



Stadt Soltau

65. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Soltau „Erweiterung des Campingplatzes Auf dem Simpel“

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Stand: 06.10.2022

Bearbeitung:

 H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

<u>INHALTSVERZEICHNIS</u>	<u>Seite</u>
Teil A:	1
1 Rechtsgrundlagen	1
2 Einleitung / Verfahren	1
2.1 Ziele und Zwecke der Planung	2
2.2 Voraussichtliche Auswirkungen	2
2.3 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen / Standortalternativen	2
2.4 Campingplatzkonzept der Stadt Soltau	3
3 Das Plangebiet	4
3.1 Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs	4
4 Einfügung in die Gesamtplanung	6
4.1 Raumordnung und Landesplanung	6
4.2 Prüfung Raumordnungsverfahren	8
4.3 Belange der Nachbargemeinden	8
4.4 Sonstige Rahmenbedingungen	8
5 Wirksamer Flächennutzungsplan / Änderungsdarstellungen	9
6 Grünordnung / Umweltschutz	11
6.1 Natur- und Landschaftsschutzgebiete / Sonstige Schutzgebietsausweisungen	11
6.2 Artenschutzrechtliche Belange	11
6.3 Waldrechtliche Belange	12
6.4 Naturschutzrechtliche Kompensation	15
7 Ver- und Entsorgung	15
8 Verkehrserschließung	16
9 Immissionen / Emissionen	16
Teil B:	17
1 Umweltbericht	17
1.1 Einleitung / Rahmenbedingungen	17
1.2 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung	17
1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung	18
1.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung	18
1.5 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter	19
1.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 Nr. 2b aa bis hh zum BauGB	23
1.7 Artenschutzrechtliche Belange / Kompensation / Ersatz	24
1.8 Vermeidung / Minderung während der Bau- und Betriebsphase	26
1.9 Alternativen (Ziele und Standort)	26
1.10 Überwachung / Schwierigkeiten	27
1.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung	27

2	Quellenangaben:	29
	Teil C:	30
3	Abwägung und Beschlussfassung	30

<u>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</u>		<u>Seite</u>
Abbildung 1:	Luftbild Campingplatz mit angrenzenden Waldflächen.....	5
Abbildung 2:	Lageplan (Campingplatz markiert, unmaßstäblich)	6
Abbildung 3:	Auszug aus dem RROP 2015, Entwurf (unmaßstäblich).....	7
Abbildung 4:	Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau (unmaßstäblich) – Änderungsbereich markiert.....	10
Abbildung 5:	Auszug Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 9 (unmaßstäblich) – Waldumwandlungsfläche markiert	14

<u>ANLAGENVERZEICHNIS</u>	
Anlage 1:	Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Dipl.-Biol. Brockmann, 11.02.2022
Anlage 2:	Forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung, Waldtext, Dipl.-Ing. (FH) Kankowski, Oktober 2022

Teil A:

1 Rechtsgrundlagen

Die 65. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Soltau wird mit Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Soltau vom xx.xx.2021 aufgrund folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- 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), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

2 Einleitung / Verfahren

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.

Zudem wurden im Südosten des Areals die noch bauplanungsrechtlich gesicherten Erweiterungsflächen bereits entwickelt. Somit 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. Allgemeine Zielsetzung ist die dauerhafte Bestandssicherung der Platzanlage, indem eine qualitative wie auch flächenmäßige Anpassung erfolgt. Mit dem künftigen Bebauungsplan (Titel: 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.

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. Die grundsätzlichen inhaltlichen Rahmenbedingungen, d.h. insbesondere die konkret zulässigen Nutzungen, sollen auch im künftigen Bebauungsplan beibehalten werden. D.h. die Planung wird sich im Einklang mit dem Campingplatzkonzept der Stadt Soltau bewegen.

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

Im Änderungsbereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Ergänzung der bestehenden Sonderbaufläche für Freizeit und Fremdenverkehr, hier: Campingplatz Auf dem Simpel, geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird für den Änderungsbereich im Rahmen der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes eine das Bestandsareal räumlich ergänzende Sonderbaufläche (S) mit der genannten Zweckbestimmung dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht für den Änderungsbereich derzeit die Darstellung von Flächen für Wald vor.

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

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Sicherung und Entwicklung eines bestehenden Campingplatzes von überregionaler Bedeutung (der Platz hat mit ca. 70.000 Übernachtungen die meisten aller Soltauer Campingplätze),
- dabei Anpassung des Planungsrechts an vorhandene Nutzungsstrukturen sowie räumliche Erweiterung in bestehende Waldflächen hinein als einzig mögliche Erweiterungsoption,
- 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.

2.2 Voraussichtliche Auswirkungen

- 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.

2.3 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen / Standortalternativen

Zunächst sei unter Bezug auf die einleitenden Ausführungen nochmals auf die Bestandslage eingegangen: Etwaige Varianten bezüglich der betriebsinternen Umstrukturierungen und Flächenoptimierungen wurden geprüft – jedoch ist eine weitere bauliche Verdichtung intern nicht mit den Anforderungen an eine Freizeit- und Erholungsnutzung in Einklang zu bringen.

Abgesehen von den südöstlichen Erweiterungsflächen bestehen innerhalb der bestehenden Platzanlage keine flächigen Entwicklungsoptionen mehr. Der Campingplatz Auf dem Simpel zeichnet sich durch seine fortwährende Weiterentwicklung aus, durch eine Anpassung der baulichen Strukturen an die Nachfrage. Mit Blick auf den Wunsch nach immer mehr Komfort

innerhalb der Häuser, aber auch nach hinreichend Raum / Abstand zwischen den Gebäuden wurde insbesondere das westliche Bestandsgebiet SO 3 dementsprechend angelegt – und eine ähnliche Konzeption soll auch im Bereich der noch bauplanungsrechtlich gesicherten Erweiterungsflächen SO 3 im Südosten verfolgt werden. Der Erfolg gibt dem Betreiber Recht, vgl. dazu die einleitenden Ausführungen im folgenden Abschnitt. Eine bauliche Verdichtung, sprich eine Entwicklung nach innen, scheidet daher aus. Diese wäre vollkommen rückwärtsgewandt und stünde dem Camping-Zeitgeist diametral entgegen.

Auf die kurzfristige Ausschöpfung noch vorhandener Entwicklungsflächen im Südosten wurde bereits einleitend eingegangen. Diese Flächen genügen allein nicht den Anforderungen an eine langfristige Standortsicherung. Einzige Option, den Platz weiter zu entwickeln, ist eine flächenmäßige Erweiterung. Hierzu ist auszuführen, vgl. auch die Erläuterungen im forstlichen Gutachten, Anlage 2, dazu:

Der Platz ist nahezu rundum von Wald umgeben. Aufgrund der Wohnsiedlung Drögenheide, die von Westen und Süden an den Campingplatz Auf dem Simpel herangerückt ist, besteht in Hinblick auf eine räumliche Erweiterung ausschließlich die Option, in die östlich angrenzenden Waldflächen hineinzugehen. Diese sind, vgl. Anlage 2, von eher unterdurchschnittlicher Bedeutung.

Dabei hat sich der Betreiber entschieden, die Erweiterung auf das Mindestmaß zu beschränken, das mittelfristig umsetzbar erscheint. D.h. es wurde bewusst darauf verzichtet, weitere, verfügbare, Flächen in Richtung Osten in den Änderungsbereich einzubeziehen. Hinter der Abgrenzung des Änderungsbereichs steht ein Ansiedlungsplan, der zwar nicht verbindlich ist, aber hinreichend konkret die konzeptionellen Absichten belegt. Einzelheiten dazu siehe Bebauungsplan.

Angesichts der bereits vorhandenen betrieblichen Strukturen am Standort sind sich wesentlich unterscheidende Lösungen im Sinne einer gänzlich anderen Standortalternative nicht gegeben. Durch die Erweiterung des Bestandes am bestehenden Standort können weitere Außenbereichsflächen geschont werden.

2.4 Campingplatzkonzept der Stadt Soltau

Dem Campingplatzkonzept¹ ist betreffs des hier in Rede stehenden Platzes zu entnehmen:

„Der Campingplatz „Auf dem Simpel“ liegt in der Ortschaft Wolterdingen ca. 5,5 km von der Soltauer Innenstadt entfernt. Der Campingplatz ist vollständig von Grün- und Waldflächen umschlossen und durch die Kreisstraße 9 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Heide Park Resort Soltau, welches überregional bekannt ist. Der Campingplatz hat eine Größe von 90.000 m², ist ganzjährig geöffnet und wurde auf Platz 26 der besten Campingplätze Europas durch das Portal camping.info gewählt“.

Als allgemeine Ziele betreffs der Soltauer Campingplätze sind angeführt:

„Das Ziel für die künftige Ausrichtung der Campingplätze ist die Stärkung eines touristisch wirkenden Campingwesens, das durch eine hohe Fluktuation gekennzeichnet ist. Das Jahrescamping hat sich in den letzten Jahren stark verändert und stellt damit aus Sicht der Stadt Soltau zum aktuellen Zeitpunkt keine zukunftsfähige Nutzung auf Campingplätzen dar, auch wenn das Jahrescamping in den letzten Jahren wieder eine positive Entwicklung zu verzeichnen hat. Die Entwicklung der Übernachtungen, die Zahl der zugelassenen Reisemobile sowie die Attraktivität der Region Lüneburger Heide für den Campingtourismus zeigen, dass

¹ Das Campingplatzkonzept kann bei der Stadtverwaltung Soltau, Fachgruppe 61 - Regional- und städtebauliche Entwicklungsplanung, eingesehen / angefordert werden und ist außerdem auf der Homepage der Stadt Soltau einsehbar.

der touristische Entwicklungsansatz für die Zukunft eine große Tragkraft hat und zudem einen Faktor für die Belebung der Innenstadt bzw. Attraktivitätssteigerung für die touristischen Angebote der Stadt sein kann. Unter einem touristisch wirkenden Campingwesen ist im Allgemeinen jedoch stets das kurzzeitige Camping sowie das Jahrescamping zu verstehen. Die Stadt Soltau möchte den Fokus der Entwicklung der Plätze aufgrund der oben genannten Aspekte auf das kurzzeitige Camping fokussieren. Diese Festlegung stellt aus Sicht der Stadt Soltau das Optimum dar, um auf den Campingplätzen die höchstmögliche touristische Ausnutzung zu erwirken. In Anlehnung an das Handlungsziel ist das dauerhafte Wohnen auf Campingplätzen auch weiterhin ausgeschlossen, da es keiner touristischen Wirkung entspricht, den Interessen der Stadt Soltau entgegensteht und zudem keine Zukunftsperspektive ausweist“.

