

Präambel
Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Foßberg den Bebauungsplan Muden Nr. 17 "Wildpark", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als **Satzung beschlossen**.

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 25.01.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans Miden Nr. 17, "Wildpark" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.07.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:500,
Gemarkung Muden, Flur 11
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung.

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.
Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit c) Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 Absatz 3 NvMg)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28. Februar 2007).

Celle, den	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
------------	--

Der Entwurf des bebauungsplans Müden Nr. 17 "Wildpark" mit textlichen Festsetzungen wurde ausgearbeitet vom

Planungsbüro Wittig
Elisabeth Wittig Dipl.-Ing.
Föhrenweg 18
29308 Winsen (Aller)
Tel.: 05143/9856-0
Fax.: 05143/9856-99
winsen@pla-wi.de

16.11.2011

Winsen (Aller), den Planverfasser

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Fußberg hat in seiner Sitzung am 21.06.2007 die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 30.07.2007 bis einschließlich 31.08.2007 durchgeführt. Sie wurde am 18.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Im gleichen Zeitraum fand die Trägerbeteiligung mit Schreiben vom 17.07.2007 gemäß § 4 (1) BauGB statt.

29.06.2011
Faßberg, den

gez. Schlitte
(Siegel) Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Fußberg hat in seiner Sitzung am 19.06.2008 dem Entwurf und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde im Zeitraum von 07.07.2008 bis einschließlich 08.08.2008 durchgeführt. Sie wurde am 25.08.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Im gleichen Zeitraum fand die Trägerbeteiligung mit Schreiben vom 01.07.2008 gemäß § 4 (2) BauGB statt.

29.06.2011
Faßberg, den

gez. Schlitte
(Siegel) Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

Fußberg, den (Siegel) Bürgermeister

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Babauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Fußberg, den (Siegel) Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Faßberg hat den Bebauungsplan Müden Nr. 17 "Wildpark" mit textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Anregungen und Bedenken in seiner Sitzung am 28.06.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

29.06.2011
Fußberg, den (Siegel) gez. Schlitte
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Muden Nr. 17 "Wildpark" ist gemäß § 10 BauGB am 23.08.2011 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 15 veröffentlicht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

29.08.2011
Faßberg, den

gez. Schlitte
(Siegel) Bürgermeister

I Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Zugelassen sind: Kasse und WC für Besucher,
Sozialräume mit WC, Aufenthalt und Dusche für das Personal,
Garage, Werkstatt, Futterlager, Schlachtraum im
Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des Wildparks,
Aufenthaltsbereich für Besucher.

Zugelassen ist: Imbissstand, bis 30 m² Grundfläche, ohne Aufenthaltsräume, an dem einfache, schnell zubereitete Speisen und Getränke verkauft werden, die stehend oder gehend verzehrt werden.

Zugelassen sind: Hotels, Schank- und Speisewirtschaften mit Gastzimmern, Ferienwohnungen, Appartements, Wohnungen, Verwaltungs- und Bürogebäude als nicht störende Einrichtung, Alten- und Pflegeheime, Betreutes Wohnen. Im Zusammenhang mit den vorgenannten Nutzungen sind Einrichtungen für die Gesundheit und den Sport zugelassen.

Ausgeschlossen sind Bierschwemmen.

Der Gebäudebestand ist in einer geschlossenen Bauweise errichtet. Wenn der Gebäudebestand abgebrochen wird, gilt für den Neubau die offene Bauweise.

4 Stellplätze und Garagen

5 Spielplatz

Auf dieser öffentlichen Grünfläche ist die Anlage eines Kinderspielplatzes zulässig. Gebäude mit Aufenthaltsräumen sind unzulässig.

6 Erhalt von Bäumen

Das Gebiet südlich der Baugrenze wird als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen mit heimischen und ortsüblichen Gehölzen und für die Erhaltung von Bäumen ausgewiesen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB). Nebenanlagen sind in dieser Fläche nicht zugelassen, mit Ausnahme von Flächen für die Feuerwehr. Vorhandene baufällige Anlagen sind zu entfernen, Befestigungen sind wasserdrillig herzustellen.

