

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10a BauGB

GEMEINDE FAßBERG

ORTSCHAFT SCHMARBECK

BEBAUUNGSPLAN SCHMARBECK NR. 2
„FERIENPARK HEIDEESE“

MIT AUFHEBUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANES
SCHMARBECK NR. 1



1. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Landkreis Celle hat jedoch darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Kieselgurgewinnung und -verarbeitung stattfand. Damit handele es sich hier um einen Altstandort gemäß § 2 Abs. 5 Nr. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Das Plangebiet sei unter mehreren Anlagennummern im Altstandortkataster des Landkreises erfasst. Es wurde die Altlastenrelevanzklasse 1 (eingeschränkt altlastenrelevant) zugewiesen. Nähere Informationen zu den betrieblichen Einrichtungen liegen derzeit nicht vor. Bei einer Begehung des östlichen Teils des Plangebietes wurden lediglich geringfügige Abfallablagerungen festgestellt. Möglicherweise wurde in größerem Umfang Boden abgelagert, es deute jedoch nichts darauf hin, dass dieser verunreinigt sein könnte. Eine Verfüllung des Kieselgurabbaus (mit Abfällen) habe augenscheinlich nicht stattgefunden. Das Plangebiet liege in einem Bereich, der militärisch genutzt wurde (Betrieb von Sprengplätzen und Bombenabwurfplätzen, militärische Übungen). Es sei insofern nicht auszuschließen, dass das Plangebiet mit Kampfmitteln verunreinigt ist.

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

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

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

Das Oberflächenwasser kann vor Ort versickert werden.

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

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

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 43,6466 ha.

2. Anregungen während des Verfahrens und Abwägungen

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

Anregungen der Träger öffentlicher Belange

Abwasserverband Matheide

Anregung: Hiermit nehme ich im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Flächennutzungsplan 6. Änderung wie folgt Stellung:

In der Begründung weisen Sie u. a. aus, dass die Kläranlage ausreichend groß bemessen ist. Ihrer Aussage muss ich aus folgenden Gründen widersprechen:

1. Die Kläranlage Faßberg ist auf eine Ausbaugröße von 22.000 EW bemessen. Die mittlere Belastung liegt bei rund 21.000 EW. Unter Berücksichtigung weiterer geplanter Gewerbegebiete in Faßberg wird die Auslastung weiter steigen, so dass mit dem geplanten Anschluss des Ferienparks Heidesee keine weitere Ausbaureserve zur Verfügung stehen wird.

2. Die Abwasserförderung erfolgt in Oberohe durch ein pneumatisches Pumpwerk, in welches u.a. das Abwasser des Ferienparks eingeleitet und zur Kläranlage Faßberg gefördert wird. Die hydraulische Leistungsfähigkeit des Pumpwerkes und der Druckrohrleitung ist zu überprüfen.

Im Hinblick auf die in Ihrer Begründung aufgeführte Endausbaustufe von ca. 3.500 Betten, Auslastung 100 % („worst case“), Verweildauer 2 Wochen ist eine abschließende Stellungnahme meinerseits daher von folgenden Punkten abhängig:

1. Ausweisung der Bettenbelegung in der Endausbaustufe bezogen auf Einwohnerwerte
2. Angaben zur zeitlichen Umsetzung bzw. zum Zeitpunkt, wann mit der Endausbaustufe gerechnet werden kann.
3. Angabe des mittleren Zuflusses und des stündlichen Spitzenzuflusses bezogen auf den Schmutzwasseranfall.
4. Angabe der organischen Verschmutzung (Frachten bezogen auf den Einwohnerwert)

Weiterhin weise ich darauf hin, dass bisher nicht veranlagte Flächen zum Abwasserbeitrag herangezogen werden. Die Baufenster weisen ein II-geschossige Bebaubarkeit aus. Die Festsetzung „Waldflächen“ bleibt außer Ansatz.

Abwägung: Die Begründung wird entsprechend angepasst. Gegebenenfalls muss die Kläranlage ausgebaut werden, um eine ausreichende Schmutzwasserentsorgung gewährleisten zu können.

BAIUDbw

Anregung: Der Standort der o. g. Maßnahme befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Faßberg und im Interessenbereich der LV-Radaranlage Visselhövede.

Es wird aus Flugsicherungsbelangen dem Bauvorhaben bei einer max. Bauhöhe von bis zu 30 m über Grund zugestimmt.

Sollte es bei diesem Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (E-Mail: LufABw1d@bundeswehr.org) einzureichen.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass es aufgrund der Nähe zum Flugplatz zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Bei Änderung der Bauhöhe ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.

Ich bitte, mir zu gegebener Zeit einen Nebenabdruck des Genehmigungsbescheides bzw der Bekanntmachung zu übersenden.

Abwägung: Dies wird so zur Kenntnis genommen. Bauhöhen über 30 m werden nicht erreicht.

Kabel Deutschland

Anregung: Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.

Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Abwägung: Das wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf Planinhalte und Begründung ergeben sich daraus nicht.

Landesamt für Bergbau. Energie und Geologie

Anregung: Aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht Hannover wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Es ist nicht auszuschließen, dass sich an der südwestlichen Grenze des Planbereiches Erdgasleitungen und eine Station der Exxon Mobil Deutschland GmbH, Riethorst 12, 30659 Hannover befindet.

Ich bitte Sie daher, sich mit dem vorgenannten Betrieben in Verbindung zu setzen, damit Ihnen bei Betroffenheit die genaue Lage der Betriebseinrichtungen und die zu beachtenden Schutzvorkehrungen mitgeteilt werden können. Erdgasleitungen Leitungen haben einen Schutzstreifen, der nicht überbaut und/oder mit tiefwurzendem Bewuchs bepflanzt werden darf. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Abwägung: Die Exxon Mobil Deutschland GmbH wird zur öffentlichen Auslegung mit angeschrieben werden.

Landkreis Celle

Anregung Abteilung Regionale Raumordnung: Gegen den Bebauungsplan in der vorliegenden Form bestehen aus raumordnerischer Sicht Bedenken.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan will die Gemeinde ein 23 ha großes Sondergebiet Ferienpark festsetzen, in dem bis zu 3.500 Betten zulässig sein sollen.

Im Abschnitt 2.1 „Raumordnung und Landesplanung“ der Begründung des Bebauungsplans werden Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm und im Regionalen Raumordnungsprogramm erwähnt. Die Festlegungen werden aber nicht entsprechend ihrer Verbindlichkeit für

die Bauleitplanung behandelt, da nicht konsequent zwischen Zielen der Raumordnung, Grundsätzen der Raumordnung oder nur erläuternden Ausführungen unterschieden wird. Für die Bauleitplanung wesentliche Inhalte werden gar nicht behandelt. Der vorliegende Entwurf kann eine Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung nicht nachweisen, da er wesentliche Ziele der Raumordnung nicht richtig interpretiert und die Raumverträglichkeit eines Ferienparks in dieser Größenordnung noch nicht nachgewiesen hat.

Hierzu im Einzelnen:

Für den geplanten Ferienpark enthält das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2008, letzte Änderung 2012) in Abschnitt 2.1 05 folgende Ziele (nachfolgend **fett gedruckt**) und Grundsätze der Raumordnung:

Satz 1: Touristische Einrichtungen und Großprojekte sollen dazu beitragen, die Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung zu verbessern, den Tourismus einer Region zu stärken und die traditionellen Formen des Fremdenverkehrs und des Städtetourismus zu ergänzen und zu beleben.

Satz 2: Durch die Realisierung von touristischen Großprojekten dürfen historisch wertvolle Kulturlandschaften sowie gewachsene Siedlungs-, Versorgungs- und Nutzungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt und der Erholungswert der Landschaft nicht gefährdet werden.

Satz 3: Die Einrichtungen sollen räumlich und infrastrukturell an Zentrale Orte angebunden sein. Nach dem LROP sollen touristische Großprojekte, wie der geplante Ferienpark, den bestehenden Zentralen Orten räumlich und infrastrukturell zugeordnet werden. Je stärker von diesem Grundsatz der Raumordnung abgewichen wird, desto wichtiger ist der fachlich fundierte Nachweis, dass z.B. die vorhandenen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen durch den geplanten Ferienpark nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle (RROP) enthält in der beschreibenden Darstellung in Abschnitt 1.5 01 mehrere Plansätze zur Steuerung der Siedlungsentwicklung, u.a.:

Satz 1: Die Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich auf Ortsteile mit zentralörtlicher Funktion entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe zu konzentrieren.

Satz 3: Unterhalb der Hierarchiestufe der Grundzentren kann in Orten mit zentralörtlicher Infrastruktur über den Eigenbedarf des jeweiligen Ortes hinausgehend Bauland ausgewiesen werden, wenn die folgenden Kriterien erfüllt werden:

- Einbindung in ein vorhandenes ÖPNV-Liniennetz,
- Kindergarten bzw. Kindertagesstätte,
- Grundschule,
- Lebensmittelgeschäfte.

Im RROP 2005 werden u.a. die Ortsteile Faßberg, Unterlüß, Oldendorf und Bergen als Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ festgelegt.

Zusätzlich werden u.a. die Ortsteile Müden/Ö. und Hermannsburg sowie die Kernstadt Celle als Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ festgelegt. Diese Festlegung ist für die vorliegende Planung besonders bedeutsam, da diese Orte für den Fremdenverkehr im Sinne des Übernachtungsfremdenverkehrs gesichert und entwickelt werden sollen.

Das RROP 2005 enthält weitere Festlegungen, insbesondere in der zeichnerischen Darstellung, die für die vorliegende Planung relevant sind:

Zu den Siedlungsstrukturen:

Im geplanten Sondergebiet soll eine große Anzahl von Ferienhäusern für 3.500 Personen zugelassen werden. Bei Ferienhäusern besteht häufig die Gefahr, dass sie zum Dauerwohnen genutzt werden. Die Brisanz des Dauerwohnens ist in diesem Sondergebiet aus raumordnerischer Sicht besonders problematisch, da die benachbarten Grundzentren weit entfernt liegen und relativ klein sind (Unterlüß: 3.510 Einwohner; 30.6.2013). Zwei dieser Grundzentren

zeichnen sich durch sehr hohe Leerstandsquoten aus (die Quote der leerstehenden Wohnungen in Faßberg beträgt über 6 % und in Unterlüß 18 %). Diese beiden Grundzentren zeichnen sich zudem durch einen hohen Anteil an Bewohnern aus, die Wochenendpendler sind (Bundeswehrangehörige in Faßberg und Beschäftigte eines großen Industriebetriebes in Unterlüß). Da für den Ferienpark geplant ist, die Ferienhäuser an einzelne Privatpersonen zu verkaufen, kann derzeit nicht ausgeschlossen werden, dass diese ihre Ferienwohnung zukünftig auch an derzeitige Bewohner in Faßberg und Unterlüß als Wohnung anbieten werden.

In der vorliegenden Planung sollen 3.500 Betten festgelegt werden. Im Landkreis Celle existieren 7.724 Schlafgelegenheiten für Übernachtungstourismus. Davon in der Stadt Celle 2600, in der Gemeinde Faßberg 1526 und in der Gemeinde Hermannsburg 1008 (NLS; Jahreswerte für 2015; in Betrieben ab 10 Betten). Die Kernstadt Celle, der Kernort Hermannsburg und der Ortsteil Müden/Örtze sind im RROP festgelegt als Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr. Der Standort des geplanten Ferienparks liegt nicht in einem dieser Ortsteile und auch nicht an deren Rande, sondern viele Kilometer entfernt. Der geplante Ferienpark tritt in Konkurrenz zu den im RROP festgelegten Standorten mit den besonderen Entwicklungsaufgaben „Erholung“ bzw. „Fremdenverkehr“.

Um eine wesentliche Beeinträchtigung der im RROP besonders gesicherten Orte für den Übernachtungstourismus zu vermeiden, ist es erforderlich, dass in fachlich fundierter Weise die Auswirkungen auf den regionalen Beherbergungsmarkt erhoben und bewertet werden und auf dieser Grundlage die raumverträgliche Größe und Ausgestaltung des Ferienparks ermittelt wird. Evtl. sind weitere Festsetzungen im Bebauungsplan oder der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages erforderlich, um erhebliche Beeinträchtigungen sicher und dauerhaft ausschließen zu können.

Zu den Versorgungs- und Nutzungsstrukturen:

Bei der Prüfung der Auswirkungen dieser Planung auf die Versorgungsstrukturen ist insbesondere auf die Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur im betroffenen Raum zu achten. Wenn im Plangebiet Einzelhandel nicht ausgeschlossen werden soll, muss fachlich fundiert und plausibel ermittelt werden, welcher Einzelhandel in welcher Größenordnung zugelassen werden kann, ohne die gewachsenen Versorgungsstrukturen wesentlich zu beeinträchtigen. Dabei ist der Einzelhandel in den Grundzentren (in Unterlüß ist dieser relativ kleinteilig strukturiert) und in Ortsteilen mit Infrastruktur (D 1.5 01 S.3 RROP 2005), wie Müden/Ö., zu beachten.

Da touristische Großprojekte die traditionellen Formen des Fremdenverkehrs und des Städtetourismus ergänzen und beleben sollen (s.o.), sollte auch ermittelt werden, welche Art und Umfang von Gastronomie auf dem Ferienparkgelände zugelassen werden kann, ohne die etablierten Strukturen erheblich zu beeinträchtigen.

Für die Gemeinden Faßberg und Unterlüß werden bis 2020 bzw. 2030 erhebliche Einwohnerverluste prognostiziert. Die Errichtung eines Ferienparks kann negative Auswirkungen auf den Erhalt der bestehenden Versorgungsstrukturen (z.B. Abwasser) haben. Es sollte deshalb insbesondere geprüft werden, welche Auswirkungen eine stark schwankende Bewohnerzahl auf das neu zu bauende Abwassernetz und Trinkwassernetz hat, wenn in der Hauptsaison 3.500 Personen und im Winter vielleicht nur 10 % dieser Personenzahl versorgt werden müssen.

Zu den historisch wertvollen Kulturlandschaften und dem Erholungswert der Landschaft:

Die zeichnerische Darstellung des RROP 2005 enthält für die unmittelbare Nachbarschaft des Sondergebietes folgende Festlegungen:

- Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft,
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft (kleinflächig im nördlichen Änderungsbereich),
- Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft,
- Vorsorgegebiet für Erholung und
- Vorsorgegebiete für Forstwirtschaft.
- regional bedeutsamer (Fahrrad-) Wanderweg

Das geplante Sondergebiet liegt teilweise in einem Vorranggebiet für ruhige Erholung (Erweiterungsfläche, die über den Stand nach der 1. Flächennutzungsplanänderung hinausgeht) und wird ansonsten komplett von Vorranggebieten für Natur und Landschaft und für die ruhige Erholung eingefasst. Da in der Hauptsaison die 3.500 Personen des Ferienparks die benachbarten Vorranggebiete aufsuchen und so intensiv nutzen, dass diese erheblich beeinträchtigt werden, sollte für den Ferienpark ein erholungs- und tourismusorientiertes Besucherlenkungskonzept erarbeitet werden.

Hinweis: Da ein Ferienpark mit 3.500 Betten Einfluss auf ähnliche Einrichtungen in Gemeinden in einem großen Einzugsbereich haben kann, empfehle ich, zusätzlich zu den Landkreisen Heidekreis und Uelzen, alle Gemeinden mit Standorten mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ im Landkreis Celle, also auch die Stadt Celle, Winsen/A. und Wienhausen, und die Region Hannover sowie den Zweckverband Großraum Braunschweig zu beteiligen.

Abwägung: Grundsätzlich kann die Begründung in Bezug auf die Anforderungen der Raumordnungsplanung fortgeschrieben werden.

Die geforderten Untersuchungen können jedoch nicht auf der Ebene der Bebauungsplanung geleistet werden.

Die genannten Fragestellungen, die leider nicht bereits in den vergangenen Diskussionen mit dem Landkreis von ihm aufgeworfen worden sind, können nur über ein raumordnerisches Gutachten beantwortet werden, um den „fachlich fundierten Nachweis, dass z.B. die vorhandenen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen durch den geplanten Ferienpark nicht wesentlich beeinträchtigt werden“, führen zu können. Dabei ist aus unserer Sicht zu berücksichtigen, dass ein naturnaher Ferienpark sich eben gerade durch eine Naturnähe auszeichnet und nicht unbedingt durch eine Nähe zu den Zentralen Orten.

Weiterhin muss laut Landkreis „in fachlich fundierter Weise die Auswirkungen auf den regionalen Beherbergungsmarkt erhoben und bewertet werden und auf dieser Grundlage die raumverträgliche Größe und Ausgestaltung des Ferienparks ermittelt“ werden, sowie „es muss fachlich fundiert und plausibel ermittelt werden, welcher Einzelhandel in welcher Größenordnung zugelassen werden kann, ohne die gewachsenen Versorgungsstrukturen wesentlich zu beeinträchtigen.“ und es „sollte auch ermittelt werden, welche Art und Umfang von Gastronomie auf dem Ferienparkgelände zugelassen werden kann, ohne die etablierten Strukturen erheblich zu beeinträchtigen“ und es solle „für den Ferienpark ein erholungs- und tourismusorientiertes Besucherlenkungskonzept erarbeitet werden.“

Wenn darauf hingewiesen wird, dass die Siedlungsentwicklung grundsätzlich auf Ortsteile mit zentralörtlicher Funktion entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe zu konzentrieren sie und unterhalb der Hierarchiestufe der Grundzentren in Orten mit zentralörtlicher Infrastruktur über den Eigenbedarf des jeweiligen Ortes hinausgehend Bauland ausgewiesen werden könne, wenn die Kriterien „Einbindung in ein vorhandenes ÖPNV-Liniennetz“, „Kindergarten bzw. Kindertagesstätte“, „Grundschule“, „Lebensmittelgeschäfte“ erfüllt seien, stellt sich die Frage, inwieweit zum Beispiel die Kriterien „Kindergarten bzw. Kindertagesstätte“ und „Grundschule“ für einen Ferienpark relevant sein können.

Eine befürchtete illegale Umnutzung von Ferienhäusern in Wohnhäuser kann innerhalb der Flächennutzungsplanänderung weder untersucht noch verhindert werden. Verhindert werden könnte sie auf der planerischen Ebene nur, indem man auf die Planung des Ferienparks verzichtet.

Der Empfehlung auf Beteiligung weiterer Gebietskörperschaften wird gefolgt.

Anregung Abteilung Bauaufsicht: Unter 2.1 der Begründung wird beschrieben, dass der Planbereich des Bebauungsplanes im Regionalen Raumordnungsprogramm „weitgehend als eine in einem rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Baufläche gekennzeichnet“ ist. Ein Bebauungsplan besteht aber z.Z. lediglich zu einem ganz geringen Teil für den Planbereich. Ausgewiesen ist auch nur der Bereich, welcher bereits durch den genehmigten Zeltplatz in Anspruch genommen wird, keinesfalls der Geltungsbereich der nun vorliegenden Bauleitplanung.

Abwägung: Das ist richtig. Der Bebauungsplan, der einen großen Teil abdecken sollte und auf den sich der fragliche Satz bezieht, ist nicht rechtskräftig geworden. Die Begründung wird entsprechend geändert.

Anregung: Unter Punkt 3.2 wird auf Art und Maß der baulichen Nutzung Bezug genommen. Die textliche Festsetzung, welche die Zulässigkeiten innerhalb der festgesetzten Sondergebiete regeln soll, ist ungenau formuliert. Zulässig sollen sein:

Ferienhäuser

Es erfolgt keinerlei Beschränkung der Grundfläche. Da es nach derzeitigem Planungsstadium nicht beabsichtigt ist Parzellen oder Baugrundstücke zu bilden, bezieht sich die festgesetzte GRZ von 0,2 jeweils auf das gesamte festgesetzte Baufenster. Im nord-östlichen Bereich sind diese relativ groß und ermöglichen so, gerade zur freien Landschaft hin, sehr große Gebäude, auch wenn das Baufenster schon relativ dicht bebaut ist („Windhundprinzip“). Hinzu kommt ein durchgängig festgesetztes Höchstmaß von zwei Vollgeschossen. Eine Abstufung zur Landschaft hin findet nicht statt.

Abwägung: Es wird zusätzlich zur Grundflächenzahl eine maximale Grundfläche je Ferienhaus festgesetzt. Eine zweigeschossige Bauweise ist erwünscht.

Anregung: Ich weise außerdem darauf hin, dass Mobilheime („Chalets“) nach der derzeitigen Festsetzung nicht zulässig sind (vgl. hierzu: Kommentar zur BauNVO, Fickert /Fieseler, 12. Auflage § 10 RN 32.1ff).

