



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: ENTWURF – 28.09.2023

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

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

Bearbeitung:

 H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

Teil A:	5
1 Rechtsgrundlagen	5
2 Einleitung / Anlass und Erfordernis	5
2.1 Ziele und Zwecke der Planung	6
2.2 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	6
2.3 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen / Standortalternativen	7
3 Übergeordnete Planungsvorgaben	7
3.1 Städtebauliche Zielsetzungen / Planungskonzept	7
3.2 Raumordnerische Vorgaben	9
3.3 Campingplatzkonzept der Stadt Soltau	10
3.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
3.5 Belange benachbarter Gemeinden	12
3.6 Sonstige Rahmenbedingungen	12
4 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen	14
4.1 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung	14
4.2 Teilaufhebung	15
4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	16
4.3.1 Art der baulichen Nutzung	16
4.3.2 Maß der baulichen Nutzung	16
4.4 Örtliche Bauvorschriften	17
5 Erschließung / Ver- und Entsorgung	18
5.1 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung	18
5.2 Wasserwirtschaft / Sonstige Erschließung / Brandschutz	18
6 Umweltbelange	19
6.1 Immissionsschutz	19
6.2 Artenschutzrechtliche Belange	21
6.3 Waldrechtliche Belange	22
6.3.1 Ausgangslage Bestandsplan	22
6.3.2 Waldeingriffe Bestandsplan	25
6.3.3 Waldfachliche Beurteilung Erweiterungsfläche	25
6.3.4 Waldersatz - extern	27
6.3.5 Waldverbessernde Maßnahmen	28
6.3.6 Belange der Gefahrenabwehr	29
6.4 Naturschutzrechtliche Kompensation	29
7 Flächenbilanz	32

<u>Teil B:</u>	33
8 Umweltbericht	33
8.1 Einleitung / Rahmenbedingungen	33
8.2 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	33
8.3 Umweltziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung	34
8.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung	34
8.5 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter	35
8.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 Nr. 2b aa bis hh zum BauGB	39
8.7 Artenschutzrechtliche Belange / Kompensation / Pflanzliste	40
8.7.1 Artenschutz	40
8.7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	41
8.7.3 Waldumwandlung	43
8.7.4 Pflanzliste	44
8.8 Vermeidung / Minderung während der Bau- und Betriebsphase	44
8.9 Alternativen (Ziele und Standort)	44
8.10 Überwachung / Schwierigkeiten	45
8.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung	45
8.12 Quellenangaben	47

<u>Teil C:</u>	48
Abwägung und Beschlussfassung	48

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Erweiterungsfläche – SO 4 (unverbindlicher Ansiedlungsvorschlag).....	8
Abbildung 2: Auszug aus dem RROP 2015, Entwurf (maßstäblich).....	10
Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau (unmaßstäblich) – Änderungsbereich markiert	11
Abbildung 4: 65. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Soltau, Entwurf (unmaßstäblich) – Änderungsbereich markiert	12
Abbildung 5: Foto vom Plangebiet (H&P)	14
Abbildung 6: Lageplan (Campingplatz markiert, unmaßstäblich)	15
Abbildung 7: Anlageplan zum städtebaulichen Vertrag 2001	23
Abbildung 8: Übergangsbereich zur K 9: Regelungen zur Gefahrenabwehr	24
Abbildung 9: Auszug Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 9 (unmaßstäblich) – Waldumwandlungsflächen markiert.....	26
Abbildung 10: Vorhabenbezogener Flächenanteil an der Gesamtpoolfläche Riepe	27
Abbildung 11: Übersichtsplan Gesamtpoolfläche Riepe	28

Anlagen

Anlage 1: Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Dipl.-Biol. Brockmann, 11.02.2022

Anlage 2: Forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung, Waldtext, Dipl.-Ing. (FH) Kankowski, Sept. 2023

Anlage 3: Verkehrsuntersuchung, Anbindung eines Campingsplatzes an die K 9, Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, 10.02.2023

Anlage 4: Schalltechnisches Gutachten, 23042, BMH, Garbsen, 15.05.2023

Anlage 5: Forstfachlicher Beitrag zur geplanten Kompensation, Waldtext, Dipl.-Ing. (FH) Kankowski, Sept. 2023

Anlage 6: Ökologisches Konzept zum Flächenpool Riepe, Flur 4: Forstlicher Ersatz, LWK, Forstamt Nordheide-Heidmark

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 Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- 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).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578).

Ergänzend zur Anwendung kommen die maßgeblichen Gesetze / Ausführungsbestimmungen zum Wald, siehe dazu Anlagen 2 und 5.

2 Einleitung / Anlass und Erfordernis

Der Campingplatz „Auf dem Simpel“ liegt ca. 5,6 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. 80.000 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 entwickelt der Betreiber aktuell. 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, „si-

cherer“ 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 bisher 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. langfristig mittels einer zweiten Zufahrt im östlichen Bereich (nicht Gegenstand dieser Planung).

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.

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 in diesem Kontext die Waldinanspruchnahme für die Erweiterungsfläche 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) im Westen vornehmlich eine Anpassung an die tatsächliche örtliche Situation zum Ziel hat, im Südosten auch begründet in den brandschutztechnischen Anforderungen.

Die vorliegende tatsächliche Situation hat sich über die Jahre eingestellt, weil die Nutzungsanordnungen so am ehesten der Nachfragesituation bzw. den Bedürfnissen entsprechen. Insofern ergeben sich diesbezüglich keine Alternativlösungen. Für die Erweiterungsfläche hingegen sollen 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. Die Flächenabgrenzungen dort sind übersichtlich: Während die verbindliche Ost-West-Ausdehnung von SO 4 im Bebauungsplan ca. 85,5 m beträgt, sind im unverbindlichen Ansiedlungsplan ca. 87,5 m verzeichnet. Die abgebildeten Parzellen müssen also etwas schmaler ausfallen – dennoch visualisiert der Anhangplan eine mögliche Platzaufteilung und -nutzung anschaulich.

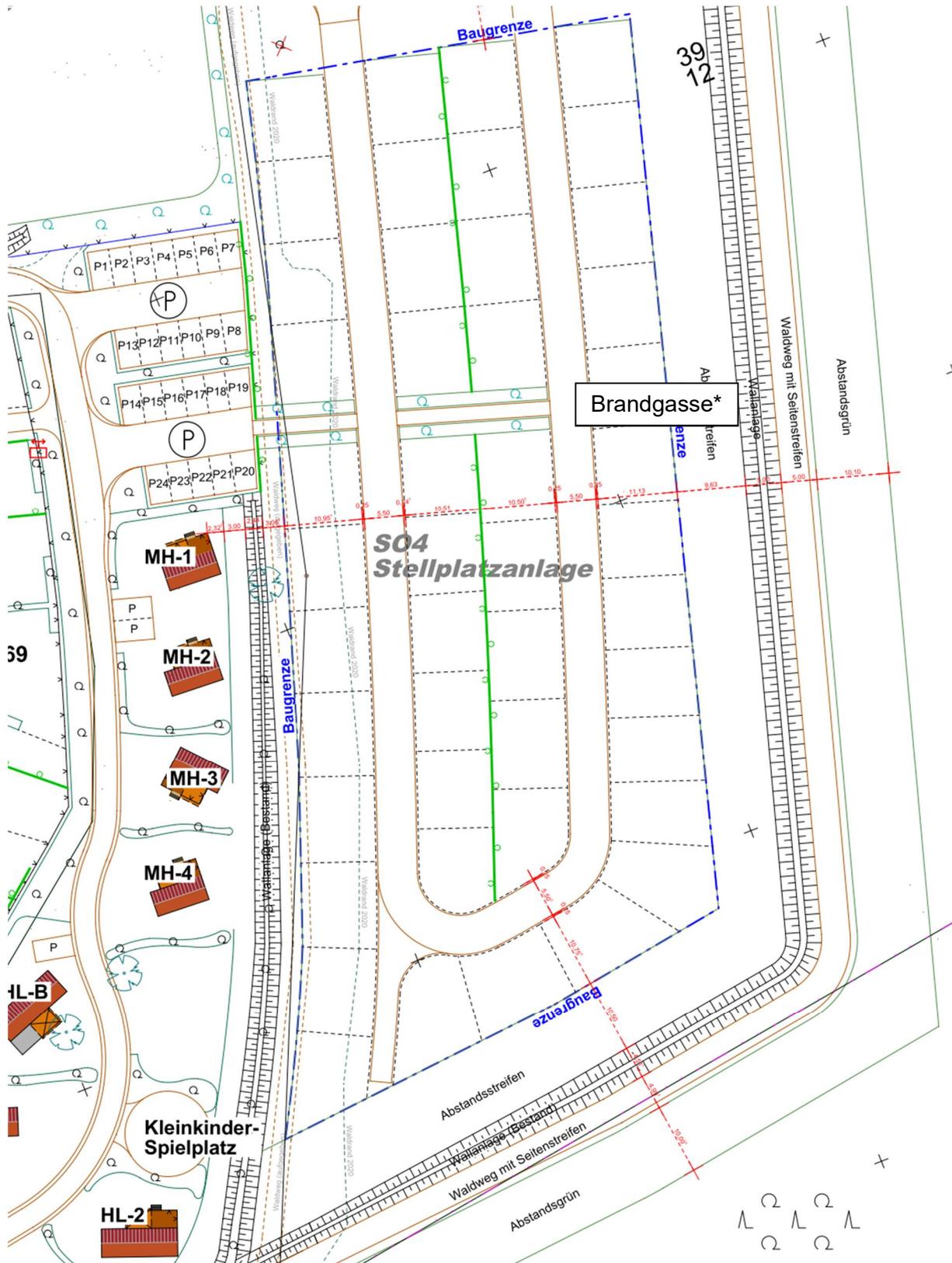
Folgende Abbildung 1 zeigt dabei den für den vorliegenden Bebauungsplan maßgeblichen Ausschnitt der Erweiterungsfläche SO 4, hier exemplarisch konzeptioniert als Stellplatzfläche für mobile Unterkünfte¹, ausgehend von deren auch künftig wachsender Bedeutung. Alternativ wären aber auch bauliche Anlagen als Ferienunterkünfte denkbar. Dabei ist klar zu betonen, dass die abgebildete Aufteilung 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. Auf die fehlende Brandgasse am Ostrand sei zudem verwiesen, siehe Anmerkung unter Abb. 1.

Am Westrand 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 vorherigen Brandschutzstreifen Richtung Wald, sprich nach Südosten, zu verschieben und optimiert so die Ausnutzungsmöglichkeiten für SO 3.

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)



* Die Erweiterungsfläche SO 4 ist mit ausreichenden Brandgassen entsprechend der Cpl-Woch-VO auszustatten. Jeder Standplatz muss an einer Brandgasse, mind. 5 m breit, liegen und nach 10 Standplätzen muss eine weitere Brandgasse angeordnet werden. In der östlichen Reihe der Standplätze ist an der markierten Stelle bei der Bauausführung daher eine Brandgasse zu berücksichtigen.

3.2 Raumordnerische Vorgaben

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 das Plangebiet 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.

Der Entwurf des RROP hat keine rechtliche Wirkung. Dennoch soll auf die Inhalte kurz eingegangen werden: 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. Das Plangebiet 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“.

