

**Gemeinde Faßberg
Regierungsbezirk Lüneburg
Landkreis Celle**

**Vorhabenträger:
Rohloff Ferienpark GmbH
45481 Mühlheim/Ruhr**

Begründung und Eingriffsregelung

Schmarbeck Nr. 1

Vorhaben- und Erschließungsplan

"Ferienpark Oberohe"

Ausfertigung: 2

Aufgestellt: Leh/wal
Projekt-Nr. 1388 501
Winsen (Aller), im Oktober 2003
PLANUNGSBÜRO WITTIG
Elisabeth Wittig
Tel. 05143/9856-0 Fax 05143/9856-99



Verf.-Stand	§ 3 (1)	§ 3 (2)	§ 4 (1)	§ 10 (1)
Begründung:	März 2003	Juni 2003	Juni 2003	Sept. 2003
Plan:	März 2003	Juni 2003	Juni 2003	Sept. 2003

Gemeinde Faßberg
Schmarbeck Nr. 1
Vorhaben- und Erschließungsplan
"Ferienpark Oberohe"

Begründung

Teil 1 - Begründung

1	Einleitung	3
1.1	Allgemeine Zielsetzung und Geltungsbereich	3
1.2	Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan	3
1.3	Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	4
1.4	Lage des Plangebietes, bisherige Nutzung	4
1.5	Entwurf	5
1.6	Weitere Verfahren zur Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens	6
2	Erschließung des Grundstückes	7
2.1	Straße	7
2.2	Trinkwasser	7
2.3	Strom	8
2.4	Telefon	8
2.5	Gas	8
2.6	Abwasser	8
2.7	Abfall	8
2.8	Wasserwirtschaft	8
2.9	Immissionsschutz	9
2.10	Vorbeugender Brandschutz	9
3	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
3.1	Ferienhausgebiet § 1	11

3.1.1	Art der baulichen Nutzung	11
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	12
3.2	Wohnhaus Ferienparkleiter § 2	12
3.2.1	Maß der baulichen Nutzung	12
3.3	Zu erhaltende Bäume § 3	13
3.4	Neuanpflanzungen § 4	13
4	Bodenordnung	13
5	Städtebauliche Werte	14
6	Durchführungsvertrag	14
7	Prognose der voraussichtlichen Entwicklung	15
8	Beschluss- und Bekanntmachungsdaten	16
8.1	Aufstellungsbeschluss	16
8.2	Bürgerbeteiligung	16
8.3	Öffentliche Auslegung	17
8.4	Satzungsbeschluss	17

1 Einleitung

1.1 Allgemeine Zielsetzung und Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat am 23. Jan. 2003 gemäß Antrag der Rohloff Ferienpark GmbH, Kölner Straße 159, 45481 Mülheim a. d. Ruhr, die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Schmarbeck Nr. 1 "Ferienpark Oberohe" gemäß § 12 BauGB beschlossen.

Das allgemeine Ziel der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die notwendige Weiterentwicklung und Anpassung des seit Jahrzehnten bestehenden Campingplatzes an heutige Erkenntnisse und Anforderungen.

Die offizielle Bezeichnung des Campingplatzes lautet "Ferienpark Heidesee", wobei Fa. Rohloff Ferienpark GmbH auch die Werbung unter dieser Bezeichnung betreibt.

Nun gibt es in der Nachbargemeinde Müden einen See gleichen Namens, sodass es hier zu Verwechslungen gekommen ist. Um Klarheit bei der Ortsbestimmung zu erreichen, wird der Ferienpark in der Begründung und im Plan statt "Heidesee" "Oberohe" genannt, mit dem Ziel, zukünftig diesen Begriff als alleinige Bezeichnung zu nutzen.

1.2 Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. In dem 1997 aufgestellten Flächennutzungsplan wird im Teilplan 4 (Oberohe) mit Stand vom 2. Sept. 1997 der Ferienpark mit der Art der baulichen Nutzung als Wochenendhausgebiet markiert. In Teil A Planungsgrundlagen auf Seite 33 wird unter dem Stichwort Fremdenverkehr dieser als herausragender Wirtschaftsfaktor für die Region beschrieben. Es sollten alle Möglichkeiten genutzt werden, u. a. das Cam-

pinggebiet Oberohe für den Tourismus noch attraktiver zu gestalten. Genau dieses Ziel wird mit der Aufstellung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes verfolgt. Die Entwicklung des Flächennutzungsplanes bleibt erhalten.

1.3 Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Grundlage ist die Schaffung von rechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben auf dem Gelände des Ferienparks. Die zurzeit vorhandenen Möglichkeiten sowie ein fehlender Bebauungsplan für das Gesamtgebiet lassen eine zeitgemäße Entwicklung der vorhandenen Freizeit- und Campinganlage nicht zu. Gemäß § 1 (5) 3. BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen, insbesondere auch die Belange von Sport, Freizeit und Erholung zu berücksichtigen.

1.4 Lage des Plangebietes, bisherige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich des Campingplatzes unmittelbar an der Zufahrt. Südlich grenzt eine Teilfläche mit bereits genehmigten Ferienhäusern an. Aufgrund der sehr großen Flurstücke wird für das Plangebiet eine Teilfläche von 8.453 m² des Flurstückes 17/89 beplant.

Diese Teilfläche wird auf drei Seiten mit Katastergrenzen umschlossen, wobei die vierte (nördliche) Begrenzung über eine exakte Vermaßung festgestellt werden kann.

Während im Westen der Zufahrtsbereich mit Pkw-Stellflächen und der Anmeldung liegt, schließt nördlich ein Spiel- und Freizeitbereich an. Auf ganzer Länge im Osten und im Süden auf einer Länge von 43,60 m grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an.

Bisher wird das Plangebiet als Sport- und Spielfläche (Inliner, Ballspiele), Zeltplatz bei Bedarf (unter den Birken) und als Bauhof genutzt. Die Inliner-Fläche ist asphaltiert, der Bauhof mit der Zuwegung mit Schotter befestigt.

Unmittelbar neben der Schranke befindet sich ein bereits genehmigtes Gebäude für den Fahrradverleih an die Gäste des Ferienparks.

1.5 Entwurf

Auf der i. M. 80 m breiten und ca. 110 m langen Planfläche von insgesamt 8.453 m² Größe wird über eine in Nordsüdrichtung verlaufende Erschließungsstraße eine Bebauung mit acht Doppelferienhäusern erschlossen. Unmittelbar am Eingangsbereich in dieses Gebiet soll zusätzlich das Wohnhaus für den Ferienparkleiter errichtet werden.

Ferienhäuser

Jeweils vier Ferienhäuser befinden sich rechts und links der zentralen Erschließungsstraße, wobei immer zwei Gebäude auf einer Länge von 4,50 m aneinander gebaut sind. Durch diesen Versatz entstehen geschützte Bereiche für die Terrasse. Unmittelbar vor den Häusern ist jeweils ein Pkw-Einstellplatz eingeplant, dahinter die Terrassen.

Das südliche Ende der Erschließungsstraße wird zu einem Wendekreis aufgeweitet. Diese Fläche wird gleichzeitig als Feuerwehraufstellfläche ausgewiesen.