Abwägung: Sie können ausdrücklich in die Festsetzung aufgenommen werden, wenn sie zulässig sein sollen.

Anregung Anlagen die der Versorgung von Feriengästen dienen: Auch hier erfolgt keine Beschränkung nach Art oder Maß, außer der GRZ und der Begrenzung der Vollgeschosse.

Sport und Spielanlagen

Hierbei kann es sich nur um Anlagen gemäß § 9 Absatz 1 Nr.15 BauGB handeln, da eine Gemeinnützigkeit wie unter Nr. 5 auf Privatgelände wohl ausgeschlossen werden kann. Solche Anlagen sind nicht zu den Sondergebieten zu zählen und sind im Übrigen als Grünflächen mit entsprechender Zweckbestimmung darzustellen und festzusetzen, wie dies z.B. auch für den Tennisplatz oder die Minigolfanlage erfolgt ist. (vgl. hierzu: Kommentar zur BauNVO, Fickert/Fieseler, 12. Auflage § 10 RN 3.1)

Verwaltungs- und Empfangsgebäude

Auch hier erfolgt keine Beschränkung nach Art oder Maß, außer der GRZ und der Begrenzung der Vollgeschosse.

Personalwohnungen

Wiederum erfolgt keine Beschränkung nach Art oder Maß. Einer baurechtlichen Genehmigung von einer unbegrenzten Zahl von Wohnungen wäre nach den geplanten Festsetzungen möglich.

Abwägung: Hierzu werden jeweils weitergehende Festsetzungen getroffen. Allerdings soll auch eine gewisse Flexibilität ermöglicht bleiben. Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren kann anhand der grundsätzlichen Zweckbestimmung interpretiert werden, ob eine Nutzung der geplanten Zweckbestimmung entspricht.

Anregung: Anlagen die der Ver- und Entsorgung von Ferienhäusern dienen

Die Festsetzung regelt lediglich die Ver- und Entsorgung von Ferienhäusern. Das bedeutet, dass Versorgungseinrichtungen (gleich welcher Art, weil es nicht geregelt ist), Sport- und Spielanlagen, Verwaltungs- und Empfangsgebäude und Personalwohnungen keine Anlagen erhalten dürfen welche der Ver- und Entsorgung dienen.

Abwägung: Die Festsetzung wird entsprechend ausgeweitet.

Anregung: Weiterhin ist in den besonders gekennzeichneten Sondergebieten (ca. 2/3 der gesamten SO-Fläche) neben den o.g. Anlagen auch Camping mit den dazu gehörenden Ver- und Entsorgungsanlagen zulässig. Da keine Unterteilung in verschiedene Nutzungsbereiche erfolgt (z.B. durch Planzeichen Nr. 15.14) muss davon ausgegangen werden, dass eine Durchmischung von Camping, Ferienhäusern und sonstigen Nutzungen angestrebt wird. Dies ist baurechtlich nicht durchführbar, da für die Genehmigung der Campingbereiche die Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) angewendet werden muss. Diese ist aber nur schwer oder gar nicht anwendbar, wenn zwischen mobilen Unterkünften auch stationäre gebaut werden. Die Folge könnte eine Versagung der Baugenehmigung sein. (vgl. hierzu: Kommentar zur BauNVO, Fickert /Fieseler, 12. Auflage § 10 RN 3 + 47 ff)

Abwägung: Hier wird in der Weiterentwicklung der Projektplanung eine Unterteilung vorgenommen werden, die Niederschlag im Bebauungsplan finden kann.

Anregung: Unter Punkt 3.3 der Begründung wird erklärt, dass auf Grund der kleinteiligen Festsetzung der Baugrenzen eine Festsetzung der Bauweise nicht notwendig ist. Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Da es sich hier augenscheinlich um eine Angebotsplanung handelt und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sind die Bauherren frei in der Wahl ihrer Gebäudeform. Dies kann zu sehr großen Gebäuden führen, da die Bauformen im Nord-Osten des Plangebietes nicht kleinteilig sind.

Abwägung: Es wird nicht davon ausgegangen, dass Ferienhauszeilen mit Längen von über 50 m vorgesehen sind. Dennoch wird eine Beschränkung auf die offene Bauweise vorgenommen.

Anregung Abteilung vorbeugender Brandschutz: Der vorgelegte Bebauungsplan ist brandschutztechnisch nicht prüffähig. Folgende Punkte sind zu beachten:

1. Es ist für die Gesamtanlage ein Konzept für die Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr zu erstellen. Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist einzuhalten. Es sind entsprechende Ausweichstellen für Gegenverkehr (LKW) sowie Aufstell- und Bewegungsflächen einzuplanen. Gebäude dürfen nicht mehr als 50 m von einer Feuerwehraufstell- und Bewegungsfläche entfernt sein. Feuerwehruzufahrt mit einer Länge über 50 m sind mit einer Wendemöglichkeit (Radius 8 m) auszustatten.
2. Es ist ein Konzept zur Löschwasserversorgung vorzulegen. Die Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 über einen Zeitraum von 2 Stunden in einem Umkreis von 300 m sicherzustellen. Die erste Löschwasserentnahmestelle für jedes Gebäude muss sich in einem Umkreis von 150 befinden.
3. Zum Wald hin ist ein Brandschutzstreifen (Breite 25 m) herzustellen.

4. Es ist unbedingt zu prüfen, ob die Rettungskräfte (Feuerwehr und Rettungsdienst) innerhalb der Hilfsfrist mit ausreichend Personal und Einsatzmitteln die Objekte innerhalb des Ferienpark Gebietes erreichen können.

Abwägung: Ein Brandschutzkonzept soll erstellt und es soll geprüft werden, inwieweit dies Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplanes haben wird.

Anregung Abteilung Naturschutz: Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kommt es insbesondere zu großflächigen Umwandlungen von Wald in eine andere Nutzungsart (Ferienhausgebiet). Insofern sind entsprechende, geeignete Ersatzaufforstungsflächen zu benennen (§ 8 NWaldLG) – die Unterlagen enthalten hierzu noch keine Angaben und sind insofern z. Z. noch unvollständig und damit nicht prüfbar.

Außerdem liegt der Umweltbericht mit der Eingriffsbearbeitung, dem Artenschutz etc. noch nicht vor.

Abwägung: Das Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB dient unter anderem auch dazu, Äußerungen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erbitten, die ja dann erst danach im Umweltbericht verarbeitet werden können. Die entsprechenden Unterlagen werden zusammengefasst als Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung des Änderungsentwurfes vorgelegt.

Anregung Abteilung Wasserwirtschaft / Schmutzwasser: Gegen die vorliegende Planung bestehen Bedenken.

Die Angaben in der Begründung zur Schmutzwasserentsorgung sind falsch. Die Kläranlage Faßberg ist für eine derartige Belastung nicht ausreichend bemessen. Nähere Angaben zum Umfang der Bebauung fehlen, lediglich unter Ziffer 3.2 (Verkehr) ist zu finden, dass dort 3.500 Betten in der Endausbaustufe geplant sind. Von weiteren abwasserrelevanten Nutzungen wie Gastronomie, Freizeitangebote etc. wird nichts erwähnt.

Bereits jetzt liegt die mittlere Belastung der Kläranlage Faßberg bei 21.125 EW, die maximale Auslastung liegt bereits wesentlich höher als 22.000 EW. Allein durch die Ferienhäuser wäre eine zusätzliche Belastung von 1.750 EW gegeben. Da die Kläranlage aber nur für 22.000 EW bemessen wurde, hätte dies eine Überschreitung der Auslastung zur Folge, insbesondere vor dem Hintergrund, dass bereits andere zusätzliche Belastungen zu erwarten sind. Eine zusätzliche Belastung der Kläranlage Faßberg ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich.

Abwägung: Die Begründung wird entsprechend angepasst. Gegebenenfalls muss die Kläranlage ausgebaut werden, um eine ausreichende Schmutzwasserentsorgung gewährleisten zu können.

Anregung Abteilung Bodenschutz: Im Plangebiet fand Kieselgurgewinnung und -verarbeitung statt. Damit handelt es sich hier um einen Altstandort gem. § 2 Abs. 5 Nr. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Das Plangebiet ist unter mehreren Anlagennummern im Altstandortkataster des Landkreises erfasst. Es wurde die Altlastenrelevanzklasse 1 (eingeschränkt altlastenrelevant) zugewiesen. Nähere Informationen zu den betrieblichen Einrichtungen liegen derzeit nicht vor.

Bei einer Begehung des östlichen Teils des Plangebietes wurden lediglich geringfügige Abfallablagerungen festgestellt. Möglicherweise wurde in größerem Umfang Boden abgelagert, es deutet jedoch nichts darauf hin, dass dieser verunreinigt sein könnte. Eine Verfüllung des Kieselgurabbaus (mit Abfällen) hat augenscheinlich nicht stattgefunden.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der militärisch genutzt wurde (Betrieb von Sprengplätzen und Bombenabwurfplätzen, militärische Übungen). Es ist insofern nicht auszuschließen, dass das Plangebiet mit Kampfmitteln verunreinigt ist.

Abwägung: Dies wird in der Begründung so dargestellt.

Anregung Abteilung Wasserwirtschaft / Regenwasser: Das im Bereich der versiegelten Flächen anfallende Regenwasser ist grundsätzlich über die Bodenoberfläche innerhalb des Planungsgebietes zu versickern (Flächen-, Mulden- oder Beckenversickerung). Die Bedarfsflächen für die erforderlichen Versickerungsanlagen sind von der Bebauung bzw. von jeder anderen Nutzung frei zu halten.

Für die mit der Regenwasserversickerung von den versiegelten Flächen verbundene Gewässerbenutzung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gesondert zu beantragen. In dem Erlaubisantrag sind die schadlose Beseitigung des Regenwassers und die technische Durchführbarkeit nachzuweisen. Das Erlaubnisverfahren ist rechtzeitig vor dem Baubeginn zu führen, so dass evtl. Änderungen umgeplant und bei der Ausführung berücksichtigt werden können.

Abwägung: Dies wird zu gegebener Zeit so berücksichtigt werden.

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.

Abwägung: Dieser Hinweis wird zu gegebener Zeit so beachtet werden

Landkreis Uelzen

Vom Landkreis Uelzen ergeht folgende Stellungnahme:

Anregung: Aus regionalplanerischer Sicht ist folgender Hinweis zu beachten:

Sowohl der Landkreis Celle als auch der Landkreis Uelzen haben den Schießplatz der Fa. Rheinmetall als Sperrgebiet dargestellt. Vom Schießplatz gehen Lärmbelästigungen aus und wirken auf das Plangebiet ein. Diese sind in Kapitel 3.3 der Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes darzustellen und in die Abwägung einzustellen,

Abwägung: Das genannte Sperrgebiet wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Celle zeichnerisch dargestellt, aber nicht weiter beschrieben oder erläutert. Hinweise vom Landkreis Celle hierzu sind nicht eingegangen. Es ist hier nicht bekannt, dass die Erholungsfunktion des bestehenden Campingplatzes Oberohe durch das Sperrgebiet bzw. die dortigen Aktivitäten eingeschränkt wäre. Der Sachverhalt wird in der Begründung erwähnt.

Anregung: Nach Kapitel 2.1 der Begründung ist eine raumordnerische Abstimmung zu der 6. Flächennutzungsplanänderung auch mit der Samtgemeinde Suderburg beabsichtigt, deshalb ist diese im Verteiler der Träger öffentlicher Belange aufzunehmen.

Abwägung: Das wird so beachtet.

Anregung: Aus Sicht des Umweltamtes wird zu dem Fachbereich Naturschutz wie folgt Stellung genommen:

Inwieweit Belange in der örtlichen Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uelzen berührt werden, kann nach dem Stand der vorgelegten Unterlagen zu den Bauleitplanverfahren der Gemeinde Faßberg (Stand 25.11.2014) nicht abschließend beurteilt werden. In der Begründung zur 6. Änderung des F-Plans der Gemeinde Faßberg wird unter Punkt 2.2 auf eine bereits durchgeführte Umweltverträglichkeitsprüfung hingewiesen. Diese bzw. deren Ergebnisse liegen dem Umweltamt des LK Uelzen nicht vor

Abwägung: Das Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB dient unter anderem auch dazu, Äußerungen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erbitten, die ja dann erst danach im Umweltbericht verarbeitet werden können. Die entsprechenden Unterlagen werden zusammengefasst als Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung des Änderungsentwurfes vorgelegt.

Anregung: Folgende Hinweise bitte ich zu beachten: Der Umweltbericht zu den Bauleitplanungen sollte Aussagen dazu treffen, ob und inwieweit es zu planungsbedingten Beeinträchtigungen des nächstgelegenen EU-Vogelschutzgebietes „Große Heide bei Unterlüß und Kiehnmoor“ (EU-Kennzahl DE3027-401) kommen kann. Dieses kreisübergreifende Gebiet östlich des Planungsbereiches erstreckt sich auf Flächen der Landkreise Celle und Uelzen.

Ich bitte darum, dem Landkreis Uelzen im weiteren Fortgang des Verfahrens entsprechende Unterlagen vorzulegen. Für Rückfragen steht Herr Bachmann unter 0581 -82-302 zur Verfügung.

Abwägung: Dies ist durch den Verfasser des Umweltberichts Herrn Dr. Kaiser zu beurteilen.

LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Anregung: Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung 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 Anlage; 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 Kriegsluftbilder 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.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

Abwägung: Hierbei handelt es sich um einen genormten Beitrag, der so zu jeder Planung vorgebracht wird, und aus dem nicht entnommen werden kann, dass die Belange des Kampfmittelbeseitigungsdienstes durch die Planung betroffen wären.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden

Anregung: Der Geltungsbereich der o. g. Planvorhaben liegt in der Gemarkung Schmarbeck der Gemeinde Faßberg. Das eigentliche Plangebiet hat einen Abstand von ca. 160 m bis zum nordöstlichen Fahrbahnrand der Landesstraße 280 Müden/Örtze - Unterlüß, der Geltungsbereich zur verkehrlichen Erschließung des Sonder- und allgemeinen Wohngebiets überdeckt aber die Fahrbahn der L 280 von km 6,865 (Abs.-Nr. 30/Station 4093) bis km 6,919 (Abs.-Nr. 30/Station 4039) außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Gemeinde Faßberg. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Gemeindestraße mit Anbindung an den nordöstlichen Fahrbahnrand der L 280 bei km 6,892 (Abs.-Nr. 30/Station 4066). Ziel und Zweck der o. g. Planvorhaben ist die Weiterentwicklung des bisherigen Camping- und Ferienhausgebiets „Oberohe“ zu einem größeren Ferienpark.

Gegen die o. g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn die folgenden Punkte beachtet werden:

1. Entlang der Landesstraße sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 24 NStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße gem. § 24(1) NStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in den „Textlichen Festsetzungen“ aufzunehmen.

Abwägung: Dies wird so zur Kenntnis genommen, betrifft aber nicht den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Anregung: 2. Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung für den Knotenpunkt L 280 / Gemeindestraße „Zufahrtsstraße“ bei km 6,892 (Abs.-Nr. 30/Station 4066) im Zuge der L 280 ist das zu erwartende Verkehrsaufkommen anzugeben und die Leistungsfähigkeit nachzuweisen sowie die Verkehrsqualität nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) zu bestimmen. Der Planungshorizont ist für das Jahr 2030 vorzusehen.

Abwägung: Dies wird so beachtet.

Anregung: 3. Zur Gestaltung einer verkehrssicheren Anbindung der Gemeindestraße im Zuge der L 280 sind die „Richtlinien für die Anlage von Landstraßen“ RAL (Ausgabe 2012) zugrunde zu legen, hiernach sind unabhängig von der v. g. verkehrstechnischen Untersuchung entsprechende Abbiegestreifen etc. zu planen.

4. Zur weiteren Abstimmung zwischen dem Landkreis Celle -Untere Verkehrsbehörde-, der Polizei, der Gemeinde und der hiesigen Straßenbauverwaltung wird ein detaillierter Lageplan im Maßstab 1:250 mit Darstellung des Bestandes und der Planung erforderlich. In dem Plan sind die Schleppkurven für das größte in Frage kommende Bemessungsfahrzeug nachzuweisen. Zusätzlich zu dem durch die Schleppkurven ausgewiesenen Mindestflächenbedarf sollten gem. RAL (Ausgabe 2012) seitliche Toleranzen von 0,50 m berücksichtigt werden.

Weiterhin wird ein Ausbauquerschnitt im Maßstab 1:50 mit Angabe der Befestigung erforderlich.

5. Vor Anfertigung der Bauausführungsunterlagen ist der Vorentwurf der Planung im Rahmen eines Sicherheitsaudits der Auditphase 2 zu unterziehen.

Vor Bauausführung ist der Ausführungsentwurf der Baumaßnahme im Rahmen eines Sicherheitsaudits der Auditphase 3 zu unterziehen.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist ein abschließendes Sicherheitsaudit der Phase 4 zur Verkehrsfreigabe durchzuführen.

Die Gemeinde beauftragt zur Durchführung des Audits einen externen Auditor aus der von der BAST zusammengestellten aktuellen Auditorenliste.

Die Ergebnisse des Sicherheitsaudits nebst Stellungnahme hierzu seitens des Planers sind mir nach der jeweiligen Auditphase zeitnah zur Prüfung vorzulegen.

Die Kosten für das Sicherheitsaudit sowie die eventuell sich daraus resultierenden Anpassungen bzw. Änderungen sind durch die Gemeinde zu tragen.

6. Vor Bauausführung von Maßnahmen im o. g. Geltungsbereich der Planvorhaben sowie im Zuge der L 280 wird eine Vereinbarung erforderlich, in der die rechtlichen Beziehungen zwischen der Gemeinde Faßberg und dem Land Niedersachsen, vertreten durch die Leiterin des regionalen Geschäftsbereichs Verden der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, geregelt werden.

Abwägung: Dies betrifft nicht die Bebauungsplanung.

Anregung: 7. In dem Einmündungsbereich der Gemeindestraße „Zufahrtsstraße“ zur L 280 sind Sichtdreiecke gem. RAL (Ausgabe 2012) mit den Schenkellängen 5 m/110 m anzulegen. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in den „Textlichen Festsetzungen“ aufzunehmen.

Abwägung: Dies wird so berücksichtigt.

Anregung: 8. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

9. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.

10. Neuanpflanzungen in Abgrenzung zum Landesstraßengelände sind mit der hiesigen Straßenbauverwaltung (Geschäftsbereich Verden) abzustimmen.

Der Landkreis Celle -Straßenverkehrsamt- und die Polizeiinspektion Celle erhalten je eine Durchschrift zur Kenntnis. Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen. Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.

Abwägung: Dies betrifft nicht die Bebauungsplanung.

SVO Celle-Uelzen Netz GmbH

Anregung: Grundsätzliche Bedenken zu o.g. Bebauungsplan bestehen seitens der Celle-Uelzen Netz GmbH nicht. Vorsorglich verweisen wir auf die eingeschränkte Löschwasserkapazität von 800 l/m aus dem Netz der zentralen Wasserversorgung.

Abwägung: Die Löschwasserkapazität muss so gesichert werden, dass den Anforderungen des Brandschutzes genügt werden kann. Als offene Wasserentnahmestelle steht der Heidesee zur Verfügung. Gegebenenfalls müssen weitere Löschwasserreservoirs angelegt werden.

Zweckverband Abfallwirtschaft Celle

Anregung: Aus der Sicht des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Celle bestehen keine Bedenken, nur bei der Einrichtung des Abfallsammelplatzes wurde ich Sie bitten den Einsatzleiter des Abfuhrbetriebes (Herr Hartung, tel. 05141 -750272) hierzu zu befragen.

Abwägung: Dem wird gegebenenfalls zu gegebener Zeit so gefolgt.

Anregung: Dem Zweckverband Abfallwirtschaft Celle sind in dem geplanten Bereich nach jetzigen Erkenntnissen keine Altablagerungen bekannt. Ca. 200 m südöstlich befinden sich die beiden Altablagerungen 351.010.4.013 Schmarbeck-Langes Gehege und 351.010.4.021 Schmarbeck-Wolters Gehege. Auskünfte über Altstandorte, Rüstungsaltlasten und flächige, schädliche Bodenveränderungen erteilt der Landkreis Celle.

Abwägung: Dies wird in der Begründung so dargestellt.

Anregungen aus der Öffentlichkeit liegen nicht vor.