Im gesamten Plangebiet sind Bäume mit einem Stammdurchmesser größer 15 cm zu erhalten. Beseitigte Bäume müssen in entsprechender Zahl und Art ersetzt werden. Als Ersatz für Nadelbäume sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Gehölzentransportationen sind nur außerhalb der Brut- und Nistzeiten, im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres zulässig.

Artenliste 1 (Bäume):

- Schwarz- Erle *Alnus glutinosa*
- Silber- Weide *Salix alba*
- Stil- Eiche *Quercus robur*
- Gemeine- Esche *Fraxinus excelsior*

Baugesetzbuch (BauBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004,
(BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011
(BGBl. I S. 1509).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Stand: Geändert durch Art. 2 G v. 22.07.2011 I 1509

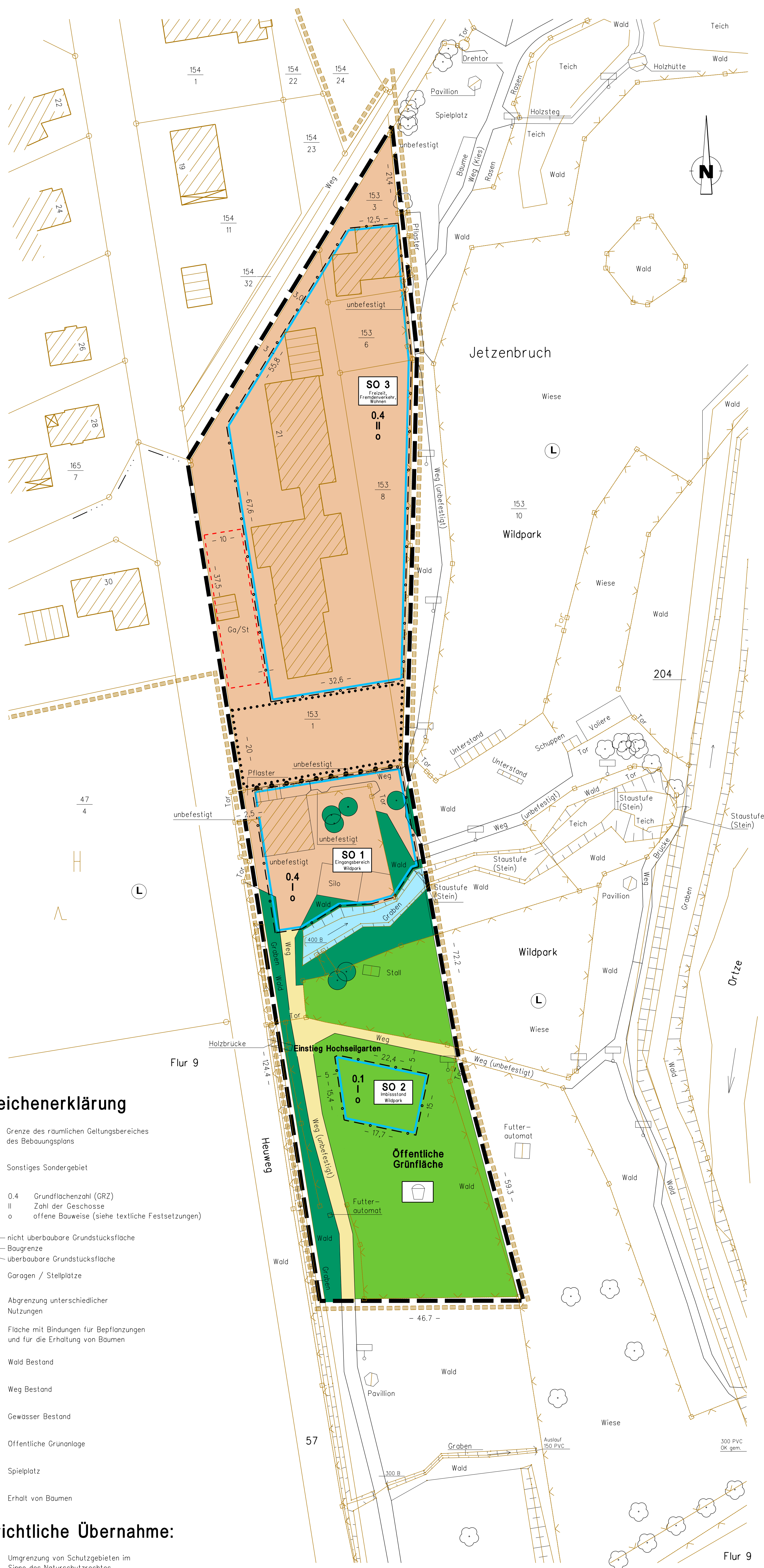
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10.02.2003, zuletzt geändert am 23.06.2005 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und anderer Rechtsvorschriften (Nds. GVBl. Nr. 14 vom 30.06.2005, S. 208)



