

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

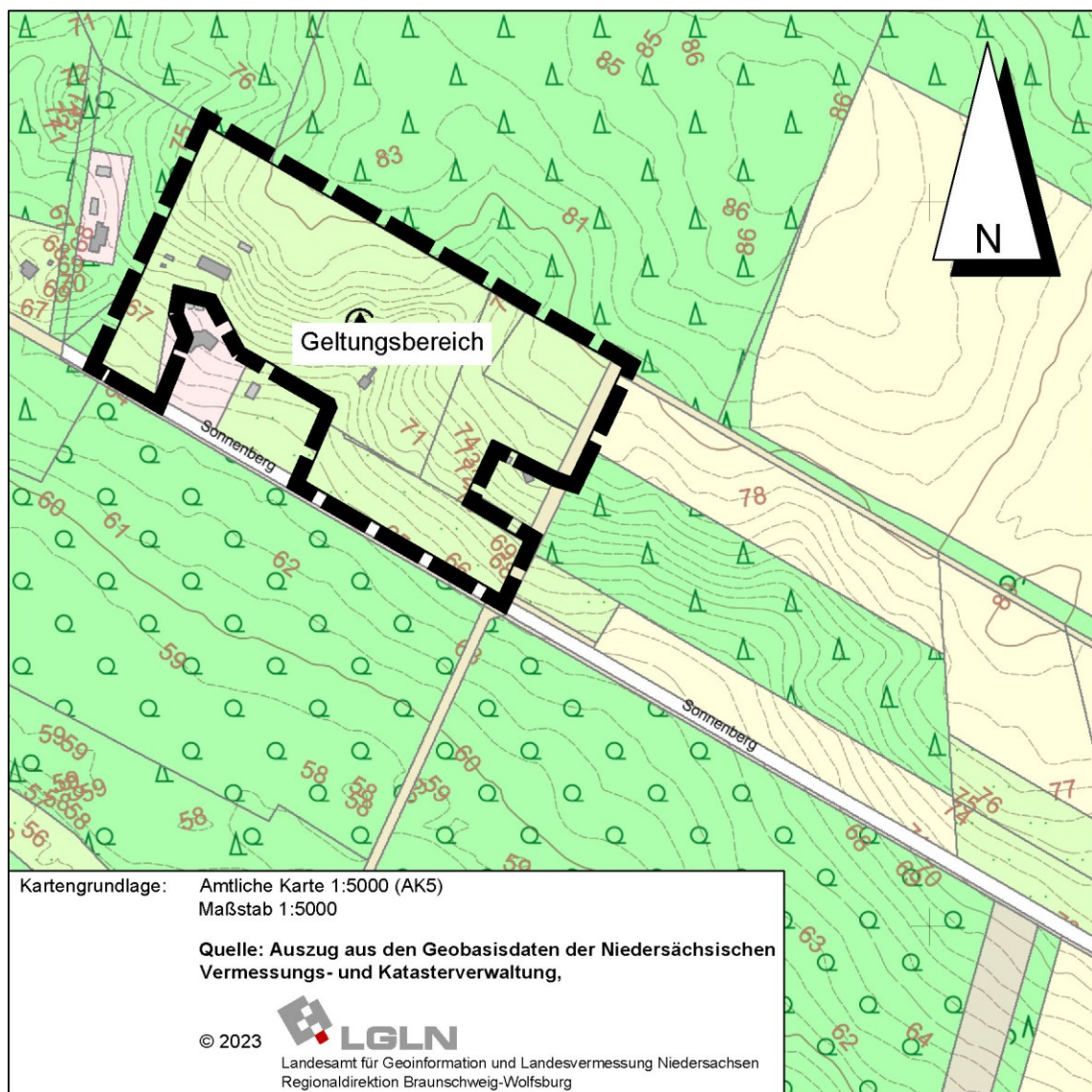
gemäß § 10 a BauGB

GEMEINDE FAßBERG

ORTSCHAFT MÜDEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 25 MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

„CAMPINGPLATZ SONNENBERG“



BÜRO KELLER LOTHINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

1. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Nach der Landes-Raumordnungsplanung sollen die Voraussetzungen für Erholung und Tourismus in Natur und Landschaft sollen in allen Teilräumen gesichert und weiterentwickelt werden. Gebiete, die sich aufgrund ihrer Struktur, Ungestörtheit und Erreichbarkeit für die landschaftsgebundene Erholung eignen, sollen für diese Nutzung erschlossen werden. Durch die Nutzung von Natur und Landschaft für Erholung und Tourismus sollen die ökologischen Funktionen des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

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 stellt eine Insel inmitten von Vorranggebieten für die ruhige Erholung sowie für Natur und Landschaft dar. Westlich und nördlich an dieser Fläche grenzt darüber hinaus ein Vorsorgegebiete für die Forstwirtschaft. 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.

Im RROP 2005 ist textlich 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.

Auch im Entwurf des neuen RROP 2016 ist der Bereich dieses Bebauungsplanes von zeichnerischen Vorgaben freigehalten. Westlich, nördlich und südlich grenzt ein lediglich noch Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft an.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Faßberg weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ein Wochenendhausgebiet als Sondergebiet aus, das im Süden und Osten an das nachrichtlich dargestellte Landschaftsschutzgebiet „Südheide“ angrenzt.

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

Durch diesen Bebauungsplan soll der seit Jahrzehnten vorhandene Campingplatz Sonnenberg, dessen Fortbestand und Entwicklung im Interesse der Gemeinde Faßberg liegt, eine planungsrechtliche Absicherung erfahren, die als Grundlage zum einen für die Renovierung der vorhandenen Anlagen, aber zum anderen auch für die Weiterentwicklung als Camping-, Ferien- und Wochenendhaus gesehen wird. In Ansätzen sind Wochenendhausnutzungen bereits vorhanden; die Weiterentwicklung auch in diese Richtung entspricht der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes.

Der bestehende Campingplatz und die geplanten Ferien- und Wochenendhäuser liegen außerhalb von einer Ortslage, umgeben von einem attraktiven Erholungsgebiet, zwischen den Grundzentren Faßberg und Hermannsburg. Durch die geplante touristische Ausrichtung und

Nutzung der Anlage sind keine relevanten Beeinträchtigungen auf die Siedlungs- und Versorgungsstrukturen der umliegenden Orte anzunehmen. Die Ferien- und Wochenendhäuser sollen unabhängig vom jeweiligen Eigentum in dieser Eigenschaft komplett zentral über eine professionelle Tourismusgesellschaft vermietet werden, so dass die Gefahr einer illegalen Nutzung als Zweit- und Hauptwohnsitz nicht besteht. In der Planzeichnung wird auf diese Einschränkung ausdrücklich hingewiesen.

Es werden zum einen Sondergebiete für die Erholung mit der grundlegenden Bestimmung „Ferien- und Wochenendhausgebiete“ festgesetzt, deren jeweilige Nutzbarkeit durch textliche Festsetzungen bestimmt wird.

Neben diesen Kernnutzungen sind begleitende Einrichtungen als betriebsbezogene Anlagen (z.B. Empfang, Verwaltung, Sanitäranlagen, Werkstatt, Lager) einschließlich des Wohnens für Betreiber oder Betriebsleiter sowie eine bereits vorhandene Ferienwohnung im Zentralbereich zulässig, die für den Betrieb zwingend notwendig sind.