Jedes Gebäude besteht aus zwei Ferienwohnungen. Ausgehend von einer Belegung mit jeweils vier Personen je Wohnung wird Platz für insgesamt 64 Personen geschaffen, die ihre Ferien hier verbringen können. Neben einem Wohnraum, einer Küche sowie zwei Sanitärräumen werden jeweils zwei Schlafräume angeboten. Eine kleine Terrasse vor den Wohnräumen ergänzt das Angebot.

Das Doppelhaus hat eine Grundfläche von 16,00 x 12,05 m, entsprechend 192,80 m². Die Traufhöhe beträgt 3,38 m und die Firsthöhe 4,04 m über Gelände.

Das eingeschossige Gebäude erhält ein Satteldach mit 6° Neigung und wird mit dem Fußboden 74 cm über dem Gelände aufgestellt.

Die Gebäudekonstruktion besteht aus zusammengefügt Containern (Mobilheimen). Sämtliche Elemente sind werkseitig vorgefertigt und werden auf einem eigenen Fahrgestell zur Baustelle gefahren und auf der bauseits errichteten Bodenplatte aufgestellt. Aufgrund dieser Bauweise können die Häuser innerhalb kürzester Frist auch wieder demontiert und an anderer Stelle aufgebaut werden. Die Außenwandbekleidung besteht aus imprägnierten Blockhausprofilbohlen, sodass auch optisch der Eindruck von Ferienhäusern vermittelt werden kann.

Wohnhaus

Aufgrund der hohen Anforderungen an Campingplätze/Ferienparks der heutigen Generation sowie der Notwendigkeit einer ständigen Präsenz des Ferienparkleiters ist es notwendig, ein Gebäude als Dauerwohnsitz zu errichten. Die unter § 15 (1) in der Camping- und Wochenendplatzverordnung Niedersachsens beschriebene ständige Erreichbarkeit ist damit gegeben. Somit wird in unmittelbarer Nähe zur Anmeldung (Luftlinie 40 m) das ebenfalls eingeschossige Gebäude aufgestellt.

Das Wohnhaus hat eine Grundfläche von 7,38 x 13,06 m mit einem Rücksprung in der Südfassade für die Terrasse, entsprechend 88,50 m².

Die Konstruktion des Wohnhauses entspricht einer Containerbauweise mit einer Rahmenkonstruktion aus Profilträgern. Das Satteldach hat eine Neigung von 45°, ist ausbaufähig, aber kein Vollgeschoss. Die Dacheindeckung besteht aus Betondachsteinen (S-Pfannen), die Fassade wird geputzt.

1.6 Weitere Verfahren zur Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350) geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762) ist nach Anlage 1, Liste "UVP-pflichtige Vorhaben", 18. Bauplanungsrechtliche

Vorhaben, für den Bau eines Feriendorfes mit einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 300 und mehr sowie für den Bau eines ganzjährig betriebenen Campingplatzes mit einer Stellplatzzahl von 200 oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorzunehmen. Das hier beschriebene Vorhaben ist deutlich kleiner, als die in der UVPG beschriebenen Grenzwerte.

Für den bestehenden Campingplatz/Ferienpark liegt noch kein Bebauungsplan vor. Die Aufstellung ist jedoch durch den Betreiber geplant. In diesem Zusammenhang ist dann durch die zuständige Behörde zu prüfen, ob für die Gesamtmaßnahme eine UVP erforderlich ist. Ein Plankonzept mit der Darstellung der bisherigen und zukünftigen Nutzung soll noch im Jahr 2003 aufgestellt werden.

2 Erschließung des Grundstückes

2.1 Straße

Der Campingplatz wird über eine öffentliche Zufahrtsstraße von der L 280 erschlossen. Unmittelbar hinter dem Eingangsbereich führt eine gepflasterte, 4,00 m breite Straße in das Plangebiet. Die Sackgasse erhält am Ende einen 16,00 m durchmessenden Wendekreis, der mit Rasengittersteinen befestigt ist und gleichzeitig als Feuerwehraufstellfläche dient. Die jeweils vor den Ferienhäusern befindlichen Pkw-Einstellplätze sind ebenfalls mit Rasengittersteinen ausgelegt.

2.2 Trinkwasser

Der Campingplatz ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung durch die SVO Energie GmbH angeschlossen. Eine d 50 PE-Leitung führt unmittelbar am Plangebiet vorbei in das bestehende Restaurant.

Allerdings ist bei weiteren Bauvorhaben zu prüfen, ob die Größe dieses Anschlusses noch ausreicht.

2.3 Strom

Die Stromversorgung wird ebenfalls durch die SVO Energie GmbH sichergestellt. Auf dem Gelände des Ferienparks befindet sich eine Trafostation.

2.4 Telefon

Der Ferienpark ist an das öffentliche Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

2.5 Gas

Die Beheizung der Ferienhäuser erfolgt über Gaszentralheizungen. Zur Gasversorgung werden entsprechend dem Bedarf Flüssiggasbehälter aufgestellt.

2.6 Abwasser

Der Campingplatz ist an die zentrale Abwasserentsorgung der Gemeinde Faßberg über Freigefällekanäle bzw. Kleinhebewerke angeschlossen. Betreiber der Abwasserbeseitigungsanlage ist der Abwasserverband Matheide.

2.7 Abfall

Zuständig für den Ferienpark ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Celle. Der Abfall wird an zentralen Sammelstellen in Müllgroßbehältern gesammelt und entsorgt. Die Ferienhäuser haben keinen eigenen Müllbehälter.

2.8 Wasserwirtschaft

Das auf den versiegelten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser ist grundsätzlich über die Bodenoberfläche innerhalb des Planungsgebietes zu versickern (Flächen- oder Muldenversickerung). Die Bedarfsflächen für die erforderlichen Versickerungsanlagen sind von der Bebauung bzw. von jeder anderen Nutzung frei zu halten.

Für die mit der Regenwassereinleitung verbundene Gewässerbenutzung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. In dem Erlaubnisantrag ist die schadlose Beseitigung des Regenwassers und die technische Durchführbarkeit nachzuweisen. Den Regenwasserversickerungs- und ggf. -ableitungsanlagen dürfen keine wassergefährdenden Stoffe zugeleitet werden.

2.9 Immissionsschutz

Immissionen mit Auswirkungen auf das Plangebiet oder die Umgebung sind nicht gegeben.

2.10 Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist nach den Richtwerten des Arbeitsblattes W 405 zu bemessen und anzulegen. Bei den geplanten Ferienhäusern ist ein Mindestbedarf an Löschwasser von 800 l/min. vorzuhalten. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 150 m von den zu schützenden Objekten entfernt liegen und müssen jederzeit leistungsfähig zur Verfügung stehen.

Naheliegend ist es, den durch Kieselgurabbau entstandenen Teich als Löschwasserentnahmestelle zu nutzen. Die Entfernung zum am weitesten entfernt liegenden Ferienhaus beträgt jedoch ca. 200 m Luftlinie, wobei noch ein Höhenunterschied von ca. 10 m überwunden werden muss. Somit scheidet diese Möglichkeit aus.

Westlich, parallel zum Plangebiet, befindet sich ein Freibad. Der Wassergehalt beträgt ca. 400 m³. Auch dieses Reservoir kann nicht ständig zur Verfügung stehen, da z.B. im Winter die Wasserfläche einfriert oder das Becken entleert ist.

