



Stadt Soltau

Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 9 „Erweiterung des Campingplatzes Auf dem Simpel“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 4 „Campingplatz Auf dem Simpel“ i.d.F. der 1. Änderung

BEGRÜNDUNG

Stand: VORENTWURF – 03.11.2021

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Frühz. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Bearbeitung:

HP H&P Ingenieure
& Laatzten / Soltau

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

<u>Teil A:</u>	4
1 Rechtsgrundlagen	4
2 Einleitung / Anlass und Erfordernis	4
2.1 Ziele und Zwecke der Planung	5
2.2 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	5
2.3 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen / Standortalternativen	6
3 Übergeordnete Planungsvorgaben	6
3.1 Städtebauliche Zielsetzungen / Planungskonzept	6
3.2 Raumordnerische Vorgaben	7
3.3 Campingplatzkonzept der Stadt Soltau	8
3.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
3.5 Belange benachbarter Gemeinden	10
3.6 Sonstige Rahmenbedingungen	10
4 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen	10
4.1 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung	10
4.2 Teilaufhebung	12
4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	12
4.3.1 Art der baulichen Nutzung	12
4.3.2 Maß der baulichen Nutzung	13
4.4 Örtliche Bauvorschriften	14
5 Erschließung / Ver- und Entsorgung	14
5.1 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung	14
5.2 Wasserwirtschaft / Sonstige Erschließung	15
6 Umweltbelange	15
6.1 Immissionsschutz	15
6.2 Artenschutzrechtliche Belange	15
6.3 Waldrechtliche Belange	16
6.4 Naturschutzrechtliche Kompensation	19
7 Flächenbilanz	20
<u>Teil B:</u>	20
Umweltbericht	20
<u>Teil C:</u>	20
Abwägung und Beschlussfassung	20

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Erweiterungsfläche – SO 4 (unverbindlicher Ansiedlungsvorschlag).....	7
Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau (unmaßstäblich) – Änderungsbereich markiert	8
Abbildung 3: 65. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Soltau, Vorentwurf (unmaßstäblich) – Änderungsbereich markiert	9
Abbildung 4: Lageplan (Campingplatz markiert, unmaßstäblich)	11
Abbildung 5: Foto vom Plangebiet (H&P)	12
Abbildung 6: Anlageplan zum städtebaulichen Vertrag 2001	16
Abbildung 7: Übergangsbereich zur K 9: Regelungen zur Gefahrenabwehr	18

Anlagen

- Anlage 1: Ersteinschätzung der Waldbelange, alw Dr. Kaiser, Beedenbostel, 27.04.2018
- Anlage 2: Verkehrsgutachten – zum Entwurf
- Anlage 3: Lärmtechnisches Gutachten – zum Entwurf
- Anlage 4: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – zum Entwurf

Anhang

Ansiedlungsplan (Östlicher Teil: Bestand und exempl. Erweiterungskonzeption)

Teil A:

1 Rechtsgrundlagen

Die vorliegende Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 9 mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 4 i.d.F. der ersten Änderung wird aufgrund folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch, BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939),
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

2 Einleitung / Anlass und Erfordernis

Der Campingplatz „Auf dem Simpel“ liegt ca. 5,5 km nördlich des Stadtkerns von Soltau, südlich der K 9, unweit des Heide Park Resorts. Bauplanungsrechtliche Grundlage für den Campingplatz ist der Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 4 „Campingplatz Auf dem Simpel“ mit örtlichen Bauvorschriften i.d.F. der ersten Änderung aus dem Jahr 2002.

Der angesprochene Bebauungsplan lässt neben Standplätzen für klassische Campingnutzungen auch Kleinwochenendhäuser und Wochenendhäuser zu (Grundfläche max. 70 m²). Der Bebauungsplan setzt zur innergebietlichen Gliederung Grünflächen und insbesondere zur Abschirmung gegenüber der K 9 Waldflächen fest. Mit ca. 70.000 Übernachtungen per anno ist die Anlage der bestbesuchte Campingplatz in Soltau.

Richtig ist, dass es im Südwesten des Areals noch bauplanungsrechtlich gesicherte Erweiterungsflächen gibt: Diese beabsichtigt der Betreiber jedoch zeitnah bis Ostern 2022 zu entwickeln. Danach besteht am Standort keine bauliche Perspektive mehr. Daher hat der Betreiber der Platzanlage bei der Stadt Soltau einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie damit einhergehend die Änderung des Flächennutzungsplans gestellt (Anlass der Planung). Allgemeine Zielsetzung ist die dauerhafte Bestandssicherung der Platzanlage, indem eine qualitative wie auch flächenmäßige Anpassung erfolgt. Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 9 „Erweiterung des Campingplatzes Auf dem Simpel“ wird eine Teilaufhebung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 4 einhergehen, vornehmlich im nördlichen Bereich, um eine Anpassung an tatsächliche Nutzungsstrukturen vorzunehmen. Zudem ist das Bestreben des Betreibers, Richtung Osten eine räumliche Erweiterung bauleitplanerisch vorzubereiten, um der hohen Nachfrage künftig gerecht werden zu können, die sich aus einem sich ändernden Urlaubs- und Freizeitverhalten (weniger Fernreisen, weniger Flugreisen, „sicherer“ Aufenthalt im Inland) ergibt. Der Platz hat eine Bedeutung weit über die Region hinaus. Die Gäste stammen aus dem gesamten Bundesgebiet sowie aus dem benachbarten Ausland. Hervorzuheben sind Skandinavien-Urlauber, die den Platz auf ihrem Weg nach Süden als beliebte Zwischenübernachtung nutzen. Die östliche Erweiterung soll der möglichst flexiblen Unterbringung von Übernachtungsmöglichkeiten dienen, da die Erfahrungen der letzten Jahre gezeigt haben, dass immer neue Trends im Camping-Urlaubsbereich auftreten, auf die ein Platzbetreiber reagieren muss.

Mit Blick auf die geschilderten Zielsetzungen bedarf es einer Anpassung des Flächennutzungsplans, indem die Darstellung Sonderbaufläche, S, Zweckbestimmung Freizeit und Fremdenverkehr, zu Lasten dargestellter Waldflächen nach Norden und Osten ausgedehnt

wird. Dies erfolgt mit der im Verfahren befindlichen 65. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Soltau.

Generell sollen die grundsätzlichen inhaltlichen Rahmenbedingungen, d.h. insbesondere die konkret zulässigen Nutzungen, im hier vorliegenden Bebauungsplan beibehalten und lediglich räumlich Richtung Osten fortgeschrieben werden. D.h. die Planung wird sich im Einklang mit dem Campingplatzkonzept der Stadt Soltau bewegen, insbesondere ist kein Dauerwohnen vorgesehen.

Das Verfahren wird bearbeitet von der H&P Ingenieure GmbH, Laatzen / Soltau in Zusammenarbeit mit der Fachgruppe 61, Regional- und städtebauliche Entwicklungsplanung, der Stadt Soltau.

2.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die einleitend genannten allgemeinen Ziele werden wie folgt konkretisiert bzw. ergänzt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Sicherung und Entwicklung eines bestehenden Campingplatzes von überregionaler Bedeutung,
- dabei Anpassung des Planungsrechts an vorhandene Nutzungsstrukturen sowie räumliche Erweiterung in bestehende Waldflächen hinein als einzig mögliche Erweiterungsoption,
- Schaffung möglichst variabler Nutzungsmöglichkeiten im Erweiterungsbereich,
- Berücksichtigung des Campingplatzkonzeptes der Stadt Soltau,
- Nutzung vorhandener, hinreichend dimensionierter Erschließungsanlagen: Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin über die K 9, d.h. über die bestehende Platzanlage, ggf. künftig mittels einer zweiten Zufahrt im östlichen Bereich.

