

Bebauungsplan Müden Nr.: 17 "Wildpark"

Abwägungsvorschlag nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der vorzeitigen Bürgerbeteiligung.

A) Zusammenfassung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, mit Beschlussvorschlag

In der Zeit vom 18. Juli 2007 bis zum 31. August 2007 fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

- 30 Träger wurden beteiligt
- 18 Träger haben geantwortet
- 25 Träger haben keine Anregungen oder Bedenken
- 4 Träger geben Hinweise
- 1 Träger hat Bedenken

Nr.	Datum	Institution/Name Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
1.	23.08.07	<p>Landkreis Celle, 29201 Celle</p> <p>Naturschutz</p> <p>1.1 Der Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeit, den versiegelbaren Flächenanteil um 100 % zu erhöhen (...). Damit würden auch Gehölzentfernungen einhergehen, z. B. östlich des "Tannenhofs". Mit den baulichen Erweiterungen entstehen daher auch Eingriffe im Sinne des § 7 Nds. Naturschutzgesetz, die zu bewerten, soweit wie möglich zu minimieren und auszugleichen sind. Der eingereichte Vorentwurf enthält hierzu noch keine näheren Aussagen – im nachfolgenden Entwurf ist dieses daher zu konkretisieren.</p> <p>1.2 Die südlich des "Tannenhofs" ausgewiesene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist bereits waldartig bewachsen. Sie scheidet als Kompensationsfläche im Rahmen der Eingriffsregelung daher aus. Stattdessen sollte hier eine Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen werden, ggf. ist eine leichte Qualitätserhöhung möglich, indem standortheimische Laubbäume durch geeignete Maßnahmen besonders gefördert werden.</p>	<p>A 1.1 Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Grundstücke sind zum Teil mit Bäumen bestanden. Es ist durchaus möglich, <u>ohne</u> erhebliche Gehölzentfernungen eine Erweiterung der Bebauung zu ermöglichen. Im Entwurf erfolgt eine genauere Beschreibung.</p> <p>B 1.1 Ergänzung in der Begründung.</p> <p>A 1.2 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hier befinden sich neben wenigen Laubbäumen hauptsächlich Fichten, der Bereich war in Nutzung durch den Menschen. Im Entwurf erfolgt eine genauere Untersuchung dieser Situation.</p> <p>B 1.2 Ergänzung in der Begründung.</p>

Nr.	Datum	Institution/Name Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
		<p>1.3 Das gesamte Planungsgebiet ist mit zahlreichen Bäumen bewachsen. Erhaltungswerte Bäume, insbesondere solche mit höherem Alter, sollten im Kartenteil des Bebauungsplans als "zu erhalten" dargestellt werden. Zumindest sollte ein Schutz über die textlichen Festsetzungen erfolgen.</p> <p>1.4 Neben der Eingriffsregelung sind regelmäßig auch die Belange des Artenschutzes (§ 42 BnatSchG) für national und europäisch geschützte Arten zu berücksichtigen. Da der Bebauungsplan bauliche Veränderungen und Erweiterungen sowie damit verbundene Gehölzentfernungen zulässt, könnten ggf. auch hier vorkommende, wild lebende, geschützte Arten beeinträchtigt werden. Der Umweltbericht ist deshalb diesbezüglich um entsprechende Aussagen zu ergänzen. ...</p> <p>Bauaufsicht</p> <p>1.5 In der textlichen Festsetzung zum Sondergebiet "Veranstaltungen", wird auf die Anlage der NBauO Bezug genommen. Es handelt sich jedoch um einen Anhang, dies sollte korrigiert werden.</p> <p>1.6 Im Sondergebiet "Veranstaltungen" soll ein Kiosk als einzige bauliche Anlage zugelassen werden. Da sich bereits mehrere bauliche Anlagen in dem Gebiet befinden, sollten alle genehmigten Anlagen, die weiterhin Bestand haben sollen, in die Festsetzung aufgenommen werden. Ich rate an, eine Größenbeschränkung für den Kiosk festzusetzen.</p> <p>Bauleitplanung</p> <p>1.7 Gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ob sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, beurteilt sich nach der planerischen Konzeption für den – engeren – Bereich des Bebauungsplans. Regelmäßig wird zu der vom Bebauungsplan einzuhaltenden Konzeption die Zuordnung einzelner Bauflächen zueinander gehören. Es ist fraglich,</p>	<p>A 1.3 Im Entwurf wird die Festlegung getroffen, dass Laubbäume über 15 cm Stammdurchmesser zu erhalten sind.</p> <p>B 1.3 Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>A 1.4 Es wird eine Beurteilung durchgeführt und der Umweltbericht ergänzt.</p> <p>B 1.4 Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>A 1.5 Die Bezeichnung wird korrigiert.</p> <p>B 1.5 Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>A 1.6 Dem Hinweis wird grundsätzlich gefolgt. Da jedoch die Möglichkeit bestehen soll, neben dem Kiosk hauptsächlich bauliche Anlagen lediglich für eine Saison errichten zu können, werden diese Anlagen nicht in die Festsetzung aufgenommen.</p> <p>B 1.6 Keine Änderung der Planung.</p> <p>A 1.7 Der Hinweis wird berücksichtigt. Es wird angestrebt, den F-Plan im Parallelverfahren zu ändern.</p>

