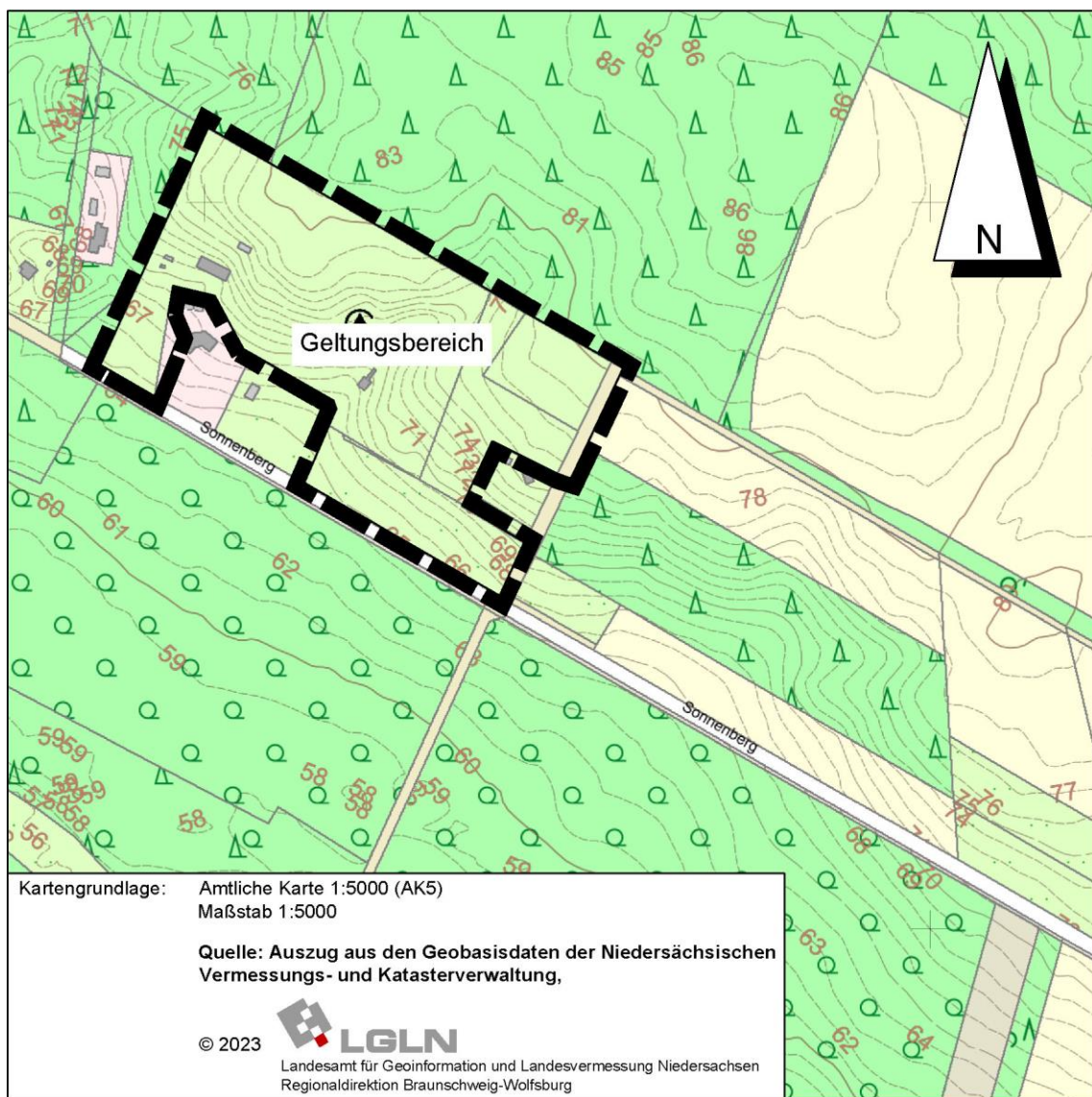


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	
22.12.2025			

GEMEINDE FAßBERG
ORTSCHAFT MÜDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 25 MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT
„CAMPINGPLATZ SONNENBERG“



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Campingplatz Sonneberg“ in der Ortschaft Müden beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich in der Gemarkung Müden nordwestlich der Ortslage an der Straße „Sonnenberg“. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

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.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

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 Flächennutzungsplan wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.5 Natur und Landschaft

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

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch diesen Bebauungsplan soll 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.