Südlich des Ferienparks, jedoch in ca. 400 m Entfernung, befindet sich bereits ein Löschwasserbrunnen. Dieser fällt ebenso aus der Betrachtung heraus, da die 150 m Abstandsvorschrift nicht eingehalten werden kann.

Auch die vorhandene Trinkwasserleitung d 50 PE kann nicht zu Löschwasserzwecken benutzt werden, weil hier nur ca. 150 l/min. zur Verfügung stehen. Um 800 l/min. bereitzustellen, ist mindestens eine Leitung mit d 140 PE erforderlich.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird ein Löschwasserbrunnen für den Saugbetrieb auf dem Plangebiet zwischen dem Wohnhaus Platzwart und der Anmeldung eingerichtet. Bei einer Wasserentnahme von mindestens 800 l/min. wird von einem mittleren Löschwasserbrunnen ausgegangen. Über eine Beschilderung wird der Brunnen gekennzeichnet. Zwei- bis dreimal jährlich ist eine Leistungsprüfung durchzuführen.

Sämtliche Objekte und Anlagen müssen jederzeit von den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes erreicht werden können. Für diesen Fall besitzt die freiwillige Feuerwehr eine Karte für die Schranke. Zudem ist die Schranke mit einer Notfallautomatik ausgerüstet.

Die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr werden in § 3 der Durchführungsverordnung zur MBO geregelt. Hiernach müssen Aufstell- und Bewegungsflächen mindestens 6,00 m breit und ausreichend befestigt sein.

Weiterhin werden zusätzliche Forderungen in der DIN 14090 geregelt. Hiernach dürfen Feuerwehrezufahrten bei gradliniger Führung nicht schmaler als 3,00 bis 3,50 m und im Kurvenbereich 5,00 m sein. Die Planstraße hat eine befestigte Breite von 4,00 m. Die erforderliche Achslast wird mit 10 t und die lichte Durchfahrtshöhe unter Bäumen mit 3,50 m angenommen.

Die Bezirksregierung Lüneburg hat Richtlinien zur Waldbrandabwehr herausgegeben. Unter Berücksichtigung der Verminderung der Brandgefahr im Übergangsbereich Siedlung und Wald im Rahmen von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen wird gegenüber angrenzenden Nadel-

waldbeständen aus Kiefern- oder Douglasienbeständen ein Feuerschutzstreifen zwingend notwendig.

Während im Osten lediglich ein schmaler Laubgehölzstreifen an der Grenze vor einer ca. 30 m tiefen Freifläche stehen, grenzt südlich ein etwas dichter Bewuchs an. Aber auch hier besteht der teilweise bis 20 m hohe Bewuchs zu über 90 % aus Laubgehölzen, wie Eichen und Birken.

Da kein zusammenhängender Nadelwald angrenzt, wird die Einrichtung eines Brandschutzstreifens nicht erforderlich. Der Abstand der Ferienhäuser zur Südgrenze beträgt 9,00 bzw. 12,00 m.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planfläche wird gemäß § 10 (1) BauNVO als Ferienhausgebiet ausgewiesen, wobei eine Teilfläche für die Errichtung des Wohnhauses für den Ferienparkleiter herausgenommen wird.

3.1 Ferienhausgebiet § 1

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich hierbei um ein Sondergebiet, das der Erholung dient. In § 10 (1) der BauNVO wird nach 3 Sondergebieten unterschieden:

- Wochenendhausgebiete
- Ferienhausgebiete
- Campingplatzgebiete

Aufgrund des Vorhabens wird hier die Nutzung als Ferienhausgebiet festgesetzt. Gemäß Definition im § 10 (4) BauNVO sind in Ferienhausgebieten Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt

geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf eine Festlegung der Grundflächenzahl wird verzichtet, da vom Vorhabenträger ein konkretes Projekt ausgeführt werden soll. Eine Parzellierung in Einzelgrundstücke ist nicht vorgesehen.

Festgelegt wird die Zahl der Vollgeschosse. Für dieses Gebiet erfolgt die Festsetzung auf ein Vollgeschoss (§ 16 (2), Nr. 3 BauNVO).

Für Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO wird eine Grundfläche von max. 10 m² für jedes Ferienhaus festgesetzt.

Auf dem Plangelände befindet sich bereits ein (genehmigtes) Gebäude für den Fahrradverleih. Diese Anlage dient dem allgemeinen Nutzungszweck des Campingplatzes.

3.2 Wohnhaus Ferienparkleiter § 2

3.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Auf dem Sondergebiet SO-F wird eine Teilfläche durch eine Baugrenze abgeteilt. Hier wird folgende Zweckbestimmung festgesetzt:

- Wohnhaus, zulässige Nutzung ist eine eingeschossige bauliche Anlage für den Ferienparkleiter.

Als Zahl der Vollgeschosse wird ein Vollgeschoss festgesetzt (§ 16 (2), Nr. 3 BauNVO).

Für Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO wird eine Grundfläche von max. 10 m² auf diesem Teilgebiet festgesetzt.

3.3 Zu erhaltende Bäume § 3

Auf dem Plangebiet ist ein Bestand von älteren Laubbäumen vorhanden. Nach Möglichkeit werden diese in der Planung berücksichtigt. In der Plangrundlage sind alle Einzelbäume dargestellt.

Vorhandene Gehölze, Laub- oder Nadelbäume werden als zu erhaltende Bäume gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Die Festlegung dient der Minimierung des Eingriffs. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

In Teil 2 – Belange von Natur und Landschaft – Eingriffsregelung – werden die Maßnahmen zur Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft erläutert.

3.4 Neuanpflanzungen § 4

Als Ausgleich für gerodete Bäume werden Anpflanzungen von Bäumen auf dem Plangebiet gemäß zeichnerischer Darstellung festgesetzt. Zur Ausführung kommen nur standortheimische Gehölze. Weiterhin wird eine Fläche von insgesamt 200 m² (in Einzelflächen) für das Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

In § 4 der textlichen Festsetzungen sind die Maßnahmen beschrieben. Diese Maßnahmen dienen ebenfalls der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und als Ausgleichsmaßnahme.

4 Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von §45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

5 Städtebauliche Werte

Nr.	Bezeichnung	Fläche m ²	Fläche ha	Anteil %
	<i>Gesamtfläche Ferienpark (lt. F-Plan)</i>	<i>169.320,0</i>	<i>16,93</i>	
	<i>Anteil Plangebiet an Gesamtfläche</i>	<i>8.453,0</i>	<i>0,85</i>	<i>5,0</i>
1	Fläche Plangebiet	8.453,0	0,85	100,0
2	Grundfläche Ferienhäuser	1.542,4	0,15	18,2
3	Grundfläche Wohnhaus	88,5	0,01	1,0
4	Grundfläche Fahrradverleih	44,4	0,004	0,5
5	Befestigte Fläche mit Betonpflaster	952,5	0,10	11,3
6	Befestigte Fläche mit Rasengittersteinen	396,5	0,04	4,7
7	Schotterfläche (Wege)	100,0	0,01	1,2
8	Fläche mit Baumbewuchs	983,0	0,10	11,6
9	Grünfläche, Graben und Erdwall	4.345,8	0,43	51,4

6 Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 (1) BauGB verpflichtet sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag zur Durchführung der Maßnahme innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

Der Gemeinde Faßberg entstehen keine Kosten.