Nr.	Datum	Institution/Name Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
		<p>ob sich die Festsetzungen des Bebauungsplans "SO Veranstaltungen" sowie "SO Betriebshof" aus der Darstellung des Flächennutzungsplans "Grünfläche Wildpark" entwickeln. Es handelt sich hierbei weder um gleiche noch um artverwandte Bauflächen. Ich rate an, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern und weise darauf hin, dass ein Bebauungsplan nicht nachträglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.</p> <p>1.8 Zukünftig ist darauf zu achten, dass die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert werden müssen, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern (§ 4 Abs. 1 BauGB).</p> <p>Immissionsschutz 1.9 Die Maßnahmen zum "passiven" Lärmschutz sollten in den textlichen Festsetzungen näher definiert werden.</p>	<p>A 1.8 Der Hinweis wird für zukünftige Planungen berücksichtigt.</p> <p>B 1.8 Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>A 1.9 Die textlichen Festsetzungen werden ergänzt.</p> <p>B 1.9 Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>
2.	20.08.07 <i>Hinweis</i>	<p>Zentrale Polizeidirektion, 30171 Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst</p> <p>2.1 Keine Anregungen und Bedenken.</p> <p>Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.</p>	<p>A 2.1 Dieser Hinweis betrifft das Baugenehmigungsverfahren als nachgeschaltetes Verfahren, welches nicht Gegenstand dieser Planung ist. Der Hinweis ist unbeachtlich.</p> <p>B 2.1 Entfällt</p>
3.	18.07.2007	<p>IHK, 29205 Celle</p> <p>Keine Anregungen und Bedenken.</p>	---
4.	14.08.2007	<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 29507 Uelzen</p> <p>Keine Anregungen und Bedenken.</p>	---
5.	02.08.2007	<p>Handwerkskammer Lüneburg-Stade, 21307 Lüneburg</p> <p>Keine Anregungen und Bedenken</p>	---