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

Anregungen der Träger öffentlicher Belange

Abwasserverband Matheide

Anregung: Anbei erhalten Sie meine ergänzende Stellungnahme im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Flächennutzungsplan 6. Änderung:

Mit meiner Stellungnahme vom 16.03.2015 habe ich bereits auf den hohen Auslastungsgrad der Kläranlage Faßberg und auf die notwendige Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Abwasserdruckrohrleitung zur Kläranlage Faßberg hingewiesen.

Ich bitte nochmals um Stellungnahme zu den bereits in meinem o. a. Schreiben genannten Punkten, da ggf. notwendige Maßnahmen an den abwassertechnischen Anlagen (Kläranlage und Pumpwerk/Druckrohrleitung) erforderlich sein könnten.

1. Ausweisung der Bettenbelegung in der Endausbaustufe bezogen auf Einwohnerwerte
 2. Angaben zur zeitlichen Umsetzung (Bauabschnitte und deren Realisierung) bzw. Angaben zum Zeitpunkt, wann mit der Endausbaustufe gerechnet werden kann.
 3. Angabe des mittleren Zuflusses und des stündlichen Spitzenzuflusses bezogen auf den Schmutzwasseranfall in Abhängigkeit evtl. zeitlicher Bauabschnitte
 4. Angabe der organischen Verschmutzung (Frachten bezogen auf den Einwohnerwert)
- Zusätzlich zu den Ihnen bereits benannten Punkten bitte ich um Mitteilung, welche Funktion die im Lageplan ausgewiesene Abwasseranlage haben soll und mit welcher Menge an Rückspülwasser aus dem geplanten Hallenbad zu rechnen ist

Ggf. sind zwecks Vergleichmäßigung der einzuleitenden Abwassermengen in das Schmutzwasserkanalnetz des Abwasserverbandes entsprechende Speichermöglichkeiten auf dem Ferienpark vorzusehen.

Weiterhin weise ich darauf hin, dass bisher nicht veranlagte Flächen zum Abwasserbeitrag herangezogen und in die Beitragspflicht hinwachsen werden. Das Maß der baulichen Nutzung und die heranzuziehende Fläche ergeben sich aus dem B-Plan.

Abwägung: Das wird so zu gegebener Zeit berücksichtigt werden, betrifft jedoch nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

BAIUDBw

Anregung: Der Standort der o. g. Maßnahme befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Faßberg und im Interessenbereich der LV-Radaranlage Visselhövede.

Es wird aus Flugsicherungsbelangen dem Bauvorhaben bei einer max. Bauhöhe von bis zu 30 m über Grund zugestimmt.

Sollte es bei diesem Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (E-Mail: LufABw1d@bundeswehr.org) einzureichen.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass es aufgrund der Nähe zum Flugplatz zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Bei Änderung der Bauhöhe ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.

Ich bitte, mir zu gegebener Zeit einen Nebenabdruck des Genehmigungsbescheides bzw. der Bekanntmachung zu übersenden.

Abwägung: Dies wird so zur Kenntnis genommen. Bauhöhen über 30 m werden nicht erreicht.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Anregung: Aus Sicht des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie Hannover - Bereich Bergbau - wird zu dem o.a. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Gegen das o.a. Vorhaben bestehen von unsere Seite Bedenken. Nordwestlich im Grenzbereich des Plangebietes befindet sich eine Gasstation mit Leitungen der Nowega GmbH, Nevinghoff 20, 48147 Münster, das Gasunie Deutschland, Pelikanplatz 5, 30177 Hannover und der ExxonMobil Deutschland GmbH, Riethorst 12, 30659 Hannover.

Ich bitte Sie daher, sich mit den vorgenannten Betrieben in Verbindung zu setzen, damit Ihnen bei Betroffenheit die genaue Lage der Betriebseinrichtung und die zu beachtenden Schutzvorkehrungen mitgeteilt werden können. Erdgasleitungen haben einen Schutzstreifen, der nicht überbaut und/oder mit tiefwurzelndem Bewuchs bepflanzt werden darf. Die Antragsunterlagen sind für unsere Akten zurückbehalten worden.

Abwägung: Informationen, nach denen der Planbereich selbst betroffen wäre, liegen nicht vor.

Landkreis Celle

Anregung: Nach Beteiligung meiner Fachämter und -abteilungen bringe ich Folgendes vor: Eine Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung ist bisher nicht vollständig erfolgt. Daher bestehen derzeit Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf.

Abwägung: Da dies nicht begründet wird, kann dazu keine Abwägung getroffen werden.

Anregung Abt. Bauleitplanung: 1. Die Begründung verweist hinsichtlich der Behandlung der raumordnerischen Belange auf den „Fachbeitrag Tourismus und Erholung (des Beratungsbüros BTE)“. Damit die Inhalte dieses Beitrags Teil der Begründung sind, muss dieses der Begründung als Anlage beigelegt werden. Das bedeutet, dass im Verweis auf den Fachbeitrag bereits deutlich gemacht werden muss, dass dieser als Anlage Teil der Begründung ist. Aus praktikablen Gründen sollte die Anlage mit der Begründung verbunden werden.

Abwägung: Das wird so beachtet.

Anregung: 2. Die erforderlichen Ersatzaufforstungsflächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und auch nicht im Geltungsbereich eines anderen Bebauungsplans. Sollten diese Flächen nicht im Eigentum der Gemeinde sein, ist eine rechtliche (städtebaulicher Vertrag) und dingliche Sicherung (Baulast, Grunddienstbarkeit) erforderlich, um die Durchführung der erforderlichen Ersatzmaßnahmen sicherzustellen. Verträge und Eintragungen im Grundbuch müssen vor Satzungsbeschluss erfolgen. Es empfiehlt sich in der Plandarstellung unter „Hinweise“ die Kompensationsflächen unter Angabe von Ort und Maßnahme aufzunehmen. Eine rechtliche Qualität haben solche Hinweise jedoch nicht, sie dienen lediglich der Information.

Abwägung: Das wird ebenso beachtet.

Anregung Abt. Regionalplanung: Der „Fachbeitrag Tourismus und Erholung (...)“ des Beratungsbüros BTE behandelt ausschließlich die raumordnerischen Effekte bezüglich Tourismus, Erholung und siedlungsstrukturelle Aspekte. Es fehlt eine Behandlung der in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen zeichnerischen Festlegungen des RROP 2005:

- Vorranggebiet für Natur und Landschaft (kleinflächig im nördlichen Änderungsbereich),
- Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft,
- Vorsorgegebiete für Forstwirtschaft.
- regional bedeutsamer (Fahrrad-) Wanderweg

Eine Auseinandersetzung mit dem Vorranggebiet für ruhige Erholung (Erweiterungsfläche, die über den Stand nach der 1. Flächennutzungsplanänderung hinausgeht) und dem Vorsorgegebiet für die ruhige Erholung ist im Fachbeitrag erfolgt.

Darüber hinaus wird das geplante Sondergebiet vollständig von einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft eingefasst. Da in der Hauptsaison die 3.500 Personen des Ferienparks die benachbarten Vorranggebiete aufsuchen, könnten diese bei intensiver Nutzung erheblich beeinträchtigt werden. Sollte erkennbarer Bedarf beim Betrieb entstehen, sollte für den Ferienpark ein erholungs- und tourismusorientiertes Besucherlenkungskonzept erarbeitet werden.

Abwägung: Vorranggebiet für Natur und Landschaft (kleinflächig im nördlichen Änderungsbereich)

Nördlich an das Plangebiet angrenzend wird im Regionalen Raumordnungsprogramm ein „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ dargestellt.

Es kommt zu keiner direkten Beanspruchung der Flächen und vom Vorhabensgebiet selbst gehen auch nicht in nennenswertem Umfang erhöhte Emissionen (Lärm, Schadstoffe) aus. Insofern ist eine Beeinträchtigung der naturschutzfachlichen Bedeutung des Vorranggebietes nicht zu befürchten (zu den Umweltauswirkungen des Vorhabens siehe im Detail die Aussagen des Umweltberichtes). Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass es durch die verstärkte touristische Nutzung des Plangebietes auch zu einer erhöhten Frequentierung des entsprechenden Bereiches kommt. Diese dürfte sich aber in engen Grenzen halten, da das Ferienparkgebiet so konzipiert ist, dass dort zahlreiche Attraktionen für die Gäste angeboten werden, so dass sich diese überwiegend im Ferienparkgebiet selbst aufhalten werden.

Ein der Besucherlenkung dienendes und naturschutzverträgliches Erschließungssystem ist mit dem Wanderwegekonzept für den Naturpark Südheide bereits vorhanden, das auch den Bereich des Ferienparks und dessen Umfeld einbindet. Im Übrigen hat der Landkreis die Möglichkeit, durch die Ausweisung eines Naturschutzgebietes sicherzustellen, dass das Vorranggebiet nur auf den Wegen betreten werden darf, so dass Störwirkungen eng begrenzt bleiben.

Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft

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

Die betreffenden Flächen des Plangebietes wurden bereits vom Kreistag aus dem Landschaftsschutzgebiet „Südheide“ entlassen, so dass die Grundlage für die Darstellung als Vorsorgegebiet weitgehend entfallen ist.

Es werden geeignete Vorkehrungen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild ergriffen (vergleiche Umweltbericht).

Die unvermeidbaren Eingriffe werden durch geeignete Maßnahmen auch im Plangebiet kompensiert (vergleiche Umweltbericht).

Weitere an das Plangebiet angrenzende Bereiche werden nicht direkt in Anspruch genommen (vergleiche Umweltbericht).

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

Vorsorgegebiete für Forstwirtschaft

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

Es ist der dauerhafte Erhalt von Flächen für Wald beziehungsweise von geschlossenen Gehölzbeständen in Teilbereichen (insgesamt etwa 4,4545 ha) der Erweiterungsflächen vorgesehen. Zu erhalten sind alle besonders hochwertigen Waldflächen. Eine ordnungsgemäße Forstwirtschaft ist in diesen Bereichen weiter zulässig (vergleiche Umweltbericht).

Die unvermeidbaren Waldumwandlungen werden durch Ersatzaufforstungen und Waldaufwertungen nach den Regelungen des NWaldLG kompensiert, so dass es auch zu einer Erhöhung des Waldanteiles an anderer Stelle kommt. Die ordnungsgemäße Forstwirtschaft ist im Bereich der Aufforstungsflächen zulässig (vergleiche Umweltbericht).

Zur Bebauung wird der erforderliche Abstand zum Waldrand eingehalten (vergleiche Umweltbericht). bzw. ergänzt.

Regional bedeutsamer (Fahrrad-) Wanderweg

Der Weg ist in der dem Umweltbericht zugrunde liegenden Umweltverträglichkeitsstudie dargestellt. Er ist vom Vorhaben nicht betroffen.

Anregung: Zudem ist dem vorliegenden Entwurf nicht zu entnehmen, ob, wie in meiner Stellungnahme vom 20.03.2015 empfohlen, eine Beteiligung der Stadt Celle, Winsen/Aller, Wienhausen, Region Hannover und des Zweckverband Großraum Braunschweig erfolgt ist.

Abwägung: Eine solche Beteiligung hat nicht stattgefunden.

Anregung: Bei der Festsetzung, dass in den Sondergebieten (jeweils) eine Verkaufsfläche bis 250 m² (Mini - markt) zulässig ist, handelt es sich offensichtlich um einen Fehler. Andernfalls wären negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur in den benachbarten Zentralen Orten zu erwarten und daher durch restriktivere Festsetzungen zu vermeiden.

Abwägung: Es ist so gemeint, dass EIN Markt zulässig sein soll. Dies wird redaktionell so konkretisiert.

Anregung Abt. Naturschutz: 1. Naturschutzfachliche und -rechtliche Bewertung

Die beabsichtigte Planung führt zu erheblichen Beeinträchtigungen für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Nachteilig betroffen sind insbesondere die Schutzgüter 'Pflanzen', 'Tiere' und damit die 'biologische Vielfalt' an sich - es entstehen Eingriffstatbestände gemäß § 14 (1) BNatSchG.

Von dem Vorhaben betroffen ist insbesondere eine Vielzahl gesetzlich besonders, tlw. streng geschützter Tiere, häufig mit landesweitem Gefährdungsstatus (z. B. Fledermäuse), deren Lebensräume zerstört, geschädigt oder belastet werden (Besonderer Artenschutz, § 44 BNatSchG).

Außerdem wird durch die Planung die Vernichtung von über 17,5 ha Wald, z. T. von überdurchschnittlichem Wert, eingeleitet (Waldumwandlungen, § 8 NWaldLG).

Insgesamt ist das Vorhaben aus Naturschutzsicht als besonders kritisch zu bewerten.

Die fundierte Umweltverträglichkeitsstudie lässt insofern auch folgerichtig erkennen, dass nur ein sehr schmaler Grat besteht, die naturschutzrechtliche Zulässigkeit der Planung zu gewährleisten, die sich gemäß der Studie vielfach im „Zulässigkeitsgrenzbereich“ bewegt, z. B. bei Verlusten von Vegetationsbeständen oder Verlusten bzw. Beeinträchtigungen von Tierhabitaten. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht auszulösen (§ 44 BNatSchG) müssen vielfach Schutzvorkehrungen, funktionserhaltende Maßnahmen oder die Schaffung neuer Habitate erfolgen, um betroffene Arten zu schützen bzw. zu unterstützen oder Populationen rechtzeitig einen mindestens gleich großen und geeigneten Lebensraum zurückzugeben, wo diese verloren gehen.

Die Gutachten verweisen insofern auf sehr umfangreiche Maßnahmen, die zu verschiedenen Zeiten und in unterschiedlicher Art und Weise zu veranlassen sind, um die naturschutzrechtlichen Anforderungen bewältigen zu können; im Einzelnen wird hierzu auf die Gutachten, insbesondere den Umweltbericht verwiesen und an dieser Stelle wegen ihrer Umfänglichkeit nur eine Zusammenfassung wiedergegeben:

- Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter, insbesondere vor und während der baulichen Umsetzung der Planung, siehe Kapitel 2.3.1 des Umweltberichtes. Diese Maßnahmen sind von Bedeutung, um das Erreichen einer Erheblichkeitsschwelle zu vermeiden und damit ggf. eine Unzulässigkeit.
- Durchführung verschiedener, vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (A1, A2, A3, A5), siehe Kapitel 2.3.2.2 des Umweltberichtes. Die Funktionen dieser Maßnahmen müssen erfüllen sein, bevor die entsprechenden Funktionen im Plangebiet zerstört werden.
- Durchführung verschiedener Kompensationsmaßnahmen (A4, E6, E7, E8, E9, E10), siehe Kapitel 2.3.2.2 des Umweltberichts. Durch diese Maßnahmen sind die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise wieder herzustellen.

Die verschiedenen Vorkehrungen, vorzuziehenden Ausgleichsmaßnahmen und Kompensationen stellen essentielle Verursacherpflichten dar. Nur durch deren Zusammenspiel und der Gesamtheit aller Maßnahmen kann den naturschutzrechtlichen Anforderungen der Umweltverträglichkeitsstudie ausreichend Rechnung getragen werden - dem Vorhaben wird insofern aus Naturschutzsicht nur zugestimmt, wenn alle genannten Maßnahmen bestimmungsgemäß ausgeführt werden.

Zur Sicherstellung der genannten, sehr umfangreichen Maßnahmen, wird eine ökologische Begleitung bei der Vorbereitung und Umsetzung der Planung für unverzichtbar gehalten - mit dieser sollte möglichst das bereits für die Umweltbelange beauftragte Landschaftsplanungsbüro beauftragt werden, alternativ eine andere, mit der Materie vertraute Fachkraft.

Weiterhin wird auf Kapitel 3.2 des Umweltberichts verwiesen, wonach eine Überwachung und Überprüfung der festgesetzten Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich ist (§ 4c BauGB, Überwachungspflicht der Gemeinden). Ein entsprechender Nachweis über die frist- und sachgerechte Durchführung aller Naturschutzmaßnahmen könnte im Rahmen der genannten ökologischen Begleitung erfolgen.

Abwägung: Das wird zu gegebener Zeit so beachtet.

Anregung II. Hinweise zur Kartendarstellung des Bebauungsplans: Wesentliche Maßnahme zur Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen ist der Erhalt der wertvollsten Waldbestände innerhalb des Plangebietes. Diese Waldbestände finden sich im Bebauungsplan als Festsetzung „Flächen für Wald“ wieder, werden aber nicht weiter konkretisiert. Da für die Waldfunktion dieser Flächen ganz besonders der dauerhafte Erhalt eines geschlossenen Waldbestandes notwendig ist wird gebeten, diese Anforderung in den textlichen Festsetzungen zu verankern. Außerdem fehlt eine zeichnerische und textliche Festsetzung der als besonders schutzwürdig kartierten alten Laubbäume, siehe Abb. 2-1 im walddrechtlichen Gutachten.

Abwägung: Dies wird so beachtet.

Anregung III. Waldrechtliche Hinweise: Gemäß § 5 (1) NWaldLG haben die Behörden bei ihren Planungen und Maßnahmen, die in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können, die Funktionen des Waldes nach § 1 Nr. 1 NWaldLG zu berücksichtigen und die Anstalt Niedersächsische Landesforsten zu unterrichten und anzuhören. Inwieweit dies seitens der für die Planung zuständigen Gemeinde Faßberg erfolgt ist, ist nicht bekannt - Bewertungen zu der Waldumwandlung und den Ersatzaufforstungen seitens der Niedersächsischen Landesforsten lagen jedenfalls nicht vor; insofern kann als Waldbehörde zu den Waldbelangen keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Abwägung: Die Landesforst ist beteiligt worden.

Anregung Abt. Wasserwirtschaft: 1. In den Unterlagen wurden keine Angaben zur Abschätzung des Abwasseranfalls gemacht. Es stellen sich die Fragen, wie viele Ferienhäuser in welcher Größe in welchen Zeiträumen gebaut werden sollen, wie es mit den Einrichtungen für Sport, Spiel und Freizeit aussieht, was genau darunter zu verstehen ist und wann die Realisierung angedacht ist. Auf dem Lageplan ist eine Abwasseranlage dargestellt, zu der im Text keine näheren Angaben gemacht wurden. Es ist auszuführen, wozu diese Abwasseranlage dienen soll.

Im Text wird der Anschluss an die Kläranlage Faßberg erwähnt, der gegebenenfalls einen Ausbau der Kläranlage zur Folge hätte. Die Kläranlage Faßberg ist derzeit an der Belastungsgrenze. Diverse Bebauungspläne für Gewerbe und sonstige Nutzungen liegen bereits vor bzw. sind laut Begründung geplant.

Ohne genaue Angaben zum Abwasseranfall und seiner Zusammensetzung sowie zum zeitlichen Ablauf der Baumaßnahmen ist eine Abschätzung der zusätzlichen Belastung für die Kläranlage Faßberg nicht möglich.

Erweiterungsmaßnahmen erfordern einen erheblichen Zeitvorlauf, insbesondere wenn noch Fördergelder beantragt werden können. Gerade innerhalb einer Umbauphase wäre es mehr als ungünstig, wenn die Kläranlage bereits dann mit einer Überbelastung betrieben werden müsste.

Abwägung: Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Anregung: 2. Die Planung umfasst auch einen rd. 2 ha großen See. Bei dem durch Kieselgurabbau entstandenen Heidesee handelt es sich um ein ausschließlich aus dem Grundwasser gespeistes Gewässer. Der See hat eine mittlere Tiefe von rd. 2.50 m. Die Sichttiefe beträgt im Mittel ca. 1.20 m. Durch die Umgebung sowie die Nutzung des Sees werden Nährstoffe in den Wasserkörper eingetragen, die sich im Laufe der Zeit akkumulieren. Derzeit wird der See als eutroph (nährstoffreich) eingestuft. Die Badegewässerqualität hat sich bereits jetzt verschlechtert; sie musste in diesem Sommer um eine Stufe herabgesetzt werden.

Sollte der See überlastet werden, können unerwünschte Nebeneffekte wie Algenmassenentwicklung mit belästigender Geruchsbildung im Nachgang und/oder auch Beschränkungen der Badezulassung ausgelöst werden. Es wird dringend empfohlen, die Belastungsgrenze des Sees bei der Entwicklung des Geländes frühzeitig in die Planungen einzubeziehen.