Die Umsetzung des Vorhabens ist im Jahr 2003 geplant.

7 Prognose der voraussichtlichen Entwicklung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird folgende Auswirkungen haben:

1. Die vorbereitenden Darstellungen der Flächennutzungsplanung werden (zumindest auf Teilflächen) in konkrete Festsetzungen umgesetzt und verwirklicht.
2. Der Naturschutz und die Landschaftspflege werden berücksichtigt, ihre Grundsätze werden erfüllt (§ 8 BNatSchG).
3. Entwicklung des Ferienparks zu einem familienfreundlichen Erholungsort unter Nutzung von ortsfesten Gebäuden.
4. Die vorbeschriebene Maßnahme wird mit diesem vorhaben-bezogenen Bebauungsplan auf eine rechtliche Grundlagen gestellt, als Beginn der Beplanung des gesamten Ferienparkgeländes.

Nachdem über einen längeren Zeitraum der Campingplatz "Oberohe" mehr oder weniger seinem Schicksal überlassen wurde, ist dies der Beginn einer professionellen Führung der Anlage. Die im Lauf der Zeit entstandene Nutzung hat sich ohne ordnende Bauleitplanung entwickelt. Jetzt wird die weitere Entwicklung auf rechtliche Grundlagen gestellt.

Durch die Umnutzung dieser Teilfläche mit Ferienhäusern wird es in den Ferienmonaten zu einer Zunahme von Besuchern einer etwas anderen Klientel als die der reinen Camper kommen. Die festen Häuser bieten erheblich mehr Komfort als Zelte oder Wohnwagen, wobei auch für dieses Gebiet die Campingplatzordnung mit den entsprechenden Ruhezeiten gilt.

Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zum Eingang wird der übrige Platzbereich nicht von zusätzlichen Fahrzeugen belastet. Der Erholungscharakter des Ferienparks bleibt erhalten. Ein Eingriff in die Natur erfolgt lediglich auf einer bereits intensiv genutzten Fläche, kann aber wieder ausgeglichen werden (siehe Eingriffsregelung). Mit der geplanten

zusätzlichen Begrünung mit einheimischen Bäumen entlang der neuen Straße wird die niedrige Bebauung in die Natur eingebettet.

8 Beschluss- und Bekanntmachungsdaten

8.1 Aufstellungsbeschluss

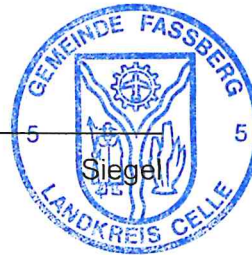
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am **23. Januar 2003** die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Schmarbeck Nr. 1, "Ferienpark Oberohe" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am **22. Mai 2003** gemacht worden.

Gemeinde Faßberg, den 23. Januar 2003

in Vertretung

(Hoff)

Bürgermeister



8.2 Bürgerbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am **20. März 2003** die Durchführung einer vereinfachten Bürgerbeteiligung beschlossen (§ 3.1. BauGB). Der Entwurf und die Begründung sind während der Bürgerversammlung am **27. März 2003** den eingeladenen und betroffenen Bürgern erläutert worden.

Gemeinde Faßberg, den

16. 10. 03

in Vertretung

(Hoff)

Bürgermeister



8.3 Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am **21. Mai 2003** dem Entwurf Schmarbeck Nr. 1, Vorhaben und Erschließungsplan "Ferienpark Oberohe" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4. Abs.1 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22. Mai 2003 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf und die Begründung haben vom **2. Juni 2003** bis einschließlich **4. Juli 2003** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Faßberg, den 16.10.03
in Vertretung
(Hoff) _____
Bürgermeister



8.4 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am **29. September 2003** den Vorhaben- und Erschließungsplan Schmarbeck Nr. 1, "Ferienpark Oberohe" mit textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Anregungen und Bedenken als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gemeinde Faßberg, den 16.10.03
in Vertretung
(Hoff) _____
Bürgermeister



Gemeinde Faßberg**Schmarbeck Nr. 1****Vorhaben- und Erschließungsplan****"Ferienpark Oberohe"****Eingriffsregelung**Teil 2 – Belange von Natur und Landschaft

1	Einleitung	3
1.1	Lage des Plangebietes im Zusammenhang des betroffenen Raumes	3
1.2	Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft im betroffenen Raum	3
1.2.1	Arten und Lebensgemeinschaften	4
1.2.2	Boden	7
1.2.3	Wasser – Grundwasser	8
1.2.4	Luft	10
1.2.5	Landschaftsbild	11
1.3	Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch den geplanten Eingriff	12
1.4	Vermeidung von Beeinträchtigungen	16
1.5	Ermittlung der Ausgleichbarkeit erheblicher Beeinträchtigungen und Festlegungen von Ausgleichsmaßnahmen	16
1.5.1	Arten und Lebensgemeinschaften	16
1.5.2	Boden	17
1.5.3	Wasser – Grundwasser	19
1.5.4	Luft	19
1.5.5	Landschaftsbild	19
1.5.6	Festlegung von Ersatzmaßnahmen	20

1.5.7	Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	20
-------	--	----

Anlagen

Anlage 1 – Lageplan Bestand Biotoptypen

M 1 : 500

1 Einleitung

1.1 Lage des Plangebietes im Zusammenhang des betroffenen Raumes

Das Plangebiet für die Errichtung von Ferienhäusern ist Teil des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wochenendhausgebietes, besser bekannt unter dem Campingplatz "Heidesee", nun "Ferienpark Oberohe". Die Planfläche nimmt mit 5 % der Gesamtfläche einen sehr kleinen Teil des Ferienparks ein.

Der Ferienpark schließt nördlich an den Streuhof Oberohe an.

Der Ferienpark mit der beplanten Teilfläche liegt vollständig im Naturraum "Südheide", welcher wiederum Bestandteil der naturräumlichen Region "Lüneburger Heide – Wendland" ist. Allerdings ist der Ferienpark vollständig aus dem Schutzgebiet ausgegrenzt.

Das Plangebiet grenzt östlich und südlich an das Landschaftsschutzgebiet "Südheide" an, welches gleichzeitig von besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung beschrieben ist. Gemäß Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Faßberg, Landkreis Celle, Karte 3: Arten – und Lebensgemeinschaften, Teilplan 2, wird die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften in dem Landschaftsschutzgebiet hoch eingeschätzt.

1.2 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft im betroffenen Raum

Gemäß § 1a (2) 2 BauGB, den § 8 und 8a BNatSchG und den § 7 bis 13 NNatG, ist in der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Als Grundlage für die vorliegende Ausarbeitung dienen die beiden Veröffentlichungen des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie:

- "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand 1/94)"
- "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Stand 9/94), Olaf von Drachenfels (Bearbeiter)".

Die Anwendung der Eingriffsregelung erfolgt aufbauend auf die im Februar/ März 2003 durchgeführte Bestandsaufnahme und Bewertung der Natur und Landschaft im betroffenen Raum.

