• Allgemeines Wohngebiet • Verkehrsfläche	• Mischgebiet • Verkehrsfläche	1,7 ha
2	Müden – SO „Wildpark“ und Grünfläche „Spielplatz“	• Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wildpark“	• Sondergebiet „Wildpark“ • Grünfläche „Spielplatz“	0,4 ha
3	Müden – „Haußelbergweg“	• Fläche für die Landwirtschaft	• Allgemeines Wohngebiet	0,4 ha
4	Poitzen - „Allerbusch“	• Fläche für die Landwirtschaft	• Gewerbegebiet	1,3 ha

Übersichtsplan zur Teiländerungsfläche 1 in Faßberg



Übersichtsplan zur Teiländerungsfläche 2 in Müden



Übersichtsplan zur Teiländerungsfläche 3 in Müden



Übersichtsplan zur Teiländerungsfläche 4 in Poitzen



3 Planungsvorgaben

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auf der Grundlage des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (LROG) erstellt wurden. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP), das aus dem LROP zu entwickeln ist, wird die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung der regionalen Planungsräume dargestellt. Die Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) haben sich diesen Zielen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

Landesraumordnungsprogramm

Ein wesentliches Ziel des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 2008 ist, die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren (vgl. Pkt. 3.1.1 02, Satz 2 LROP). Die Planung berücksichtigt dieses Ziel wie folgt:

- Mit TÄ 1 wird eine bereits genutzte Fläche im Kernbereich von Faßberg gemäß ihrer tatsächlichen Nutzung als Mischgebiet entwickelt. Es wird kein Freiraum in Anspruch genommen.
- TÄ 2 dient zum einen der planungsrechtlichen Sicherung des Eingangsbereiches zum Wildpark und zum anderen der Änderung Grünfläche „Wildpark“ in Grünfläche „Spielplatz“. Die Beanspruchung von Freiraum wird auf ein Minimum reduziert. Da die Planung in direktem Zusammenhang zum Wildpark steht, sind Entwicklungen vorliegender Art nur in diesem Bereich möglich und sinnvoll.
- Mit der TÄ 3 wird lediglich die Darstellung des F-Planes den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst sowie ein weiteres Grundstück für die ansässige Bevölkerung bzw. der örtlichen Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt. Die Inanspruchnahme von zusätzlichem Freiraum wurde auf ein Minimum reduziert.
- Für die TÄ 4 wird zusätzlicher Freiraum in Anspruch genommen. Die TÄ 4 wird zurzeit intensiv zur Beweidung und zur Lagerung von Baustoffen des angrenzenden Betriebes genutzt. Es handelt sich hierbei nicht mehr um eine ausschließlich Natur betonte Freifläche. Da sich im Norden, Osten und Westen Waldflächen sowie im Süden und Südosten Mischgebiets- bzw. Dorfgebietesflächen anschließen ist die Größe der von der Planung in Anspruch genommenen Fläche begrenzt. Zudem sind hierdurch keine über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung zu erwarten. Zum einen wird durch die Planung die vorherrschende Nutzung planungsrechtlich abgesichert. Zum anderen wird einem ortsansässigen Betrieb die Möglichkeit zur Erweiterung seiner Betriebsflächen gegeben.

Ein weiteres Ziel ist der Erhalt und die Entwicklung von für den Naturhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild wertvollen Gebieten, Landschaftsbestandteilen und Lebensräumen (vgl. Pkt. 3.1.2 01 LROP). Für die vorliegende F-Plan-Änderung bedeutet das im Einzelnen:

- TÄ 1: Fläche befindet sich inmitten der Ortslage Faßberg und stellt keinen wertvollen Bereich dar.
- TÄ 2: Fläche befindet sich auf dem Gelände des Wildparks mit z.T. Waldstrukturen. FPÄ bereitet Zweck gebundene Planung im Zusammenhang mit dem Wildpark vor.

- TÄ 3: Fläche befindet sich auf intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen und stellt somit keinen wertvollen Landschaftsbestandteil dar.
- TÄ 4: Fläche befindet sich auf intensiv genutztem Grünland und stellt somit keinen wertvollen Landschaftsbestandteil dar. Erforderliche Abstände zu angrenzendem Wald werden berücksichtigt. Wertvoller Bereich Wald wird nicht beeinträchtigt.

Des Weiteren sollen Waldränder von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten werden (vgl. Pkt. 3.2.1 03, Satz 2 LROP).

- Grundsatz der Landes Raumordnung trifft auf TÄ 2 zu. Mit TÄ 2 erfolgt zum einen eine planungsrechtliche Sicherung vorhandener Nutzungen. Zum anderen ist der Nutzungscharakter der Grünfläche als nicht störend zu beurteilen.
- Grundsatz trifft auch auf TÄ 4 zu. Erforderliche Mindestabstände von Bebauung zu Wald werden bei weiterführenden Planungen eingehalten. TÄ bereitet Erweiterungsmöglichkeit eines alt eingesessenen Betriebes vor. Planung sieht Erweiterung von Lagerflächen vor. Aufgrund der Vorbelastung durch angrenzenden Truppenübungsplatz ist nicht von erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen auf den Wald durch Plangebiet auszugehen.