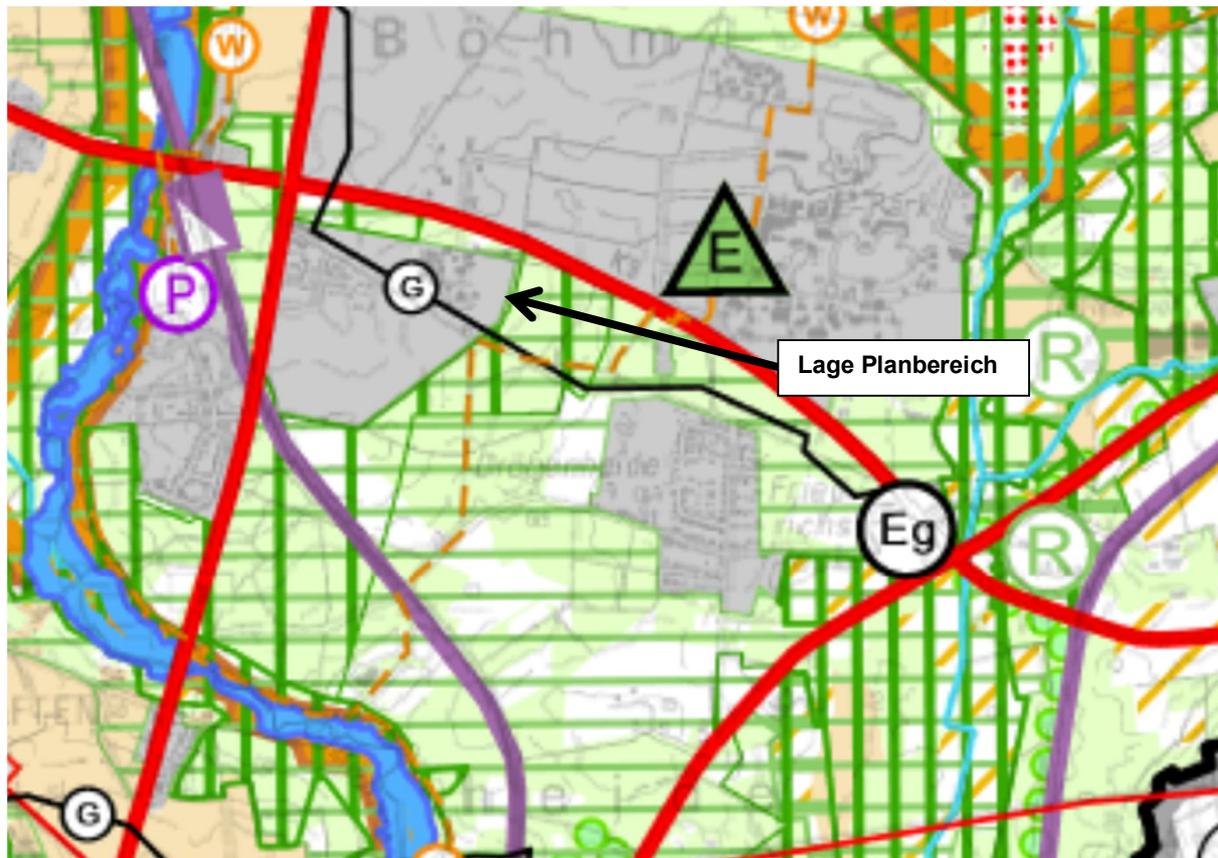
Zwar hat der Campingplatz Auf dem Simpel nicht den Status z.B. des Heide Park Resorts als Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt (den hat als einziger Campingplatz im Heidekreis das Südseecamp in Wietzendorf), dennoch ist die Bedeutung des Platzes – wie auch vieler anderer Campingplätze – als dezentraler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

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

Ergänzender Hinweis: Im Verfahren zur 65. Änderung des Flächennutzungsplans wurde das Erfordernis eines Raumordnungsverfahrens geprüft. Das Ergebnis ist negativ. Hierauf wird verwiesen.

Abbildung 2: Auszug aus dem RROP 2015, Entwurf (maßstäblich)



Hinweis: Die südlich des Planbereichs verzeichnete Gasleitung wurde zwischenzeitlich entfernt.

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) 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. Insbesondere stellt sich nicht die Frage des Dauerwohnens.

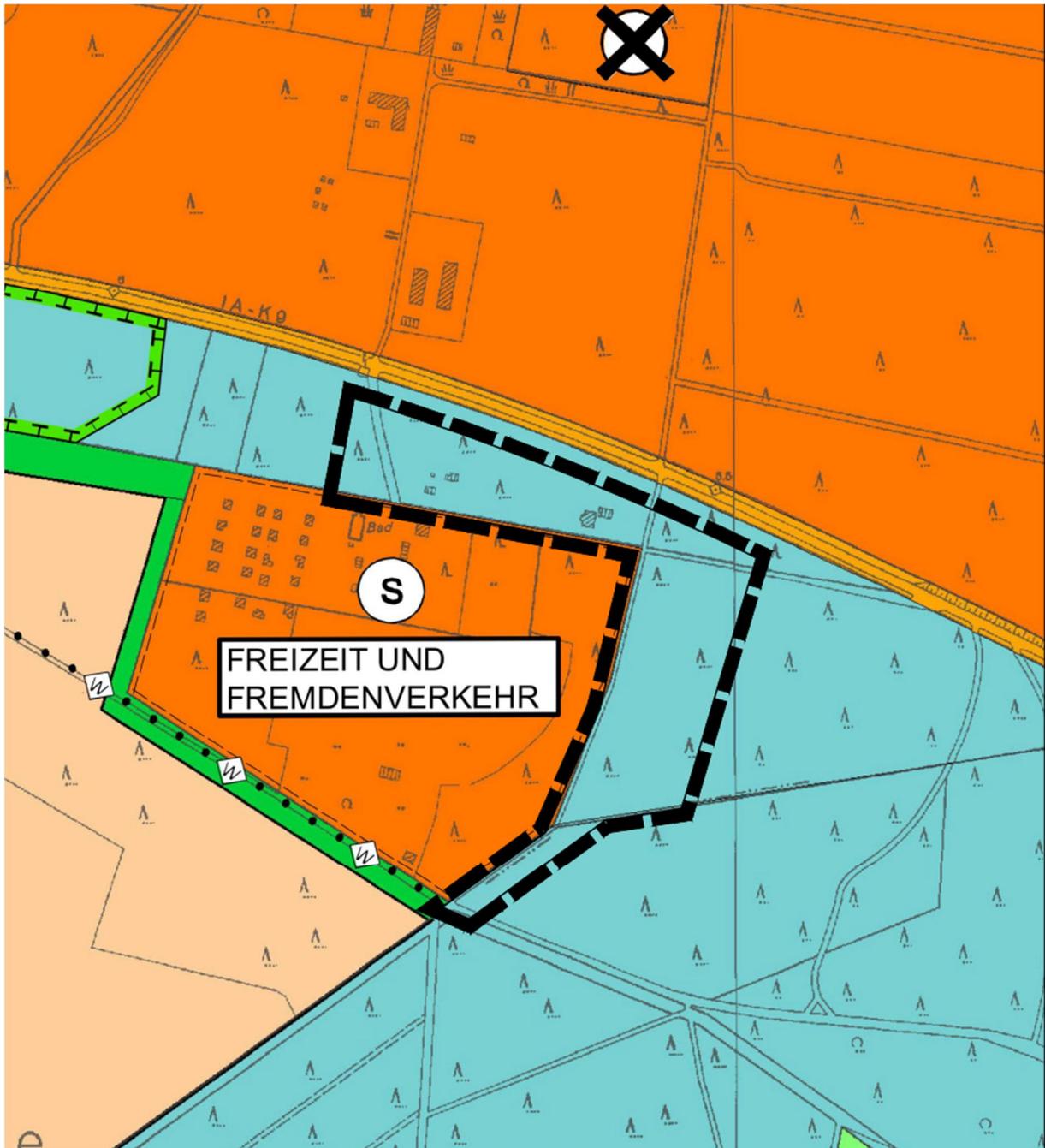
3.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Plangebiet und dessen Umfeld stellt sich die planungsrechtliche Ausgangssituation auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung derzeit gemäß der folgenden Abbildung 3 dar.

Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans werden mit diesem Änderungsverfahren für den Änderungsbereich aufgehoben und ersetzt, vgl. folgende Abbildung 4.

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 wirk-samen Darstellungen für das Gesamtgrundstück.

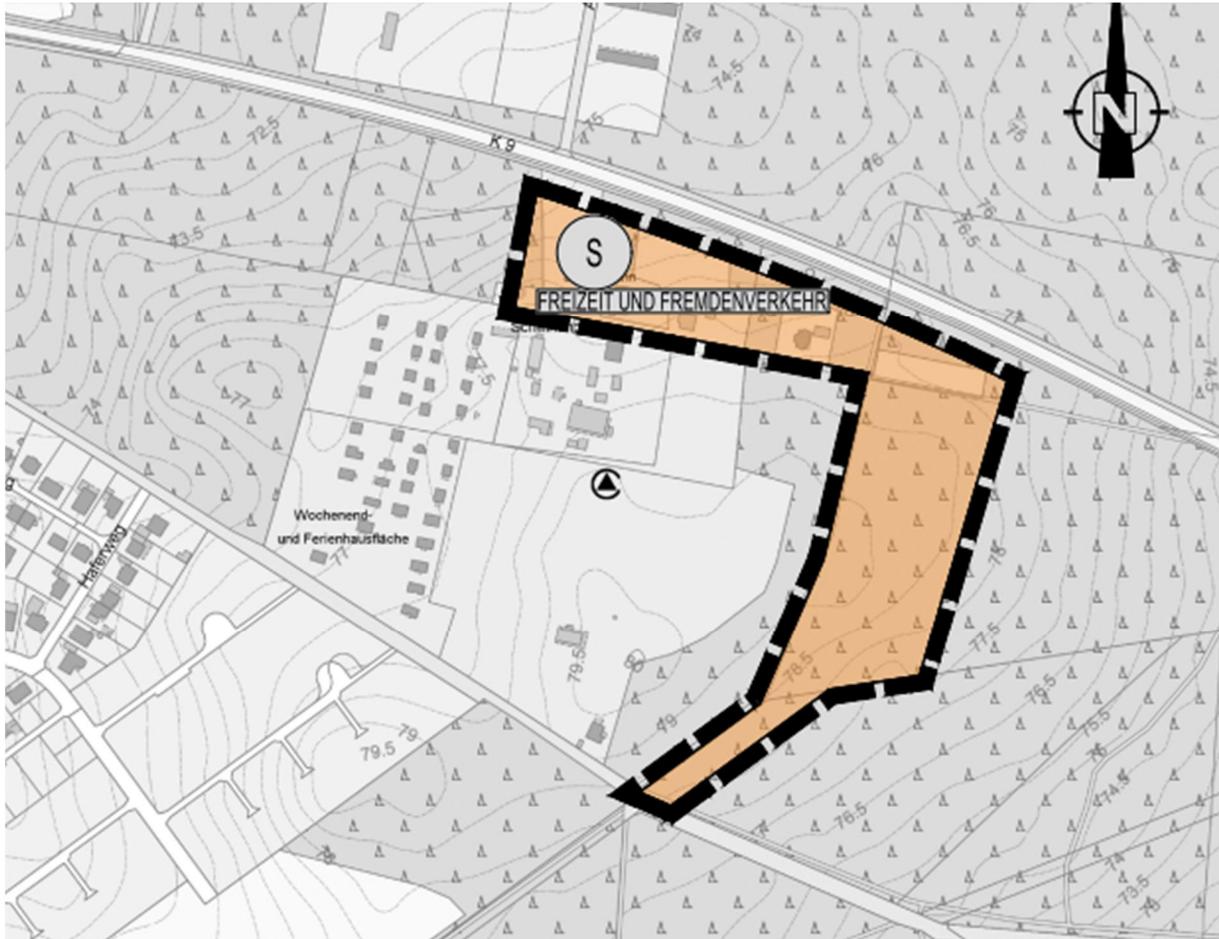
Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau (unmaßstäblich) – Änderungsbereich markiert



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 Ausgestal-

tung der Festsetzungen auf Bebauungsplanebene, angefangen von reinen Campingflächen bis hin zu Wochenendhäusern – so wie bisher auch schon im Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 4 vorgesehen.

Abbildung 4: 65. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Soltau, Entwurf (unmaßstäblich) – Änderungsbereich markiert



3.5 Belange benachbarter Gemeinden

Die Nachbarkommunen werden im Verfahren mit beteiligt. Zum Vorentwurf gab es keinerlei negative Rückmeldungen seitens der Nachbarkommunen.

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, oder einem Beauftragten für Bodendenkmalpflege, § 22 NDSchG, anzuzeigen.

Altlasten / Bodenschutz

Der Bebauungsplan ist als Teil der Altlastverdachtsfläche „SS-Übungsplatz Wolterdingen“ im Altlastenkataster der Unteren Bodenschutzbehörde vermerkt. Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Hinweise auf eine schädliche Bodenbelastung bekannt. Sofern während der Baumaßnahmen Hinweise auf die oben genannte Nutzung auftauchen, ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde des Heidekreises zu informieren. Dies gilt auch für sonstige Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.).

In Hinblick auf Kampfmittel wurde eine Luftbildauswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst in Auftrag gegeben. Mit Schreiben vom 06.06.2023 wurde mitgeteilt, dass sich ein etwaiger Verdacht nicht bestätigt hat und kein Handlungsbedarf besteht (Ergebniskarte BA-2023-00038).

Vorsorglicher Artenschutz

Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 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 Abstellflächen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht zulässig. Nicht zulässig sind außerdem gem. § 24 Abs. 2 NStrG Werbeanlagen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen. Ausnahmen von diesen Regelungen sind in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger zulässig, § 24 Abs. 6, 7 NStrG.

Leitungsverläufe

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und / oder Anlagen der EWE NETZ GmbH sowie der Vodafone GmbH und der Telekom Technik GmbH. Die Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Die Leitungen und Anlagen dürfen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Vor etwaigen Tiefbaumaßnahmen sind Informationen über die Leitungsverläufe beim jeweiligen Netzbetreiber einzuholen.

Bis vor kurzem befanden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes Leitungen der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB) bzw. der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG). Diese wurden jedoch zwischenzeitlich entfernt.

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 Erdgas, 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.

4 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen

4.1 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,6 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 betriebszugehöriges Wohnhaus.

Vgl. zur Gebietsbeschreibung auch die Fachgutachten in den Anlage 1, 2 und 5. Das folgende Foto vermittelt einen Eindruck vom Plangebiet, hier Waldkante an der Ostseite.