Erfassungs- und Bewertungsgegenstand sind die Schutzgüter des Naturschutzes:

- Arten und Lebensgemeinschaften
- Boden
- Wasser, Grundwasser
- Luft
- Landschaftsbild

Anhand der Erfassungsergebnisse erfolgt für jedes Schutzgut getrennt die Zuordnung in drei mögliche Wertstufen:

Wertstufe 1:

Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz.

Wertstufe 2:

Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Wertstufe 3:

Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz.

1.2.1 Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die intensive Nutzung der Planfläche zum einen als Betriebshof und zum anderen als Spiel- und Sportfläche, hier Inline-Skating, kann das Vor-

kommen von gefährdeten Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist auf eine Bestandsaufnahme dieser Arten verzichtet worden.

Wie bereits beschrieben, befindet sich das Plangebiet am Rand eines Landschaftsschutzgebietes. Im beiliegenden Lageplan „Bestand – Biotoptypen“ ist die Lage zum Schutzgebiet erkennbar.

Bestand und Bewertung der Biotoptypen:

Die Planfläche wird über einen mit Schotter und Sand befestigten Weg in Westost- und Nordsüdrichtung erschlossen. Während der in Westostrichtung angelegte Weg zu weiteren Flächen außerhalb des Plangebietes führt, mündet der in Nordsüdrichtung führende Weg in einen ebenfalls mit Schotter befestigten und mit einem Bretterzaun abgeschirmten Bauhof ein.

Die südliche Grenze wird durch einen bis 2,00 m hohen aufgeschütteten Erdwall begrenzt.

In der nördlichen Hälfte des Plangebietes befindet sich eine asphaltierte Fläche für Inline-Skater.

Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes befindet sich ein geschlossenes Gebäude für den Fahrradverleih (bereits genehmigt) sowie Wohnmobile zu Ausstellungszwecken, die jederzeit fortgeschafft werden können.

Das Plangebiet weist auf dem größten Teil seiner Fläche einen artenarmen Scherrasen auf, der intensiv genutzt und gepflegt wird, wobei von einer 14-tägigen Mahd innerhalb der Vegetationsperiode ausgegangen wird. Baum- und Gehölzstreifen sowie Einzelbäume, hauptsächlich Birken und Eichen sowie vereinzelte Kiefern, sind auf dem Gelände angesiedelt.

In Tabelle 1 sind die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen beschrieben und bewertet.

Tabelle 1

Bestand - Bewertung der Biotoptypen				
Nr.	Code	Biotoptyp, Beschreibung	Fläche in m²	Wertstufe (%)
1	TFV	Vollständig versiegelte Fläche, Asphaltdecke, Betonplatte Fahrradverleih	647	3
2	TFK	Weg und Bauhof, Fläche mit Schotterdecke	1.652	3
3	PSC	Campingplatz, artenarmer Scherrasen, bei Bedarf als Zeltplatz genutzt, Bestand mit einzelnen Birken	1.281	3
4	GRA/ GRT	Artenarmer Scherrasen, Fläche auch für Ballspiele, Trittrassen, vereinzelte Bäume Eichen und Birken	2.358	3
5	Ogzn	Lagerplatz, Fläche für Bauhof, mit unterschiedlichem Baumaterial durchsetzt, vereinzelte Bäume - Eiche und Birke	848	3
6	UHM	Erdwall aus Oberboden des Bauhofes aufgeschoben, anthropogene Fläche, entspricht einer halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	372	3
7	GRA	Entwässerungsgraben, trocken, zur Versickerung des Oberflächenwassers aus befestigten Flächen, Fläche wie unter Pkt. 4	50	3
8	HSE	Baum- und Gehölzstreifen, Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten, Birke, Eiche, überwiegend junges Gehölz, teilweise mit Baumaterial durchsetzt	1.245	2
			m ²	%
		Flächen der Wertstufe 2	1.245	14,7
		Flächen der Wertstufe 3	7.208	85,3
		Gesamtfläche	8.453	100,0

1.2.2 Boden

Das Plangebiet liegt inmitten eines ausgedehnten Lößplateaus . Die oberflächennahen Flächenschichten bestehen insbesondere aus Geschiebemergel, Sanden und Kiesen.

Das Gelände ist eben- bis schwachwellig und besteht aus grundwasserfernen Sandböden, die stark podsoliert sind.

Aufgrund der bisherigen Nutzung mit teilweise Bodenabtrag ist das natürliche Bodenprofil stark verändert. Gemäß Definition des Naturschutzes ist der Boden stark überprägt. In Folge der intensiven Nutzung wurde der Boden stark verdichtet.

Die Bewertung des Bodens erfolgt in Tabelle 2.

Tabelle 2

Bestand - Bewertung des Schutzgutes "Boden"			
Nr.	Natürlichkeitsgrad	Fläche in m²	Wertstufe (%)
1	Vollständig versiegelte Fläche, Asphaltdecke Betonplatte Fahrradverleih	647	3
2	Weg und Bauhof, Fläche mit Schotterdecke Befestigter Boden, Zerstörung des Bodenprofils durch Abtrag von Oberboden	1.652	3
3	Stark überprägter Naturboden, intensive Nutzung und Verdichtung des Bodens, Frequentierung durch Sport und Freizeit	1.281	3
4	Überprägter Naturboden, intensive Nutzung und Verdichtung des Bodens	2.358	2
5	Lagerplatz, Fläche für Bauhof, mit unterschied- lichem Baumaterial durchsetzt, stark überprägter Naturboden	848	3
6	Erdwall aus Oberboden des Bauhofes aufgeschoben, stark überprägt	372	2
7	Entwässerungsgraben, stark überprägt	50	2
8	Überprägter Naturboden, durch teilweise intensive Nutzung stark verdichtet	1.245	2
		m ²	%
	Flächen der Wertstufe 2	4.025	47,6
	Flächen der Wertstufe 3	4.428	52,4
	Gesamtfläche	8.453	100,0

1.2.3 Wasser – Grundwasser

Der gesamte Campingplatz wird durch die beim Kieselgurabbau entstandene Grube geprägt. Hier ist der sogenannte „Heidesee“ entstanden. Auf dem Plangebiet selbst ist kein Oberflächenwasser vorhanden. Der teilweise verfüllte Graben führt kein Wasser und dient lediglich zur Entwässerung der befestigten Flächen im Bereich der Zufahrt.

Der Grundwasserspiegel liegt ca. 8 bis 10 m unter Gelände.

Aufgrund der bisherigen Nutzung als Bauhof sowie in Folge von versiegelten Flächen ist von einer beeinträchtigten Grundwassersituation mit einem mittleren Schadstoffeintragsrisiko auszugehen.

In Tabelle 3 sind die Werte zusammengefasst.

