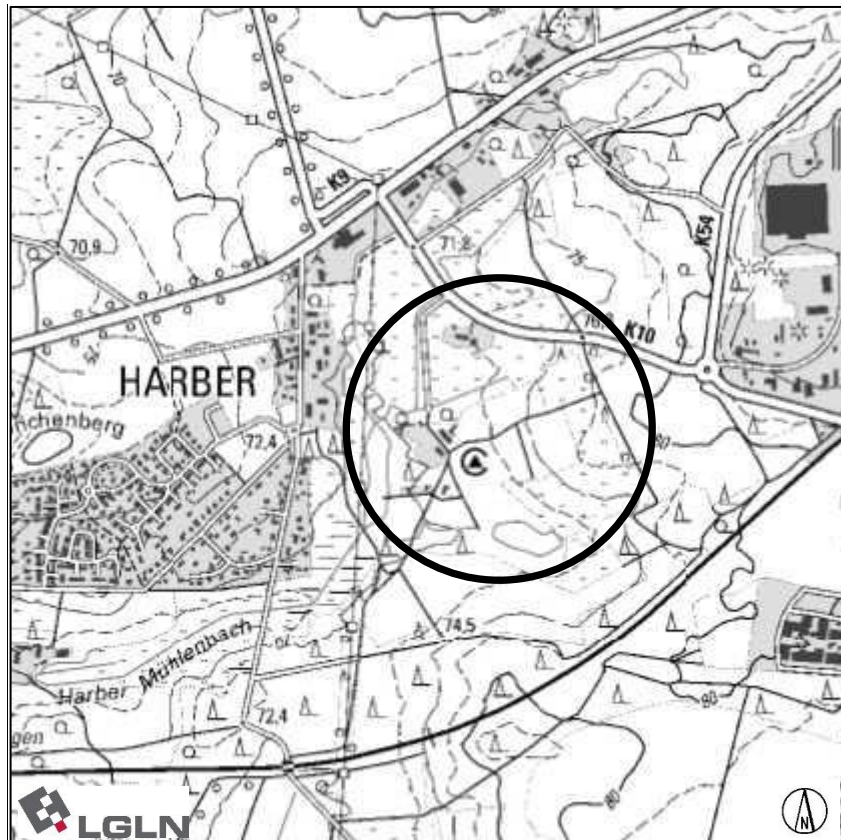


# Bauleitplanung der Stadt Soltau



## **Bebauungsplan Harber Nr. 16** **„Sondergebiet Freizeit und Fremdenverkehr** **südlich der K 10 in Harber“** einschl. örtlicher Bauvorschriften

### **Begründung und Umweltbericht** (gem. §§ 9 Abs. 8 und 2a BauGB)



### **Vorentwurf**

(Stand: §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

Bearbeitung:

Für den Bebauungsplan Harber Nr. 16 „Sondergebiet Freizeit und Fremdenverkehr südlich der K 10 in Harber“  
(städtebauliche Begründung)

**Reinold.** Stadtplanung GmbH

Fauststraße 7, 31675 Bückeburg



Für die Belange von Natur und Landschaft / den Umweltbericht

IDN Ingenieur-Dienst-Nord GmbH  
Marie-Curie-Str. 13, 28876 Oyten  
Telefon: 04207 6680-0



## **Gliederung**

### **Teil I Begründung**

---

<b>1</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>4</b>
1.1	Gesetze und Verordnungen	4
1.2	Vorliegende Fachgutachten	4
1.3	Beschlüsse	5
1.4	Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)	5
1.5	Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen	7
<b>3</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>12</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	12
3.2	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	14
3.3	Ziele und Zwecke der Planung	17
3.4	Beurteilung von Planalternativen	22
3.5	Aufhebung des Bebauungsplanes Harber Nr. 4 „Am Zeltplatz“	22
<b>4</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>24</b>
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen	24
4.2	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 NBauO	30
4.3	Verkehrsflächen	34
4.4	Wasserflächen	36
4.5	Belange von Natur und Landschaft	36
4.6	Immissionsschutz	36
4.7	Klimaschutz und Klimaanpassung	43
<b>5</b>	<b>Sonstige Umweltbelange</b>	<b>44</b>
5.1	Altlasten und Kampfmittel	44
5.2	Denkmalschutz	45
<b>6</b>	<b>Ergebnis der Umweltprüfung</b>	<b>45</b>
<b>7</b>	<b>Daten zum Plangebiet</b>	<b>46</b>
<b>8</b>	<b>Durchführung des Bebauungsplanes</b>	<b>47</b>
8.1	Bodenordnung	47
8.2	Ver- und Entsorgung	47
8.3	Baugrund/Erdfallgefährdung	49
8.4	Kosten	50

### **Teil II Umweltbericht**

---

# Teil I Begründung

## 1 Grundlagen

### 1.1 Gesetze und Verordnungen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

- *Baugesetzbuch (BauGB)*  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*  
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*  
vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06. November 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 91).
- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*  
vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51).
- *Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)*  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. S. 112), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Mai 2022 (Nds. GVBl. S. 315).
- *Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG*  
RdErl. d. MELV v. 05.11.2016 – 406-64002-136 (Nds. MBl. S. 1094) – VORIS 79100 –
- *Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)*  
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 323) geändert worden ist.
- *Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-WochVO)*  
Vom 12. April 1984 (Nds. GVBl. S. 109) zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 13. November 2012 (Nds. GVBl. S. 438).

### 1.2 Vorliegende Fachgutachten

- alw Arbeitsgruppe Land & Wasser – Prof. Dr. Thomas Kaiser: „Waldumwandlung im Zuge des Bauleitplanverfahrens Am Mühlenbach, Stadt Soltau (Landkreis Heidekreis) - Forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung“ (Beedenbostel, 03.09.2020)

- Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH: „Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Harber Nr. 16 „Sondergebiet Freizeit und Fremdenverkehr südlich der K 10 in Harber“ der Stadt Soltau“ (Garbsen, 19.12.2023)
- Dipl.-Biol. Elisabeth Woesner: „52. Änderung des Flächennutzungsplans "Gewerbliche Baufläche östlich des Campingplatzes Am Mühlenbach und Sonderbaufläche Campingplatz Am Mühlenbach in Harber" und Bebauungsplan Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau Ost II" der Stadt Soltau – Biotopkartierung“ (Oldenburg, Oktober 2019)
- Dipl. Biol. Uwe Handke: „52. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbliche Baufläche östlich des Campingplatzes Am Mühlenbach und Sonderbaufläche Campingplatz Am Mühlenbach in Harber" und Bebauungsplan Harber Nr. 15 "Gewerbe- und Sondergebiet am Mühlenbach" der Stadt Soltau - Ergebnis der faunistischen Kartierung 2019“ (Delmenhorst, 18.11.2019)
- Dipl. Biol. Uwe Handke: „Ergebnisse der Brutvogelkartierung im Bauleitverfahren Bebauungsplan Nr. 16 "Erweiterung des Sondergebiets Freizeit und Fremdenverkehr südlich der K10 in Harber" - Ortsteil Harber/Soltau 2024“ (Delmenhorst, 26.11.2024)
- IDN Ingenieur-Dienst-Nord GmbH: „Bebauungsplan Harber Nr. 16 "Erweiterung der Sonderbaufläche Freizeit und Fremdenverkehr südlich der K 10 in Harber" - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) –“ (Oyten, 04.02.2025)
- Zacharias Verkehrsplanungen - Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: „Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zum Bauleitplanverfahren „Campingplatz Mühlenbach“ im Ortsteil Harber der Stadt Celle“ (Hannover, 13.10.2023)

### **1.3 Beschlüsse**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes Harber Nr. 16 „Sondergebiet Freizeit und Fremdenverkehr südlich der K 10 in Harber“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ durchgeführt.

In seiner Sitzung am \_\_\_\_ hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau den Beschluss zur Veröffentlichung des Bebauungsplanes Harber Nr. 16 gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB wurde am \_\_\_\_ durch den Rat der Stadt Soltau gefasst.

### **1.4 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)**

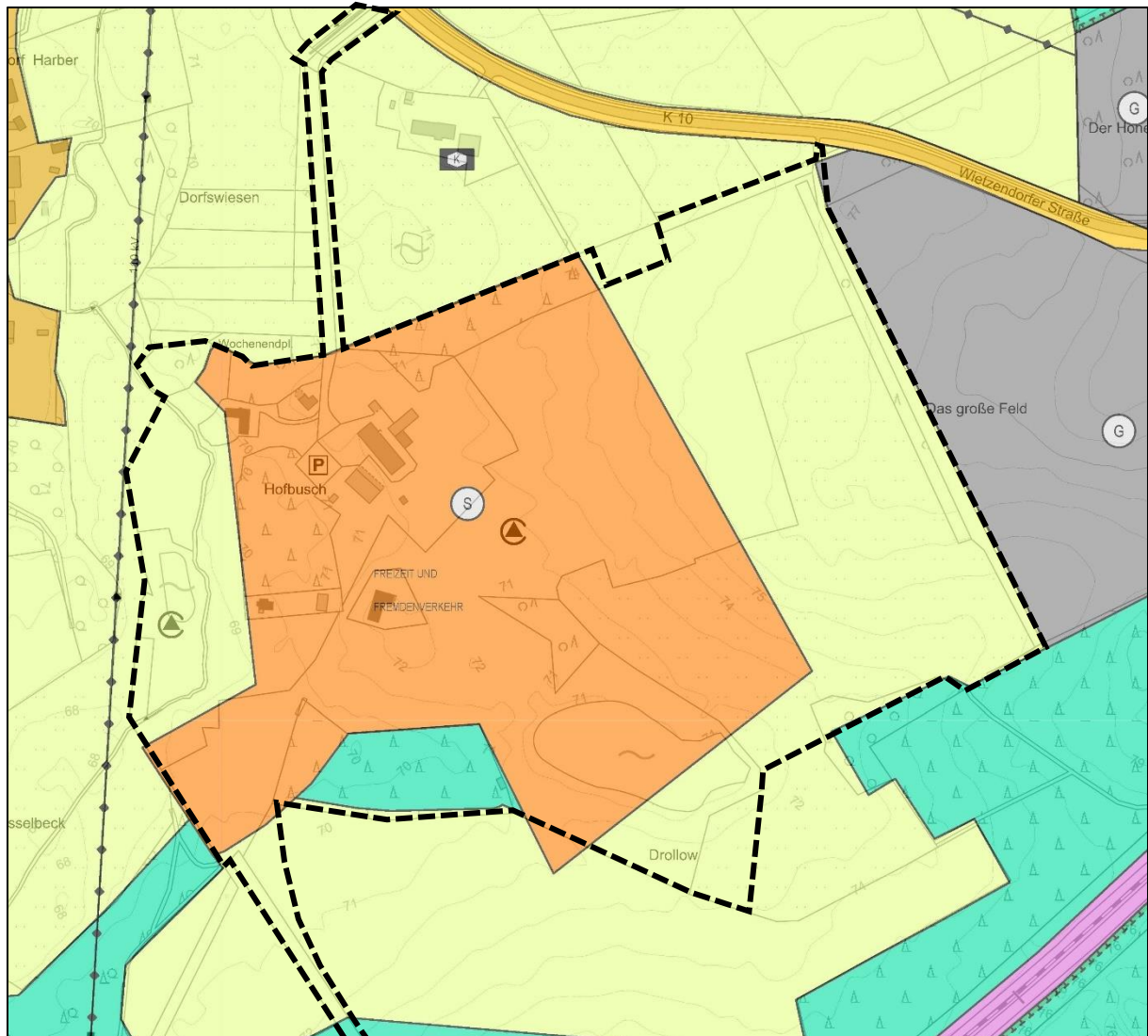
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Soltau stellt für das Plangebiet Sonderbauflächen „Freizeit und Fremdenverkehr“ sowie Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Wald und in einem kleinräumigen nordöstlichen Bereich gewerbliche Baufläche dar.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, zu entsprechen, wird der wirksame Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (72. Änderung des Flächennutzungsplanes) derart