Weiterhin sollen die bestehende Gastronomie sowie ein kleiner Laden in jeweils begrenzter Größe abgesichert bzw. zugelassen werden. Größere Einrichtungen sollen zum Ausschluss einer Konkurrenzsituation zu den zentralen Ortslagen unzulässig sein. Davon abgesehen sind sie hier allein schon aufgrund der geringen Größe des Sondergebietes sowie der überbaubaren Fläche nicht möglich.

Eine Durchmischung von Camping und Ferien-/Wochenendhäusern innerhalb der einzelnen Gebiete ist nicht vorgesehen.

Nebenanlagen wie Sanitärgebäude für die Campingflächen, ein Flaggenmast und WLAN-Antennen werden zur Klarstellung ausdrücklich zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht im Zusammenhang mit der festgesetzten Anzahl von Ferien- und Wochenendhäusern eine angemessene Bebauung der jeweiligen Sondergebiete. Damit soll eine der Zweckbestimmung des Gebietes entsprechende lockere Bebauung sichergestellt werden. Die maximale Größe von Wochenendhäusern ist in der Niedersächsischen Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser auf eine Grundfläche von 40 m² zuzüglich maximal 10 m² überdachter Freisitz oder ein Vorzelt sowie auf eine maximale Bauhöhe von 3,20 m begrenzt. Dieses Maß wird hier übernommen; für Ferienhäuser wird allerdings eine Gesamtgrundfläche von 50 m² vorgesehen, um etwas größere Einheiten für den entsprechenden Bedarf zu ermöglichen.

Eine bestimmte Bauweise wird nicht festgesetzt, weil hierfür keine Notwendigkeit besteht.

Innerhalb der Sondergebiete werden die überbaubaren Flächen großzügig gehalten, da darüber hinaus weitere Einschränkungen für die Verteilbarkeit von Gebäuden nicht erforderlich sind. Brandschutzabstände zu Wald werden in den Sondergebieten berücksichtigt.

Die Landesforsten Niedersachsen, Forstamt Fuhrberg, haben mitgeteilt, dass der Planbereich aktuell mit etwa 70-jährigen Kiefern sowie Eichen und Birken in waldbildender Dichte bestanden sei. Aufgrund der Anlage und Pflege eines Scherrasens unter und zwischen den Bäumen bestehe aktuell aber keine walddtypische Bestandsstruktur und kein eigener Naturhaushalt mit walddtypischem Binnenklima. Daher sei keine tatsächliche Waldeigenschaft gegeben. Allerdings seien Teile des Plangebietes in der Forstinventur der Landwirtschaftskammer aus dem Jahr 2003 als Wald erfasst und beschrieben worden. Demnach sei von einer früheren Waldeigenschaft dieser Teilbereiche und damit einer bereits erfolgten Waldumwandlung auszugehen. Vorgelegte Unterlagen belegen aber, dass der Campingplatz spätestens 1960 eingerichtet wurde. Nach der

Forstinventur aus 2003 war der Wald damals also 13 Jahre alt, es habe ihn damals also schon gegeben. 1960 galten jedoch die waldrechtlichen Vorgaben zur Waldumwandlung und zum Waldersatz noch nicht. Dementsprechend wurde die rechtliche Waldeigenschaft des Bereichs schon 1960 mit der Zulassung des Gewerbebetriebes aufgehoben. Somit handele es sich waldrechtlich seit 1960 nicht mehr um Wald.

Zu benachbartem Wald kann der vorhandene Campingplatz den grundsätzlich angestrebten Abstand von 100 m nicht einhalten. Andererseits soll an eben dem Bestand des Campingplatzes festgehalten werden, weil er innerhalb des touristischen Angebots der Gemeinde Faßberg hinsichtlich der raumordnerischen besonderen Bedeutung für den Fremdenverkehr eine besonders wichtige Rolle spielt, da er hier in seiner Funktion im Umkreis ein Alleinstellungsmerkmal aufweist. Um dieses Ziel aber zu erreichen, muss der Campingplatz an aktuelle Anforderungen hinsichtlich Qualität und Umfang des Angebots saniert und aktualisiert werden. Hierfür wiederum ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich, damit die notwendigen Baugenehmigungen erreicht werden können und damit die Zukunftsfähigkeit des Campingplatzes als primäre Nutzung weiterhin gesichert werden kann.

Zur Fortführung der Campingplatznutzungen werden entsprechende Grünflächen festgesetzt. Hier sind lediglich Zelte und Wohnwagen einschließlich Wohnmobile zulässig, die jederzeit abgebaut bzw. weggefahren werden können. Insofern bestehen hier keine dauerhaften Hochbauten, für die die Einhaltung eines Brandschutzstreifens zum Wald erforderlich wäre.

Die Festsetzungen zur Grüngestaltung werden aus dem Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Dr. Kaiser, Beedenbostel, entwickelt. Dieser Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der 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.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von Südosten von der Landesstraße 240 Müden – Faßberg her über die Sandstraße und die Straße „Sonnenberg“. Eine Beurteilung der zu erwartenden Verkehrssituation hat durch die PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover, mit folgendem Ergebnis Beurteilung stattgefunden:

„Der Campingplatz Sonnenberg in Müden (Örtze) soll erweitert werden. Neben dem Platz soll eine Touristiksiedlung (Ferienhäuser) neu errichtet werden. Der vorhandene Campingplatz wird derzeit nur in den Sommermonaten betrieben, die Nutzung soll künftig (eingeschränkt und hauptsächlich im Bereich der Ferienhäuser) ganzjährig erfolgen.

Durch das Vorhaben werden ca. 20 Kfz-Fahrten / 24 h als Neuverkehr induziert, dieser verteilt sich ohne ausgeprägte Spitzen über den gesamten Tag-Zeitraum.

Das vorhandene Straßennetz mit dem Anschluss an die L 240 kann diesen Mehrverkehr ohne weitere Maßnahmen problemlos aufnehmen.

Die Zufahrtsstraße zum Campingplatz (Straße Sonnenberg sowie Teile des Velligser Weg) sollte ausgebessert und insbesondere zur Sicherung der nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer verbreitert werden. Ansprüche des – vorwiegend Freizeit bezogenen – Rad- und Fußverkehrs können bereits heute in Verbindung mit dem Kfz-Verkehr u.a.

zum Campingplatz nicht erfüllt werden. Denkbar sind einzelne Ausweichstellen sowie eine durchgehende wassergebundene Decke im Seitenbereich, zur Nutzung für die nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer.

Weitere oder grundsätzliche Bedenken zur Realisierung des Vorhabens bestehen aus verkehrlicher Sicht nicht.“

Quelle: Verkehrsuntersuchung im Zuge einer Touristikansiedlung in Müden an der Örtze, PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover, 11.3.2024

Die nächstgelegene Bushaltestelle mit Verbindungen nach Faßberg und Hermannsburg befindet sich in ca. 1,4 km Entfernung im Norden der Ortslage Müdens.

Die interne Erschließung verläuft über private Verkehrsflächen, damit deutlich wird, dass es sich hier nicht um öffentliche Straßen handelt, sondern dass sie zur Freizeitnutzung dazu gehören.