Abwägung: Dies wird so beachtet, betrifft aber nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Anregung Abt. Bauaufsicht: 1. Die textliche Festsetzung 1. ist nicht ausreichend konkretisiert. Sie legt fest, dass „innerhalb der Sondergebiete“ bestimmte Nutzungen zulässig sind. Demnach sind in jedem Baufenster mit der Festsetzung „SO“ die nachfolgend aufgezählten Nutzungen zulässig:

- Minimarkt
- Kinderhaus
- Zentral-, Verwaltungs- und Empfangsgebäude
- Hallenbad
- Gastronomie

Ich nehme an, dass sich die Zulässigkeit auf die Gesamtheit der Sondergebiete innerhalb des Geltungsbereichs und nicht auf die einzelnen Sondergebiete beziehen soll. Hier ist eine Klarstellung erforderlich.

Abwägung: Das ist richtig und wird so redaktionell konkretisiert.

Anregung: Es werden Zentral-, Verwaltungs- und Empfangsgebäude mit max. 6.000 m² Grundfläche festgesetzt. Es ist nicht eindeutig, ob sich die maximale Grundfläche auf alle Gebäude insgesamt oder jeweils bezieht.

Abwägung: Auch das wird redaktionell konkretisiert: Es bezieht sich auf alle Gebäude insgesamt.

Anregung: Weiterhin nicht eindeutig ist, ob die Verkaufsfläche des Minimarkts von max. 250 m² die Grundfläche des Hallenbads mit max. 1.500 m², der Gastronomie mit max. 1.000 m², Personalwohnungen mit insgesamt 400 m² Geschossfläche und Anlagen die der Ver- und Entsorgung dienen zu diesen 6.000 m² hinzukommen oder zusätzlich sind.

Abwägung: Sie kommen dazu. Das wird ebenfalls redaktionell konkretisiert.

Anregung: 2. Die festgesetzte Grundfläche für die einzelnen Ferienhaustypen ist mit 120 m² bereits recht großzügig. Bei zulässigen zwei Vollgeschossen wären somit 319 m² Grundfläche (gemäß NBauO) möglich.

Abwägung: Das ist richtig, entspricht aber den Planungen für die Ferienhäuser, die familiengerecht sein sollen.

Anregung: 3. Im gesamten Bereich um den See, soll gemäß Festsetzung auch Camping zulässig sein. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass bei der Genehmigung die Campingplatzverordnung zur Anwendung kommen wird. Daher sind die Bereiche, in denen Camping stattfinden soll spätestens bis zur Bauantragsstellung zu definieren und gemäß genannter Verordnung einzureichen. Dies bedeutet, dass eine Mischung von Ferienhäusern und Campingstellplätzen u.U. schwierig zu genehmigen sein wird.

Abwägung: Eine Mischung ist nicht vorgesehen. Es soll die vorhandene Campingplatznutzung fortgesetzt werden können, bis eine Umwandlung in ein Ferienhausgebiet ansteht. Das kann in der Begründung so näher erläutert werden.

Anregung: 4. In der textl. Festsetzung Nr. 2 sind Regelungen zu Flächen, für die keine Bebauung zulässig ist, vorhanden. Zeichnerisch findet diese Festsetzung lediglich im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße zur L 280 Eingang. Fraglich ist, weshalb in diesem Zusammenhang keine Brandschutzstreifen festgesetzt werden. Brandschutzstreifen sind von jeglicher Bebauung, Nutzung und Bewuchs freizuhalten, die dem Zweck dieser zuwider läuft. Zweck der Brandschutzstreifen ist, den Feuerüberschlag im Brandfall zu verhindern und ggf. die Erreichbarkeit für Feuerbekämpfungsmaßnahmen zu erleichtern.

Abwägung: Diese Festlegung gilt für das früher so genannte Sichtdreieck, kann aber auf den Brandschutzstreifen ausgedehnt werden.

Anregung: 5. Die Baufenster sind teilweise erheblich tiefer als 50 m und teils nur mit einseitiger Straßenerschließung. In einigen Bereichen ist fraglich, wie die Erschließung für Pkw, Müllfahrzeuge und Rettungsdienste gewährleistet werden soll:

a. Östlich des Sees ist ein Bereich der nur durch Fußwege erschlossen wird.

Abwägung: Das ist nicht richtig, weil östlich dieses Bereiches ebenfalls eine Straße verläuft. Allerdings sollte hier eine textliche Festsetzung zugunsten einer Durchfahrbarkeit der festgesetzten Flächen für Pflanzenerhalt und Anpflanzung redaktionell ergänzt werden.

Anregung: b. Die Haupteerschließung von der L 280 endet abrupt vor einem ca. 75m tiefen Baufenster.

Abwägung: Das ist richtig; dort ist das Zentralgebäude mit einer entsprechend großen überbauten Fläche vorgesehen.

Anregung: c. Der Anschluss von der Haupteerschließung an den östlichen Teil des Feriengebietes wurde nicht festgesetzt. Diese Erschließung läuft ausschließlich über den südlich des Geltungsbereichs verlaufenden jetzigen Waldweg oder um den gesamten See herum, dies könnte im Notfall zu lang sein.

Abwägung: Dieser Bereich wird von Süden kommend direkt über die genannte Zufahrt anfahrbar. Eine zusätzliche Querverbindung in zentralen Bereich würde diesen Bereich nicht schneller anfahrbar machen.

Anregung: d. In den Festsetzungen für die Pflanzflächen (A3 + A4 - Erhalt- und Anpflanzflächen) wurde nicht die Möglichkeit eröffnet, diese durch Grundstückszufahrten zu unterbrechen, daher sind die geplanten Straßen teilweise nicht zur Grundstückerschließung geeignet.

Abwägung: Dies wird redaktionell ergänzt.

Anregung Abt. vorbeugender Brandschutz: Der vorgelegte Bebauungsplan ist brandschutztechnisch nicht prüffähig.

Folgende Punkte sind zu beachten:

1. Es ist für die Gesamtanlage ein Konzept für die Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr zu erstellen. Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist einzuhalten. Es sind entsprechende Ausweichstellen für Gegenverkehr (LKW) sowie Aufstell- und Bewegungsflächen einzuplanen. Unbefestigte Wege sind als Flächen für die Feuerwehr nicht möglich. Gebäude dürfen nicht mehr als 50 m von einer Feuerwehraufstell- und Bewegungsfläche entfernt sein. Feuerwehrezufahrt mit einer Länge über 50 m sind mit einer Wendemöglichkeit (Radius 8 m) auszustatten. Ich bitte darum, das Konzept als Plan im Maßstab 1:500 bereitzustellen.

2. Es ist ein Konzept zur Löschwasserversorgung vorzulegen. Die Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 über einen Zeitraum von 2 Stunden in einem Umkreis von 300 m sicherzustellen. Die erste Löschwasserentnahmestelle für jedes Gebäude muss sich in einem Umkreis von 150 befinden.

3. Zum Wald hin ist ein Brandschutzstreifen (empfohlene Breite 25 m) herzustellen.

4. Die Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser ist einzuhalten.

Wichtiger Hinweis:

Es ist unbedingt zu prüfen, ob die Rettungskräfte (Feuerwehr und Rettungsdienst) innerhalb der Hilfsfrist mit ausreichend Personal und Einsatzmitteln die Objekte innerhalb des Ferienpark Gebietes erreichen.

Abwägung: Das ist alles zu berücksichtigen, betrifft aber mit Ausnahme des Brandschutzstreifens, der zu berücksichtigen ist, nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Brandschutz ist aber in jedem Fall ausreichend zu beachten. Dies muss innerhalb der Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Anregung Abt. Straßenverkehr: Ich weise daraufhin, dass auf eine Linksabbiegespur nur nach Zustimmung der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr verzichtet werden kann.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Grundstück der Landesstraße ist für diesen Zweck in jedem Fall breit genug, um eine Linksabbiegespur aufzunehmen.

Anregung Allgemeiner Hinweis: Bitte beachten Sie, dass ich eine digitalisierte Ausfertigung 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. Bei Fragen können Sie sich an meine Mitarbeiterin Frau Berg unter der oben genannten Telefonnummer wenden.

Abwägung: Dies wird zu gegebener Zeit so beachtet werden.

Landkreis Uelzen

Anregung: Vom Landkreis Uelzen ergeht aus raumordnerischer Sicht folgende Stellungnahme: Gegen die vorgelegten Planungen bestehen raumordnerische Bedenken, da -ein Verstoß gegen die Regelungen des LROP in Ziffer 2.1 05 Satz 2 und 3 gesehen wird. Die Siedlungsstruktur im Norden des Landkreises Celle wird wesentlich beeinträchtigt. Bei einer Verwirklichung der vorgelegten Planung würde ein Siedlungskörper entstehen, der in seiner Gästezahl der Einwohnerzahl des Kernortes von Unterlüß gleich kommt. Eine räumliche und infrastrukturelle Anbindung an das Grundzentrum Faßberg ist nicht gegeben.

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

Anregung: Faßberg als Standort für die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung im RROP des Landkreis Celle festgelegt wurde und nicht das Plangebiet.

Abwägung: Es muss 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.

Anregung: die in Kapitel 3.3 bzw. 3.6 der entsprechenden Begründungen erfolgte Abwägung zu dem mit Schreiben vom 12.03.2015 vorgebrachten Hinweis zum Schießplatz der Fa. Rheinmetall nicht § 2 Abs. 3 BauGB entspricht. Die Gemeinde hat selbständig die Abwägungsmasse zu ermitteln.

Abwägung: Dort wird ausgeführt, dass Einschränkungen der Erholungsfunktion des bestehenden Campingplatzes Oberohe durch das Sperrgebiet bzw. die dortigen Aktivitäten der Gemeinde Faßberg nicht bekannt sind. Insofern wird keine Veranlassung gesehen, auf den Hinweis weiter einzugehen.

Anregung: die Beschränkung der zulässigen Einzelhandelsflächen nicht eindeutig genug aus der textlichen Festsetzung 1 hervorgeht. Hier ist vor dem Wort „Minimarkt“ das Wort „ein“ zu setzen, um deutlich zu machen, dass für das gesamte Plangebiet nur einmal 250 qm Verkaufsfläche zulässig ist und nicht für jedes einzelne Sondergebiet,

Abwägung: Das wird redaktionell so klargestellt.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden

Anregung: Von der Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung der o. g. Planvorhaben habe ich Kenntnis genommen.

Auf meine Stellungnahme, die ich am 13.03.15 im Rahmen der TÖB - Beteiligung abgegeben habe, nehme ich Bezug.

In Ergänzung meiner v. g. Stellungnahme bestehen gegen die o. g. Planvorhaben keine Bedenken, wenn die folgenden Forderungen beachtet werden:

1. Unabhängig vom Ergebnis der vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung des Büros „Zacharias Verkehrsplanungen“ vom Dezember 2015 ist aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße sowie gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen „RAL (Ausgabe 2012)“ eine verkehrssichere Anbindung der Gemeindestraße im Zuge der L 280 durch Einbau entsprechender Abbiegestreifen etc. zu planen.

Eine Prüfung des Einmündungsbereichs L 280/Gemeindestraße in Abschnitt 30 bei Station 4.066 hat ergeben, dass zusätzlich ein verkehrsgerechter Ausbau des Einmündungsbereichs notwendig wird. Auf vorliegenden Fotoaufnahmen sind entsprechende Ausfahrungen sowie eine ungenügende Breite und Befestigung der Verkehrsfläche zu erkennen.

2. Die vorgenannten erforderlichen Aus- u. Umbaumaßnahmen im Knotenpunkt L 280 / Gemeindestraße sind im Rahmen der o. g. Planvorhaben entsprechend zu berücksichtigen, ggf. ist zur planungsrechtlichen Absicherung der Geltungsbereich entsprechend auszuweiten. Weiterhin sind auf Grund der erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensation alle ggf. entfallenden Bäume in der Planzeichnung des Bebauungsplans darzustellen.

Der Landkreis Celle -Untere Verkehrsbehörde- und die Polizeiinspektion Celle erhalten je eine Durchschrift zur Kenntnis. Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen. Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.

Abwägung: Das Grundstück der Landesstraße ist breit genug, um eine Linksabbiegespur aufnehmen zu können, wenn sich dies als erforderlich beurteilt wird. Die Länge ist gegebenenfalls anzupassen. Hierzu muss tiefbauplanerisch festgestellt werden, welche Länge eine Linksabbiegespur benötigen würde.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Anregung: Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 06.09.2016. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Abwägung: Das wird zur Kenntnis genommen. Planinhalte sind nicht betroffen.

Zweckverband Abfallwirtschaft Celle

Anregung: Aus der Sicht des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Celle bestehen keine Bedenken, nur bei der Einrichtung des Abfallsammelplatzes wurde ich Sie bitten den Einsatzleiter des Abfuhrbetriebes [REDACTED] hierzu zu befragen.

Abwägung: Das wird zu gegebener Zeit durch den Bauherrn so beachtet werden.

Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Fuhrberg

Anregung: Von der o. a. Planung ist Wald direkt und indirekt betroffen, innerhalb und außerhalb angrenzend befinden sich große Waldbereiche.

In der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans wird angegeben, dass der Planbereich bereits in der derzeit gültigen Fassung der 1. Änderung weitgehend als Sondergebiet dargestellt ist. Tatsächlich ist der Erweiterungsbereich des Ferienparks jedoch überwiegend Wald und befindet sich außerhalb des Änderungsbereichs der 1. Änderung. In deren Rahmen wurde eine Umnutzung von 5,5 ha Wald für die Erweiterung des Ferienparks vorgesehen, nunmehr sollen insgesamt 17,5 ha Wald umgewandelt werden. Welche Darstellung der gültige Flächennutzungsplan für den neu hinzu kommenden Bereich trifft, ist in der entsprechenden Abbildung nicht dargestellt. Dadurch entsteht der irreführende Eindruck, dass von der 6. Planänderung nur wenig Wald betroffen sei.

Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans sollen einige Waldbereiche erhalten bleiben und als solche dargestellt werden. Diese Darstellung im Flächennutzungsplan als „Wald“ wird ausdrücklich begrüßt.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird angegeben, dass bislang nur für eine verhältnismäßig kleine und zentrale Fläche des Ferienparks eine Bauleitplanung besteht. Hier fehlt eine Aussage, auf welcher Rechtsgrundlage der übrige Bereich des Ferienparks betrieben wird.

Wird im Zuge einer Bauleitplanung Wald für andere Zwecke beansprucht, hat die Gemeinde gemäß § 8 (2) Satz 3 NWaldLG eine Abwägung über die Angemessenheit der Waldumwandlung vorzunehmen. Sie richtet sich nach den Vorgaben des § 8 Absätze 3 bis 8 NWaldLG. Diese Abwägung fehlt bislang und ist zu ergänzen. (Die Aussage des Waldrechtlichen Gutachtens zum wirtschaftlichen Interesse des Vorhabenträgers stellt keine Abwägung in diesem Sinn dar.)

Zu der Abwägung gebe ich folgende Hinweise:

Der zur Umwandlung vorgesehene Wald erfüllt im Süden eine gemäß Waldfunktionenkarte besondere Funktion für den Lärmschutz. Seine Beseitigung erhöht die Lärmbelästigung des Ferienparks und der Siedlung Oberohe.

Gemäß Waldrechtlichem Gutachten hat der betroffene Wald teilweise eine erhebliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich des Arten- und Biotopschutzes.

Die Waldbereiche liegen in einem Vorranggebiet für Erholung, der Wald hat für die Erholungseignung des Gebiets eine wesentliche Bedeutung.

Die genannten Aspekte sprechen gegen eine Umwandlung von Wald an dieser Stelle und sind mit den Gründen, die für das Vorhaben sprechen, angemessen abzuwägen.

An der L 280 ist ggf. ein Ausbau des Einmündungsbereichs erforderlich. Da hier allseits Wald angrenzt, würde eine Erweiterung der Verkehrsfläche über den jetzigen Umfang hinaus eine weitere Waldumwandlung nach sich ziehen.

Sollte die Waldumwandlung beschlossen werden, ist eine angemessene Ersatzaufforstung erforderlich. Zu den dazu im Waldrechtlichen Gutachten enthaltenen Aussagen teile ich Folgendes mit:

Maßnahme E 7:

Das Zurückdrängen der Späten Traubenkirsche ist eine übliche forstwirtschaftliche Pflegemaßnahme im Rahmen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sofern dies zum Erreichen der waldbaulichen Ziele für den jeweiligen Bestand notwendig und sinnvoll ist. Insofern kann sie gemäß Ausführungserlass zum Waldgesetz nicht als so genannte waldverbessernde Maßnahme anerkannt werden.

Außerdem ist ein einmaliges Entnehmen der Traubenkirschen nicht erfolgreich, da diese Art ein besonders starkes Wiederausschlagsvermögen auszeichnet. Daher müsste das Entnehmen mehrfach wiederholt erfolgen, kombiniert mit der vollflächigen Pflanzung einer schattentoleranten Baumart wie der Buche. Dies hätte zur Folge, dass die Traubenkirsche von der schattenverträglichen Buche verdrängt würde und nach einiger Zeit nicht wieder ausschlagen könnte. Dazu müssen aber Mindestvoraussetzungen an die Bodengüte gegeben sein, welche zunächst durch eine forstliche Standortkartierung nachzuweisen wären.

Schließlich liegt der Anteil der Eiche im Bestand bei höchstens 5 %. Daher ist nur ein sehr geringes Förderungspotential gegeben. Auch aus diesem Grund ist die Entnahme der Traubenkirsche zur Förderung der Eiche hier nicht sinnvoll.

Die Herleitung des erforderlichen Flächenumfangs der Maßnahme wird im Waldrechtlichen Gutachten in Form einer Wertrelation vorgenommen. Dazu wird der Wert der Fläche im Ausgangs- und Zielzustand miteinander verglichen. Nach wiederholter, mündlicher Mitteilung des ML ist als Wertrelation aber der Vergleich zwischen den Kosten der Maßnahme und einer anderenfalls durchzuführenden Aufforstung heranzuziehen. (Ein Ausgleichspflichtiger, der an Stelle einer Aufforstung eine waldverbessernde Maßnahme durchführt, soll dadurch finanziell nicht besser gestellt werden.) Eine Erstaufforstung mit einer prozentualen Baumartenverteilung wie im verloren gehenden Wald würde durchschnittlich 7500 € netto je Hektar kosten. (Dieser Wert wurde nach den Förderrichtlinien der Landwirtschaftskammer kalkuliert, wonach sich auch die Förderbeiträge an Waldbesitzer richten.) Die Entnahme der späten Traubenkirsche wird dagegen höchstens

1000 € netto je Hektar kosten. Dies liegt weit unter den Kosten für eine Erstaufforstung, weshalb hier der Höchstsatz (das Dreifache der Fläche) angesetzt werden müsste.

Abwägung: Die Entnahme der Späten Traubenkirsche ist unabhängig von den waldrechtlichen Anforderungen auch aus artenschutzrechtlichen Anforderungen geboten. Sie erfüllt aber auch die waldrechtlichen Anforderungen, weil erst durch das Zurückdrängen der Traubenkirsche die Waldverjüngung mit für eine forstliche Bewirtschaftung angemessenen Baumarten möglich wird, wodurch die Nutzbarkeit des Bestandes deutlich verbessert wird. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Schutz- und Erholungsfunktion geleistet, weil ein aus Naturschutzsicht hochwertiger Waldtyp entwickelt wird. Die Rücknahme der Traubenkirsche geht über die forstübliche Pflege und Bewirtschaftung hinaus, insbesondere weil im vorliegenden Fall auf eine Pflanzung von Schattbaumarten verzichtet und stattdessen ein Eichen-Mischwald angestrebt wird. Das erfordert auch, dass die Traubenkirsche nicht nur einmalig entnommen wird, sondern im Anschluss durch Folgepflegemaßnahmen dafür Sorge zu tragen ist, dass sie nicht erneut den Bestand bestimmt (*„Ein Wiederaufwachsen der Späten Trauben-Kirsche ist durch Folgepflegemaßnahmen (regelmäßiges Auf-den-Stock-setzen oder Entasten der verbliebenen unteren Stammstücke) zu unterbinden“*, S. 41 des Umweltberichtes). Aufgrund dieser Folgepflegemaßnahmen liegen die

Kosten der Maßnahme auch deutlich über der Schätzung in der Einwendung und erreicht damit eine hinreichende Höhe für die waldrechtliche Anerkennung als Waldverbesserung. Eine Flächenvergrößerung der Maßnahmenfläche ist somit verzichtbar.

Anregung Maßnahme E 8: Die vorgesehene Fläche ist für eine Erstaufforstung geeignet. Die Freihaltung eines Saumstreifens entlang der Heideflächen ist ökologisch sinnvoll und wird unterstützt.