Tabelle 3

Bestand - Bewertung des Schutzgutes "Wasser - Grundwasser"			
Nr.	Natürlichkeitsgrad	Fläche in m²	Wertstufe (%)
1	Stark beeinträchtigte Grundwassersituation, Verringerung der Grundwasserneubildung infolge Versiegelung	647	3
2	Stark beeinträchtigte Grundwassersituation, Betriebsfläche potentiell kontaminiert, hohes Stoffeintragsrisiko (Baumaschinen)	1.652	3
3	Beeinträchtigte Grundwassersituation, mittleres Stoffeintragsrisiko	1.281	2
4	Beeinträchtigte Grundwassersituation, mittleres Stoffeintragsrisiko	2.358	2
5	Stark beeinträchtigte Grundwassersituation, Betriebsfläche potentiell kontaminiert, hohes Stoffeintragsrisiko (Baumaschinen)	848	3
6	Beeinträchtigte Grundwassersituation, mittleres Stoffeintragsrisiko	372	2
7	Beeinträchtigte Grundwassersituation, mittleres Stoffeintragsrisiko	50	2
8	Beeinträchtigte Grundwassersituation, mittleres Stoffeintragsrisiko	1.245	2
		m ²	%
	Flächen der Wertstufe 2	5.306	62,8
	Flächen der Wertstufe 3	3.147	37,2
	Gesamtfläche	8.453	100,0

1.2.4 Luft

Das Untersuchungsgebiet liegt im Übergangsbereich vom maritimen zum kontinentalen Klima, wobei jedoch die maritimen Züge überwiegen. Die Temperatur beträgt im Jahresmittel 8,5°C. Häufigste Windrichtungen sind West und Südwest.

Die klimatischen Ausgleichsleistungen der Landschaft im Raum Faßberg sind unter den Natur- und Siedlungsbedingungen insgesamt als positiv zu beurteilen. Für die Kaltluftproduktion bedeutsame Flächen, wie Grünland und Feuchtgebiete, sind vorhanden. Eine Frischluftbewegung wird durch die Lage offener Landschaftsbereiche begünstigt.

Da jedoch die Planfläche im Verhältnis extrem klein ist, kann sie als nicht klimawirksam betrachtet werden.

Die Funktionen der Luftregeneration erfüllen die umliegend angrenzenden Waldgebiete.

Lediglich die vollständig versiegelten und mit Schotter belegten Oberflächen wirken im Sommer wärmeerzeugend. Der Anteil dieser Flächen beträgt 27,2 %.

Die Bewertung des Schutzguts Luft erfolgt in Tabelle 4.

Tabelle 4

Bestand - Bewertung des Schutzgutes "Luft"			
Nr.	Natürlichkeitsgrad	Fläche in m²	Wertstufe (%)
1	Stark beeinträchtigter Bereich durch Versiegelung und dadurch wärmeerzeugender Oberflächen	647	3
2	Stark beeinträchtigter Bereich durch Verdichtung und Schotter, dadurch wärmeerzeugender Oberflächen	1.652	3
3	Wenig beeinträchtigter Bereich	1.281	2
4	Wenig beeinträchtigter Bereich	2.358	2
5	Stark beeinträchtigter Bereich	848	3
6	Wenig beeinträchtigter Bereich	372	2
7	Wenig beeinträchtigter Bereich	50	2
8	Wenig beeinträchtigter Bereich	1.245	2
		m ²	%
	Flächen der Wertstufe 2	5.306	62,8
	Flächen der Wertstufe 3	3.147	37,2
	Gesamtfläche	8.453	100,0

1.2.5 Landschaftsbild

Der Campingplatz ist eingebettet im Naturpark Südheide. Große zusammenhängende Waldflächen wechseln sich mit landwirtschaftlich genutzten Fluren ab. Während das Plangebiet im südlichen Teil des Campingplatzes bereits zersiedelt ist, öffnet sich nach Norden ein wenig beeinträchtigter Landschaftsbildbereich mit dem „Heidesee“ als Mittelpunkt.

Aufgrund der Nähe zum Eingangs- und Zufahrtsbereich des Campingplatzes wird das Landschaftsbild sehr beunruhigt. Der Bauhof mit dem

Bretterzaun und die Inline-Skater-Anlage beeinträchtigen das Landschaftsbild dieses Planbereiches in erheblichem Maß.

Die Bewertung dieses Schutzgutes erfolgt in Tabelle 5.

Tabelle 5

Bestand - Bewertung des Schutzgutes "Landschaftsbild"			
Nr.	Natürlichkeitsgrad	Fläche in m²	Wertstufe (%)
1	Stark beeinträchtigter Landschaftsbildbereich, Bereich ohne naturbetonte Biotoptypen, Asphaltfläche	647	3
2	Stark beeinträchtigter Landschaftsbildbereich, Bereich ohne naturbetonte Biotoptypen, Bauhof	1.652	3
3	Stark beeinträchtigter Landschaftsbildbereich, Bereich ohne naturbetonte Biotoptypen, Bauhof	1.281	3
4	Beeinträchtigter Landschaftsbildbereich	2.358	2
5	Stark beeinträchtigter Landschaftsbildbereich	848	3
6	Stark beeinträchtigter Landschaftsbildbereich	372	3
7	Beeinträchtigter Landschaftsbildbereich	50	2
8	Beeinträchtigter Landschaftsbildbereich	1.245	2
		m ²	%
	Flächen der Wertstufe 2	3.653	43,2
	Flächen der Wertstufe 3	4.800	56,8
	Gesamtfläche	8.453	100,0

1.3 Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch den geplanten Eingriff

In diesem Schritt sind die bauleitplanerisch beabsichtigten Vorhaben daraufhin zu überprüfen, ob sie den Eingriffstatbestand gemäß § 7 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) erfüllen. Dies ist der Fall,

wenn das Vorhaben (beide Bedingungen müssen zutreffen) zu einer Veränderung der Gestalt oder Nutzung der Grundflächen führt, und die Leistungsfähigkeit des Naturhautes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Eine Beeinträchtigung liegt dann vor, wenn eine Störung einzelner Bestandteile des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes wahrscheinlich ist. Als Grundsatz für die Bewertung der Erheblichkeit sind in Bereichen mit geringer Bedeutung für den Naturschutz Beeinträchtigungen in der Regel nicht erheblich. Daher ist die Schwere der Beeinträchtigungen zu prüfen, da nur für erhebliche Beeinträchtigungen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen angeordnet werden können.

Die Planfläche beträgt insgesamt 8.453 m². Zurzeit findet eine Nutzung als Bauhof und für die Freizeitgestaltung statt.

In Tabelle 6 wird die bisherige mit der geplanten Nutzung verglichen.

Hiernach ist insgesamt eine Fläche von 3.962 m², entsprechend 46,9 % der Gesamtfläche, durch Veränderungen betroffen.

Bisher sind 647 m² durch Gebäude bzw. Asphaltflächen versiegelt. Die Planung sieht vor, zusätzlich 1.981 m² durch Überbauung oder Pflasterung zu versiegeln. Somit sind 31,1 % des Plangebietes versiegelt.

Der Anteil der befestigten, wasserdurchlässigen Oberflächen wird von 1.652 m² auf 496 m² reduziert. Dies sind Flächen, die mit Rasengittersteinen o. ä. befestigt werden. Der Anteil dieser Fläche beträgt 5,9 % der Gesamtfläche. Diese Veränderungen bedeuten zunächst eine erhebliche Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter.

Durch die geplanten Versiegelungen werden wichtige Funktionen des Bodens zerstört. Betroffen ist das Bodenleben, Kapillarität und die

Filtration, die dauerhaft zerstört wird. Der Lebensraum für Pflanzen und Tiere wird ebenfalls dauerhaft zerstört.