2.2 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit der Planaufstellung gehen folgende voraussichtliche Auswirkungen einher:

- Inanspruchnahme von Waldflächen / Waldumwandlung mit den entsprechenden Auswirkungen in Hinblick auf erheblichen Untersuchungsaufwand (Artenschutz, Walderfassung),
- Forstlicher Ersatz in nicht unerheblichem Umfang,
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild,
- zusätzliches Verkehrsaufkommen, verkehrsbedingte Lärmimmissionen.

Die damit verbundenen Fragestellungen sind über entsprechende Fachgutachten im Verfahrensverlauf zu beantworten.

2.3 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen / Standortalternativen

In der parallel im Verfahren befindlichen 65. Änderung des Flächennutzungsplans wird auf die generelle Frage des Standorts eingegangen und die Waldinanspruchnahme begründet. Hierauf wird verwiesen.

Hinsichtlich der innergebietslichen Regelungen ist anzuführen, dass der vorliegende Bebauungsplan im Norden sowie im Übergang zum Bestandsplan Nr. 4 (hier: Baugebiet SO 3) vornehmlich eine Anpassung an die tatsächliche örtliche Situation zum Ziel hat, im Südosten verbunden mit den brandschutztechnischen Anforderungen.

Die vorliegende tatsächliche Situation hat sich über die Jahre eingestellt, weil die Nutzungsanordnungen so am ehesten der Nachfragesituation bzw. der den Bedürfnissen entsprechen. Insofern ergeben sich diesbezüglich keine Alternativlösungen. Für die Erweiterungsfläche hingegen sollen solche Abweichungen vermieden werden, indem von vornherein möglichst variable Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden, primär mit dem Ziel, feste Behausungen zu errichten, aber optional auch für die Unterbringung von Wohnmobilen, deren Bedeutungswachstum am Markt derzeit klar ablesbar ist.

3 Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Städtebauliche Zielsetzungen / Planungskonzept

Betreffs der konzeptionellen Planungen hat der Betreiber ein Ansiedlungskonzept vorgelegt, das die Gesamtanlage widerspiegelt, vgl. Anhangplan.

Folgende Abbildung 1 zeigt den Ausschnitt der Erweiterungsfläche SO 4, hier exemplarisch konzeptioniert als Stellplatzfläche für mobile Unterkünfte¹, ausgehend von deren auch künftig wachsender Bedeutung. Alternativ wären aber auch bauliche Anlagen als Ferienunterkünfte denkbar, vgl. Nutzungszulässigkeiten SO 4.

Im Südosten erkennbar ist die bauliche Ergänzung des Sondergebietes SO 3 aus dem Ursprungsplan Nr. 4. Der hier vorliegende Plan Wolterdingen Nr. 9 schafft die Voraussetzungen, den Brandschutzstreifen Richtung Wald, sprich nach Südosten, zu verschieben und optimiert so die Ausnutzungsmöglichkeiten für SO 3.

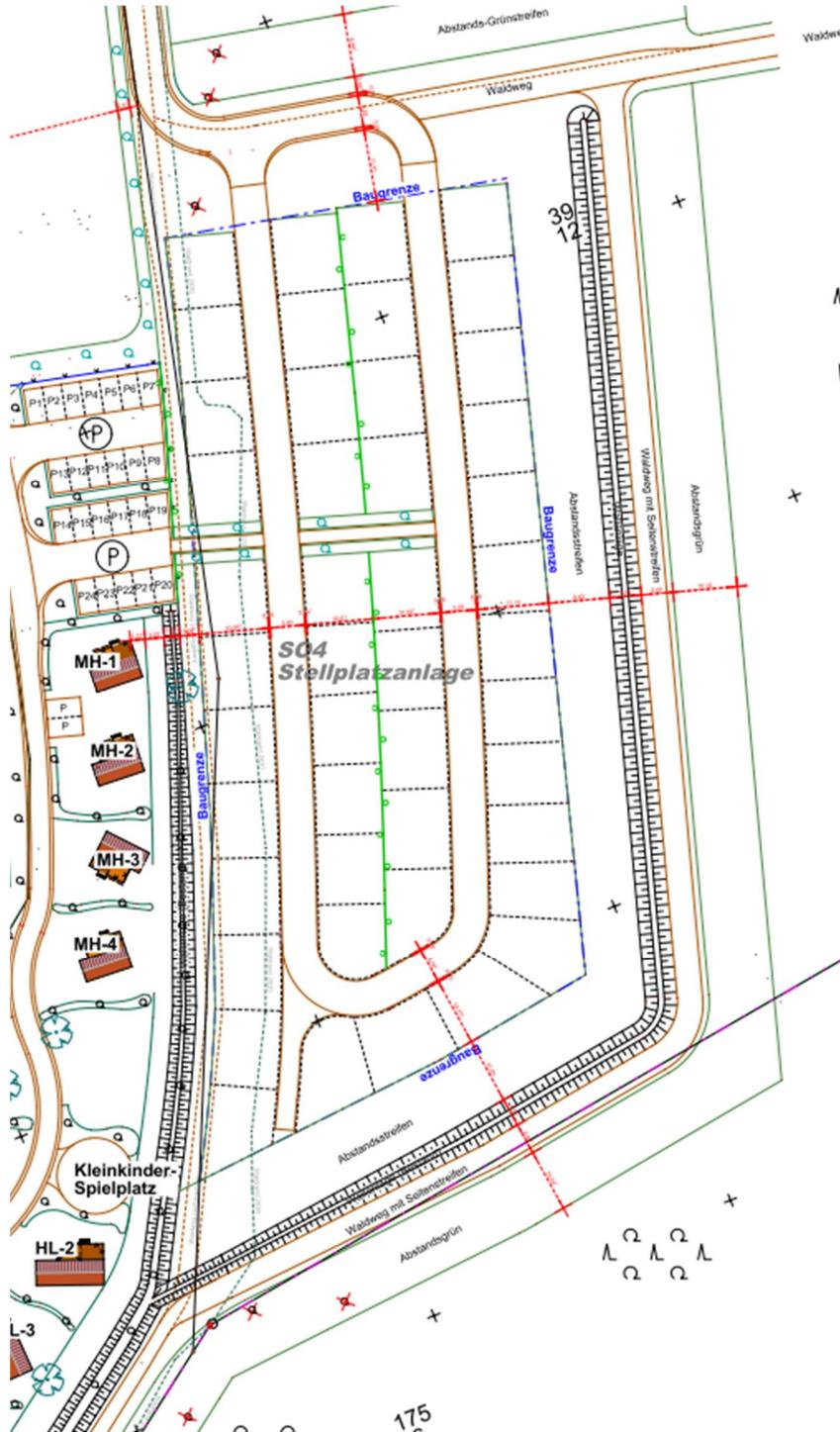
Im Osten erkennbar ist die Gebietserweiterung. Dabei ist klar zu betonen, dass die abgebildete Bebauung nur eine Option ist und insofern unverbindlich – auf den umfangreichen Nutzungskatalog für das Baugebiet SO 4 sei verwiesen, vgl. auch vorstehende Ausführungen zur angestrebten Nutzungsvariabilität.

Im Norden und Nordosten gibt der Ansiedlungsplan die tatsächliche Situation wieder, die Grundlage der Festsetzungen ist.