geändert, dass die bisher wirksam dargestellten Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Wald und Sonderbauflächen entsprechend dem städtebaulichen Nutzungskonzept neu geordnet werden. In diesem Zusammenhang erfolgt die Änderung bisher dargestellter Flächen für die Landwirtschaft in die Darstellung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Fremdenverkehr“ und Flächen für Wald. Gleichzeitig werden bisherige Sonderbauflächen in Fläche für Wald und Fläche für die Landwirtschaft geändert. Die gewerbliche Baufläche wird ebenfalls in eine Sonderbaufläche geändert.

Der Bauungsplan Harber Nr. 16 wird daher als aus den zukünftigen Darstellungen des FNPs entwickelt angesehen.

**Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau** (die Lage der Plangebiete ist mit einer gestrichelten Linie umgrenzt)



## **1.5 Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB müssen die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung angepasst sein.

### **1.5.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017/LROP-VO 2022)**

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017/LROP-VO 2022) bildet eine über das RROP hinausgehende, weitere Grundlage für die Beurteilung der raumordnerischen Belange, die jedoch unmittelbar für den Träger der Regionalplanung bindende Wirkung erzeugt.

Mit verbindlichen Aussagen zu raumbedeutsamen Nutzungen (Siedlung, Verkehrswege, Rohstoffgewinnung u.a.) und deren Entwicklungen dient das LROP dazu, die oftmals widerstrebenden wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und ökologischen Interessen an den Raum aufeinander abzustimmen. Es stellt so die planerische Konzeption für eine zukunftsfähige Landesentwicklung dar.

Im LROP ist für die Stadt Soltau ein Mittelzentrum festgelegt. Die damit verbundenen Anforderungen auch mit Blick auf die Versorgungsfunktionen werden durch den Bebauungsplan jedoch nicht tangiert, da es sich hierbei nur um die planungsrechtliche Sicherung und Erweiterung eines bereits bestehenden Campingplatzareals handelt. Unter Berücksichtigung der in zulässiger Weise ausgeübten Nutzungen handelt es sich nicht um eine regionalplanerisch bedeutsame touristische Einrichtung.

Darüber hinaus werden im LROP grundsätzliche regionalplanerisch relevante Hinweise und Grundsätze für die Beanspruchung von Siedlungs- und Freiräumen getroffen. Danach sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden (LROP 2.1.01). Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (LROP 2.1.06 Satz 1).

Unter 3.1.1.01 LROP heißt es, dass die nicht durch Siedlungs- oder Verkehrsflächen in Anspruch genommenen Freiräume zur Erfüllung ihrer vielfältigen Funktionen insbesondere bei der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, dem Erhalt der Kulturlandschaften, der landschaftsgebundenen Erholung sowie der Land- und Forstwirtschaft erhalten werden sollen.

Gemäß 3.1.1.02 LROP ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren. Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen; dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Widernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden (LROP 3.1.1.04 Satz 2).

Der Bebauungsplan trägt mit Bezug auf die v.g. Ziele und Grundsätze der Landesplanung insofern den Anforderungen an eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur Rechnung, indem die sich für eine Erweiterung des bestehenden Campingplatzes aufdrängenden Flächen nur in dem zur Deckung des Bedarfs erforderlichen Umfang für eine bauliche Entwicklung vorgesehen werden. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebietes eine Baufläche geplant ist und damit zunächst einmal eine Flächenbeanspruchung verbunden ist. Diese Bauleitplanung erstreckt sich jedoch auf Flächen, die im Rahmen der bisherigen Nutzung bereits zum Teil einer Bebauung bzw. einer entsprechenden Nutzung im Rahmen des Campingplatzbetriebes (u.a. Aufstellung von Mobilheimen) zugeführt wurden sowie auf bisherige Freiflächen, die durch die bestehende Nutzung bereits vorgeprägt sind und zukünftig durch die auf den angrenzenden Flächen vorgesehenen Nutzungen (Gewerbegebiet

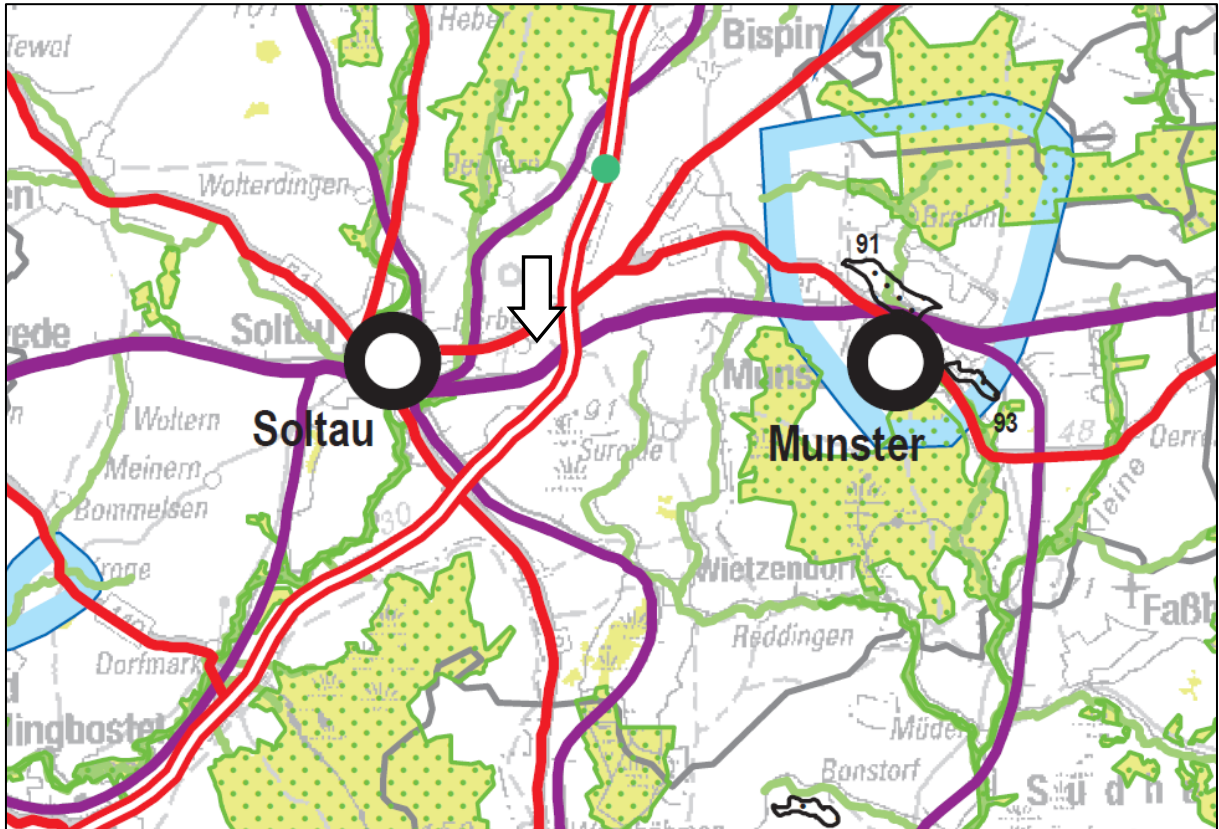
im östlichen Anschluss) baulich eingefasst und ebenfalls geprägt werden. Aufgrund der bereits baulich beanspruchten Flächen und der Zuordnung zu dem bestehenden Campingplatzareal wird der Freiraumschutz im Sinne des LROPs hier jedoch nicht unmittelbar berührt. Es handelt sich in diesem Einzelfall zwar um die Lage innerhalb des planungsrechtlichen Außenbereiches gem. § 35 BauGB, eine natur- und landschaftsraumrelevante Freifläche, die bisher von Siedlungsaktivitäten und baulichen Nutzungen freigehalten bzw. nicht beeinträchtigt wurde, stellen das Plangebiet als auch die unmittelbar umgebenden Grundstücksflächen jedoch nicht dar. Vielmehr werden bestehende Grünflächen innerhalb des Plangebietes derart berücksichtigt, dass für diese bisher baulich unbeanspruchten und zum Teil geschützten Flächen private Grünflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden.

Die Anforderungen des LROP an die Inanspruchnahme von Freiräumen ist auch mit Blick darauf zu relativieren, ob es sich bei der geplanten Bodennutzung um eine den Freiraum absolut und uneingeschränkt konkurrierende Nutzung handelt. Auch dies ist hier nicht der Fall, da die Flächen des Plangebietes, die für die Festsetzung von Bauflächen vorgesehen sind, bereits durch die bestehende Nutzung des Campingplatzes vorbelastet sind und wesentliche Grünstrukturen in die Planung einbezogen und in ihrem Bestand gesichert werden. Insofern erscheint es aus der Sicht der Stadt Soltau maßvoll, dass etwa der Aspekt des reinen Freiraumschutzes in diesem Einzelfall zurückgestellt werden kann.