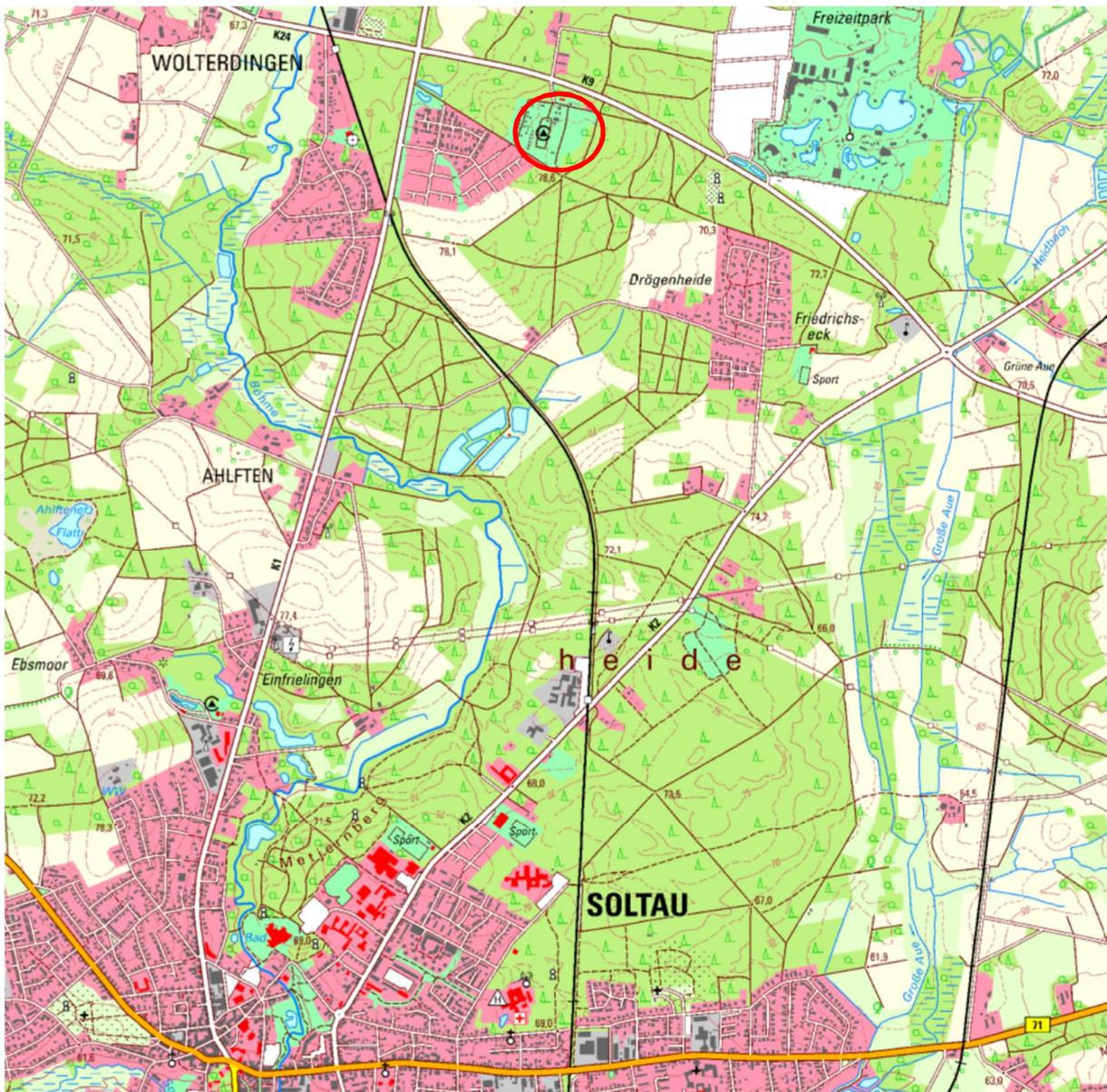
Abbildung 5: Foto vom Plangebiet (H&P)



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: 38/28 sowie teilweise: 38/29, 39/118, 39/11, 107; Flur: 4 in der Gemarkung Wolterdingen.

Abbildung 6: Lageplan (Campingplatz markiert, unmaßstäblich)²



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 Festsetzungsplan grafisch dargestellt (informelle Darstellung, Verkleinerung des Originalplans M 1 : 2.000). Hierauf wird verwiesen.

²Quelle: Verden-Navigator

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).

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, da 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) sowie den Zusatz „wechselnder Nutzerkreis“. Damit soll die eingangs beschriebene, angestrebte Flexibilität bei der künftigen Platzausnutzung gewährleistet werden. Im Sinne eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung müssen die mobilen Unterkünfte klar räumlich 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. Mit der zur Entwurfsfassung festgesetzten Mindestgröße der einzelnen Bereiche von 2.000 m² ist sichergestellt, dass keine kleinräumige Durchmischung erfolgt, sondern der Betreiber größere Bereiche separieren muss, die zudem umlaufend einzugrünen und somit auch optisch abzutrennen sind (ausgenommen erforderliche Zuwegungen natürlich).

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

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 1* wird eine Grundflächenzahl und eine Geschossigkeit festgesetzt, die in untergeordnetem Umfang bauliche Anlagen wie Lagerschuppen u.ä. zulässt.

Für das Baugebiet SO 3 gilt, dass die im Ausgangsplan Nr. 4 genannte max. zulässige Grundfläche von 5.700 m² hinreichend ist, um auch die hier festgesetzte Erweiterungsfläche

mit abzudecken. Die räumliche Erweiterung von SO 3 im Abgleich zum Ausgangsplan ist marginal, ein Plus an Standplätzen ergibt sich daraus nicht. Das heißt, dass es hinsichtlich der Versiegelung keiner erweiterten Zulässigkeiten bedarf.

Für das Baugebiet SO 4 wird 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 davon, ob es sich um ein Kleinwochenendhausgebiet oder ein Wochenendhausgebiet handelt. Die vorgegebenen Parzellen-Mindestgrößen gewährleisten dies.

Der Flächenumfang von SO 4 beträgt ca. 10.600 m². Darin enthalten sind interne Fahrwege, vgl. Anhangplan bzw. Abbildung 1, für die ein Ansatz von rd. 3.000 m² gewählt wird. Die SO 4-Nettofläche reduziert sich somit auf rd. 7.600 m², so dass sich mit Blick auf die festgesetzte GRZ eine max. versiegelte Grundfläche von rd. 1.520 m² einstellen kann. In diesem Rahmen möglich ist z.B. die Erstellung von 14 Wochenendhäusern a 70 m² (= 980 m² Grundfläche / 14 x 350 m² = 4.900 m² Standplatzfläche) sowie von 11 Kleinwochenendhäusern a 40 m² (= 440 m² Grundfläche / 11 x 240 m² = 2.640 m² Standplatzfläche). Bei dieser Konstellation verblieben keinerlei Flächen mehr für mobile Unterkünfte. D.h. nicht die zulässige GRZ bzw. Grundflächenzahl ist hier der begrenzende Faktor bzgl. der Anzahl von Häusern, sondern die erforderliche (festgesetzte) Standplatz-Mindestgröße.

Hinweis: Der vorläufige Ansiedlungsplan, vgl. Anhangplan bzw. Abbildung 1, berücksichtigt in seiner Parzellierung nicht die erforderlichen Standplatzgrößen für Kleinwochenendhäuser (240 m²) bzw. Wochenendhäuser (350 m²), sondern geht von einer Nutzung der abparzellierten 46 Standplätze ausschließlich durch mobile Behausungen aus.

Baugrenzen

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

Generell geht die Stadt Soltau davon aus, dass der Betreiber eines Campingplatzes, der die gestalterische Entwicklung seiner Gesamtanlage selbst vollständig in der Hand hat, 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. Daher wird – bis auf die Regelungen zu Werbeanlagen – auf örtliche Bauvorschriften (ÖBV) für den hier vorliegenden Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 9 verzichtet. Dies gilt insb. für die Regelung 10.2.1 der alten ÖBV zur Gebäude- und Dachflächengestaltung, die für den hier vorliegenden B-Plan inkl. der Teilaufhebungsflächen des B-Plans Nr. 4 nicht (mehr) gilt. Der Verzicht auf ÖBV ist auch mit Blick auf die Lage des Plangebietes

begründbar, von der keine weiterreichenden (über das eigentliche Plangebiet wesentlich hinausgehenden) Auswirkungen auf Landschafts- oder Ortsbild ausgehen.

Klarstellender Hinweis: 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. Zwischenzeitlich wurde ein Verkehrsgutachten vorgelegt, das die Steigerung der Verkehrsmengen mit Blick auf die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes berücksichtigt, siehe Anlage 3 zu dieser Begründung. Im Ergebnis zeigt sich, dass keine Ertüchtigung des Einmündungspunktes erforderlich ist. Sowohl die Leistungsfähigkeit des Knotens als auch die verkehrliche Sicherheit sind hinreichend.

Der Betreiber erwägt ggf. langfristig 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, dass dort eine größere Anzahl an Standplätzen für Camper / Wohnmobile entsteht. Dies ist jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Planungen, insbesondere in Hinblick auf die ermittelte sehr gute Leistungsfähigkeit des Bestandsknotens. Aktuell soll diese Zufahrt nur als Notzuwegung dienen, vgl. Festsetzung.

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. Auf die zunächst erwogene Ergänzung um weitere innergebietliche Hauptwege wird verzichtet, da sich diese zwar aus der aktuellen Nutzungskonzeption ableiten ließen, siehe vorne Abb. 1, deren abschließend-verbindliche Umsetzung aber nicht gewährleistet ist.

Die Abfallwirtschaft Heidekreis, AHK, hat im Zuge ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf auf das Merkblatt „Berücksichtigung der Belange der Abfallwirtschaft bei der Bauleitplanung und Einrichtung von Straßenbaustellen“ verwiesen. Die dort angesprochenen Belange sind bei der Planung zwingend zu berücksichtigen, so dass die AHK die ihr hoheitlich übertragenen Aufgaben ordnungsgemäß wahrnehmen kann. Im vorliegenden Fall ist eine Befahrung der gesamten Platzanlage weder erforderlich noch vorgesehen. Die Abfallentsorgung erfolgt zentral an verkehrlich gut erreichbarer Stelle. Die Belange der AHK sind damit berücksichtigt.

5.2 Wasserwirtschaft / Sonstige Erschließung / Brandschutz

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. D.h.: Für das Plangebiet muss für eine Benutzungsdauer von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 800 l je Minute zur Verfügung stehen. Diese Löschwassermenge muss gem. Cpl-Woch-VO von jedem Standplatz aus in einer Entfernung von maximal 200 Metern bereitstehen. 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: Auf dem Bestandsareal befindet sich eine hinreichend dimensionierte Trinkwasserleitung (DN 100), deren Verlängerung in das Erweiterungsgebiet in der Wegeparzelle nördlich der Zeltwiese bereits vorbereitet ist. Die Leitung ist an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen, die Installation erfolgte durch die Stadtwerke Soltau. Im Bereich der Erweiterungsfläche SO 4 werden durch den Platzbetreiber ein oder bei Bedarf zwei weitere Hydranten hergestellt.

Sollte die Menge nicht vollständig aus dem Trinkwassernetz entnommen werden können, sind dezentral Vorkehrungen zu treffen, um eine hinreichende Löschwasserversorgung sicher zu stellen (Brunnen o.ä.). Diese Vorkehrungen gehen zu Lasten des Betreibers. Soweit geboten, wird dies im städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Betreiber geregelt.

Die Erweiterungsfläche SO 4 ist mit ausreichenden Brandgassen entsprechend der Cpl-Woch-VO auszustatten. Jeder Standplatz muss an einer Brandgasse liegen und nach 10 Standplätzen muss eine weitere Brandgasse angeordnet werden.

Im Bereich SO 3 und SO 4 sollen offene Kleingaragen angeordnet werden können. Diese baulichen Anlagen müssen analog zu § 5 Abs. 5 Cpl-Woch-VO ebenfalls einen Abstand von mind. 2,5 m zur Standplatzgrenze einhalten müssen. Dies wird ergänzend in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Der § 7 Abs. 2 Nr. 3 NBauO darf hier keine Anwendung finden, da es seitens des Landkreises Heidekreis Bedenken des Brandschutzes gibt.

6 Umweltbelange

6.1 Immissionsschutz

Zur Entwurfsfassung wurde ein lärmtechnisches Gutachten von BMH, Garbsen erarbeitet, das als Anlage 4 der Begründung beigelegt ist.

Als zu beurteilende Geräuschquellen wurden die unmittelbar nördlich angrenzende Kreisstraße K 9 sowie das Heidepark-Resort berücksichtigt. Mit berücksichtigt wurden auch anlagentypische Kennwerte des Campingplatzes selbst in Bezug auf dessen emissionsrelevante Infrastruktur. Für die Kreisstraße wurden die vom Verkehrsgutachter, siehe Anlage 3 zur Begründung, ermittelten Verkehrsmengen zu Grunde gelegt.

Es hat sich herausgestellt, dass die gewerblichen Immissionen des Heidepark-Resort, die auf den Platz einwirken, von untergeordneter Bedeutung sind. Gleiches gilt für aus dem Platz selbst resultierende Immissionen auf benachbarte schutzwürdige Nutzungen (insb. Wohngebiete Drögenheide und Friedrichseck).