Die beabsichtigte Baumartenwahl steht nicht vollständig im Einklang mit dem Ergebnis der forstlichen Standortkartierung. Zwar gehören diese Baumarten hier zur potentiell natürlichen Waldgesellschaft, nach den Richtlinien zur Baumartenwahl (LÖWE-Erlass der Niedersächsischen Landesforsten, Förderrichtlinien der Landwirtschaftskammer) werden aber auch andere Baumarten und Mischungen vorgegeben. Um auch die verloren gehende Nutzfunktion des umzuwandelnden Waldes angemessen zu ersetzen - die auf über 10 ha der Umwandlungsfläche durchschnittlich bzw. überdurchschnittlich ist (Waldrechtliches Gutachten, Tab. 7) – ist eine Wahl ertragreicherer Baumarten nötig. Die Buche wächst zwar unter den gegebenen Standortbedingungen, bringt hier aber nur eine schwache Wuchsleistung. Somit dient sie vorrangig der ökologischen Aufwertung des Waldes. Daher wäre eine Mischung aus Kiefern mit Anteilen von Buchen, aber auch Douglasien oder Lärchen angemessen, um alle verloren gehenden Waldfunktionen zu ersetzen. Es wird daher vorgeschlagen, in der Bauleitplanung lediglich die Verwendung standortgerechter Baumarten zur Anlage eines multifunktionalen Waldes festzuschreiben. Die detaillierte Festlegung von Baumarten, Mischungsverhältnis und Pflanzverband kann in einem Kulturplan erfolgen, der z. B. Bestandteil eines städtebaulichen Vertrages wird.

In diesem Zusammenhang verwundert die Formulierung im Waldrechtlichen Gutachten, „die zukünftige ordnungsgemäße forstliche Bewirtschaftung der Flächen ist zulässig, ...“ (S. 26). Gemäß Waldrecht ist jeder Waldeigentümer zur ordnungsgemäßen Forstwirtschaft verpflichtet.

Abwägung: Die geforderte Änderung der Baumartenzusammensetzung ist zurückzuweisen, weil die Maßnahme E 8 gleichzeitig auch naturschutzrechtliche Kompensationsverpflichtungen erfüllen muss, was nur über die vorgegebene Baumartenzusammensetzung sichergestellt werden kann. Die gewählte Baumartenzusammensetzung entspricht einem empfohlenen Betriebszieltyp auf Basis der durchgeführten forstlichen Standortkartierung und ist somit auch in Bezug auf die Nutzfunktion des Waldes als angemessen einzustufen.

Anregung Maßnahme E 9: Der hierfür vorgesehene Kiefernbestand ist für eine Unterbaumaßnahme hinsichtlich seines Alters und seiner Struktur geeignet. Offen ist dagegen noch, ob die Bodengüte für einen Buchenanbau geeignet ist. Dies ist durch eine forstliche Standortkartierung nachzuweisen.

In Bezug auf die Herleitung des Flächenumfangs gilt das unter E 7 Gesagte sinngemäß. Die Kosten für einen Buchen-Unterbau betragen durchschnittlich 2500 € netto je Hektar. Somit ist bei einem Buchen-Unterbau an Stelle einer Aufforstung das Dreifache an Fläche erforderlich.

Zu allen waldrechtlichen Ersatzmaßnahmen fehlt eine Aussage, wie sie rechtlich gesichert werden. Die Inhalte des Waldrechtlichen Gutachtens sind hierfür nicht ausreichend. Ein Hinweis auf einen städtebaulichen Vertrag ist in der Planung nicht enthalten.

Die Zustimmung der Flächeneigentümer zu den Ersatzmaßnahmen ist ebenfalls einzuholen.

Zwischen Wald und sonstigen störenden Nutzungen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten, um gegenseitige Beeinträchtigungen zu minimieren. Das LROP gibt hierfür einen Abstand von 100 m vor. Nach RROP für den Landkreis Celle ist ein ausreichender Abstand einzuhalten. Im Norden, Nordwesten, Westen und Süden des Planbereichs grenzen weitläufig Waldbereiche

unmittelbar an. Des Weiteren grenzen auch im Osten einige Abschnitte des Planbereichs an Wald. Schließlich befinden sich im Ferienpark selbst Waldflächen.

Durch den angrenzenden Wald kommt es zu Gefahren für den Planbereich durch umstürzende Bäume und Waldbrand. Gleichzeitig wird der Wald insbesondere durch Verlärmung aus dem Feriengebiet beeinträchtigt. Außerdem steigt für die Eigentümer angrenzender Waldflächen das Risiko im Rahmen ihrer Verkehrssicherungspflicht erheblich an, denn es handelt sich hier um eine Nutzung des Geländes zu Wohnzwecken.

Die Planung sieht entlang der im Süden angrenzenden Wälder einen Abstand von 25 m vor. Dies ist unter dem Aspekt der Gefahrenabwehr als Minimum zu bewerten. Entlang der übrigen Waldgrenzen sieht die Planung lediglich 3 m Abstand vor. Dies ist aus Waldsicht völlig unzureichend. Da die Planung eine Umstrukturierung des Geländes beabsichtigt (Wechsel von Campingplatz-Nutzung zu Ferienhäusern), besteht auch in den bereits heute als Feriengebiet genutzten Bereichen die Möglichkeit, den Waldabstand deutlich größer vorzusehen. Dies gilt entsprechend für die Waldflächen innerhalb des Planbereichs. Auch wenn ein Abstand von 25 m viel Planungsraum beansprucht (der allerdings für naturschutzrechtliche Maßnahmen genutzt werden kann), sind die bislang vorgesehenen 3 m als Abstand inakzeptabel.

Aus den genannten Gründen bestehen gegenüber der Planung aus Waldsicht erhebliche Bedenken.

Abwägung: Die Durchführung einer forstlichen Standortkartierung wird im vorliegenden Fall als nicht erforderlich eingeschätzt, weil auch so erkennbar ist, dass der Standort buchenfähig ist. Der gewählte 2,6-fache Umfang ist angemessen und ausreichend. Im Übrigen sieht der Erlass des ML vor: *„Hilfsweise kann die Fläche über eine Wertrelation einer Ersatzaufforstung hergeleitet werden“*. Diese Formuliert verdeutlicht, dass primär nach den betroffenen und herzustellenden Waldfunktionen der Flächenumfang zu ermitteln ist und nur wenn das nicht ohne weiteres möglich ist, ist der hilfsweise Ansatz vorzusehen. Ebenso wurde im vorliegenden Fall verfahren. Im Übrigen liegt der tatsächliche Umfang mit dem 2,6-fachen nur geringfügig unter der Forderung mit dem 3-fachen Flächenumfang.

Anregungen der Öffentlichkeit

Rae Blume, Wiemann, Kieseewetter

Wir zeigen an, dass wir Herrn [REDACTED], vertreten. Die uns legitimierende Vollmacht ist als Anlage in Kopie beigelegt.

Zu den zur Zeit ausgelegten Unterlagen zum B-Plan Schmarbeck Nr. 2 „Ferienpark Heidesee“ und zur 6. Änderung des F-Planes der Gemeinde Faßberg nehmen wir für unseren Mandanten wie folgt Stellung:

Unser Mandant ist Landwirt und bewirtschaftet eigene und gepachtete Flächen, die im Osten unmittelbar an das geplante SO-Gebiet „Ferienpark“ angrenzen. Die Bauleitplanung dient der Erweiterung des Ferienparks Heidesee und sieht eine Bebauung bis nahezu direkt an die landwirtschaftlichen Nutzflächen vor. Diese Flächen werden intensiv bewirtschaftet, u.a. werden sie beregnet, Pflanzenschutzmittel werden aufgebracht, die Ernte findet zum Teil auch nachts statt. Konflikte mit den Feriengästen, die ihren Urlaub in Ruhe genießen wollen, sind so vorprogrammiert.

Die Bauleitplanunterlagen lassen nicht erkennen, dass diese Problematik bereits erkannt, geschweige denn einer gerechten Abwägung zugeführt worden ist. Ein schalltechnisches Gutachten, das der Frage der Lärmbelastung der Ferienhäuser durch landwirtschaftliche Tätigkeit auf den Flächen nachgeht, existiert offenbar nicht. Es ist somit offen, welchen Lärmimmissionen die Ferienwohnungen an der Grenze zu den landwirtschaftlichen Flächen insbesondere zur

Nachtzeit ausgesetzt sind. Die Beregnungsanlagen und -brunnen müssen dabei schon aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grundwasser vorzugsweise nachts laufen. Die genannten technischen Einrichtungen sind laut und die von ihnen verursachten Geräusche häufig ton- und impulshaltig.

Eine hinreichend breite Pufferzone zwischen den Flächen und den Ferienhausgebäuden, die in nennenswertem Umfang lärm- oder sonst immissionsmindernd wirken könnte, ist nicht vorgesehen. Der als Festsetzung geplante nicht bebaubare Streifen zwischen den Bauflächen und den Äckern ist zu schmal und die Begrünung nicht ganzjährig dicht genug, um irgendwelche immissionsmindernde Effekte auslösen zu können.

Die Bauleitplanentwürfe schaffen somit, würden sie so, wie sie vorliegen, beschlossenen Konflikte, die sie nicht selbst lösen, die aber den landwirtschaftlichen Betrieb unseres Mandanten vor große wirtschaftliche Probleme stellen würden, zumal er auf die intensive Bewirtschaftung der Flächen im Rahmen seines landwirtschaftlichen Betriebes dringend angewiesen ist. Sollten die an das Plangebiet angrenzenden Flächen für unseren Mandanten nicht mehr uneingeschränkt bewirtschaftbar sein, würde dies seinen landwirtschaftlichen Betrieb existenziell gefährden.

Es gibt Möglichkeiten, konfliktmindernd zu planen. So könnten z. B. nach Osten hin Wälle vorgesehen werden, die Lärmeintrag und andere Immissionen vom Ferienpark abhalten. Die Grünstreifen könnten wesentlich breiter angelegt werden, so dass Sicht- und Blickkontakt ausgeschlossen und Geräuschimmissionen vermindert werden. Die aktuell vorliegende Planung lässt nicht erkennen, dass man sich über bauliche oder technische Möglichkeiten der Immissionsminderung Gedanken gemacht hat, und optimiert allein die Belange des Ferienparkbetreibers. Das Abwägungsgebot sowie der Grundsatz der Lastengerechtigkeit würden durch so zu Lasten unseres Mandanten verletzt werden.

Wir bitten die Gemeinde Faßberg daher, ihre Planung zu überprüfen und Änderungen zur Wahrung der Belange unseres Mandanten vorzunehmen.

Abwägung: Hierzu hat eine Einigung außerhalb des Aufstellungsverfahrens zwischen Gemeinde und Einwender stattgefunden. Öffentliche Belange sind nicht betroffen.

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

Anregungen der Träger öffentlicher Belange

Abwasserverband Matheide

Anregung: Anbei erhalten Sie meine ergänzende Stellungnahme im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Flächennutzungsplan 6. Änderung:

Im Hinblick auf meine vorherigen Stellungnahmen fand am Donnerstag, 08.12.20 16 mit der Gemeinde Faßberg und dem Eigentümer des Ferienparks Heidesee ein Erläuterungstermin statt, in welchem die notwendigen vorzulegenden Bemessungsgrundlagen abgestimmt wurden. In Abhängigkeit der Zulaufmengen und der -belastung in Spitzenzeiten (bei Auslastung des Campingplatzes) und der zeitlichen Umsetzung der geplanten Maßnahmen auf dem Ferienpark ist ggf. ein Zwischenspeicher für die Abwassermengen auf dem Gelände des Ferienparks vorzusehen. Konkrete Aussagen sind von mir erst nach Vorliegen der Bemessungsgrundlagen möglich.

Abwägung: Das kann zu gegebener Zeit durch den Bauherrn so berücksichtigt werden, führt aber nicht zu gesonderten Festsetzungen im Bebauungsplan.

BAIUDBw

Anregung: Ich möchte Ihnen mitteilen, dass die Stellungnahme vom 13.09.2016 weiter in vollem Umfang aufrecht erhalten wird.

Stellungnahme vom 13.9.2016

Der Standort der o. g. Maßnahme befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Faßberg und im Interessenbereich der LV-Radaranlage Visselhövede.

Es wird aus Flugsicherungsbelangen dem Bauvorhaben bei einer max. Bauhöhe von bis zu 30 m über Grund zugestimmt.

Sollte es bei diesem Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (E-Mail: LufABw1d@bundeswehr.org) einzureichen.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass es aufgrund der Nähe zum Flugplatz zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Bei Änderung der Bauhöhe ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.

Ich bitte, mir zu gegebener Zeit einen Nebenabdruck des Genehmigungsbescheides bzw. der Bekanntmachung zu übersenden.

Abwägung: Dies wird so zur Kenntnis genommen. Bauhöhen über 30 m werden nicht erreicht.

Gasunie Deutschland GmbH & Co.KG

Anregung: Von Ihrem Planungsvorhaben sind Anlagen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen betroffen.

Nach eingehender Prüfung erhalten Sie hierzu in Kürze eine Stellungnahme.

Zu Ihrer Information teilen wir Ihnen schon heute mit, dass aus Sicherheitsgründen sämtliche Baumaßnahmen im Schutzstreifen der Erdgastransportleitungen/Kabel in Anwesenheit eines Gasunie-Mitarbeiters durchzuführen sind. Bitte informieren Sie uns bereits über Arbeiten im Näherungsbereich ab ca. 50 m zur Erdgastransportleitung / Kabel, auf die in der Örtlichkeit durch Schilderpfähle hingewiesen wird.

Bitte beachten Sie, dass wir eine Betroffenheit der / des folgenden Netzbetreiber(s) vermuten:

ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Landabteilung, Riethorst 12, 30659 Hannover

Tel. +49(0)511-641-0, E-Mail: landabteilung@exxonmobil.com

Bitte beteiligen Sie - falls noch nicht geschehen - den/die o.g. Netzbetreiber im Zuge Ihrer Plananfrage.

Abwägung: Dies ist zu gegebener Zeit durch den Bauherrn zu berücksichtigen. Die ExxonMobil Deutschland GmbH wurde beteiligt.

Gasunie Deutschland Transport Services GmbH

Anregung: Wir danken für die Beteiligung im Rahmen Ihrer Planungen und senden Ihnen beiliegend unsere Stellungnahme. Bitte berücksichtigen Sie, dass diese auf Grundlage des aktuellen Erdgastransportleitungsnetzes der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen erstellt wurde. Änderungen am System sind jederzeit vorbehalten.

Bitte bestätigen Sie den Erhalt der Stellungnahme sowie der „Anweisungen zum Schutz von Erdgasleitungen“ unmittelbar nach Erhalt dieses Schreibens per E-Mail, Fax oder Post.

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen und stehen Ihnen für Rückfragen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Stellungnahme der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen zur eingereichten Plananfrage

Von dem Vorhaben sind Anlagen wie nachfolgend beschrieben betroffen:

Erdgastransport- leitung(en) / Kabel -	Durchmesser in mm	Schutzstreifen in m	Begleit- kabel	Bestandsplan Nr.
ETL 0163.000 Unterlüß - Oberohe (Loop)	250	6,00	ja	BP 6, BP 7

Den Leitungsverlauf entnehmen Sie bitte dem/den beigefügten Bestandsplan/-plänen. Wir weisen darauf hin, dass unsere Angaben/Planeintragungen zur unverbindlichen Vorinformation erfolgen. Die Angaben über Lage, Deckung und Verlauf der oben genannten Anlage(n) sind so lange als unverbindlich anzusehen, bis sie in der Örtlichkeit durch einen Beauftragten der Gasunie Deutschland bestätigt werden. Die genaue Lage / Höhenlage der Erdgastransportleitung(en) / Begleitkabel ist vor Beginn der Detailplanung zu ermitteln. Unabhängig davon hat der Bauunternehmer die Pflicht, sich im Weiteren über die tatsächliche Lage und Tiefe durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (z. B. Ortung, Suchschlitze und Querschläge) selbst, aber unter Gasunie-Aufsicht, Gewissheit zu verschaffen.

Die Schutzanweisungen fügen wir mit der Bitte um Beachtung durch die bauausführende Firma bei. Sie sind auf der Baustelle zusammen mit der Stellungnahme und den Plänen vorzuhalten.

Aus Sicherheitsgründen sind sämtliche Baumaßnahmen im Schutzstreifen der Erdgastransportleitung(en) / Kabel in Anwesenheit eines Gasunie-Mitarbeiters durchzuführen. Bitte informieren Sie den zuständigen Leitungsbetrieb bereits über Arbeiten im Näherungsbereich ab ca. 50 m zur Erdgastransportleitung. Im Bedarfsfall wird ein Gasunie-Mitarbeiter den Schutzstreifen vor Ort anzeigen und Ihre Mitarbeiter einweisen. Daher ist es unbedingt erforderlich, rechtzeitig, spätestens jedoch 5 Tage vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Schutzstreifenbereich, Kontakt zu folgendem Leitungsbetrieb unter Angabe der Vorgangsnummer aufzunehmen: Gasunie Deutschland Technical Services GmbH, Standort Steimbke, Am Koppelberg 40, 31634 Steimbke, Tel.: 05026/81-0

Bei technischen Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Meyer 0 44 47 / 809-547, im Störfall außerhalb der Dienstzeit bitte 0 44 47 / 8 09-0.

Schutzmaßnahmen Allgemein

Im Schutzstreifenbereich bestehen ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungsgefährdender Maßnahmen.

Dazu zählen auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind außerhalb des Schutzstreifens der Erdgastransportleitung(en)/Kabel durchzuführen.

Zur Gewährleistung der Sicherheit müssen der Schutzstreifen der Erdgastransportleitung(en)/Kabel sowie die Stationen sowohl zur Überwachung als auch zu Reparaturzwecken uneingeschränkt zugänglich sein. Daher sind Material, Gerät und Erdaushub außerhalb des Schutzstreifens zu lagern. Bauwagen und dergleichen sind außerhalb des Schutzstreifens aufzustellen. Das vorhandene Geländeniveau im Schutzstreifen darf nicht verändert werden.

Während der Bauphase darf/dürfen die Erdgastransportleitung(en) nicht mit schweren Fahrzeugen befahren werden, ohne dass sie z.B. durch Baggermatratzen gesichert worden ist/sind. Bei der Durchführung des Bauvorhabens sowie danach ist sicherzustellen, dass die Erdgastransportleitung(en) nicht gefährdet wird/werden.

An der/den Erdgastransportleitung(en) befinden sich Schilderpfähle mit Messanschlüssen zur Messung des Rohr-/Bodenpotenzials.

Projektbezogene Maßnahmen

Der gesamte Schutzstreifen unserer Erdgastransportleitungen ist als Bauverbotszone auszuweisen. Es muss gewährleistet sein, dass der Schutzstreifen unserer Erdgastransportleitung aus Sicherheitsgründen zur Vornahme von Überwachungs- / Unterhaltsmaßnahmen und Durchführung von Instandsetzungsarbeiten jederzeit uneingeschränkt zugänglich ist, z. B. mit Baufahrzeugen.

Die Standsicherheit etwaiger Fundamente/ Schächte/ Gebäude müssen ein uneingeschränktes Freilegen der Gasunie - Leitungen ermöglichen.

Zufahrten zu den Grundstücken sind außerhalb des Schutzstreifens der Erdgastransportleitung anzulegen.

Eine Bepflanzung des Schutzstreifens mit Bäumen, Sträuchern oder Hecken ist nicht zulässig. Außerhalb des Schutzstreifens stehende Bäume und Gehölze sollten daran gehindert werden, Wurzeln in den Schutzstreifen zu treiben.

Außerdem bitten wir Sie, uns jeden Bauantrag / jede Baumaßnahme, in einem Sicherheitsstreifen von je 25 m beiderseits der Leitungssachse zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

Kosten

Die Kosten für eventuelle Schutzmaßnahmen / Gutachten sind vom Verursacher zu tragen. Gasunie Deutschland ist von allen Kosten, die in Folge der Baumaßnahme entstehen könnten (z.B. in Gestalt nachträglich erforderlicher Sicherungsmaßnahmen an unseren Anlagen oder im Vergleich zum ursprünglichen Zustand erhöhter Aufwendungen bei Reparatur-, Unterhaltungs- und Wartungsarbeiten) freizuhalten.