Hinweis: Sämtliche überplante Flächen befinden sich im Eigentum des Platzbetreibers.

¹ Quelle: Vermessungs- und Ingenieurbüro GeoTop, Lübeck, Okt. 2021, i.A. von Campingplatz Auf dem Simpel

Abbildung 1: Erweiterungsfläche – SO 4 (unverbindlicher Ansiedlungsvorschlag)



3.2 Raumordnerische Vorgaben

Auf die Belange der Raumordnung wird – den aufeinander aufbauenden Planungsebenen entsprechend – in der 65. Änderung des Flächennutzungsplans eingegangen. Zum hier vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf wird daher auf wiederholende Ausführungen verzichtet. Zur Entwurfsfassung erfolgt an dieser Stelle eine Vervollständigung.

3.3 Campingplatzkonzept der Stadt Soltau

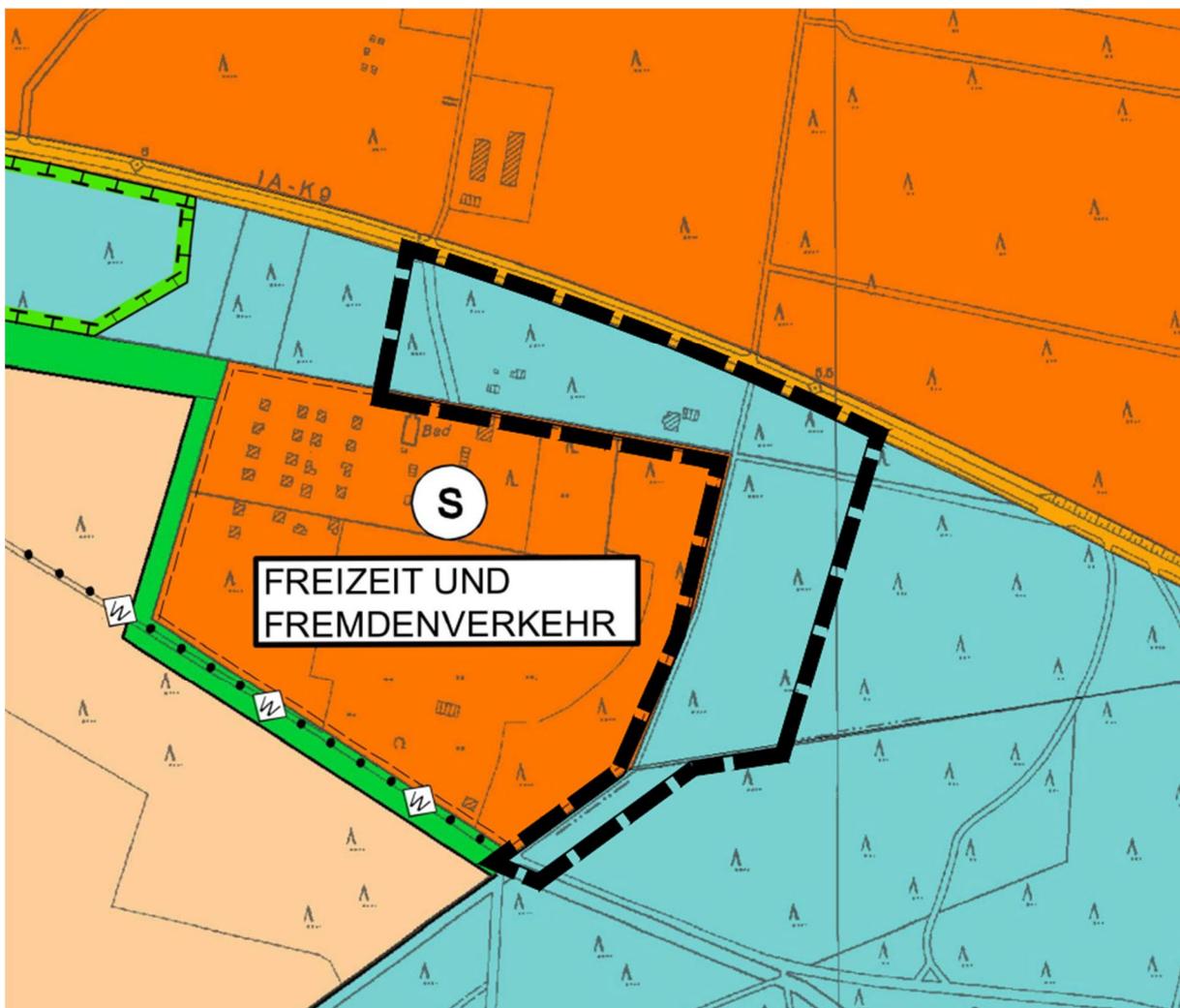
Auch hierzu finden sich bereits entsprechende Ausführungen in der Begründung der 65. Änderung. Da das Campingplatzkonzept auf Vorgaben zu konkreten Festsetzungen oder verbindliche Nutzungsregelungen verzichtet, ergeben sich für den hier vorliegenden Bebauungsplan keine verbindlichen Vorgaben.

Insofern bleibt festzuhalten, a) das der hier in Rede stehende Platz sowohl flächenmäßig als auch offenbar qualitativ eine im Stadtgebiet hervorgehobene Bedeutung hat und b) dass die konzeptionellen Zielsetzungen des Betreibers in Einklang stehen mit den im Campingplatzkonzept vorformulierten Ansätzen. Insbesondere stellt sich nicht die Frage des Dauerwohnens.

3.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Plangebiet und dessen Umfeld stellt sich die planungsrechtliche Ausgangssituation auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung derzeit gemäß der folgenden Abbildung 2 dar.

Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau (unmaßstäblich) – Änderungsbereich markiert