Durch die Maßgaben der Örtlichen Bauvorschrift soll sichergestellt werden, dass die Ferien- und Wochenendhäuser sowie auch Zentralgebäude sich in ihrer Farbgebung der umgebenden Landschaft unterordnen bzw. ortstypischen Farben anpassen. Dachflächen sollen nicht glänzend sein, damit sei das Sonnenlicht nicht reflektieren, so dass insgesamt damit eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes so weit wie möglich vermieden wird.

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

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass das Land Niedersachsen im 2. Weltkrieg vollständig von Kampfhandlungen betroffen war, so dass nicht detonierte Reste von Kampfmitteln im Boden vorhanden sein können. Dies könne durch eine Auswertung alliierter Kriegsluftbilder oder durch eine Bodensondierung untersucht werden.

Die Ver- und Entsorgung des Planbereichs ist bereits gesichert.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den einschlägigen Richtlinien sicherzustellen.

Das Oberflächenwasser kann vor Ort versickert werden.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

2. Anregungen während des Verfahrens und die Abwägung hierzu

Anregungen gemäß § 3 (1) / § 4 (1) BauGB

Anregungen der Öffentlichkeit liegen nicht vor.

Anregungen der Träger öffentlicher Belange:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, 19.1.2024

Anregung: Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt.

Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Anmerkung: Aufgrund der Lage des Plangebiets zum Truppenübungsplatz Munster/Süd sowie seine Außenfeuerstellungen ist mir Lärmemissionen zu rechnen. Ich weise daraufhin, dass spätere Ersatzansprüche nicht anerkannt werden können. Ich bitte dies in ihre begründenden Unterlagen mit aufzunehmen.

Abwägung: Das wurde zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Uelzen, 27.12.2023

Anregung: Vielen Dank für die Beteiligung in o.a. Angelegenheit.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom zur Versorgung bestehender Gebäude und im Straßenseitenraum der angrenzenden Verkehrswege.

Der Verbleib dieser Telekommunikationslinien in den Verkehrswegen, sowie deren Betrieb und die Durchführung erforderlicher Betriebsarbeiten ist jederzeit sicherzustellen.

Bei Bauausführungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom, informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Realisierbarkeit von Änderungen, Erweiterungen oder der Rückbau vorhandener Grundstücksversorgungen kann über unseren Bauherren-Service

www.telekom.de/hilfe/bauherren oder Telefon 0800 33 01903 erfragt werden.

Eine Benachrichtigung nach Beschluss des Bebauungsplanes wäre aus unserer Sicht wünschenswert.

Abwägung: Das wurde zur Kenntnis genommen.

LBEG Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, 29.1.2024

Anregung: In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS ® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Abwägung: Das wurde zur Kenntnis genommen.

Landkreis Celle, 4.1.2024

Anregung: Nach Beteiligung meiner Fachämter und -abteilungen bringe ich zum Bebauungsplan Nr. 25 "Campingplatz Sonnenberg" der Gemeinde Faßberg Folgendes vor:

Abteilung Regionale Raumordnung:

Gegenüber der Ausweisung eines Sondergebietes Wochenendhausgebiete für den Campingplatz Sonnenberg bestehen aus raumordnerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Zu der vorliegenden Planung hat am 11.10.2023 ein Besprechungstermin stattgefunden. Eine Übernahme der in dem Beratungsgespräch abgestimmten Inhalte in die Planung ist nicht bzw. nur in Teilen erfolgt. Der Begründung und den textlichen Festsetzungen kann weder die erforderliche Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung noch eine ausreichende Beschäftigung mit den weiteren Erfordernissen der Raumordnung entnommen werden.

In der vorliegenden Begründung und auch in den textlichen Festsetzungen wurden keine konkreten Betten- bzw. Stellplatzzahlen festgesetzt. Somit kann derzeit nicht abgeschätzt werden, ob die Grenzwerte für ein „touristisches Großprojekt“ unterschritten werden. Diese Grenzwerte liegen bei der Errichtung von mehr als 300 Stellplätzen und/oder mehr als 1.500 Betten. Zudem ist zu beachten, dass sich die Unterkunftszahlen bei Erweiterungs- oder Ergänzungsplanungen im inhaltlichen und räumlichen Zusammenhang kumulieren. Die Aufnahme der Betten- bzw. Stellplatzzahlen in die textlichen Festsetzungen hat zu erfolgen.

Abwägung: Das wurde so beachtet.

Anregung: Weiterhin wurde der räumliche Umfang für Gastronomie, im Gegensatz zum Einzelhandel, nicht festgesetzt. Zur Vermeidung der Entstehung einer Konkurrenzsituation für den Ortsteil Müden ist auch der räumliche Umfang für die Gastronomie in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Die textliche Festsetzung unter 2., dritter Spiegelstrich, ist wie folgt zu ergänzen: eine Einzelhandelseinheit mit einer Verkaufsfläche von maximal 50 m². Die textliche Festsetzung unter 2., vierter Spiegelstrich, ist wie folgt zu ergänzen: maximal zwei Einheiten für betriebsbezogenes Wohnen für Betreiber/Betriebsleiter.

Abwägung: Die Begrenzung der Verkaufsfläche für den Einzelhandel ist bereits Bestandteil der Festsetzungen. Im Übrigen wurde dies beachtet.

Anregung: Hinweis:

Zur Beurteilung des Nutzungsumfangs in den einzelnen Baufeldern ist die Größe der Baufelder in den textlichen Festsetzungen festzulegen.

Abwägung: Die Größe der einzelnen Baufelder könnte zwar informell angegeben, aber nicht verbindlich festgesetzt werden, weil das der katasterlichen Vermessung auf der Grundlage der Planzeichnung vorbehalten bleiben muss. Allerdings ist die jeweilige Summe der Baufelder in der Begründung bereits aufgeführt.

Anregung: Abteilung Bauaufsicht:

Gem. § 10 Abs. 3 BauNVO ist die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser im Bebauungsplan, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten, festzusetzen. Der vorliegende Entwurf enthält lediglich den Verweis auf die Niedersächsische Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) in seiner Begründung.

Abwägung: In der genannten Verordnung ist die maximale Grundfläche von Wochenendhäusern mit 40 m² festgelegt. Das wurde in die Festsetzungen des B.-Plans übernommen. Zusätzlich wurde inzwischen vom Vorhabenträger der Bau von Ferienhäusern mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 50 m² angestrebt.

Anregung: Die in der Begründung formulierte Zielsetzung einer lockeren Bebauung ist durch ausschließliche Festlegung einer Grundflächenzahl nicht gewährleistet bzw. ist dadurch auch die Verteilung der Gebäude nicht geregelt. Die Flurstücke innerhalb des Plangebietes haben – von einigen kleineren Flurstücken abgesehen - Größen zwischen ca. 3.900 m² und nahezu

30.000 m². Der Planentwurf würde unter Einhaltung der vorgegebenen Grundflächenzahl eine in Teilflächen verdichtete Anordnung der Wochenendhäuser zulassen, die nur noch durch die geltenden Abstandsregelungen (§ 5 „Grenzabstände“ bzw. § 7 „Abstände auf demselben Grundstück“ der NBauO) beschränkt wird.