Einer vertiefenden Betrachtung bedürfen die verkehrsbedingten Lärmimmissionen im Plangebiet. Die unmittelbar der Kreisstraße zugeordneten Sondergebiete SO 1, SO 1* und SO 5 werden hinsichtlich ihres Schutzanspruchs angesichts der zulässigen Nutzungen Gewerbe-

gebieten bzw. Wohnnutzungen in Gewerbegebieten gleichgesetzt und bedürfen daher keiner weiteren Maßnahmen zum Schallschutz.

Für die festgesetzte Grünfläche „Zeltwiese“ ergeben sich tagsüber Mittelungspegel zwischen 51 und 56 dB(A) und nachts rd. 42 bis 46 dB(A), so dass der Orientierungswert für Campingplätze bereits ohne weitere Lärmschutzmaßnahmen eingehalten bzw. allenfalls leicht (max. 1 dB(A)) überschritten wird.

Für die weiteren schutzbedürftigen Sondergebiete SO 3 und SO 4 gilt Folgendes: Das Baugebiet SO 3 wird als „Wochenendplatz- und Wochenendhausgebiet“ für Kleinwochenendhäuser und Wochenendhäuser festgesetzt. Der Abstand des Nordrandes des Baugebietes von der relevanten Lärmquelle K 9 beträgt ca. 150 m. Das Baugebiet SO 4 wird als „Freizeitwohngebiet“ festgesetzt, Nutzungen analog SO 3 zzgl. Flächen / Standplätzen für Zelte, Caravans, Wohnmobile. Der Abstand der Baugrenze zur K 9 beträgt mind. 100 m.

Die DIN 18005, Beiblatt 1, sieht für die hier in Rede stehenden immissionsempfindlichen Baugebiete SO 3 und SO 4 keine unmittelbar anzuwendenden Orientierungswerte vor. Unter Bezug auf die Rechtsprechung (vgl. Lärmgutachten) ergibt sich ein Abwägungsspielraum bzgl. der einwirkenden Verkehrsimmissionen von 50 bis 60 dB(A) tags und 40 bis 45 dB(A) nachts.

Die Stadt Soltau entscheidet sich für einzuhaltende Zielwerte analog eines Allgemeinen Wohngebietes, WA, d.h. 55 / 45 dB(A). Zwar werden damit die Zielwerte für Wochenendhäuser überschritten, jedoch trägt dies der örtlichen Sondersituation Rechnung, wonach insb. in SO 4 zum einen feste Behausungen zur Vermietung an einen wechselnden Personenkreis vorgesehen sind M.a.W.: In SO 4 ist eine höhere Fluktuation und ein touristischerer Charakter zu erwarten als im (weiter entfernt von der K 9 gelegenen) SO 3. Die Schutzansprüche können daher höher angesetzt werden als bei einem Platz mit geringerem Wechsel (Tenor der Rechtsprechung).

Der Lärmgutachter hat diverse Varianten zum Lärmschutz gerechnet, vgl. Gutachten. Unbenommen des angesetzten Schutzanspruchs WA wurde dabei auch ein Ansatz analog eines Reinen Wohngebietes, WR, sprich 50/40 dB(A), geprüft: Um dies zu gewährleisten bedürfte es eines 3,5 m bis 4,5 m hohen Walls entlang der K 9, noch ca 100 m über den östlichen Plangebietsrand weiterverlaufend. Diese lärmtechnische „Ideallösung“ sieht die Stadt als nicht durchsetzbar an, da damit erhebliche Eingriffe in den Wald entlang der K 9 einhergehen würden und die visuelle Wirkung einer solchen Wallanlage entlang des saisonal stark frequentierten Radwegs an der K 9 (Richtung Heidepark Resort) nicht tragbar erscheint.

Die Wirksamkeit kürzerer und höherer Wälle hat der Gutachter ebenfalls geprüft – bei einem Verlauf lediglich nördlich des Plangebietes (ohne Weiterführung nach Osten, d.h. bei reduziertem Waldeingriff) und 5 m (!) Höhe würden die WR-Werte nachts immer noch auf ca. 1/3 der SO 4 Fläche überschritten – vgl. Gutachten, Tabelle 10.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen hat sich die Stadt Soltau daher dafür entschieden, auf aktiven Schallschutz entlang der K 9 zu verzichten. Wie dem Gutachten zu entnehmen, sind sowohl die gewerblichen Immissionen des Heideparks unkritisch wie auch die Tagimmissionen der K 9. Diesbezüglich eröffnet die Exposition der K 9 zum Gebiet zusätzlich die Option, auf den lärmabgewandten, attraktiven Südseiten der Gebäude die (dann geschützten) Freisitze einzurichten.

Nachts wird – ohne Schallschutz - an der Nordkante von SO 4 im Bereich der Baugrenze bei freier Schallausbreitung ein Wert von 44 dB(A) erreicht, auf Höhe der Nordkante von SO 3 werden 42 dB(A) ermittelt. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen zum Schutzanspruch sowie dem Umstand, dass tatsächlich vor Ort (infolge von Topografie, Ab-

schirmung durch dichten Wald, Bodenreibung und insb. Eigenabschirmung der Gebäude) tatsächlich eine geringere Einwirkung gegeben sein wird, sieht die Stadt Soltau gesunde Wohnverhältnisse als gegeben an. Dabei nimmt die Stadt auch Bezug auf die bestehenden Platzanlage, die seit Jahrzehnten in Betrieb ist und wo keinerlei Probleme / Beschwerden o.ä. in Bezug auf Verkehrslärm bekannt sind.

6.2 Artenschutzrechtliche Belange

Da es sich beim Großteil des Plangebietes 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 Begründung³. 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 wurden 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.

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

³ Hinweis: Der Gutachter hat als Plangebiet den Änderungsbereich der 65. Änderung des F-Plans unterstellt, der im Abgleich mit der verbindlichen Bauleitplanung den größeren potentiellen Eingriffsbereich darstellt.

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 Totholzhauften, sogar eine Aufwertung gegenüber der aktuellen Situation zur Folge haben.

Aus diesen Ergebnissen ergeben sich Anforderungen an den Artenschutz, die abzusichern sind. Der Gutachter empfiehlt 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. Da eine Aufteilung gemäß der tatsächlich in Anspruch genommenen Waldflächen schwerlich erfolgen kann, wird der „Worst-Case“-Ansatz in der Festsetzung berücksichtigt. Zudem wird die angeregte Erstellung von mind. einem Lesesteinhaufen im Übergang zum künftigen Waldrand festgesetzt (auf Totholz soll aus Brandschutzgründen verzichtet werden). Der Erhalt der angesprochenen Eichen darf auch ohne Festsetzung unterstellt werden: Es liegt im vordersten Interesse des Betreibers, seinen Baumbestand zu pflegen und zu erhalten, da er maßgeblich zum Platzcharakter beiträgt sowie eine zunehmend wichtiger werdende Funktion als Schattenspender erfüllt. Darüber hinaus weist der Gutachter auf die zu berücksichtigende Bauzeitenregelung hin, vgl. dazu auch allg. Hinweis III, sowie auf eine schonende Bauausführung, um die Eingriff zu minimieren.

Unter diesen Voraussetzungen sieht der Gutachter die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG als nicht berührt an. M.a.W: Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

6.3 Waldrechtliche Belange

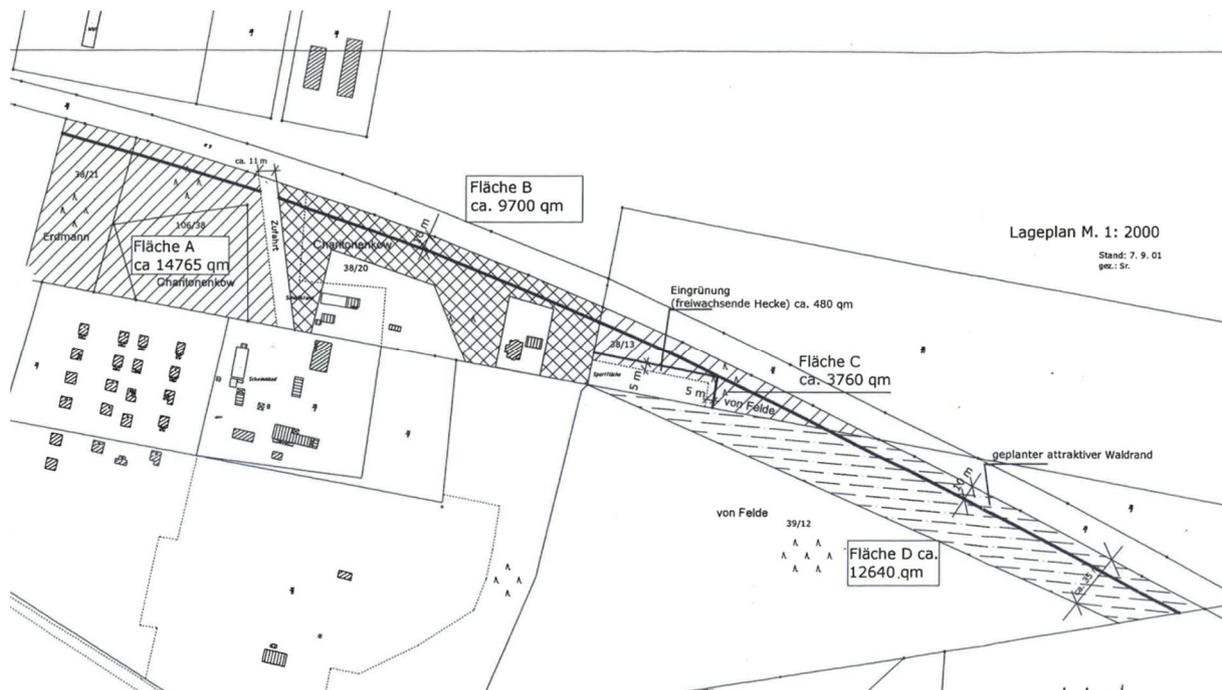
6.3.1 Ausgangslage Bestandsplan

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, siehe Abb. 7.

Fläche A ist nicht relevant, da nicht Bestandteil des Plangebietes. Wichtig ist 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 anzu-

setzenden Abstände von mind. 25 m unterschritten werden. M.a.W.: In den Randbereichen von SO 5 wird keine Waldumwandlung zur Gefahrenabwehr vorgenommen.

Abbildung 7: Anlegeplan zum städtebaulichen Vertrag 2001



Fläche B wird mit einer Größe von 9.700 m² angegeben⁴. Tatsächlich beträgt die Waldfläche in diesem Bereich allerdings, digital ermittelt, ausweislich der Festsetzungen im Ausgangsplan Wolterdingen Nr. 4 nur 8.616 + 249 = 8.865 m², vgl. Abb. 8.

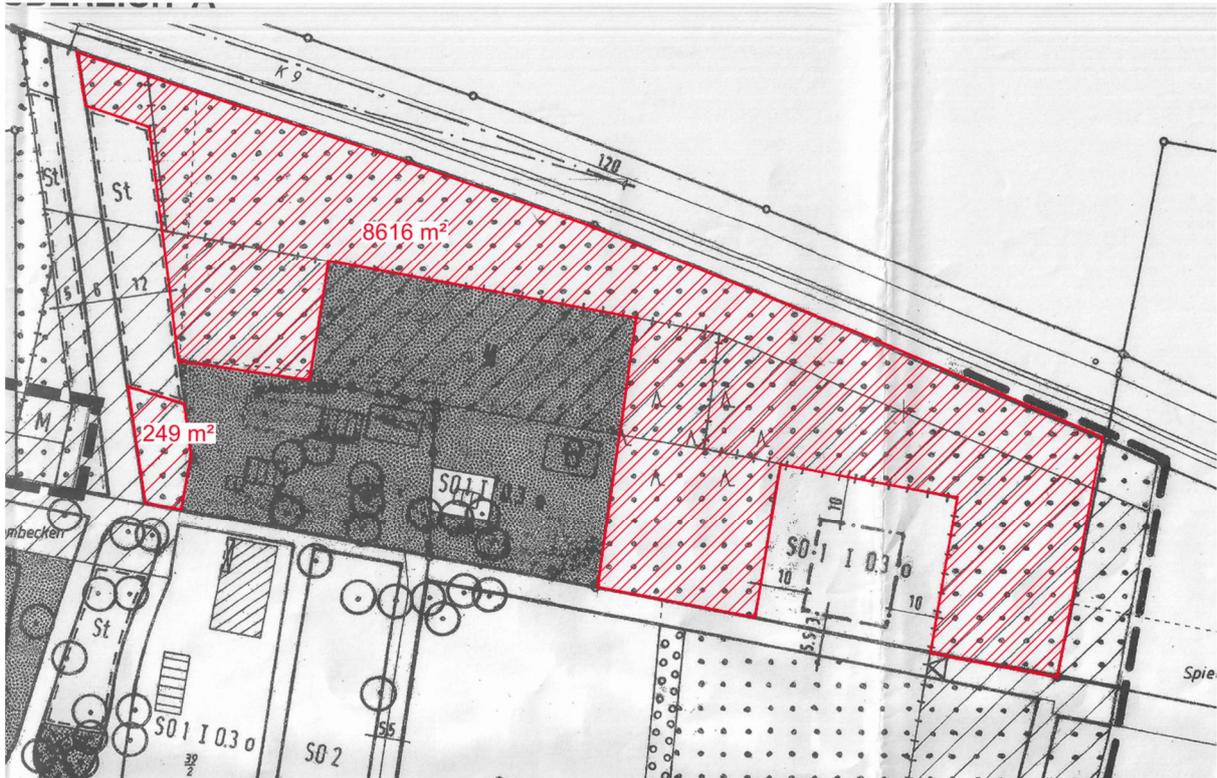
Von diesem 8.865 m² wurde mittels Baugenehmigungen bereits ein Anteil umgewandelt: Im Bereich der Zufahrt zum Platz wurde die im Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 4 enthaltene Stellplatzfläche zu Lasten des Waldes vergrößert. Dabei wurden 310 m² (insb. südlicher Bereich parallel zur Einfahrt) abgegolten (Az. 15050027) – diese Fläche bedarf keines Walderatzes mehr. Ebenfalls bereits abgegolten (Az. 15050026) wurde die Inanspruchnahme von 180 m² Waldfläche für den Bereich Zeltwiese / Schlaffässer im östlichen Randbereich der Grünfläche SO 1 des Ausgangsplans.

