

GEMEINDE FASSBERG

Landkreis Celle

1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

Verf.-Stand:	§§ 3(1)+4(1)	§§ 3(2)+4(2)	§ 6
Begründung:	17.10.2005	08.03.2006	20.04.2007
Plan:	17.10.2005	08.03.2006	20.04.2007

Dipl.-Ing. E. Pieczyk
Dipl.-Geogr. K. Schröder-Effinghausen

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle
Telefon 0 51 41 / 9 91 69 - 30, Telefax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

E-Mail: info@infrap.de, Internet: www.infrap.de



INHALT

A	EINLEITUNG UND PLANUNGSVORGABEN	3
1	Erfordernis der 1. Flächennutzungsplan-Änderung	3
2	Übersicht der Teiländerungsflächen	4
3	Planungsvorgaben	8
3.1	Übergeordnete Planungen	8
3.1.1	Landesraumordnungsprogramm und Regionales Raumordnungsprogramm	8
4	Hinweise	11
B	ERLÄUTERUNG DER TEILÄNDERUNGEN	12
1	Teiländerung 1: Ortsteil Fassberg „Grossflächiger Einzelhandel“	12
1.1	Beschreibung der Teiländerungsfläche	12
1.2	Inhalt und Erläuterung der Änderung	12
2	Teiländerung 2: Ortsteil Fassberg „Gewerbegebiet“	13
2.1	Beschreibung der Teiländerungsfläche	13
2.2	Inhalt und Erläuterung der Änderung	13
3	Teiländerung 3: Ortsteil Poitzen „Westlich der Sandstrasse“	14
3.1	Beschreibung der Teiländerungsfläche	14
3.2	Inhalt und Erläuterung der Änderung	14
4	Teiländerung 4: Siedlung Oberohe „Ferienpark“	15
4.1	Beschreibung der Teiländerungsfläche	15
4.2	Inhalt und Erläuterung der Änderung	15
5	Teiländerung 5: Ortsteil Müden „Am Gehäge“	16
5.1	Beschreibung der Teiländerungsfläche	16
5.2	Inhalt und Erläuterung der Änderung	16
6	Teiländerung 6: Ortsteil Müden „Ferienhäuser und Pferdehaltung“	17
6.1	Beschreibung der Teiländerungsfläche	17
6.2	Inhalt und Erläuterung der Änderung	17
7	Teiländerung 7: Ortsteil Müden „Südlich des Hausselbergweges“	18
7.1	Beschreibung der Teiländerungsfläche	18
7.2	Inhalt und Erläuterung der Änderung	18
8	Teiländerung 8: Siedlung Hausselhof „Biogasanlage“	19
8.1	Beschreibung der Teiländerungsfläche	19
8.2	Inhalt und Erläuterung der Änderung	19
9	Teiländerung 9: Ortsteil Müden „Änderungsflächen der Innenbereichssatzung“	20
9.1	Beschreibung der Teiländerungsflächen und Erläuterung der Änderung	20

C	UMWELTBERICHT.....	22
1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	22
2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	22
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	22
4	Entwicklungsprognosen	27
4.1	Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung.....	27
4.2	Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	27
5	Beschreibung von Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	27
6	Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Plans.....	29
7	Zusätzliche Angaben	29
7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung.....	29
7.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	29
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	30

A EINLEITUNG UND PLANUNGSVORGABEN

1 ERFORDERNIS DER 1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Faßberg am 25.09.1997 beschlossen. Die Genehmigung erlangte der Flächennutzungsplan im Februar 1998. Seitdem wurden noch keine Änderungen des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

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

Die vorliegende 1. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst 8 Änderungsbereiche in den Ortsteilen Faßberg, Müden und Poitzen sowie den Siedlungsbereichen Oberohe und Haußelhof. Überdies werden 4 Flächen (Teiländerung 9 a-d) in Müden geändert, die im Rahmen einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB als einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wurden, weil sie durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind. Um eine Übereinstimmung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit der Innenbereichssatzung zu erreichen, sollen diese Flächen als Bauflächen dargestellt werden.

Bei den Teiländerungen handelt es sich um

- Erweiterungen gewerblicher und gemischter Nutzungen,
- Erweiterung der Erholungs- und Freizeitnutzung,
- Nutzung regenerativer Energien,
- Einzelhandelsnutzung,
- Ortsrandabrundung, die der Wohnnutzung dienen sollen.

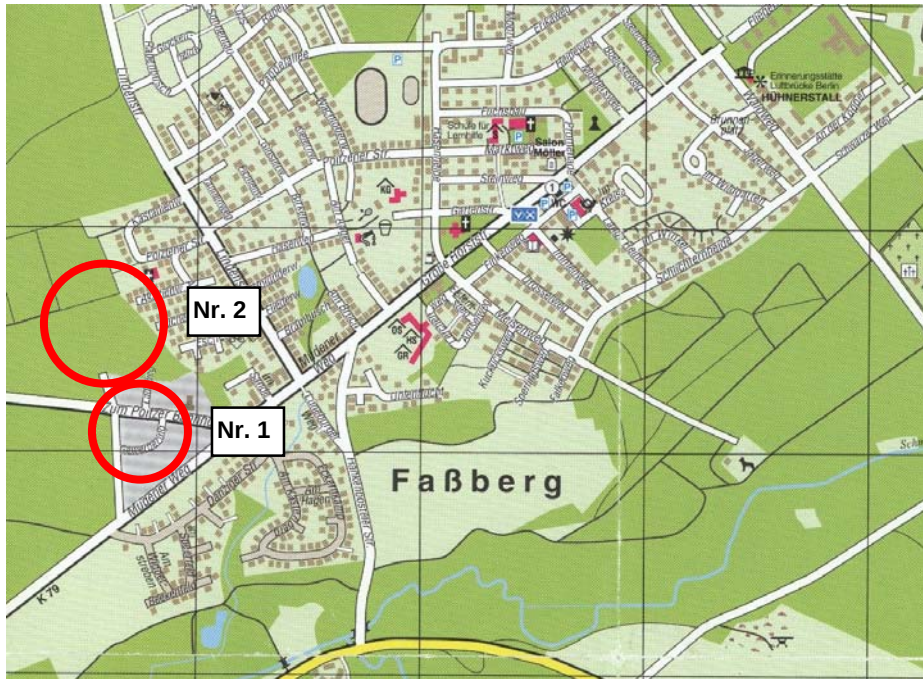
Bei den Ortsrandabrundungen handelt es sich zum einen um vier Wohnbauflächen, die in den Innenbereich einbezogenen wurden und zum anderen um eine Fläche, die schon planungsrechtlich durch die verbindliche Bauleitplanung gesichert ist. Alle diese Fläche haben eine geringe Flächengröße, aus der nur ein minimaler Bevölkerungszuwachs resultiert. Neue Flächendarstellungen für größere Siedlungsbereiche beinhaltet diese 1. Änderung nicht.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes am 23.09.2004 beschlossen.