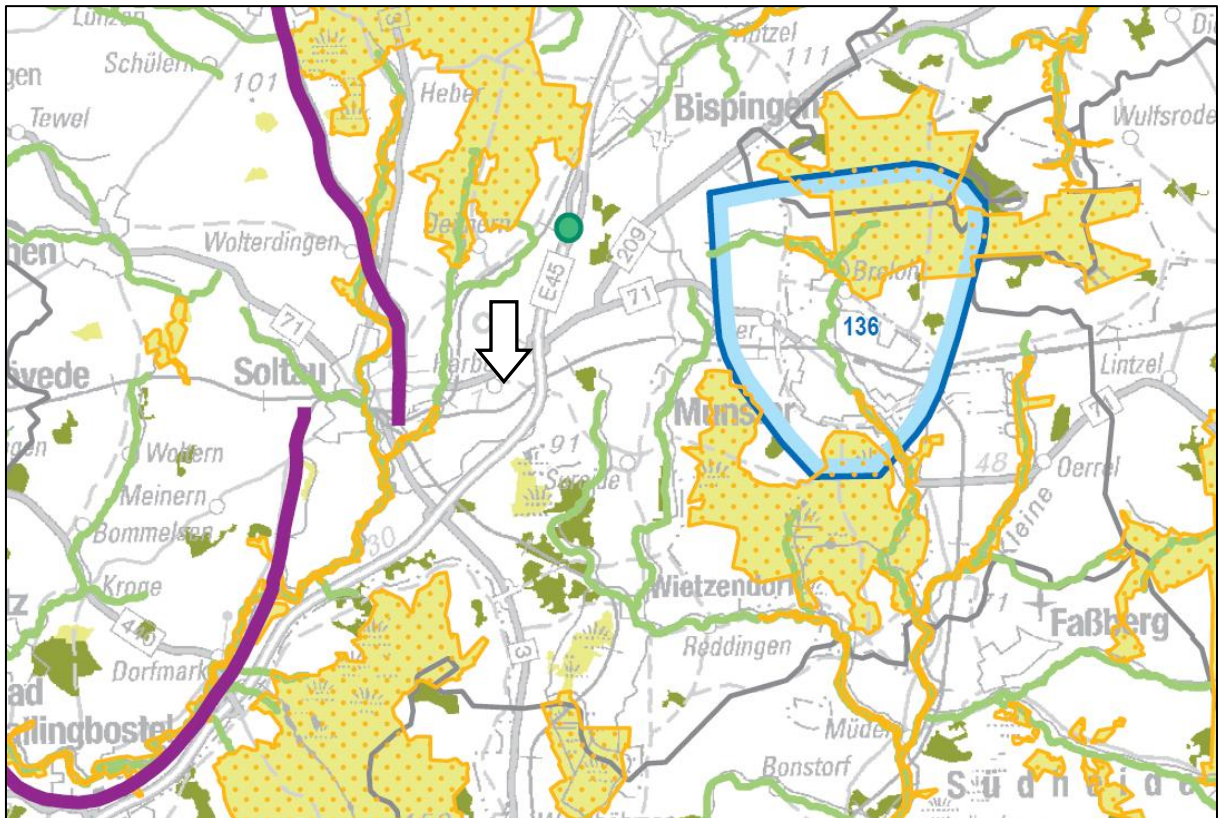
Es wird in diesem Zusammenhang ebenfalls die Auffassung vertreten, dass mit der Entwicklung des bestehenden Campingplatzstandortes dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen werden kann, da im Wesentlichen bereits bestehende Strukturen erhalten und in einem städtebaulich vertretbaren Umfang durch ergänzende Angebote der Unterbringung weiter entwickelt werden sollen. Eine entsprechende Bereitstellung von Fremdenverkehrsangeboten an anderer Stelle des Stadtgebietes würde eine vergleichbar höhere Beanspruchung von Freiräumen und bislang un bebauten Grundstücksflächen bewirken.

Ebenfalls wirkt sich die Planung nicht unmittelbar auf die im LROP festgelegten Vorranggebiete aus. Darstellungen für das Plangebiet selbst trifft das LROP nicht. Umgebend werden jedoch Vorranggebiete Haupteisenbahnstrecke, Hauptverkehrsstraße sowie Autobahn dargestellt. Die damit verbundenen Auswirkungen auf das Plangebiet werden in der vorliegenden Planung entsprechend berücksichtigt. Auf das nachfolgende Kapitel 4.6 „Immissionsschutz“ wird verwiesen.

**Abb.: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm LROP 2017** (Die Lage des Plangebietes ist mit einem Pfeil gekennzeichnet)



**Abb.: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm LROP-VO 2022** (Die Lage des Plangebietes ist mit einem Pfeil gekennzeichnet)



### **1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis**

Bisher wurden für den Landkreis Heidekreis in dem RROP-Entwurf 2015 in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung festgelegt. Diese sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten. Nach § 4 Abs. 1 ROG sind Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessenentscheidungen zu berücksichtigen.

Durch Beschluss des Kreistages vom 15.12.2023 ist nunmehr entschieden worden, den Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Heidekreises aus dem Jahr 2015 nicht weiter zu verfolgen. Stattdessen wurde durch die Bekanntgabe der allgemeinen Planungsabsichten das Verfahren zur Aufstellung eines Regionalen Raumordnungsprogrammes (neu) eingeleitet.

Um die städtebauliche Bedeutung des von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffenen Campingplatzes auch mit Blick auf die regionalplanerische Relevanz zu beschreiben, wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Kapitel 3.2 „Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation“ und 3.3 „Ziele und Zwecke der Planung“ mit den darin abgebildeten Übersichtsplänen hingewiesen.

### **1.5.3 Campingplatzkonzept der Stadt Soltau**

In die vorliegende Planung einzubeziehen ist ebenfalls das durch die Stadt Soltau erarbeitete „Campingplatzkonzept – Weiterentwicklung der Campingplätze in Soltau“ einzubeziehen. Dieses Konzept dient dazu, sich zum einen eingehender mit dem vorhandenen Bestand auf den Campingplätzen auseinander zu setzen und zum anderen Leitziele für die zukünftige Entwicklung und Ausrichtung der Campingplätze zu entwickeln.

Im Stadtgebiet Soltau gibt es insgesamt acht im Bestand vorhandene Campingplätze, die einen zentralen Faktor der touristischen Attraktivität Soltaus bilden. Es handelt sich jedoch nicht bei allen Plätzen um reine Campingplätze, da sie teilweise auch in Kombinationen mit Fremdenverkehrseinrichtungen, wie Pensionen, auftreten oder es sich um Gebiete handelt, in denen stationäre Unterkünfte für das Freizeitwohnen vorhanden sind. Somit ist im bauplanungsrechtlichen Sinne kein Campingplatz gegeben. Die Plätze liegen im gesamten Stadtgebiet verteilt, sind jedoch vor allem in den umliegenden Ortschaften der Kernstadt zu finden. Die Campingplätze variieren in Größe, Ausstattung, Angebotsstrukturen sowie Lage im Stadtgebiet.<sup>1</sup>

Innerhalb des vorliegenden Plangebietes liegt das „*Ferienparadies Mühlenbach*“, das sich durch einen See auszeichnet und von Grün- und Waldflächen umschlossen ist.

Sowohl für die Stadt Soltau als auch die umgebende Region stellt der Tourismus einen wichtigen Wirtschafts- und Standortfaktor dar, der als Stabilisator für die Regionalentwicklung dienen kann. Dies zeigen die Umsätze, die aus dem Campingtourismus generiert werden – besonders in der Lüneburger Heide. Dies zeigt, dass durch touristisches Camping mit hoher Fluktuation (kein Dauercamping) die lokale Wirtschaft und die Region im Allgemeinen gestärkt werden. Der Campingtourismus, der sich durch eine Fluktuation auszeichnet, trägt damit nachweislich zur deutlichen Belebung von Innenstädten, Stärkung lokaler Gastgewerbe und Dienstleistungsbetrieben sowie Nutzung touristischer Angebote in der Stadt bei. Dementsprechend ist es auch für Stadt Soltau von großer Bedeutung, den Campingtourismus zu fördern und zukunftsfähig zu entwickeln. Die Ausgaben des touristischen Campings hängen dabei u.a. auch vom Qualitätsniveau des jeweiligen Campingplatzes ab. In der Lüneburger Heide existieren bereits eine Vielzahl von Vier- und Fünf-Sterne-Campingplätze – eine Stärkung der Qualität der Plätze ist dementsprechend zentrale Aufgabe für die zukünftige Weiterentwicklung der

---

<sup>1</sup> Vgl. Stadt Soltau, „Campingplatzkonzept – Weiterentwicklung der Campingplätze in Soltau“, S. 21

Campingplätze (vgl. Lüneburger Heide GmbH).<sup>2</sup>

Die Campingplätze in Soltau sollen dabei vor allem den touristischen Camper ansprechen, da dies sowohl positive Auswirkungen für die Betreiber als auch die Stadt selbst hat. Angesprochen werden sollen diverse Nachfragegruppen, von Alleinreisenden über junge Familien bis hin zu Personen, die 50 Jahre und älter sind.<sup>3</sup> Dieses soll im Rahmen zukünftiger Entwicklungen der jeweiligen Campingplätze – und somit auch für das im Plangebiet gelegene „*Ferienparadies Mühlenbach*“ berücksichtigt werden.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2035 für die Stadt Soltau legt bereits mittels des Ziels GET 10 *„Ausgewogene und bedarfsorientierte Weiterentwicklung der Campingplätze“* den Grundstein für die künftige Entwicklung und Ausrichtung der Campingplätze im Stadtgebiet. Ziel ist die Stärkung eines touristisch wirkenden Campingwesens, das durch eine hohe Fluktuation gekennzeichnet ist. Die Stadt Soltau möchte den Fokus der Entwicklung der Plätze aufgrund der oben genannten Aspekte auf das kurzzeitige Camping fokussieren. Diese Festlegung stellt aus Sicht der Stadt Soltau das Optimum dar, um auf den Campingplätzen die höchstmögliche touristische Ausnutzung zu erwirken. In Anlehnung an das Handlungsziel soll im Gegenzug das dauerhafte Wohnen auf Campingplätzen auch weiterhin ausgeschlossen werden, da es keiner touristischen Wirkung entspricht, den Interessen der Stadt Soltau entgegensteht und zudem keine Zukunftsperspektive ausweist.