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen von 2008 stellt für den Ort Müden in der Gemeinde Faßberg ein Vorranggebiet Natura 2000 entlang der Örtze dar. Gemäß Pkt. 3.1.3 LROP sind in Natura 2000 Gebieten raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen nur unter den Voraussetzungen des § 34 c NNatG zulässig. Das Natura 2000 Gebiet wird von keiner der Teiländerungsflächen direkt berührt. Weitere relevante zeichnerische Festlegungen werden im LROP 2008 für die Gemeinde Faßberg nicht getroffen.

Regionales Raumordnungsprogramm

Ein wesentliches Ziel des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) von 2005 für den Landkreis Celle ist, dass die Siedlungsentwicklung grundsätzlich auf Ortsteile mit zentralörtlicher Funktion entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe zu konzentrieren ist. In den übrigen Ortsteilen ist die Siedlungsentwicklung, begrenzt auf eine angemessene Eigenentwicklung, möglich. Eine örtliche Eigenentwicklung berücksichtigt vorrangig z. B. die Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung, die Erfordernisse der örtlichen gewerblichen Wirtschaft, etc. Vor der Ausweisung neuer Baugebiete sind zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung auszuschöpfen. Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu verhindern (vgl. Pkt. D 1.5 01 RROP).

TÄ 1: Das RROP stellt den Ort Faßberg im System der zentralen Orte als Grundzentrum sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ dar. In Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf bereitzustellen. Die TÄ 1 stellt eine Innenentwicklung im Kernbereich von Faßberg mit Ausweisung eines Mischgebietes dar. Den Zielen des RROP wird mit TÄ 1 Rechnung getragen.

TÄ 2: Das RROP definiert den Ort Müden als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“. Als ein Anziehungsmagnet Müdens gilt der Wildpark mit seinem relativ neu entwickelten Hochseilgarten. Mit der TÄ 2 wird der Eingangsbereich zum Wildpark planungsrechtlich abgesichert und die Voraussetzungen für die Verlagerung des Spielplatzes mit Einstieg in den Hochseilgarten vorbereitet. Diese Entwicklung erweitert und attraktiviert das Freizeitangebot Müdens und unterstützt somit den Fremdenverkehr. Die Planung steht den Zielen des RROP nicht entgegen.

Die minimale Erweiterung des Wohngebietes am Haußelbergweg dient zum einen der planungsrechtlichen Absicherung bereits bestehender Nutzung sowie der örtlichen Eigenentwicklung, um die Be-

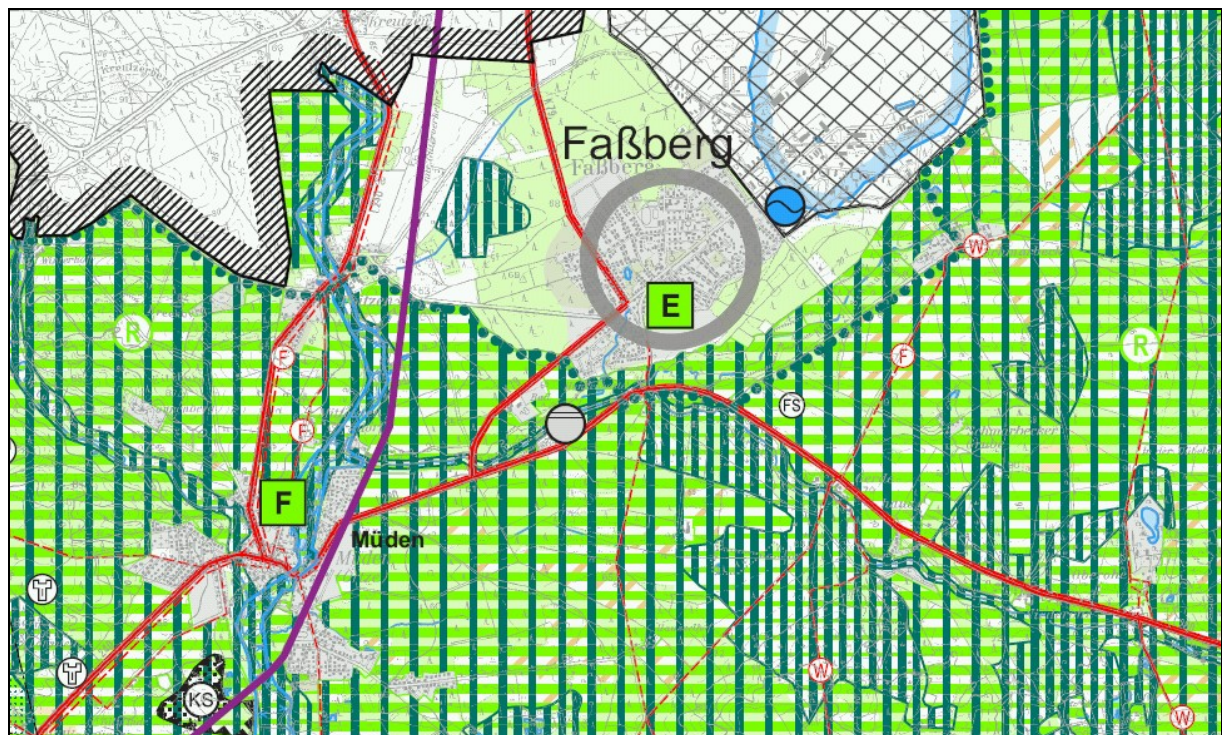
dürfnisse der ansässigen Bevölkerung (Bereitstellung von Bauland für Bauwillige aus dem Ort selbst) zu berücksichtigen. Der Änderungsbereich schließt direkt an bestehendes Wohngebiet an.