Zudem entspricht die Grundflächenzahl mit 0,2 der Obergrenze des durch § 17 BauNVO definierten Orientierungswertes für Wochenendgebiete. In vergleichbaren Wochenendgebieten im Landkreis Celle beträgt die per Bebauungsplan festgelegte Grundflächenzahl beispielsweise 0,05 bzw. ist die Bebauungsdichte durch eine Mindestgrundstücksgröße von beispielsweise 700 m² bei einer gleichzeitigen maximalen Gebäudegrundfläche von 40 m² bis 60 m² geregelt. Grenzabstände und Abstände zu Straßen und Wegen sind mit 5,0 m festgelegt.

Zur Regelung der Bebauungsdichte wird angesichts der Größe des Plangebiets empfohlen, einen Siedlungsentwurf vorlegen zu lassen. Dieser sollte die vorgesehene Unterteilung in Stellplätze mit deren Größenangabe und die ungefähren Gebäudestellungen bzw. Baufluchten beinhalten. Neben der Gebäudegröße sollte auch die zulässige Gesamtzahl von Wochenendhäusern festgelegt werden.

Abwägung: Das wurde entsprechend der konkreten Entwicklungsplanung des Vorhabenträgers angepasst.

Anregung: Der Planentwurf enthält keine Vorgaben hinsichtlich Gestaltung und Materialität der Gebäude. Im Hinblick auf ein harmonisches Einfügen in die Landschaft sollte er diesbezüglich konkretisiert werden. Z. B. könnte die weitgehende Verwendung natürlicher Baustoffe vorgegeben werden, reflektierende Flächen, insbes. Dachflächen, sind auf ein Minimum zu reduzieren.

Abwägung: Der Anregung wurde in Abstimmung mit dem Vorhabenträger gefolgt.

Anregung: Zudem wird die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO empfohlen. Wegen der allein vorgesehenen Festsetzungen von maximal einem Vollgeschoss besteht unter Anwendung der Berechnungsmodalitäten gem. § 2 Abs. 7 NBauO die Möglichkeit der Umgehung dieser Festsetzung, indem das zweite Geschoss derart bemessen wird, dass es über weniger als der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,2 m bzw. die vorgenannte lichte Höhe über weniger als zwei Dritteln der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweist. Eine solche ist angedacht, wird jedoch nur durch Verweis auf die CPI-Woch-VO in der Entwurfsbegründung erwähnt. Entsprechende Festsetzungen im Planentwurf fehlen und sind gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) entsprechend zu ergänzen.

Abwägung: Nach den Anforderungen des § 16 (3) Nr. 2 BauNVO ist die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen. Insofern ist es nicht richtig, dass eine entsprechende Festsetzung in der Planzeichnung fehlen würde. Sie wurde aber durch eine Höhenbegrenzung der Wochenend- und Ferienhäuser ergänzt.

Anregung: Aus denselben Erwägungen sollte der Ausschluss bestimmter Dachformen (z.B. Flachdächer) sowie die Festsetzung einer bestimmten Dachneigung erwogen werden. Hierdurch wird der beabsichtigte Erholungszweck sichergestellt und zugleich die Gefahr einer Ausuferung

der Nutzung zum allgemeinen Wohnen begegnet, da die Gebäude sich nur eingeschränkt für eine derartige Nutzung eignen.

Abwägung: Eine Begrenzung auf bestimmte Dachformen sollte nicht vorgenommen werden; eine Begrenzung der Bauhöhe wird als ausreichend beurteilt. Dass allgemeines Dauerwohnen unzulässig ist, wurde auf der Planzeichnung und in der Begründung noch einmal deutlich gemacht.

Anregung: Des Weiteren werden keine Festlegungen hinsichtlich der Zulässigkeit und ggf. der Größe und Gestaltung von Nebengebäuden (Carport, Gerätschuppen etc.), Werbeanlagen, Einfriedungen etc. getroffen. Auch diesbezüglich ist der Planentwurf zu konkretisieren.

Abwägung: Die Zulässigkeit von Nebenanlagen ist in der Niedersächsischen Bauordnung geregelt. Darüberhinausgehend kann in Abstimmung mit dem Vorhabenträger über weitere Regelungen frei entschieden werden.

Anregung: In den örtlichen Bauvorschriften sollte der Punkt „Ordnungswidrigkeiten“ aufgenommen werden, in dem explizit darauf hingewiesen wird, dass die Errichtung von Ferienhäusern, an die auch weitergehende baurechtliche und bauordnungsrechtliche Anforderungen bestehen, im Wochenendgebiet unzulässig ist, ebenso jede sonstige Form des dauerhaften Wohnens.

Abwägung: Der Punkt „Ordnungswidrigkeiten“, der einer Örtlichen Bauvorschrift zu ihrer Durchsetzung beizufügen ist, kann sich nur auf die Inhalte dieser Örtlichen Bauvorschrift beziehen, aber nicht auf sonstige und weitergehende baurechtliche oder bauordnungsrechtliche Bestimmungen. Das dauerhafte Wohnen ist durch die nunmehr geplante Festsetzung für Ferienhäuser automatisch ausgeschlossen. Es wurde aber in der Planzeichnung auf die Unzulässigkeit des Dauerwohnens ausdrücklich hingewiesen.

Anregung: In die Planzeichenerklärung ist noch das Symbol für den Spielplatz aufzunehmen.

Abwägung: Das wurde beachtet.

Anregung: Es sind einheitliche Begriffe zu verwenden. Auf der Planzeichnung selbst werden die Sondergebiete zeichnerisch als „SO Wochenendgebiet“ festgesetzt. In Planzeichenerklärung und den textlichen Festsetzungen werden sie als „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ und „Sondergebiete, die der Erholung dienen – Camping- und Wochenendhausplatz“ beschrieben.

Abwägung: Das wurde grundsätzlich so beachtet. Der Begriff „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ ist der übergeordnete Begriff des § 11 BauNVO. Die Konkretisierung der Zweckbestimmung erfolgt durch den Begriff „Camping-, Wochenend- und Ferienhausplatz“.

Anregung: Abteilung Denkmalschutz:

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus denkmalrechtlicher Sicht keine Bedenken. Die Flächen befinden sich nicht im Wirkungskreis eines Kulturdenkmals, es sind im Planbereich keine Bodenfunde verzeichnet.

Des Weiteren bleibt die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen nach § 14 NDSchG auch bei einer positiven Stellungnahme unberührt. Bodenfunde, Spuren oder Sachen, die den Anlass zu der Annahme geben, dass es sich dabei um Kulturdenkmale handelt, sind unverzüglich anzuzeigen.

Abwägung: Das wurde zur Kenntnis genommen bzw. ist durch den Vorhabenträger gegebenenfalls zu berücksichtigen.

Anregung: Abteilung Vorbeugender Brandschutz:

Es ist auf eine ausreichende Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 zu achten. Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist zu beachten. Die Anlage eines Brandschutzstreifens zum angrenzenden Wald wird empfohlen.

Die Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) im Land Niedersachsen ist zu beachten.

Abwägung: Das wurde zur Kenntnis genommen. Die Anlage eines Brandschutzstreifens kann in die weiteren Planungsüberlegungen einbezogen werden, wäre aber aufgrund der bestehenden Nutzungen nur außerhalb des Planbereichs möglich.