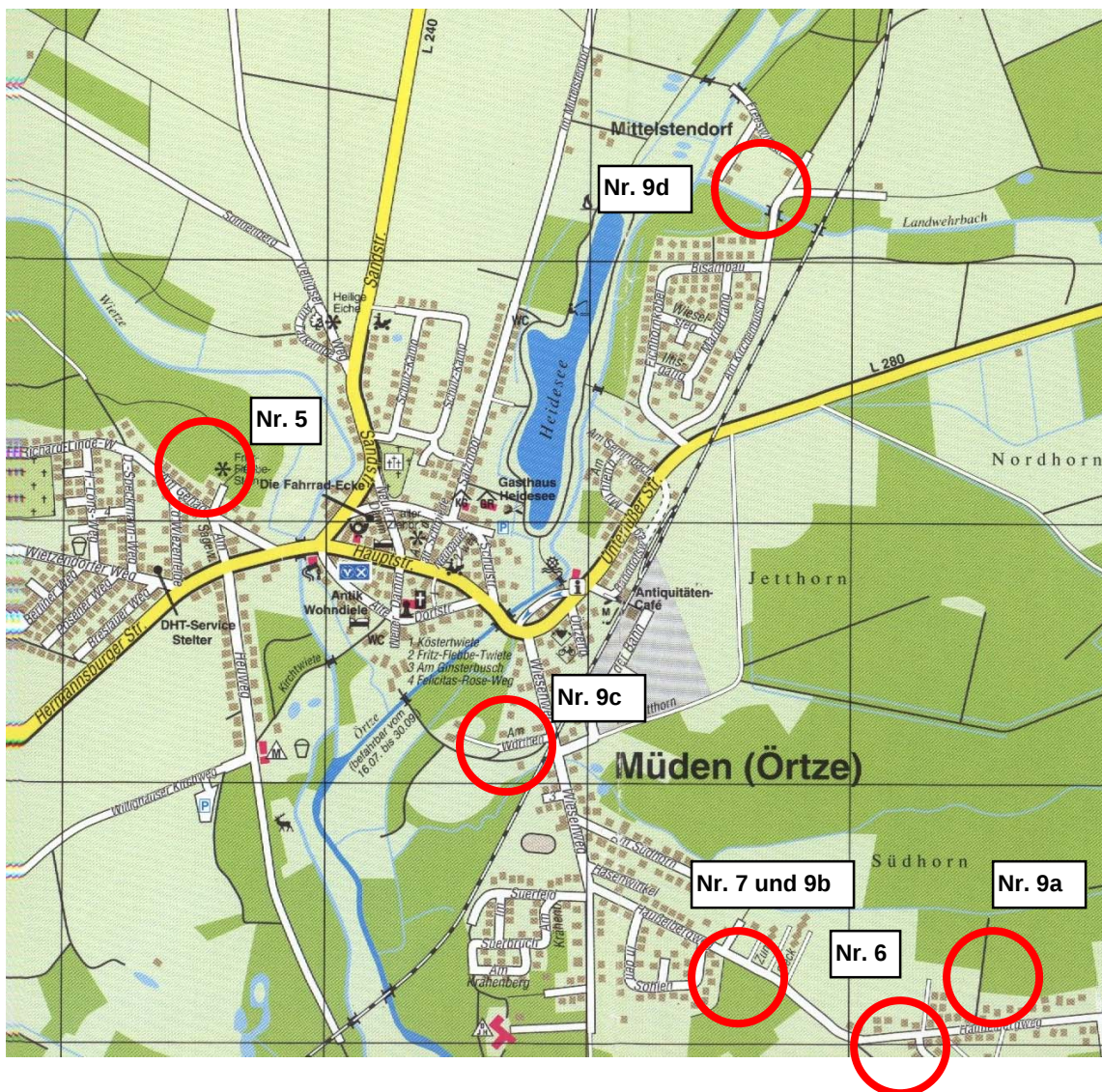
2 ÜBERSICHT DER TEILÄNDERUNGSFLÄCHEN

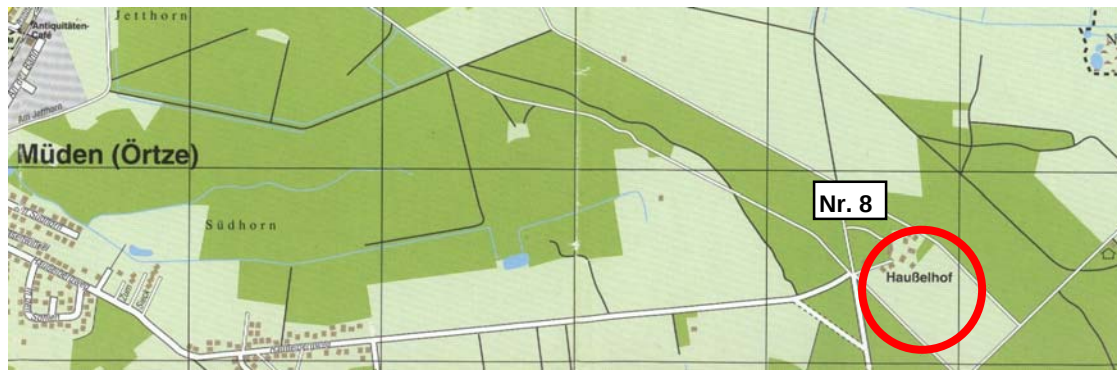
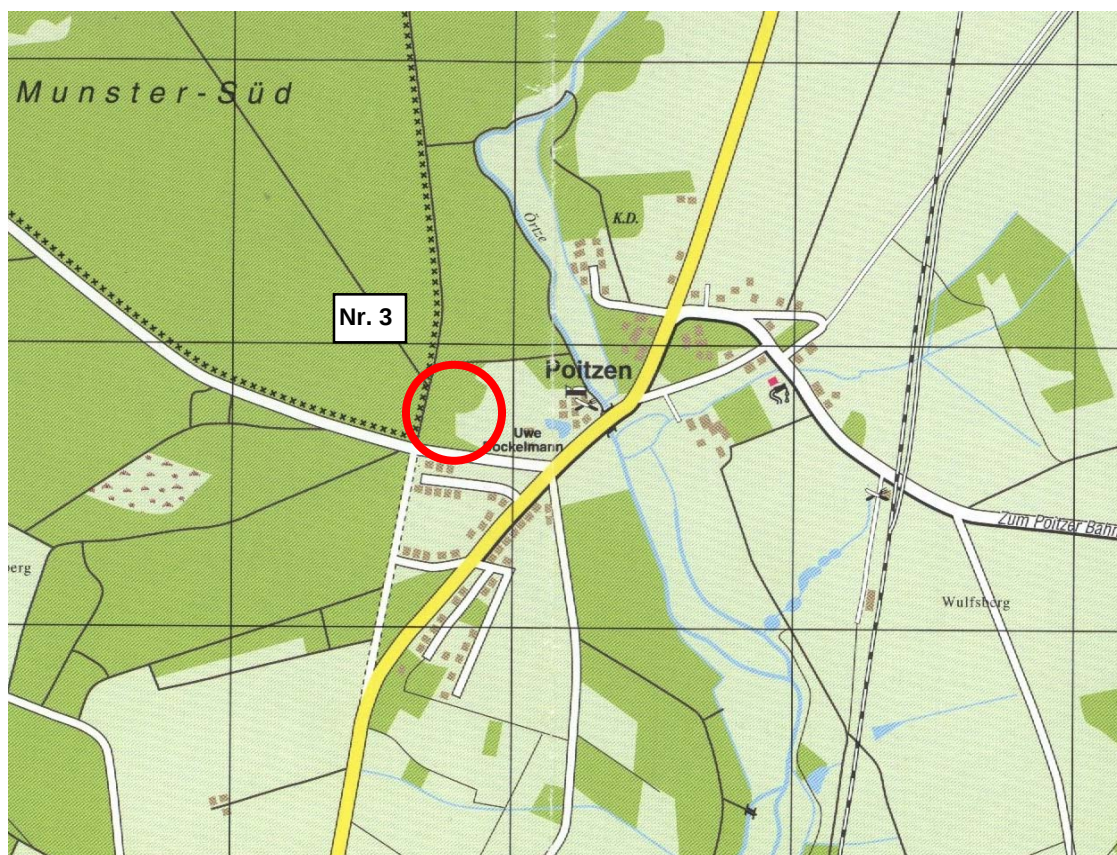
Nr.	Teiländerungs- fläche (Ort + Bezeich- nung)	Darstellung im wirksamen F-Plan	Darstellung in der 1. Änderung	gesamt Hektar
1	Faßberg – „großflächiger Einzelhandel“	gewerbliche Baufläche	sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“	2,5 ha
2	Faßberg – „Gewerbegebiet“	gemischte Baufläche	- Gewerbegebiet - eingeschränktes Gewerbegebiet	5,9 ha
3	Poitzen – „Westlich der Sandstraße“	- landwirtschaftliche Fläche - Fläche für Wald	gemischte Baufläche	0,58 ha
4	Oberohe - „Ferienpark“	- Sondergebiet „Wochenend- hausgebiet“ - Wasserfläche - landwirtschaftliche Fläche	sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienpark“	25,6 ha
5	Müden - „Am Gehäge“	Fläche für Wald	Mischgebiet	0,05 ha
6	Müden – „Ferienhäuser und Pferdehal- tung“	landwirtschaftliche Fläche	sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser und Pferdehaltung“	1,0 ha
7	Müden – „Südlich des Hausseßbergwe- ges“	landwirtschaftliche Fläche	Wohnbaufläche	0,63 ha
8	Hausseßhof – „Biogasanlage“	landwirtschaftliche Fläche	sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Biogasanlage“	1,86 ha
9	Änderungsflächen der Innenbereichssatzung			
9a	Müden - „Nördlich des Haußelbergwe- ges“	landwirtschaftliche Fläche	Wohnbaufläche	0,6 ha
9b	Müden - „Südwestlich Haußelbergweg“	landwirtschaftliche Fläche	Wohnbaufläche	0,3 ha
9c	Müden - „Westlich Wie- senweg“	- landwirtschaftliche Fläche - Fläche für Wald - Fläche für Abwasserbeseitigung	- Wohnbaufläche - Fläche für Abwasserbeseitigung	0,5 ha
9d	Müden - „Am Landwehr- bach“	landwirtschaftliche Fläche	Wohnbaufläche	0,6 ha

Übersichtsplan zu den Änderungsflächen in Faßberg

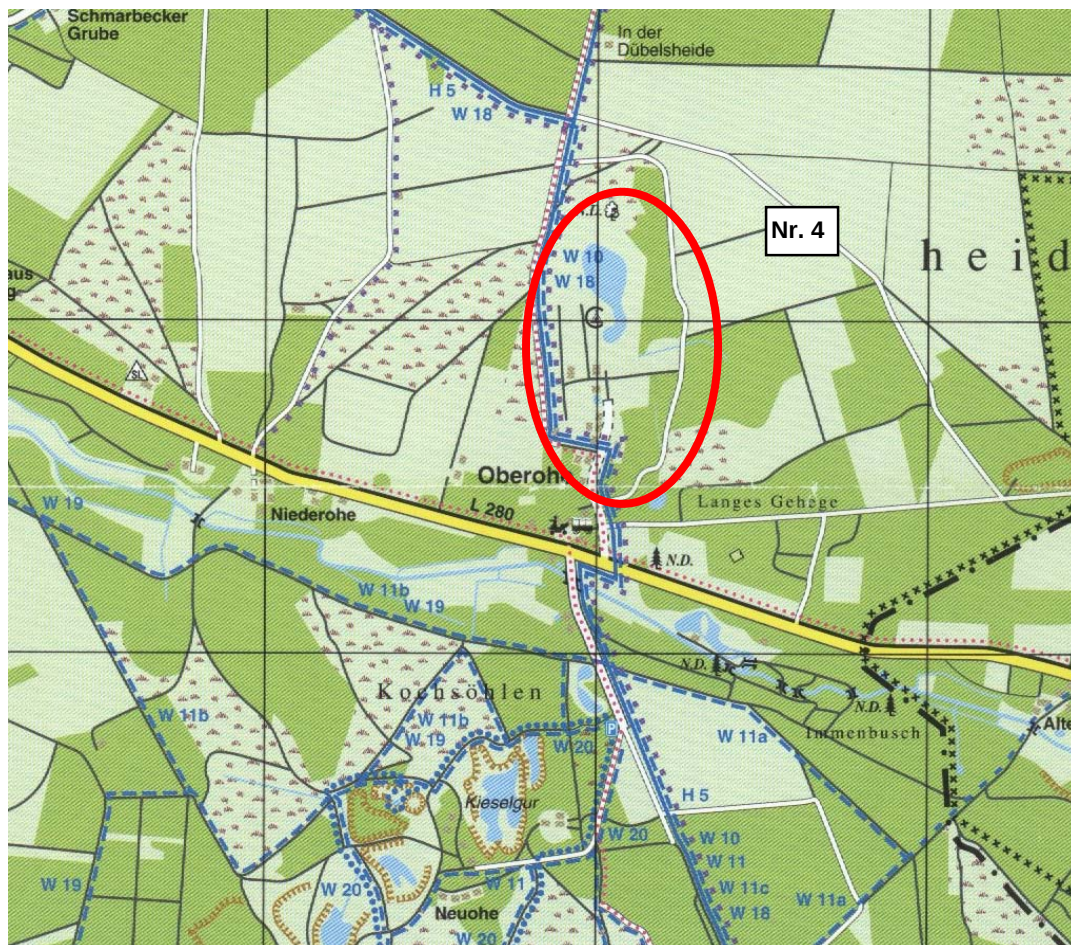


Übersichtsplan zu den Änderungsflächen in Müden



Übersichtsplan zu der Änderungsfläche in Hausselhof**Übersichtsplan zu der Änderungsfläche in Poitzen**