Die Beeinträchtigung der Luft und des Kleinklimas durch die geplante Bebauung und Versiegelung mit den dadurch neu geschaffenen Wärme erzeugenden Oberflächen ist zwar erheblich, aber aufgrund der relativ kleinen Gesamtfläche ohne Einfluss auf das örtliche Klima.

Einen Einfluss auf die Grundwasserneubildung wird jedoch nicht gesehen, da der Grundwasserhorizont in erheblicher Tiefe verläuft und das anfallende Oberflächenwasser direkt auf dem Grundstück versickert wird.

Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild werden nicht erwartet, da diese relativ kleine Fläche an einen Bereich mit vorhandener Bebauung angrenzt und das Plangebiet nur von geringer Bedeutung für den Naturschutz ist.

Tabelle 6

Flächenermittlung im Verhältnis von Bestand und Entwurf des Plangebietes

Bestand				Entwurf				
Nr.	Plangebiet	Fläche m ²	Fläche %	Plangebiet	Fläche m ²	Fläche %	Differenz m ²	Differenz %
1	Versiegelte Flächen	647	7,7	Versiegelte Flächen	2.628	31,1	1.981	23,4
2	Wasserdurchlässiger Belag	1.652	19,5	Wasserdurchlässiger Belag	496	5,9	1.156	13,7
3	Grünfläche, Graben und Erdwall	4.909	58,1	Grünfläche, Graben und Erdwall	4.346	51,4	563	6,7
4	Baum- und Gehölzstreifen	1.245	14,7	Baum- und Gehölzstreifen	983	11,6	262	3,1
	ges. versiegelte Fläche	647	7,7	ges. versiegelte Fläche	2.628	31,1	1.981	23,4
	ges. befestigter, wasser- durchlässiger Ober- flächenbelag	1.652	19,5	ges. befestigter, wasser- durchlässiger Oberflächen- belag	496	5,9	1.156	13,7
	ges. Grünflächen	6.154	72,8	ges. Grünflächen	5.329	63,0	825	9,8
	Gesamtfläche	8.453	100,0	Gesamtfläche	8.453	100,0	3.962	46,9

1.4 Vermeidung von Beeinträchtigungen

Gemäß § 8 NNatG dürfen Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen.

Bei der Auswahl dieses Plangebietes ist neben der optimalen Anbindung an den Eingangsbereich (kurze Wege) auch ein Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturschutz ausgewählt worden. Die intensive Nutzung durch Jugendliche der Inline-Skater-Bahn, im Bedarfsfall Zeltplatz, und die Nutzung als Bauhof, erscheinen günstig, um das geplante Vorhaben zu verwirklichen.

Um den Eingriff in den Boden- und den Wasserhaushalt zu minimieren, wird ein Teil der befestigten Flächen mit Rasengittersteinen hergestellt. Oberflächenwasser versickert direkt auf dem Grundstück, die Asphaltfläche der Inline-Skater-Bahn wird mit 2 Doppelhäusern wieder überbaut.

Nach Möglichkeit wird der alte Baum- und Gehölzbestand in die Planung integriert, Schotterflächen werden in Grünflächen umgewandelt. Mit einer Firsthöhe von lediglich 4,00 m der Ferienhäusern werden so kleine Baukörper erstellt, dass der vorhandene Baumbewuchs teilweise mehr als doppelt so hoch aufragt. Verschattungen durch diesen vorhandenen Laubgehölzbestand verhindern eine Erwärmung der neuen befestigten Flächen. Unterstützt wird dieser Effekt durch neu anzupflanzende Bäume entlang der Straße als Ersatz für abgeholzte Bäume.

1.5 Ermittlung der Ausgleichbarkeit erheblicher Beeinträchtigungen und Festlegungen von Ausgleichsmaßnahmen

1.5.1 Arten und Lebensgemeinschaften

Durch das Fehlen gefährdeter Arten im Plangebiet und der Einstufung der

Biotoptypen über 85 % der Fläche in Wertstufe 3 (Schutzgut von geringer Bedeutung) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten.

In Tabelle 7 sind die Flächen und dazugehörige Wertstufen dargestellt.

Tabelle 7

Entwurf - Bewertung der Biotoptypen			
Nr.	Biotyp, Beschreibung	Fläche in m²	Wertstufe (%)
1	Vollständig versiegelte Fläche, Straße, Ferienhäuser, Wohnhaus, Fahrradverleih	2.628	3
2	Wasserdurchlässiger Belag	496	3
3	Scherrasen, Bestand mit einzelnen Birken und Eichen, z.T. Neuanpflanzung	4.072	3
4	Erdwall aus Oberboden aufgeschoben, anthropogene Fläche, entspricht einer halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	224	3
5	Entwässerungsgraben, trocken, zur Versickerung des Oberflächenwassers aus befestigten Flächen, Fläche wie unter Pkt. 4	50	3
6	Baum- und Gehölzstreifen, Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten, Birke, Eiche, überwiegend junges Gehölz,	983	2
		m ²	%
	Flächen der Wertstufe 2	983	11,6
	Flächen der Wertstufe 3	7.470	88,4
	Gesamtfläche	8.453	100,0

1.5.2 Boden

Die Planung sieht eine Neuversiegelung des Bodens von ca. 1.980 m² vor, sodass insgesamt 2.628 m² mit Gebäuden oder Straßen versiegelt sind.

Die Einteilung in Flächen und Wertstufen gemäß Entwurf ist in Tabelle 8 dargestellt.

Obwohl gegenüber dem Bestand eine deutlich größere Fläche überbaut wird, ist in der Gesamtbilanz der Anteil der Flächen der Wertstufe 2 mit 63 % gegenüber dem Bestand von 47,6 % um 15,4 % vergrößert worden. Zu begründen ist die Aufwertung einer Fläche von ca. 1.300 m² um eine Wertstufe durch die Verlagerung der intensiven Spiel- und Campingbereiche aus dem Plangebiet. Die neu entstehenden Grünflächen werden sicherlich ebenfalls durch die Mieter der Ferienhäuser genutzt, aber nicht so intensiv wie zum jetzigen Zeitpunkt. Dieser Ausgleich ist innerhalb des Bebauungsplanes zeitnah möglich. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Planungen ist somit nicht zu erwarten.

Tabelle 8

Entwurf - Bewertung des Schutzgutes "Boden"			
Nr.	Natürlichkeitsgrad	Fläche in m²	Wertstufe (%)
1	Vollständig versiegelte Fläche, Straße, Ferienhäuser, Wohnhaus, Fahrradverleih	2.628	3
2	Wasserdurchlässiger Belag	496	3
3	Stark überprägter Naturboden, Neuanlage der Grünflächen	4.072	2
4	Erdwall aus Oberboden, stark überprägt	224	2
5	Entwässerungsgraben, stark überprägt	50	2
6	Überprägter Naturboden, Baum- und Gehölzstreifen	983	2
		m ²	%
	Flächen der Wertstufe 2	5.329	63,0
	Flächen der Wertstufe 3	3.124	37,0
	Gesamtfläche	8.453	100

1.5.3 Wasser – Grundwasser

Durch die Neuversiegelung von 1.981 m² wird auf diesen Flächen das Versickern von Wasser nur gemindert, kann jedoch an anderer Stelle des gleichen Grundstückes versickert werden. Die Neubildung von Grundwasser ist jedoch nicht vom Oberflächenwasser abhängig, sodass keine nennenswerten Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Auch das Schadstoffeintragsrisiko wird durch die Neuplanung nicht erheblich beeinträchtigt. Zum jetzigen Zeitpunkt werden auf dem Gelände Baumaschinen bewegt bzw. abgestellt. Zukünftig befahren lediglich Pkw's die neue Erschließungsstraße.