Somit reduziert sich der planerisch zu beurteilende Waldanteil im Bestand im Bereich der „Fläche B“ auf tatsächlich 8.375 m².

Der Bereich der festgesetzten Zeltwiese, der im Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 4 noch partiell als Wald festgesetzt war, vgl. Abbildung „Teilaufhebung“ auf dem Rechtsetzungsplan, wurde ebenfalls bereits umgewandelt und bedarf keiner erneuten Betrachtung. Die Umwandlung erfolgt seinerzeit im Zuge der Beantragung einer (längst nicht mehr existenten) Go-Cart-Bahn bzw. der Zeltwiese (Az. 15050024).

⁴ Warum seinerzeit waldverbessernde Maßnahmen in im B-Plan Wolterdingen Nr. 4 festgesetzten Stellplatzbereichen in Ansatz gebracht wurden, kann dahingestellt bleiben, da heute nicht mehr nachvollziehbar. Nach Aussage des Betreibers wurde seinerzeit gleichsam punktuell „unter Bäumen“ geparkt. Der Parkplatz war nicht ausgebaut.

Abbildung 8: Übergangsbereich zur K 9: Regelungen zur Gefahrenabwehr



Planzeichenerklärung:

	<p>Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind. Brandschutzflächen</p>	<p>NW-Seite: 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 bepflanzer Grünstreifen</p> <p>SO-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) 10 m reisirgfreier Wald</p> <p>NO-Seite 25 m reisirgfreier Wald</p>
---	--	--

6.3.2 Waldeingriffe Bestandsplan

Gegenüber dem Bestand von 8.375 m², s.o., beträgt der Flächenumfang im aktuellen Bebauungsplanentwurf im Bereich der „Fläche B“ ca. 8.362 m². Das bedeutet: Unter Berücksichtigung kleinräumiger Flächenverschiebungen liegt somit keine Waldumwandlung im Bereich der „Fläche B“ vor. Das rechnerische Defizit von 13 m² kann aus Sicht der Stadt Soltau als unerheblich vernachlässigt werden.

Unabhängig davon ist die Frage der strukturverbessernden Maßnahmen auf den o.g. 9.700 m², vgl. Abb. 7, anzusprechen. Auch hier geht die Planung davon aus, dass mit den o.g. Maßnahmen gemäß Aktenzeichen eine Reduzierung um 310 m² + 180 m² = 490 m² berücksichtigt werden kann, da diese erst aus ca. 2015 / 2016 stammen, sprich damals wurde bereits die „strukturverbesserte“ Ausgangslage berücksichtigt. Somit ergibt sich rechnerisch-bilanziell für die strukturverbessernden Maßnahmen in „Fläche B“ folgende Situation:

Soll:	9.700 m ² (gemäß städtebaulichem Vertrag 2001)
Ist:	8.362 m ² (Waldfestsetzung mit durchgeführter Strukturverbesserung gemäß vorliegendem B-Plan-Entwurf)
	310 m ² (Az. 15050027)
	<u>180 m² (Az. 15050026)</u>
Defizit rd.:	850 m ²

Dieses Defizit ist innerhalb der hier vorliegenden Planung auszugleichen. Dabei können und sollten analog der Zielsetzungen des städtebaulichen Vertrags ebenfalls strukturverbessernde Maßnahmen angesetzt werden. Gemäß Gutachten, siehe Anlage 5, ist dabei ein Faktor für die Verzögerung der Kompensation von 0,3 anzusetzen, so dass es einer Fläche von 850 m² x 1,3 = rd. 1.100 m² bedarf.

6.3.3 Waldfachliche Beurteilung Erweiterungsfläche

Zum Entwurf liegt aktualisiertes waldfachliches Gutachten vor, siehe Anlage 2 zu dieser Begründung.

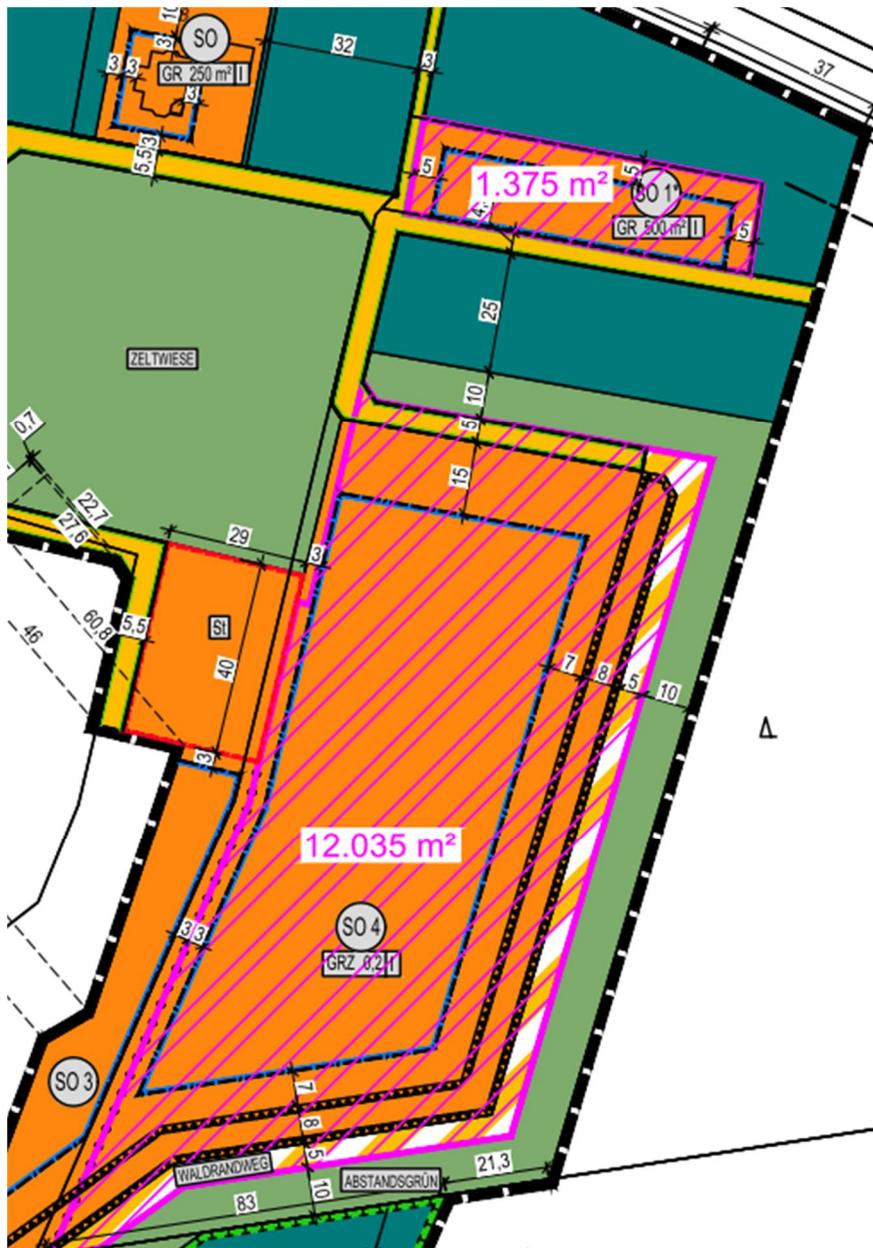
Die vom Gutachter ermittelte Waldumwandlungsfläche umfasst ca. 1,34 ha. In der nachstehenden Abbildung 9 ist die vom Gutachter zu Grunde gelegte Waldumwandlungsfläche abgegrenzt. Dazu ist erläuternd auszuführen:

Übergang zum bestehenden Platz nach Westen / Südwesten: Die Abgrenzung, sprich die Waldumwandlungsfläche, umfasst im Westen den 10 m tiefe, als reisirgfreien Waldrand festgesetzten Teil des Brandschutzstreifens des B-Plans Wolterdingen Nr. 4. Für die weiteren hier überplanten Flächen hat der rechtswirksame Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 4 i.d.F. der ersten Änderung bereits eine Waldumwandlung vorgenommen.

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, siehe oben. Der künftige Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 9 wird die Festsetzungen des Altplans hier aufgreifen und keine neue Waldumwandlung einleiten. Die entsprechenden Festsetzungen des künftigen Plans werden dies gewährleisten. Besondere Beachtung bedarf dabei das Sondergebiet SO1*, vgl. Abbildung 9: Hierbei handelt es sich um einen ehemaligen Bolzplatz, der künftig als Lagerplatz genutzt werden soll. Unbenommen dessen, dass diese Fläche nie baumbestanden war, betrachtet die Planung den Bereich als Lichtung im Wald und damit – anders als noch im Vorentwurf - als Bestandteil der Waldumwandlungsfläche.

Im gesamten Betrachtungsraum wurden keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG oder geschützte Landschaftsbestandteile angetroffen. Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie wurden ebenfalls nicht angetroffen.

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



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 Wertigkeit der Bestände von 1,42 für den kleineren Nordteil und 1,73 für den Südteil. Daraus ergibt sich unter Bezug auf die Ausführungsbestimmungen zum Nds. Waldgesetz (NWaldLG) ein Kompensationserfordernis von 1 : 1,1 bzw. 1 : 1,2. Daraus errechnet sich insgesamt eine Fläche von 1,595 ha Kompensation. Davon muss die Umwandlungsfläche von 1,34 ha zwingend als Erstaufforstung wiederhergestellt werden, der

sich aus der Wertigkeit ergebende Zusatzbedarf von 0,254 ha kann auch in Form von waldaufwertenden Unterpflanzungen umgesetzt werden, wobei in Abhängigkeit von der konkreten örtlichen Situation ein entsprechender Faktor vorzusehen ist. Gemäß Gutachten, siehe Anlage 5, ist ein Faktor von 0,6 anzusetzen, so dass es einer Fläche von $2.545 \text{ m}^2 \times 1,6 = \text{ca. } 4.071 \text{ m}^2$ bedarf.

Zu beachten ist, dass etwaige Anforderungen aus der naturschutzrechtlichen Kompensation mit den forstlichen Maßnahmen „verrechnet“ werden können, siehe dazu Abschnitt 6.4.

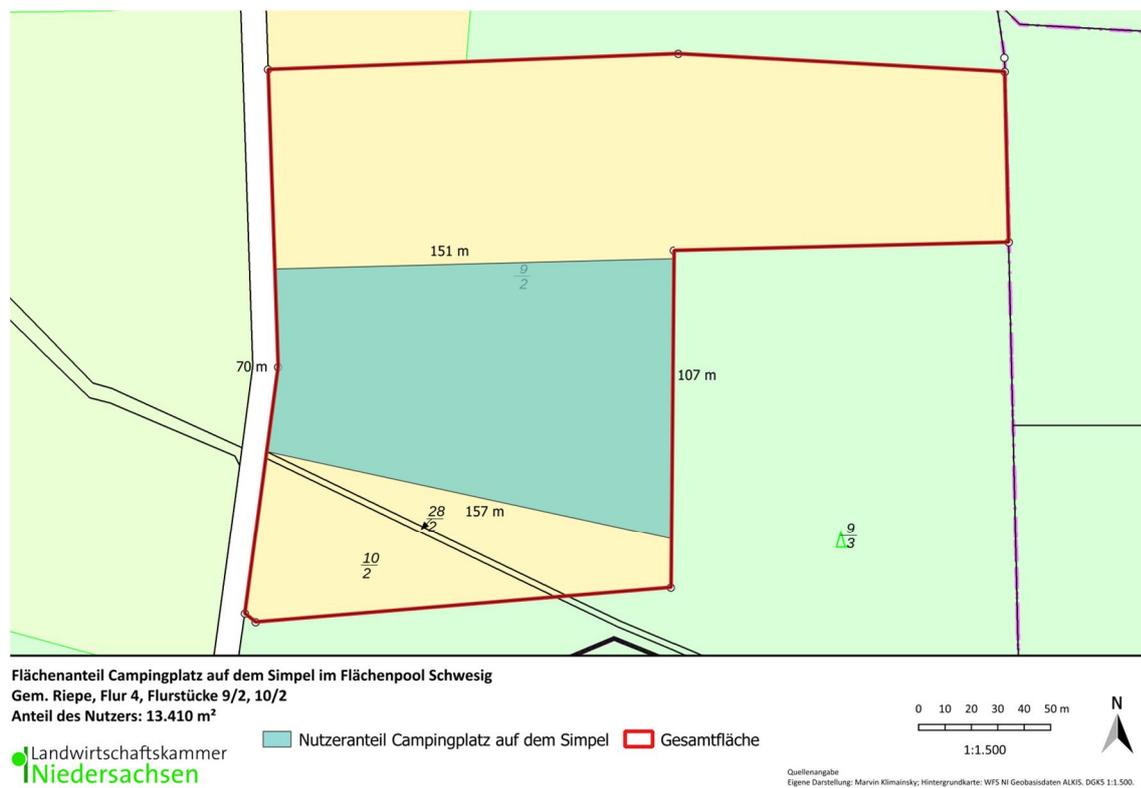
6.3.4 Waldersatz - extern

Der Eingriffsverursacher bedient sich hinsichtlich der Kompensation bei der Landwirtschaftskammer, da er über keine eigenen Flächen verfügt. Eine Aufforstung von Ackerflächen soll im Sinne der örtlichen Landwirtschaft vermieden werden.