Es ist festzustellen, a) dass 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.

3 Das Plangebiet

3.1 Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs

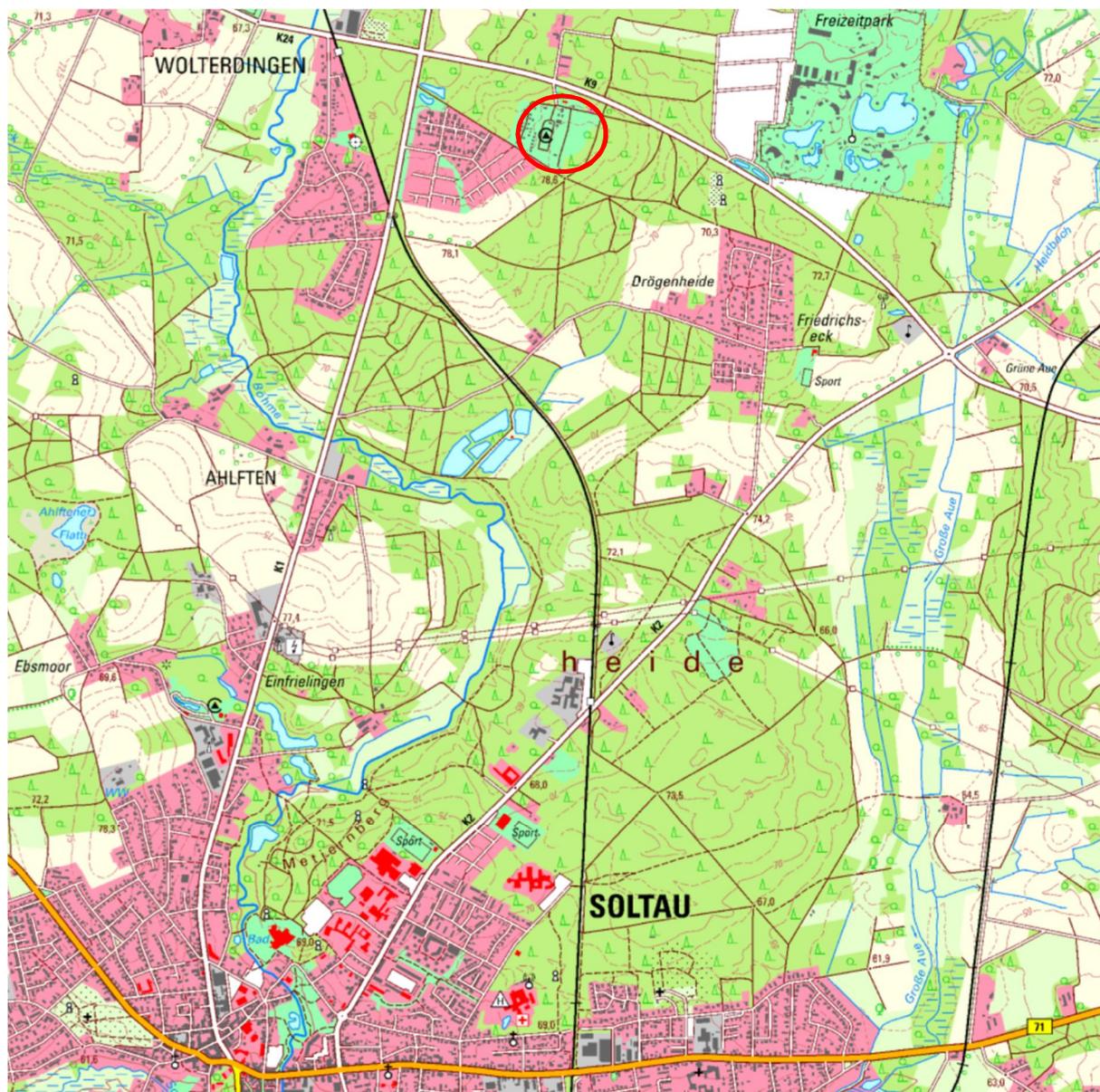
Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 4,5 ha und schließt unmittelbar nördlich und östlich an die bestehende Sonderbaufläche an. Unmittelbar nördlich verläuft die K 9. Der Änderungsbereich ist geprägt von Waldbestand, innerhalb dessen sich jedoch im nördlichen Bereich, im Übergang zur K 9, bauliche Anlagen und Nutzungen auf Grundlage des vorhandenen Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 4 befinden, u.a. ein Wohnhaus.

Abbildung 1: Luftbild Campingplatz mit angrenzenden Waldflächen²

Hinsichtlich der Waldflächen handelt es sich überwiegend um Nadelholzbestände (Kiefern), siehe dazu näher Abschnitt 6.3.

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches dieser Flächennutzungsplanänderung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

²Quelle: google-maps

Abbildung 2: Lageplan (Campingplatz markiert, unmaßstäblich)³

4 Einfügung in die Gesamtplanung

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Für die Raumordnung maßgebende Ziele und Grundsätze sind zu entnehmen:

- dem Landesraumordnungsprogramm, LROP 2017 sowie dem
- Regionalen Raumordnungsprogramm, RROP, des Landkreises Heidekreis 2015 (Entwurf)

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017) werden für den Änderungsbereich keine besonderen Darstellungen abgebildet. Die Stadt Soltau wird als Mittelzentrum dargestellt. Darüber hinaus sind der beschreibenden und zeichnerischen Darstellung keine besonderen, hier beachtlichen Inhalte für den Änderungsbereich zu entnehmen.

³Quelle: Verden-Navigator

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis (2015, Entwurf) wird Soltau ebenfalls als Mittelzentrum dargestellt. Ferner wird die Stadt als „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“, als „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“, als „Standort besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus“ und als „Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt“ beschrieben.

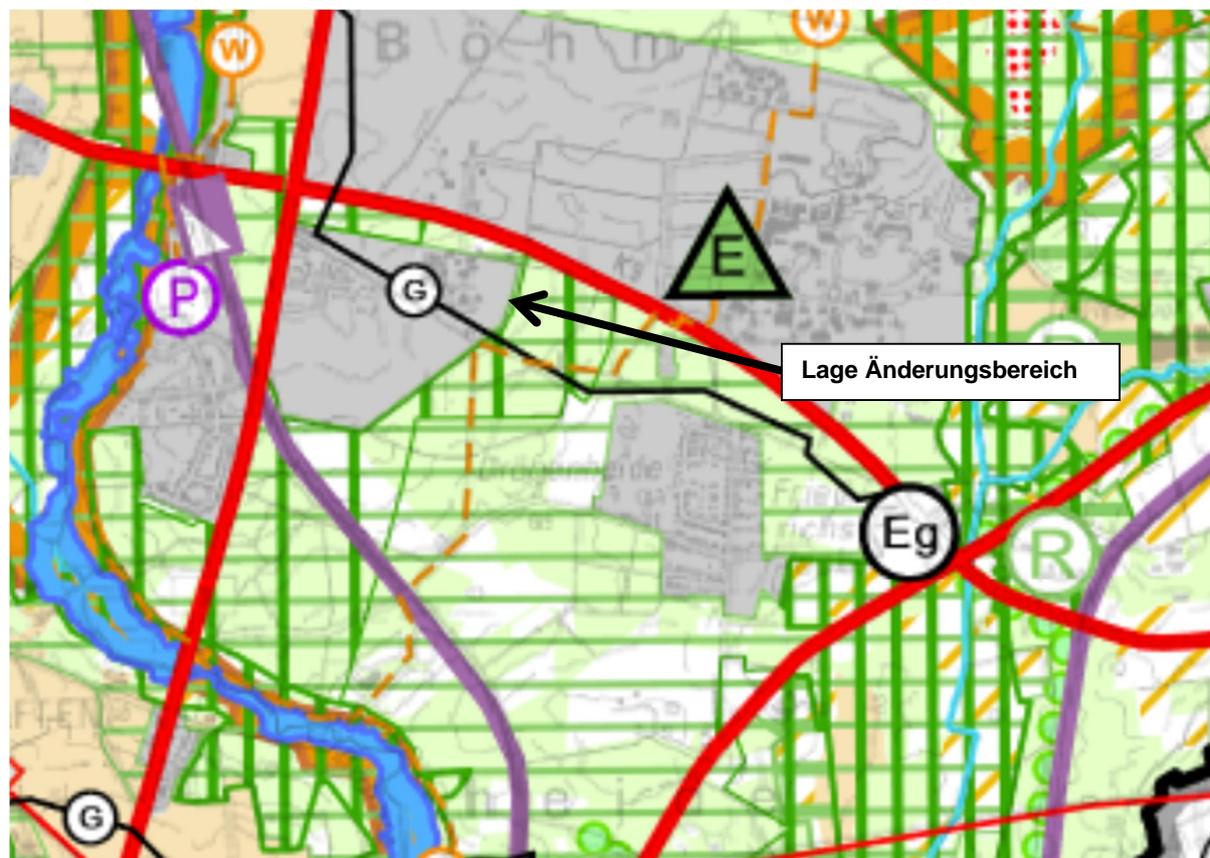
Der bestehende Campingplatz entsprechend der Abgrenzungen des rechtsgültigen Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 4 wird als Siedlungsbereich dargestellt. Eine überregionale Gasleitung quert das Areal im südlichen Bereich. Der Änderungsbereich wird als Vorbehaltsgebiet Wald, überlagert mit Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft sowie Vorbehaltsgebiet Erholung dargestellt. Im Südosten grenzt zudem ein regional bedeutsamer Wanderweg an das Bestandsareal an – dieser wird durch die vorliegenden Erweiterungsplanungen jedoch nicht tangiert.