Übersichtsplan Oberohe



3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Landesraumordnungsprogramm und Regionales Raumordnungsprogramm

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

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) wurde im Jahr 1994 neu aufgestellt. Im März 1998 ist eine Ergänzung des LROPs und im Dezember 2002 eine LROP-Änderung in Kraft getreten.

Im LROP 1994 wird die Gemeinde Faßberg als ländlicher Raum dargestellt. Entsprechend den Grundsätzen und konkreten Zielen der Landesplanung enthält das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 1994 die Vorgaben, für die ländlichen Räume solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die ihnen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen. Der ländliche Raum soll besondere Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Außerdem soll in ländlichen Räumen eine am Eigentums- und Mietwohnungsbaubedarf orientierte geordnete Bauleitplanung verfolgt werden.

Die ländlichen Räume sind gemäß LROP B 3 01 entsprechend der angestrebten Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes so zu entwickeln, dass

- Entwicklungspotenziale und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nachhaltig gestärkt werden,
- Siedlungsstruktur und Infrastruktur bedarfsgerecht gestaltet und weiterentwickelt werden,
- naturräumliche Potenziale und ökologische Funktionen nachhaltig gesichert und verbessert werden.

Ferner ist im Hinblick auf die vorliegende Planung grundsätzlich eine Raum- und Siedlungsstruktur zu entwickeln, die

- der Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung von Städten und Dörfern dient sowie zur Funktionsstärkung der Mittel- und Grundzentren beiträgt,
- die funktionale Arbeitsteilung durch Sicherung und Ausbau der zentralörtlichen Funktionen der Mittel- und Grundzentren stärkt und weiterentwickelt sowie die flächendeckende Grundversorgung in allen Lebensbereichen möglichst wohnortnah erhält und eine ausreichende Wohnraumversorgung im funktionalen Zusammenhang zu Versorgungseinrichtungen sichert,
- der Sicherung der Naturraumpotenziale und der umwelt- und sozialverträglichen Nutzung der natürlichen Ressourcen dient.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) von 2005 für den Landkreis Celle, das am 16.12.2005 mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft getreten ist, ist die Gemeinde Faßberg im System der zentralen Orte als Grundzentrum und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ dargestellt. Ferner ist der Ort Müden als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ definiert.

Das Gemeindegebiet ist fast vollständig als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie als Vorranggebiet für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft festgelegt und befindet sich im Naturpark Südheide. Nur der nördliche Bereich des Gemeindegebietes mit dem Ort Faßberg ist von dieser Zweckbestimmung ausgenommen. Im Gemeindegebiet sind zudem einige Bereiche als Vorranggebiet für Natur und Landschaft (z. B. an der Örtze und Wietze) festgelegt. Die Örtze und die Wietze mit ihren Niederungsbereichen dienen der Sicherung des Hochwasserabflusses. Nördlich von Faßberg befindet sich ein militärisches Sperrgebiet. Innerhalb dessen ist ein Vorranggebiet für Trinkwasserversorgung festgelegt. Die Landesstraßen L 240 und L 280 sowie die Kreisstraße K 79 sind die Hauptverkehrsstraßen mit regionaler Bedeutung. Überdies verlaufen durch das Gemeindegebiet einige regionalbedeutsame Wanderwege.

Im Folgendem wird die Verträglichkeit der Teiländerungsflächen mit der Raumordnung und Landesplanung geprüft:

Teiländerungsfläche 1

- Die Teiländerungsfläche 1 ist im RROP als „Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan“ gekennzeichnet. Durch die Darstellung des Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ im Flächennutzungsplan kann die Gemeinde Faßberg flexibel Einzelhandelsentwicklungen steuern. Eine konkrete Planung des Einzelhandels liegt aber derzeit nicht vor, so dass Aussagen zu Betriebsart, Sortimenten und Verkaufsflächengrößen nicht getroffen werden können. Aufgrund dessen kann die Raumverträglichkeit des Einzelhandels erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beurteilt werden.

Teiländerungsfläche 2

- Die Teiländerungsfläche 2 ist im RROP als „Bauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan“ dargestellt.

Teiländerungsfläche 3

- Für die Teiländerungsfläche 3 sind keine zeichnerischen Festsetzungen im RROP festgelegt.

Teiländerungsfläche 4

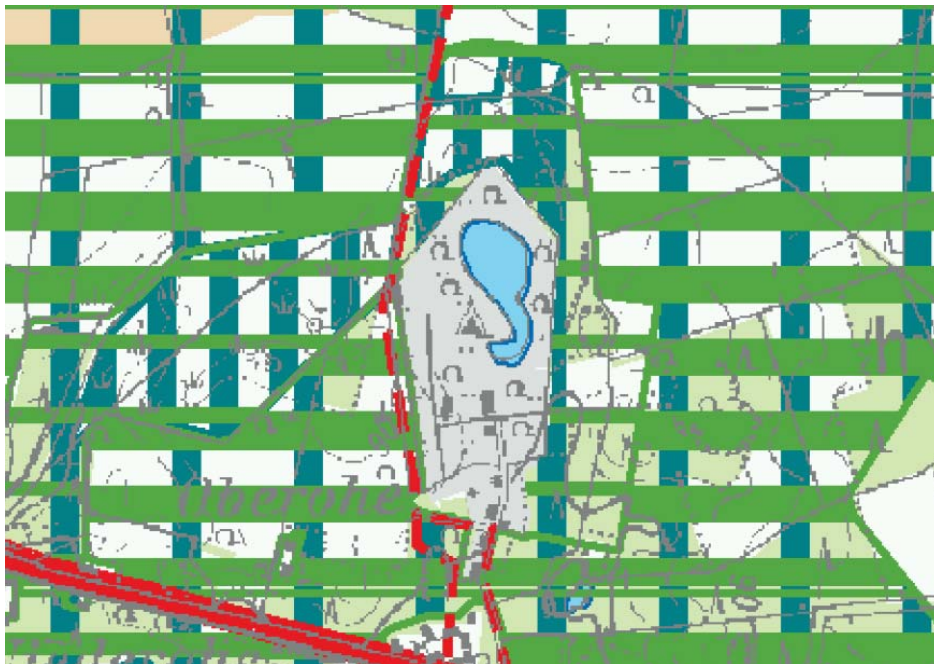
- Für den bestehenden Ferienpark Oberohe ohne die im Osten geplante Erweiterungsfläche sind im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 keine zeichnerischen Ziele definiert worden. Gemäß dem RROP 2005 ist der Park im Norden und Nordwesten von einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft und ansonsten von einem Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft umgeben. Zudem umgibt ein Vorsorge- und Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft den Ferienpark.

Durch die Erweiterungsfläche des Ferienparks werden gemäß RROP 2005 Flächen des Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft sowie der Erholung in Anspruch genommen. Der Flächenverlust des Vorsorgegebietes durch die Erweiterung des Ferienparks wird aufgrund der enormen Gesamtgröße des Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft als verträglich eingestuft.

Mit erheblichen negativen Auswirkungen der Erweiterungsfläche auf das angrenzende Vorranggebiet für ruhige Erholung und für Natur und Landschaft wird nicht gerechnet, weil die intensive Form der Feriennutzung in der geschlossen und eingezäunten Ferienparkanlage stattfindet und auch nach der Erweiterung stattfinden wird. Die Feriengäste des Ferienparks nutzen das Vorranggebiet nur für die ruhige, landschaftsgebundene Erholung in Form von Wandern und Radwandern, die keine erheblichen Beeinträchtigungen des Vorranggebietes verursacht.

Außerdem wird sich die Zahl der Feriengäste durch die Erweiterung nicht wesentlich erhöhen, weil die Erweiterungsfläche im Wesentlichen für den Ausbau von Freizeitangeboten (Kleintierzoo, Miniaturgolf, Reitplatz, Waldtrimpfad, Fahrrad-Cross-Strecke, Wipfelpfad, Kinderdörfer, Zeltplatz für Gruppen) genutzt wird. Außer dem Zeltplatz für Gruppen werden innerhalb der Erweiterungsfläche keine zusätzlichen Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen, so dass die Zahl der Ferienparkgäste sich zukünftig nicht wesentlich erhöhen wird. Es ist bei einer maximalen Ausnutzung des bestehenden Ferienparks derzeit von ca. 1.250 Ferienparkgästen (Unterbringung von 474 Personen auf den Dauercamper-Stellplätzen, 460 Personen auf den Touristik-Stellplätzen und 180 Personen in den Mietunterkünften; ca. 150 Tagesgäste) auszugehen.