Abwägung: Die Leitung liegt außerhalb des Planbereiches. Ein etwaiger Schutzstreifen ist durch den Bauherrn zu berücksichtigen, wenn er denn entsprechend rechtlich abgesichert ist. Eine darüber hinaus gehende Festsetzung im Bebauungsplan wird nicht als erforderlich angesehen, zumal die Leitung in ihrer Lage selbst nicht festgesetzt wird.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Anregung: Aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht Hannover wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

In dem o.g. Plangebiet befinden sich Erdgasleitungen der BTG Gasunie Deutschland GmbH & Co. KG und der ExxonMobil Production Deutschland GmbH.

Nach den geltenden Vorschriften ist bei Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten.

Bitte setzen Sie sich mit der BTG Gasunie Deutschland GmbH & Co. KG, Pelikanplatz 5, 30177 Hannover und der ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Riethorst 12, 30659 Hannover, in Verbindung um ggf. die zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Abwägung: Die genannten Unternehmen wurden beteiligt (s. Verteiler).

Landkreis Celle

Anregung: Nach Beteiligung meiner Fachämter und -abteilungen bringe ich Folgendes vor: Es bestehen derzeit Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf. Wesentliche Inhalte meiner Bedenken und Anregungen aus meiner Stellungnahme vom 14.10.2016 sind bei der Überarbeitung nicht berücksichtigt worden.

Abt. Bauaufsicht:

1. Die textliche Festsetzung Nr. 1 ist nicht ausreichend konkretisiert und widerspricht somit dem Gebot der Normenbestimmtheit. Sie legt fest, dass „innerhalb der Sondergebiete“ bestimmte

Nutzungen zulässig sind. Demnach sind in jedem Baufenster mit der Festsetzung „SO“ die nachfolgend aufgezählten Nutzungen zulässig:

- ein Minimarkt
- ein Kinderhaus
- ein Zentral-, Verwaltungs- und Empfangsgebäude
- ein Hallenbad
- eine Gastronomie
- Personalwohnungen

Ich nehme an, dass sich die Zulässigkeit auf die Gesamtheit der Sondergebiete innerhalb des Geltungsbereichs und nicht auf die einzelnen Sondergebiete beziehen soll. Hier ist eine Klarstellung erforderlich.

Abwägung: Gegenüber der letzten Festsetzung ist nunmehr bestimmt, dass mit Ausnahme der Personalwohnungen in den Sondergebieten jeweils eine dieser Nutzungen zulässig ist. Das wird als ausreichend bestimmt angesehen.

Anregung: Weiterhin nicht eindeutig ist, ob die Verkaufsfläche des Minimarkts von max. 250m², die Grundfläche des Hallenbads mit max. 1.500m², der Gastronomie mit max. 1.000m², Personalwohnungen mit insgesamt 400m² Geschossfläche und Anlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen, zu diesen 6.000m² hinzukommen oder zusätzlich sind. In der textlichen Festsetzung steht „einschließlich“, sodass angenommen werden muss, dass die Flächen für die genannten Nutzungen in die 6.000m² einberechnet werden sollen.

Abwägung: In der Textlichen Festsetzung ist geregelt, dass ein Zentral-, Verwaltungs- und Empfangsgebäude mit insgesamt maximal 6.000 m² Grundfläche einschließlich der genannten Nutzungen mit ihren jeweils maximalen Grundflächen zulässig ist. Das wird als eindeutig beurteilt.

Anregung: 4. In den textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 3 sind Regelungen zu Flächen, für die keine Bebauung zulässig ist, vorhanden. Diese sollen anscheinend „Brandschutzstreifen“ sein. Es ist fraglich, weshalb diese nicht auch so genannt werden.

Abwägung: Die Festsetzung Nr. 2 bezieht sich auf ein so genanntes Sichtdreieck in der Einmündung in die Landstraße und dient nicht als Brandschutzstreifen. Den Begriff „Brandschutzstreifen“ gibt es nicht als planungsrechtliche Flächenkategorie. Der Sachverhalt kann aber in der Begründung so erläutert werden.

Anregung: Diese Flächen werden an zwei Stellen im südlichen „Brandschutzstreifen“ von anderen zeichnerischen Festsetzungen überschritten. Zum einen handelt es sich um eine Grünfläche, in der, in der textlichen Festsetzung Nr. 4 genannten Nutzungen, zulässig sind. Zum anderen handelt es sich um eine Fläche zum Anpflanzen, in der Einzelbäume und Sträucher zulässig sind. Diese Festsetzungen widersprechen dem Zweck eines „Brandschutzstreifens“, der jedwede andere Nutzung nicht zulässt.

Abwägung: Im äußersten Südosten wird die durch 2 gekennzeichnete Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, in Abstimmung mit dem Umweltberichterstatter Herrn Prof. Dr. Kaiser durch die Festsetzung zum Erhalt von Grün überlagert, um den Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft nicht weiter zu intensivieren. Eine Bebauung ist allerdings unzulässig. Dies wird in der Begründung so erläutert.

Anregung: Der nördlich und westlich angrenzende Wald wurde im Übrigen scheinbar gar nicht berücksichtigt. An diesen Stellen sollte ebenfalls ein Brandschutzstreifen nach der textlichen Festsetzung Nr. 3 festgesetzt werden (empfohlene Tiefe 25 m).

Abwägung: Der Wald wurde nicht berücksichtigt, weil er sich in demselben Eigentum befindet bzw. im Südwesten bereits zu vorhandener Bebauung benachbart ist bzw. im mittleren Westen jenseits eines landwirtschaftlichen Weges lediglich aus verhältnismäßig schütterem Bewuchs besteht. Dies wird in der Begründung so erläutert.

Anregung: 5. Nach der textlichen Festsetzung Nr. 4 sind innerhalb aller Grünflächen die darin genannten Nutzungen zulässig. Zeichnerisch werden diese Nutzungen nur für eine Grünfläche festgesetzt. Es ist zu klären, ob die Nutzungen tatsächlich für alle Grünflächen gelten sollen oder nur für die Gekennzeichnete.

Abwägung: Zeichnerisch werden Minigolfanlage, Spielplatz, Bolzplatz und Tennisanlage innerhalb einer bestimmten Grünfläche festgesetzt. Textlich werden in den Grünflächen Minigolfanlage mit maximal 450 m² Fläche, Basketballplatz, Volleyballplatz, Skateboardplatz und Kinderspielflächen zugelassen. Es ist richtig, dass die Minigolfanlage doppelt genannt wird und dementsprechend redaktionell aus der textlichen Festsetzung 4 gestrichen werden kann, weil sie nur einmal in der dafür vorgesehenen Grünfläche zulässig sein soll. Dafür kann in der zeichnerischen Festsetzung ebenso redaktionell die vorgesehene Maximalgröße ergänzt werden.

Anregung: 6. Der Anschluss von der Haupteinschließung an den östlichen Teil des Feriengebietes wurde nicht als Privatstraße festgesetzt. Diese Erschließung läuft ausschließlich über den südlich des Geltungsbereichs verlaufenden jetzigen Waldweg oder um den gesamten See herum. Dies könnte im Notfall zu lang sein. Siehe hierzu auch die Stellungnahme des vorbeugenden Brandschutzes.

Abwägung: Der Anschluss an den östlichen Planbereich wird als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Spielstraße“ festgesetzt und ist durch die Feuerwehr und Rettungsdienste befahrbar.

Anregung: Ich weise vorsorglich darauf hin, dass Erschließungsflächen, dazu gehören auch notwendige Wendehämmer oder Bewegungs-, Ausweich- und Aufstellflächen für die Feuerwehr, nur im baurechtlichen Genehmigungsverfahren genehmigt werden können, wenn diese im Bebauungsplan als Erschließungsfläche festgesetzt wurden. Deshalb empfehle ich dringend, diese Belange bereits im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zu klären und nicht erst in den folgenden Baugenehmigungsverfahren. Andernfalls besteht das Risiko, dass Baugenehmigungen versagt werden müssen, da das Vorhaben und die dadurch erforderlichen Maßnahmen für die Feuerwehr nicht den Festsetzungen des B-Plans entsprechen. Soweit Befreiungen rechtlich zulässig sein sollten, können diese nur im konkreten Einzelfall erteilt werden und wären kostenpflichtig und verfahrensverzögernd. Pauschale Befreiungen sind nicht zulässig und deren Erfordernis kann dazu führen, dass der Bebauungsplan nicht umsetzbar und somit unwirksam ist.

Abwägung: Die Erschließung wird durchgehend als öffentliche bzw. private Verkehrsfläche festgesetzt.

Anregung Abt. vorbeugender Brandschutz: Für die brandschutzrechtliche Beurteilung sind die vorliegenden Unterlagen nicht aussagekräftig.

Folgende Punkte sind zu beachten:

1. Es ist für die Gesamtanlage ein Konzept für die Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr zu erstellen. Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist einzuhalten. Es sind entsprechende Ausweichstellen für Gegenverkehr (LKW) sowie Aufstell- und Bewegungsflächen einzuplanen. Unbefestigte Wege sind als Flächen für die Feuerwehr nicht möglich. Gebäude dürfen nicht mehr als 50 m von einer Feuerwehraufstell- und Bewegungsfläche entfernt sein. Feuerwehruzufahrten mit einer Länge über 50 m sind mit einer Wendemöglichkeit (Radius 8 m) auszustatten. Ich bitte darum, das Konzept als Plan im Maßstab 1:500 bereitzustellen.

2. Es ist ein Konzept zur Löschwasserversorgung vorzulegen. Die Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 über einen Zeitraum von 2 Stunden in einem Umkreis von 300 m sicherzustellen. Die erste Löschwasserentnahmestelle für jedes Gebäude muss sich in einem Umkreis von 150 befinden.

3. Zum Wald hin ist ein Brandschutzstreifen (empfohlene Breite 25 m) herzustellen. Wichtiger Hinweis:

Es ist unbedingt zu prüfen, ob die Rettungskräfte (Feuerwehr und Rettungsdienst) innerhalb der Hilfsfrist mit ausreichend Personal und Einsatzmitteln die Objekte innerhalb des Ferienparkgebietes erreichen.

Abwägung: Dies wird so beachtet. Wir gehen davon aus, dass das Erschließungskonzept mit der Feuerwehr abgestimmt ist. Der Brandschutzstreifen wird durch Flächen, die von der Bebauung und Bewuchs freizuhalten sind, mit folgenden Ausnahmen berücksichtigt:

-Im äußersten Südosten wird die durch 2 gekennzeichnete Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, in Abstimmung mit dem Umweltberichtersteller Herrn Prof. Dr. Kaiser durch die Festsetzung zum Erhalt von Grün überlagert, um den Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft nicht weiter zu intensivieren. Eine Bebauung ist allerdings unzulässig.

-Wald wurde nicht berücksichtigt, weil er sich in demselben Eigentum befindet bzw. im Südwesten bereits zu vorhandener Bebauung benachbart ist bzw. im mittleren Westen jenseits eines landwirtschaftlichen Weges lediglich aus verhältnismäßig schütterem Bewuchs besteht.

Anregung Abt. Naturschutz: Gegenüber meiner vorherigen Stellungnahme hat sich lediglich geändert, dass mit der neuen textlichen Festsetzung Nr. 5 ein dauerhaft geschlossener Waldbestand zu erhalten ist. Diese neue Festsetzung wird begrüßt. Die übrigen Hinweise finden sich allerdings nicht wieder.

Insofern verweise ich auf meine bereits vorliegende Stellungnahme vom 14.10.2016. Folgende darin genannte und näher erläuterte Punkte werden nach wie vor für notwendig erachtet:

1. Einrichtung einer ökologischen Begleitung zur Überwachung und Überprüfung der festgesetzten, umfangreichen Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen

Abwägung: Die wird zu gegebener Zeit so beachtet werden. Der Sachverhalt kann in der Begründung dargestellt werden.

Anregung: 2. Darstellung bzw. zusätzliche Sicherung der als besonders schutzwürdig kartierten alten Laubbäume sowie nachrichtliche Benennung der externen Kompensationsmaßnahmen im B-Plan (als Hinweis)

Abwägung: Die genannten Bäume sind im Umweltbericht als zu erhalten textlich und zeichnerisch dargestellt. Diese Darstellung kann redaktionell in den Bebauungsplan übernommen werden.

Anregung: 3. Auch die Stellungnahme der Anstalt Niedersächsische Landesforsten liegt nach wie vor nicht vor.

Abwägung: Die Stellungnahme liegt der Gemeinde vor.

Anregung Abt. Wasserwirtschaft: 1. Teile meiner Stellungnahme vom 11.10.2016 wurden lediglich in die Begründung übernommen, ohne dass inhaltlich auf die Bedenken eingegangen wurde.

Ich weise darauf hin, dass eine Überschreitung der Ablaufwerte der Kläranlage Faßberg Konsequenzen für den Abwasserverband Matheide haben kann.

Folgende Aspekte werden in der Begründung nicht bearbeitet und bedürfen einer Prüfung hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen:

- Eine Erhöhung der Schmutzfracht für das Gewässer, in das die Kläranlage Faßberg einleitet, ist zu erwarten.

- Ggf. erforderliche bauliche Maßnahmen auf dem Kläranlagengelände könnten ebenfalls eine Relevanz haben.

Für die Frage der Aufnahmekapazität oder eines entstehenden Ausbauerfordernisses ist die positive Stellungnahme des Abwasserverbandes Matheide als Betreiber der Kläranlage Faßberg erforderlich.

Abwägung: Der Abwasserverband Matheide hat mit Schreiben vom 13.12.2016 hierzu wie folgt Stellung genommen:

„Im Hinblick auf meine vorherigen Stellungnahmen fand am Donnerstag, 08.12.20 16 mit der Gemeinde Faßberg und dem Eigentümer des Ferienparks Heidesee ein Erläuterungstermin statt, in welchem die notwendigen vorzulegenden Bemessungsgrundlagen abgestimmt wurden. In Abhängigkeit der Zulaufmengen und der -belastung in Spitzenzeiten (bei Auslastung des Campingplatzes) und der zeitlichen Umsetzung der geplanten Maßnahmen auf dem Ferienpark ist ggf. ein Zwischenspeicher für die Abwassermengen auf dem Gelände des Ferienparks vorzusehen. Konkrete Aussagen sind von mir erst nach Vorliegen der Bemessungsgrundlagen möglich.“

Anregung: 2. Die Unterlagen enthalten keine Angaben zu den zu erwartenden Emissionen und den damit verbundenen Folgen für den Lebensraum des Sees sowie dessen Nutzung.

Bereits in der Stellungnahme vom 14.10.2016 habe ich darauf hingewiesen, dass negative Auswirkungen für den Heidesee aus höheren Nährstoffbelastungen zu erwarten sind. Der See erhält keinen Wasseraustausch über ein Fließgewässer. Er wird derzeit bereits als eutroph (nährstoffreich) eingestuft. Die Badewasserqualität hat sich im Sommer 2016 um eine Stufe verschlechtert. Sofern der See als Badegewässer auch langfristig genutzt werden soll, sind geeignete Maßnahmen gegen den Nährstoffeintrag vorzusehen. Auch könnte erforderlich werden, dass technische Anlagen zur Reinigung des Wasserkörpers erforderlich werden, um einer zumindest zeitweise zu befürchtenden Algenmassenentwicklung und den davon ausgehenden Wirkungen (Badebeeinträchtigung bis zum Badeverbot, Geruchsbelästigungen) begegnen zu können. Spätestens, wenn Teilflächen veräußert werden, können aus der erforderlichen Gewässerunterhaltung entstehende Kosten und deren Verteilung Rechtsstreitigkeiten ausgelöst werden, wenn dies nicht im Vorfeld durchdacht wurde.

3. Das im Bereich der versiegelten Flächen anfallende Regenwasser ist grundsätzlich über die Bodenoberfläche innerhalb des Planungsgebietes zu versickern (Flächen-, Mulden- oder Beckenversickerung). Die Bedarfsflächen für die erforderlichen Versickerungsanlagen sind von der Bebauung bzw. von jeder anderen Nutzung frei zu halten.

Für die mit der Regenwasserversickerung von den versiegelten Flächen verbundene Gewässerbenutzung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gesondert zu beantragen. In dem Erlaubnisantrag sind die schadlose Beseitigung des Regenwassers und die technische Durchführbarkeit nachzuweisen. Das Erlaubnisverfahren ist rechtzeitig vor dem Baubeginn zu führen, so dass evtl. Änderungen umgeplant und bei der Ausführung berücksichtigt werden können.

4. Sämtliche, zukünftig entstehenden Verkehrsflächen und Stellplätze sind so zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben, dass der bestmögliche Schutz der Gewässer, insbesondere des Grundwassers, vor Verunreinigungen oder sonstiger nachteiliger Veränderungen ihrer Eigenschaften dauerhaft gewährleistet wird.

Sind im Zuge der Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen notwendig, so stellt dies eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) dar und bedarf einer wasserbehördlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 10 WHG. Der Antrag ist in dreifacher Ausfertigung drei Wochen vor Baubeginn zur Prüfung und Genehmigung beim Amt für Umwelt und ländlichen Raum, Abt. Wasserwirtschaft, einzureichen.

Abwägung: Dies wird so beachtet, betrifft aber nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Anregung Abt. Regionalplanung: Dem vorliegenden Entwurf ist nicht zu entnehmen, ob, wie in meiner Stellungnahme vom 20.03.2015 empfohlen, eine Beteiligung der Stadt Celle, Winsen/Aller, Wienhausen, Region Hannover und des Zweckverband Großraum Braunschweig erfolgt ist.

Abwägung: Die o.g. Träger öffentlicher Belange/Kommunen/Verbände wurden beteiligt (s. Verteiler).

Anregung: Bei der Festsetzung, dass in den Sondergebieten (jeweils) eine Verkaufsfläche bis 250m² (Minimarkt) zulässig ist, handelt es sich offensichtlich um einen Fehler. Andernfalls wären negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur in den benachbarten Zentralen Orten zu erwarten und daher durch restriktivere Festsetzungen zu vermeiden.

Abwägung: In der Festsetzung wird bestimmt, dass in den Sondergebieten ein Minimarkt zulässig ist.

Anregung: Im Abschnitt „2.1 Raumordnung und Landesplanung“ wird der räumliche Bezug von zwei Festlegungen im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle (RROP) fehlinterpretiert. Im RROP wird der Ortsteil Faßberg als Grundzentrum und dieser Ortsteil für die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung sowie der Ortsteil Müden/Ö. für die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung Fremdenverkehr (Übernachtungstourismus) festgelegt. Diese Festlegungen sind ortsteilbezogen, d.h. sie beziehen sich weder auf das gesamte Gemeindegebiet noch auf die jeweiligen Ortsmitten.

Abwägung: Das wird so berücksichtigt.

Anregung Abt. Straßenverkehr: Ich weise daraufhin, dass auf eine Linksabbiegespur nur nach Zustimmung der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr verzichtet werden kann.

Abwägung: Das wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Anregung Allgemeiner Hinweis: Bitte beachten Sie, dass ich eine digitalisierte Ausfertigung zur Einbindung in das Programm „webGIS“ benötige. Nach der Bekanntmachung des Planes/der Genehmigung bitte ich daher um Übersendung der Planurkunde mit vollständiger Verfahrensleiste in digitaler Form. Bei Fragen können Sie sich an meine Mitarbeiterin Frau Berg unter der oben genannten Telefonnummer wenden.

Abwägung: Das wird zu gegebener Zeit so berücksichtigt werden.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Anregung: Nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir Ihnen folgendes mit: Gegen die Planungen bestehen unsererseits keine Bedenken. Eine Einigung mit den Bewirtschaftern der externen, derzeit ldw. genutzten Kompensationsflächen setzen wir voraus

Abwägung: Eine solche Einigung ist zwingend erforderlich.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden

Anregung: Von der Bekanntmachung über die erneute öffentliche Auslegung des o. g. Bebauungsplanes habe ich Kenntnis genommen. Auf meine Stellungnahmen vom 13.03.15 u. 06.10.16, die ich im Rahmen der TöB - Beteiligung abgegeben habe, nehme ich Bezug. Eine Ergänzung ist nicht erforderlich.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden

Anregung: Der Geltungsbereich der o. g. Planvorhaben liegt in der Gemarkung Schmarbeck der Gemeinde Faßberg. Das eigentliche Plangebiet hat einen Abstand von ca. 160 m bis zum nordöstlichen Fahrbahnrand der Landesstraße 280 Müden/Örtze - Unterlüß, der Geltungsbereich zur verkehrlichen Erschließung des Sonder- und allgemeinen Wohngebiets überdeckt aber die Fahrbahn der L 280 von km 6,865 (Abs.-Nr. 30/Station 4093) bis km 6,919 (Abs.-Nr. 30/Station 4039) außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Gemeinde Faßberg. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Gemeindestraße mit Anbindung an den nordöstlichen Fahrbahnrand der L 280 bei km 6,892 (Abs.-Nr. 30/Station 4066). Ziel und Zweck der o. g. Planvorhaben ist die Weiterentwicklung des bisherigen Camping- und Ferienhausgebiets „Oberohe“ zu einem größeren Ferienpark. Gegen die o. g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn die folgenden Punkte beachtet werden:

1. Entlang der Landesstraße sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 24 NStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße gem. § 24(1) NStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in den „Textlichen Festsetzungen“ aufzunehmen.