Die konkrete Sicherung der forstlichen Ersatzmaßnahme(n) über einen ergänzenden städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan.

Auf einer 1,34 ha großen Teilfläche eines Poolgrundstücks für forstliche Ersatzmaßnahmen, siehe folgender Lageplan, Gemarkung Riepe, Flur 4, Flurstücke 9/2 und 10/2, erfolgt die Entwicklung eines standortgerechten, heimischen, klimaangepassten Laubgehölzbestandes.

Abbildung 10: Vorhabenbezogener Flächenanteil an der Gesamtpoolfläche Riepe



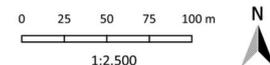
Die Maßnahmenplanung inkl. der konkreten Pflanzpläne sind dem Ökologischen Konzept der LWK, FA Nordheide-Heidmark, Verfasser M. Klimainksky, Stand 31.08.2023, zu entnehmen, vgl. Anlage 6 zu dieser Begründung. Die Zustimmung des Eigentümers der Fläche liegt vor.

Das gesamte Poolgrundstück mit übergeordneter räumlicher Einordnung ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

Abbildung 11: Übersichtsplan Gesamtpoolfläche Riepe



Luftbildausschnitt Kompensationsmaßnahme Schwesig, Volker
Kompensationsfläche
Gemarkung Riepel, Flur 4, Flurstücke 9/2, 10/2 (40.653 m²)



Landwirtschaftskammer
Niedersachsen

Quellenangabe
Eigene Darstellung: Marvin Klimainky, Luftbild: Esri, "Luftbildausschnitt Kompensationsmaßnahme Christian Claus" [Grundkarte], 1:2.500, "World Imagery", 01.07.2022,
https://server.arcgisonline.com/ArcGIS/rest/services/World_Imagery/MapServer/tile/{z}/{y}/{x}, [05.07.2022]; Hintergrundkarte: Geobasisdaten Niedersachsen, "DGN 5", 1:5.000,
1:100.000 https://www.geobasisdaten.niedersachsen.de/geomap/auth/grau_dyn?, [05.07.2022].

6.3.5 Waldverbessernde Maßnahmen

Hinsichtlich des forstlichen Ersatzes wird auf die Zielsetzungen des Landschaftsrahmenplans hinsichtlich der Aufwertung des Kiefernstandes östlich des Planbereichs hin zu einem naturnahen Laubwald hingewiesen. Zwar ist ein Ersatz im Verhältnis 1:1 zwingend als Mindestanforderung nötig, siehe oben Abschnitt 6.3.4 – darüber hinausgehende, sich aus der Wertigkeit der Bestände ergebende Anforderungen können jedoch auch im Zuge waldverbessernder Maßnahmen abgegolten werden, s.o. Dies ist in den dem Betreiber gehörenden Waldflächen südöstlich des Plangebietes vorgesehen.

Das Gutachten dazu, siehe Anlage 5 zu dieser Begründung, ermittelte für den Zusatzbedarf von 0,254 ha einen Faktor von 1,6, wodurch sich eine Fläche von rd. 4.100 m² ergab. Diese Fläche im südöstlichen Anschluss an das bisherige Plangebiet wird zur Entwurfsfassung mit in den Geltungsbereich einbezogen, ergänzt um die erforderlichen rd. 1.100 m² Fläche, die sich aus dem Defizit betreffs „Fläche B“ im Nordteil des Plangebietes ergeben. Summarisch umfasst die Maßnahmenfläche hierfür somit **5.200 m²**.

Die vom Gutachter gemäß Anlage 5 vorgesehenen waldverbessernden Pflanzmaßnahmen werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Den Anforderungen des Landschaftsrahmenplans wird damit nachgekommen.

6.3.6 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 werden nur strauchartige Laubgehölze zugelassen. Dieser 10 m tiefe Streifen gilt noch als Wald (analog des „reisigfreien“ Waldrandstreifens im B-Plan Nr. 4). 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. In Bezug auf SO 1* erkennt die Stadt Soltau keine Gefahrenlage, da die Fläche keinem menschlichen Aufenthalt dient und etwaige Sachschäden angesichts der dort zulässigen Nutzung hinnehmbar sind.

6.4 Naturschutzrechtliche Kompensation

Neben der auf dem Waldrecht basierenden Kompensation, siehe Abschnitt 6.3, ist der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf zu ermitteln.

Im Erweiterungsbereich werden Waldbiotope überplant. Für diese Flächen ergeben sich die Biotoptypen aus dem forstfachlichen Beitrag, Anlage 2, siehe dort Abschnitt 5 „Biotoptypenkartierung“. Geschützte Biotope liegen nicht vor. Naturschutzrechtlich relevante Eingriffe in den Waldbestand im nördlichen Bereich, sprich südlich der K 9, sieht die Stadt Soltau nicht, vgl. Abschnitt 6.3.2, abgesehen vom Ausgleich des vertraglich festgelegten Flächenverlustes für die strukturverbessernden Maßnahmen, s.o.

Darüber hinaus ergeben sich punktuelle Eingriffe im Bestandsareal, die folgend im Einzelnen beschrieben werden. Da es sich nicht um einen klar abgegrenzten Eingriffsbereich handelt, wird auf eine tabellarische Gegenüberstellung verzichtet: Die folgenden Erläuterungen zu den Einzelaspekten erleichtern demgegenüber die Nachvollziehbarkeit. Im Einzelnen ist festzustellen:

1. Kein Eingriffsbereich

Aufgrund der sich eng am Bestand orientierenden Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden die Baugebiete SO 1 und SO 5 nicht als Eingriffsflächen quantifiziert. Das Gleiche gilt für SO 3, da das Maß der baulichen Nutzung unverändert bleibt. Auch die festgesetzte Fläche für Stellplätze nördlich von SO 3, die unbefestigt bleiben muss, wird als eingriffsneutral gegenüber der vormaligen Baugebietsfestsetzung (mit Fahrweg) angesehen.

Ebenfalls nicht als Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn angesehen werden die Grünstreifen im Übergang zum Waldrand, die entsprechend als Waldrandflächen mit strauchartigen Gehölzen auszubilden sind. Diese Streifen fanden sich, räumlich versetzt, bereits vorher im Übergang zum Wald. Die im Bereich der Zeltwiese zulässigen baulichen Anlagen, siehe § 5 der textlichen Festsetzung werden ebenfalls nicht näher betrachtet, da diese durch die Standortnahmen und flächengleichen Randeinpflanzungen der Zeltwiese ausgeglichen werden.

2. Eingriffsbereich

Unter Bezug u.a. auf die Ausführungen in Abschnitt 4.3.2 zum Maß der baulichen Nutzung gilt als Eingriffsbereich:

- Verlust von 5 x 150 m Pflanzstreifen (vgl. BP Wolterdingen Nr. 4) im Bereich der Zeltwiese. Ausgangswertigkeit Siedlungsgehölz, Wertstufe 3; Planwertigkeit Wertstufe 1 (Scherrasenfläche als Teil der Zeltwiese).
- Verlust von 5 x 170 m Pflanzstreifen (vgl. BP Wolterdingen Nr. 4) im Übergangsbereich zu SO 3-Bestand. Ausgangswertigkeit Siedlungsgehölz, Wertstufe 3; Planwertigkeit Wertstufe 1 (Scherrasenfläche als Teil der Standplätze).
- SO 1* Teilversiegelung auf 500 m². Ausgangswertigkeit Sportanlage⁵, Wertstufe 2; Planwertigkeit Wertstufe 0.
- SO 1* Restfläche auf 875 m². Ausgangswertigkeit Sportanlage, Wertstufe 2; Planwertigkeit Wertstufe 1 (vegetationslose Lagerflächen).
- SO 4 Teilversiegelung gemäß zulässiger GR für Hauptanlagen auf 1.520 m². Ausgangswertigkeit WJN, WZK, WPB, Wertstufe 2/5; Planwertigkeit Wertstufe 0.
- SO 4 Teilversiegelung gemäß zulässiger GR Nebenanlagen / Zufahrten auf 1.313 m²⁶. Ausgangswertigkeit WJN, WZK, WPB, Wertstufe 2/5; Planwertigkeit Wertstufe 0.
- SO 4 Wegeflächen auf 3.000 m². Ausgangswertigkeit WJN, WZK, WPB, Wertstufe 2/5; Planwertigkeit Wertstufe 1 (vegetationslose Wegeflächen).
- SO 4 Restflächen mit ca. 4.767 m². Ausgangswertigkeit WJN, WZK, WPB, Wertstufe 2/5; Planwertigkeit Wertstufe 1 (Scherrasenfläche als Teil der Standplätze).
- Waldrandweg im Bereich SO 4, ca. 1.000 m². Ausgangswertigkeit WJN, WZK, WPB, Wertstufe 2/5; Planwertigkeit Wertstufe 1 (vegetationslose Wegeflächen)

Der Eingriffsbereich umfasst $1.170 + 750 + 850 + 1.375 + 10.600 + 1.000 \text{ m}^2 = 15.745 \text{ m}^2$.

3. Ermittlung der Ausgangswertigkeit

Unter Bezug auf die obigen Ausführungen zum Eingriffsbereich ergibt sich:

Stellplatzfläche:	1.170 m ² x 5	= 5.850 Wertpunkte
Pflanzstreifen:	(750 + 850) m ² x 3	= 4.800 Wertpunkte
SO 1*:	1.375 m ² x 2	= 2.750 Wertpunkte
SO 4:	10.600 m ² x 3,62**	= 38.370 Wertpunkte
Waldrandweg	1.000 m ² x 3,62**	= 3.620 Wertpunkte
Summe		= 55.390 Wertpunkte

** gemittelter Faktor gemäß folgender Berechnung:

WZK-Fläche netto (abzgl. Walderhalt südlich von SO 1*):	6.450 m ² x Faktor 2	= 12.900 Wertpunkte
WPB-Fläche:	10.870 m ² x Faktor 5	= 54.350 Wertpunkte
WJN-Fläche:	2.830 m ² x Faktor 2	= 5.660 Wertpunkte
Summe:		72.910 Wertpunkte

=> 72.910 WP : anrechenbare Fläche von 20.150 m² = 3,62.

⁵ Gemäß Waldgutachten Kankowski handelt es sich hier in der Umgebung um geringwertigen Wirtschaftswald aus vorrangig Birke und Kiefer. Eine Ausdifferenzierung der Bestände gemäß der einzelnen Eingriffsflächen liegt nicht vor. Der ehemalige Sportplatz selbst ist eine Rasenfläche und wird daher naturschutzrechtlich mit 2 Wertpunkten / m² angesetzt.

⁶ Herleitung gemäß Regelungen der textl. Festsetzungen pro Haus: 10 m² Überschreitung der GR durch untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen mit 6 m² (15 m³), Kleingaragen mit 16,5 m², Zuwegungen mit 20 m² = 52,5 m². Bei 25 Häusern (vgl. Abschnitt 4.3.2: 14 + 11) ergeben sich rechnerisch 1.312,5 m².

4. Ermittlung der Planwertigkeit

Unter Bezug auf die obigen Ausführungen zum Eingriffsbereich ergibt sich:

Pflanzstreifen:	(750 + 850) m ² x 1	= 1.600 Wertpunkte
SO 1*:	500 m ² x 0	= 0 Wertpunkte
SO 1*	875 m ² x 1	= 875 Wertpunkte
SO 4:	2.833 m ² x 0	= 0 Wertpunkte
SO 4:	7.767 m ² x 1	= 7.767 Wertpunkte
Waldrandweg	1.000 m ² x 1	= 1.000 Wertpunkte
Summe		= 11.240 Wertpunkte

5. Kompensatorisches Defizit

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich aus naturschützerischer Sicht gemäß Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Nds. Städtetages, Ausgabe 2013, somit ein Defizit von ca. 44.150 Wertpunkten.