Neben dem übergeordneten Ziel sollen zudem weitere untergeordnete Handlungsziele verfolgt werden:

- Die Attraktivität der Campingplätze soll im Einklang mit der Erarbeitung bauplanungsrechtlicher Grundlagen zur flexibleren Anpassung an den schnelllebigen Campingmarkt gesteigert werden.
- Damit der Campingtourismus für jegliche Nutzergruppen frei zugänglich ist, soll die barrierefreie Ausgestaltung der Campingplätze gestärkt werden.<sup>4</sup>

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Harber Nr. 16 kann dem Zielkonzept der Stadt Soltau in Bezug auf die Entwicklung der im Stadtgebiet bestehenden Campingplätze entsprochen werden. So dient der Bebauungsplan neben der Sicherung des bestehenden Campingplatzes auch einer weitergehenden zukunftsfähigen Entwicklung dieses Standortes, in dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ergänzung des bereits bestehenden Angebotes durch weitere Nutzungen, u.a. Ferienhäuser und Hotel, geschaffen werden. Gleichzeitig kann eine sich in der Vergangenheit bereits abzeichnende unkontrollierte Entwicklung des Standortes in städtebaulich geordnete Bahnen gelenkt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Harber Nr. 16 wird ebenfalls der bereits rechtsverbindliche Bebauungsplan Harber Nr. 4 überplant. Dieser hatte die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des bestehenden Campingplatzes geschaffen, entspricht in seinen Festsetzungen jedoch nicht mehr den gegenwärtigen Anforderungen an einen Campingplatz. Mit der Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt somit auch für den baulichen und durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits gesicherten Bestand eine den o.g. Zielen entsprechende Überarbeitung der bisherigen Festsetzungen. Somit kann zukünftig auch für diese Bereiche angemessen auf sich stetig ändernde Anforderungen und Entwicklungen eingegangen werden.

---

<sup>2</sup> Vgl. Stadt Soltau, „Campingplatzkonzept – Weiterentwicklung der Campingplätze in Soltau“, S. 4

<sup>3</sup> Vgl. Stadt Soltau, „Campingplatzkonzept – Weiterentwicklung der Campingplätze in Soltau“, S. 5

<sup>4</sup> Vgl. Stadt Soltau, „Campingplatzkonzept – Weiterentwicklung der Campingplätze in Soltau“, S. 19f.

## 2 Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

In diesem Sinne soll der Bebauungsplan Harber Nr. 16 die für seinen räumlichen Geltungsbereich zutreffenden städtebaulichen Ziele sichern helfen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu seiner Verwirklichung schaffen.

## 3 Städtebauliches Konzept

### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

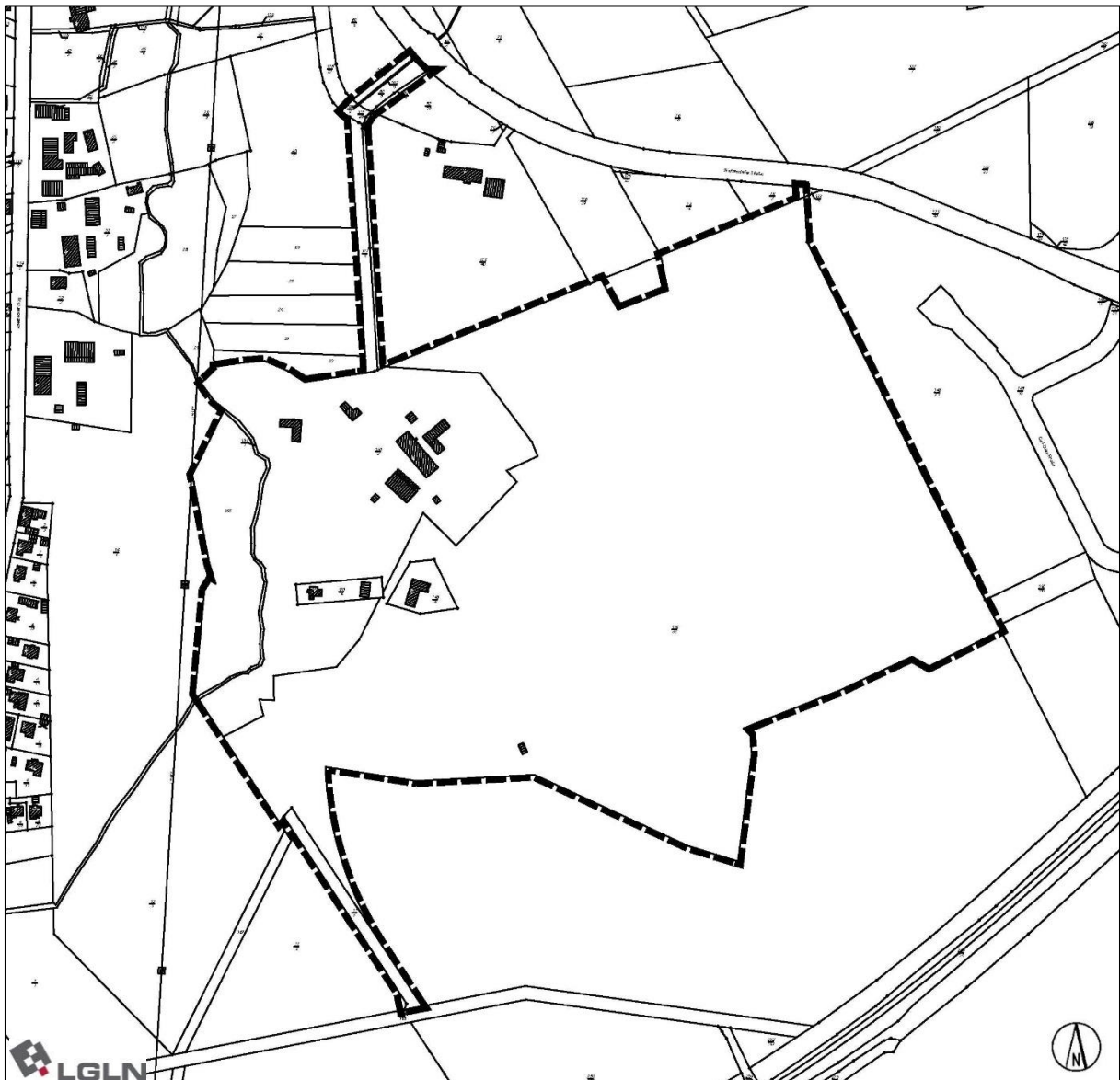
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Harber Nr. 16 befindet sich östlich des Siedlungsbereiches Harber, südlich der K 10 (Wietzendorfer Straße). Der räumliche Geltungsbereich befindet sich in der Flur 3, Gemarkung Harber. Der Planbereich weist eine Größe von 25,63 ha auf und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südliche und östliche Grenze des Flst. 22, die östlichen Grenzen der Flst. 23, 24, 25, 26 und 40/7 sowie die südöstlichen Grenzen der Flst. 176/27 und 60/6. Weiter durch die südliche Grenze des Flst. 176/43 (K 10 – Wietzendorfer Straße) und die nordwestliche Grenze des Flst. 62/10, anschließend in Verlängerung dieser Grenze rd. 3 m in das Flst. 176/40 hineinlaufend, dann rd. 10 m in südwestliche Richtung verlaufend und weiter in einem Abstand von rd. 2,50 m parallel zur westlichen Grenze des Flst. 176/40 durch das Flurstück selbst in südliche Richtung verlaufend und weiter entlang die südliche Grenze des Flst. 176/40 nach Osten verlaufend. Im Anschluss auf einer Länge von 10 m entlang der südlichen Grenze des Flst. 176/39 verlaufend, dann rd. 30 m in südöstliche Richtung und weitere 46,5 m nach Osten durch das Flst. 146/32 verlaufend. Anschließend auf den südwestlichen Grenzpunkt des Flst. 78/4 zulaufend und weiter entlang dessen südlicher Grenze. Durch die südliche Grenze des Flst. 78/3 auf einer Länge von 43,5 m, dann das Flurstück auf einer Länge von 11 m in nördliche Richtung durchlaufend, bis auf die südliche Grenze des Flst. 176/43 (K 10 – Wietzendorfer Straße) verlaufend, anschließend entlang dieser Grenze bis zum westlichen Grenzpunkt des Flst. 133/4 verlaufend (Flur 3, Gemarkung Harber),
- im Osten: ausgehend von dem westlichen Grenzpunkt des Flst. 133/4 die Flst. 78/3 und 146/32 querend bis auf den westlichen Grenzpunkt des Flst. 146/31 verlaufend, anschließend durch die westlichen Grenzen der Flst. 146/31, 146/30 und auf einer Länge von rd. 5 m entlang der westlichen Grenze des Flst. 146/27 (Flur 3, Gemarkung Harber),
- im Süden: ausgehend von der westlichen Grenze des Flst. 146/27 auf einer Länge von 69 m orthogonal in das Flst. 146/32 hineinlaufend, anschließend zunächst 17 m in nordwestliche Richtung und dann 160 m in südwestliche Richtung

verlaufend. Weiter rd. 8,5 m nach Südosten und anschließend 110,5 m nach Süden laufend. Danach 191 m in nordöstliche Richtung und weiter 182 m nach Westen fortsetzend. Von dem sich ergebenden Endpunkt aus auf einer Länge von rd. 158 m bogenförmig bis auf die südwestliche Grenze des Flst. 146/32 zulaufend. Anschließend dieser Grenze folgend bis auf die nördliche Grenze des Flst. 290/168 verlaufend und weiter nach Westen auf einer Länge von 17 m durch diese Grenze (Flur 3, Gemarkung Harber).

Im Westen: ausgehend von der nördlichen Grenze des Flst. 290/168 das Flst. 11/2 querend bis auf dessen östliche Grenze und weiter durch die östlichen Grenzen der Flst. 11/2 und 12/1, das Flst. 194/1 querend und anschließend weiter durch die östliche Grenze des Flst. 14/1, dass das Flst. 194/1 erneut querend und anschließend weiter durch dessen nördliche Grenze sowie die süd-östliche Grenze des Flst. 21 (Flur 3, Gemarkung Harber).