Anregung: Hinweis zur Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB:

Im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung ist auf die „verfügbaren“ umweltbezogenen Informationen hinzuweisen. Zusätzlich ist auf die bereits vorliegenden Stellungnahmen hinzuweisen. Die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen sind dabei nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der ortsüblichen Bekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Ein bloßer Hinweis auf den Umweltbericht ermöglicht keine inhaltliche Einschätzung darüber, welche Umweltbelange in einer konkreten Planung bisher thematisiert worden sind, und wird der Anstoßfunktion, die der Gesetzgeber der Auslegungsbekanntmachung zumisst, nicht gerecht (BVerwG, Urteil vom 18.07.2013).

Bitte achten Sie daher bei der öffentlichen Bekanntmachung weiterhin darauf, dass die umweltbezogenen Informationen schlagwortartig nach Themenblöcken zusammengefasst werden. Eine fehlerhafte Bekanntmachung würde sonst zur Rechtswidrigkeit des Bauleitplanes führen.

Allgemeiner Hinweis:

Bitte beachten Sie, dass ich eine digitalisierte Ausfertigung der Bauleitplanung zur Einbindung in das Programm „webGIS“ benötige. Nach der Bekanntmachung des Planes/ der Genehmigung bitte ich daher um Übersendung der Planurkunde mit vollständiger Verfahrensakte in digitaler Form.

Abwägung: Das wurde jeweils zu gegebener Zeit beachtet.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Forstamt Südostheide, Celle, 21.12.2023

Anregung: Nachfolgend gibt das Forstamt Südostheide der Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine Stellungnahme, zum Bebauungsplan Nr. 25 „Campingplatz Sonnenberg“ der Gemeinde Faßberg, ab.

Unsere Belange sind betroffen, wenn durch die Planung Wald im Privatbesitz oder Wald, der durch die Landwirtschaftskammer betreut wird, betroffen ist.

Von der vorliegenden Planung ist Wald gem. §2 NWaldLG direkt und indirekt betroffen. Einerseits befindet sich auf dem Campingplatz ein ca. 2,0 ha großer Kiefernbestand und andererseits grenzt Wald an allen Seiten des Plangebiets an. Durch die Überplanung und anschließende Nutzung des gesamten Planbereichs, als Sondergebiet für die Erholung, findet keine klassische Waldnutzung mehr statt und es liegt eine Waldumwandlung gem. § 8 NWaldLG vor. Waldumwandlungen sind in Verbindung mit dem Runderlass (RdErl. d. ML v. 05.11.2016), genehmigungs- und kompensationspflichtig.

Da bisher eine Walddarstellung vollkommen außenvorgelassen wurde, ist diese im Umweltbericht nachzuholen. Es fehlt eine genaue Abgrenzung der Waldflächen und die Herleitung des Kompensationsbedarfs. Zusätzlich muss die Waldumwandlung vollständig begründet werden und vor Beschluss des Bebauungsplans die Flächen für die Kompensation festgesetzt sein.

Abwägung: Zum Planbereich selbst haben die Landesforsten Niedersachsen, Forstamt Fuhrberg, mitgeteilt, dass der Planbereich aktuell mit etwa 70-jährigen Kiefern sowie Eichen und Birken in waldbildender Dichte bestanden sei. Aufgrund der Anlage und Pflege eines Scherrasens unter und zwischen den Bäumen bestehe aktuell aber keine walddtypische Bestandsstruktur und kein eigener Naturhaushalt mit walddtypischem Binnenklima. Daher sei keine tatsächliche Waldeigenschaft gegeben. Allerdings seien Teile des Plangebietes in der Forstinventur der Landwirtschaftskammer aus dem Jahr 2003 als Wald erfasst und beschrieben worden. Demnach sei von einer früheren Waldeigenschaft dieser Teilbereiche und damit einer bereits erfolgten Waldumwandlung auszugehen. Die vom Antragsteller nachgereichten Unterlagen belegen aber, dass der Campingplatz spätestens 1960 eingerichtet wurde. Nach der Forstinventur aus 2003 war der Wald damals also 13 Jahre alt, es habe ihn damals also schon gegeben. 1960 galten jedoch die walddrechtlichen Vorgaben zur Waldumwandlung und zum Waldersatz noch nicht. Dementsprechend wurde die rechtliche Waldeigenschaft des Bereichs schon 1960 mit der Zulassung des Gewerbebetriebes aufgehoben. Somit handele es sich walddrechtlich seit 1960 nicht mehr um Wald.

Anregung: Außerdem sollen Waldränder, nach LROP und RROP, von Bebauung freigehalten werden. Nicht nur Waldflächen an sich, sondern auch den Übergangsbereichen zum Wald kommt eine besondere ökologische Bedeutung, z.B. als Lebensraum, zu. Der Mindestabstand beträgt 100 m, kann unter gewissen Umständen allerdings auf eine Baumlänge reduziert werden. Auch wenn bisher wenig Festbebauung vorhanden und zukünftig geplant ist, sollte dieser Mindestabstand beachtet und eingehalten werden.

Für forstfachliche Unterstützung bei der Planung und Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen können Sie sich an den zuständigen Bezirksförster Herr Wollnik der Bezirksförsterei Müden wenden: bezf.mueden@lwk-niedersachsen.de oder Mobil unter 0172 4213 354.

Abwägung: Die Einhaltung des Mindestabstandes zu Wald von 100 m wird im vorliegenden Fall voraussichtlich nicht eingehalten werden können. Jedoch handelt es sich um eine Soll-Vorschrift. Im vorliegenden Fall wurde im weiteren Verfahren eine Begründung geliefert, warum davon ausnahmsweise abzuweichen ist.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Hannover, 12.12.2023

Anregung: Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegluftebilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 26 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: https://lgl-n-kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html.

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor:

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Abwägung: Das wurde in der Begründung so dargestellt.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Verden, 21.12.2023

Anregung: Von der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes habe ich Kenntnis genommen.

Im Rahmen meiner Zuständigkeit bestehen gegen das o. g. Planvorhaben keine Bedenken, wenn die folgenden Punkte beachtet werden:

1. Für den Knotenpunkt L 240 „Sandstraße“ / Gemeindestraße „Sonnenberg“ bitte ich das zu erwartende Verkehrsaufkommen (Ziel- und Quellverkehr) zu ermitteln und in einem Knotenpunktbelastungsplan anzugeben. Insbesondere ist in dem Plan der Querungsbedarf von Fußgängern und Radfahrern in dem Streckenabschnitt der L 240 zu bewerten. Den Planungshorizont bitte ich bis zum Jahr 2040 zu berücksichtigen. Nach Vorlage der v. g. verkehrlichen Angaben ist das weitere Vorgehen zwischen der Gemeinde Faßberg und der hiesigen Straßenbauverwaltung, ggf. mit entsprechenden Vorschlägen zu der verkehrsgerechten Gestaltung des v. g. Knotenpunktes, einvernehmlich abzustimmen.