6. Abgleich mit dem forstlichen Ersatz

Die Stadt Soltau unterstellt davon, dass das naturschützerisch-bilanzielle Defizit durch die durchzuführenden forstlichen Maßnahmen mit behoben werden kann, da mit einer Aufforstung und waldverbessernden Maßnahmen in aller Regel auch eine naturschutzrechtliche Wertsteigerung gegenüber dem Ausgangszustand einhergeht.

Konkret gilt hier für die externe Poolmaßnahme unter Bezug auf die Bilanzierung der Schutzgüter in Anlage 6 – heruntergerechnet auf den vorhabenbezogenen Anteil von 1,34 ha:

- Aufwertung Waldränder, jeweils ca. 1.100 m² im Westen und Osten, insgesamt ca. 2.200 m², um 2 Wertstufen = 4.400 Punkte plus.
- Aufwertung Zielbiotop WQL, Eichenmischwald, 11.200 m², um 3 Wertstufen = 33.600 Punkte plus.

Durch die forstliche Maßnahme ergibt sich in der naturschutzrechtlichen Bilanzierung somit insgesamt ein Plus von 38.000 Punkten.

Es verbleibt noch ein naturschutzrechtlich bilanzielles Defizit von 6.150 Punkten. Ergänzend erfolgen waldverbessernde Maßnahmen auf rd. 5.200 m² im südöstlichen Anschluss an den Geltungsbereich.

Gemäß Anlage 5 handelt es sich im Ausgangszustand um Kiefern-Reinbestände, vereinzelt mit Birke. Als Ziel-Zustand wird der Waldentwicklungstyp WET 17, Eiche mit Kiefer, angestrebt. Hier kann eine Aufwertung von 2 Punkten / m² (langfristig 3 Punkten), also ein weiteres Plus von ca. 10.000 Punkten, unterstellt werden.

Zusammenfassend kann mit dem forstlichen Ersatz somit auch die naturschutzrechtliche Kompensation geleistet werden, weil im vorliegenden Fall nahezu ausschließlich Eingriffe in Wald erfolgen, d.h. keine anderen wertvollen Biotoptypen betroffen sind.

7 Flächenbilanz

<u>Geltungsbereich:</u>	56.350 m ²
Verkehrsflächen:	2.440 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung:	1.780 m ²
Baugebiete	SO 1: 5.470 m ²
	SO 1*: 1.380 m ²
	SO 3: 4.970 m ²
	SO 4: 10.590 m ²
	SO 5: 1.430 m ²
Grünflächen	11.960 m ²
Wald	11.150 m ²
Wald mit Maßnahmen	5.200 m ²

Teil B:

8 Umweltbericht

8.1 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 Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und räumlichen Ergänzung eines überregional bedeutsamen Campingplatzes geschaffen werden. Der Geltungsbereich umfasst ca. 5,6 ha.

Parallel zu diesem Bebauungsplan wird 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 Verfahren 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.

8.2 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Sicherung und Entwicklung eines bestehenden Campingplatzes von überregionaler Bedeutung. Er nimmt dabei eine Anpassung des Planungsrechts an vorhandene Nutzungsstrukturen sowie eine räumliche Erweiterung in bestehende Waldflächen hinein als einzig mögliche Erweiterungsoption. Der Plan dient der Schaffung möglichst variabler Nutzungsmöglichkeiten im Erweiterungsbereich, wobei eine Nutzung vorhandener, hinreichend dimensionierter Erschließungsanlagen vorgesehen ist.

Konkret setzt der Bebauungsplan Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO mit unterschiedlicher Zweckbestimmung fest, mit denen die Bestandszulässigkeiten aus dem Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 4 fortgeschrieben werden. Der Bebauungsplan nimmt eine Waldumwandlung vor.

8.3 Umweltziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

Fachgesetze

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

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

Sonstige weitere Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld des Plangebietes.

Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) stellt im Rahmen der Karte „Arten und Biotope“ für das Plangebiet 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 Geltungsbereich 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 sollte geprüft werden, 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.

8.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung

Die Erweiterungsflächen stellen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt als Waldflächen dar, die im Norden, d.h. im Übergang zur K 9, bereits teilweise anthropogen geprägt sind. Bei den Waldbiotopen handelt es überwiegend um Birken- / Kiefernwald. Insofern hat der überwiegende Teil des Plangebietes eine vergleichsweise 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.

8.5 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Beschreibung:

Die Erweiterungsflächen des Geltungsbereiches umfassen unmittelbar an einen bestehenden Campingplatz angrenzende Waldbereiche, teils vorgeprägt, teils von direkt angrenzenden einer Kreisstraße, K 9, beeinträchtigt. Südlich des Planbereichs verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg, der sog. Heidschnuckenwanderweg.

Bewertung:

Im Zuge des Verfahrens wurde eine lärmtechnische Untersuchung erstellt, um den Nachweis der Verträglichkeit der geplanten Erholungsnutzung mit dem verkehrsbedingten Lärm einerseits sowie den Immissionen des Heideparkresorts andererseits zu erbringen. Dies wurde nachgewiesen. Von der Platzanlage selbst gehen ebenfalls keine relevanten Immissionen auf die umgebenden empfindlichen (Wohn-)Nutzungen aus.

Der Wanderweg bleibt von der Planung unberührt. Es sei darauf hingewiesen, dass im Zuge der anstehenden Neuzertifizierung des Weges eine abschnittsweise Umverlegung vorgesehen ist, ggf. auch über Flächen des Campingplatzes. Der Betreiber hat hierzu ein konstruktives Zusammenwirken zugesagt. 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 weist das schalltechnische Gutachten die Verträglichkeit der Planung nach.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung:

Der Erweiterungsbereich 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) wurde eine entsprechende Erhebung durchgeführt, ebenso bei geschützten Biotoptypen.

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.

Gemäß der vorliegenden fachgutachterlichen Aussagen zum Artenschutz können die Eingriffe bewältigt werden.

Ergebnis:

Aus dem Verlust der Lebensraumpotenziale bei der Überbauung von Flächen mit Gebäuden und Nebenanlagen sowie Verkehrsflächen resultiert ein erhebliches Risiko für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG werden unter Berücksichtigung von im Plan festzusetzenden Maßnahmen nicht berührt. Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG liegen im Plangebiet nicht vor.

Schutzgüter Boden und Fläche

Beschreibung:

Der Geltungsbereich gehört zur Bodengroßlandschaft Geestplatten und Endmoränen, als Bodentyp steht eine Flacher Braunerde-Podsol an.⁷

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.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden.⁸

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 Altlastlagerungen und Rüstungsaltlasten sind im Planbereich derzeit nicht bekannt.

In Hinblick auf Kampfmittel wurde eine Luftbildauswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst in Auftrag gegeben. Mit Schreiben vom 06.06.2023 wurde mitgeteilt, dass sich ein etwaiger Verdacht nicht bestätigt hat und kein Handlungsbedarf besteht (Ergebniskarte BA-2023-00038).

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

Bewertung:

Im Plangebiet 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.

⁷ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - BÜK 1:50.000

⁸ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Suchräume für schutzwürdige Böden, ackerbauliches Ertragspotenzial

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 wird die geplante Nutzung ein vergleichsweise geringes Maß an Versiegelung mit sich bringen (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.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Planbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Grundwasseroberfläche liegt bei 10 bis 15 m unter Gelände⁹.

Der Geltungsbereich 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 ist vergleichsweise gering. 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. Erhebliche nachhaltige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgüter Luft und Klima

Beschreibung:

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

In der Umgebung des Geltungsbereiches 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 verändern. Infolge der ver-

⁹ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Hydrogeologie, Lage der GW-Oberfläche (HÜK200)

gleichsweise 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.

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Der Erweiterungsbereich 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 Planbereich 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 wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung begrenzt. Es ist lediglich von eingeschossiger, vergleichsweise flächenextensive Bebauung vorgesehen, bei der durch umfangreiche Durchgrünungsmaßnahmen eine landschaftsgerechte Gestaltung zu erwarten ist.

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), verbleibt für das Schutzgut Landschaft keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung:

Das Vorkommen von Kulturgütern im Planungsbereich 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. Zur genannten Gas-

leitung werden hinreichende Abstände eingehalten, eine Beeinträchtigung ist nicht erkennbar.

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.

8.6 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.)** in Hinblick auf Angaben zur der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung gilt: Grundsätzlich lässt die geplante Nutzung diesbezüglich keine erheblichen Auswirkungen erwarten, da Ruhe und Erholung elementare Bestandteile der Planungskonzeption sind.
- dd.)** Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung werden sich in einem bisher schon gegebenen Rahmen bewegen. Es handelt sich um wohngebietsvergleichbare Abfälle, an deren Verwertung keine besonderen Ansprüche gestellt werden.
- ee.)** Ein erhebliches Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (durch z.B. Unfälle oder Katastrophen) lässt die geplante Nutzung nicht erwarten.
- ff.)** Der Geltungsbereich 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 kumulie-

rende Vorhaben in der näheren Umgebung bekannt. Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

gg.) Die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Treibhausgasemissionen) sind angesichts der geplanten Nutzung mit ihrer vergleichsweise geringen Nutzungsintensität als nicht erheblich anzusehen.

hh.) Die Art der eingesetzten Stoffe für den Bau- und Betrieb der zukünftigen Nutzungen wird vergleichbar einem Wohngebiet sein und daher erkennbar nicht umweltrelevant.

8.7 Artenschutzrechtliche Belange / Kompensation / Pflanzliste

8.7.1 Artenschutz

Da es sich beim Großteil des Planbereichs 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, eine Potentialanalyse für 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 Erweiterungsbereichs 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 die Anforderungen an den Artenschutz. 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.

8.7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

1. Kein Eingriffsbereich

Aufgrund der sich eng am Bestand orientierenden Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden die Baugebiete SO 1 und SO 5 nicht als Eingriffsflächen quantifiziert. Das Gleiche gilt für SO 3, da das Maß der baulichen Nutzung unverändert bleibt. Auch die festgesetzte Fläche für Stellplätze nördlich von SO 3, die unbefestigt bleiben muss, wird als eingriffsneutral gegenüber der vormaligen Baugebietsfestsetzung (mit Fahrweg) angesehen. Ebenfalls nicht als Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn angesehen werden die Grünstreifen im Übergang zum Waldrand, die entsprechend als Waldrandflächen mit strauchartigen Gehölzen auszubilden sind. Die im Bereich der Zeltwiese zulässigen baulichen Anlagen, siehe § 5 der textlichen Festsetzung werden ebenfalls nicht näher betrachtet, da diese durch die standortnahen und flächengleichen Randeinpflanzungen der Zeltwiese ausgeglichen werden.

2. Eingriffsbereich

Unter Bezug u.a. auf die Ausführungen in Abschnitt 4.3.2 zum Maß der baulichen Nutzung gilt als Eingriffsbereich:

- Verlust von 5 x 150 m Pflanzstreifen (vgl. BP Wolterdingen Nr. 4) im Bereich der Zeltwiese. Ausgangswertigkeit Siedlungsgehölz, Wertstufe 3; Planwertigkeit Wertstufe 1 (Scherrasenfläche als Teil der Zeltwiese).
- Verlust von 5 x 170 m Pflanzstreifen (vgl. BP Wolterdingen Nr. 4) im Übergangsbereich zu SO 3-Bestand. Ausgangswertigkeit Siedlungsgehölz, Wertstufe 3; Planwertigkeit Wertstufe 1 (Scherrasenfläche als Teil der Standplätze).
- SO 1* Teilversiegelung auf 500 m². Ausgangswertigkeit Sportanlage¹⁰, Wertstufe 2; Planwertigkeit Wertstufe 0.

¹⁰ Gemäß Waldgutachten Kankowski handelt es sich hier in der Umgebung um geringwertigen Wirtschaftswald aus vorangig Birke und Kiefer. Eine Ausdifferenzierung der Bestände gemäß der einzelnen Eingriffsflächen liegt

- SO 1* Restfläche auf 875 m². Ausgangswertigkeit Sportanlage, Wertstufe 2; Planwertigkeit Wertstufe 1 (vegetationslose Lagerflächen).
- SO 4 Teilversiegelung gemäß zulässiger GR für Hauptanlagen auf 1.520 m². Ausgangswertigkeit WJN, WZK, WPB, Wertstufe 2/5; Planwertigkeit Wertstufe 0.
- SO 4 Teilversiegelung gemäß zulässiger GR Nebenanlagen / Zufahrten auf 1.313 m²¹¹. Ausgangswertigkeit WJN, WZK, WPB, Wertstufe 2/5; Planwertigkeit Wertstufe 0.
- SO 4 Wegeflächen auf 3.000 m². Ausgangswertigkeit WJN, WZK, WPB, Wertstufe 2/5; Planwertigkeit Wertstufe 1 (vegetationslose Wegeflächen).
- SO 4 Restflächen mit ca. 4.767 m². Ausgangswertigkeit WJN, WZK, WPB, Wertstufe 2/5; Planwertigkeit Wertstufe 1 (Scherrasenfläche als Teil der Standplätze).
- Waldrandweg im Bereich SO 4, ca. 1.000 m². Ausgangswertigkeit WJN, WZK, WPB, Wertstufe 2/5; Planwertigkeit Wertstufe 1 (vegetationslose Wegeflächen)

Der Eingriffsbereich umfasst mithin $1.170 + 750 + 850 + 1.375 + 10.600 \text{ m}^2 + 1.000 \text{ m}^2 = 15.745 \text{ m}^2$.