Durch den Erhalt des Ferienparks werden zudem die Belange der regionalen Wirtschaft unterstützt und die Schaffung und Sicherung der Arbeitsplätze für die Bevölkerung der Gemeinde Faßberg gefördert.



Auszug aus dem RROP 2005

Teiländerungsflächen 5, 6, 7, 9a, 9b und 9c sowie 9d

- Aufgrund der Ortsrandlage der Teiländerungen 5, 6, 7, 9a, 9b und 9c sowie 9d ragen diese in das Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie für die Erholung hinein. Zudem liegen die Teiländerungsflächen 7 und 9b im Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft. Da es sich bei diesen Änderungen um geringfügige bauliche Erweiterungen handelt, wird die Schwelle der Raumbedeutsamkeit nicht überschritten, so dass eine Beeinträchtigung des Vorsorgegebietes durch die Änderungsflächen nicht erfolgt.

Teiländerungsfläche 8

- Innerhalb der Teiländerungsfläche 8 ist bereits eine genehmigte Biogasanlage vorhanden, die als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich entstanden ist und sich innerhalb eines Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft und eines Vorranggebietes für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft befindet. Durch die Änderung wird aber nicht nur die bestehende Biogasanlage, sondern auch eine Erweiterungsfläche als Sondergebiet „Biogasanlage“ dargestellt. Da die in der Biogasanlage produzierte thermische Energie nicht in vollem Umfang auf dem landwirtschaftlichen Hof und durch die Biogasanlage genutzt und auch nicht sinnvoll abgeleitet werden kann, soll auf der Erweiterungsfläche eine Trocknungsanlage entstehen, in der die Wärme wirtschaftlich für die Trocknung von Gärresten oder Hackschnitzeln genutzt werden kann. Durch die Erweiterungsfläche werden zwar das Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft und das Vorranggebiet für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft um ca. 0,80 ha reduziert, die Erhaltung des landwirtschaftlichen Hofes und der Biogasanlage wird jedoch durch das Vorhaben unterstützt. Damit werden die Belange der regionalen Wirtschaft und die Schaffung und Sicherung der Arbeitsplätze für die Bevölkerung gefördert.

4 HINWEISE

Kampfmittel

Für die Änderungsfläche fand eine Auswertung von Luftbildern statt. Die Teiländerungsflächen 3, 5, 6, 7, 8, 9a, 9b und 9d sind sehr wahrscheinlich nicht bombardiert worden. Teilweise ist eine Aussage schwierig, weil einige Bereiche damals bewaldet waren. Zu der Teiländerungsfläche 1, 2 und 9c kann keine Aussage getroffen werden, da der Bereich damals bewaldet war und durch Schattenwurf von Bäumen schlecht einsehbar war.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdernat zu benachrichtigen.

Brandschutz

Bei Flächennutzungsplanungen, bei denen sich Bebauungen in unmittelbarer Waldnähe ergeben, sind Feuerschutzstreifen gem. Schreiben der Bezirksregierung Lüneburg Nr. 604-LÜ 64540 vom 19.09.1972 erforderlich.

Für die neu zu schaffenden Bebauungen ist die Löschwasserversorgung nach den Richtwerten des Arbeitsblattes W 405 zu bemessen und anzulegen.

B ERLÄUTERUNG DER TEILÄNDERUNGEN

1 TEILÄNDERUNG 1: ORTSTEIL FASSBERG „GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL“

Darstellung im wirksamen F-Plan		Darstellung in der 1. F-Plan-Änderung	
• gewerbliche Baufläche	2,5 ha	• sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“	2,5 ha

1.1 Beschreibung der Teiländerungsfläche

Die Teiländerungsfläche 1 liegt am östlichen Ortseingangsbereich von Faßberg und ist Teil einer Waldfläche, die im Osten und Norden vom bestehenden Gewerbegebiet begrenzt wird. Im rechtswirksamen F-Plan ist der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

1.2 Inhalt und Erläuterung der Änderung

Um den steigenden Versorgungsansprüchen der Bevölkerung nachzukommen und das Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs zu erweitern, besteht das Ziel der Gemeinde den Einzelhandel in Faßberg weiter zu entwickeln und am östlichen Ortseingangsbereich von Faßberg großflächigen Einzelhandel anzusiedeln. Derzeit sind im wirksamen Flächennutzungsplan keine Entwicklungsflächen für diese spezielle Nutzung in Faßberg dargestellt. Damit die Gemeinde flexibel Einzelhandelsentwicklungen steuern kann, wird eine gewerbliche Baufläche in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ geändert. Die Änderungsfläche wird von der vorhandenen Straße „Zum Poitzer Bahnhof“ und der Kreisstraße K 79 „Müdener Weg“ begrenzt. Eine Erschließung der Teiländerungsfläche ist über die Straße „Zum Poitzer Bahnhof“ und einen Anschluss an die Kreisstraße über eine geplante Umgehungsstraße möglich. Da die Änderungsfläche direkt an Waldflächen angrenzt, sind die Belange des Brandschutzes in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

2 TEILÄNDERUNG 2: ORTSTEIL FASSBERG „GEWERBEGEBIET“

Darstellung im wirksamen F-Plan		Darstellung in der 1. F-Plan-Änderung	
• gemischte Baufläche	5,9 ha	• Gewerbegebiet	3,0 ha
		• eingeschränktes Gewerbegebiet	2,9 ha
Summe	5,9 ha	Summe	5,9 ha

2.1 Beschreibung der Teiländerungsfläche

Die Teiländerungsfläche 2 ist Bestandteil einer großflächigen Waldfläche, die den westlichen Ortsrand von Faßberg begrenzt. Im Süden der Änderungsfläche schließen sich ein bestehendes Gewerbegebiet und im Nordosten und Osten ein Wohngebiet an. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Eine Richtfunkstrecke quert die Teiländerungsfläche in Ost-West-Richtung.

2.2 Inhalt und Erläuterung der Änderung

Am westlichen Ortseingangsbereich befindet sich das Gewerbegebiet von Faßberg. Die für eine gewerbliche Entwicklung vorgehaltenen gewerblichen Bauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan werden durch eine mögliche Entwicklung eines großflächigen Einzelhandels (Teiländerung 1) reduziert. Damit die Gemeinde zukünftig für gewerbliche Erweiterungen und Entwicklungen ausreichend gewerbliche Flächen vorhalten kann, wird das bestehende Gewerbegebiet, das fast vollständig bebaut ist, in Richtung Norden erweitert. Eine Gliederung der Änderungsfläche wird erreicht, indem die im wirksamen F-Plan dargestellte gemischte Baufläche im Westen in ein Gewerbegebiet und im Osten in ein eingeschränktes Gewerbegebiet geändert wird. Durch die Darstellung des eingeschränkten Gewerbegebietes wird sichergestellt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des östlich angrenzenden Wohngebietes durch Lärmauswirkungen des Gewerbegebietes erfolgen wird. In der verbindlichen Bauleitplanung ist deshalb ein flächenbezogener Schallleistungspegel festzusetzen, der die Lärmschutz-Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 Teil 1 (tags 55 dB (A), nachts 45/40 dB (A)) einhält. Sollten zusätzliche Schallschutzmaßnahmen notwendig werden, sind diese im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen. Zudem sollte eine Trennung und Abschirmung der unterschiedlichen Nutzungen durch Bepflanzung der Randbereiche (z. B. Baum-Strauch-Hecke) erreicht werden.

Für die Erschließung der Bauflächen nördlich des bestehenden Gewerbegebietes ist eine Zufahrt über den „Ladeweg“ vorgesehen, der von der Straße „Zum Poitzer Bahnhof“ abzweigt. Der „Ladeweg“ soll als Haupteerschließungsstraße des zukünftigen Gewerbegebietes ausgebaut und in Richtung Nordwesten erweitert werden. Dabei soll ein Anschluss an eine geplante Umgehungsstraße geschaffen werden.

3 TEILÄNDERUNG 3: ORTSTEIL POITZEN „WESTLICH DER SANDSTRASSE“

Darstellung im wirksamen F-Plan		Darstellung in der 1. F-Plan-Änderung	
• landwirtschaftliche Fläche	0,53 ha	• gemischte Baufläche	0,58 ha
• Fläche für Wald	0,05 ha		
Summe	0,58 ha	Summe	0,58 ha

3.1 Beschreibung der Teiländerungsfläche

Die Teiländerungsfläche 3 befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Poitzen. Im Wesentlichen handelt es sich um eine Erweiterungsfläche eines östlich angrenzenden Betriebes. Auf dem erweiterten Betriebsgelände ist ein Hallengebäude entstanden. Weiter westlich schließt sich eine großflächige Waldfläche an, deren Waldrandbereich sich keilförmig bis in das südlichwestliche Betriebsgelände erstreckt. Dieser Bereich ist auch im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Wald dargestellt. Ansonsten ist die Änderungsfläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Süden schließt sich ein Allgemeines Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhäusern an und weiter westlich befindet sich der Truppenübungsplatz Munster-Süd.

3.2 Inhalt und Erläuterung der Änderung

Die Änderung ist notwendig, um für die Erweiterungsfläche des Gewerbebetriebes und das auf der Fläche entstandene Hallengebäude planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen. Dafür wird die landwirtschaftliche Fläche und die Fläche für Wald in eine gemischte Baufläche geändert. Die Erschließung erfolgt über die südlich angrenzende Straße. Durch die Teiländerung werden die Belange der regionalen Wirtschaft unterstützt und die Schaffung und Sicherung der Arbeitsplätze für die Bevölkerung der Gemeinde Faßberg gefördert.

Die Wehrbereichsverwaltung Nord weist darauf hin, dass vom westlich gelegenen Truppenübungsplatz Munster-Süd Lärmemissionen ausgehen und keine Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden können.

Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung der Änderungsfläche durch Lärmemissionen des Truppenübungsplatzes ist nicht zu rechnen, weil sich zwischen dem Truppenübungsplatz und dem Betriebsgelände eine Waldfläche befindet, die als Pufferzone dient. Außerdem ist innerhalb der Änderungsfläche keine Wohnnutzung, sondern eine gewerbliche Nutzung vorhanden, so dass schützenswerte Wohnnutzungen nicht betroffen sind.

4 TEILÄNDERUNG 4: SIEDLUNG OBEROHE „FERIENPARK“

Darstellung im wirksamen F-Plan			Darstellung in der 1. F-Plan-Änderung		
•	Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“	14,9 ha	•	sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienpark“	23,2 ha
•	Wasserfläche	2,4 ha	•	Wasserfläche	2,4 ha
•	landwirtschaftliche Fläche	8,3 ha			
Summe		25,6 ha	Summe		25,6 ha

4.1 Beschreibung der Teiländerungsfläche

Im Osten des Gemeindegebietes ist nördlich der Landesstraße L 280 auf der ehemaligen Kieselgur-Abbaufäche Oberohe ein Ferienpark entstanden, der gänzlich vom Landschaftsschutzgebiet begrenzt wird. Der Ferienpark mit einem dazugehörigen See hat eine Größe von 1,7 ha und bietet für insgesamt 450 Stellplätze an. Es handelt sich dabei um 275 Wohnwagendauerstellplätze-, 25 Mobilheim- und 150 Touristikstellplätze. Zudem können einige Freizeitangebote genutzt werden. Der bestehende Ferienpark ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ dargestellt. Dem Ferienparkbetreiber gehören zudem eine Waldfläche und eine kleinere landwirtschaftliche Nutzfläche östlich des Ferienparks, die sich derzeit im Landschaftsschutzgebiet befinden und als Erweiterungsfläche dienen sollen. Die Erweiterungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

4.2 Inhalt und Erläuterung der Änderung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich ist erforderlich, um zum einen die Darstellung des Sondergebietes „Wochenendhausgebiet“ im wirksamen Flächennutzungsplan in ein Sondergebiet „Ferienpark“ zu ändern, damit die Darstellung mit der derzeit schon bestehenden Ferienpark-Nutzung übereinstimmt. Zum anderen soll eine Erweiterung des Ferienparks ermöglicht werden. Auf dem bestehenden Gelände des Ferienparks sind keine Freiflächen für eine Erweiterung des Freizeitangebotes (Kleintierzoo, Miniaturgolf, Reitplatz, Zeltplatz für Gruppen, Waldtrimpfad, Fahrrad-Cross-Strecke und Wipfelpfad sowie Kinderdörfer) vorhanden. Um die geplante Freizeitentwicklung zu ermöglichen, soll eine östlich angrenzende Waldfläche und landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen und als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienpark“ dargestellt werden. Durch die Änderung wird der Tourismus im Gemeindegebiet gestärkt und es erfolgt eine Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen für die Bevölkerung der Gemeinde Faßberg. Der auf dem bestehenden Ferienparkgelände vorhandene See wird weiterhin als Wasserfläche dargestellt. Der Ferienpark ist über die Landesstraße L 280 erschlossen. Die Erschließung der Erweiterungsfläche erfolgt über den bestehenden Ferienpark, so dass eine separate Zuwegung nicht erforderlich ist.

Da sich die Erweiterungsfläche im Landschaftsschutzgebiet befindet, ist eine Entlassung der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich, die bereits beim Landkreis Celle beantragt ist. Der geänderte Verlauf ist in der 1. Änderung bereits dargestellt. Im wirksamen Flächennutzungsplan wurden ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft und ein Rohstoffvorkommensbereich nachrichtlich dargestellt. Die Darstellung stimmt mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 nicht überein und wird aus der F-Plan-Darstellung herausgenommen.

5 TEILÄNDERUNG 5: ORTSTEIL MÜDEN „AM GEHÄGE“

Darstellung im wirksamen F-Plan		Darstellung in der 1. F-Plan-Änderung	
• Fläche für Wald	0,05 ha	• Mischgebiet	0,05 ha

5.1 Beschreibung der Teiländerungsfläche

Die Teiländerungsfläche 5 befindet sich nördlich eines bestehenden Gewerbebetriebes, der am nord-westlichen Ortsrand von Müden angesiedelt ist und von der Straße „Am Gehäge“ erschlossen wird. Die Änderungsfläche ist eine an den Betrieb angrenzende Waldfläche, die im wirksamen Flächennutzungsplan entsprechend als Fläche für Wald dargestellt ist.

5.2 Inhalt und Erläuterung der Änderung

Das an den Straßen „Am Gehäge“ und „Am Sägewerk“ bestehende Mischgebiet soll in Richtung Nord-osten geringfügig erweitert werden, um die Entwicklung eines dort ansässigen Gewerbebetriebes zu ermöglichen. Dafür soll die nordöstlich angrenzende Waldfläche herangezogen werden und von einer Fläche für Wald in ein Mischgebiet geändert werden. Damit die Belange der Wirtschaft im Gemeindegebiet gestärkt und eine Sicherung von Arbeitsplätzen erreicht wird, wird eine Entwicklung des Betriebes unterstützt. Die Änderungsfläche wird über das angrenzende Betriebsgelände erschlossen. Eine separate Zuwegung ist nicht erforderlich.

Da die Änderungsfläche sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) befindet, ist eine Entlassung für diese Fläche erforderlich, die parallel zu diesem F-Plan-Änderungsverfahren beim Landkreis Celle beantragt wird. Der geplante neue Verlauf ist in der 1. Änderung bereits dargestellt.

6 TEILÄNDERUNG 6: ORTSTEIL MÜDEN „FERIENHÄUSER UND PFERDEHALTUNG“

Darstellung im wirksamen F-Plan		Darstellung in der 1. F-Plan-Änderung	
• landwirtschaftliche Fläche	1,0 ha	• sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser und Pferdehaltung“	1,0 ha

6.1 Beschreibung der Teiländerungsfläche

Südlich des Hausselbergweges und der angrenzenden Wohnbebauung befindet sich die Teiländerungsfläche 6. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist im Norden von Wohnbebauung und ansonsten von landwirtschaftlich genutzten Flächen und einer Waldfläche umgeben. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

6.2 Inhalt und Erläuterung der Änderung

Auf der Änderungsfläche möchte sich ein Betrieb ansiedeln, der eine Pferdepension in Verbindung mit 4 bis 5 Ferienhäusern realisieren möchte. Dafür wird die landwirtschaftliche Fläche in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser und Pferdehaltung“ geändert. Das Vorhaben wird unterstützt, weil es die Belange der Wirtschaft und des Fremdenverkehrs in Müden stärkt. Durch die Ortsrandlage und die unmittelbare Nähe zum Waldgebiet ist der Standort für die geplante Nutzung gut geeignet. Die Änderungsfläche kann über eine Zufahrt an den Hausselbergweg erschlossen werden.

Da sich die Änderungsfläche im Landschaftsschutzgebiet (LSG) befindet, ist eine Entlassung für diese Fläche erforderlich, die beim Landkreis Celle beantragt wird. Der geplante neue Verlauf ist in der 1. Änderung bereits dargestellt.

7 TEILÄNDERUNG 7: ORTSTEIL MÜDEN „SÜDLICH DES HAUSSELBERGWEGES“

Darstellung im wirksamen F-Plan		Darstellung in der 1. F-Plan-Änderung	
•	landwirtschaftliche Fläche	0,63 ha	• Wohnbaufläche 0,63 ha

7.1 Beschreibung der Teiländerungsfläche

Die Teiländerungsfläche 7 befindet sich im Süden von Müden, südlich des Hausseibergweges. Es handelt sich um eine Waldfläche, die im Westen von Wohnbebauung, im Norden von einer Ferienhausanlage und im Osten und Süden von Wald umgeben ist. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Innerhalb der Fläche ist ein Kinderspielfplatz dargestellt.

7.2 Inhalt und Erläuterung der Änderung

Der südöstliche Ortsrand von Müden soll in den Siedlungsbereich einbezogen werden, um ihn städtebaulich sinnvoll abzurunden und im geringen Maße Bauflächen für die Wohnnutzung bereitzustellen. Dafür wird die Änderungsfläche von einer landwirtschaftlichen Fläche in eine Wohnbaufläche geändert. Die Änderungsfläche liegt südlich des Hausseibergweges und kann direkt von diesem erschlossen werden, weil sie nur eine Bautiefe (ca. 40 m) darstellt.

Die Teiländerungsfläche ist bereits durch den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 4 „Hausseibergweg“ planungsrechtlich gesichert und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der im wirksamen F-Plan festgelegte Kinderspielfplatz wird innerhalb des Änderungsbereiches nicht mehr dargestellt, da der Bedarf an einem anderen Standort gedeckt wird. Innerhalb der Fläche befindet sich eine Trafostation.

Da die Änderungsfläche sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) befindet, ist eine Entlassung für diese Fläche erforderlich, die parallel zu diesem F-Plan-Änderungsverfahren beim Landkreis Celle beantragt wird. Der geplante neue Verlauf ist in der 1. Änderung bereits dargestellt.

8 TEILÄNDERUNG 8: SIEDLUNG HAUSSELHOF „BIOGASANLAGE“

Darstellung im wirksamen F-Plan		Darstellung in der 1. F-Plan-Änderung	
•	landwirtschaftliche Fläche	1,86 ha	• sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Biogasanlage“

8.1 Beschreibung der Teiländerungsfläche

Die Teiländerungsfläche 8 schließt sich südöstlich an den Streuhof „Haussehof“ an, der im Osten von Müden liegt und über den Haussebergweg erschlossen wird. Der landwirtschaftliche Hof steht als Ensemble unter Denkmalschutz. Auf der Änderungsfläche ist bereits eine genehmigte Biogasanlage errichtet worden. Der Änderungsbereich ist im Norden von einer Waldfläche und im Süden von Ackerflächen umgeben.