**Abb.: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Kartengrundlage ALKIS, M 1:1.000 (i.O.), © 2024 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau)**



Die konkrete Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung im M 1:1.000 verbindlich dargestellt.

## **3.2 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation**

### **3.2.1 Aktuelle bauliche Nutzungen im Plangebiet**

Das Plangebiet erstreckt sich auf den östlich des Siedlungsbereiches Harber und südlich der K 10 (Wietzendorfer Straße) gelegenen Campingplatz *"Ferienparadies Mühlenbach"*, mit den östlich daran anschließenden und dem Campingplatz zuzuordnenden Freiflächen (Grünflächen, Lagerfläche).

Die baulich genutzte Teilfläche befindet sich im westlichen Teil des Plangebietes. Hier befinden sich zwei Wohnhäuser und ein Campingplatz samt Gastronomie, Parkplatzflächen und sonstigen für den Betrieb erforderlichen baulichen Anlagen. Neben der Campingplatznutzung wird dieser Teilbereich durch den Harber Mühlenbach, einen Schwimmteich sowie waldartigen Baumbestand geprägt.

Der Campingplatz wird für PKW über eine einspurige, geteerte Abzweigung der Wietzendorfer Straße erschlossen, die auf der einen Seite von einem Graben und einem Zaun und auf der anderen Seite durch Baumbewuchs gefasst wird. Des Weiteren befinden sich Fußgängerverbindungen im Norden ebenfalls zur Wietzendorfer Straße und im Südwesten zum Weg „Am Husselbeck“.

Der Eingangsbereich des Campingplatzes wird durch eine Parkfläche, eine zweispurige und beschränkte Zu- und Ausfahrt zum Campingplatz und zwei großvolumige Gebäude geprägt. In dem zweistöckigen Verwaltungsgebäude befinden sich Büros und der Empfang, eine Gastronomie sowie Ferienwohnungen.

Der nordöstliche Bereich des Campingplatzes wird durch ein parallel verlaufendes Wegenetz mit einer von Westen nach Osten verlaufenden, geschotterten Hauptachse strukturiert. Die von Norden nach Süden verlaufenden Wege sind teilweise mit Gras bewachsen. Die baulichen Nutzungen weisen unterschiedliche Dimensionierungen auf und reichen von Wohnmobilen mit angeschlossenen Zelten bis hin zu permanenten, einstöckigen Wochenendhäusern (weitestgehend Holzbauten). Nordöstlich von diesen baulichen Nutzungen befindet sich eine im Rahmen des Campingbetriebes als Sport- bzw. Bolzplatz genutzte Grünfläche.

Im südlichen Bereich des Campingplatzes dominieren einstöckige Wochenendhäuser (teilweise mit mehreren Schlafzimmern, Küche, Bad und eingezäuntem Veranda- und Gartenbereich) und Parzellen, die für Wohnwagen genutzt werden können. Landschaftlich ist dieser Teil des Plangebietes von dichtem (Baum-)Bewuchs und Wasserflächen geprägt. So befinden sich hier neben dem Harber Mühlenbach drei Teiche, von denen einer als Badeteich und ein anderer als Fischteich gekennzeichnet ist. In diesem Bereich des Campingplatzes befinden sich außerdem Dusch- und WC-Anlagen, Spielplätze sowie eine nördlich an den Badeteich anschließende, umzäunte Fläche, die als Hundefläche genutzt werden kann.

Die baulich ungenutzten Teilflächen befinden sich im östlichen Bereich des Plangebietes. Sie bestehen aus einer offenen Rasenfläche, die die Campingplatzbebauung auf der östlichen und südöstlichen Seite umschließt. Die Fläche wird durch einen von der Wietzendorfer Straße abgehenden Feldweg und eine von Norden nach Südosten verlaufende, knickähnliche Struktur mit Baumbewuchs von der sich östlich anschließenden Fläche des Gewerbegebietes „Soltau Ost II“ abgegrenzt. Ausgehend von dem Feldweg wird eine südlich angrenzende in die v.g. Rasenfläche hineinreichende Lagerfläche erschlossen, die im Wesentlichen als Ablagefläche für im Rahmen der Pflege und Unterhaltung des Campingplatzes anfallenden Grünschnitt u.ä. dient.

Die südlich im Plangebiet gelegenen Flächen (Bereich der ausschließlichen Aufhebung des Bebauungsplanes Harber Nr. 4) unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Aus dem nachfolgenden Luftbild sind die örtlich ausgeübten Nutzungen und Aktivitätsflächen

im Plangebiet auch hinsichtlich ihrer Lage erkennbar.

**Abb.: Nutzungsstrukturen im Plangebiet (Quelle Luftbild: <https://www.geolife.de/>)**



### 3.2.2 Die Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt eingebettet in sich unmittelbar anschließende landwirtschaftliche Flächen (Weiden, Acker) sowie Waldflächen, die in diesem Bereich für das Landschaftsbild prägend sind.

Insbesondere in südliche Richtung schließen sich ausgedehnte Waldflächen an, die durch eine Eisenbahnstrecke (DB-Strecke 1960) durchlaufen werden. Etwas weiter südöstlich bzw. östlich des Plangebietes verläuft ebenfalls die Bundesautobahn A7. Zwischen Eisenbahnstrecke und Bundesautobahn befindet sich ebenfalls das Designer Outlet Soltau.

Im unmittelbaren östlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich auf den ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen derzeit das Gewerbegebiet „Soltau Ost II“ in der Realisierung. Diesem schließt sich wiederum nordöstlich ein weiterer Gewerbe- und Logistikstandort am Heidberg bzw. Heideweg an.

Die nördlich dem Plangebiet anschließenden Flächen werden im Wesentlichen durch Weideflächen geprägt, die bis an die ebenfalls nördlich verlaufende K 10 heranreichen. Die Weideflächen sind dem ebenfalls nördlich gelegenen Wohnhaus mit anschließender Tierhaltung

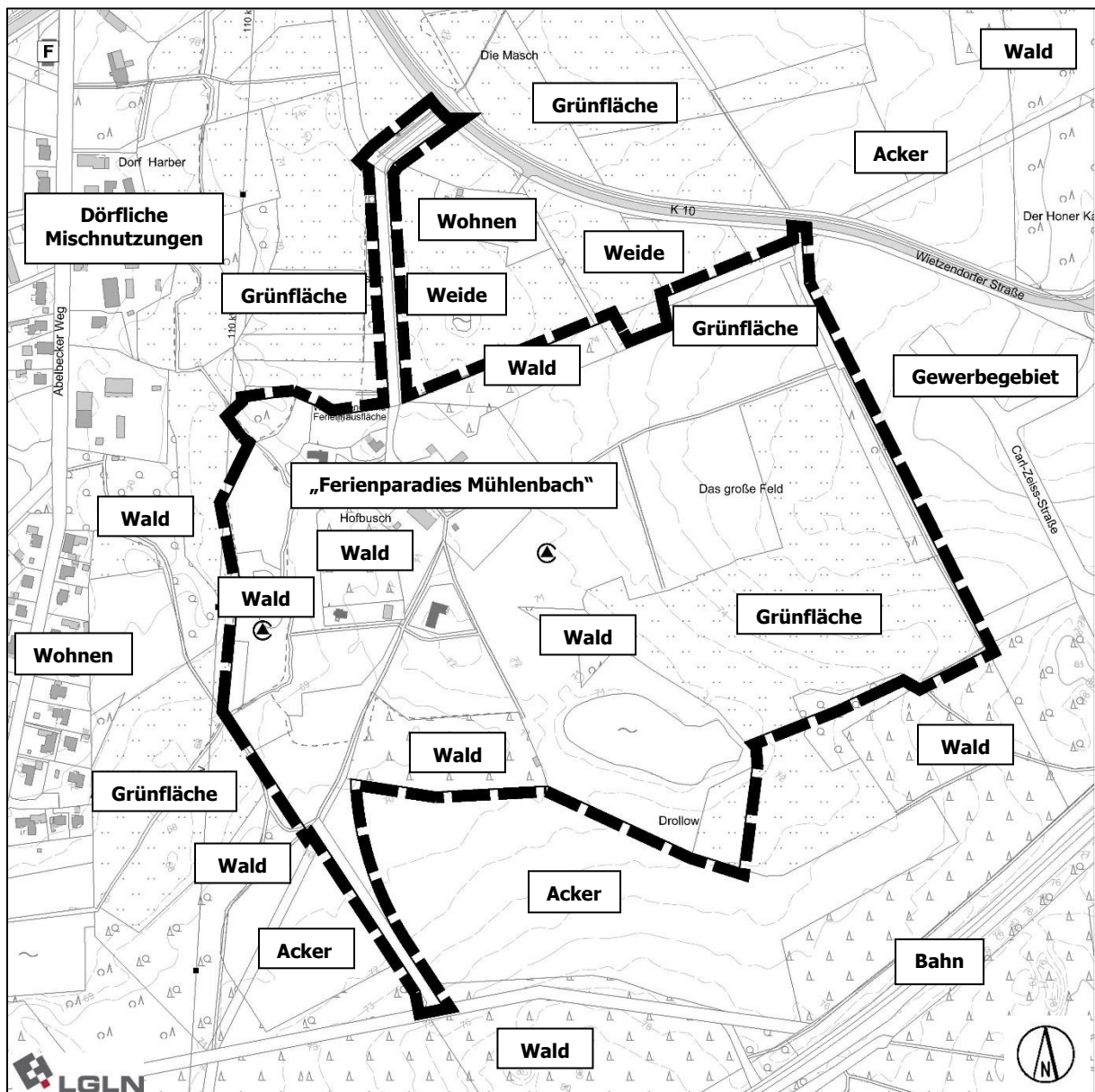
(Pferde) in Außenbereichslage zu zuordnen. Nördlich bzw. nordöstlich der K 10 setzen sich sodann die o.g. landwirtschaftliche Flächen (Weiden, Acker) sowie Waldflächen weiter fort.