	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
SO 1 Flächennutzungen	Sonstiges Sondergebiet
0.4 II o	0.4 Grundflächenzahl (GRZ) II Zahl der Geschosse o offene Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
	nicht überbaubare Grundstücksfläche Bougrenze überbaubare Grundstücksfläche Garagen / Stellplätze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
	Wald Bestand
	Weg Bestand
	Gewässer Bestand
	Öffentliche Grünanlage
	Spielplatz
	Erhalt von Bäumen

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes

Landschaftsschutzgebiet
LSG Südeide

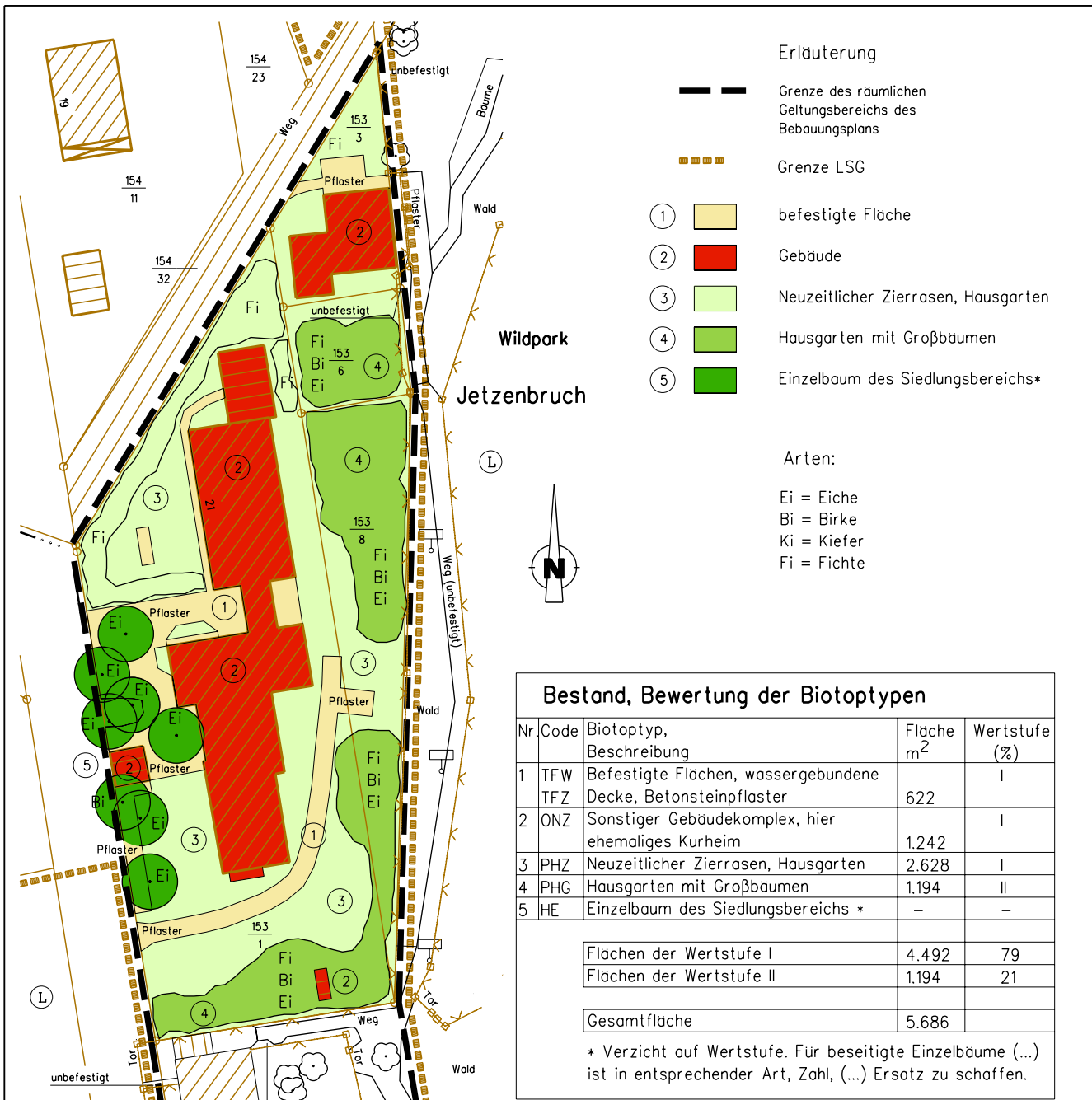


Bebauungsplan Müden Nr. 17 "Wildpark"

PLANUNGSBÜRO
wittig

Jöhrenweg 18		Telefon +49 (0) 5143/3856-0		E-Mail winsen@plw-lw.de		
D-29308 Winsen (Aller)		Telefax +49 (0) 5143/3856-99		Internet www.plw-lw.de		
Projekt	Plangrundgröße	Vermessung	Bearbeiter	Gezeichnet	Blattgröße	Plan
1640/601	rmk		07.05.07	09.06.09 Br./Hr.	82 x 84,1/0,69m ²	5AH1A10

Diese Zeichnung ist mein Eigentum und ohne IO 16016 unrechtmäßig geschätzt.
Sie darf ohne meine Zustimmung weder kopiert noch Dritten zur Verfügung gestellt werden.



Umweltbericht Bebauungsplan Müden Nr. 17, "Wildpark"