Abwägung: Eine entsprechende Beurteilung hat zwischenzeitlich durch die PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover, mit folgendem Ergebnis stattgefunden:

„Der Campingplatz Sonnenberg in Müden (Örtze) soll erweitert werden. Neben dem Platz soll eine Touristiksiedlung (Ferienhäuser) neu errichtet werden. Der vorhandene Campingplatz wird derzeit nur in den Sommermonaten betrieben, die Nutzung soll künftig (eingeschränkt und hauptsächlich im Bereich der Ferienhäuser) ganzjährig erfolgen.

Durch das Vorhaben werden ca. 20 Kfz-Fahrten / 24 h als Neuverkehr induziert, dieser verteilt sich ohne ausgeprägte Spitzen über den gesamten Tag-Zeitraum.

Das vorhandene Straßennetz mit dem Anschluss an die L 240 kann diesen Mehrverkehr ohne weitere Maßnahmen problemlos aufnehmen.

Die Zufahrtsstraße zum Campingplatz (Straße Sonnenberg sowie Teile des Velligser Weg) sollte ausgebessert und insbesondere zur Sicherung der nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer verbreitert werden. Ansprüche des – vorwiegend Freizeit bezogenen – Rad- und Fußverkehrs können bereits heute in Verbindung mit dem Kfz-Verkehr u.a. zum Campingplatz nicht erfüllt werden. Denkbar sind einzelne Ausweichstellen sowie eine durchgehende wassergebundene Decke im Seitenbereich, zur Nutzung für die nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer.

Weitere oder grundsätzliche Bedenken zur Realisierung des Vorhabens bestehen aus verkehrlicher Sicht nicht.“

Quelle: Verkehrsuntersuchung im Zuge einer Touristiksiedlung in Müden an der Örtze, PG Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover, 11.3.2024

Anregung: 2. Sollten auf Grund des Verkehrsaufkommens (insbesondere querender Ziel- und Quellverkehr) das dem Planvorhaben zuzurechnen ist verkehrliche Probleme im Knotenpunktbereich L 240 „Sandstraße“ / Gemeindestraße „Sonnenweg“ in Abschnitt 130 bei Station 0.443 im Zuge der L 240 auftreten und somit eine Anpassung bzw. Erweiterung durch bauliche Maßnahmen, wie z. B. Anlegung eines LA- bzw. RA - Streifens oder Hilfe, Ausbau der Einmündung, Herstellung einer FG-Querungshilfe, Aufstellung einer Lichtsignalanlage o. ä. erforderlich werden, so gehen sämtliche Kosten für Planung, Bauausführung, ggf. Grunderwerb, Unterhaltung, Betrieb etc. in voller Höhe zu Lasten der Gemeinde.

Abwägung: Das wurde zur Kenntnis genommen.

Anregung: 3. In dem Einmündungsbereich der Gemeindestraße „Sonnenberg“ zur L 240 sind Sichtdreiecke gem. RAST 06 mit den Schenkellängen 3m/70m vorzusehen. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten.

Abwägung: Das ist innerhalb dieses Bebauungsplanes nicht möglich, dessen Geltungsbereich die einigermaßen weit entfernte Einmündung nicht einschließt.

Anregung: 4. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Abwägung: Aufgrund der Entfernung ist nicht mit der Einwirkung wesentlicher Emissionen vom Landesstraßenverkehr zu rechnen.

Anregung: Die eingereichten Unterlagen habe ich digital zu meinen Akten genommen.

Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer digitalen Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.

Abwägung: Das wurde zu gegebener Zeit beachtet.

Niedersächsisches Landesforsten Forstamt Fuhrberg, 8.1.2024

Anregung: Aufgrund der von Herrn Kaiser vorgelegten Unterlagen habe ich meine Stellungnahme überarbeitet. Im Folgenden lesen Sie den neuen Wortlaut:

Von der o. a. Planung sind Waldbelange betroffen; Wald befindet sich außerhalb an den Planbereich angrenzend.

Das beabsichtigte Sondergebiet Wochenendplatz ist aktuell mit etwa 70-jährigen Kiefern sowie Eichen und Birken in waldbildender Dichte bestanden. Aufgrund der Anlage und Pflege eines Scherrasens unter und zwischen den Bäumen besteht aktuell aber keine waldbenutzungsrechtliche Bestandesstruktur und kein eigener Naturhaushalt mit waldbenutzungsrechtlichem Binnenklima. Daher ist keine tatsächliche Waldeigenschaft gegeben. Allerdings sind Teile des geplanten Wochenendplatzes in der Forstinventur der Landwirtschaftskammer aus dem Jahr 2003 als Wald erfasst und beschrieben worden. Demnach ist von einer früheren Waldeigenschaft dieser Teilbereiche und damit einer bereits erfolgten Waldumwandlung auszugehen. Die vom Antragsteller nachgereichten Unterlagen belegen aber, dass der Campingplatz spätestens 1960 eingerichtet wurde. Nach der Forstinventur aus 2003 war der Wald damals also 13 Jahre alt, es hat ihn damals also schon gegeben. 1960 galten jedoch die waldbenutzungsrechtlichen Vorgaben zur Waldumwandlung und zum Waldersatz noch nicht. Dementsprechend wurde die rechtliche Waldeigenschaft des Bereichs schon 1960 mit der Zulassung des Gewerbebetriebes aufgehoben. Somit handelt es sich waldbenutzungsrechtlich seit 1960 nicht mehr um Wald.

Abwägung: Das wurde zur Kenntnis genommen.

Anregung: An den Planbereich grenzt im Westen, Norden und tlw. Osten Wald an, im Westen und Norden handelt es sich zudem um ein Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft. Die Baugrenzen für die Wochenendhäuser halten nach Westen ca. 20 m und nach Norden 25-30 m Waldabstand ein. Der Abstandsbereich zwischen Wald und Wochenendhäusern soll jedoch für Zelte, Wohnwagen und Wohnmobile nutzbar sein. Aus Waldsicht ist diese Planung ungünstig, denn die angrenzenden Waldbereiche werden auch durch den Campingbetrieb in diesem Abstandsbereich beeinträchtigt (z. B. Beunruhigung, Lärm, Hunde, nächtliche Beleuchtung, Grillfeuer). Der zur Vermeidung solcher Beeinträchtigungen seitens der Raumordnung vorgesehene Waldabstand von 100 m (LROP) bzw. 30 m (RROP) wird nicht eingehalten. Gleichzeitig erhöht sich durch die Planung voraussichtlich die Nutzungsintensität und damit das Störpotential für die Waldränder, weil die Wochenendhäuser ganzjährig genutzt werden können. Auch wenn die aktuelle Nutzung (und damit die Beeinträchtigung des umgebenden Waldes) bereits lange besteht, sollte die Planung nicht nur das Ziel verfolgen, den Planbereich rechtlich abzusichern, sondern auch dazu dienen, diese negativen Umweltauswirkungen zu reduzieren.

Abwägung: Die Einhaltung des Mindestabstandes zu Wald von 100 m wird im vorliegenden Fall voraussichtlich nicht eingehalten werden können. Jedoch handelt es sich um eine Soll-Vorschrift. Im vorliegenden Fall wurde im weiteren Verfahren eine Begründung geliefert, warum davon ausnahmsweise abzuweichen ist. Im Rahmen der Würdigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im Rahmen des Umweltberichtes geklärt, ob und ggf. welche naturschutzfachlichen Probleme sich aus dem geringen Abstand zum Wald ableiten.