In der Begründung zum RROP, Abschnitt 3.2.4 wird ausgeführt:

„Im gesamten Landkreis Heidekreis wurde, ausgehend von der herausragenden landschaftlichen Eignung und Attraktivität der Naturräume Lüneburger Heide und Aller-Leine-Tal, eine vielfältige Erholungs-, Freizeit- und Fremdenverkehrsinfrastruktur aufgebaut. Die Anlagen und Einrichtungen für die Erholung der Bevölkerung sind zu sichern und zu entwickeln“.

Zwar hat der Campingplatz Auf dem Simpel nicht den Status z.B. des Heide Park Resorts als Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt (den hat als einziger Campingplatz im Heidekreis das Südseecamp in Wietzendorf), dennoch ist die Bedeutung des Platzes – wie auch vieler anderer Campingplätze – als dezentraler Standort der Tourismusindustrie unstrittig.

Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2015, Entwurf (unmaßstäblich)



Unter Bezug auf die sich ändernden Nachfragestrukturen im Tourismussektor, siehe vorne, unterstützt die Stadt Soltau daher die Bestrebungen nach einer Weiterentwicklung des Stan-

dortes. Dabei kann, wie vorn ausgeführt, diese nur unter Inanspruchnahme der Waldflächen erfolgen. Die damit einhergehenden Vorbehaltsfunktionen müssen gegenüber dem Ziel der Standortsicherung und –Weiterentwicklung hinten an stehen. Dies ist aus Sicht der Stadt begründbar, weil mit der räumlichen Erweiterung kein vollständiger Verlust der angesprochenen Vorbehaltsfunktionen einhergeht, sondern lediglich eine räumliche Einschränkung. Dabei bleibt ein hinreichend breiter Waldstreifen zwischen der künftigen Erweiterungsfläche und der Siedlung Friedrichseck erhalten, so dass insbesondere der oben angesprochene Wanderweg (sog. „Heidschnuckenweg“) weiterhin innerhalb eines hinreichend abschirmenden Waldbestandes verläuft.

Insofern steht die hier vorliegende Planung mit den Grundsätzen und Zielen des RROPs von 2015 (Entwurf) in Einklang.

4.2 Prüfung Raumordnungsverfahren

Für die raumordnerische Beurteilung touristischer Großprojekte ist gemäß Erlass des MI vom 18.10.1995 in Verbindung mit den „Hinweisen und Materialien zur Durchführung von Raumordnungsverfahren“ i.d.R. ein Raumordnungsverfahren durchzuführen.

Zu den touristischen Großprojekten zählen auch Campinganlagen mit mehr als 300 Standplätzen. Mangels näherer Differenzierung sind dabei Wochenendhausgebiete ebenfalls unter dem Begriff Campinganlagen zu subsummieren.

Die Standplatzkapazitäten der Anlage „Auf dem Simpel“ überschreiten bereits den genannten Schwellenwert. Es sind aktuell max. 309 Standplätze zulässig (vgl. B-Plan Wolterdingen Nr. 4).

Die nunmehr geplante Vergrößerung ist derzeit noch nicht konkret zu beziffern, da auch im Zuge des Bebauungsplanes aktuell noch keine abschließende Klarheit bezüglich der Bauungskonzeption herrscht, vgl. dazu auch Einleitung Umweltbericht. Aktuell geht die Stadt davon aus, dass die Grenze von 30% Zusatzkapazität, ab welcher i.d.R. Raumordnungsverfahren durchzuführen sind, nicht erreicht wird und ein ROV daher nicht erforderlich ist.

4.3 Belange der Nachbargemeinden

Die Nachbarkommunen werden im Verfahren mit beteiligt.

4.4 Sonstige Rahmenbedingungen

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 Zutreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Stadt Soltau oder einem Beauftragten für arch. Denkmalpflege anzuzeigen, § 22 NDSchG.

Bodenschutz

Im Flächennutzungsplan ist nördlich des Plangebietes die potentielle Altlastenverdachtsfläche „SS-Übungsfläche Wolterdingen“ erfasst. Aktuell liegen dazu nach Aussagen des Landkreises Heidekreis keine Hinweise auf tatsächliche Boden- oder Grundwasserverunreinigungen vor.

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

Zudem hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst (LGLN, Hannover) darauf hingewiesen, dass im Areal potentiell Luftabwurf-Kampfmittel auftauchen könnten. Es wird eine Luftbildauswertung empfohlen. Eine Luftbildauswertung wurde daher in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt. Unmittelbare Auswirkungen auf die hier vorliegende Planungsebene ergeben sich nicht.

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.

Leitungen im / am Plangebiet

Die Telekom Technik GmbH wie auch die EWE Netz GmbH haben auf Leitungsverläufe im Plangebiet, insb. in den Wegeflächen, hingewiesen. Deren Funktionsfähigkeit darf nicht beeinträchtigt werden. Der Belang ist ggf. im Bebauungsplan zu vertiefen - für die hier vorliegende Planungsebene genügt dieser allgemeine Hinweis.

Am südlichen Ende des Planungsgebietes, innerhalb der dort verlaufenden Wegeparzelle, befindet sich eine bergbauliche Leitung der ExxonMobil Production Deutschland GmbH. Betreffs erforderlicher Schutzmaßnahmen ist im Zuge des Bebauungsplanes eine Abstimmung mit dem Unternehmen vorzunehmen.

Nachbergbau / Bergbauberechtigungen

Der NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (LBEG), wurde ausgewertet. Das Plangebiet liegt demnach innerhalb des großflächigen von Altbergbau beeinflussten Bereichs Soltau / Friedrichseck (Mineral Ergas, Status aktiv) sowie im Bewilligungsfeld Hamwiede-Soltau (Bodenschatz Kohlenwasserstoffe), das sich großräumig von Hillern im Norden, etwa der A7 im Osten bis etwa AS Soltau Süd und entlang der westlichen bebauten Stadtgrenze von Soltau erstreckt. Aus diesen Rechten ergeben sich jedoch keine die Planung beeinträchtigenden Auswirkungen.

5 Wirksamer Flächennutzungsplan / Änderungsdarstellungen

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

Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans werden mit diesem Änderungsverfahren für den Änderungsbereich aufgehoben und wie folgt ersetzt:

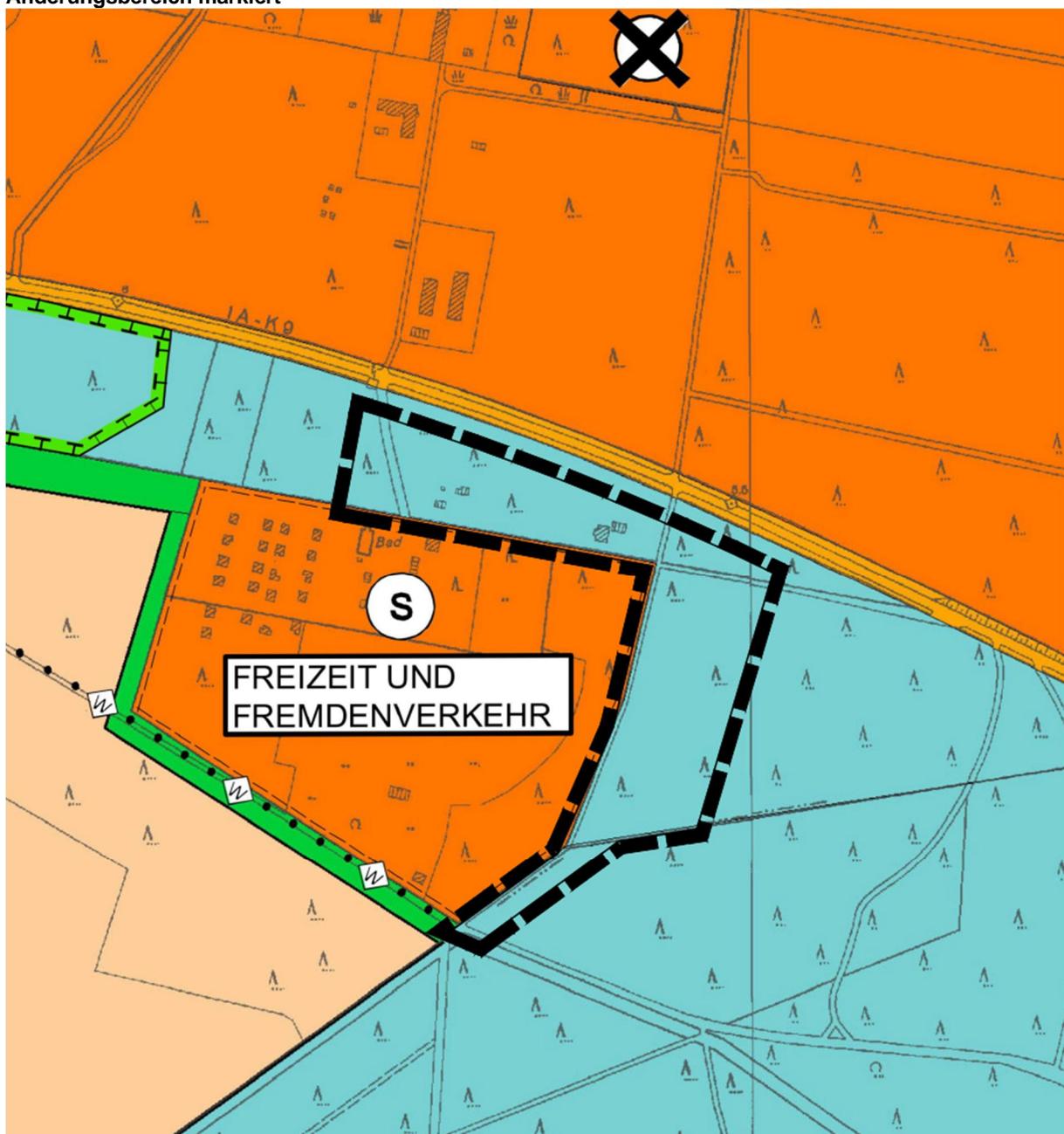
Die 65. Änderung stellt eine Sonderbaufläche (S), § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO, mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Fremdenverkehr“ dar und ergänzt / vereinheitlicht damit die wirklichen Darstellungen für das Gesamtgrundstück.