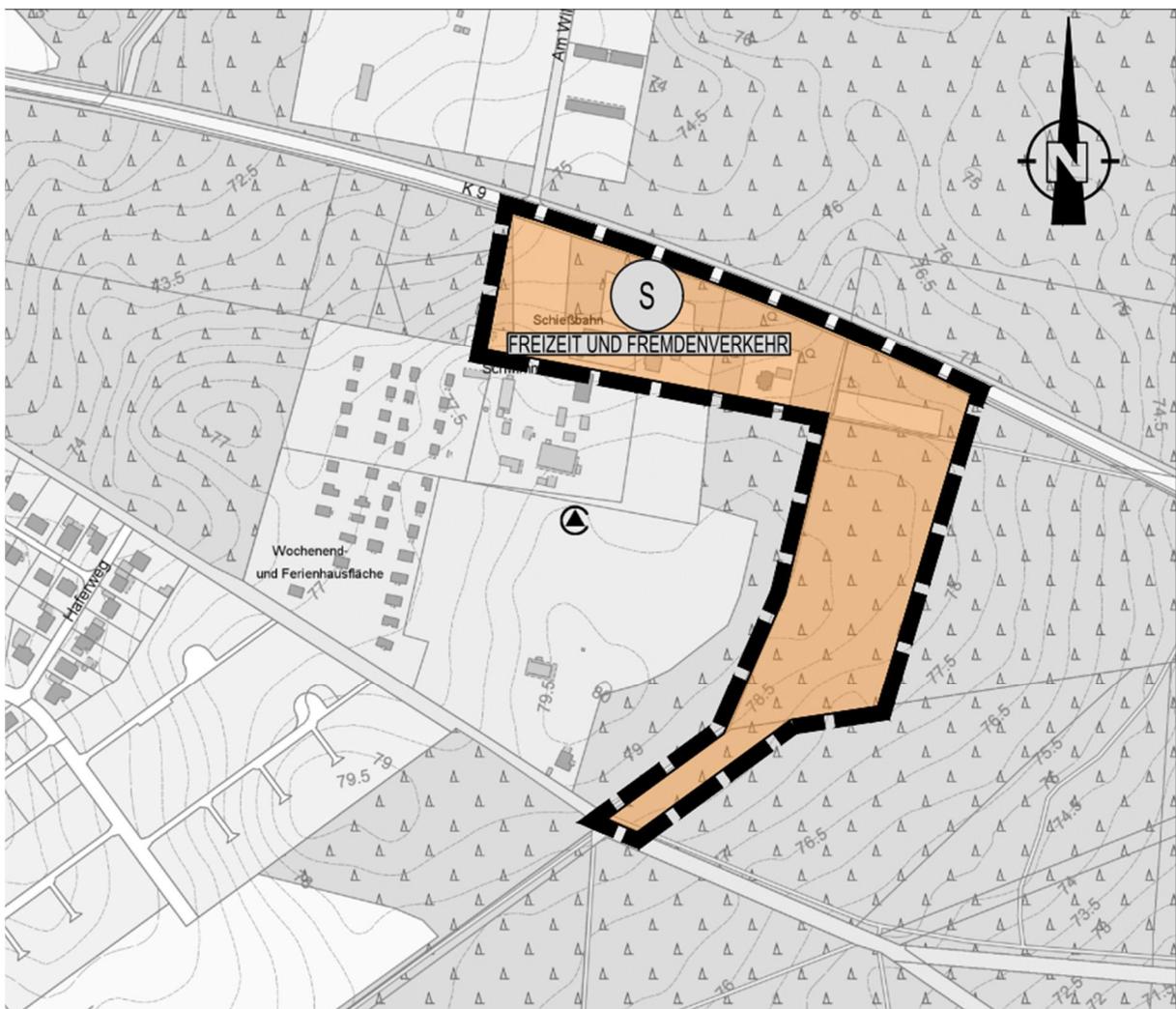


Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans werden mit diesem Änderungsverfahren für den Änderungsbereich aufgehoben und ersetzt, vgl. folgende Abbildung 3.

Die 65. Änderung stellt eine Sonderbaufläche (S), § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO, mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Fremdenverkehr“ dar und ergänzt / vereinheitlicht damit die wirksamen Darstellungen für das Gesamtgrundstück.

Damit werden innerhalb des Änderungsbereiches die Voraussetzungen geschaffen, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Erweiterung des bestehenden Campingplatzes zu ermöglichen. Die weit gefasste Zweckbestimmung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ermöglicht auch für die Erweiterung eine anforderungsgerechte / flexible Ausgestaltung der Festsetzungen auf Bebauungsplanebene, angefangen von reinen Campingflächen bis hin zu Wochenendhäusern – so wie bisher auch schon im Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 4 vorgesehen.

Abbildung 3: 65. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Soltau, Vorentwurf (unmaßstäblich) – Änderungsbereich markiert



3.5 Belange benachbarter Gemeinden

Die Nachbarkommunen werden im Verfahren mit beteiligt.

3.6 Sonstige Rahmenbedingungen

Auf die folgenden Belange wird mittels allgemeiner Hinweise auf dem Plan verwiesen:

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 10 „Genehmigungspflichtige Maßnahmen“, § 11 „Anzeigepflicht“, § 12 „Ausgrabungen“, „§ 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutage-treten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Land-kreis Heidekreis, anzuzeigen.

Bodenschutz

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könn-ten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

Vorsorglicher Artenschutz

Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) 1. BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Gleiches sollte auch im Hinblick auf die Beräumung des Baufeldes angewendet werden.

Bauverbotszone

Auf § 24 Abs. 1 NStrG wird hingewiesen: Innerhalb der Bauverbotszone an der Kreisstraße K 9 sind jegliche bauliche Anlagen wie Carports, Garagen, Nebenanlagen, Lager- und Ab-stellflächen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht zulässig. Nicht zu-lässig sind außerdem gem. § 24 Abs. 2 NStrG Werbeanlagen, die die Sicherheit und Leich-tigkeit des Verkehrs beeinträchtigen. Ausnahmen von diesen Regelungen sind in Abstim-mung mit dem Straßenbaulastträger zulässig, § 24 Abs. 6, 7 NStrG.

Ob es weiterer Hinweise bedarf, wird sich im Verfahrensverlauf nicht zuletzt anhand der fachgutachterlichen Ausarbeitungen zeigen.

4 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen

4.1 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4 ha und schließt unmittelbar nördlich und östlich an den bestehenden Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 4 i.d.F. der ersten Änderung an bzw. hebt diesen teilweise auf. Unmittelbar nördlich verläuft die K 9. Das Plangebiet ist geprägt von Waldbestand, innerhalb dessen sich jedoch im nördlichen Bereich, im Übergang zur K 9,

bauliche Anlagen und Nutzungen auf Grundlage des vorhandenen Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 4 befinden, u.a. ein Wohnhaus, vgl. dazu auch Anhangplan. Hinsichtlich der Waldflächen handelt es sich überwiegend um Nadelholzbestände (Kiefern).

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen. Überplant werden im Einzelnen:

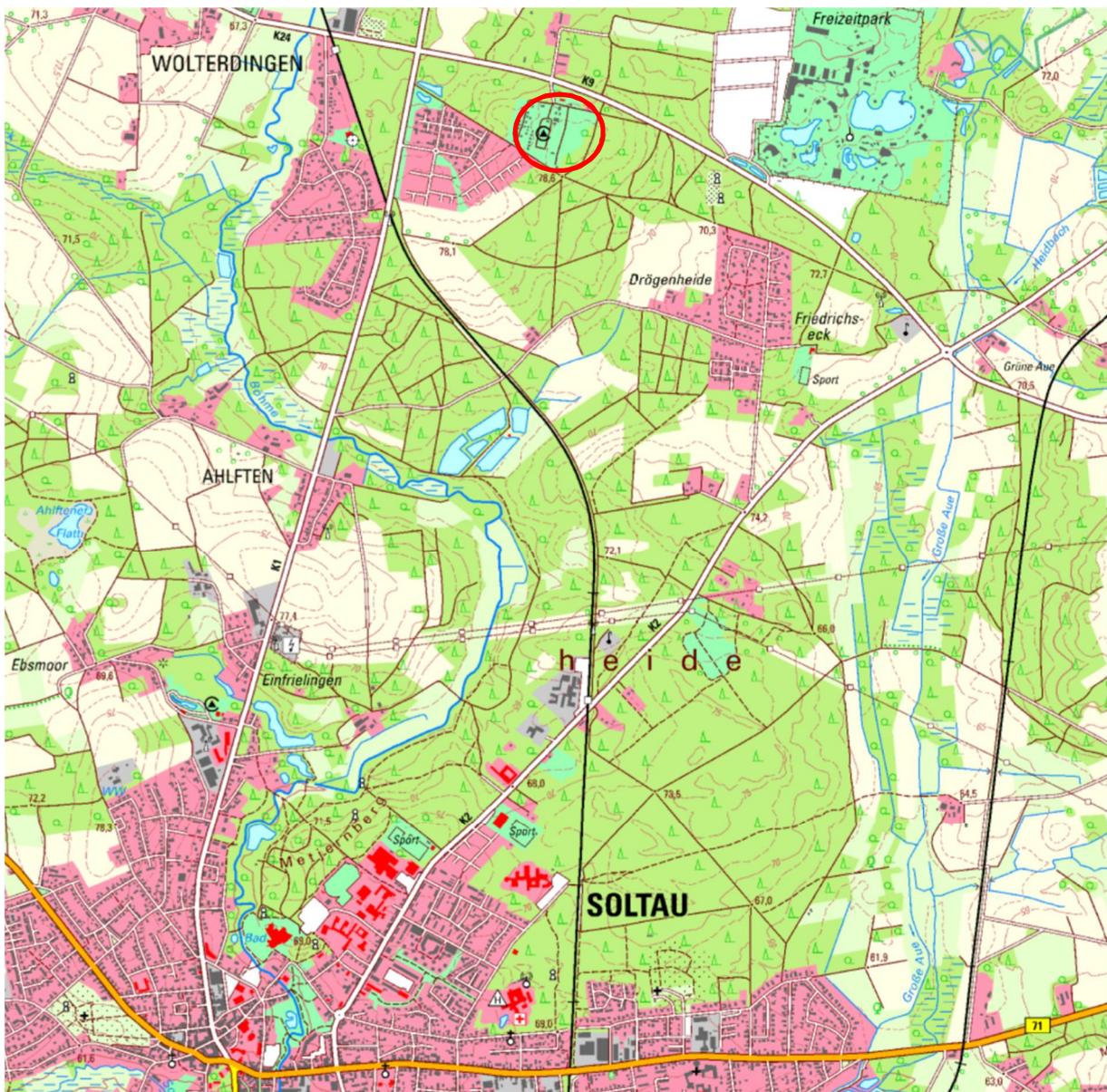
Flurstücke:

Flur:

in der Gemarkung Wolterdingen.

(Vervollständigung zum Entwurf anhand der endgültigen Abgrenzung)

Abbildung 4: Lageplan (Campingplatz markiert, unmaßstäblich)²



²Quelle: Verden-Navigator

Das folgendes Foto vermittelt einen Eindruck vom Plangebiet, hier Waldkante an der Ostseite.

Abbildung 5: Foto vom Plangebiet (H&P)



4.2 Teilaufhebung

Die von der Aufhebung durch diesen Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 9 betroffenen Teilflächen des Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 4 i.d.F. der ersten Änderung sind auf dem Plan grafisch dargestellt (informelle Darstellung, Verkleinerung des Originalplans M 1 : 2.000). Hierauf wird verwiesen.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung greift die Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 4 auf und entwickelt diese insbesondere in Bezug auf SO 4 weiter.

Insofern bewegen sich die Zulässigkeiten weiterhin im Rahmen der Vorgaben nach § 10 BauNVO: Sondergebiete, die der Erholung dienen.

Wie bereits im Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 4 dient das Baugebiet SO 1 der Unterbringung infrastruktureller Einrichtungen, die dem Betrieb des Platzes dienen. Die Festsetzungen des Ausgangsplanes werden übernommen und um eine gleichsam „Auffangposition“ (vgl. letzter Spiegelstrich) für Nebennutzungen ergänzt. Verzichtet wird auf die im Ausgangsplan noch angegebene Regelung zur Höhenlage des Erdgeschossfußbodens: Hierfür ist weder Anlass noch Erfordernis gegeben. Das mit Stern gekennzeichnete Teilbaugebiet dient

lediglich der Lagerung von Material etc. (keine Abfallsammelstelle). Auf Baugrenzen kann daher verzichtet werden.

Das Baugebiet SO 2, das im Ausgangsplan die typische Campingplatznutzung ausschließlich mit mobilen Unterkünften festsetzt, findet sich im hier vorliegenden Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 9 nicht.

Das Baugebiet SO 3 entspricht vollständig den Regelungen des Plans Wolterdingen Nr. 4, was auch inhaltlich und räumlich stringent ist, das die hier überplante Fläche unmittelbar in den Plan Wolterdingen Nr. 4 übergeht und ein zusammenhängendes Baugebiet gebildet wird.

Das Baugebiet SO 4, gleichbedeutend mit der eigentlichen Erweiterungsfläche, entspricht im Grundsatz SO 3, jedoch ergänzt um mobile Unterkünfte (im Sinne SO 2). Damit soll die eingangs beschriebene, angestrebte Flexibilität bei der künftigen Platzausnutzung gewährleistet werden. Im Sinne eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung müssen die mobilen Unterkünfte in klar von den sonstigen Behausungen verortet werden, können in diesem Sinne aber auch das gesamte Baugebiet einnehmen. Dies liegt schon im Eigeninteresse des Betreibers, um Störungen durch Fahrgeräusche zu minimieren.

Das Baugebiet SO 5 wurde ebenfalls neu eingeführt. Der Ausgangsplan Nr. 4 ordnete diesen Bereich noch SO 1 zu (Personalwohnungen), was jedoch nicht der örtlichen Situation entspricht. Der hier vorliegende Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 9 bildet mit seinen Zulässigkeiten für diesen Bereich die Realität ab.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der hier vorliegende Vorentwurf setzt folgende Regelungen fest:

Für die Baugebiete SO 1 und SO 5 wird eine Grundflächenzahl und die Geschossigkeit festgesetzt, die sich jeweils am Bestand bzw. den Regelungen des Ausgangsplans Nr. 4 orientiert.

Für das Baugebiet SO 3 geht der Plan zunächst davon aus, dass die im Ausgangsplan Nr. 4 genannte max. zulässige Grundfläche von 5.700 m² hinreichend ist, um auch die hier festgesetzte Erweiterungsfläche mit abzudecken. Hierzu erfolgen zur Entwurfsfassung tiefergehenden Aussagen auf Grundlage einer Analyse der dort vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen (siehe oben: Realisierung der Erweiterung bis Ostern 2022). Zum jetzigen Zeitpunkt geht die Planung davon aus, dass es hinsichtlich der Versiegelung keiner erweiterten Zulässigkeiten bedarf.

Für das Baugebiet SO 4 wird zunächst auf die Regelung nach § 17 BauNVO hingewiesen, wonach max. 20% (GRZ 0,2) Versiegelung in Wochenendhausgebieten zulässig ist. Diese Zielrichtung verfolgt die Stadt Soltau für SO 4 generell, unabhängig ob davon, es sich um ein Kleinwochenendhausgebiet oder ein Wochenendhausgebiet handelt. Die vorgegebenen Parzellen-Mindestgrößen gewährleisten dies.

Im Verfahrensverlauf erfolgt eine Konkretisierung der max. zulässigen Gesamtversiegelung in SO 4, auch mit Blick auf die künftige Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.

Baugrenzen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Diesbezüglich erfolgt eine Fortschreibung des Aus-

gangsplans, der keine Baugrenzen vorsah. Nicht zuletzt zur Sicherung hinreichender Abstände gegenüber den angrenzenden Waldflächen sind die festgesetzten Baugrenzen jedoch ein probates Mittel.

Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise kann angesichts der konzeptionierten und zulässigen Nutzungen verzichtet werden.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Der Ausgangsplan Wolterdingen Nr. 4 enthält differenzierte Regelungen zur Verwendung von Materialien und zu Dachneigungen für alle Baugebiete sowie Regelungen zu Werbeanlagen und Einzelantennen.

Da sich die Platzanlage insgesamt in Betreiberhand befindet und unterstellt werden darf, dass dieser einerseits zeitgemäße Bauformen und Materialien wählt, andererseits aus Eigeninteresse die harmonische Integration künftiger baulicher Anlagen in das Gesamtareal und die Umgebung im Auge behalten wird, wird – bis auf die Regelungen zu Werbeanlagen – auf örtliche Bauvorschriften für die hier vorliegenden Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 9 verzichtet.