8.2 Inhalt und Erläuterung der Änderung

Die genehmigte Biogasanlage konnte im Außenbereich errichtet werden, weil sämtliche Voraussetzungen gemäß § 35 (1) Nr. 6 BauGB für eine Privilegierung erfüllt waren. Zwischenzeitlich wurde für die Biogasanlage eine Betreibergesellschaft gegründet, was dazu geführt hat, dass die Anlage rechtlich nicht mehr einem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet ist. Dadurch verliert das Vorhaben gemäß § 35 (1) Nr. 6 BauGB den Status der Privilegierung und damit die Zulässigkeit im Außenbereich. Zudem soll das Betriebsgelände der Biogasanlage in Richtung Südwesten um ca. 0,80 ha erweitert werden. Die Erweiterungsfläche ist für die Errichtung einer Trocknungsanlage erforderlich. Da die in der Biogasanlage produzierte thermische Energie nicht in vollem Umfang auf dem landwirtschaftlichen Hof und durch die Biogasanlage genutzt und auch nicht sinnvoll abgeleitet werden kann, soll die Wärme für die Trocknung von Gärresten oder Hackschnitzeln wirtschaftlich genutzt werden. Um das Vorhaben zu realisieren und das Betriebsgelände der Biogasanlage zu sichern und zu erweitern, wird eine landwirtschaftliche Fläche in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Biogasanlage“ geändert. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die verbindliche Bauleitplanung geschaffen.

Das Vorhaben entspricht dem Grundsatz gemäß § 1 BauGB, die sparsame und effiziente Nutzung von Energie und die Nutzung erneuerbarer Energien zu unterstützen und auf diese Weise insbesondere die Umweltbelange zu berücksichtigen. Durch die Teiländerung werden zudem die Belange der regionalen Wirtschaft unterstützt und die Schaffung und Sicherung der Arbeitsplätze für die Bevölkerung der Gemeinde Faßberg gefördert.

Da die Änderungsfläche sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) befindet, ist eine Entlassung für diese Fläche erforderlich, die parallel zu diesem F-Plan-Änderungsverfahren beim Landkreis Celle beantragt wird. Der geplante neue Verlauf ist in der 1. Änderung bereits dargestellt.

9 TEILÄNDERUNG 9: ORTSTEIL MÜDEN „ÄNDERUNGSFLÄCHEN DER INNENBEREICHSSATZUNG“

Darstellung im wirksamen F-Plan		Darstellung in der 1. F-Plan-Änderung	
• 9a	„Südhorn“	• 9a	„Südhorn“
	- landwirtschaftliche Fläche 0,6 ha		- Wohnbaufläche 0,6 ha
• 9b	„Östlicher Hausselbergweg“	• 9b	„Östlicher Hausselbergweg“
	- landwirtschaftliche Fläche 0,3 ha		- Wohnbaufläche 0,3 ha
• 9c	„Westlich Wiesenweg“	• 9c	„Westlich Wiesenweg“
	- landwirtschaftliche Fläche 0,5 ha		- Wohnbaufläche 0,5 ha
	- Fläche für Wald		- Fläche für Abwasserbeseitigung
	- Fläche für Abwasserbeseitigung		
• 9d	„Am Landwehrbach“	• 9d	„Am Landwehrbach“
	- landwirtschaftliche Fläche 0,6 ha		- Wohnbaufläche 0,6 ha

9.1 Beschreibung der Teiländerungsflächen und Erläuterung der Änderung

Es werden 4 kleine Flächen in Müden geändert, die im Rahmen einer zur Zeit in Aufstellung befindlichen Innenbereichssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB als einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wurden, weil sie durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind. Um eine Übereinstimmung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit der Innenbereichssatzung zu erreichen, werden diese Flächen von der Darstellung als landwirtschaftliche Fläche und Fläche für Wald in Wohnbauflächen geändert. Die Erschließung der Flächen ist über bestehende Straßen möglich.

Teiländerungsfläche 9a – „Südhorn“

Am nördlichen Siedlungsrand befindet sich eine Fläche, die von drei Seiten von Wohnbebauung umgeben ist. Auf der zurzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche soll entsprechend der umgebenden Nutzung Wohnbebauung entstehen, die den Ortsrand in diesem Bereich abrundet. Die Erschließung der Fläche kann über einen vorhandenen Stichweg erfolgen, der von dem „Hausselbergweg“ abzweigt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll in eine Wohnbaufläche geändert werden. Für diesen Bereich ist Anfang des Jahres 2005 eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Südheide“ (LSG CE 25) erfolgt.

Teiländerungsfläche 9b – „Östlicher Hausselbergweg“

Der südliche Ortseingang soll durch Bebauung abgerundet werden, so dass eine städtebaulich gut gestaltete Ortseingangssituation entsteht. Der Bereich wird durch umgebende Wohnnutzungen ge-

prägt, so dass auf dieser Fläche Wohnbebauung entstehen soll, die vom Hausselbergweg erschlossen wird. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird in eine Wohnbaufläche geändert.

Teiländerungsfläche 9c – „Westlich Wiesenweg“

Um den Ortsrand westlich des Wiesenweges und nordwestlich der Bahngleise städtebaulich abzurunden, der von nördlich angrenzender Einfamilienhausbebauung geprägt ist, soll eine landwirtschaftliche Fläche und eine Fläche für Wald in eine Wohnbaufläche geändert werden. Innerhalb der Änderungsfläche ist zudem eine Fläche für Abwasserbeseitigung dargestellt, die weiterhin erhalten bleibt. Die Erschließung kann über die nördlich verlaufende Straße „Am Wörthen“ erfolgen. Für diesen Bereich ist Anfang des Jahres 2005 eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Südheide“ (LSG CE 25) erfolgt.

Teiländerungsfläche 9d – „Am Landwehrbach“

Der Ortsbereich „Am Landwehrbach“ soll nach Südosten erweitert werden, um eine sinnvolle bauliche Abgrenzung zum umgebenden Gelände (Landwehrbach) zu erhalten. Im Norden und Nordwesten der Teiländerungsfläche befindet sich ein Neubaugebiet mit Einfamilienhausstrukturen. Durch eine zukünftige bauliche Erweiterung entsteht ein städtebaulich geschlossenes und klar abgegrenztes Gebiet zur umgebenden Landschaft. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte landwirtschaftliche Fläche wird in eine Wohnbaufläche geändert.

Die Erschließung dieses Bereiches ist über angrenzende Straßen („Am Kirchenbusch“ und „Freeswinkel“) möglich. Für diesen Bereich ist Anfang des Jahres 2005 eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Südheide“ (LSG CE 25) erfolgt.

C UMWELTBERICHT

1 INHALT UND WICHTIGSTE ZIELE DES BAULEITPLANS

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

2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN

Fachgesetze

Mit der Planung wird § 1a Abs. 2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Zudem werden zu den einzelnen Teiländerungsflächen Hinweise zur Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG, zum Vorkommen von Schutzgebieten gemäß § 24 ff NNatG sowie zur Beachtung des NWaldLG bei Waldinanspruchnahme gegeben.

Fachplanungen

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

3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

In der folgenden Tabelle werden der Bestand und die Umweltauswirkungen für die Teiländerungsflächen beschrieben und bewertet. Bei der Bewertung des Bestandes wird sowohl von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans (Schutzgut Mensch) als auch von dem Ist-Zustand der Flächen (Naturhaushalt und Landschaftsbild) ausgegangen.

Die Bewertung erfolgt anhand einer dreistufigen Skala nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ von BREUER (NLÖ 1994) in nachstehenden Wertstufen (WS):

Wertstufe 1 = besondere Bedeutung für den Naturschutz

Wertstufe 2 = allgemeine Bedeutung für den Naturschutz

Wertstufe 3 = geringe Bedeutung für den Naturschutz.

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

Nr. der Teilan- derungsfläche / Planung	Bewertung der Schutz- güter	Mensch	Arten und Lebens- gemeinschaften	Boden	Grund- und Oberflächen- wasser	Klima/Luft	Landschafts- und Ortsbild	Kultur- und sonstige Sachgüter	Sonstiges
1 Faßberg: SO Einzelhandel (2,5 ha)	- Eingriffsregelung und Waldrecht bereits im Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet“ berücksichtigt - keine zusätzlichen Auswirkungen durch vorliegende Änderung des Gewerbegebietes in ein Sondergebiet Einzelhandel								
2 Faßberg: Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet (5,9 ha)	Bestand / Dar- stellung im wirksamen F-Plan	- gemischte Bau- fläche am westli- chen Ortsrand von Faßberg	- ca. 30- jähr. Kiefern- reinbestand (WS 3)	- nährstoffarme, trockene Podsol- Braunerden (WS 1) - Vorbelastung: ggf. Bodenver- sauerung durch Nadelwald	- kaum beeinträch- tigte Grundwas- sersituation, da Waldbestand (WS 1) - keine Oberflä- chengewässer	Frischluftent- stehungsflä- che am west- lichen Orts- rand von Faßberg (WS 2)	- Teil der ortstypi- schen Kiefern- reinbestände im Übergang zum vorh. Wohngebiet (WS 2)	- keine	- Berücksichti- gung der Ein- griffsregelung und des Wald- gesetzes in der verbindlichen Bauleitplanung
	Bewertung / Auswirkungen	- keine Auswirkun- gen, da Einhal- tung der DIN 18 005 über Fest- setzung flächen- bezogener Schalleistungs- pegel im B-Plan	- Beseitigung und Um- bau von Waldflächen - 5,9 ha Waldverlust nach NWaldLG	- großflächige Überbauung von max. 80 % der Fläche (= 4,7 ha), (WS 1 → WS 3)	- s. Boden	- keine, da großflächige Wälder an- grenzen	- Verlust eines ortstypischen Waldbestandes (WS 2 → WS 3)	- keine	- erforderlicher Waldersatz in einem Verhält- nis von 1:1 bei Ersatzauffors- tung
3 Poitzen: Gemischte Bau- fläche westlich der Sandstraße (0,58 ha)	Bestand / Dar- stellung im wirksamen F-Plan	- landwirtschaftli- che Fläche und Fläche für Wald am nördlichen Ortsrand von Poitzen	- lichter Kiefern- Fichtenwald mit 60 – 70 jährigen Kiefern, östliches Dreieck auch Eichen und Bir- ken (WS 2) - Intensivgrünland mit Wildtierhaltung, z.T. als Lagerplatz ge- nutzt (WS 3)	- nährstoffarme, trockene Podsol- Braunerden: unter Wald (WS 1 - 2), Intensiv- grünland (WS 2)	- kaum beeinträch- tigte Grundwas- sersituation (WS 1) - keine Oberflä- chengewässer	- Übergangs- bereich zwi- schen Orts- rand und Freiland bzw. Wald (WS 2)	- Teil der großflä- chig angrenzen- den Nadelwälder bzw. Grünland- flächen (WS 2)	- keine	- Berücksichti- gung der Ein- griffsregelung und des Wald- gesetzes in der verbindlichen Bauleitplanung
	Bewertung / Auswirkungen	- keine, da keine schall- und im- missionsverursa- chende Nutzung der Fläche erfolgt	- Beseitigung und Um- bau von Waldflächen - 0,05 ha Waldverlust nach NWaldLG	- großflächige Überbauung von max. 80 % der Fläche (= 0,46 ha), (WS 2 → WS 3)	- s. Boden	- keine	- keine, da ortsty- pische Waldku- lisse erhalten bleibt	- keine	- erforderlicher Waldersatz in einem Verhält- nis von 1:2 bei Ersatzauffors- tung