Abwägung: Dies wird so zur Kenntnis genommen, betrifft aber nicht den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Anregung: 2. Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung für den Knotenpunkt L 280 / Gemeindestraße „Zufahrtsstraße“ bei km 6,892 (Abs.-Nr. 30/Station 4066) im Zuge der L 280 ist das zu erwartende Verkehrsaufkommen anzugeben und die Leistungsfähigkeit nachzuweisen sowie die Verkehrsqualität nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) zu bestimmen. Der Planungshorizont ist für das Jahr 2030 vorzusehen.

Abwägung: Dies wird so beachtet.

Anregung: 3. Zur Gestaltung einer verkehrssicheren Anbindung der Gemeindestraße im Zuge der L 280 sind die „Richtlinien für die Anlage von Landstraßen“ RAL (Ausgabe 2012) zugrunde zu legen, hiernach sind unabhängig von der v. g. verkehrstechnischen Untersuchung entsprechende Abbiegestreifen etc. zu planen.

4. Zur weiteren Abstimmung zwischen dem Landkreis Celle -Untere Verkehrsbehörde-, der Polizei, der Gemeinde und der hiesigen Straßenbauverwaltung wird ein detaillierter Lageplan im Maßstab 1:250 mit Darstellung des Bestandes und der Planung erforderlich. In dem Plan sind die Schleppkurven für das größte in Frage kommende Bemessungsfahrzeug nachzuweisen. Zusätzlich zu dem durch die Schleppkurven ausgewiesenen Mindestflächenbedarf sollten gem. RAL (Ausgabe 2012) seitliche Toleranzen von 0,50 m berücksichtigt werden. Weiterhin wird ein Ausbauquerschnitt im Maßstab 1:50 mit Angabe der Befestigung erforderlich.

5. Vor Anfertigung der Bauausführungsunterlagen ist der Vorentwurf der Planung im Rahmen eines Sicherheitsaudits der Auditphase 2 zu unterziehen.

Vor Bauausführung ist der Ausführungsentwurf der Baumaßnahme im Rahmen eines Sicherheitsaudits der Auditphase 3 zu unterziehen.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist ein abschließendes Sicherheitsaudit der Phase 4 zur Verkehrsfreigabe durchzuführen.

Die Gemeinde beauftragt zur Durchführung des Audits einen externen Auditor aus der von der BAST zusammengestellten aktuellen Auditorenliste.

Die Ergebnisse des Sicherheitsaudits nebst Stellungnahme hierzu seitens des Planers sind mir nach der jeweiligen Auditphase zeitnah zur Prüfung vorzulegen.

Die Kosten für das Sicherheitsaudit sowie die eventuell sich daraus resultierenden Anpassungen bzw. Änderungen sind durch die Gemeinde zu tragen.

6. Vor Bauausführung von Maßnahmen im o. g. Geltungsbereich der Planvorhaben sowie im Zuge der L 280 wird eine Vereinbarung erforderlich, in der die rechtlichen Beziehungen zwischen der Gemeinde Faßberg und dem Land Niedersachsen, vertreten durch die Leiterin des regionalen Geschäftsbereichs Verden der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, geregelt werden.

Abwägung: Dies betrifft nicht die Bebauungsplanung.

Anregung: 7. In dem Einmündungsbereich der Gemeindestraße „Zufahrtsstraße“ zur L 280 sind Sichtdreiecke gem. RAL (Ausgabe 2012) mit den Schenkellängen 5 m/110 m anzulegen. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in den „Textlichen Festsetzungen“ aufzunehmen.

Abwägung: Dies wird so berücksichtigt.

Anregung: 8. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

9. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.

10. Neuanpflanzungen in Abgrenzung zum Landesstraßengelände sind mit der hiesigen Straßenbauverwaltung (Geschäftsbereich Verden) abzustimmen.

Der Landkreis Celle -Straßenverkehrsamt- und die Polizeiinspektion Celle erhalten je eine Durchschrift zur Kenntnis. Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen. Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.

Abwägung: Dies betrifft nicht die Bebauungsplanung.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden

Anregung: Von der Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung der o. g. Planvorhaben habe ich Kenntnis genommen.

Auf meine Stellungnahme, die ich am 13.03.15 im Rahmen der TÖB - Beteiligung abgegeben habe, nehme ich Bezug. In Ergänzung meiner v. g. Stellungnahme bestehen gegen die o. g. Planvorhaben keine Bedenken, wenn die folgenden Forderungen beachtet werden:

1. Unabhängig vom Ergebnis der vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung des Büros „Zacharias Verkehrsplanungen“ vom Dezember 2015 ist aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße sowie gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen „RAL (Ausgabe 2012)“ eine verkehrssichere Anbindung der Gemeindestraße im Zuge der L 280 durch Einbau entsprechender Abbiegestreifen etc. zu planen.

Eine Prüfung des Einmündungsbereichs L 280/Gemeindestraße in Abschnitt 30 bei Station 4.066 hat ergeben, dass zusätzlich ein verkehrsgerechter Ausbau des Einmündungsbereichs notwendig wird. Auf vorliegenden Fotoaufnahmen sind entsprechende Ausfahrten sowie eine ungenügende Breite und Befestigung der Verkehrsfläche zu erkennen.

2. Die vorgenannten erforderlichen Aus- u. Umbaumaßnahmen im Knotenpunkt L 280 / Gemeindestraße sind im Rahmen der o. g. Planvorhaben entsprechend zu berücksichtigen, ggf. ist zur planungsrechtlichen Absicherung der Geltungsbereich entsprechend auszuweiten. Weiterhin sind auf Grund der erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensation alle ggf. entfallenden Bäume in der Planzeichnung des Bebauungsplans darzustellen.

Der Landkreis Celle -Untere Verkehrsbehörde- und die Polizeiinspektion Celle erhalten je eine Durchschrift zur Kenntnis. Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen. Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.

Abwägung: Das Grundstück der Landesstraße ist breit genug, um eine Linksabbiegespur aufnehmen zu können, wenn sich dies als erforderlich beurteilt wird. Die Länge ist gegebenenfalls anzupassen. Hierzu muss tiefbauplanerisch festgestellt werden, welche Länge eine Linksabbiegespur benötigen würde.

Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Fuhrberg

Anregung: Meine mit Stellungnahme vom 24.10.2016 mitgeteilten Bedenken gegenüber der o. a. Planung wurden zwischenzeitlich nur zum Teil berücksichtigt. Daher erhalte ich diese Stellungnahme weiterhin aufrecht, soweit sich aus den folgenden Ergänzungen nichts anderes ergibt.

Die Vergrößerung der nicht überbaubaren Fläche am nordwestlichen Rand des Planbereichs auf 25 m wird aus Waldsicht ausdrücklich begrüßt, da sie eine wesentliche Verbesserung gegenüber dem bisherigen Plan (3m) darstellt. Allerdings ist dieser Abstand auch entlang der übrigen Planbereichsgrenze überall dort erforderlich, wo Wald außerhalb angrenzt. Das Risiko von Personen- oder Sachschäden ist unabhängig davon, wem der Wald gehört. Die jetzt getroffene Regelung entschärft somit nur das Haftungsproblem. Der Abstand dient aber nicht nur der Vermeidung von unzumutbaren Haftungsrisiken für andere Waldeigentümer, sondern ebenso dem Schutz des Waldes vor Beeinträchtigungen aufgrund von heranrückender Bebauung.

Abwägung: Die Tatsache, dass der angrenzende Wald in demselben Eigentum steht, führt dazu, dass der Eigentümer in Eigenverantwortung handeln kann. Es kann unterstellt werden, dass er dem eigenen Wald und damit sich selbst nicht schaden will. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich beim dem vorgeschlagenen Waldabstand nicht um eine gesetzlich zwingende Vorgabe handelt.

Anregung: Bezüglich der Darstellung von Teilgebieten des Planbereichs im RROP als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft werden im ersten Spiegelstrich (Begründung S. 11 unten) Ursache und Wirkung vertauscht. Die Entlassung des Planbereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet erfolgte ausdrücklich aufgrund der Planung, den Ferienpark an dieser Stelle zu erweitern. Dieser Aspekt kann nicht als Argument für die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem RROP herangezogen werden und wäre daher an dieser Stelle zu streichen.

Abwägung: Diese Textstelle kann weder in der Begründung zum Bebauungsplan, im Umweltbericht noch zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes gefunden werden. Grundsätzlich muss aber davon ausgegangen werden, dass die Entlassung aus dem Landschaftsschutz nur möglich war, weil Belange der Raumordnung nicht entscheidend betroffen waren.

Anregung: Mein Hinweis hinsichtlich der Darstellung der Inhalte des Flächennutzungsplans in seinen verschiedenen Fassungen in meiner früheren Stellungnahme wurde bislang nicht berücksichtigt. Ich bekräftige daher meine Auffassung, dass die Art der Beschreibung nicht deutlich macht, dass hier Waldflächen in großem Umfang für eine andere Nutzung in Anspruch genommen werden sollen. Vielmehr muss beim Lesen der – eindeutig falsche - Eindruck entstehen, dass lediglich bereits bauleitplanerisch gesicherte sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht werden sollen.

Abwägung: Hier wird lediglich dargelegt, welche Darstellungen der Flächennutzungsplan bislang für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes beinhaltet. Das betrifft nicht die tatsächliche derzeitige Nutzung.

Anregung: Es fehlt weiterhin die Aussage, auf welcher Rechtsgrundlage der Ferienpark außerhalb des gültigen Bebauungsplans basiert.

Abwägung: Das betrifft nicht den Bebauungsplan und kann von hier aus nicht beantwortet werden.

Anregung: Der Begriff *Abwägung* bedeutet, verschiedene Aspekte zu gewichten und dann zueinander in Relation zu setzen. Nach Wikipedia durchläuft die Abwägung drei Phasen: Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (hierzu Hinweise in meiner ersten Stellungnahme) Bewertung der Einzelbelange (in der Begründung teilweise enthalten) Vorgang des untereinander und gegeneinander Abwägens der Belange (fehlt). Eine Abwägung des Vorhabens mit der Beeinträchtigung von Waldbelangen im Sinn von Punkt 3. fehlt. Die Erläuterung der Gründe für die Erweiterung ist für sich nicht ausreichend (das entspricht Punkt 2.). Es muss begründet werden, warum die Erweiterung des Ferienparks wichtiger ist als der Walderhalt.

Abwägung: Die Abwägung erfolgt durch den Gemeinderat, nachzulesen in den entsprechenden Protokollen. Die Abwägungsgrundlagen sind im Umweltbericht bzw. in den Anregungen zu der Planung dargestellt, das Ergebnis im Bebauungsplan festgehalten.

Anregung: Meine Einwendungen zu den waldrechtlichen Ersatzmaßnahmen wurden mit Ausnahme der wiederholten Entnahme der späten Traubenkirsche in der Ersatzfläche E 7 (was im Waldrechtlichen Gutachten nicht erwähnt ist) bislang nicht berücksichtigt. Daher gebe ich dazu Folgende Erläuterungen:

> Waldrechtliche Ersatzmaßnahmen müssen nach dem Waldrecht zuallererst forstwirtschaftlich sinnvoll und geeignet sein. Gleichzeitig können sie dem Ausgleich naturschutzrechtlicher Ersatzforderungen dienen, soweit diese gemäß § 8 (6) NWaldLG dann überhaupt noch erforderlich sind. Es widerspricht jedoch dem Waldrecht, wenn eine als waldrechtlicher Ersatz ungeeignete Maßnahme festgesetzt wird mit der Begründung, sie diene der naturschutzrechtlichen Kompensation.
> Die Maßnahme E 7 stellt eine übliche forstwirtschaftliche Maßnahme dar, weil eine Begründung der nächsten Waldgeneration bei vollflächiger Ausbreitung der späten Traubenkirsche deren Beseitigung erfordert. Will man die sehr schattenverträgliche Buche anbauen, ist die Beseitigung nicht vollständig notwendig, weil diese Baumart auch unter vorhandener Traubenkirsche zu wachsen vermag. Völlig anders stellt sich dies bei der Lichtbaumart Eiche dar, deren Anbau eine nahezu vollständige Beseitigung der Traubenkirsche voraussetzt. Daher ist die Beseitigung der späten Traubenkirsche keine außerordentliche Zusatzmaßnahme, sondern quasi forstlicher Alltag. Dies als waldrechtlichen Ersatz anzurechnen, widerspricht damit klar den Vorgaben der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG.

> Der Eichenanteil in der Fläche ist zu gering, um förderungswürdig zu sein.

> Der Flächenumfang der Maßnahme ist zu gering. Waldrechtlich besteht die Vorgabe, dass die verloren gehenden Waldfunktionen zu ersetzen sind und dazu hilfsweise eine Wertrelation der Maßnahme-Kosten hergeleitet werden kann. Wie bereits mitgeteilt, ist diese Herleitungsmethode seitens des Niedersächsischen Landwirtschaftsministeriums ausdrücklich so vorgesehen.

> Die Maßnahme E 8 berücksichtigt nicht ausreichend den Ersatz der verloren gehenden Nutzfunktion der beanspruchten Waldbestände. Gemäß § 8 (4) Satz 1 NWaldLG soll eine Waldumwandlung nur mit der Auflage einer Ersatzaufforstung „die den in § 1 Nr.1 genannten Waldfunktionen entspricht“, genehmigt werden. In § 1 Nr. 1 NWaldLG sind die Nutz-, Schutz und Erholungsfunktion des Waldes gleichrangig aufgeführt. Auch die Ausführungsbestimmungen zum Waldgesetz geben vor, dass die Ersatzmaßnahme grundsätzlich die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des umgewandelten Waldes ausgleichen sollen.

Dies trifft mit der vorgesehenen Baumartenwahl in diesem Fall eindeutig nicht zu, weil die Buche und die heimische Eiche unter den hier gegebenen Standortbedingungen eben keine wirtschaftlich interessanten Baumarten sind, sondern eine ökologische Funktion erfüllen. Vielmehr sind nach LÖWE hier Waldentwicklungstypen mit vorherrschender Kiefer oder Douglasie in Mischung mit Buche vorgesehen. Die Buche ist hier also nicht falsch, das Schwergewicht liegt aber auf den Nadelbaumarten.

Abwägung: Die Entnahme der Späten Traubenkirsche ist unabhängig von den waldrechtlichen Anforderungen aus artenschutzrechtlichen Anforderungen geboten. Sie erfüllt aber auch die waldrechtlichen Anforderungen, weil erst durch das Zurückdrängen der Traubenkirsche die Waldverjüngung mit für eine forstliche Bewirtschaftung angemessenen Baumarten möglich wird, wodurch die Nutzbarkeit des Bestandes deutlich verbessert wird. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes geleistet. Somit ist die vorgesehene Maßnahme sehr wohl forstwirtschaftlich sinnvoll und geeignet zur waldrechtlichen Kompensation der Waldumwandlung. Die Rücknahme der Traubenkirsche geht über die forstübliche Pflege und Bewirtschaftung hinaus, insbesondere weil im vorliegenden Fall auf eine Pflanzung von Schattbaumarten verzichtet und stattdessen ein Eichen-Mischwald angestrebt wird.

Anregung: Die Anlage eines Eichenwaldes ist am Südostrand der Fläche vorgesehen, wo die Wuchsbedingungen nach der Standortkartierung schlechter sind als im übrigen Teil. Dies passt zum naturschutzrechtlichen Kompensationsziel, einen bodensauren Eichenwald zu etablieren. Wie oben erläutert sind aber die waldrechtlichen Erfordernisse vorrangig, wonach die Eiche (wenn überhaupt) im Nordwesten der Fläche anzupflanzen wäre.

Ich wiederhole daher die Anregung, lediglich die Wahl standortgerechter Baumarten vorzugeben. Anderenfalls müsste eine geänderte Planung mit wesentlichen Anteilen ebenfalls standortgerechter, wirtschaftlich relevanter Baumarten erfolgen.

> Für die Maßnahme E 9 ist eine forstliche Standortkartierung unverzichtbar, weil die Bodenverhältnisse sehr kleinräumig wechseln können. Man kann daher nicht von angrenzenden Flächen Rückschlüsse auf die Standortbedingungen vor Ort ziehen. Auch die vorhandene (Boden)Vegetation erlaubt keine gesicherten Rückschlüsse, weil sie durch verschiedenste Einflüsse verändert sein kann (Befahrung, Stoffeinträge, Wildverbiss, historische Waldnutzungen usw.). Einzig die Vitalität auf derselben Fläche vorhandener älterer Buchen könnte als Hinweis dienen, dies ist hier aber nicht gegeben. Es ist daher nicht gesichert, dass der Standort buchenfähig ist.

> Der Flächenumfang der Maßnahme E 9 ist zu gering. Waldrechtlich besteht die Vorgabe, dass die verloren gehenden Waldfunktionen zu ersetzen sind und dazu hilfsweise eine Wertrelation der Maßnahme-Kosten hergeleitet werden kann. Wie bereits mitgeteilt, ist diese Herleitungsmethode seitens des Niedersächsischen Landwirtschaftsministeriums ausdrücklich so vorgesehen.

Abwägung: Die Durchführung einer forstlichen Standortkartierung wird im vorliegenden Fall weiterhin als nicht erforderlich eingeschätzt, weil auch so erkennbar ist, dass der Standort buchenfähig ist. Der gewählte 2,6-fache Umfang ist angemessen und ausreichend. Im Übrigen sieht der Erlass des ML vor: „*Hilfsweise kann die Fläche über eine Wertrelation einer Ersatzaufforstung hergeleitet werden*“. Diese Formuliert verdeutlicht, dass primär nach den betroffenen und herzustellenden Waldfunktionen der Flächenumfang zu ermitteln ist und nur wenn das nicht ohne weiteres möglich ist, ist der hilfsweise Ansatz vorzusehen. Ebenso wurde im vorliegenden Fall verfahren. Im Übrigen liegt der tatsächliche Umfang mit dem 2,6-fachen nur geringfügig unter der Forderung mit dem 3-fachen Flächenumfang.

Anregung: Zu allen waldrechtlichen Ersatzmaßnahmen fehlt weiterhin eine Aussage, wie sie rechtlich gesichert werden. Die Inhalte des Waldrechtlichen Gutachtens sind hierfür nicht ausreichend. Ein Hinweis auf einen städtebaulichen Vertrag ist in der Planung nicht enthalten.

> Die Zustimmung der Flächeneigentümer zu den Ersatzmaßnahmen ist ebenfalls einzuholen. Aus den genannten Gründen bestehen gegenüber der Planung aus Waldsicht weiterhin erhebliche Bedenken.

Abwägung: Sie werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Das kann in der Begründung so dargestellt werden. Ohne Zustimmung der Eigentümer ist eine solche Regelung nicht möglich.

Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Fuhrberg vom 24.10.2016

Anregung: Von der o. a. Planung ist Wald direkt und indirekt betroffen, innerhalb und außerhalb angrenzend befinden sich große Waldbereiche.

In der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans wird angegeben, dass der Planbereich bereits in der derzeit gültigen Fassung der 1. Änderung weitgehend als Sondergebiet dargestellt ist. Tatsächlich ist der Erweiterungsbereich des Ferienparks jedoch überwiegend Wald und befindet sich außerhalb des Änderungsbereichs der 1. Änderung. In deren Rahmen wurde eine Umnutzung von 5,5 ha Wald für die Erweiterung des Ferienparks vorgesehen, nunmehr sollen insgesamt 17,5 ha Wald umgewandelt werden. Welche Darstellung der gültige Flächennutzungsplan für den neu hinzu kommenden Bereich trifft, ist in der entsprechenden Abbildung nicht dargestellt. Dadurch entsteht der irreführende Eindruck, dass von der 6. Planänderung nur wenig Wald betroffen sei. Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans sollen einige Waldbereiche erhalten bleiben und als solche dargestellt werden. Diese Darstellung im Flächennutzungsplan als „Wald“ wird ausdrücklich begrüßt.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird angegeben, dass bislang nur für eine verhältnismäßig kleine und zentrale Fläche des Ferienparks eine Bauleitplanung besteht. Hier fehlt eine Aussage, auf welcher Rechtsgrundlage der übrige Bereich des Ferienparks betrieben wird.