Nordwestlich des Plangebietes mündet die K 10 in die dort in Ost-West-Richtung verlaufende B 71, die in diesem Bereich eine straßenbegleitende gemischt strukturierte Bebauung auf der Südseite aufweist. U.a. findet sich dort ein Beherbergungs- und Gastronomiebetrieb. Hierbei handelt es sich um die nordöstlichen Ausläufer der Ortslage Harber, die sich im weiteren Verlauf auf Flächen westlich des Plangebietes erstreckt und dort im Wesentlichen durch Wohnsiedlungsbereiche, die auf der Grundlage rechtsverbindlicher Bebauungspläne (Bebauungspläne Harber Nr. 1, 2, 5 und 11) realisiert wurden, geprägt wird. Die Ortslage Harber wird ebenfalls von landwirtschaftlichen Flächen sowie Wald umgeben.

Westlich der Ortslage Harber, im weiteren Verlauf der B 71 beginnt das Kernstadtgebiet Soltau.

Die in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen und den Siedlungsbereich prägenden Nutzungen werden nachfolgend abgebildet.

**Abb.: Nutzungsstrukturen im Plangebiet und in der Umgebung M 1:5.000, Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte AK 5, M. 1:5.000, © 2024 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau**



### **3.3 Ziele und Zwecke der Planung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Harber Nr. 16 „Sondergebiet Freizeit und Fremdenverkehr südlich der K 10 in Harber“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Entwicklung des bereits lokal vorhandenen Campingplatzbetriebes „Ferienparadies Mühlenbach“ zu einer den heutigen und individuellen Anforderungen entsprechende Erholungseinrichtung. Zu diesem Zweck sollen an dafür geeigneten Standorten zusätzlich zu den bereits bestehenden Campingnutzungen auch Ferienhäuser als zusätzliche Möglichkeit des Aufenthaltes angeboten werden, um weitere Benutzergruppen anzusprechen. Darüber hinaus soll das Angebot um Freizeit-Einrichtungen (Minigolf etc.) erweitert werden, um die Attraktivität der Erholungseinrichtung insgesamt zu fördern und sich den aktuellen Ausstattungsstandards für Erholungs- und Feriengebiete anzupassen.

Diese Zielsetzungen sind auch mit dem Campingplatzkonzept der Stadt Soltau vereinbar, wonach das „Ferienparadies Mühlenbach“ als ein im Stadtgebiet bestehender Campingplatz entwickelt werden soll. Mit der Erweiterung des Erholungsangebotes wird dieser Zielsetzung entsprochen.

In diesem Zusammenhang sollen Festsetzungen des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Harber Nr. 4, die teilweise nicht dem Bestand entsprechen, durch dessen Überplanung angepasst werden, wie es für die Regelung der Erholungsnutzung und grünordnerische Strukturierung erforderlich ist.

Das „Ferienparadies Mühlenbach“ fördert regionalökonomische Effekte, wodurch eine Vielzahl unterschiedlicher Wirtschaftszweige, wie Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe innerhalb des Gebietes selbst, in der Stadt Soltau, aber auch bezogen auf die gesamte Region Lüneburger Heide profitieren.

Diese Bauleitplanung ist daher zur dauerhaften Sicherung der Leistungsfähigkeit der Erholungs- und Freizeiteinrichtung und damit auch zur Sicherung und Entwicklung der damit verbundenen Erholungsfunktionen für die Öffentlichkeit sowie zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen erforderlich. Ohne eine entsprechende Überplanung (Aufhebung) des rechtswirksamen Bebauungsplanes und die städtebauliche Erweiterung bzw. Entwicklung des Campingplatzareals wäre eine Anpassung an die aktuellen und zukünftigen Erholungsbedürfnisse nicht in dem erforderlichen Maße möglich, so dass die Betriebsentwicklung und die dauerhafte Erhaltung dieser Einrichtung nicht gesichert werden könnten.

#### **3.3.1 Geplante Betriebsentwicklung - Konzept**

Um den heutigen Anforderungen der Gäste in Bezug auf das Naturerleben, Art und Umfang der Übernachtungsmöglichkeiten sowie den funktionalen Anforderungen in Bezug auf die campingbezogenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen als auch der verkehrlichen Erschließung des Standortes Rechnung tragen zu können, ist zur dauerhaften Sicherung des bestehenden Campingplatzbetriebes eine zeitgemäße Anpassung (Entwicklung) der Erholungs-, Gastronomie- und Beherbergungsinfrastruktur erforderlich. Hierzu zählt die Berücksichtigung der individuellen und sich stetig verändernden Anforderungen an die Beherbergungs- und allgemeinen Erholungseinrichtungen der unterschiedlichen Nutzergruppen.

Um diese Anforderungen angemessen berücksichtigen zu können, sind bauliche, flächenbezogene und organisatorische Veränderungen erforderlich. Hierzu gehört u.a. eine Erweiterung eines an diesen Nutzerkreis ausgerichteten Übernachtungsangebotes. Die geplanten Vorhaben, die der Ergänzung des bestehenden Betriebes dienen, und die damit verbundene Flächeninanspruchnahme können den nachfolgenden Abbildungen des Konzeptplanes entnommen werden.

**Abb.: Konzeptplan - Gesamtübersicht, Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte ALKIS, M. 1:1.000 i.O. mit Luftbild, © 2023 Stadt Soltau**



Das für den Campingplatzstandort vorliegende Entwicklungskonzept sieht für die westlichen Flächen des bestehenden Campingplatzes im Wesentlichen eine punktuelle Ergänzung der bestehenden Übernachtungsangebote durch die Errichtung weiterer rd. 20 Mobilheime sowie 3 Ferienhäuser vor. Bei den hierfür vorgesehenen Flächen handelt es sich um in der Vergangenheit bereits als Standplätze genutzte Flächen, die nunmehr durch die v.g. Nutzungen neu belegt werden sollen. Auf bestehende Vegetationsstrukturen wird hierbei Rücksicht genommen. Ebenfalls soll die Einrichtung einer Betriebsleiterwohnung vorgesehen werden, wobei hier der abschließende Standort noch nicht feststeht.

Der bisherige Eingangsbereich des Campingplatzes soll ebenfalls umgestaltet werden. Hierbei ist neben der Verlegung des bisherigen Betriebshofes auf Flächen am östlichen Gebietsrand auch die Neustrukturierung der bestehenden Parkplatzflächen vorgesehen. Eine bestehende Scheune, die neben dem bestehenden Hotelgebäude bislang den Eingangsbereich markierte soll in diesem Zusammenhang abgerissen werden. Das bestehende Hotelgebäude, welches zugleich die Anmeldung (Rezeption) sowie Gastronomie beinhaltet (hat), soll durch ein weiteres Hotelgebäude ergänzt werden. Die zugehörigen Außenanlagen mit Sitzmöglichkeiten werden ebenfalls neu gestaltet.

**Abb.: Konzeptplan – Entwicklungsabschnitt West, Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte ALKIS, M. 1:1.000 i.O. mit Luftbild, © 2023 Stadt Soltau**



Im südöstlichen Bereich des Campingplatzes befindet sich der bestehende Badesee mit angrenzender Zeltwiese. Diese Nutzungen werden in ihrem Bestand erhalten und sollen durch ein neues Waschhaus ergänzt werden.

Der wesentliche Entwicklungsabschnitt schließt hier im Osten und Südosten an die bereits vorhandenen Strukturen des Campingplatzes (hier: Wochenendplätze) an. Neben der Unterbringung des Betriebshofes und eines neuen Waschhauses ist in diesem Bereich die Errichtung

von rd. 70 Ferienhäusern mit begleitenden Einrichtungen der Freizeitgestaltung vorgesehen. Randlich werden bestehende Vegetationsstrukturen durch ergänzende Pflanzungen fortgeführt. Die Abstandsflächen zum südlich anschließenden Wald sollen zukünftig fußläufig erschlossen werden können und einen Beitrag zur Erholung leisten.

Im nordöstlichen Bereich erfolgt der Erhalt des dort befindlichen, nach § 30 BNatSchG geschützten Grünlandes.

**Abb.: Konzeptplan – Entwicklungsabschnitt Ost, Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte ALKIS, M. 1:1.000 i.O. mit Luftbild, © 2023 Stadt Soltau**



Um die Realisierungsfähigkeit der mit dem beschriebenen Betriebskonzept angestrebten baulichen Nutzungen prüfen zu können, wurden zu dem Themenbereich Lärm gutachterliche Aussagen in die Planung eingestellt. Auf das Kapitel 4.6 „Immissionsschutz“ wird verwiesen.

### **3.3.2 Ziele des Bebauungsplanes**

Die bestehenden als auch zukünftig durch die Erweiterung zu erwartenden Nutzungen sind nicht mit einem Gebietstyp der §§ 2 bis 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vereinbar, so dass im Bebauungsplan ein Sondergebiet-Erholung unterschiedlicher Zweckbestimmungen gemäß § 10 BauNVO festgesetzt werden soll, um auf die im Gebiet vorhandenen und beabsichtigten Arten und Maße der baulichen Nutzung hinreichend konkret eingehen zu können. Zu diesem Zweck wird das Sondergebiet-Erholung in insgesamt 6 Teilgebiete gegliedert. Darin sollen auf der Grundlage der CPI-Woch-VO die Anforderungen an die Ordnung und Gliederung von Flächen für Zelte, Caravans (Wohnwagen und Wohnmobile) und Wochenendplätze/-häuser sowie Ferienhäuser und den daraus entstehenden Folgeeinrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, wie Wasch- und Toilettenanlagen, Schank- und Speisewirtschaften, Leseräume, Räume für Verwaltung planungsrechtlich durch Festsetzungen räumlich zugeordnet werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die damit vorbereitete bauliche (maßvolle) Erweiterung des Betriebes dient der Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB) und der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 c) BauGB).

Gleichzeitig soll der etablierte Campingplatzbetrieb zur Förderung und Entwicklung des örtlichen Fremdenverkehrs und der wohnortnahen Erholung beitragen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Bestehende Vegetationsstrukturen sollen im Wesentlichen erhalten bleiben und in das Entwicklungskonzept integriert werden. Insofern wird absehbar der durch die geplante Entwicklung zu erwartende Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Wesentlichen minimiert werden können (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Diese Bauleitplanung soll der Bodenschutzklausel hinreichend Rechnung tragen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist (§ 1a Abs. 2 BauGB), indem bisher baulich nicht intensiv genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für die Erreichung der geplanten Entwicklungen genutzt werden und die Nutzung von in der freien Feldmark gelegenen Flächen weitgehend vermieden wird. In diesem Zusammenhang sollen Aussagen zur Minimierung von Flächenversiegelungen und sonstigen Flächenbefestigungen auf ein notwendiges Maß in die Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. geringe Grundflächen(zahl), Minimierung von Flächenversiegelungen bei Stellplätzen) aufgenommen werden.