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.

Unter Bezug auf die zwischenzeitlich sich konkretisierenden Festsetzungen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 9 wurde der Änderungsbereich zur Entwurfsfassung im Norden reduziert: Der dort im rechtswirksamen Flächennutzungsplan befindliche Waldstreifen soll auf einer Tiefe von rd. 20 m weiterhin erhalten bleiben und damit seine Funktion als primär Sichtschutz- und sekundär Lärmschutz-/Abstandswald zur K 9 aufrecht erhalten. Die exakte Breite des verbleibenden Waldstreifens ist im Bebauungsplan, ggf. differenziert nach den kleinteiligen örtlichen Anforderungen, zu bestimmen. D.h. die Stadt Soltau geht davon aus, dass die Darstellung des Waldstreifens im F-Plan nur die „Mindestbreite“ ist und dort wo möglich weitere Waldabschnitte erhalten werden (und im B-Plan festgesetzt werden).

Abbildung 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau (unmaßstäblich) – Änderungsbereich markiert



6 Grünordnung / Umweltschutz

6.1 Natur- und Landschaftsschutzgebiete / Sonstige Schutzgebietsausweisungen

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten. FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete befinden sich ebenfalls nicht in der Nähe des Änderungsbereiches. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG HK 00050 „Böhmeaue“) und FFH-Gebiet (FFH-Gebiet 2924-301 „Böhme“) befinden sich in rd. 1 km Entfernung in westlicher Richtung. Etwa doppelt so weit entfernt liegen die Naturschutzgebiete Lü 00035 „Ehbläcksmoor“ und Lü 00002 „Lüneburger Heide“ in nordöstlicher Richtung.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Schutzgebieten gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Sonstige weitere Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld des Änderungsbereiches.

6.2 Artenschutzrechtliche Belange

Da es sich beim Großteil des Änderungsbereichs um Waldflächen handelt, waren 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, Potentialanalyse Fledermäuse sowie eine Untersuchung möglicher Waldameisenvorkommen. Mit Datum 22.02.2022 hat der Gutachter den Fachbeitrag vorgelegt, siehe Anlage 1 zur Begründung⁴.

In der Zusammenfassung stellt der Gutachter fest:

Avifauna:

Horste von Greifvögeln konnten im Plangebiet und im angrenzenden Untersuchungsraum nicht festgestellt werden. Im äußeren östlichen Randbereich des FNP-Änderungsbereichs stellte der Gutachter an zwei Bäumen Spechtlöcher (Buntspechtgröße) fest, wobei der Gutachter nur von Höhlenansätzen ausgeht. Höhlen können nicht ausgeschlossen werden, Vögel oder Brutgeschehen wurde aber nicht beobachtet.

Von den streng oder besonders geschützten Arten wurde im Plangebiet der Star nachgewiesen, hier auf Nahrungssuche im Bolzplatzbereich. Brutplätze vermutet der Gutachter im Umfeld. Dass die überplanten Nahrungs- und Jagdhabitats hier eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind, erkennt der Gutachter hier nicht, weswegen er sie nicht als den Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG unterliegend betrachtet.

Für die weiteren „besonders geschützten Vogelarten“ ist durch die Eingriffe im Plangebiet keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen zu erwarten, da im Umfeld geeignete Habitate vorhanden sind.

Fledermäuse:

Alle heimischen Fledermausarten sind streng geschützt. Der Gutachter sieht keine belastbaren Hinweise auf die Nutzung des Plangebietes als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte, wobei geeignete Höhlen, neben den o.g. Spechthöhlen, nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Besonders wertgebende Leitstrukturen oder Nahrungshabitats fehlen im Plangebiet.

⁴ Hinweis: Der Gutachter hat als Plangebiet den hier vorliegenden Änderungsbereich der 65. Änderung unterstellt, der im Abgleich mit der verbindlichen Bauleitplanung den größeren potentiellen Eingriffsbereich darstellt.

Der für nahrungssuchende Fledermäuse förderliche Wechsel zwischen Gehölzen und Freiflächen im Nordteil, im Übergang zur K 9, hat nach den aktuellen Planungen Bestand. Die bisher strukturarmen Waldränder am Ostrand werden durch die geplanten Eingriffe verlagert.

Bei den einzelnen Eichen im Nordteil sowie im Übergang Bestand / Erweiterung handelt es sich nach Aussage des Gutachters zwar noch nicht um wertgebende Alteichen (BHD derzeit bis 50 cm), trotzdem wird empfohlen die Eichen, soweit mit dem Brandschutz vereinbar, zu erhalten. Randständige oder solitär stehende Eichen bieten mit zunehmendem Alter vielen Insekten eine Lebensgrundlage und haben damit auch für Fledermäuse eine besondere Bedeutung als Nahrungshabitat.

Waldameisen:

Hügelbauende Waldameisen (Formica rufa-Gruppe) konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Reptilien, Insekten, Sonstige:

Die Begehung der weitestgehend strukturarmen bzw. sogar fehlenden Randsäume lieferte auch keine Hinweise auf weitere geschützte Arten wie Insekten oder Reptilien. Die zukünftige Kombination aus Waldrand mit vorgelagerten Brandschutzstreifen kann nach gutachterlicher Einschätzung bei entsprechender Gestaltung, insbesondere durch das Einbringen von Lesestein- oder Totholzhaufen, sogar eine Aufwertung gegenüber der aktuellen Situation zur Folge haben.

Aus diesen Ergebnissen ergeben sich Anforderungen an den Artenschutz, die in der verbindlichen Bauleitplanung abzusichern sind. So empfiehlt der Gutachter die Anbringung von Vogelkästen und Fledermauskästen entsprechend der tatsächlich in Anspruch genommenen Waldflächen. Die Anzahl beziffert der Gutachter im „Worst-Case-Fall“ auf 21 – eine Anzahl die im verbleibenden Umfeld problemlos untergebracht werden kann.

Darüber hinaus weist der Gutachter auf die zu berücksichtigende Bauzeitenregelung hin, vgl. dazu auch allg. Hinweis I, sowie auf eine schonende Bauausführung, um die Eingriff zu minimieren.

Unter diesen Voraussetzungen sieht der Gutachter die Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG als nicht berührt an. M.a.W: Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht von vornherein entgegen bzw. können im Bebauungsplan bewältigt werden.

6.3 Waldrechtliche Belange

Zur Beurteilung der waldrechtlichen Belange liegt ein forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung aus Mai 2022 vor, siehe Anlage 2, erstellt vom Büro Waldtext, Dipl.-Ing. (FH) Kankowski.

Waldumwandlung

Die vom Gutachter angesetzte Waldumwandlungsfläche bleibt hinter dem hier beplanten Änderungsbereich zurück, vgl. Abbildung 1 des Gutachtens, dort S. 5. Die Umwandlungsfläche bezieht sich insofern primär auf den dazugehörigen Bebauungsplan, in dem die Waldumwandlung erst verbindlich wird. In der folgenden Abbildung 5 ist die vom Gutachter zu Grunde gelegte Waldumwandlungsfläche mit einer Größe von ca. 1,24 ha rot-gestrichelt abgegrenzt.

Dazu ist erläuternd auszuführen:

1. Übergang zum bestehenden Platz nach Westen / Südwesten: Die gestrichelte Abgrenzung, sprich die Waldumwandlungsfläche, grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des

rechtswirksamen Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 4 i.d.F. der ersten Änderung an, der für diese Bereiche bereits eine Waldumwandlung vorgenommen hat.

2. Übergang nach Norden zur K 9: Auch hier hat der rechtswirksame Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 4 i.d.F. der ersten Änderung bereits zum Teil die Waldumwandlung vorgenommen, zum Teil sichert dieser Bebauungsplan auch den Waldbestand. Der künftige Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 9 wird die Festsetzungen des Altplans hier aufgreifen und keine nennenswerte (neue) Waldumwandlung einleiten. Die entsprechenden Festsetzungen des künftigen Plans werden dies gewährleisten. Sollten kleinteilige Umwandlungen erforderlich sein, wäre dies noch ergänzend bilanziell zu berücksichtigen. Gemäß des Vorentwurfsstandes zum B-Plan Nr. 9 geht die Stadt davon aus, dass dies nicht der Fall ist. Besondere Beachtung bedarf dabei das Sondergebiet SO1*, vgl. Abbildung 5: Hierbei handelt es sich um einen ehemaligen Bolzplatz, der künftig als Lagerplatz, primär für Holz, aber auch für Gerätschaften etc, genutzt werden soll. Die Fläche ist seit jeher eine Lichtung. Die auf den Wald einwirkenden Störeinflüsse werden durch die Umplanung eher verringert, da der häufig frequentierte Bolzplatz entfällt. Gleichzeitig wird das vom Wald ausgehenden Gefahrenpotential reduziert, da die künftige Nutzung nur temporär bei reduziertem menschlichem Aufenthalt erfolgt. Insofern betrachtet die Planung diese Fläche als nicht kompensationspflichtig.

Insgesamt erfolgt eine noch flächenschärfere Betrachtung und detailliertere Bewertung auf Bebauungsplanebene. Für die hier vorliegende Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung genügen die vorliegenden Ausführungen i.V.m. dem Gutachten zur hinreichenden Bewertung der Waldaspekte.

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

Der Gutachter hat eine Alternativenbeurteilung vorgenommen, vgl. Abschnitt 1.4 des Gutachtens. Diese wurde in der hier vorliegenden Begründung, Abschnitt 2.3, noch vertieft.

Der Gutachter hat die Waldfunktionen bewertet (Nutzfunktion, Schutzfunktion, Erholungsfunktion) und kommt zu einer gemittelten Wertigkeit der Bestände von 1,73. Daraus ergibt sich unter Bezug auf die Ausführungsbestimmungen zum Nds. Waldgesetz (NWaldLG) ein Kompensationserfordernis von 1 : 1,2, sprich hier ca. 1,5 ha. Davon muss die Umwandlungsfläche zwingend als Erstaufforstung wiederhergestellt werden, der sich aus der Wertigkeit ergebende Zusatzfaktor kann auch in Form von waldaufwertenden Unterpflanzungen umgesetzt werden. Zu beachten ist, dass etwaige Anforderungen aus der naturschutzrechtlichen Kompensation mit den forstlichen Maßnahmen „verrechnet“ werden können.