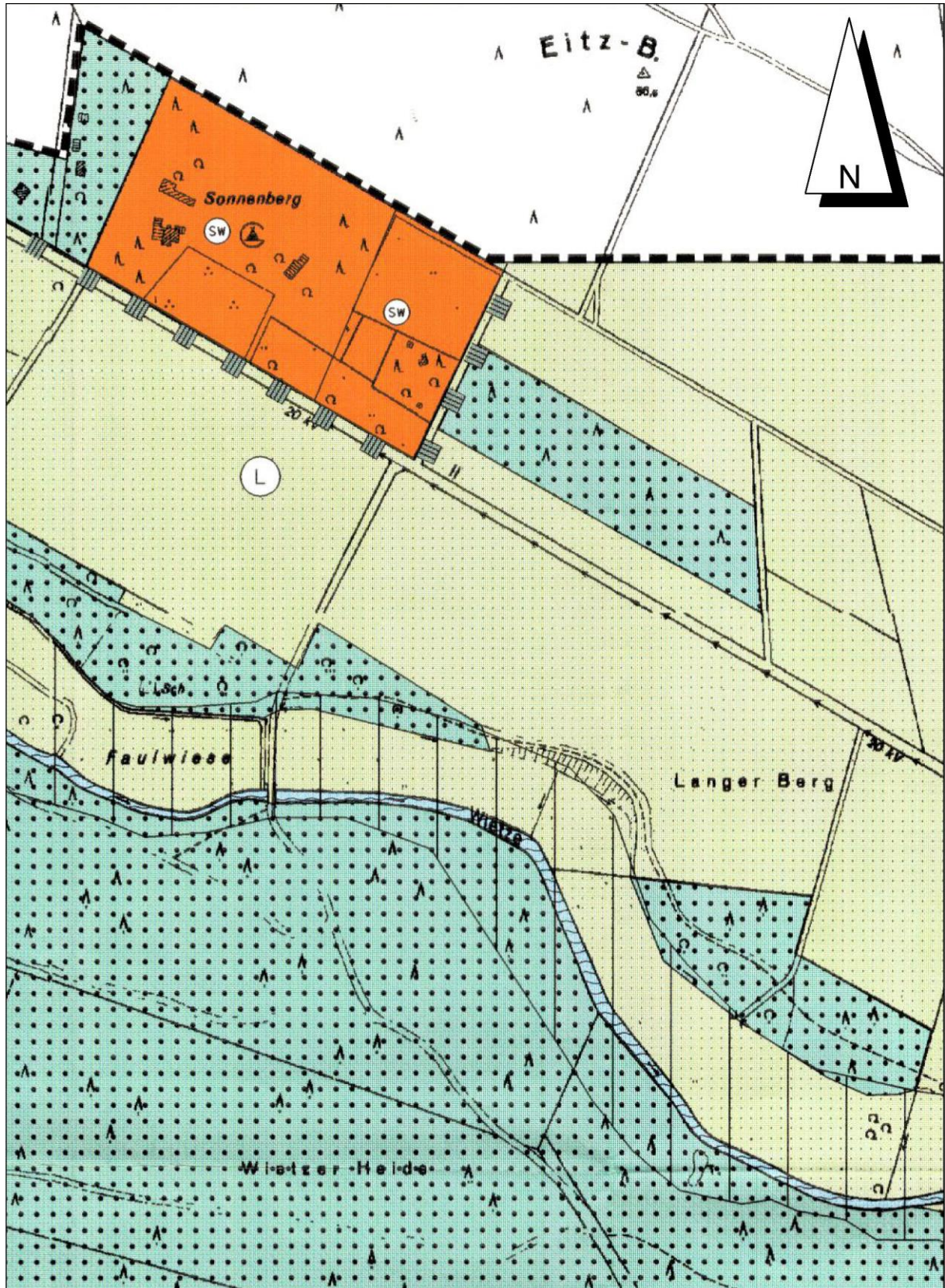
Der bestehende Campingplatz und die geplanten Ferien- und Wochenendhäuser liegen außerhalb von einer Ortslage, umgeben von einem attraktiven Erholungsgebiet, zwischen den Grundzentren Faßberg und Hermannsburg. Durch die geplante touristische Ausrichtung und Nutzung der Anlage sind keine relevanten Beeinträchtigungen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

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es werden zum einen Sondergebiete für die Erholung mit der grundlegenden Bestimmungen „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.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1: 5.000



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.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

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.

3.4 Grün

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 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.

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 dieser Begründung zum Bebauungsplan und ihr als Anlage beigelegt. Er beinhaltet eine Beschreibung des Planbereiches in seinem Umfeld, bewertet zu erwartende Eingriffe und ermittelt erforderliche Kompensationsmaßnahmen. Die Durchführung dieser Maßnahmen wird, soweit sie außerhalb des eigentlichen Planbereiches erfolgen sollen bzw. soweit sie nach Planungsrecht im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können, über einen städtebaulichen Vertrag gesichert, der vor Rechtskraft des Bebauungsplans der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt wird.

3.5 Verkehr

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 Velliger 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.

4. Örtliche Bauvorschrift

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.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

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

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereichs ist bereits gesichert.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den einschlägigen Richtlinien sicherzustellen.

Das Oberflächenwasser kann vor Ort versickert werden.

5.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.4 Städtebauliche Werte

Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 4,7118 ha
davon werden festgesetzt:

Sondergebiete, die der Erholung dienen	1,3237 ha
davon:	
Ferien- und Wochenendhäuser	1,1581 ha
Zentralgebäude	0,1656 ha
Verkehrsfläche privat	1,1796 ha
davon: Parkplätze	0,1686 ha
Grünfläche privat	2,1559 ha
davon:	
Zeltplatz	2,0131 ha
Grünanlage	0,0933 ha
Spielplatz	0,0495 ha
Flächen für Versorgung	0,0526 ha
davon:	
Elektrizität	0,0122 ha
Abfall	0,0404 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB wurde zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 25 und der Örtlichen Bauvorschrift

„Campingplatz Sonnenberg“

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB im Internet veröffentlicht und vom Rat der Gemeinde Faßberg beschlossen.

Faßberg, den

(Siegel)

Bürgermeisterin