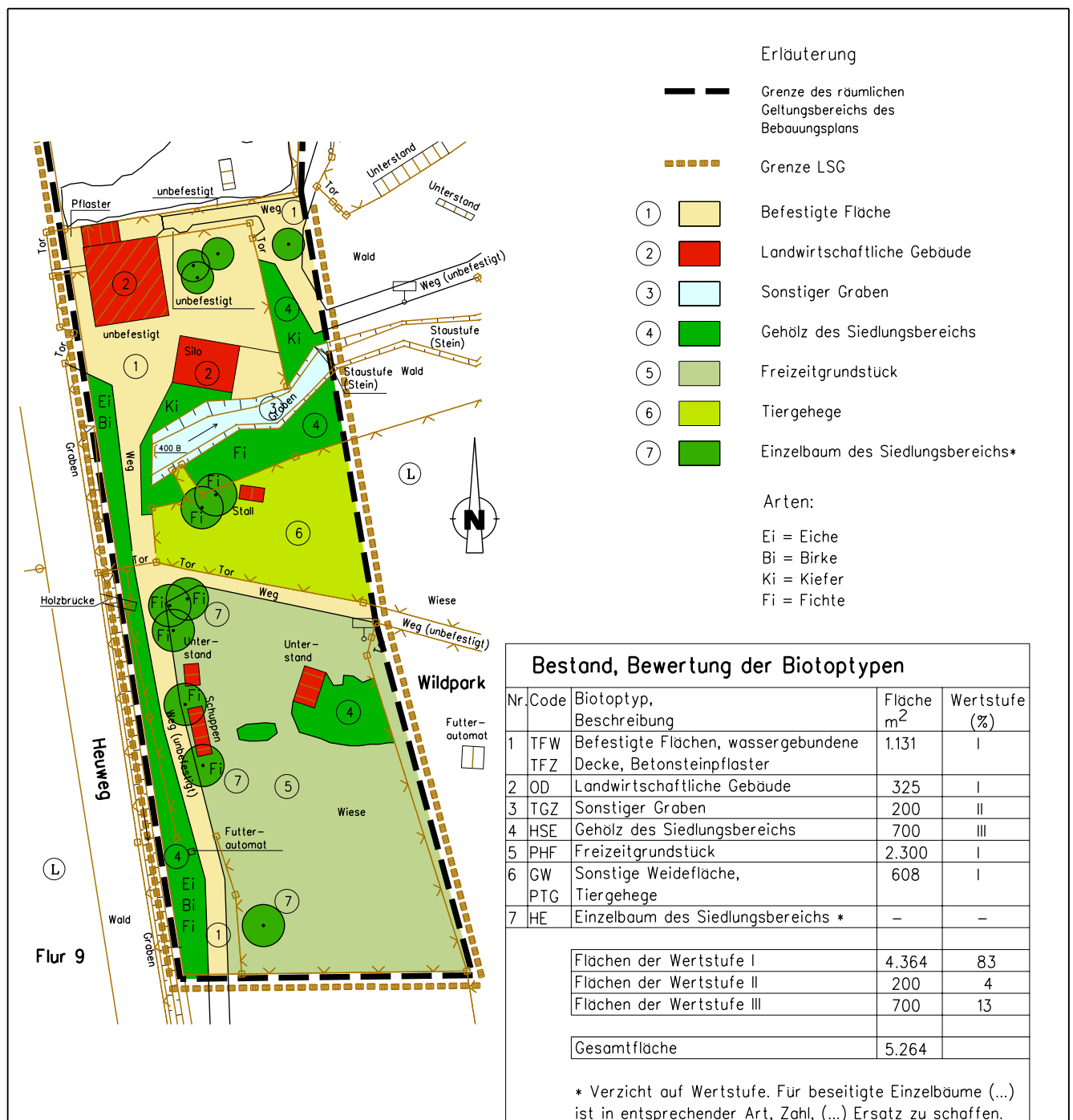
Teilbereich Tannenhof Maßstab 1:1.000

PLANUNGSBÜRO
Wittig

Föhrenweg 18 Telefon +49 (0) 5143/9856-0 E-Mail winsen@pla-wi.de
D-29308 Winsen (Aller) Telefax +49 (0) 5143/9856-99 Internet www.pla-wi.de

Projekt	Plangrundlage	Vermessung	Bearbeitet	Gezeichnet	Blattgröße	Plan
1640/601			22.10.07 leh	06.05.08 leh		3AB1A10

Diese Zeichnung ist mein Eigentum und nach ISO 16016 urheberrechtlich geschützt.
Sie darf ohne meine Zustimmung weder kopiert noch Dritten zur Verfügung gestellt werden.



Umweltbericht Bebauungsplan Müden Nr. 17, "Wildpark"

Teilbereich Wildpark Maßstab 1:1.000

PLANUNGSBÜRO
Wittig

Föhrenweg 18
D-29308 Winsen (Aller)

Telefon +49 (0) 5143/9856-0
Telefax +49 (0) 5143/9856-99

E-Mail winsen@pla-wi.de
Internet www.pla-wi.de

Projekt	Plangrundlage	Vermessung	Bearbeitet	Gezeichnet	Blattgröße	Plan
1640/601			22.10.07 leh	06.05.08 leh		3AB2A10

Diese Zeichnung ist mein Eigentum und nach ISO 16016 urheberrechtlich geschützt.
Sie darf ohne meine Zustimmung weder kopiert noch Dritten zur Verfügung gestellt werden.

**Gemeinde Faßberg
Große Horststr. 40 - 44, 29328 Faßberg
Landkreis Celle**

Bebauungsplan Müden Nr. 17 "Wildpark"

**Zusammenfassende Erklärung
nach § 10 (4) BauGB**

Aufgestellt: Leh
Projekt-Nr.: 1640 601
Winsen (Aller), im November 2011
PLANUNGSBÜRO WITTIG
Elisabeth Wittig

Zusammenfassende Erklärung

1	Art und Weise, wie Umweltbelange berücksichtigt wurden	2
2	Art und Weise, wie Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden	3
2.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung, § 3 (1) BauGB	3
2.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, § 4 (1) BauGB	3
2.3	Öffentliche Auslegung, § 3 (2) BauGB	3
2.4	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, § 4 (2) BauGB	4
3	Gründe, warum der Plan gewählt wurde, nach Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten	4

1 Art und Weise, wie Umweltbelange berücksichtigt wurden

Gemäß § 2 (4) BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, wo die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht dargestellt und bewertet sind. Durch die Planungen wird ein Eingriff in die Natur und Landschaft auf den beiden Teilflächen "Tannenhof" und "Wildpark" vorgenommen. Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage der Planungen, dargestellt im Bebauungsplan, in Verbindung mit einer Bestandsaufnahme.