Nr.	Datum	Institution/Name Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
6.	30.08.2007 <i>Hinweis</i>	<p>Nds. Forstamt Fuhrberg, 30938 Burgwedel</p> <p>6.1 Keine Anregungen und Bedenken. Bei dem Verfahren ist kein Wald betroffen. Der Baumbestand auf dem Gelände des ehemaligen Ferienheims ist dafür flächenmäßig zu klein. Der Tierpark gehört wegen der Einzäunung in Verbindung mit dem kontrollierten Zugang und aufgrund der Genehmigungspflicht nach dem Naturschutzgesetz nicht zur so genannten "freien Landschaft". Vielmehr gilt er nach MÖLLER (2004) als "Garten" gemäß § 2 (2) Nr. 2 NwaldLG.</p> <p>Unabhängig davon wird die Zielsetzung, den Baumbestand weitgehend zu erhalten und als naturschutzrechtliche Kompensation standortgerechte Laubbäume zu verwenden, sehr begrüßt.</p>	<p>A 6.1 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>B 6.1 Entfällt</p>
7.	23.07.2007	<p>GLL Verden, 27283 Verden Keine Anregungen und Bedenken.</p>	---
8.		<p>Agentur für Arbeit, 29223 Celle Keine Anregungen und Bedenken.</p>	---
9.		<p>Finanzamt Celle, 29221 Celle Keine Anregungen und Bedenken.</p>	---
10.	13.08.2007	<p>GLL Wolfsburg, 29221 Celle Keine Anregungen und Bedenken.</p>	---
11.	26.07.2007	<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 30655 Hannover Keine Anregungen und Bedenken.</p>	---
12.	20.07.2007	<p>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Celle, 29221 Celle Keine Anregungen und Bedenken.</p>	---
13.	09.08.2007	<p>Nds. Landesamt für Straßenbau und Verkehr, 27283 Verden Keine Anregungen und Bedenken.</p>	---
14.	16.08.2007	<p>Nds. Landvolk, 29221 Celle Keine Anregungen und Bedenken.</p>	---

Nr.	Datum	Institution/Name Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
24.		Bischöfliches Generalvikariat Hildesheim, 31134 Hildesheim Keine Anregungen und Bedenken.	---
25.	19.07.2007	Kirchenkreisamt Soltau, 29614 Soltau Keine Anregungen und Bedenken.	---
26.	27.07.2007 <i>Hinweis</i>	Ev.-luth. Landeskirchenamt, 30169 Hannover 26.1 Zukünftig ist das Kirchenkreisamt Soltau, Rühberg 7, 29614 Soltau zu beteiligen.	A 26.1 Für dieses Verfahren ist der Hinweis unbeachtlich. B 26.1 Für künftige Beteiligungen wird der Hinweis berücksichtigt.
27.		Stadt Munster, 29633 Munster Keine Anregungen und Bedenken.	---
28.		Gemeinde Wietzendorf, 29649 Wietzendorf Keine Anregungen und Bedenken.	---
29.		Gemeinde Hermansburg, 29320 Hermansburg Keine Anregungen und Bedenken.	---

B) Zusammenfassung der Stellungnahmen der Bürger mit Beschlussvorschlag

In der Zeit vom 18. Juli 2007 bis zum 31. August 2007 fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung statt.

Am 20. August 2007 sind von einem Bürger, einer Bürgerin Bedenken geäußert worden.

Nr.	Datum	Institution/Name Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
1.	20.08.2007 <i>Bedenken</i>	<p>Familie Silke & Volker Tewes, Heuweg 30, 29328 Faßberg</p> <p>1a) Das Eingangsgebäude ist ohne Familie Tewes zu informieren an den jetzigen Standort verlegt worden.</p> <p>1b) Trotz Verbotsschild befahren Besucher den Heuweg bis zum Mittelaltdorf und "beschallen" das Grundstück Nr. 30 von Westen und Osten. Bei Trockenheit und entsprechender Windrichtung sind Familie Tewes und ihre Feriengäste einer enormen Staubbelastung ausgesetzt.</p>	<p>A 1a) Das Bauvorhaben "Neubau eines Wirtschaftsgebäudes mit Eingangsbereich für den Wildpark Müden" ist mit Datum vom 30.04.2004 auf Antrag der Gemeinde Faßberg vom Landkreis Celle genehmigt worden. Dieser Vorgang ist durch ein Baugenehmigungsverfahren entschieden worden und berührt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nicht.</p> <p>Die Bedenken sind unbeachtlich.</p> <p>A 1b) Räumlich gesehen gehört der Heuweg nicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. In Höhe der südlichen Flurstücksgrenze der Familie Tewes, steht das Verkehrszeichen "Verbot für Krafträder, auch mit Beiwagen, Kleinkrafträder, Mofas sowie Kraftwagen und sonstige mehrspurige Kraftfahrzeuge" in Verbindung mit dem Sonderzeichen "Land- und forstwirtschaftlicher Verkehr frei". Die Durchfahrt ist verboten. Ein Hinweisschild für den Parkplatz mit Richtungsanzeige nach Westen befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Hinweisschild "Wildpark". Damit hat die Gemeinde Faßberg den Verkehr eindeutig geregelt.</p> <p>Der für Besucher des Wildparks eingerichtete Parkplatz liegt westlich vom Grundstück Tewes und ist über die befestigte Straße "Willighäuser Kirchweg" zu erreichen. Dieser Parkplatz besteht bereits seit Einrichtung des Naturparks "Südheide" und des Wildparks, also deutlich länger als das Wohn-</p>