1.5.4 Luft

Durch die Planung wird zwar eine deutlich größere Fläche gegenüber dem Bestand versiegelt, die reflektieren, Wärme speichern oder auch abstrahlen kann. Allerdings wird auch durch gezielte Neuanpflanzungen von Bäumen und die Anordnung der Gebäude im Bereich bestehender Baumgruppen für eine Schattenbildung gesorgt. Da die Planfläche mit 0,85 ha Fläche im Verhältnis zur Gesamtsituation betrachtet werden muss, kann sie nicht als klimawirksam eingestuft werden. Im Vergleich zur vorhandenen Nutzung wird die Errichtung der Ferienhäuser keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft hervorrufen. Als Ausgleich werden zusätzlich Bäume und Sträucher gepflanzt.

1.5.5 Landschaftsbild

Durch die Beplanung des Grundstücks mit Ferienhäusern bzw. einem Wohnhaus ist der Landschaftsbildbereich beeinträchtigt, kann aber aufgrund der bestehenden Vegetation und der Neuanpflanzungen mit weiteren Laubgehölzen den Charakter einer kleinen Siedlung erreichen. Die Nähe zur vorhandenen unproportionalen Bebauung der Rezeption und des Restaurants ergibt eine Bewertung der Wertstufe 2, so dass keine Abstufung erfolgt.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

1.5.6 Festlegung von Ersatzmaßnahmen

Alle Schutzgüter können im Eingriffsraum ausgeglichen werden, sodass keinerlei Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

1.5.7 Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Planänderungen erfolgen in Bereichen, wo die Schutzgüter von allgemeiner oder geringer Bedeutung sind. Alle unvermeidbaren Beeinträchtigungen können direkt auf dem Plangebiet ausgeglichen werden. In Tabelle 9 erfolgt die Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Ausgleichsmaßnahmen.

Als Ergebnis der Anwendung der Eingriffsregelung ist festzustellen, dass die durch die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes vorgesehenen Eingriffe in die Schutzgüter der Natur innerhalb dieses Bereiches kompensierbar sind.

Tabelle 9

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen					
Vorhabenebene und Planung - Vorhaben- und Erschließungsplan					
Betroffene Schutzgüter/ Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichs- maß- nahmen	Ersatz- maß- nahmen
Schutzgut	Ausprägung Größe und Wert der betroffenen Bereiche				
Arten und Lebensgemeinschaften	647 m ² versiegelte Fläche (Wertstufe 3)	Beseitigung und Umbau von Vegetation 2.628 m ² versiegelte Fläche	Reduzierung des Ausbaugrades Reduzierung von	Neuanpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern z.B. Eiche und Birke, Haselnuss	
(Biotoptypen)	1.652 m ² Wasserdurchlässiger Belag (Wertstufe 3)	vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3	Erdmassenbewegung		
	1.281 m ² Campingplatz (Wertstufe 3)	1.652 m ² Wasserdurchlässiger Belag vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3	extrem kurze Bauzeit durch Containerbauweise		
	2.358 m ² Artenarmer Scherrasen (Wertstufe 3)	4.072 m ² Scherrasen vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3	Alle vermeidbaren Beeinträchtigungen werden vermieden		
	848 m ² Lagerplatz (Wertstufe 3)	224 m ² Erdwall vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3			
	372 m ² Erdwall (Wertstufe 3)				
	50 m ² Entwässerungsgraben (Wertstufe 3)	50 m ² Entwässerungsgraben vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3			
	1.245 m ² Baum-Gehölzstreifen (Wertstufe 2)	983 m ² Baum-Gehölzstreifen vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 2			

Betroffene Schutzgüter/ Funktionen und Werte					
Schutzgut	Ausprägung Größe und Wert der betroffenen Bereiche	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichs- maß- nahmen	Ersatz- maß- nahmen
Boden	647 m² versiegelte Fläche (Wertstufe 3)	Bodenversiegelung (Gebäude und Straße)	Begrenzung der Bodenversiegelung mit durchlässigen Belägen	Neuanpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern	
	1.652 m² Wasserdurchlässiger Belag (Wertstufe 3)	470 m² stark überprägter Naturboden vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3	Reduzierung des Ausbaugrades (keine Nutzgärten)	Lockerung des Bodens der vorher intensiv genutzten Bereiche	
	2.129 m² stark überprägter Naturboden (Wertstufe 3)	1.774 m² versiegelte und intensiv genutzte Flächen vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 2	Neuanpflanzung von standortgerechten Bäumen		
	4.025 m² überprägter Naturboden (Wertstufe 2)	keine erheblichen Beeinträchtigungen	Alle vermeidbaren Beeinträchtigungen werden vermieden		
Wasser - Grundwasser	3.147 m² stark beeinträchtigte Grundwassersituation (Wertstufe 3)	3.124 m² stark beeinträchtigte Grundwassersituation vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3	Begrenzung der Bodenversiegelung mit durchlässigen Belägen	Neuanpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern	
	5.306 m² beeinträchtigte Grundwassersituation (Wertstufe 2)	5.329 m² beeinträchtigte Grundwassersituation vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 2 keine erheblichen Beeinträchtigungen	Reduzierung des Ausbaugrades (keine Nutzgärten) Neuanpflanzung von standortgerechten Bäumen Alle vermeidbaren Beeinträchtigungen werden vermieden	Lockerung des Bodens der vorher intensiv genutzten Bereiche	

Betroffene Schutzgüter/ Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichs- maß- nahmen	Ersatz- maß- nahmen
Schutzgut	Ausprägung Größe und Wert der betroffenen Bereiche				
Luft	3.147 m ² stark beeinträchtigte Bereiche (Wertstufe 3)	Beseitigung und Umbau von Vegetation 3.124 m ² stark beeinträchtigt Bereich	Reduzierung des Aufwärmpotentials durch zusätzliche Pflanzung von Laubbäumen	Neuanpflanzung von standort- gerechten Bäumen und Sträuchern	
	5.306 m ² wenig beeinträchtigte Bereiche (Wertstufe 2)	vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3	Alle vermeidbaren Beeinträchtigungen werden vermieden		
		5.329 m ² wenig beeinträchtigt Bereich vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 2 keine erheblichen Beeinträchtigungen			
Landschafts- bild	3.580 m ² stark beeinträchtigte Bereiche (Wertstufe 3)	Beseitigung und Umbau von Vegetation neue Bebauung 3.124 m ² stark beeinträchtigt Bereich	Standort angepaßte Bauform (niedrig) und Material	Neuanpflanzung von standort- gerechten Bäumen und Sträuchern	
	4.837 m ² wenig beeinträchtigte Bereiche (Wertstufe 2)	vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3	Neuanpflanzung von standort- gerechten Bäumen		
		5.329 m ² wenig beeinträchtigt Bereich vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 2 keine erheblichen Beeinträchtigungen	Alle vermeidbaren Beeinträchtigungen werden vermieden		