Im untersuchten Bereich liegen weder Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile noch Naturdenkmale. In einigen Großbäumen sind Spechthohlen vorhanden, die von Fledermäusen genutzt werden. Bäume mit einem Durchmesser größer 15 cm müssen erhalten, Gehölzentfernungen in entsprechender Zahl und Art und Nadelbäume durch standortgerechte Laubbäume ersetzt werden.

Auf einer Teilfläche südlich der Baugrenze für das Sondergebiet "Freizeit, Fremdenverkehr, Wohnen" wird eine Fläche mit Bindung für Bepflanzungen mit heimischen und ortsüblichen Gehölzen, bei gleichzeitigem Erhalt der Bäume, festgelegt. Vorhandene bauliche Anlagen sind zu entfernen, Befestigungen wasserdurchlässig zu gestalten.

Im Plangebiet ist auf Teilflächen ein älterer Baumbestand vorhanden, der ohne Ausnahme erhalten bleibt. Als Biotoptypen sind neben dem erwähnten Baumbestand versiegelte Flächen, Gartenflächen sowie Tiergehege mit Weide- und Wasserflächen anzutreffen. Der Planungsraum erfüllt für die Erholung nur eine untergeordnete Funktionen. Die Funktionsfähigkeit des Planungsraums für den Naturhaushalt ist auf Grund der Nutzungen auf den Flächen selbst eingeschränkt.

Durch die vorhandene Blockbebauung des ehemaligen Ferienheims "Tannenhof" wird das Landschaftsbild beeinträchtigt, kann aber bei Umsetzung

von Neuplanungen durch eine offene Bauweise abgeschwächt werden. Durch Maßnahmen, wie die Festsetzungen für nicht zu überbauende Flächen und zum Erhalt von Bäumen, werden die zu erwartenden Eingriffe minimiert.

Die durch die Eingriffe in das Schutzgut Boden verursachten Beeinträchtigungen werden durch die Anlage einer Streuobstwiese auf einer Teilfläche des Wildparks ausgeglichen. Eine Vermeidung und weitere Verminderung von Eingriffen in die bisherige Nutzung ist bei Umsetzung der Planungen nicht möglich.

2 Art und Weise, wie Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden

2.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung, § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist im Zeitraum vom 30. Juli 2007 bis zum 31. August 2007 durchgeführt worden. Hierbei sind von einem Bürger Bedenken und Hinweise geltend gemacht worden, die aber allesamt unbeachtlich waren.

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, § 4 (1) BauGB

Parallel zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind die Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten worden. Hierbei sind vier Anregungen und Hinweise vorgelegt worden, die in der weiteren Bearbeitung berücksichtigt wurden.

2.3 Öffentliche Auslegung, § 3 (2) BauGB

In der Zeit vom 7. Juli 2008 bis zum 8. August 2008 ist der Entwurf öffentlich ausgelegt worden. Es sind weder Hinweise noch Bedenken von Bürgern vorgebracht worden.

2.4 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, § 4 (2) BauGB

Im gleichen Zeitraum wie die öffentliche Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt worden. Hierbei gab es von zwei Behörden Hinweise, ein Träger öffentlicher Belange hat Bedenken geäußert, die aber unbeachtlich waren. Die Hinweise wurden berücksichtigt.

3 Gründe, warum der Plan gewählt wurde, nach Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Ziel der Planungen ist die Schaffung einer rechtlichen Grundlage für bereits überplante, bebaute und genutzte Flächen. Daher gibt es zur Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen keine alternativen Lösungsansätze.