Zweckverband Abfallwirtschaft Celle, 26.1.2024

Anregung: Der Zweckverband Abfallwirtschaft Celle (ZAC) ist im Landkreis Celle und in der Stadt Celle als Untere Bodenschutzbehörde für Altablagerungen (UBB), als Untere Abfallbehörde (UAB) sowie als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger (örE) zuständig,

UBB: Dem ZAC sind im Planungsbereich keine Altablagerungen bekannt.

UAB: Bei weiteren Bau- und Erschließungsmaßnahmen anfallender mineralischer Abfall (Boden, Bauschutt) ist vorrangig entsprechend den aktuell gültigen Rechtsvorschriften und möglichst lokal zu verwerten. Nicht zur Verwertung geeignetes Material ist ordnungsgemäß und schadlos zu beseitigen. Die entsprechenden Nachweise sind auf Anforderung vorzulegen. Sollen Ersatzbaustoffe verwendet werden, sind die aktuellen rechtlichen Bestimmungen zu beachten, der ZAC ist zu informieren. Nachweise über die schadlose Verwertung des Materials sind vor Beginn der Baumaßnahme einzuholen und ebenfalls auf Anforderung vorzulegen.

örE: Zur Sicherstellung der Entsorgung sind die Müllbehälter an der Straße II Sonnenberg" bereitzustellen. Auf das angehängte Informationsblatt wird hingewiesen. Die aktuelle Satzung des ZAC ist zu beachten (abrufbar unter www.zacelle.de).

Voraussetzungen zur Sicherstellung der Abfallentsorgung bei der verkehrstechnischen Erschließung von Wohn- und Gewerbegebieten.

Abwägung: Das wurde zur Kenntnis genommen und ist zu gegebener Zeit durch den Vorhabenträger zu beachten.

Anregungen gemäß § 3 (2) / 4 (2) BauGB

Anregungen der Öffentlichkeit liegen nicht vor.

Anregungen der Träger öffentlicher Belange:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, 3.2.2026

Anregung: Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Hinweis: Aufgrund der Lage des Plangebiets zum Truppenübungsplatz Munster/Süd sowie seine Außenfeuerstellungen ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Betrieb zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Übungsplatz ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.

Abwägung: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Freiwillige Feuerwehr Faßberg, 24.2.2026

Anregung: Seitens der Gemeindefeuerwehr Faßberg habe ich folgende Anmerkungen.

Ich möchte aber im Vorfeld betonen, dass dieses keine Bewertung im Sinne des vorbeugenden Brandschutzes ist. Hierfür müssten Sie einen entsprechenden Fachplaner hinzuziehen. Meine Anmerkungen beziehen sich ausschließlich auf den abwehrenden Brandschutz.

1. Verkehrswege/Umfahrungen der Bebauungsflächen sollten eine ausreichende Breite aufweisen, welche Löschfahrzeugen mit einer Breite von 2,5 m (ohne Spiegel) die Möglichkeit bietet, aneinander vorbeifahren zu können.
2. Ausreichende Löschwasserversorgung sicherstellen. Meines Wissen nach befinden sich auf der Zuwegung zum Campingplatz zwar mehrere Unterflurhydranten, welche aber über nur eine Zuleitung (Stichleitung) versorgt werden. Dieses muss bei den Planungen berücksichtigt werden.
3. Weitere Zufahrten für die Einsatzkräfte. Neben der Hauptzufahrt befinden sich noch weitere Zufahrten am Objekt. Diese müssen jedoch auf die Breite sowie Höhe von Löschfahrzeugen angepasst werden. Weiterhin müssen natürlich die Zuwege als solches dort hin auch auf das Gewicht der Fahrzeuge angepasst werden. Dieses muss bei den Planungen berücksichtigt werden.

Ich möchte Sie aber noch darauf hinweisen, dass meine Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit haben. Auch wenn diese Stellungnahme hauptsächlich andere Aspekte betrachtet, sind die aufgeführten Punkte bei zukünftigen Planungen zu berücksichtigen.

Abwägung: Der ausreichende Brandschutz ist zwingend sicherzustellen. Hinweise darauf, dass dies grundsätzlich nicht möglich wäre, lagen nicht vor.

Landkreis Celle, 4.3.2026

Anregung: Abteilung Natur- und Landschaftsschutz:

Zum Umweltbericht ist anzumerken, dass die Nistkästen für den Grauschnäpper vor Brutbeginn in geeigneter Art und Weise anzubringen sind. Zudem sollten aufgrund der Wertigkeit der erfassten Habitatbäume diese bei einer erforderlichen Fällung in einem höheren Kompensationsverhältnis ausgeglichen werden als 1:1. Gegebenenfalls ist hier aus Artenschutzgründen eine zusätzliche Anbringung von Vogel- oder Fledermauskästen erforderlich.

Abwägung: Die Maßnahme ist im Umweltbericht als „vorgezogene Ausgleichsmaßnahme“ kenntlich gemacht, so dass damit zweifelsfrei zum Ausdruck gebracht ist, dass die neuen Nistkästen wirksam sein müssen, bevor das Brutrevier verloren geht. Gehölzentnahmen sind nur im Zeitraum Oktober bis Februar und außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, so dass sichergestellt ist, dass die berechnete Forderung, dass die Nistkästen für den Grauschnäpper vor Brutbeginn in geeigneter Art und Weise anzubringen sind, berücksichtigt wird. Das Kompensationsverhältnis beträgt nicht 1:1, sondern 1:3 und entspricht damit dem üblichen Kompensationsverhältnis. Eine Notwendigkeit für das zusätzliche Anbringen weiterer Vogel- oder Fledermauskästen besteht nicht, weil keine weiteren geschützten Lebensstätten betroffen sind.

Anregung: Bei der Planzeichnung wird unter der textlichen Festsetzung Nr. 3 angeführt, dass unter der textlichen Festsetzung Nr. 2 eine Artenliste aufgeführt sein soll. Dies ist nicht der Fall. Es wird empfohlen die „Auswahllisten für Ansaaten und Pflanzungen in der freien Natur im Landkreis Celle - Empfehlungen der Naturschutzbehörde des Landkreises Celle, Stand: Januar 2023 - Prof. Dr. Thomas Kaiser“ für alle Pflanzungen, wofür nach Festsetzung im Bebauungsplan, standortheimische Arten erforderlich sind, zu verwenden und ausschließlich Arten von dieser Liste auszuwählen.

Abwägung: Es handelte sich um einen zu korrigierenden Schreibfehler. Die Artenliste ist tatsächlich in der Textlichen Festsetzung Nr. 1 aufgeführt.

Anregung: Bei den externen Kompensationsmaßnahmen ist anzumerken, dass K2 und K3 auf der Planzeichnung sowohl textlich als auch als Karte mit aufgeführt werden sollen.

Abwägung: Der Anregung wurde gefolgt.

Anregung: Zu K2 und K3 soll die Aufforstung in der Gemarkung Bunkenburg, Flur 1, Flurstück 24 erfolgen. Ein Erstaufforstungsantrag für einen Flächenpool liegt vor, jedoch wurde durch die FBG nur eine Anerkennung nach § 8 NWaldLG beantragt und nicht nach § 16 BNatSchG. Daher ist die Kompensationsmaßnahme derzeit nicht für eine naturschutzrechtliche Kompensation anrechenbar.