TÄ 4: Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes wird den Erfordernissen der örtlichen gewerblichen Wirtschaft Rechnung getragen. Durch die vorgesehene Änderung wird einem alt eingesessenen Betrieb die Möglichkeit einer angemessenen Erweiterung und Entwicklung gegeben und somit die Nutzung langfristig im Gemeindegebiet gesichert. Der Änderungsbereich schließt direkt an die Ortslage Poitzen und weitere Betriebsflächen an.

Das Gemeindegebiet ist in der zeichnerischen Darstellung des RROP überwiegend als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie als Vorranggebiet für die ruhige Erholung festgelegt und befindet sich im Naturpark Südheide. Nur der nördliche Bereich des Gemeindegebietes mit dem Ort Faßberg ist von dieser Zweckbestimmung ausgenommen. Aufgrund der Ortsrandlage der Teiländerungsflächen 2, 3, und 4 ragen diese in das Vorrang- bzw. Vorsorgegebiet hinein. Der großflächige Waldbestand im Gemeindegebiet von Faßberg wird im RROP zum größten Teil als Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft dargestellt.

Da es sich bei diesen Änderungen um geringfügige bauliche Erweiterungen handelt, die im Wesentlichen eine angemessene Eigenentwicklung der jeweiligen Ortsteile berücksichtigen, ist nicht von einer wesentlichen Beeinträchtigung der Vorrang- und Vorsorgegebiete durch die Änderungsflächen auszugehen.

Die 2. F-Plan-Änderung steht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.



Auszug aus dem RROP 2005

TEIL 2: ERLÄUTERUNG DER TEILÄNDERUNGEN

1 Teiländerung 1: Ortsteil Faßberg „Ortsmitte“

Darstellung im wirksamen F-Plan		Darstellung in der 1. F-Plan-Änderung	
• allgemeines Wohngebiet	1,6 ha	• Mischgebiet	1,6 ha
• Verkehrsfläche	0,1 ha	• Verkehrsfläche	0,1 ha
Summe	1,7 ha	Summe	1,7 ha

1.1 Beschreibung der Teiländerungsfläche

In der Ortsmitte von Faßberg im Kreuzungsbereich Große Horststraße/Hasenheide befindet sich die Teiländerungsfläche 1. Die Fläche wird durch Wohnen und Gewerbe genutzt. Im Einmündungsbereich Große Horststraße/Hasenheide befindet sich eine Tankstelle, Richtung Norden schließt sich ein großes gewerbliches Gelände mit den zugehörigen Gebäuden an. Weiter Richtung Norden schließt sich Wohnbebauung an. Im Westen grenzt an den Änderungsbereich eine große Freifläche mit Spielplatz. Im Spielplatzbereich und auch innerhalb der Teiländerungsfläche befinden sich einige Einzelbäume, z.T. alte Eichen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich der Teiländerung 1 als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. An die Änderungsfläche grenzen im Nordosten, Norden, Nordwesten und Südwesten Flächen für den Gemeinbedarf an. Zudem befinden sich östlich der Änderungsfläche Mischgebiete und nördlich, westlich und südlich Allgemeine Wohngebiete.

1.2 Inhalt und Erläuterung der Änderung

Da es sich bei der Teiländerungsfläche um den Kernbereich von Faßberg handelt, wird der Bereich, entsprechend der zentralen Lage und der tatsächlichen Nutzung, als Mischgebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,8 dargestellt. Ziel dieser Änderung ist insbesondere die Nutzungssicherung und die Stärkung des Einzelhandels in der Ortsmitte von Faßberg. Die Ausweisung eines Mischgebietes im Flächennutzungsplan ist in diesem Zusammenhang die Grundvoraussetzung für eine diesbezügliche städtebauliche Entwicklung.

1.3 Hinweis

Vor Erdarbeiten und vor einer Grundwassernutzung ist der Zweckverband Abfallwirtschaft zu informieren und die Grundwasserqualität zu prüfen.