3. Ermittlung der Ausgangswertigkeit

Unter Bezug auf die obigen Ausführungen zum Eingriffsbereich ergibt sich:

Stellplatzfläche:	1.170 m ² x 5	= 5.850 Wertpunkte
Pflanzstreifen:	(750 + 850) m ² x 3	= 4.800 Wertpunkte
SO 1*:	1.375 m ² x 2	= 2.750 Wertpunkte
SO 4:	10.600 m ² x 3,62**	= 38.370 Wertpunkte
Waldrandweg	1.000 m ² x 3,62**	= 3.620 Wertpunkte
Summe		= 55.390 Wertpunkte

** gemittelter Faktor gemäß folgender Berechnung:

WZK-Fläche netto (abzgl. Walderhalt südlich von SO 1*):	6.450 m ² x Faktor 2	= 12.900 Wertpunkte
WPB-Fläche:	10.870 m ² x Faktor 5	= 54.350 Wertpunkte
WJN-Fläche:	2.830 m ² x Faktor 2	= 5.660 Wertpunkte
Summe:		72.910 Wertpunkte

=> 72.910 WP : anrechenbare Fläche von 20.150 m² = 3,62.

4. Ermittlung der Planwertigkeit

Unter Bezug auf die obigen Ausführungen zum Eingriffsbereich ergibt sich:

Pflanzstreifen:	(750 + 850) m ² x 1	= 1.600 Wertpunkte
SO 1*:	500 m ² x 0	= 0 Wertpunkte
SO 1*	875 m ² x 1	= 875 Wertpunkte
SO 4:	2.833 m ² x 0	= 0 Wertpunkte
SO 4:	7.767 m ² x 1	= 7.767 Wertpunkte
Waldrandweg	1.000 m ² x 1	= 1.000 Wertpunkte
Summe		= 11.240 Wertpunkte

5. Kompensatorisches Defizit

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich aus naturschützerischer Sicht gemäß Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Nds. Städtetages, Ausgabe 2013, ein Defizit von ca. 44.150 Wertpunkten.

6. Abgleich mit dem forstlichen Ersatz

Die Stadt Soltau unterstellt davon, dass das naturschützerisch-bilanzielle Defizit durch die durchzuführenden forstlichen Maßnahmen mit behoben werden kann, da mit einer Auffors-

nicht vor. Der ehemalige Sportplatz selbst ist eine Rasenfläche und wird daher naturschutzrechtlich mit 2 Wertpunkten / m² angesetzt.

¹¹ Herleitung gemäß Regelungen der textl. Festsetzungen pro Haus: 10 m² Überschreitung der GR durch untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen mit 6 m² (15 m³), Kleingaragen mit 16,5 m², Zuwegungen mit 20 m² = 52,5 m². Bei 25 Häusern (vgl. Abschnitt 4.3.2: 14 + 11) ergeben sich rechnerisch 1.312,5 m².

tung und waldverbessernden Maßnahmen in aller Regel auch eine naturschutzrechtliche Wertsteigerung gegenüber dem Ausgangszustand einhergeht.

Konkret gilt hier für die externe Poolmaßnahme unter Bezug auf die Bilanzierung der Schutzgüter in Anlage 6 – heruntergerechnet auf den vorhabenbezogenen Anteil von 1,34 ha:

- Aufwertung Waldränder, jeweils ca. 1.100 m² im Westen und Osten, insgesamt ca. 2.200 m², um 2 Wertstufen = 4.400 Punkte plus.
- Aufwertung Zielbiotop WQL, Eichenmischwald, 11.200 m², um 3 Wertstufen = 33.600 Punkte plus.

Durch die forstliche Maßnahme ergibt sich in der naturschutzrechtlichen Bilanzierung somit insgesamt ein Plus von 38.000 Punkten.

Es verbleibt noch ein naturschutzrechtlich bilanzielles Defizit von 6.150 Punkten. Ergänzend erfolgen waldverbessernde Maßnahmen auf rd. 5.200 m² im südöstlichen Anschluss an den Geltungsbereich. Gemäß Anlage 5 handelt es sich im Ausgangszustand um Kiefern-Reinbestände, vereinzelt mit Birke. Als Ziel-Zustand wird der Waldentwicklungstyp WET 17, Eiche mit Kiefer, angestrebt. Auch hier kann eine Aufwertung von 2 Punkten / m² (langfristig 3 Punkten), also ein weiteres Plus von ca. 10.000 Punkten, unterstellt werden.

Zusammenfassend kann mit dem forstlichen Ersatz somit auch die naturschutzrechtliche Kompensation geleistet werden, weil im vorliegenden Fall nahezu ausschließlich Eingriffe in Wald erfolgen, d.h. keine anderen wertvollen Biotoptypen betroffen sind.

8.7.3 Waldumwandlung

Zur Beurteilung der waldrechtlichen Belange liegt ein forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung aus Sept. 2023 vor, erstellt vom Büro Waldtext, Dipl.-Ing. (FH) Kankowski.

Die vom Gutachter angesetzte Waldumwandlungsfläche umfasst ca. 1,34 ha.

Im Betrachtungsraum sind keine geschützten Biotope oder geschützte Landschaftsteile vorhanden. Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie wurden nicht angetroffen.

Der Gutachter hat die Waldfunktionen bewertet (Nutzfunktion, Schutzfunktion, Erholungsfunktion) und kommt zu einer Wertigkeit der Bestände von 1,42 für den kleineren Nordteil und 1,73 für den Südteil. Daraus ergibt sich unter Bezug auf die Ausführungsbestimmungen zum Nds. Waldgesetz (NWaldLG) ein Kompensationserfordernis von 1 : 1,1 bzw. 1 : 1,2. Daraus errechnet sich insgesamt eine Fläche von 1,595 ha Kompensation. Davon muss die Umwandlungsfläche von 1,34 ha zwingend als Erstaufforstung wiederhergestellt werden, der sich aus der Wertigkeit ergebende Zusatzbedarf von 0,254 ha kann auch in Form von waldaufwertenden Unterpflanzungen umgesetzt werden, wobei in Abhängigkeit von der konkreten örtlichen Situation ein entsprechender Faktor vorzusehen ist. Gemäß Gutachten, siehe Anlage 5, ist ein Faktor von 0,6 anzusetzen, so dass es einer Fläche von 2.545 m² x 1,6 = ca. 4.100 m² bedarf. Dazu addieren sich ca. 1.100 m² Kompensation für planbedingt verloren gehende Teilflächen im Bereich südlich der K 9.

Diese Fläche von insgesamt 5.200 m² im südöstlichen Anschluss an das bisherige Plangebiet wird zur Entwurfsfassung mit in den Geltungsbereich einbezogen. Die vom Gutachter gemäß Anlage 5 vorgesehenen waldverbessernden Pflanzmaßnahmen werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Es werden Eichen eingebracht, was den Zielsetzungen

des Landschaftsrahmenplans hinsichtlich der Aufwertung des Kiefernstandes östlich des Erweiterungs-bereichs hin zu einem naturnahen Laubwald entspricht.

Der Eingriffsverursacher bedient sich hinsichtlich der 1:1 - Kompensation von 1,34 ha bei Flächen der Landwirtschaftskammer, da er über keine eigenen Freiflächen verfügt.

8.7.4 Pflanzliste

Pflanzungen im Plangebiet sind mit standortheimischen Gehölzen gemäß folgender Pflanzliste auszuführen.

Hinweis: Im Folgenden **fett** hervorgehobene Arten sind im Hinblick auf die zu erwartenden trockeneren Sommer besonders geeignet.

Pflanzliste 1: Bäume, Qualität: mind. 3xv, StU 16-18

Feld-Ahorn <i>Acer campestre</i>	Hainbuche <i>Carpinus betulus</i>
Sal-Weide <i>Salix caprea</i>	Trauben-Eiche <i>Quercus petraea</i>
Vogel-Kirsche <i>Prunus avium</i>	Wildbirne <i>Pyrus pyraeaster</i>
Winter-Linde <i>Tilia cordata</i>	Stiel-Eiche <i>Quercus robur</i>

Pflanzliste 2 Heimische Sträucher, Qualität: mind. 2 xv, Höhe 60-100 cm

Besenginster *Cytisus scoparius*
Weißdorn *Crataegus monogyna*
Gewöhnlicher Schneeball *Viburnum opulus*
Hasel *Corylus avellana*
Hunds-Rose *Rosa canina*
Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*
Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*
Sal-Weide *Salix caprea*
Schlehe *Prunus spinosa*

Diese Pflanzvorgaben sollten in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

8.8 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 Eingriffsminde-rung bei.

Es werden hinreichende Abstände zu den Waldflächen festgesetzt. Mittels Verwaltung wer-den vom Platz ausgehende Beeinträchtigungen gegenüber dem Wald reduziert.

Die Versiegelung wird auf ein minimales Maß festgesetzt. Stellplätze und Fahrwege müssen wasserdurchlässig angelegt werden bzw. es erfolgt eine standortnahe Versickerung.

8.9 Alternativen (Ziele und Standort)

Etwaige Varianten bezüglich der betriebsinterne Umstrukturierungen und Flächenoptimie-rungen 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 heranrückt, 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 Plan einzubeziehen. Hinter der Abgrenzung des Planbereichs steht ein Ansiedlungsplan, der zwar nicht verbindlich ist, aber hinreichend konkret die konzeptionellen Absichten belegt.

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

8.10 Überwachung / Schwierigkeiten

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

Die relevanten Umweltfolgen sind im Umweltbericht überprüft worden, erforderliche Fachgutachten liegen vor.

Betreffs der Überwachung der künftigen Pflanzungen (Monitoring) wird zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Kompensationsmaßnahmen auch hinsichtlich des Durchführungszeitraum bestimmt.

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.

8.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Lage des Gebietes:

Der Campingplatz „Auf dem Simpel“ liegt ca. 5,6 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 Planbereich hat eine Größe von ca. 5,6 ha und schließt unmittelbar nördlich und östlich an die bestehende Platzanlage an. Unmittelbar nördlich verläuft die K 9. Der Erweiterungs-

bereich 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 betriebszugehöriges Wohnhaus.

Ziele der Planung:

Der Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Sicherung und Entwicklung eines bestehenden Campingplatzes von überregionaler Bedeutung. Er nimmt dabei eine Anpassung des Planungsrechts an vorhandene Nutzungsstrukturen sowie eine räumliche Erweiterung in bestehende Waldflächen hinein als einzig mögliche Erweiterungsoption.

Konkret setzt der Bebauungsplan Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO mit unterschiedlicher Zweckbestimmung fest, mit denen die Bestandszulässigkeiten aus dem Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 4 fortgeschrieben werden.

Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Der Geltungsbereich 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 Planbereichs 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 insb. 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.

Geschützte Biotope im Sinne § 30 BNatSchG wurden im Plangebiet nicht angetroffen.

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 wurden mittels Fachgutachten geprüft.

Kompensation des Eingriffs:

Zur Beurteilung der waldrechtlichen Belange liegt ein aktualisierter forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung aus Sept. 2023 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. 1,6 ha. Der Eingriffsverursacher bedient sich hinsichtlich der Kompensation bei der Landwirtschaftskammer, da er über keine eigenen Flächen verfügt. Darüber hinausgehend erfolgen waldverbessernde Maßnahmen im südöstlichen Anschluss an den Platzbereich. Zusammenfassend bedienen die forstlichen Maßnahmen auch die Anforderungen an die naturschutzrechtliche Kompensation.

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

8.12 Quellenangaben

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (2017),
- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis 2015 (Entwurf),
- Flächennutzungsplan der Stadt Soltau,
- NIBIS Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS, 2023,
- Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2023,
- Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Dipl.-Biol. Brockmann, 11.02.2022,
- Forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung, Waldtext, Dipl.-Ing. (FH) Kankowski, Sept. 2023,
- Forstfachlicher Beitrag zur geplanten Kompensation, Waldtext, Dipl.-Ing. (FH) Kankowski, Sept. 2023,
- Verkehrsuntersuchung, Anbindung eines Campingsplatzes an die K 9, Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, 10.02.2023,
- Schalltechnisches Gutachten, BMH, Garbsen, 15.05.2023,
- Ökologisches Ersatzaufforstungskonzept, LWK, FA Nordheide-Heidmark, 31.08.2023.

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 mit örtlichen Bauvorschriften wurde in der heutigen Sitzung des Rates der Stadt Soltau beschlossen.

Soltau,

L. S.

Der Bürgermeister

Im Auftrag der Stadt Soltau:
H&P, Laatzen Sept. 2023