Nr. der Teiländerungsfläche / Planung	Bewertung der Schutzgüter	Mensch	Arten und Lebensgemeinschaften	Boden	Grund- und Oberflächenwasser	Klima/Luft	Landschafts- und Ortsbild	Kultur- und sonstige Sachgüter	Sonstiges
4 Oberohe: SO Ferienpark (Erweiterungsfläche: 8,3 ha)	Bestand / Darstellung im wirksamen F-Plan	- Flächen für Landwirtschaft unmittelbar angrenzend an den vorhandenen Ferienpark Oberohe - Lage im Vorranggebiet für ruhige Erholung	- kleinflächig wechselndes Mosaik aus 60-70 jährigen Eichen-Mischwäldern, Birken-Kiefern-Zitterpappel-Pionierwäldern, Kiefernaltholzwald (WS 1 - 2) - kleiner Bereich mit Weideflächen und mesophilem Grünland (WS 2) - Lage im Vorranggebiet für Natur und Landschaft	- nährstoffarme, trockene Podsol-Braunerden: - Vorbelastung: ehemaliger Sandabbau, daher z.T. stark eingetieftes Relief, gestörte Bodenprofile (WS 2)	- beeinträchtigte Grundwassersituation durch ehemaligen Sandabbau (WS 2) - keine Oberflächengewässer	- Teile von Frischluft- und Kaltluftentstehungsflächen (WS 2)	- Teil der großflächig vorhandenen Misch- bzw. Nadelwälder im Osten des Ferienparks (WS 2)	- keine	- Berücksichtigung der Eingriffsregelung und des Waldgesetzes in der verbindlichen Bauleitplanung - erforderlicher Waldersatz für Fichte, Douglasie, Kiefer in einem Verhältnis von 1:1, für Laubholz in einem Verhältnis von 1:2 bei Ersatzaufforstung
	Bewertung / Auswirkungen	- Beachtung der 18. BImSchV (Freizeitlärmrichtlinie) bzgl. der im Süden angrenzenden Wohnbebauung erforderlich	- großflächiger Vegetationsumbau, ggf. Überbauung - Waldverlust nach NWaldLG	- Überbauung von max. 40 % der Fläche (= 3,3 ha), (WS 2 → WS 3)	- s. Boden	- keine	- keine, da ortstypische Waldkulisse erhalten bleibt	- keine	- Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Südheide“ (LSG-CE 25) erforderlich
5 Müden: Mischgebiet „Am Gehäge“ (0,05 ha)	Bestand / Darstellung im wirksamen F-Plan	- Fläche für Wald unmittelbar im Norden an das vorhandene Mischgebiet angrenzend - Lage im Vorranggebiet für ruhige Erholung	- Kiefern-Fichtenwald (WS 3), Waldrand aus Kiefern, Birken und Eichen (WS 2) - Lage im Vorranggebiet für Natur und Landschaft	- nährstoffarme, trockene Podsol-Braunerden (WS 1)	- kaum beeinträchtigte Grundwassersituation (WS 1) - keine Oberflächengewässer	Teil einer Frischluftentstehungsfläche am Ortsrand (WS 2)	- Teil der großflächig angrenzenden, ortstypischen Nadelwälder (WS 2)	- keine	- Berücksichtigung der Eingriffsregelung und des Waldgesetzes in der verbindlichen Bauleitplanung - erforderlicher Waldersatz in einem Verhältnis von 1:2 bei Ersatzaufforstung

Nr. der Teiländerungsfläche / Planung	Bewertung der Schutzgüter	Mensch	Arten und Lebensgemeinschaften	Boden	Grund- und Oberflächenwasser	Klima/Luft	Landschafts- und Ortsbild	Kultur- und sonstige Sachgüter	Sonstiges
	Bewertung / Auswirkungen	- keine, da keine schall- und immissionsverursachende Nutzung der Fläche erfolgt	- Beseitigung u. Umbau von Waldflächen - Verlust des Waldrandes aus gemischten Gehölzen (WS 2 → WS 3) - 0,05 ha Waldverlust nach NWaldLG	- Überbauung von max. 80 % der Fläche (= 0,04 ha), (WS 1 → WS 3)	- s. Boden	- keine, da großflächige Waldareale angrenzen	- keine, da ortstypische Waldkulisse erhalten bleibt	keine	Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Südheide“ (LSG-CE 25) erforderlich
6 Müden: SO Ferienhäuser u. Pferdehaltung (1,0 ha)	Bestand / Darstellung im wirksamen F-Plan	- landwirtschaftliche Fläche südlich der vorhandenen Wohnbebauung - Lage im Vorranggebiet für ruhige Erholung	- -Intensivgrünland / Weidefläche (WS 3) mit randlicher Strauch-Baumhecke (WS 2) - Lage im Vorranggebiet für Natur und Landschaft	- nährstoffarme, trockene Podsol-Braunerden, landwirtschaftlich genutzt (WS 2)	- kaum beeinträchtigte Grundwassersituation (WS 1) - keine Oberflächengewässer	- Kaltluftentstehungsfläche (WS 2)	- Teil der im Süden an die vorhandene Wohnbebauung anschließenden Acker- und Grünlandflächen (WS 2)	- keine	- Berücksichtigung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung - Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Südheide“ (LSG-CE 25) erforderlich
	Bewertung / Auswirkungen	- keine, da derzeit Pferdehaltung u. Wohnnutzung vorhanden	- Verlust der Gehölze (WS 2 → WS 3)	- Überbauung von max. 20 % der Fläche (= 0,2 ha)	- s. Boden	- keine	- keine	- keine	
7 Müden: Südlich des Hausselbergweges (0,63 ha)	- Fläche durch den B-Plan Nr. 4 „Hausselbergweg“ planungsrechtlich gesichert - Waldersatz für Verlust von ca. 6.300 m² Fichtenwald bisher ungeregelt, deshalb Aufnahme der erforderlichen Ersatzaufforstung in einem Verhältnis von 1:1,5 in der vorliegenden Planung (vgl. Kap. 5 Umweltbericht)								

Nr. der Teiländerungsfläche / Planung	Bewertung der Schutzgüter	Mensch	Arten und Lebensgemeinschaften	Boden	Grund- und Oberflächenwasser	Klima/Luft	Landschafts- und Ortsbild	Kultur- und sonstige Sachgüter	Sonstiges
8 Siedlung Haussehlhof: SO Biogasanlage (1,06 ha)	Bestand / Darstellung im wirksamen F-Plan	- landwirtschaftliche Fläche - Lage im Vorranggebiet für ruhige Erholung	- Intensivacker (WS 3) - Lage im Vorranggebiet für Natur und Landschaft	- nährstoffarme, trockene Podsol-Braunerden, landwirtschaftlich genutzt (WS 2) - Lage im Vorranggebiet für Landwirtschaft	- durch landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigte Grundwassersituation (WS 2) - keine Oberflächengewässer	- Kaltluftentstehungsfläche, allseits von Waldflächen umgeben	- von Waldflächen umgebende Ackerfläche - im Norden grenzt eine denkmalgeschützte Hofstelle an	- denkmalgeschütztes Gebäudeensemble im Nordwesten angrenzend	- Berücksichtigung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung - Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Südheide“ (LSG-CE 25) erforderlich
	Bewertung / Auswirkungen	- keine	- keine	- Überbauung von max. 80 % der Fläche (= 0,85 ha)	- s. Boden	- keine	- Eigenartverlust der angrenzenden Hofstelle durch Errichtung landschaftsuntypischer Anlagen und Gebäude	- keine	
9 a – d Müden: Darstellung der Flächen der Innenbereichssatzung Müden	- Flächen sind Bestandteil der Innenbereichssatzung Müden nach § 34 BauGB, darin Eingriffsregelung und Waldgesetz berücksichtigt - Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Südheide“ (LSG-CE 25) beantragt und vom Landkreis Celle genehmigt								

Tab. 1: Beschreibung des Bestandes und der Umweltauswirkungen

Das Ergebnis der überschlägigen Beurteilung zeigt auf, dass erhebliche Umweltauswirkungen auf den Teiländerungsflächen 2 bis 8 durch die Beseitigung und den Umbau von Vegetation sowie durch die mit der Bebauung verbundene Bodenversiegelung zu erwarten sind. Eine konkrete Bilanzierung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird dann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen. Da ein Teil der Teiländerungsflächen Waldbestand aufweist, sind bei der Konkretisierung der Planung neben den naturschutzrechtlichen auch die waldrechtlichen Belange (Waldersatz) zu berücksichtigen.