Der Eingriffsverursacher beabsichtigt, sich hinsichtlich der Kompensation bei der Naturschutzstiftung Heidekreis oder einer anderen Organisation zu bedienen, da er über keine eigenen Flächen verfügt. Eine Aufforstung von Ackerflächen soll im Sinne der örtlichen Landwirtschaft vermieden werden. Die konkrete Verortung und verbindliche Sicherung der forstlichen Ersatzmaßnahme(n) erfolgt im Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 9 bzw. über einen ergänzenden städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan.

Abbildung 5: Auszug Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 9 (unmaßstäblich) – Waldumwandlungsfläche markiert



Belange der Gefahrenabwehr

In der direkten Umgebung des Plangebietes befindet sich (auch weiterhin) 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 30 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. Die konkreten Regelungen hierzu sind Inhalte der Bebauungsplan-Festsetzungen.

6.4 Naturschutzrechtliche Kompensation

Aus naturschutzrechtlicher Sicht, vgl. nochmals Anlage 2, sind die Waldbestände als von mittlerer Wertigkeit einzustufen. 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 ca. 1,24 ha Eingriffsbereich analog Waldumwandlungsbereich ergäben sich im Bestand 62.000 Wertpunkte. Allerdings gilt auch hier, dass ein Teil der Eingriffsfläche Birkenwald ist, der weniger wertvoll anzusetzen ist. Der Waldgutachter hat die Schutzfunktion des Waldes als unterdurchschnittlich bewertet. Daher wird folgend von Wertfaktor 4 als realistischer Beurteilung ausgegangen, sprich im Bestand rd. 50.000 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 ca. 3.720 m². Für die verbleibenden 8.680 m² kann je nach Ausgestaltung mind. 1 Wertpunkt / m² angesetzt werden, also 8.680 Punkte.

Damit verblieben 41.320 Punkte Defizit. Die Stadt Soltau geht davon aus, dass dieses Defizit durch die durchzuführende forstliche Ersatzmaßnahme, siehe oben, ca. 1,5 ha, mit behoben werden kann, da mit einer Aufforstung in aller Regel auch eine naturschutzrechtliche Wertsteigerung gegenüber dem Ausgangszustand einhergeht. Im vorliegenden Fall bedürfte es einer Aufwertung von 2,75 Wertpunkten / m² (1,5 ha = 15.000 m² x 2,75 = 41.320), was realistisch bei üblichen Erstaufforstungsmaßnahmen zu erwarten ist. Sollte sich die Erstaufforstung auf die Mindestfläche von 1,24 ha beschränken, bedarf es einer entsprechenden Anpassung der Berechnung.

Auch dieser Belang wird auf Bebauungsplanebene vertieft, jedoch ist bereits erkennbar, dass der Fokus der Kompensation auf den forstlichen Maßnahmen liegt und damit voraussichtlich auch die naturschutzrechtliche Kompensation abgearbeitet werden kann.

7 Ver- und Entsorgung

Regelungen für den Wasserhaushalt

Es wird wie im Bestand von einer örtlichen Versickerung des Regenwassers ausgegangen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden die Aussagen dazu konkretisiert.

Löschwasser / Ver- und Entsorgung

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. Es sind angesichts der geplanten Nutzungen von einer Menge von mind. 800 l/min über mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung, vorzuhalten.

Die Brandbekämpfung erfolgt durch die Stadt Soltau.

Die Abfallentsorgung ist durch die Abfallwirtschaft Heidekreis gewährleistet.

Die sonstige Ver- und Entsorgung kann über die Erweiterung der vorhandenen Systeme erfolgen. Konkretere Aussagen hierzu erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

8 Verkehrserschließung

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.

Generell kann die äußere Erschließung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als gegeben angesehen werden. Etwaige Maßnahmen zur verkehrlichen Ertüchtigung müssen ggf. im Bebauungsplanverfahren abgedeckt werden.

Interne Erschließung

Aussagen zur internen Erschließung bedarf es auf dieser Planungsebene nicht.

9 Immissionen / Emissionen

Betreffs der von der K 9 ausgehenden verkehrsbedingten Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet wird ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben, das dem Bebauungsplanverfahren zugeordnet werden wird. Zwar wird mit der hier vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung ein Heranrücken von Sonderbaufläche an die K 9 vorbereitet, jedoch sind dort keine schutzbedürftigen Freizeitnutzungen vorgesehen. Insofern genügt es, diesen Belang in der verbindlichen Bauleitplanung, anhand sich konkretisierender Nutzungsvorstellungen, zu vertiefen.

Mit Blick auf das Heideparkresort und die Entfernungen der nächstgelegenen Immissionspunkte ist die Wohnbebauung Friedrichseck maßgebend, die am Nordrand als WR, reines Wohngebiet, einzustufen ist und damit schärferen Vorgaben unterliegt als das hier vorliegende Plangebiet mit dem Schutzanspruch WA, Allgemeines Wohngebiet. Bei Einhaltung der maßgeblichen Richtwerte in Friedrichseck darf davon ausgegangen werden, dass auch die hier vorliegende Erweiterungsplanung, die nur ein geringfügiges Heranrücken an den Park darstellt, lärmtechnisch verträglich ist. Im Bebauungsplan erfolgen dazu, soweit geboten, vertiefende Aussagen.

Das Nebeneinander des Wohngebietes Friedrichseck, Wohngebiet Drögenheide und des Campingplatzes ist generell als verträglich anzusehen, da beide Nutzungen den Schutzanspruch WA haben. Auch hierzu besteht zumindest auf der vorliegenden Planungsebene kein Anlass für vertiefende Aussagen.

Teil B:

1 Umweltbericht

1.1 Einleitung / Rahmenbedingungen

Gem. § 50 Abs. 1 S. 2 UVPG wird festgehalten: *„Eine nach diesem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung entfällt, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt wird.“*

Gemäß Anlage 1 zum UVPG ist für einen ganzjährig betriebenen Campingplatz eine allgemeine UVP-Vorprüfung durchzuführen bei einer Standplatzzahl von 50 bis 200, wenn dieser Bebauungsplan im bisherigen Außenbereich aufgestellt wird. Im vorliegenden Fall hat der Campingplatz im Bestand ca. 300 Standplätze. Es steht mithin zu erwarten, dass die Erweiterung im bisherigen Außenbereich zusätzliche Standplätze in der o.g. Spanne bereit halten wird, so dass eine allgemeine Vorprüfung erfolgen muss. Dem wird mit dem nachfolgenden Umweltbericht Rechnung getragen.

Im Änderungsbereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und räumlichen Ergänzung eines überregional bedeutsamen Campingplatzes geschaffen werden. Der Änderungsbereich umfasst ca. 4,5 ha, unmittelbar angrenzend an den ca. 9 h großen Bestand.

Zu diesem Zweck wird für den Änderungsbereich im Rahmen der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes analog der Bestandsfläche eine Sonderbaufläche (S) „Freizeit und Fremdenverkehr“ dargestellt. Die Erweiterungsflächen sind Waldflächen im NWaldLG (Nds. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung).

Für das Flächennutzungsplanverfahren ergeben sich im Überblick vor allem folgende umweltrelevante Fragestellungen:

- Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere / Belange des Artenschutzes,
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild,
- Auswirkungen auf Boden und Wasser.

1.2 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich derzeit Fläche für Wald dar.

Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans werden mit diesem Änderungsverfahren für den Änderungsbereich aufgehoben und wie folgt ersetzt:

Die 65. Änderung stellt eine Sonderbaufläche (S) „Freizeit und Fremdenverkehr“, § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO, dar.

Damit werden innerhalb des Änderungsbereiches die Voraussetzungen geschaffen, entsprechend des angrenzenden Bestandsgebietes vielfältige und flexible touristische Unterbringungsmöglichkeiten zu entwickeln.

Der entlang der K 9 im rechtswirksamen Flächennutzungsplan befindliche Waldstreifen soll - anders als noch im Vorentwurf - auf einer Tiefe von rd. 20 m weiterhin erhalten bleiben und damit seine Funktion als primär Sichtschutz- und sekundär Lärmschutz-/ Abstandswald zur K 9 aufrecht erhalten.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

Fachgesetze

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten. FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete befinden sich ebenfalls nicht in der Nähe des Änderungsbereiches. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG HK 00050 „Böhmeaue“) und FFH-Gebiet (FFH-Gebiet 2924-301 „Böhme“) befinden sich in rd. 1 km Entfernung in westlicher Richtung. Etwa doppelt so weit entfernt liegen die Naturschutzgebiete Lü 00035 „Ehbläcksmoor“ und Lü 00002 „Lüneburger Heide“ in nordöstlicher Richtung.

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete gem. WHG

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Schutzgebieten gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Sonstige weitere Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld des Änderungsbereiches.

Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) stellt im Rahmen der Karte „Arten und Biotope“ für den Änderungsbereich eine mittlere Bedeutung dar. Die Wertigkeit der „Landschaftsbildeinheit“ wird ebenfalls als mittel beurteilt. In der Karte „Besondere Werte von Böden“ wird auf den naturgeschichtlich bedeutsamen Heidepodsol, hier: unter Wald, hingewiesen. Die Karte „Stoffretention“ bildet für den Änderungsbereich keine besondere Darstellung ab. Der Karte „Zielkonzept“ werden die betroffenen Waldflächen als Flächen zur Sicherung und Verbesserung dargestellt. In der Karte „Zielkonzept / Verbundsystem“ wird der Bestand als „Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Für die östlich gelegenen Waldflächen wird das Ziel Naturnahe Laubwaldentwicklung angegeben.

Zusammenfassend heißt das, dass die Erweiterungsflächen im Landschaftsplan als von mittlerer Bedeutung eingestuft werden, dass jedoch die Verwirklichung des Entwicklungspotentials hin zu struktureicheren, naturnahen Wald eingefordert wird.