Um den grünordnerischen Charakter der Gesamtanlage zu erhalten werden zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Erhaltung der rahmengebenden Vegetation, einem ausreichenden Abstand zu benachbarten Waldflächen und Regelungen zur weitergehenden Durchgrünung der Betriebsflächen Gegenstand des Bebauungsplanes. Dies soll auch durch eine im Wesentlichen auf die bereits bestehenden baulichen Strukturen bezogene und differenzierte Festsetzung der Art der baulichen Nutzung durch Gliederung des Sondergebietes gewährleistet werden.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie Wald sollen zum Teil auf externen Flächen ausgeglichen werden. *Diese Flächen werden zur Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB dargelegt und Bestandteil des Bebauungsplanes.*

### **3.4 Beurteilung von Planalternativen**

Da die Erweiterungsabsichten auf einen bestehenden und hinsichtlich der Förderung und Entwicklung des Fremdenverkehrs „funktionierenden“ Campingplatz-/Betriebsstandort abstellen, drängt sich die Suche nach Standortalternativen nicht auf. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgte Festsetzung eines Sondergebietes-Erholung sowie der begleitenden Festsetzungen von Grünflächen, Flächen für Wald, Wasserflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft stehen in unmittelbarem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem bestehenden Campingplatzareal des „Ferienparadies Mühlenbach“, so dass eine alternative Flächenausweisung an anderer Stelle innerhalb des Siedlungsbereiches oder des Stadtgebietes vor dem Hintergrund der angestrebten Sicherung und Entwicklung des bestehenden Standortes wirtschaftlich unverhältnismäßig und daher nicht zielführend wäre. Die mit einer Betriebsverlagerung verbundene Neuerrichtung der bereits lokal vorhandenen und seit vielen Jahren bewährten und auf Beherbergung und Erholung ausgerichteten Infrastrukturen würde den Einsatz erheblicher finanzieller Mittel erfordern, der offensichtlich kein Verhältnis zu dem wirtschaftlichen Nutzen des Betriebes haben wird. Darüber hinaus stehen im Stadtgebiet auch keine ausreichend großen und aus betrieblicher Sicht geeignete Flächen zur Verfügung.

Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen sind bereits Campingplatz „Ferienparadies Mühlenbach“ seit vielen Jahren und Jahrzehnten zugehörig und stehen für die geplanten Nutzungen zur Verfügung.

Die im unmittelbaren Nahbereich der bereits baulich beanspruchten Flächen gelegenen Freiflächen lassen im Hinblick auf die funktionale Zuordnung zur bestehenden Hauptnutzung, der betrieblichen sowie infrastrukturellen Abhängigkeit (Lage zu Ver- und Entsorgungsleitungen, Campingplatz- und Hotelbetrieb einschl. sanitärer Einrichtungen sowie gastronomische Nutzungen) eine städtebaulich, landschaftsplanerisch wie auch betrieblich vertretbare Entwicklung zu. Auch aus diesem Grund wird auf eine weitergehende Betrachtung von Alternativstandorten, die sich auf Flächen außerhalb des Plangebietes bzw. des vorhandenen Campingplatzstandortes beziehen, nicht weiter eingegangen.

Aus diesem Grund wird der Sicherung und betrieblichen Entwicklung gegenüber dem Verzicht auf die Sicherung des bestehenden Standortes auch vor dem Hintergrund der städtebaulichen Steuerungsmöglichkeiten der Erhaltung und maßvollen Entwicklung des bestehenden Betriebsstandortes durch Festsetzungen im Bebauungsplan der Vorrang eingeräumt.

Die Alternativenprüfung wird sich daher nur auf die im Gebiet gewählte Art der Bodennutzung und deren Lage und Zuordnung zueinander sowie deren Intensität mit Blick auf die davon ausgehenden Immissionen und naturschutzrechtlichen Wirkungen beziehen.

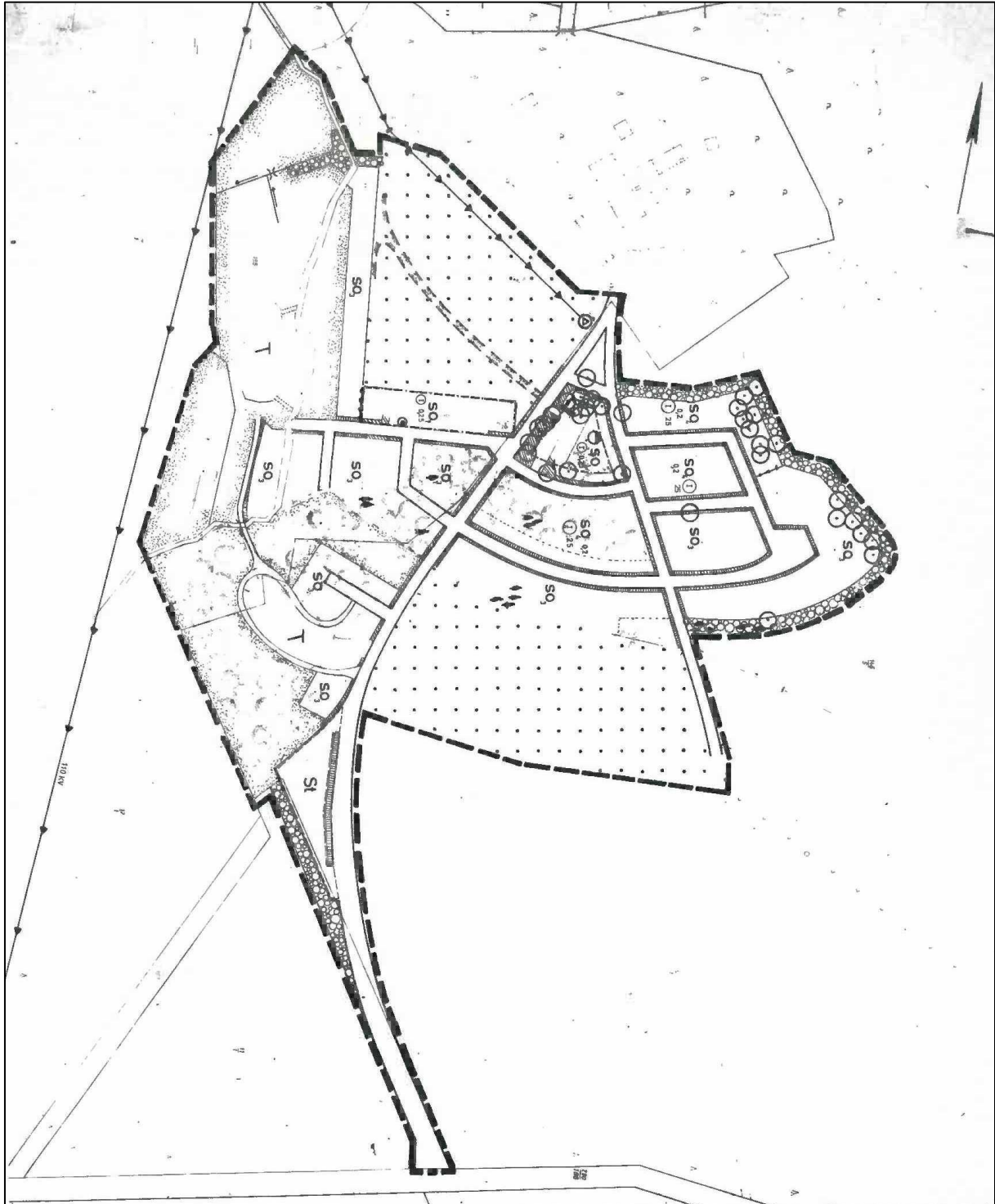
Eine andere als die gewählte Art der Bodennutzung würde nicht mit dem städtebaulichen Ziel und der bereits ausgeübten Nutzung vereinbar sein. Aus diesen Gründen entfallen die gemäß Baunutzungsverordnung gem. §§ 2 bis 9 zur Verfügung stehenden Baugebiete, sodass die zulässige und geplante Art der baulichen Nutzung mit der lokal angestrebten bzw. bereits prägenden Nutzung nur einem Sondergebiet gem. § 10 BauNVO entspricht.

### **3.5 Aufhebung des Bebauungsplanes Harber Nr. 4 „Am Zeltplatz“**

Für das bestehende Campingplatzareal „Ferienparadies Mühlenbach“ liegt für Teilflächen bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan Harber Nr. 4 „Am Zeltplatz“ vor. Die darin festgesetzten Nutzungen wurden, ausgenommen der südlichen Anbindungsstraße mit Stellplatzfläche in der Vergangenheit bereits realisiert und weiterentwickelt. Entsprechend sind die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit den aktuellen Nutzungsstrukturen und angestrebten zukünftigen Entwicklungen nicht mehr vereinbar. Mit der Aufstellung des

vorliegenden Bebauungsplanes Harber Nr. 16 erfolgt somit die Aufhebung des Bebauungsplanes Harber Nr. 4. Die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Harber Nr. 4 werden in diesem Zusammenhang überwiegend überplant. Lediglich für die o.g. südliche Anbindung des bisherigen Plangebietes erfolgt eine vollständige Aufhebung der Festsetzungen, da absehbar in diesem Bereich keine Anbindung des Campingplatzes erfolgen soll.

**Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Harber Nr. 4 „Am Zeltplatz“**



## 4 Inhalt des Bebauungsplanes

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

#### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein gegliedertes Sondergebiet-Erholung mit den Zweckbestimmungen „Camping/Wochenendplatz/Wochenendhäuser“, „Camping/Hotel“, „Ferienhäuser“, „Folgeeinrichtungen“ und „Zelten“ gem. § 10 BauNVO festgesetzt.