Wird im Zuge einer Bauleitplanung Wald für andere Zwecke beansprucht, hat die Gemeinde gemäß § 8 (2) Satz 3 NWaldLG eine Abwägung über die Angemessenheit der Waldumwandlung vorzunehmen. Sie richtet sich nach den Vorgaben des § 8 Absätze 3 bis 8 NWaldLG. Diese Abwägung fehlt bislang und ist zu ergänzen. (Die Aussage des Waldrechtlichen Gutachtens zum wirtschaftlichen Interesse des Vorhabenträgers stellt keine Abwägung in diesem Sinn dar.)

Zu der Abwägung gebe ich folgende Hinweise:

Der zur Umwandlung vorgesehene Wald erfüllt im Süden eine gemäß Waldfunktionenkarte besondere Funktion für den Lärmschutz. Seine Beseitigung erhöht die Lärmbelastigung des Ferienparks und der Siedlung Oberohe.

Gemäß Waldrechtlichem Gutachten hat der betroffene Wald teilweise eine erhebliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich des Arten- und Biotopschutzes.

Die Waldbereiche liegen in einem Vorranggebiet für Erholung, der Wald hat für die Erholungseignung des Gebiets eine wesentliche Bedeutung.

Die genannten Aspekte sprechen gegen eine Umwandlung von Wald an dieser Stelle und sind mit den Gründen, die für das Vorhaben sprechen, angemessen abzuwägen.

An der L 280 ist ggf. ein Ausbau des Einmündungsbereichs erforderlich. Da hier allseits Wald angrenzt, würde eine Erweiterung der Verkehrsfläche über den jetzigen Umfang hinaus eine weitere Waldumwandlung nach sich ziehen.

Sollte die Waldumwandlung beschlossen werden, ist eine angemessene Ersatzaufforstung erforderlich. Zu den dazu im Waldrechtlichen Gutachten enthaltenen Aussagen teile ich Folgendes mit:

Maßnahme E 7:

Das Zurückdrängen der Späten Traubenkirsche ist eine übliche forstwirtschaftliche Pflegemaßnahme im Rahmen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sofern dies zum Erreichen der waldbaulichen Ziele für den jeweiligen Bestand notwendig und sinnvoll ist. Insofern kann sie gemäß Ausführungserlass zum Waldgesetz nicht als so genannte waldverbessernde Maßnahme anerkannt werden.

Außerdem ist ein einmaliges Entnehmen der Traubenkirschen nicht erfolgreich, da diese Art ein besonders starkes Wiederausschlagsvermögen auszeichnet. Daher müsste das Entnehmen mehrfach wiederholt erfolgen, kombiniert mit der vollflächigen Pflanzung einer schattentoleranten Baumart wie der Buche. Dies hätte zur Folge, dass die Traubenkirsche von der schattenverträglichen Buche verdrängt würde und nach einiger Zeit nicht wieder ausschlagen könnte. Dazu müssen aber Mindestvoraussetzungen an die Bodengüte gegeben sein, welche zunächst durch eine forstliche Standortkartierung nachzuweisen wären.

Schließlich liegt der Anteil der Eiche im Bestand bei höchstens 5 %. Daher ist nur ein sehr geringes Förderungspotential gegeben. Auch aus diesem Grund ist die Entnahme der Traubenkirsche zur Förderung der Eiche hier nicht sinnvoll.

Die Herleitung des erforderlichen Flächenumfangs der Maßnahme wird im Waldrechtlichen Gutachten in Form einer Wertrelation vorgenommen. Dazu wird der Wert der Fläche im Ausgangs- und Zielzustand miteinander verglichen. Nach wiederholter, mündlicher Mitteilung des ML ist als Wertrelation aber der Vergleich zwischen den Kosten der Maßnahme und einer anderenfalls durchzuführenden Aufforstung heranzuziehen. (Ein Ausgleichspflichtiger, der an Stelle einer Aufforstung eine waldverbessernde Maßnahme durchführt, soll dadurch finanziell nicht besser gestellt werden.) Eine Erstaufforstung mit einer prozentualen Baumartenverteilung wie im verloren gehenden Wald würde durchschnittlich 7500 € netto je Hektar kosten. (Dieser Wert wurde nach den Förderrichtlinien der Landwirtschaftskammer kalkuliert, wonach sich auch die Förderbeiträge an Waldbesitzer richten.) Die Entnahme der späten Traubenkirsche wird dagegen höchstens

1000 € netto je Hektar kosten. Dies liegt weit unter den Kosten für eine Erstaufforstung, weshalb hier der Höchstsatz (das Dreifache der Fläche) angesetzt werden müsste.

Abwägung: Die Entnahme der Späten Traubenkirsche ist unabhängig von den waldrechtlichen Anforderungen auch aus artenschutzrechtlichen Anforderungen geboten. Sie erfüllt aber auch die waldrechtlichen Anforderungen, weil erst durch das Zurückdrängen der Traubenkirsche die Waldverjüngung mit für eine forstliche Bewirtschaftung angemessenen Baumarten möglich wird, wodurch die Nutzbarkeit des Bestandes deutlich verbessert wird. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Schutz- und Erholungsfunktion geleistet, weil ein aus Naturschutzsicht hochwertiger Waldtyp entwickelt wird. Die Rücknahme der Traubenkirsche geht über die forstübliche Pflege und Bewirtschaftung hinaus, insbesondere weil im vorliegenden Fall auf eine Pflanzung von Schattbaumarten verzichtet und stattdessen ein Eichen-Mischwald angestrebt wird. Das erfordert auch, dass die Traubenkirsche nicht nur einmalig entnommen wird, sondern im Anschluss durch Folgepflegemaßnahmen dafür Sorge zu tragen ist, dass sie nicht erneut den Bestand bestimmt („Ein Wiederaufwachsen der Späten Trauben-Kirsche ist durch Folgepflegemaßnahmen (regelmäßiges Auf-den-Stock-setzen oder Entasten der verbliebenen unteren Stammstücke) zu unterbinden“, S. 41 des Umweltberichtes). Aufgrund dieser Folgepflegemaßnahmen liegen die Kosten der Maßnahme auch deutlich über der Schätzung in der Einwendung und erreicht damit eine hinreichende Höhe für die waldrechtliche Anerkennung als Waldverbesserung. Eine Flächenvergrößerung der Maßnahmenfläche ist somit verzichtbar.

Anregung Maßnahme E 8: Die vorgesehene Fläche ist für eine Erstaufforstung geeignet. Die Freihaltung eines Saumstreifens entlang der Heideflächen ist ökologisch sinnvoll und wird unterstützt.

Die beabsichtigte Baumartenwahl steht nicht vollständig im Einklang mit dem Ergebnis der forstlichen Standortkartierung. Zwar gehören diese Baumarten hier zur potentiell natürlichen Waldgesellschaft, nach den Richtlinien zur Baumartenwahl (LÖWE-Erlass der Niedersächsischen Landesforsten, Förderrichtlinien der Landwirtschaftskammer) werden aber auch andere Baumarten und Mischungen vorgegeben. Um auch die verloren gehende Nutzfunktion des umzuwandelnden Waldes angemessen zu ersetzen - die auf über 10 ha der Umwandlungsfläche durchschnittlich bzw. überdurchschnittlich ist (Waldrechtliches Gutachten, Tab. 7) – ist eine Wahl ertragreicherer Baumarten nötig. Die Buche wächst zwar unter den gegebenen Standortbedingungen, bringt hier aber nur eine schwache Wuchsleistung. Somit dient sie vorrangig der ökologischen Aufwertung des Waldes. Daher wäre eine Mischung aus Kiefern mit Anteilen von Buchen, aber auch Douglasien oder Lärchen angemessen, um alle verloren gehenden Waldfunktionen zu ersetzen. Es wird daher vorgeschlagen, in der Bauleitplanung lediglich die Verwendung standortgerechter Baumarten zur Anlage eines multifunktionalen Waldes festzuschreiben. Die detaillierte Festlegung von Baumarten, Mischungsverhältnis und Pflanzverband kann in einem Kulturplan erfolgen, der z. B. Bestandteil eines städtebaulichen Vertrages wird.

In diesem Zusammenhang verwundert die Formulierung im Waldrechtlichen Gutachten, „die zukünftige ordnungsgemäße forstliche Bewirtschaftung der Flächen ist zulässig, ...“ (S. 26). Gemäß Waldrecht ist jeder Waldeigentümer zur ordnungsgemäßen Forstwirtschaft verpflichtet.

Abwägung: Die geforderte Änderung der Baumartenzusammensetzung ist zurückzuweisen, weil die Maßnahme E 8 gleichzeitig auch naturschutzrechtliche Kompensationsverpflichtungen erfüllen muss, was nur über die vorgegebene Baumartenzusammensetzung sichergestellt werden kann. Die gewählte Baumartenzusammensetzung entspricht einem empfohlenen Betriebszieltyp auf Basis der durchgeführten forstlichen Standortkartierung und ist somit auch in Bezug auf die Nutzfunktion des Waldes als angemessen einzustufen.

Anregung Maßnahme E 9: Der hierfür vorgesehene Kiefernbestand ist für eine Unterbaumaßnahme hinsichtlich seines Alters und seiner Struktur geeignet. Offen ist dagegen noch, ob die Bodengüte für einen Buchenanbau geeignet ist. Dies ist durch eine forstliche Standortkartierung nachzuweisen.

In Bezug auf die Herleitung des Flächenumfangs gilt das unter E 7 Gesagte sinngemäß. Die Kosten für einen Buchen-Unterbau betragen durchschnittlich 2500 € netto je Hektar. Somit ist bei einem Buchen-Unterbau an Stelle einer Aufforstung das Dreifache an Fläche erforderlich.

Zu allen waldrechtlichen Ersatzmaßnahmen fehlt eine Aussage, wie sie rechtlich gesichert werden. Die Inhalte des Waldrechtlichen Gutachtens sind hierfür nicht ausreichend. Ein Hinweis auf einen städtebaulichen Vertrag ist in der Planung nicht enthalten.

Die Zustimmung der Flächeneigentümer zu den Ersatzmaßnahmen ist ebenfalls einzuholen.

Zwischen Wald und sonstigen störenden Nutzungen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten, um gegenseitige Beeinträchtigungen zu minimieren. Das LROP gibt hierfür einen Abstand von 100 m vor. Nach RROP für den Landkreis Celle ist ein ausreichender Abstand einzuhalten. Im Norden, Nordwesten, Westen und Süden des Planbereichs grenzen weitläufig Waldbereiche unmittelbar an. Des Weiteren grenzen auch im Osten einige Abschnitte des Planbereichs an Wald. Schließlich befinden sich im Ferienpark selbst Waldflächen.

Durch den angrenzenden Wald kommt es zu Gefahren für den Planbereich durch umstürzende Bäume und Waldbrand. Gleichzeitig wird der Wald insbesondere durch Verlärmung aus dem Feriengebiet beeinträchtigt. Außerdem steigt für die Eigentümer angrenzender Waldflächen das Risiko im Rahmen ihrer Verkehrssicherungspflicht erheblich an, denn es handelt sich hier um eine Nutzung des Geländes zu Wohnzwecken.

Die Planung sieht entlang der im Süden angrenzenden Wälder einen Abstand von 25 m vor. Dies ist unter dem Aspekt der Gefahrenabwehr als Minimum zu bewerten. Entlang der übrigen Waldgrenzen sieht die Planung lediglich 3 m Abstand vor. Dies ist aus Waldsicht völlig unzureichend. Da die Planung eine Umstrukturierung des Geländes beabsichtigt (Wechsel von Campingplatz-Nutzung zu Ferienhäusern), besteht auch in den bereits heute als Feriengebiet genutzten Bereichen die Möglichkeit, den Waldabstand deutlich größer vorzusehen. Dies gilt entsprechend für die Waldflächen innerhalb des Planbereichs. Auch wenn ein Abstand von 25 m viel Planungsraum beansprucht (der allerdings für naturschutzrechtliche Maßnahmen genutzt werden kann), sind die bislang vorgesehenen 3 m als Abstand inakzeptabel.

Aus den genannten Gründen bestehen gegenüber der Planung aus Waldsicht erhebliche Bedenken.

Abwägung: Die Durchführung einer forstlichen Standortkartierung wird im vorliegenden Fall als nicht erforderlich eingeschätzt, weil auch so erkennbar ist, dass der Standort buchenfähig ist. Der gewählte 2,6-fache Umfang ist angemessen und ausreichend. Im Übrigen sieht der Erlass des ML vor: „Hilfsweise kann die Fläche über eine Wertrelation einer Ersatzaufforstung hergeleitet werden“. Diese Formuliert verdeutlicht, dass primär nach den betroffenen und herzustellenden Waldfunktionen der Flächenumfang zu ermitteln ist und nur wenn das nicht ohne weiteres möglich ist, ist der hilfsweise Ansatz vorzusehen. Ebenso wurde im vorliegenden Fall verfahren. Im Übrigen liegt der tatsächliche Umfang mit dem 2,6-fachen nur geringfügig unter der Forderung mit dem 3-fachen Flächenumfang.

Nowega, Münster

Anregung: Die obengenannten Anlagen befinden sich im Eigentum einer Bruchteilsgemeinschaft, bestehend aus der Gasunie Deutschland Transportservices GmbH und der Nowega GmbH. Für die Beauskunftung ist Gasunie Deutschland Transport Services GmbH zuständig. Wenden Sie sich deshalb bitte, wenn noch nicht geschehen, an die Gasunie Deutschland Transport Services GmbH Abt. GLP Postfach 2107 30021 Hannover plananfragendgasunie.de um von dort eine Stellungnahme zu dem geplanten Bauvorhaben zu erhalten.

Wir bitten Sie uns am weiteren Verfahren zu beteiligen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Abwägung: Die Gasunie Deutschland GmbH & Co.KG wurde beteiligt.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Anregung: Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 16.11.2016. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Abwägung: Das betrifft nicht die Planinhalte.

Zweckverband Abfallwirtschaft Celle

Anregung: Unsere Stellungnahme vom 26.02.2015 ist berücksichtigt. Bei der Einrichtung des Abfallsammelplatzes wurde ich Sie bitten den Leiter Betriebe [REDACTED] hierzu zu befragen.

Abwägung: Das wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen der Öffentlichkeit

Rechtsanwälte Blume, Wiemann, Kieseewetter

Anregung: Von der oben genannten Angelegenheit melden wir uns erneut für unseren Mandanten Herrn [REDACTED], sowie für die Betriebsgemeinschaft [REDACTED]

[REDACTED], - diesmal im Rahmen der erneuten Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Schmarbeck Nr. 2 „Ferienpark Heidesee“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Zugleich beziehen wir uns auf Ihre E-Mail vom 14. November 2016.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Schmarbeck Nr. 2 „Ferienpark Heidesee“ wurde nach Ihren Ausführungen wegen anderer Einwendungen und einer Anpassung der Planung erneut ausgelegt.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes, soweit sie relevant sind für die östlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen unserer Mandanten und die Nutzung der Brunnen- und Beregnungsleitungen, haben sich gegenüber dem Stand der Planung zur ersten öffentlichen Auslegung nicht geändert.

Wir erneuern daher die Einwendungen, die wir mit Schriftsatz vom 13. Oktober 2016 für unseren Mandanten vorgebracht haben. Die Einwendungen sind noch einmal nachstehend auszugsweise wiedergegeben:

„Zu den zur Zeit ausgelegten Unterlagen zum B-Plan Schmarbeck Nr. 2 „Ferienpark Heidesee“ und zur 6. Änderung des F-Planes der Gemeinde Faßberg nehmen wir für unseren Mandanten wie folgt Stellung:

Unser Mandant ist Landwirt und bewirtschaftet eigene und gepachtete Flächen, die im Osten unmittelbar an das geplante SO-Gebiet „Ferienpark“ angrenzen. Die Bauleitplanung dient der Erweiterung des Ferienparks Heidesee und sieht eine Bebauung bis nahezu direkt an die landwirtschaftlichen Nutzflächen vor. Diese Flächen werden intensiv bewirtschaftet, u.a. werden sie beregnet, Pflanzenschutzmittel werden aufgebracht, die Ernte findet zum Teil auch nachts statt. Konflikte mit den Feriengästen, die ihren Urlaub in Ruhe genießen wollen, sind so vorprogrammiert.

Die Bauleitplanunterlagen lassen nicht erkennen, dass diese Problematik bereits erkannt, geschweige denn einer gerechten Abwägung zugeführt worden ist. Ein schalltechnisches Gutachten, dass der Frage der Lärmbelastung der Ferienhäuser durch landwirtschaftliche Tätigkeit auf den Flächen nachgeht, existiert offenbar nicht. Es ist somit offen, welchen Lärmimmissionen die Ferienwohnungen an der Grenze zu den landwirtschaftlichen Flächen insbesondere zur Nachtzeit ausgesetzt sind. Die Beregnungsanlagen und -brunnen müssen dabei schon aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grundwasser vorzugsweise nachts laufen. Sie genannten technischen Einrichtungen sind laut und die von ihnen verursachten Geräusche häufig ton- und impulshaltig.

Eine hinreichend breite Pufferzone zwischen den Flächen und den Ferienhausgebäuden, die in nennenswertem Umfang lärm- oder sonst immissionsmindernd wirken könnte, ist nicht vorgesehen. Der als Festsetzung geplante nicht bebaubare Streifen zwischen den Bauflächen und den Äckern ist zu schmal und die Begrünung nicht ganzjährig dicht genug, um irgendwelche immissionsmindernde Effekte auslösen zu können.

Die Bauleitplanentwürfe schaffen somit, würden sie so, wie sie vorliegen, beschlossen, Konflikte, die sie nicht selbst lösen, die aber den landwirtschaftlichen Betrieb unseres Mandanten vor große wirtschaftliche Probleme stellen würden, zumal er auf die intensive Bewirtschaftung der Flächen im Rahmen seines landwirtschaftlichen Betriebes dringend angewiesen ist. Sollten die an das Plangebiet angrenzenden Flächen für unseren Mandanten nicht mehr uneingeschränkt bewirtschaftbar sein, würde dies seinen landwirtschaftlichen Betrieb existenziell gefährden.

Es gibt Möglichkeiten, konfliktmindernd zu planen. So könnten z. B. nach Osten hin Wälle vorgesehen werden, die Lärmeintrag und andere Immissionen vom Ferienpark abhalten. Die Grünstreifen könnten wesentlich breiter angelegt werden, so dass Sicht- und Blickkontakt ausgeschlossen und Geräuschimmissionen vermindert werden. Die aktuell vorliegende Planung lässt nicht erkennen, dass man sich über bauliche oder technische Möglichkeiten der Immissionsminderung Gedanken gemacht hat, und optimiert allein die Belange des Ferienparkbetreibers. Das Abwägungsgebot sowie der Grundsatz der Lastengerechtigkeit würden durch so zu Lasten unseres Mandanten verletzt werden.

Wir bitten die Gemeinde Faßberg daher, ihre Planung zu überprüfen und Änderungen zur Wahrung der Belange unseres Mandanten vorzunehmen.“

Das Gespräch am 24. Oktober 2016, über welches Sie uns einen Besprechungsvermerk übersandt haben, hat Hinweise zu Problemlösungsmöglichkeiten gegeben. Die Umsetzung dieser Problemlösungsmöglichkeiten könnte teilweise im Bebauungsplan stattfinden, ist dort allerdings bislang nicht erfolgt. Sie kann und muss im Übrigen auch zum Gegenstand einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und unseren Mandanten gemacht werden.

Wir werden Ihnen hierzu im Laufe der nächsten zwei Wochen den Entwurf einer Vereinbarung zur Kenntnisnahme und mit der Bitte um Weiterleitung an den Vorhabenträger zukommen lassen.

Abwägung: Hierzu wurde eine Einigung zwischen Gemeinde und Einwender erzielt. Öffentliche Belange sind nicht betroffen..

3. Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 13.11.2014 gefasst. Die öffentliche Auslegung wurde vom 12.9.2016 bis einschließlich 14.10.2016 durchgeführt, eine erneute öffentliche Auslegung wurde vom 21.11.2016 bis einschließlich 23.12.2016 durchgeführt.

Der Bebauungsplan wurde am 24.1.2016 als Satzung beschlossen sowie am 27.11.2017 öffentlich bekanntgemacht und damit rechtskräftig.

Faßberg, den 8.10.2019

Siegel

i.V. gez. Fährndrich
Bürgermeister