Für die vorliegende Planung heißt das, dass sich aus dem Landschaftsrahmenplan keine unüberwindlichen Hürden für die Planung ergeben, da der Bestandwert der Waldflächen als mittel eingestuft wird. Jedoch wird zu prüfen sein, inwieweit im Zuge der erforderlichen Ersatzmaßnahmen eine eingriffsnaher Aufwertung der Bestände im Sinne der Zielsetzungen des Landschaftsrahmenplans erfolgen kann (sprich: Jenseits der erforderlichen flächengleichen Neuaufforstung).

Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Stadt Soltau nicht vor.

1.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen des Änderungsbereiches stellen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt als Waldflächen dar, die im Norden, d.h. im Übergang zur K 9, bereits teilweise anthropogen geprägt sind. Insofern hat der überwiegende Teil des Änderungsbereichs eine hohe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Beim Verzicht auf die Planung, sprich der Nullvariante, würden die Waldflächen erhalten bleiben. Der Standort könnte nicht im Sinne der Planungsziele weiter entwickelt werden.

1.5 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Beschreibung:

Die Flächen des Änderungsbereiches umfassen unmittelbar an einen bestehenden Campingplatz angrenzende Waldbereiche, teils vorgeprägt, teils von direkt angrenzenden einer Kreisstraße, K 9, beeinträchtigt. Südlich des Änderungsbereichs verläuft ein regional bedeutender Wanderweg. Bei den Waldflächen handelt es sich überwiegend um Kiefernbestände.

Bewertung:

Im Zuge des Verfahrens wird eine lärmtechnische Untersuchung erstellt, um den Nachweis der Verträglichkeit der geplanten Erholungsnutzung mit dem verkehrsbedingten Lärm zu erbringen. In Hinblick auf die Nachbarschaft zum angrenzende Wohngebiet Friedrichseck und Wohngebiet Drögenheide sind keine Probleme zu erwarten.

Der Wanderweg bleibt von der Planung unberührt. Die Waldflächen haben ansonsten allgemeine Bedeutung für die Erholung.

Während der Bauphase ist mit temporären Lärmimmissionen durch z.B. Baufahrzeuge und Baumaschinen zu rechnen.

Ergebnis:

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Zwar geht mit den Waldflächen ein Teil der Erholungslandschaft verloren, erhebliche Auswirkungen auf die Erholung der Bevölkerung sind jedoch nicht zu erwarten, da nur ein untergeordneter Teil etwaiger Naherholungsflächen betroffen ist. Die Immissionen während der Bauphase sind lediglich als temporär zu beschreiben. Darüber hinaus bleibt das schalltechnische Gutachten abzuwarten.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung:

Der Änderungsbereich ist bis auf aufgelichtete und teils bebaute Bereiche entlang der K 9 flächendicht gehölzbestanden. Es ist von einem erheblichen Wert für Tiere und Pflanzen auszugehen.

Bezüglich des Vorkommens von bedrohten, seltenen (gem. Rote Liste Niedersachsen) oder besonders geschützten Arten (gem. §§ 44 und 45 BNatSchG) wird eine entsprechende Erhebung durchgeführt.

Bewertung:

Während der Bauphase ist mit temporären Störungen durch Lärmimmissionen zu rechnen. Durch den Bau- und Betrieb werden bisherige Waldflächen in Anspruch genommen und es werden Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen errichtet, die als Lebensraum für Pflanzen und Tiere weitgehend unbedeutend sein werden.

Es ist aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen davon auszugehen, dass erhebliche Eingriffe in die Tier- und Pflanzenwelt stattfinden werden. Nähere Aussagen dazu müssen aufgrund der in Bearbeitung befindlichen fachgutachterlichen Erhebungen und Bewertungen im Verfahrensverlauf erfolgen.

Ergebnis:

Aus dem Verlust der Lebensraumpotenziale bei der Überbauung von Flächen mit Gebäuden und Nebenanlagen sowie Verkehrsflächen resultiert ein erhebliches Risiko für die Schutzgü-

ter Tiere und Pflanzen. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG werden voraussichtlich berührt. Der Belang wird zu vertiefen sein.

Schutzgüter Boden und Fläche

Beschreibung:

Der Änderungsbereich gehört zur Bodengroßlandschaft Geestplatten und Endmoränen, als Bodentyp steht eine Flacher Braunerde-Podsol an.⁵

Der Boden erfüllt im Sinne des Gesetzes:

- eine natürliche Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen und Bodenorganismen,
- er ist Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- er fungiert als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
- und er erfüllt Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Die Flächen sind lediglich in untergeordneten Bereichen bereits durch menschliche Nutzung überprägt.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden.⁶

Im Flächennutzungsplan ist nördlich des Plangebietes die potentielle Altlastenverdachtsfläche „SS-Übungsfläche Wolterdingen“ erfasst. Aktuell liegen dazu nach Aussagen des Landkreises Heidekreis keine Hinweise auf tatsächliche Boden- oder Grundwasserverunreinigungen vor. Sonstige Altablagerungen und Rüstungsaltlasten sind im Änderungsbereich derzeit nicht bekannt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt jedoch eine Luftbildauswertung.

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an bereits vorhandene Bebauung an, vorhandenen Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen werden genutzt.

Bewertung:

Im Änderungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodenkontaminationen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen können. Durch die Planung werden die o.g. Funktionen des Bodens beeinträchtigt.

Durch die Planung sollen überwiegend natürliche Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden (Betriebsphase). In diesen Bereichen werden die wesentlichen Funktionen und Eigenschaften des Bodens durch die dann zulässige Nutzung überwiegend verloren gehen. Somit sind durch die vorliegende Planung erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden. Allerdings ist davon auszugehen, dass die geplante Nutzung ein vergleichsweise geringes Maß an Versiegelung mit sich bringen wird (geringer als Allgemeine Wohngebiete).

Während der Bauphase ist auf den Baustraßen mit temporären Verdichtungen des Bodens durch Baumaschinen zu rechnen.

Ergebnis:

Aus der Umlagerung und Versiegelung der Böden mit baulichen Anlagen, Wegen etc. resultiert ein erhebliches Risiko für das Schutzgut Boden und Fläche. Das Ergebnis der beauftragten Luftbildauswertung ist zu beachten.

⁵ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - BÜK 1:50.000

⁶ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Suchräume für schutzwürdige Böden, ackerbauliches Ertragspotenzial

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Grundwasseroberfläche liegt bei 10 bis 15 m unter Gelände⁷.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Schutzgebieten gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Die Waldflächen weisen für die natürliche Grundwassersituation eine hohe Bedeutung auf.

Bewertung:

Durch die im Bereich der künftig versiegelten Flächen verlorene Wasseraufnahmemöglichkeit des Bodens besteht die Gefahr, dass sich ein erhöhter Oberflächenabfluss auf die Vorflut einstellt (Betriebsphase). Die Versiegelung wird vergleichsweise gering sein. Geplant ist zudem eine örtliche Versickerung, die diese Gefahr reduziert.

Während der Bauphase ist nicht mit darüber hinaus gehenden Beeinträchtigungen zu rechnen.

Ergebnis:

Aus der geplanten Versiegelung resultiert ein allgemeines Risiko für den Grundwasserhaushalt infolge der Versiegelungen mit Gebäuden, Nebenanlagen und Wegen. Nähere Ausführungen insb. zur Oberflächenwasserableitung erfolgen konkret dann im Bebauungsplan.

Schutzgüter Luft und Klima

Beschreibung:

Der Änderungsbereich wird geprägt von Waldflächen, die sich wiederum in großräumigen Kontext zu weiteren Waldarealen befinden. Insofern haben die Flächen klimatische Ausgleichsfunktionen.

In der Umgebung des Änderungsbereiches bestehen Vorbelastungen durch die verkehrlichen Emissionen der K 9 und durch den unweit gelegenen Heide Park.

Bewertung:

Das Geländeklima wird sich durch die geplante Versiegelung und die damit verbundene Reduzierung der Verdunstung im Vergleich zum vorherigen Zustand wesentlich verändern. Infolge der vergleichsweise geringen Versiegelung herrscht jedoch nur bedingt ein Siedlungsklima. Eine erhebliche Verschlechterung des Geländeklimas ist aufgrund der großräumigen Lage nicht zu erwarten.

Mit der geplanten Nutzung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Schadstoffeinträge verbunden (Betriebsphase). Während der Bauphase ist mit temporären Immissionen von Baufahrzeugen zu rechnen.

Ergebnis:

In der Umweltprüfung wird aufgrund des nicht vorhandenen Risikos auf weitergehende Untersuchungen zu diesem Belang verzichtet.

⁷ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Hydrogeologie, Lage der GW-Oberfläche (HÜK200)

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Der Änderungsbereich liegt zwischen bebauten Campingplatz im Westen und großräumigeren Waldflächen im Osten. Zwar stellen sich die Erweiterungsflächen als bisher weitgehend unberührte Waldflächen dar, aber eine Beeinflussung durch den Campingplatz, wie auch durch die K 9 im Norden ist unbestreitbar.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) wird der Änderungsbereich in der Karte „Landschaftsbild“ mit einer mittleren Bedeutung dargestellt.

Bewertung:

Mit der Erweiterung erfolgt eine Verschiebung des Waldrandes, ohne dass sich daraus erhebliche visuelle Auswirkungen im großräumigeren Kontext ergeben. Die Anlage bleibt von Osten aus vollständig in das Landschaftsbild eingebunden. Auf die Belange der Wanderwegverbindung wurde oben bereits eingegangen (Schutzgut Mensch).

Die Höhenentwicklung der zu erwartenden baulichen Anlagen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung begrenzt. Entsprechend der Planungsziele ist lediglich von eingeschossiger, vergleichsweise flächenextensiver Bebauung auszugehen, bei der durch umfangreiche Durchgrünungsmaßnahmen eine landschaftsgerechte Gestaltung erfolgt.

Während der Bauphase ist mit temporären Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Umgebung, der tatsächlich zu erwartenden Umfangs der Nutzung sowie von Minimierungsmaßnahmen (Sicherung Eingrünung) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, verbleibt für das Schutzgut Landschaft keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung:

Das Vorkommen von Kulturgütern im Änderungsbereich oder der näheren Umgebung ist nicht bekannt. Eine Freilegung archäologischer Fundstellen ist jedoch nicht auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde auftreten, ist das weitere Vorgehen mit dem Landkreis Heidekreis abzustimmen. Angrenzend in der südlichen Wegeparzelle verläuft eine Gasleitung.