2 Teiländerung 2: Ortsteil Müden Sondergebiet „Wildpark“ und Grünfläche „Spielplatz“

Darstellung im wirksamen F-Plan		Darstellung in der 1. F-Plan-Änderung	
• Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wildpark“	0,4 ha	• Sondergebiet „Wildpark“	0,1 ha
		• Grünfläche „Spielplatz“	0,3 ha
Summe	0,4 ha	Summe	0,4 ha

2.1 Beschreibung der Teiländerungsfläche

Auf dem Gelände des Wildparks im Ortsteil Müden befindet sich die 2. Teiländerungsfläche. Sie umfasst den Eingangsbereich des Wildparks mit südlich angrenzender Grünfläche. Im nördlichen Bereich der Teilfläche befindet sich ein Wirtschaftsgebäude (Eingang und Stützpunkt für Personal). Südlich, getrennt durch einen Baum bestandenen Graben, schließt sich die Grünfläche an.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich der Teiländerung 2 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wildpark“ dargestellt. Diese Grünfläche gliedert den Ort Müden in zwei Teilbereiche. Im Westen der Änderungsfläche grenzen Flächen für Wald und im Norden ein Sondergebiet an.

2.2 Inhalt und Erläuterung der Änderung

Für die Teiländerung 2 wird zurzeit der Bebauungsplan Müden Nr. 17 „Wildpark“ erarbeitet. Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die Planungen im Rahmen des B-Planes Müden Nr. 17 „Wildpark“ (Sondergebiet und Grünfläche „Spielplatz“) der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes (Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wildpark“) entgegensteht, wird diese Änderung der Teilfläche 2 durchgeführt. Der Eingangsbereich des Wildparks ist bereits mit Gebäuden bestanden und soll durch die Änderung planungsrechtlich gesichert werden. Des Weiteren soll der Spielplatz innerhalb des Wildparks verlagert werden. Somit ist die Fläche in zwei Teilbereiche gegliedert. Der nördliche Bereich der Teiländerungsfläche 2 wird als Sondergebiet „Wildpark“ mit einer Geschossflächenzahl von 0,4 dargestellt. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Eingangsbereich mit Wirtschaftsgebäude Wildpark“ sind Kasse, Sanitärräume und Aufenthaltsbereich für Besucher, Sozial- und Sanitärräume für Personal sowie Lagerräume im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des Wildparks zulässig.

Im südlichen Bereich soll die Parkanlage mit den entsprechenden Spieleinrichtungen und dem Einstieg zum Hochseilgarten entstehen. Dieser Bereich wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Müden Nr. 17 „Wildpark“ entsprechen dieser Darstellung. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen. Die Planung stärkt die Gemeinde Faßberg bzw. den OT Müden als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“.

Die Teiländerungsfläche 2 wurde mit der 10. Änderungsverordnung vom 17.07.2007 der Verordnung des Landkreises Celle über das Landschaftsschutzgebiet Südheide (CE 25) vom 25.09.1992 aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen und im Amtsblatt des Landkreises Celle bekannt gemacht. Der geänderte Verlauf ist in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

3 Teiländerung 3: Ortsteil Müden „Haußelbergweg“

Darstellung im wirksamen F-Plan		Darstellung in der 1. F-Plan-Änderung	
• Fläche für die Landwirtschaft	0,4 ha	• Allgemeines Wohngebiet	0,4 ha

3.1 Beschreibung der Teiländerungsfläche

Am nördlichen Siedlungsrand im Südosten von Müden befindet sich eine Fläche, die von zwei Seiten durch Wohnbebauung umgeben ist. Die Teiländerungsfläche 3 wird zurzeit landwirtschaftlich durch extensiv genutztes Grünland bewirtschaftet. Im Übergang zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und der Grünfläche befindet sich eine Baumreihe mit z.T. altem Baumbestand. Im Südwesten des Änderungsbereiches befindet sich bereits Wohnbebauung, wodurch die Anpassung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich notwendig wird.

Im wirksamen Flächenutzungsplan ist der Bereich der Teiländerung 3 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. An die Änderungsfläche grenzen im Osten und Süden Allgemeine Wohngebiete.

3.2 Inhalt und Erläuterung der Änderung

Mit der Erweiterung des bestehenden Allgemeinen Wohngebietes soll einerseits die Darstellung des südlichen Bereiches der Teiländerungsfläche der vorhandenen Nutzung angepasst werden und andererseits ein weiteres Grundstück im Nordosten der Teiländerungsfläche zur Bebauung zur Verfügung gestellt werden. Der schmale Übergangsbereich dient lediglich der Verbindung (Abrundung) dieser beiden Bereiche. Die vorhandene Baumreihe bleibt erhalten.

Die Erweiterungsfläche wurde mit der 10. Änderungsverordnung vom 17.07.2007 der Verordnung des Landkreises Celle über das Landschaftsschutzgebiet Südheide (CE 25) vom 25.09.1992 aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen und im Amtsblatt des Landkreises Celle bekannt gemacht. Der geänderte Verlauf ist in der 2. Änderung dargestellt.