Für den (verbleibenden) Geltungsbereich von Wolterdingen Nr. 4 gelten dessen Regelungen weiterhin.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

Äußere Erschließung

Die übergeordnete Erschließung der Flächen erfolgt via bestehender Grundstückszufahrt von der K 9. Im Verfahrensverlauf wird ein Verkehrsgutachten vorgelegt, das die Steigerung der Verkehrsmengen mit Blick auf die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes berücksichtigt.

Der Betreiber erwägt eine Optimierung der Erschließung durch eine weitere, weiter östlich gelegene Zufahrt herbeizuführen, um die Verkehrsströme direkter in Richtung künftiges Baugebiet SO 4 zu lenken und Störungen im Bestandsareal zu minimieren, insbesondere für den Fall, das dort eine größere Anzahl an Standplätzen für Camper / Wohnmobile entsteht. Ob dies umsetzbar ist, wird nicht zuletzt auf Grundlage der verkehrsgutachterlichen Bewertungen mit der zuständigen Straßenbehörde, hier: Landkreis Heidekreis, im Verfahrensverlauf zu klären sein.

Innere Erschließung

Gebietsintern beschränkt sich der Bebauungsplan auf eine Fortschreibung der Hauptwege aus dem Bestandsplan Wolterdingen Nr. 4. Es werden entsprechend private Verkehrsflächen festgesetzt. Anlass oder Erfordernis für darüber hinausgehende detaillierte Beplanung des Areals ist nicht gegeben (kein Vorhabenbezug) und widerspräche der Zielsetzung größtmöglicher Flexibilität. Allerdings wird zur Entwurfsfassung im Sinne der Klarheit eine Ergänzung um weitere innergebietliche Hauptwege angestrebt, sofern sich diese klar aus der künftigen Nutzungskonzeption ableiten lassen.

5.2 Wasserwirtschaft / Sonstige Erschließung

Das Plangebiet ist bereits zum Teil bebaut und an die bestehenden Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung angeschlossen. Der Erweiterungsbereich kann entsprechend an bereits bestehende Leitungsverläufe angeschlossen werden.

Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind durch das im Baugebiet vorgesehene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum zu gewährleisten. Derzeit wird davon ausgegangen, dass eine Menge von mind. 800 l/min über mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung, vorzuhalten ist.

Die Planung geht weiter davon aus, dass diese Menge aus dem Trinkwassernetz entnommen werden kann und unabhängige Entnahmestellen (Brunnen, Zisternen o.ä.) nicht erforderlich sind. Sollte die Menge nicht vollständig aus dem Trinkwassernetz entnommen werden können, sind Vorkehrungen zu treffen, um eine hinreichende Löschwasserversorgung sicher zu stellen (Brunnen o.ä.).

Zur Entwurfsfassung erfolgen hierzu nähere Aussagen.

6 Umweltbelange

6.1 Immissionsschutz

Zur Entwurfsfassung wird ein lärmtechnisches Gutachten vorgelegt, um die verkehrsbedingten Lärmimmissionen der K 9 beurteilen zu können. Vorsorglich sieht die Planung an der Nordseite der „Zeltwiese“ im nördlichen Teil des Plangebietes eine Verwallung vor; mit Blick auf die zu erwartende Höhenlage der Immissionspunkte dort sollten 2,50 m Höhe genügen.

Auf Grundlage des lärmtechnischen Gutachtens erfolgen zum Entwurf vertiefende Aussagen zu diesem Belang und ggf. weitere Festsetzungen zum Schallschutz.

Zu beachten ist dabei, dass der Schutzanspruch analog Allgemeiner Wohngebiete zu beziffern ist, vgl. dazu auch entsprechende Aussagen im Campingplatz-Konzept der Stadt Soltau.

6.2 Artenschutzrechtliche Belange

Da es sich beim Großteil des Plangebietes um Waldflächen handelt, sind artenschutzrechtliche Belange in einem erheblichen Umfang zu erwarten. Es wurde daher bei Dipl.-Biol. Brockmann, Bispingen, ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Auftrag gegeben. Dieser umfasst avifaunistische Erfassungen, nächtliche Eulenkartierungen, Potentialanalyse Fledermäuse sowie eine Untersuchung möglicher Waldameisenvorkommen.

Die Ergebnisse des Fachbeitrags werden zur Entwurfsfassung in die vorliegende Planung aufgenommen.

Die konkrete Berücksichtigung etwaiger Maßnahmen zum vorbeugenden Artenschutz erfolgt dann auf Grundlage der fachgutachterlichen Bewertungen.

Zum jetzigen Zeitpunkt gehen Planverfasser und Stadt Soltau gemäß vorliegender Kenntnisstände (nach erster Ortsbegehung) davon aus, dass artenschutzrechtliche Belange der Planung nicht von vornherein entgegenstehen.

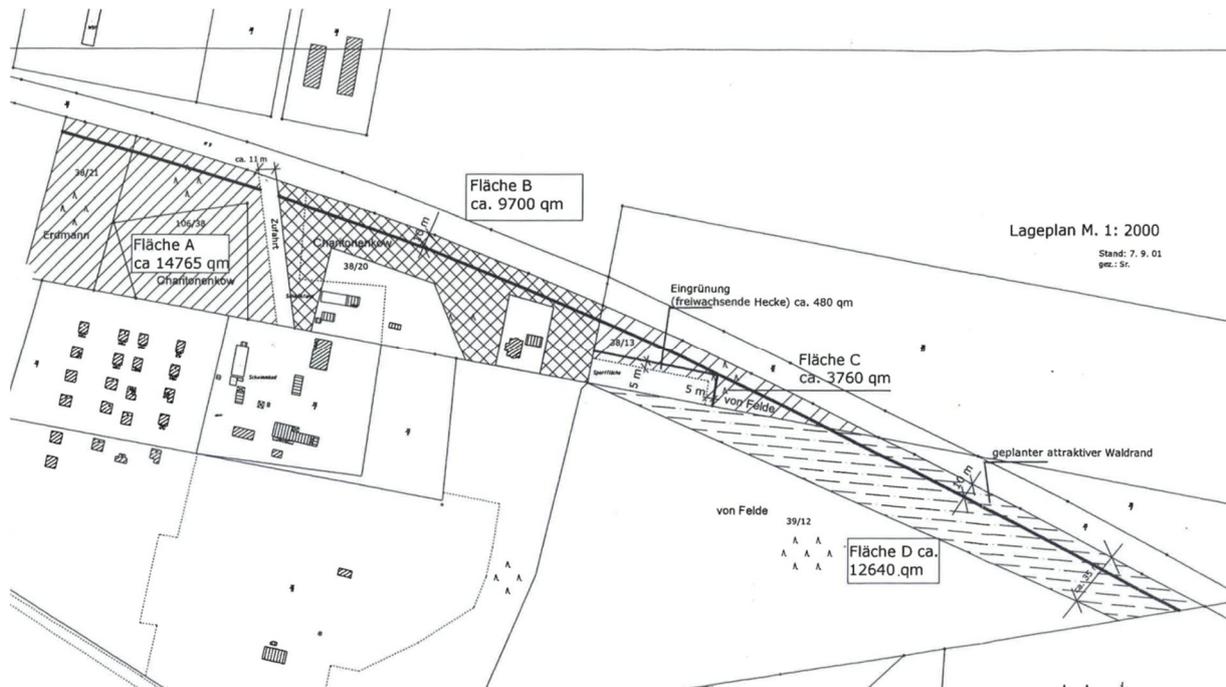
Jedoch steht zu erwarten, dass im Plangebiet Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden, so dass es entsprechender Maßnahmen bedarf.