Bewertung:

Während der Bauphase ist eine Freilegung archäologischer Fundstellen nicht ausgeschlossen. Während der Betriebsphase ist eine Freilegung nicht zu erwarten. Etwaige Schutzmaßnahmen in Bezug auf die Leitung sind im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Ergebnis:

Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und insbesondere § 14 „Bodenfunde“ wird hingewiesen. Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Stadt Soltau oder einem Beauftragten für arch. Denkmalpflege anzuzeigen, § 22 NDSchG. Der Planung stehen die genannten Belange nicht entgegen.

Wechselwirkungen (Natura 2000 Erhaltungsziele und Schutzzweck)

Beschreibung / Bewertung:

Die Schutzgüter stehen in einem stark vernetzten und komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Hierbei beeinflussen sie sich in unterschiedlichem Maß.

Ergebnis:

Aus komplexen Wechselwirkungen, welche über die bereits im Rahmen der Schutzgüter beschriebenen Wechselwirkungen hinausgehen, resultieren keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

1.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 Nr. 2b aa bis hh zum BauGB

Im Folgenden werden die möglichen erheblichen Auswirkungen gemäß der Prüfkriterien bei Durchführung der Planung, auch während der Bau- und Betriebsphase beschrieben.

- aa.)** Es ist mit Versiegelungen und Bodenbewegungen durch den Bau von baulichen Anlagen zu rechnen.
- bb.)** Natürliche Ressourcen werden durch den Bau neuer baulicher Anlagen in Anspruch genommen. Hier sind Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zu erwarten. Durch die Nähe zu bereits bestehender Bebauung und die teilweise Überplanung von Flächen, auf denen bereits Baurecht besteht, werden die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt reduziert. Die Auswirkungen sind bis zu einem Rückbau der baulichen Anlagen nicht reversibel.
- cc.)** Auf Ebene der Flächennutzungsplanung können keine konkreten Angaben zur der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung getroffen werden. Hierzu werden Angaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen. Grundsätzlich lässt die geplante Nutzung diesbezüglich aber keine erheblichen Auswirkungen erwarten, da Ruhe und Erholung elementare Bestandteile der Planungskonzeption sind.
- dd.)** Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist die Art und Menge der erzeugten Abfälle und Ihre Beseitigung und Verwertung noch nicht abzusehen. Aussagen hierzu müssen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden. Grundsätzlich lässt die geplante Nutzung diesbezüglich aber keine erheblichen Auswirkungen erwarten.
- ee.)** Das Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (durch z.B. Unfälle oder Katastrophen) ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung noch nicht abschließend abzusehen. Eine genaue Betrachtung kann erst auf Ebene des B-Planes erfolgen. Grundsätzlich lässt die geplante Nutzung diesbezüglich aber keine erheblichen Auswirkungen erwarten.
- ff.)** Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz. Es sind dadurch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Darüber hinaus sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine bestehenden Umweltprobleme oder kumulierende Vorhaben in der näheren Umgebung bekannt. Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sind nachzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
- gg.)** Die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Treibhausgasemissionen) lassen sich auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht beschreiben. Diese Auswirkungen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beschreiben.

Grundsätzlich lässt die geplante Nutzung mit ihrer vergleichsweise geringen Nutzungsintensität diesbezüglich aber keine erheblichen Auswirkungen erwarten

hh.) Die Art der eingesetzten Stoffe für den Bau- und Betrieb der zukünftigen Nutzungen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung näher beschrieben.

Generell gilt, dass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aufgrund des Betrachtungsmaßstabs die zu erwartenden Auswirkungen näher beschrieben werden können.

1.7 Artenschutzrechtliche Belange / Kompensation / Ersatz

Artenschutz

Da es sich beim Großteil des Änderungsbereichs um Waldflächen handelt, waren 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, Potentialanalyse Fledermäuse sowie eine Untersuchung möglicher Waldameisenvorkommen. Mit Datum 22.02.2022 hat der Gutachter den Fachbeitrag vorgelegt. In der Zusammenfassung stellt der Gutachter fest:

Avifauna:

Horste von Greifvögeln konnten im Plangebiet und im angrenzenden Untersuchungsraum nicht festgestellt werden. Im äußeren östlichen Randbereich des FNP-Änderungsbereichs stellte der Gutachter an zwei Bäumen Spechtlöcher (Buntspechtgröße) fest, wobei der Gutachter nur von Höhlenansätzen ausgeht. Höhlen können nicht ausgeschlossen werden, Vögel oder Brutgeschehen wurde aber nicht beobachtet.

Von den streng oder besonders geschützten Arten wurde im Plangebiet der Star nachgewiesen, hier auf Nahrungssuche im Bolzplatzbereich. Brutplätze vermutet der Gutachter im Umfeld. Dass die überplanten Nahrungs- und Jagdhabitats hier eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind, erkennt der Gutachter hier nicht, weswegen er sie nicht als den Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG unterliegend betrachtet.

Für die weiteren „besonders geschützten Vogelarten“ ist durch die Eingriffe im Plangebiet keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen zu erwarten, da im Umfeld geeignete Habitate vorhanden sind.

Fledermäuse:

Alle heimischen Fledermausarten sind streng geschützt. Der Gutachter sieht keine belastbaren Hinweise auf die Nutzung des Plangebietes als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte, wobei geeignete Höhlen, neben den o.g. Spechthöhlen, nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Besonders wertgebende Leitstrukturen oder Nahrungshabitate fehlen im Plangebiet.

Der für nahrungssuchende Fledermäuse förderliche Wechsel zwischen Gehölzen und Freiflächen im Nordteil, im Übergang zur K 9, hat nach den aktuellen Planungen Bestand. Die bisher strukturarmen Waldränder am Ostrand werden durch die geplanten Eingriffe verlagert.

Bei den einzelnen Eichen im Nordteil sowie im Übergang Bestand / Erweiterung handelt es sich nach Aussage des Gutachters zwar noch nicht um wertgebende Alteichen (BHD derzeit bis 50 cm), trotzdem wird empfohlen die Eichen, soweit mit dem Brandschutz vereinbar, zu erhalten. Randständige oder solitär stehende Eichen bieten mit zunehmendem Alter vielen Insekten eine Lebensgrundlage und haben damit auch für Fledermäuse eine besondere Bedeutung als Nahrungshabitat.

Waldameisen:

Hügelbauende Waldameisen (Formica rufa-Gruppe) konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Reptilien, Insekten, Sonstige:

Die Begehung der weitestgehend strukturarmen bzw. sogar fehlenden Randsäume lieferte auch keine Hinweise auf weitere geschützte Arten wie Insekten oder Reptilien. Die zukünftige Kombination aus Waldrand mit vorgelagerten Brandschutzstreifen kann nach gutachterlicher Einschätzung bei entsprechender Gestaltung, insbesondere durch das Einbringen von Lesestein- oder Totholzhaufen, sogar eine Aufwertung gegenüber der aktuellen Situation zur Folge haben.

Aus diesen Ergebnissen ergeben sich Anforderungen an den Artenschutz, die in der verbindlichen Bauleitplanung abzusichern sind. So empfiehlt der Gutachter die Anbringung von Vogelkästen und Fledermauskästen entsprechend der tatsächlich in Anspruch genommenen Waldflächen. Die Anzahl beziffert der Gutachter im „Worst-Case-Fall“ auf 21 – eine Anzahl die im verbleibenden Umfeld problemlos untergebracht werden kann. Darüber hinaus weist der Gutachter auf die zu berücksichtigende Bauzeitenregelung hin sowie auf eine schonende Bauausführung, um die Eingriff zu minimieren. Unter diesen Voraussetzungen sieht der Gutachter die Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG als nicht berührt an.

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind die Waldbestände als von mittlerer Wertigkeit einzustufen. 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 ca. 1,24 ha Eingriffsbereich analog Waldumwandlungsbereich, siehe auch folgender Absatz, ergäben sich im Bestand 62.000 Wertpunkte. Allerdings gilt auch hier, dass ein Teil der Eingriffsfläche Birkenwald ist, der weniger wertvoll anzusetzen ist. Der Waldgutachter hat die Schutzfunktion des Waldes als unterdurchschnittlich bewertet. Daher wird folgend von Wertfaktor 4 als realistischer Beurteilung ausgegangen, sprich im Bestand rd. 50.000 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 ca. 3.720 m². Für die verbleibenden 8.680 m² kann je nach Ausgestaltung mind. 1 Wertpunkt / m² angesetzt werden, also 8.680 Punkte.

Damit verblieben 41.320 Punkte Defizit. Die Stadt Soltau geht davon aus, dass dieses Defizit durch die durchzuführende forstliche Ersatzmaßnahme, siehe oben, ca. 1,5 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 2,75 Wertpunkten / m² (1,5 ha = 15.000 m² x 2,75 = 41.320), was realistisch bei üblichen Erstaufforstungsmaßnahmen zu erwarten ist. Sollte sich die Erstaufforstung auf die Mindestfläche von 1,24 ha beschränken, bedarf es einer entsprechenden Anpassung der Berechnung.

Waldumwandlung

Zur Beurteilung der waldrechtlichen Belange liegt ein forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung aus Mai 2022 vor, erstellt vom Büro Waldtext, Dipl.-Ing. (FH) Kankowski.

Die vom Gutachter angesetzte Waldumwandlungsfläche bleibt hinter dem hier beplanten Änderungsbereich zurück, vgl. Abbildung 1 des Gutachtens, dort S. 5. Die Umwandlungsfläche von ca. 1,24 ha bezieht sich insofern vor allem auf den dazugehörigen Bebauungsplan. Insgesamt erfolgt eine flächenschärfere Betrachtung und detailliertere Bewertung auf Bebauungsplanebene. Für die hier vorliegende Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ge-

nügen die vorliegenden Ausführungen i.V.m. dem Gutachten zur hinreichenden Bewertung der Waldaspekte.

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

Der Gutachter hat eine Alternativenbeurteilung vorgenommen, vgl. Abschnitt 1.4 des Gutachtens.