4 Teiländerung 4: Siedlung Poitzen „Allerbusch“

Darstellung im wirksamen F-Plan		Darstellung in der 1. F-Plan-Änderung	
• Fläche für die Landwirtschaft	1,3 ha	• Gewerbegebiet	1,3 ha

4.1 Beschreibung der Teiländerungsfläche

Die Teiländerungsfläche 4 befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Poitzen. Der Änderungsbereich stellt sich vollständig als intensiv genutzte Grünlandfläche dar. Im Südosten grenzt ein Mischgebiet mit Gewerbe und Wohnen an den Änderungsbereich an. Südlich des Änderungsbereiches südlich der Erschließungsstraße befindet sich Wohnbebauung und westlich schließt sich eine große zusammenhängende Waldfläche sowie der Truppenübungsplatz Munster-Süd an.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Teiländerungsfläche 4 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Süden, direkt angrenzend, befinden sich gemischte Bauflächen und im Süden schließen sich allgemeine Wohngebiete an.

4.2 Inhalt und Erläuterung der Änderung

Von Seiten eines privaten Investors besteht das konkrete Interesse, seinen bestehenden gewerblichen Betrieb zu erweitern. Um dem konkreten Bedarf an gewerblicher Baufläche aus planungsrechtlicher Sicht nachzukommen, muss der Flächennutzungsplan im Bereich Poitzen (Teiländerung 4) geändert werden. Für die geplante Entwicklung wird die Fläche für Landwirtschaft in ein Gewerbegebiet geändert. Die Erschließung erfolgt über die südlich angrenzende Straße.

Eine Erweiterung des Gewerbebetriebes ist aus Gründen der Betriebssicherung und Entwicklung erforderlich. Mit dem Planvorhaben verfolgt die Gemeinde das Ziel, einen über Jahre gewachsenen Betrieb im Gemeindegebiet zu halten sowie vorhandene Arbeitsplätze für die Bevölkerung der Gemeinde Faßberg zu erhalten und zu sichern bzw. neue zu schaffen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange der regionalen Wirtschaft werden bei der Planung berücksichtigt bzw. unterstützt.

Standortalternativen ergeben sich für den bereits seit Jahren bestehenden Betrieb innerhalb des Gemeindegebietes nicht. Eine Verlagerung der Erweiterungsflächen wäre gleichbedeutend mit einer Zerstückelung des Betriebes, was unwirtschaftlich wäre.

In naher Zukunft soll für den Änderungsbereich ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt werden, in dem die künftige Nutzung des Gebietes konkretisiert wird und entsprechende Festsetzungen auch in Bezug auf erforderliche Waldabstände getroffen werden.

TEIL 3: UMWELTBERICHT

1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Inhalt und wichtigste Ziele sind in Teil 1 und Teil 2 beschrieben.

2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzten und Fachplanungen

Fachgesetze

Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung (Teil 3: Umweltbericht) wird den Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB entsprochen. Demnach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Widernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Bei der Teiländerungsfläche 1 handelt es sich um eine Innenbereichsentwicklung bzw. Nachverdichtung. Die Teiländerungsfläche 2 wird entsprechend der verbindlichen Bauleitplanung geändert. Wobei sich die Teiländerungsflächen 3 und 4 aus konkreter Nachfrage an Erweiterungsflächen für Wohnen und Gewerbe ergeben. Die hier zu ändernden landwirtschaftlichen Flächen werden nur im notwendigen Umfang beansprucht.

Zudem werden zu den einzelnen Teiländerungsflächen Hinweise zur Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 7 NNatG ff, zum Vorkommen von Schutzgebieten gemäß § 24 ff NNatG gegeben.

Fachplanungen

Die umweltrelevanten Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2005 des Landkreises Celle und des Landschaftsrahmenplans (1991) sowie des Landschaftsplans der Gemeinde Faßberg (1998) werden bezogen auf die einzelnen Teiländerungsflächen in Tabelle 1 aufgeführt.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

In den folgenden Tabellen werden der Bestand und die Umweltauswirkungen für die Teiländerungsflächen schutzgutbezogen beschrieben und bewertet. Bei der Bewertung des Bestandes wird sowohl von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans (Schutzgut Mensch) als auch von dem Ist-Zustand der Flächen (Naturhaushalt und Landschaftsbild) ausgegangen. Dabei werden das Schutzgut Pflanzen und Tiere anhand einer fünfstufigen Skala¹ sowie die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild anhand einer dreistufigen Skala² bewertet.