6.3 Waldrechtliche Belange

Ausgangssituation:

Entlang der Nordkante des Plangebietes, unmittelbar südlich der K 9, befindet sich Wald. Die hier anzutreffenden Waldbestände wurden im Rahmen erforderlicher Kompensationsmaßnahmen zum Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 4 aufgewertet, indem eine „Strukturverbesserung durch Unterpflanzung von Laubholz“ vorgenommen wurde (so die Formulierung des städtebaulichen Vertrages dazu, der am 29.10.2001 vom Rat der Stadt Soltau gebilligt wurde). Die strukturverbessernden Maßnahmen umfassen die Flächen A bis D gemäß folgendem, dem Vertrag als Anlage beigefügtem, Lageplan:

Abbildung 6: Anlageplan zum städtebaulichen Vertrag 2001



Fläche A ist nicht relevant, da nicht Bestandteil des Plangebietes. Hinsichtlich der Flächen B bis D wird die Wertigkeit der Bestände entsprechend gutachterlich beurteilt, siehe dazu folgende Ausführungen.

Wichtig ist jedoch die Feststellung, dass insbesondere um das bestehende Wohngebäude im Bereich der Fläche B die Waldeigenschaft trotz des reduzierten Abstandes offensichtlich anerkannt wurde. Dem schließt sich der hier vorliegende Plan insofern an, dass er eine Vereinbarkeit der Waldeigenschaft mit der Nutzung in SO 5 hier nicht in Frage stellt, obwohl die üblicherweise anzusetzenden Abstände von mind. 25 m unterschritten werden. M.a.W.: in den Randbereichen von SO 5 wird keine Waldumwandlung zur Gefahrenabwehr vorgenommen. Die Bestandsregelungen, die durch den städtebaulichen Vertrag nochmals manifestiert wurden, gelten im Grundsatz weiterhin.

Aktuelle waldrechtliche Ersteinschätzung:

Es liegt eine Ersteinschätzung zu den waldrechtlichen Belangen vor, siehe Anlage 1 zu dieser Begründung. Diese umfasste ein deutlich über die nunmehr vorgesehene Erweiterung hinausgehende Fläche. Zur Entwurfsfassung wird diese Ersteinschätzung ersetzt durch ein forstfachliches Gutachten, das konkret die hier in Rede stehenden Waldumwandlungsflächen betrachtet.

Der Gutachter hat festgestellt, dass im Betrachtungsraum keine geschützten Biotop- oder geschützte Landschaftsbestandteile vorhanden sind. Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie wurden nicht angetroffen.

Auf artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG weist der Gutachter hin, siehe auch oben, Abschnitt 6.2.

Bezüglich der Waldflächen weist der Gutachter auf deren Wertigkeit und den entsprechend hohen Kompensationsbedarf aus naturschutzrechtlicher Sicht hin. Hinsichtlich des Ersatzaufforstungsbedarfs geht der Gutachter im vorliegenden Fall von einem Verhältnis 1 : 1,7 aus, sprich das 1,7-fache der Umwandlungsfläche wäre zu ersetzen. Allerdings resultiert dieser Ansatz wesentlich davon, dass der Gutachter die weiter östlich gelegenen Kiefernbestände als vergleichsweise wertvoll in die Bilanzierung einstellt, die zu einem erheblichen Teil gar nicht von der nunmehr vorliegenden, reduzierten Plangebietsabgrenzung berührt werden.

Da es sich bis dato nur um eine Vorabschätzung handelt, wird dieser Aspekt im Verfahrensverlauf gutachterlich weiter vertieft.

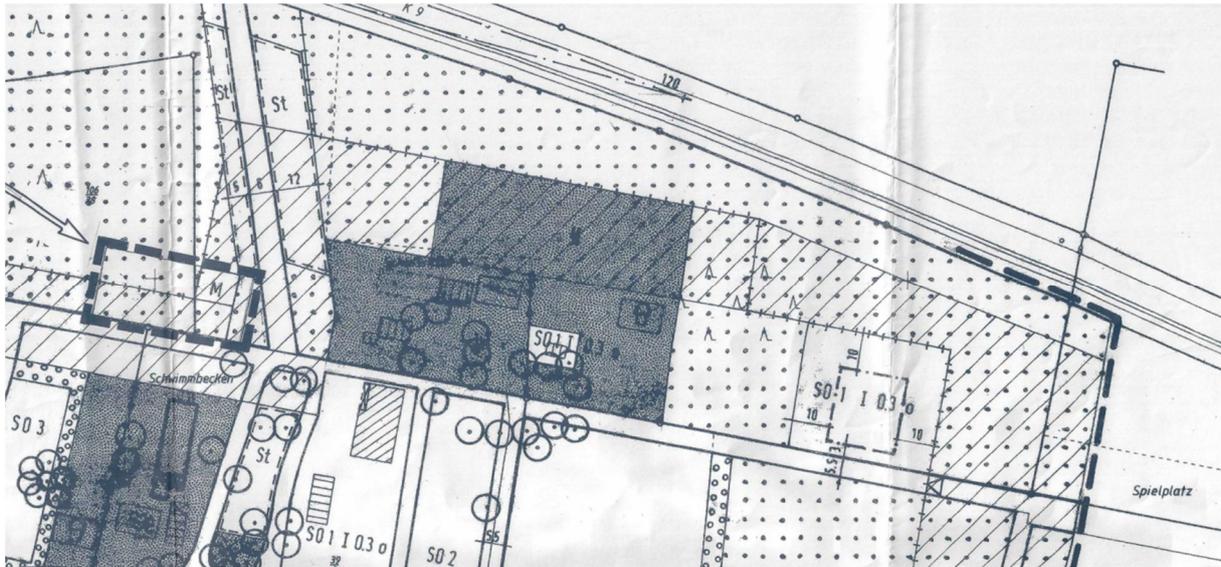
Die östliche Erweiterungsfläche (SO 4 zzgl. Abstandsgrün im Südosten) umfasst ca. 19.000 m², für die eine Waldumwandlung vorliegt. Ausgehend von einer gegenüber dem gemittelten gutachterlichen Ansatz leicht reduzierten Wertigkeit geht die Stadt Soltau von einem Ersatzaufforstungsbedarf von 1 : 1,5 aus, sprich 19.000 m² x 1,5 = 28.500 m².

Dazu addieren sich weitere Waldflächen im Übergangsbereich zur K 9, insbesondere im Bereich der festgesetzten Stellplatzflächen im Nordwesten des Plangebietes.

Darüber hinaus sichert der Bebauungsplan die Waldflächen unter Bezug auf den Ausgangsplan Wolterdingen Nr. 4 bzw. die Regelungen des städtebaulichen Vertrags, siehe oben. Der vorliegende Vorentwurf geht weiterhin davon aus, dass die Waldumwandlung faktisch mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 4 zur Gefahrenabwehr bereits stattgefunden hat, siehe unten Abbildung 7 zzgl. Planzeichenerklärung: „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, Brandschutzstreifen“ (siehe schraffierte Flächen) mit konkreten himmelsrichtungsbezogenen Vorgaben.

Dies gilt unabhängig davon, dass der Ausgangsplan die Waldfestsetzung mit den angesprochenen Regelungen überlagert.