Abwägung: Es steht außer Frage, dass die Maßnahme geeignet ist, die naturschutzrechtliche Kompensation sicherzustellen. Einer Vorab-Anerkennung eines Pooles bedarf es nicht, um für eine naturschutzrechtliche Kompensation anrechenbar zu sein. Maßgeblich ist der Ausgangszustand der Fläche und das Kompensationsziel. Im vorliegenden Fall wird ein Acker zu

einem Wald aus heimischen Laubbaumarten entwickelt. Damit werden die Kompensationsverpflichtungen erfüllt.

Anregung: Abteilung Denkmalschutz:

Gegen den Plan bestehen aus denkmalrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Die Flächen befinden sich nicht im Wirkungskreis eines Kulturdenkmals, es sind im Planbereich keine Bodenfunde verzeichnet. Ich behalte mir vor, im Rahmen der Benehmensherstellung mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege und der daraus resultierenden bodendenkmalpflegerischen Stellungnahme archäologische Maßnahmen und Auflagen gegenüber der Gemeinde anzuordnen. Des Weiteren bleibt die Anzeigepflicht von Kulturdenkmälern nach § 14 NDSchG auch bei einer positiven Stellungnahme unberührt. Bodenfunde, Spuren oder Sachen, die den Anlass zu der Annahme geben, dass es sich dabei um Kulturdenkmale handelt, sind unverzüglich anzuzeigen.

Abwägung: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Anregung: Abteilung Vorbeugender Brandschutz:

Es ist auf eine ausreichende Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 zu achten. Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist zu beachten. Die Anlage eines Brandschutzstreifens zum angrenzenden Wald wird empfohlen. Die Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) im Land Niedersachsen ist zu beachten.

Abwägung: Der ausreichende Brandschutz ist zwingend sicherzustellen. Hinweise darauf, dass dies grundsätzlich nicht möglich wäre, liegen nicht vor.

Anregung: Allgemeiner Hinweis:

Bitte beachten Sie, dass ich eine digitalisierte Ausfertigung der Bauleitplanung zur Einbindung in das Programm „webGIS“ benötige. Nach der Bekanntmachung des Planes/ der Genehmigung bitte ich daher um Übersendung der Planurkunde mit vollständiger Verfahrensakte in digitaler Form.

Abwägung: Der Hinweis wurde zu gegebener Zeit beachtet.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Uelzen, 16.2.2026

Anregung: Nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir Ihnen folgendes mit: Gegen die Planungen vor Ort bestehen unsererseits keine Bedenken.

Abwägung: Die Aussage wurde zur Kenntnis genommen.

Anregung: Bzgl. der externen Kompensationsmaßnahmen in Bunkenburg setzen wir das Einverständnis des Bewirtschafters voraus.

Abwägung: Das ist so richtig.

LBEG Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, 17.2.2026

Anregung: Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).

Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Abwägung: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Eine Relevanz von Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen war nicht zu erkennen. Die Belange der Raumordnung wurden beachtet.

LGLN RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Hannover, 16.2.2026

Anregung: Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch

nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden. Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.

Hinweis:

Eine Kriegsluftbildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Eine Kriegsluftbildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt. Sofern eine kostenpflichtige Kriegsluftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdiens-t-niedersachsen-207479.html

Abwägung: Der Sachverhalt wurde sinngemäß in die Begründung aufgenommen.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Verden, 2.3.2026

Anregung: Auf meine Stellungnahme vom 31.12.2023, die ich im Rahmen der TöB-Beteiligung abgegeben habe, nehme ich Bezug.

In Ergänzung meiner v. g. Stellungnahme bestehen in Bezug auf die vorliegende Verkehrsuntersuchung des Büros „PGT Umwelt und Verkehr GmbH“ vom März 2024 vorerst keine weiteren Bedenken, wenn der hiesigen Straßenbauverwaltung durch das o. g. Planvorhaben oder weiterer hierdurch entstehender Maßnahmen (Punkt 2 meiner o. g. Stellungnahme) keinerlei Kosten entstehen.

Die eingereichten Unterlagen habe ich digital zu meinen Akten genommen.

Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer digitalen Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.

Abwägung: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

**Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Sachgebiet Luftverkehr, Hannover,
6.3.2026**

Anregung: Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aufgrund der von meiner Behörde wahrzunehmenden luftverkehrsrechtlichen Belange keine Bedenken. Die luftrechtliche Zustimmung gemäß § 14 LuftVG ist hier nicht erforderlich, da das Bauwerk die Höhe von 100 m über Grund außerhalb von Bauschutzbereichen nicht überschreitet.

Eine Entscheidung des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung (BAF) gemäß § 18a LuftVG ist nicht erforderlich, da keine Anlagenschutzbereiche ziviler Flugsicherungsanlagen betroffen sind.

Belange der militärischen Luftfahrt bleiben unberührt. Diese werden vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, wahrgenommen.

Abwägung: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Anregung: Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:

<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.

Abwägung: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Zweckverband Abfallwirtschaft Celle, 12.2.2026

Anregung: Der Zweckverband Abfallwirtschaft Celle (ZAC) ist im Landkreis Celle und in der Stadt Celle als Untere Bodenschutzbehörde für Altablagerungen (UBB), als Untere Abfallbehörde (UAB) sowie als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger (ÖrE) zuständig. Der ZAC hat im Rahmen der vorhergehenden Verfahrensbeteiligung bereits mit Schreiben vom 26.01.2024 Stellung genommen.

UBB: Dem ZAC sind im Planungsbereich keine Altablagerungen bekannt.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregung: UAB: Bei weiteren Bau- und Erschließungsmaßnahmen anfallender mineralischer Abfall (Boden, Bauschutt) ist vorrangig entsprechend der aktuell gültigen Rechtsvorschriften und möglichst lokal zu verwerten. Nicht zur Verwertung geeignetes Material ist ordnungsgemäß und schadlos zu beseitigen. Die entsprechenden Nachweise sind auf Anforderung vorzulegen. Sollen Ersatzbaustoffe verwendet werden, sind die aktuellen rechtlichen Bestimmungen zu beachten,

der ZAC ist zu informieren. Nachweise über die schadlose Verwertung des Materials sind vor Beginn der Baumaßnahme einzuholen und ebenfalls auf Anforderung vorzulegen.

örE: Zur Sicherstellung der Entsorgung sind die Müllbehälter an der Straße "Sonnenberg" bereitzustellen. Auf das angehängte Informationsblatt wird hingewiesen. Die aktuelle Satzung des ZAC ist zu beachten (abrufbar unter www.zacelle.de).

Abwägung: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und sind durch den Bauherrn zu beachten.

3. Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 23.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Veröffentlichung im Internet wurde vom 3.2.2026 bis einschließlich 6.3.2026 durchgeführt, nachdem sie am 3.2.2026 öffentlich bekanntgemacht worden war.

Der Bebauungsplan wurde am 23.4.2026 nach Abwägung der im Verfahren vorgebrachten Anregungen und Hinweise als Satzung beschlossen sowie am **xx.xx.xxxx** öffentlich bekanntgemacht und damit rechtskräftig.

Faßberg, den

Siegel

Bürgermeisterin