Die Ermittlung der Umweltauswirkungen auf der Ebene dieser Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt im Wesentlichen verbal-argumentativ und zeigt überschlägig die damit verbundene Größenordnung des Flächenverlustes bzw. des Versiegelungsgrades an. Eine konkrete Eingriffsbilanzierung erfolgt je Teiländerungsfläche auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

¹ fünfstufige Bewertungsskala für das Schutzgut Pflanzen und Tiere („Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen“, NLWKN 4/2004): Wertstufe V = von besonderer Bedeutung, Wertstufe IV = von besonderer bis allgemeiner Bedeutung, Wertstufe III = von allgemeiner Bedeutung, Wertstufe II = von allgemeiner bis geringer Bedeutung, Wertstufe I = von geringer Bedeutung

² dreistufige Bewertungsskala für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild („Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz“ (NLÖ 2/2002): Wertstufe V/IV = von besonderer Bedeutung, Wertstufe III = von allgemeiner Bedeutung, Wertstufe II/I = von geringer Bedeutung

Nr. der Teiländerungsfläche / Planung	Bewertung der Schutzgüter	Mensch	Arten und Lebensgemeinschaften	Boden	Grund- und Oberflächenwasser	Klima/Luft	Landschafts- und Ortsbild	Kultur- und sonstige Sachgüter	Sonstiges
1 Faßberg: Mischgebiet (1,7 ha)	Bestand / Darstellung im wirksamen F-Plan	- allgemeines Wohngebiet (GFZ 0,3) in der Ortsmitte von Faßberg	- Einzelbaumbestand bzw. Baumgruppen aus heimischen Gehölzen (WS III) - kleinflächige Gartenanlagen (WS I)	- gärtnerisch genutzte, nährstoffarme, trockene Podsol-Braunerden (WS III – II/I) - Vorbelastung: großflächige Überbauung der Fläche (WS II/I)	- beeinträchtigte Grundwassersituation durch hohen Versiegelungsgrad (WS I – II) - keine Oberflächengewässer - nicht überflutungsgefährdet (nach LBEG)	- Siedlungsfläche	- durch Wohnbebauung und gewerbliche Nutzung geprägtes Gebiet	- keine	- Berücksichtigung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung
	Bewertung / Auswirkungen	- Beachtung des BImSchG bzgl. der im Umfeld angrenzenden Wohnbebauung erforderlich	- höhere Versiegelung des Gebietes möglich - Verlust von Einzelbäumen/Baumgruppen (WS III -> WS I)	- 0,2 ha zusätzliche, großflächige Überbauung bis zu max. 60 % der Fläche (= 0,12 ha) möglich (WS III -> WS I)	- s. Boden	- keine	- keine	- keine	
2 Müden: SO Wild- und Abenteuerpark (0,4 ha)	– Eingriffsregelung und Waldrecht bereits im Bebauungsplan Müden Nr. 17 „Wildpark“ berücksichtigt – durch Änderung des nördlichen Teilbereiches von Grünfläche in ein Sondergebiet und Änderung der Zweckbestimmung des südlichen Teilbereiches von „Wildpark“ in „Spielplatz“ sind keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten – nordöstlich potenziell überflutungsgefährdet (Gefährdungsstufe 1), südwestlich in tief liegenden Bereichen potenziell überflutungsgefährdet (Gefährdungsstufe 2) (nach LBEG)								
3 Müden: Allgemeines Wohngebiet - Haußelbergweg (0,4 ha)	Bestand / Darstellung im wirksamen F-Plan	- landwirtschaftliche Fläche nördliche der vorhandenen Wohnbebauung - Lage im Vorranggebiet für ruhige Erholung	- Extensivgrünland (WS II) mit randlicher Strauch-Baumhecke (WS III) - Lage im Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft	- nährstoffarme, trockene Podsol-Braunerden, landwirtschaftlich genutzt (WS III)	- kaum beeinträchtigte Grundwassersituation (WS V/IV) - keine Oberflächengewässer - in tief liegenden Bereichen potenziell überflutungsgefährdet (Gefährdungsstufe 2) (nach LBEG)	- Kaltluftentstehungsfläche (WS III)	- Teil der im Norden an die vorhandene Wohnbebauung anschließenden Acker- und Grünlandflächen (WS III)	- keine	- Berücksichtigung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung

Nr. der Teiländerungsfläche / Planung	Bewertung der Schutzgüter	Mensch	Arten und Lebensgemeinschaften	Boden	Grund- und Oberflächenwasser	Klima/Luft	Landschafts- und Ortsbild	Kultur- und sonstige Sachgüter	Sonstiges
	Bewertung / Auswirkungen	- keine, da derzeit Wohnnutzung vorhanden und nur eine minimale Erweiterung möglich wird	- Verlust von extensiv genutztem Grünland und Gehölzen durch Überbauung und Umnutzung (WS III/II -> WS II/I)	- Überbauung von max. 40 % der Fläche (= 0,16 ha)	- s. Boden	- keine	- keine, da nur geringfügige, sich baulich einfügende Erweiterung der Wohnbebauung - keine Unterbrechung von Sichtbeziehungen	- keine	
4 Poitzen: Gewerbegebiet Allerbusch (1,3 ha)	Bestand / Darstellung im wirksamen F-Plan	- Fläche für die Landwirtschaft am nördlichen Ortsrand von Poitzen	- Intensivgrünland mit Wildtierhaltung, z.T. als Lagerplatz genutzt (WS II)	- nährstoffarme, trockene Podsol-Braunerden: - unter Intensivgrünland (WS III)	- kaum beeinträchtigte Grundwassersituation (WS V/IV) - keine Oberflächengewässer - überwiegend nicht überflutungsgefährdet, ein kleiner Teilbereich im Süden in tief liegenden Bereichen potenziell überflutungsgefährdet (Gefährdungsstufe 2) (nach LBEG)	- Übergangsbereich zwischen Ortsrand und Freiland bzw. Wald (WS V/IV)	- Grünlandfläche umgeben von überwiegend Wald und Bebauung, kaum einsehbar (WS III)	- keine	- Berücksichtigung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung - ein ausreichender Mindestabstand zum Wald ist einzuhalten; aus Brandschutzgründen ist in der Regel ein Abstand von 25 m notwendig
	Bewertung / Auswirkungen	- Beachtung des BImSchG bzgl. der im Süden angrenzenden Wohnbebauung erforderlich	- Verlust von 1,3 ha intensiv genutztem Grünland	- großflächige Überbauung von Intensivgrünland max. 80 % der Fläche (= 1,04 ha), (WS II -> I)	- s. Boden	- keine	- keine erheblichen Beeinträchtigungen, da bereits jetzt Lagerflächen vorhanden und durch Bau einer Halle die Ansicht nicht wesentlich verändert wird	- keine	

Tab. 1: Beschreibung des Bestandes und der Umweltauswirkungen

Das Ergebnis der überschlägigen Beurteilung zeigt auf, dass erhebliche Umweltauswirkungen auf den Teiländerungsflächen 1, 3, und 4 durch die Beseitigung und den Umbau von Vegetation sowie die mit der Bebauung verbundene Bodenversiegelung zu erwarten sind. Eine konkrete Bilanzierung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen.

Für die Teiländerungsfläche 2 werden die Eingriffsregelung und die sich daraus ergebenden Kompensationsanforderungen im Bebauungsplanverfahren Müden Nr. 17 „Wildpark“ abgearbeitet.

4 Entwicklungsprognosen

4.1 Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung der geplanten Teiländerungen sind die in Tabelle 1 ermittelten Umweltauswirkungen zu erwarten, wofür Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzrechts erforderlich werden.

Die erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen werden dazu führen, derzeit für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild geringwertige Flächen aufzuwerten.

4.2 Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die Änderung des Flächennutzungsplanes wäre eine den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entsprechende Nutzung auf den Teiländerungsflächen (TÄ) möglich. Eine Bebauung des allgemeinen Wohngebietes (TÄ 1) ist somit bereits vorbereitet, allerdings in Form reiner Wohnbebauung. Die Erweiterung des Sondergebietes „Wildpark“ und Grünfläche „Spielplatz“ (TÄ 2) wäre nicht möglich, die Fläche würde weiterhin ihrer Zweckbestimmung entsprechend als „Wildpark“ genutzt. Die Erweiterung der Wohnbaufläche (TÄ 3) sowie der gewerblichen Nutzung (TÄ 4) auf Flächen für die Landwirtschaft wäre nicht möglich. Die Flächen würden weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

5 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Gemäß § 8 NNatG dürfen Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Hieraus resultiert, dass Eingriffe, wo möglich, zu minimieren oder zu vermeiden sind.

Maßnahmen bzw. Hinweise auf Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Beeinträchtigungen für die verbindliche Bauleitplanung werden in der folgenden Tabelle je Teiländerungsfläche beschrieben. Für unvermeidbare Beeinträchtigungen werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Festlegung der konkreten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung. Dabei sollte sich die Auswahl der Maßnahmen an den Erhaltungs- und Entwicklungszielen des Landschaftsplanes der Gemeinde Faßberg orientieren.

Teiländerungsfläche	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	Ausblick auf Ausgleichsmaßnahmen
1 Faßberg: Mischgebiet	– Erhalt des Einzelbaumbestandes – Durchgrünung des Gebietes	– Entsiegelung – Extensivierung von Grünlandflächen – Schaffung von Sukzessionsflächen
2 Müden: SO „Wildpark und Grünfläche „Spielplatz“	– siehe Bebauungsplan Müden Nr. 17 „Wildpark“ – Anlage einer Streuobstwiese auf einer Teilfläche des Wildparks, die bisher als Tiergehege genutzt wird	
3 Müden: Allgemeines Wohngebiet - Haußelbergweg	– Erhaltung der Strauch-Baumhecke im Süden/Südwesten – Ortsrandeingrünung	– Extensivierung von Grünlandflächen – Schaffung von Sukzessionsflächen
4 Poitzen: Gewerbegebiet Allerbusch	– landschaftsgerechte Eingrünung des Ortsrandes – Berücksichtigung der DIN 18 005 (flächenbezogene Schallleistungspegel)	– Waldumbau/-unterbau in Müden im Bereich der Örtze durch Pflanzung von Erlen als Ersatz für nicht standortgerechte Fichten auf einer Fläche von 0,65 ha als Ausgleich für den Verlust der Grünlandfläche