Abbildung 7: Übergangsbereich zur K 9: Regelungen zur Gefahrenabwehr



Planzeichenerklärung dazu

	<p>Flächen, die von Bebauung NW-Seite freizuhalten sind. Brandschutzflächen</p>	<p>10 m offene Grasfläche 5 m Wundstreifen (einschließlich Weg) 10 m reisirgfreier Wald</p>
		<p>W-Seite: 10 m offene Grasfläche 5 m Wundstreifen (einschließlich Weg) 10 m mit Laubbäumen und -Sträuchern bepflanztter Grünstreifen</p>
		<p>Seite: 10 m offene Grasfläche 5 m Weg 2 m offene Grasfläche 8 m reisirgfreier Wald</p>
		<p>SO-Seite: 10 m offene Grasfläche 5 m Wundstreifen (einschließlich Weg) 10 m reisirgfreier Wald</p>
		<p>O-Seite: 3 m Weg 7 m offene Grasfläche 5 m Wundstreifen (einschließlich Weg)</p>
		<p>NO-Seite 10 m reisirgfreier Wald 25 m reisirgfreier Wald</p>

Generell wird hinsichtlich des forstlichen Ersatzes auf die Zielsetzungen des Landschaftsrahmenplans hinsichtlich der Aufwertung des Kiefernstandes östlich des Änderungsbereichs hin zu einem naturnahen Laubwald hingewiesen. Zwar ist ein Ersatz im Verhältnis 1:1 zwingend als Mindestanforderung nötig – darüber hinausgehende, sich aus der Wertigkeit der Bestände ergebende Anforderungen, könnten jedoch auch im Zuge waldverbessernder Maßnahmen abgegolten werden.

Belange der Gefahrenabwehr

In der direkten Umgebung des Plangebietes befindet sich Wald i.S.d. Nds. Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung, NWaldLG.

Grundsätzlich sind aus Gründen der Gefahrenabwehr hinreichende Abstände zum Waldrand einzuhalten. Die Regionalplanung fordert Abstände zwischen 60 und 100 m. Jedoch sind in aller Regel unter Berücksichtigung der ansonsten - angesichts der starken Waldverbreitung - extrem eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten im Heidekreis Abstände von einer Baumlänge, sprich 30 m, hinreichend, sofern Belange der Gefahrenabwehr und des Naturschutzes hinreichend Berücksichtigung finden können.

Mit diesem Abstand kann gleichzeitig auch der sog. Brandschutzstreifen zwischen Waldrand und Bebauungsgrenze gesichert werden, für den 25 m vorzusehen sind. Darin enthalten sein muss ein mind. 5 m breiter und hinreichend befestigter Fahrweg entlang des Waldrandes, den die Einsatzkräfte im Brandfall benutzen können. Im unmittelbaren Übergangsbereich zum Wald sind Gehölze verboten, erst ab ca. der Hälfte des Brandschutzstreifens sind Einfriedungen zulässig, sprich erst ab dort dürfen etwaige Grundstücke beginnen. Der vorliegende Bebauungsplan sichert die entsprechenden Regelungen über Festsetzungen gegenüber dem künftigen Waldrand im Osten / Südosten.

Im Norden gilt, dass kein nennenswertes Heranrücken baulicher Anlagen an den Wald erfolgt. Es wird ein mind. 15 m breiter Waldstreifen (Mindestbreite zur visuellen Abschirmung des Platzes gegenüber der Kreisstraße) parallel zur K 9 gesichert, darüber hinaus orientieren sich die Waldfestsetzungen am Ursprungsplan.

6.4 Naturschutzrechtliche Kompensation

Aus naturschutzrechtlicher Sicht, vgl. nochmals Anlage 1, sind die Waldbestände vergleichsweise hochwertig. Gemäß Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Nds. Städtetages, Ausgabe 2013, ist Wertfaktor 5 für Kiefernwald anzusetzen (egal welcher Ausprägung) und damit die höchste aller Wertstufen. Bei rd. 2 ha Eingriffsbereich analog Waldumwandlungsbereich, vgl. oben Abschnitt 6.3, ergäben sich im Bestand 100.000 Wertpunkte. Allerdings gilt auch hier, dass tatsächlich ein Großteil der Eingriffsfläche Birkenwald ist, der weniger wertvoll anzusetzen ist. Daher wird folgend zunächst von Wertfaktor 4 als Mittelwert ausgegangen, sprich im Bestand 80.000 Punkten.

Die Planung betrachtend darf davon ausgegangen werden, dass die Versiegelung sich unter Bezug auf § 17 BauNVO im Rahmen von 20% für bauliche Anlagen zzgl. Überschreitung durch Nebenanlagen etc. nach § 19 Abs. 4 BauNVO bewegt, sprich bei ca. 30%. Dies entspräche 6.000 m². Auf die Anrechnung von Wegeflächen wird zunächst verzichtet. Da diese wasserdurchlässig zu erstellen sind, können sie unter den Restflächen (Rasenflächen, gärtnerisch angelegte Bereiche auf den Standplätzen) mit summiert werden. Für die somit verbleibenden Flächen kann also mind. 1 Wertpunkt / m² angesetzt werden, sprich 14.000 Punkte.

Damit verblieben zunächst 66.000 Punkte Defizit, welches sich anhand gebietsinterner Regelungen u.U. weiter reduzieren wird. Diese Reduzierung lässt sich aktuell nicht näher quantifizieren, weshalb auf eine Anrechnung derzeit verzichtet wird. Die Stadt Soltau unterstellt unabhängig davon, dass das naturschützerisch-bilanzielle Defizit durch die durchzuführende forstliche Ersatzmaßnahme, siehe oben, mind. 2,85 ha, mit behoben werden kann, da mit einer Aufforstung in aller Regel auch eine naturschutzrechtliche Wertsteigerung gegenüber dem Ausgangszustand einher geht. Im vorliegenden Fall bedürfte es einer Aufwertung von knapp über 2,3 Wertpunkten / m² (2,85 ha = 28.500 m² x 2,3 = ca. 66.000 Punkte), was rea-

listisch bei üblichen Erstaufforstungsmaßnahmen zu erwarten ist. Der Belang wird im Verfahrensverlauf vertieft, wenn die forstfachliche Bewertung vorliegt und wenn eine Konkretisierung des Eingriffs anhand detaillierterer Planungsaussagen vorgenommen werden kann.

7 Flächenbilanz

NN

Teil B:

Umweltbericht

Zum vorliegenden Vorentwurf wird auf einen formellen Umweltbericht verzichtet. Die 65. Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet einen Umweltbericht, der für deren Planungsebene die maßgelichen Belange darlegt und bewertet. Erst mit fortschreitender Konkretisierung der verbindlichen Bauleitplanung, d.h. insbesondere mit Vorliegen der noch ausstehenden Fachgutachten, macht die Erstellung des Umweltberichts auf B-Plan-Ebene Sinn. Zur Entwurfsfassung erfolgt eine entsprechende Vervollständigung der Unterlagen.

Zum jetzigen Zeitpunkt wird auf die 65. Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen sowie auf die vorstehenden Ausführungen zu den Umweltbelangen in Abschnitt 6 der Begründung.

Teil C:

Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung

NN

Beschlussfassung

Die vorliegende Begründung des Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 9 „Erweiterung Campingplatz Auf dem Simpel“ mit Teilaufhebung Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 4 „Campingplatz Auf dem Simpel“ i.d.F. der ersten Änderung wurde in der heutigen Sitzung des Rates der Stadt Soltau beschlossen.

Soltau,

L. S.

Der Bürgermeister

Im Auftrag der Stadt Soltau:
H&P, Laatzen Nov. 2021