Nr.	Datum	Institution/Name Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
		<p>1c) Familie Tewes wünscht in den Abendstunden eine zeitliche Begrenzung der Bewirtung im "Mittelalterdorf".</p> <p>1d) Die Zufahrtsstraße "Heuweg" entspricht nach dem Verständnis der Anlieger weder in der Einmündung noch bei der "Auframpung" den Richtlinien und sind eine Gefahr und Benachteiligung für die Anwohner.</p>	<p>haus Tewes. Die Belastungen durch den Besucherverkehr waren also bekannt.</p> <p>B 1b) Die Bedenken sind unbeachtlich.</p> <p>A 1c) Der Betrieb im Mittelalterdorf ist durch zahlreiche Gesetze und Verordnungen geregelt. Neben dem Gaststättengesetz und der Sperrzeitregelung gibt es die Freizeitlärmrichtlinie und polizeiliche Umweltschutzverordnung. Danach ist in der Regel ab 22:00 Uhr Nachtruhe. Ausnahmen sind möglich, aber nur mit Genehmigung.</p> <p>B 1c) Die Bedenken sind unbeachtlich.</p> <p>A 1d) Der Heuweg mit der "Auframpung" und der Einmündung liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Hier werden Themen angesprochen, die nicht zum B-Plan gehören.</p> <p>B 1d) Die Bedenken sind unbeachtlich.</p>
2.	11.07.2007 <i>Anregungen</i>	<p>Volker Tewes, Heuweg 30, 29328 Faßberg</p> <p>2a) Bei einer Umnutzung des "Tannenhofs" in einen Pensions- und Hotelbetrieb wäre es schön, wenn die Außenbewirtschaftung im Innenhof (Richtung Wildpark) erfolgen könnte.</p> <p>2b) Hinsichtlich einer möglichen Beherbergung von behinderten Menschen interessiert Herrn Tewes die Art der Behinderung.</p>	<p>A 2a) Diese Detailfrage kann erst bei Feststehen einer Nutzung im Bauantragsverfahren geklärt werden.</p> <p>B 2a) Der Hinweis ist unbeachtlich.</p> <p>A 2b) Dieser Hinweis ist für dieses Verfahren nicht relevant.</p> <p>B 2b) Der Hinweis ist unbeachtlich.</p> <p>A 2c)</p>

Nr.	Datum	Institution/Name Anregungen/Bedenken	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
		2c) Frage zur Regelung der Parkplatzsituation.	In § 47 NBauO, notwendige Einstellplätze, ist die Einrichtung von Parkplätzen geregelt und wird im späteren Bauantragsverfahren letztendlich festgelegt. Zudem gibt es den öffentlichen Parkplatz am Willighäuser Kirchweg. B 2c) Der Hinweis ist unbeachtlich.

Aufgestellt: Leh/ze
Winsen (Aller), 17. Oktober 2007
PLANUNGSBÜRO WITTIG
Elisabeth Wittig