Tab. 2: Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

6 Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes

Die Änderung in Faßberg (TÄ 1) entwickelt sich aus den vorhandenen Nutzungen in diesem Bereich und der zentralen Lage in der Ortsmitte Faßbergs. Sie dient der Nachverdichtung sowie der Nutzungssicherung in diesem Bereich. Mit der Teiländerungsfläche in Müden (TÄ 2) werden die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung übernommen und dargestellt. Da es sich um Planungen handelt, die in direktem Zusammenhang mit dem Wildpark stehen, sind keine Standortalternativen gegeben. Die Änderungen in Müden „Haußelbergweg“ (TÄ 3) sowie in Poitzen (TÄ 4) ergeben sich aus der konkreten Nachfrage an Erweiterungsflächen zur Wohnbebauung bzw. gewerblichen Nutzung. Da diese Erweiterungen in direktem Zusammenhang zu den angrenzenden Nutzungen stehen, sind alternative Standorte nicht gegeben.

7 Zusätzliche Angaben

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde die Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 7 NNatG ff berücksichtigt und eine überschlägige Eingriffsabschätzung auf der Grundlage der „Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen“ (NLWKN 4/2004) bzw. der „Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz“ (NLÖ 2/2002) durchgeführt.

7.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Das Monitoring hat die Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung zum Ziel, um erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen bei der Durchführung der Planung frühzeitig festzustellen und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Dabei liegt die Bestimmung der für die Überwachung relevanten Auswirkungen im planerischen Ermessen der Gemeinde.

Da die konkreten Nutzungen und ihre möglichen Umweltauswirkungen erst in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festgelegt werden, können im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung keine konkreten Überwachungsmaßnahmen dargelegt werden.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die vorliegende 2. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Faßberg umfasst 4 Änderungsflächen in den Orten Faßberg, Müden und Poitzen. Dabei handelt es sich um folgende Teiländerungsflächen (TÄ):

Faßberg:

- Änderung eines allgemeinen Wohngebietes in ein Mischgebiet (TÄ 1)

Müden:

- Änderung einer Grünfläche „Wildpark“ in ein Sondergebiet „Wildpark“ und eine Grünfläche „Spielplatz“ (TÄ 2)
- Änderung von landwirtschaftlichen Flächen in ein allgemeines Wohngebiet (TÄ 3)

Poitzen:

- Änderung einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Gewerbegebiet (TÄ 4).

Eine Beurteilung der Umweltauswirkungen für jede Teiländerungsfläche wurde in Tabelle 1 vorgenommen. Ausgehend von den dargestellten Flächennutzungen wurde eine überschlägige Bewertung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durchgeführt. Erhebliche Umweltauswirkungen sind im Wesentlichen mit der Beseitigung und dem Umbau von Vegetation sowie mit der Überbauung offener Bodenoberflächen verbunden. Aus diesem Grund stehen im Hinblick auf die Vermeidung und Verringerung von Eingriffen die Erhaltung von Altbaumbeständen und die landschaftsgerechte Eingrünung der Flächen insbesondere am Ortsrand im Vordergrund.

Für den Ausgleich sind Maßnahmen, wie z.B. Waldumbau-/unterbau sowie Extensivierung landwirtschaftlich genutzter Flächen aufgeführt.

Für die Teiländerungsflächen 1, 3 und 4 wird die Bilanzierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

Für die Teiländerungsfläche 2 werden die Eingriffsregelung und die sich daraus ergebenden Kompensationsforderungen im Bebauungsplanverfahren Müden Nr. 17 „Wildpark“ abgearbeitet, so dass diese keiner weiteren Bewertung unterzogen wurden. Durch die Planung entsteht ein erheblicher Eingriff in den Bodenhaushalt durch Versiegelung auf einer Fläche von insgesamt 1.216 m², da sie zu einem vollständigen Funktionsverlust des Bodens als Pflanzenstandort, Wasserspeicher, Lebensraum für Mikroorganismen und Bodentiere sowie für den Gasaustausch führt. Nach der Eingriffsbilanzierung entsteht ein Kompensationsbedarf für die Aufwertung (1:0,5) einer insgesamt 608 m² großen Fläche. Die Kompensation erfolgt über die Umsetzung einer Maßnahme außerhalb des Plangebietes auf einer Teilfläche des Wildparks. Die bisher als Tiergehege genutzte Fläche (2.440 m²) wird in eine Streuobstwiese umgewandelt. Mit der Umsetzung der Maßnahme wird eine vollständige Kompensation des Eingriffs erreicht.