Für die Teiländerungsflächen 1, 7 und 10a bis 10d wurden die Eingriffsregelung und die sich daraus ergebenden Kompensationsforderungen bereits in vorangegangenen Bebauungsplanverfahren sowie dem Verfahren zur Innenbereichssatzung Müden abgearbeitet.

4 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN

4.1 Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung

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

Die erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen werden dazu führen, derzeit für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild geringwertige Flächen aufzuwerten. Da die Änderungen auch die Umwandlung von Waldflächen vorbereiten, wird zudem Waldersatz in Form von Ersatzaufforstungen (Laubwald) oder durch Unterbaumaßnahmen in vorhandenen Nadelholzbeständen mit Laubgehölzen in der Umgebung Müdens und Faßbergs geleistet, wodurch die Flächen aufgewertet werden.

4.2 Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die Änderung des Flächennutzungsplanes wäre eine den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entsprechende Nutzung auf den Teiländerungsflächen (TÄ) möglich. Der Waldverlust im Bereich der gewerblichen Baufläche (TÄ 1) in Faßberg und der Wohnbaufläche südlich des Hausselbergweges (TÄ 10b) ist somit bereits vorbereitet. Die Erweiterung der gemischten Bauflächen in Poitzen (TÄ 3) und Müden (TÄ 5) sowie die Umnutzung land- und forstwirtschaftlicher Flächen in Müden und Hausselhof (TÄ 7 und 8) mit betriebserweiternden und der Erholungsnutzung dienenden Zielen (TÄ 4, 6 und 8) wären nicht möglich.

5 BESCHREIBUNG VON MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

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

Teiländerungsfläche	Vermeidungs-und Verringerungsmaßnahmen	Ausblick auf Ausgleichsmaßnahmen
1 Faßberg: SO Einzelhandel	- s. Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet“	
2 Faßberg: Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet	- gestufter Aufbau des Waldrandes - landschaftsgerechte Eingrünung des Ortsrandes - Durchgrünung des Gebietes - Berücksichtigung der DIN 18 005 (flächenbezogene Schalleistungspegel) - Schaffung eines Grüngürtels zwischen der bestehenden Wohnbebauung und den Gewerbegebieten - Reduzierung der Vollversiegelung zugunsten der Teilversiegelung	- Ausgleich der Waldumwandlung (Ersatzaufforstung in einem Verhältnis von 1:1) - Entsiegelung - Maßnahmen zur naturnahen Entwicklung der Niederungsbereiche
3 Poitzten: Gemischte Baufläche westlich der Sandstraße	- Erhaltung des Bestandes alter Eichen - landschaftsgerechte Eingrünung des Ortsrandes - Berücksichtigung der DIN 18 005 (flächenbezogene Schalleistungspegel)	- Ausgleich der Waldumwandlung (Ersatzaufforstung in einem Verhältnis von 1:2) - Maßnahmen zur naturnahen Entwicklung der Örtzeniederung
4 Oberohe: SO Ferienpark	- keine weitere Ausdehnung von Freizeitaktivitäten aller Art über die Grenzen des Parks hinaus - Erhaltung naturnaher Waldflächen innerhalb des Ferienparks als Trittsteinbiotop - naturnahe Einbindung der Erweiterungsfläche in die Landschaft	- Ausgleich der Waldumwandlung (Ersatzaufforstung für Fichte, Douglasie, Kiefer in einem Verhältnis von 1:1, für Laubholz in einem Verhältnis von 1:2) - Herausnahme des im Osten anschließenden, tlw. sehr hochwertigen Baumbestandes (mit Einzel-Naturdenkmalen) aus der forstwirtschaftlichen Nutzung (vgl. Entlassungsantrag) - Erweiterung der landesweit als bedeutsam erfassten Flächen nördlich und westlich des Heidesees (Borstgrasrasen, Sandheide etc.)
5 Müden: Mischgebiet „Am Gehäge“	- gestufter Aufbau des Waldrandes - Erhaltung von Altgehölzen	- Ausgleich der Waldumwandlung (Ersatzaufforstung in einem Verhältnis von 1:2)
6 Müden: SO Ferienhäuser u. Pferdehaltung	- Erhaltung der Strauch-Baumhecke im Südwesten - Ortsrandeingrünung	- Extensivierung von Grünlandflächen - Schaffung von Sukzessionsflächen
7 Müden: Südlich des Hausselbergweges	- s. Bebauungsplan Nr. 4 „Hausselbergweg“ - Waldersatz durch Ersatzaufforstung von ca. 9.450 m² Ackerfläche (Ersatzverhältnis 1:1,5) auf dem Flurstück 1/4, Flur 1, Gemarkung Schmarbeck	
8 Siedlung Hausselhof: SO Biogasanlage	- landschaftsgerechte Eingrünung der Anlagen - Reduzierung der Vollversiegelung zugunsten der Teilversiegelung	- Nutzungsextensivierung von landwirtschaftlichen Flächen - Pflanzung von Flurgehölzen - sukzessive Waldentwicklung
9a – d Darstellung der Flächen der Innenbereichssatzung Müden	- s. Innenbereichssatzung Müden	

Tab. 2: Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

6 PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Plans

Die Änderungen in Faßberg (TÄ 1, TÄ 2) entwickelten sich aus den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan, in dem bereits ein Gewerbegebiet bzw. Mischbauflächen dargestellt sind. Demgegenüber werden die Teiländerungen in Poitzen (TÄ 3), Oberohe (TÄ 4) und Müden (TÄ 5 und TÄ 6) aus dem Bestreben der jeweiligen Flächeneigentümer erforderlich, sich betrieblich zu erweitern bzw. zu entwickeln. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Teiländerungsfläche „Siedlung Hausselhof“ (8) ist dagegen aus planungsrechtlicher Sicht notwendig, da hier eine Erweiterung der zur Zeit im Sinne des § 35 BauGB privilegierten Biogasanlage geplant ist. Mit den Teiländerungsflächen 7 und 9a bis 9d werden die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung übernommen und dargestellt.

7 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG berücksichtigt und eine überschlägige Eingriffsabschätzung nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ von BREUER (NLÖ 1994) durchgeführt. Eine Quantifizierung des Eingriffs erfolgt flächenbezogen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

7.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

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

8 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die vorliegende 1. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Faßberg umfasst 13 Änderungsflächen in den Orten Faßberg, Poitzen, Müden und Oberohe. Dabei handelt es sich um folgende Teiländerungsflächen (TÄ):

- Faßberg: Änderung einer gewerblichen Baufläche in ein Sondergebiet Einzelhandel (TÄ 1, s. B-Plan Nr. 10 „Gewerbegebiet“)
Änderung einer gemischten Baufläche in ein Gewerbegebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (TÄ 2)
- Poitzen: Änderung einer land- und einer forstwirtschaftlichen Fläche in eine gemischte Baufläche (TÄ 3)
- Müden: Änderung einer landwirtschaftlichen Fläche in ein Sondergebiet Ferienpark (TÄ 4)
Änderung einer landwirtschaftlichen Fläche in ein Sondergebiet Ferienhäuser und Pferdehaltung (TÄ 6)
Änderung einer landwirtschaftlichen Fläche in eine Wohnbaufläche (TÄ 7, s. B-Plan Nr. 4 „Hausseibergweg“)
Änderung einer landwirtschaftlichen Fläche in ein Sondergebiet Biogasanlage (TÄ 8)
Änderung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauflächen (TÄ 9a – d, s. Innenbereichssatzung Müden)
- Oberohe: Änderung einer Waldfläche in eine gemischte Baufläche (TÄ 5).

Eine Beurteilung der Umweltauswirkungen für jede Teiländerungsfläche wurde in Tabelle 1 vorgenommen. Ausgehend von den dargestellten Flächennutzungen wurde eine überschlägige Bewertung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durchgeführt. Entsprechend des hohen Anteils an Wald und landwirtschaftlichen Flächen an den Teiländerungsflächen sind erhebliche Umweltauswirkungen im Wesentlichen mit der Beseitigung und dem Umbau von Vegetation sowie mit der Überbauung offener Bodenversiegelung zu erwarten. Aus diesem Grund stehen im Hinblick auf die Vermeidung und Verringerung von Eingriffen die Erhaltung von Altbaumbeständen, die landschaftsgerechte Eingrünung der Flächen insbesondere am Ortsrand im Vordergrund.

Für den Ausgleich sind Maßnahmen wie z.B. Waldersatz, Entsiegelung, naturnahe Entwicklung der Niederungen von Wietze und Örtze, Extensivierung landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie Pflanzung von Gehölzen zur Aufwertung des Ortsbildes, aufgeführt.

Eine Konkretisierung und Bilanzierung wird dann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung anhand detaillierter Planungen vorgenommen. Bei Teiländerungsflächen, die Waldbestand aufweisen, werden neben den naturschutzrechtlichen auch die waldrechtlichen Belange zu berücksichtigen sein.

Für die Teiländerungsflächen 1, 7 und 9a bis 9d wurden die Eingriffsregelung und die sich daraus ergebenden Kompensationsforderungen bereits in vorangegangenen Bebauungsplanverfahren oder dem Verfahren zur Innenbereichssatzung Müden abgearbeitet, so dass diese keiner weiteren Bewertung unterzogen wurden.