Der Gutachter hat die Waldfunktionen bewertet (Nutzfunktion, Schutzfunktion, Erholungsfunktion) und kommt zu einer gemittelten Wertigkeit der Bestände von 1,73. Daraus ergibt sich unter Bezug auf die Ausführungsbestimmungen zum Nds. Waldgesetz (NWaldLG) ein Kompensationserfordernis von 1 : 1,2, sprich hier ca. 1,5 ha. Davon muss die Umwandlungsfläche zwingend als Erstaufforstung wiederhergestellt werden, der sich aus der Wertigkeit ergebende Zusatzfaktor kann auch in Form von waldaufwertenden Unterpflanzungen umgesetzt werden. Zu beachten ist, dass etwaige Anforderungen aus der naturschutzrechtlichen Kompensation mit den forstlichen Maßnahmen „verrechnet“ werden können.

Der Eingriffsverursacher beabsichtigt, sich hinsichtlich der Kompensation bei der Naturschutzstiftung Heidekreis oder einer anderen Organisation zu bedienen, da er über keine eigenen Flächen verfügt. Eine Aufforstung von Ackerflächen soll im Sinne der örtlichen Landwirtschaft vermieden werden.

Auf die Zielsetzungen des Landschaftsrahmenplans hinsichtlich der Aufwertung des Kiefernstandes östlich des Änderungsbereichs hin zu einem naturnahen Laubwald wird hingewiesen.

1.8 Vermeidung / Minderung während der Bau- und Betriebsphase

Generell trägt die Standortwahl in räumlicher Zuordnung zum Bestands-Campingplatz und die Nutzung von dessen Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen zur Eingriffsminderung bei.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden hinreichende Abstände zur den Waldflächen festgesetzt, Gehölzbestände werden zum Erhalt festgesetzt, soweit möglich, werden Vorgaben zur Durchgründung des Areals erfolgen. Es wird die max. zulässige Versiegelung und die Regenwasserbewirtschaftung im Rahmen des Bebauungsplans geregelt.

Auf Ebene der hier vorliegenden Flächennutzungsplanänderung können keine weiteren diesbezüglichen Maßnahmen vorgesehen werden.

1.9 Alternativen (Ziele und Standort)

Etwaige Varianten bezüglich der betriebsinternen Umstrukturierungen und Flächenoptimierungen wurden geprüft – jedoch ist eine weitere bauliche Verdichtung intern nicht mit den Anforderungen an eine zeitgemäße Freizeit- und Erholungsnutzung in Einklang zu bringen.

Abgesehen von den südöstlichen Erweiterungsflächen bestehen innerhalb der bestehenden Platzanlage keine flächigen Entwicklungsoptionen mehr. Mit Blick auf den Wunsch nach immer mehr Komfort innerhalb der Häuser, aber auch nach hinreichend Raum / Abstand zwischen den Gebäuden wurde insbesondere das westliche Bestandsgebiet SO 3 dementsprechend angelegt – und eine ähnliche Konzeption soll auch im Bereich der noch bauplanungsrechtlich gesicherten Erweiterungsflächen SO 3 im Südosten verfolgt werden.

Einzigste Option, den Platz weiter zu entwickeln, ist eine flächenmäßige Erweiterung. Hierzu ist auszuführen: Der Platz ist nahezu rundum von Wald umgeben. Aufgrund der Wohnsiedlung Drögenheide, die von Westen und Süden an den Campingplatz Auf dem Simpel herangerückt ist, besteht in Hinblick auf eine räumliche Erweiterung ausschließlich die Option, in die östlich angrenzenden Waldflächen hineinzugehen. Diese sind von eher unterdurchschnittlicher Bedeutung.

Dabei hat sich der Betreiber entschieden, die Erweiterung auf das Mindestmaß zu beschränken, das mittelfristig umsetzbar erscheint. D.h. es wurde bewusst darauf verzichtet, weitere, verfügbare, Flächen in Richtung Osten in den Änderungsbereich einzubeziehen. Hinter der Abgrenzung des Änderungsbereichs steht ein Ansiedlungsplan, der zwar nicht verbindlich ist, aber hinreichend konkret die konzeptionellen Absichten belegt. Einzelheiten dazu siehe Bebauungsplan.

Angesichts der bereits vorhandenen betrieblichen Strukturen am Standort sind sich wesentlich unterscheidende Lösungen im Sinne einer gänzlich anderen Standortalternative nicht gegeben.

1.10 Überwachung / Schwierigkeiten

Die genannten Verfahren entsprechen dem Stand der Technik. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Die relevanten Umweltfolgen der Flächennutzungsplanänderung sind im Umweltbericht überprüft worden, allerdings stehen noch Fachgutachten aus, sodass noch keine abschließenden Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung der Flächennutzungsplanänderung vorliegen.

Die Überwachung der künftigen Pflanzungen erfolgt sinnvollerweise durch die Stadt Soltau, da diese infolge der räumlichen Nähe einen guten Überblick über die Maßnahmendurchführung hat (Monitoring).

Die Kontrolle der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die bei der Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten sind, sollte durch die Stadt Soltau erfolgen, um möglichst frühzeitig unvorhergesehene negative Auswirkungen zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen zu ergreifen.

Schwierigkeiten bei der Datenermittlung sind nach diesseitiger Ansicht nicht gegeben. Auf die Erkenntnislücken wurde hingewiesen (Lärmgutachten, forstfachliches Gutachten, artenschutzfachlicher Fachbeitrag).

1.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Lage des Gebietes:

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 Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 4,5 ha und schließt unmittelbar nördlich und östlich an die bestehende Sonderbaufläche an. Unmittelbar nördlich verläuft die K 9. Der Änderungsbereich 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.

Ziele der Planung:

Im Änderungsbereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Ergänzung der bestehenden Sonderbaufläche für Freizeit und Fremdenverkehr, hier: Campingplatz Auf dem Simpel, geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird für den Änderungsbereich im Rahmen der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes eine das Bestandsareal räumlich ergänzende Sonderbaufläche (S) mit der genannten Zweckbestimmung dargestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan sieht für den Änderungsbereich derzeit die Darstellung von Flächen für Wald vor.

Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten. FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete befinden sich ebenfalls nicht in der Nähe des Änderungsbereiches. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG HK 00050 „Böhmeaue“) und FFH-Gebiet (FFH-Gebiet 2924-301 „Böhme“) befinden sich in rd. 1 km Entfernung in westlicher Richtung. Etwa doppelt so weit entfernt liegen die Naturschutzgebiete Lü 00035 „Ehbläcksmoor“ und Lü 00002 „Lüneburger Heide“ in nordöstlicher Richtung.

Da es sich beim Großteil des Änderungsbereichs um Waldflächen handelt, waren 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, Potentialanalyse Fledermäuse sowie eine Untersuchung möglicher Waldameisenvorkommen. Mit Datum 22.02.2022 hat der Gutachter den Fachbeitrag vorgelegt. In der Zusammenfassung empfiehlt der Gutachter die Anbringung von Vogelkästen und Fledermauskästen entsprechend der tatsächlich in Anspruch genommenen Waldflächen. Die Anzahl beziffert der Gutachter im „Worst-Case-Fall“ auf 21 – eine Anzahl die im verbleibenden Umfeld problemlos untergebracht werden kann. Darüber hinaus weist der Gutachter auf die zu berücksichtigende Bauzeitenregelung hin sowie auf eine schonende Bauausführung, um die Eingriff zu minimieren. Unter diesen Voraussetzungen sieht der Gutachter die Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG als nicht berührt an.

Die Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter (u.a. Boden, Wasser, Landschaftsbild) wurden ermittelt und bewertet. Nachhaltige, d.h. nicht ausgleichbare Eingriffe sind nicht zu erwarten.

Die Lärmauswirkungen werden mittels Fachgutachten im Bebauungsplanverfahren geprüft.

Kompensation des Eingriffs:

Zur Beurteilung der waldrechtlichen Belange liegt ein forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung aus Mai 2022 vor, erstellt vom Büro Waldtext, Dipl.-Ing. (FH) Kankowski. Der Gutachter hat die Waldfunktionen bewertet (Nutzfunktion, Schutzfunktion, Erholungsfunktion) und kommt zu einer gemittelten Wertigkeit der Bestände von 1,73. Daraus ergibt sich unter Bezug auf die Ausführungsbestimmungen zum Nds. Waldgesetz (NWaldLG) ein Kompensationserfordernis von 1 : 1,2, sprich hier ca. 1,5 ha.

Der Eingriffsverursacher beabsichtigt, sich hinsichtlich der Kompensation bei der Naturschutzstiftung Heidekreis oder einer anderen Organisation zu bedienen, da er über keine eigenen Flächen verfügt. Eine Aufforstung von Ackerflächen soll im Sinne der örtlichen Landwirtschaft vermieden werden.

Planungsalternativen:

Etwaige Varianten bezüglich von betriebsinternen Umstrukturierungen und Flächenoptimierungen wurden geprüft – jedoch ist eine weitere bauliche Verdichtung intern nicht mit den Anforderungen an eine zeitgemäße Freizeit- und Erholungsnutzung in Einklang zu bringen.

Einzigste Option, den Platz weiter zu entwickeln, ist eine flächenmäßige Erweiterung. Hierzu ist auszuführen: Der Platz ist nahezu rundum von Wald umgeben. Aufgrund der Wohnsied-

lung Drögenheide, die von Westen und Süden an den Campingplatz Auf dem Simpel herangerückt ist, besteht in Hinblick auf eine räumliche Erweiterung ausschließlich die Option, in die östlich angrenzenden Waldflächen hineinzugehen.

2 Quellenangaben:

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)
- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis 2015 (Entwurf)
- Flächennutzungsplan der Stadt Soltau
- NIBIS Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS, 2020
- Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2020

Teil C:

3 Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung:

NN (zur Endfassung)

Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung zur 65. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau inklusive Umweltbericht und Anlage(n) wurde in der heutigen Sitzung des Rates der Stadt Soltau beschlossen.

Soltau,

L. S.

Der Bürgermeister

Im Auftrag der Stadt Soltau:
H&P, Laatzten, Okt. 2022