Das festgesetzte Sondergebiet-Erholung dient dabei der planungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung eines Campingplatzes mit den dieser Hauptnutzung zugeordneten Folgeeinrichtungen, Nebenanlagen, befestigten Fahrwegen und Spiel- sowie Aktivitätsflächen. Die darin vorhandenen und hinzutretenden Arten der baulichen Nutzung, die mit der Zweckbestimmung vereinbar sind und zur Entwicklung des bestehenden Campingplatzes erforderlich bzw. vorgesehen sind, werden gemäß § 1 der textlichen Festsetzungen wie folgt in den Teilgebieten SO1/1\* bis SO6 festgesetzt:

#### ***Sondergebiet-Erholung SO1/1\* „Camping/Wochenendplatz/Wochenendhäuser“:***

##### *Campingplatzgebiet*

Das Sondergebiet-Erholung SO1/1\* mit der Zweckbestimmung „Camping/Wochenendplatz/Wochenendhäuser“ bezieht sich auf die bestehenden Dauercampingplätze und zugeordnete Flächen sowie die Flächen, die für den temporären Campingaufenthalt vorgesehen sind. Das Campingplatzgebiet dient dabei der Errichtung von Standplätzen auf Camping- bzw. Zeltplätzen, die für mobile Freizeitunterkünfte bestimmt sind und von Anlagen/Einrichtungen der baugebietsbezogenen Versorgung sowie für sportliche und sonstige Freizeit Zwecke. Innerhalb des Sondergebietes-Erholung SO1/1\* sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen zulässig:

Die Aufstellung bzw. Unterbringung von Zelten, Caravans (Wohnwagen und Wohnmobilen) sowie andere bewegliche Unterkünfte gemäß der Definition der „Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser vom 12.04.1984, zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 13. November 2012 (CPI-Woch-VO).

(1) *Sondergebiet-Erholung SO1/1\* mit der Zweckbestimmung „Camping/Wochenendplatz/Wochenendhäuser“  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 Abs. 1 BauNVO)*

1. *Das Campingplatzgebiet dient den Zwecken der Erholung, der Errichtung von Standplätzen auf Camping- bzw. Zeltplätzen, die für mobile Freizeitunterkünfte bestimmt sind und von Anlagen/Einrichtungen der baugebietsbezogenen Versorgung sowie für sportliche und sonstige Freizeit Zwecke gemäß der im Folgenden hinsichtlich Art und Maß im Einzelnen näher beschriebenen Nutzungen:*

*Zulässig sind gemäß § 10 Abs. 5 i.V.m. § 10 Abs. 2 BauNVO:*

- a. *Zelte, Caravans (Wohnwagen und Wohnmobile) sowie andere bewegliche Unterkünfte gemäß der Definition der „Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser vom 12.04.1984, zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 13. November 2012 (CPI-Woch-VO).*
- b. *Die Größe pro Standplatz muss mindestens 70 m<sup>2</sup> betragen.*
- c. *Bauliche Anlagen sind nur für Einrichtungen zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienen (z.B. Sanitäreinrichtungen, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Leseräume, Räume zur ärztlichen Versorgung und Verwaltung, etc.) sowie*

*Anlagen für sportliche Zwecke und der Freizeitgestaltung, soweit diese Nutzungen mit der Hauptnutzung (Camping) vereinbar sind.*

Die Größe des Standplatzes ist mit mind. 70 m<sup>2</sup> festgesetzt, um ausreichend Bewegungsräume und ausreichend Grünflächen innerhalb des Campingplatzgebietes zu sichern. Hierdurch soll dem Erfordernis nach Erholung entsprochen werden.

Ergänzende bauliche Anlagen sind können für Einrichtungen zugelassen werden, die der Versorgung des Gebietes dienen. Hierbei handelt es sich beispielsweise um Sanitäreinrichtungen, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Leseräume, Räume zur ärztlichen Versorgung und Verwaltung. Auch Anlagen für sportliche Zwecke und der Freizeitgestaltung sollen innerhalb des SO1/1\*-Gebietes ermöglicht werden, soweit diese Nutzungen mit der Hauptnutzung (Camping) vereinbar sind. Hierdurch können eine angemessene Ausstattung des Campingplatzes gewährleistet und entsprechende Ergänzungsangebote in fußläufig gut erreichbaren Distanzen vorgehalten werden.

#### Wochenendplatzgebiet/Wochenendhausgebiet

Innerhalb der Sondergebiete-Erholung SO1 „Camping/Wochenendplatz/Wochenendhäuser“ sind zu Zwecken der Erholung in Form des Freizeitwohnens in Mobilheimen folgende Nutzungen zulässig:

Wochenendhäuser gemäß der Definition der „Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser vom 12.04.1984, zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 13. November 2012 (CPI-Woch-VO).

Ferner Wochenendplätze als Baugrundstücke, die zum Aufstellen oder Errichten von Mobilheimen bestimmt sind und deren Erschließung ganz oder teilweise durch Anlagen und Einrichtungen sichergestellt ist, die der Betreiber unterhält oder zur Verfügung stellt.

2. *Das Wochenendplatzgebiet/Wochenendhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung dem Freizeitwohnen in Mobilheimen.*

*Zulässig sind gemäß § 10 Abs. 5 i.V.m. §§ 10 Abs. 2 und 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO:*

- a. *Wochenendhäuser gemäß der Definition der „Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser vom 12.04.1984, zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 13. November 2012 (CPI-Woch-VO).*
- b. *Mobilheime.*
- c. *Die Größe pro Standplatz muss mindestens 100 m<sup>2</sup> betragen.*
- d. *Bei Wochenendplätzen beträgt die maximale Grundfläche 40 m<sup>2</sup>. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleibt ein überdachter Freisitz bis zu 10 m<sup>2</sup> Grundfläche oder ein Vorzelt gem. § 1 Abs. 2 CPI-Woch-VO unberücksichtigt.*

Die Grundfläche bei Wochenendplätzen darf nicht mehr als 40 m<sup>2</sup> betragen. Bei der Ermittlung der Grundfläche der Wochenendplätze bleibt ein überdachter Freisitz bis zu 10 m<sup>2</sup> Grundfläche oder Vorzelt gem. § 1 Abs. 2 CPI-Woch-VO unberücksichtigt.

Um ausreichend Bewegungsräume und einen der Umgebung angepassten Anteil an Frei- bzw. Grünflächen zu sichern, wird die Größe pro Standplatz mit mind. 100 m<sup>2</sup> festgesetzt. Hierdurch wird eine der Eigenart der Umgebung und den Anforderungen an die Erholung entsprechende geringe bauliche Dichte gewährleistet.

Kombinationen der Zweckbestimmungen mit Nutzungen „Camping“ und „Wochenendplatz/Wochenendhaus“ können dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in gleichen Gruppen zu mindestens je 3 einzelnen Einheiten angelegt bzw. angeordnet werden.

3. *Kombinationen der Zweckbestimmungen mit Nutzungen gem. Nr. 1 (Camping) und Nr. 2 (Wochenendplatz/Wochenendhaus) können dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in gleichen Gruppen zu mindestens je 3 einzelnen Einheiten angelegt bzw. angeordnet werden.*

Ergänzend zu den o.b. Nutzungen sollen in einem Teilbereich des Sondergebietes-Erholung SO1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, soweit diese der Hauptnutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die hierfür zur Verfügung stehenden Bereiche sind im Bebauungsplan als Sondergebiet-Erholung SO1\* festgesetzt.

4. *Innerhalb des Sondergebietes-Erholung SO1\* sind ergänzend zu den Nutzungen gem. Nr. 1 bis 3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, die der Hauptnutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.*

### **Sondergebiet-Erholung SO2 „Camping/Hotel“:**

Das Sondergebiet-Erholung SO2 mit der Zweckbestimmung „Camping/Hotel“ umfasst den bisherigen Eingangsbereich des bestehenden Campingplatzes, in dem neben der Anmeldung auch bereits ein kleinerer Hotelbetrieb vorhanden ist. Dieser soll auch zukünftig grundsätzlich ermöglicht und entwickelt werden können und wird daher planungsrechtlich gesichert. Innerhalb des Sondergebietes-Erholung SO2 sind folgende Nutzungen zulässig:

- (2) *Sondergebiet-Erholung SO2 mit der Zweckbestimmung „Camping/Hotel“  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 Abs. 1 BauNVO)*

1. *Das festgesetzte Sondergebiet-Erholung SO2 dient den Zwecken der Erholung, der Errichtung eines Betriebes des Hotel- und Beherbergungsgewerbes in Form eines Hotels und von Anlagen/Einrichtungen der baugebietsbezogenen Versorgung sowie für sportliche und sonstige Freizeit Zwecke, die räumlich und funktional diesen Hauptnutzungen zugeordnet werden können.*

*Zulässig sind gemäß § 10 Abs. 5 i.V.m. § 10 Abs. 2 BauNVO:*

- a. *Büros und Verwaltungseinrichtungen,*
  - b. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotel),*
  - c. *Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (z.B. Spielplätze),*
  - d. *Gastronomische Einrichtungen und Kioske mit betriebsnotwendigen Einrichtungen und Anlagen (z.B. Außenterrasse, Biergarten),*
  - e. *Einrichtungen und Flächen zur Ver- und Entsorgung (z. B. Müllsammelplätze),*
  - f. *Flächen, die der verkehrlichen Erschließung sowie zur Ordnung des ruhenden Verkehrs dienen (Stellplätze),*
  - g. *Sonstige Anlagen und Einrichtungen, die der Ver- und Entsorgung dienen.*
2. *Die Anzahl der Betten (Hotel) wird innerhalb des Sondergebietes-Erholung SO2 auf insgesamt 100 begrenzt.*

Neben den konkreten Nutzungsanforderungen des Campingplatzes (hier Hotel) sollen auch die aufgeführten Nutzungen, die den Standort funktional ergänzen, in den Blick genommen und planungsrechtlich sowie räumlich konkretisiert und gesichert werden. Hierzu gehören neben der Festsetzung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes (Hotel), u.a. Büros und Verwaltungseinrichtungen, Gastronomische Einrichtungen und Kioske mit betriebsnotwendigen Einrichtungen und Anlagen (z.B. Außenterrasse, Biergarten), Flächen, die der verkehrlichen Erschließung sowie zur Ordnung des ruhenden Verkehrs dienen (Stellplätze) sowie die Begrenzung der Bettenanzahl.

### ***Sondergebiet-Erholung SO3 „Ferienhäuser“:***

Die bereits bestehenden Nutzungsstrukturen des Campingplatzes sollen im Rahmen zukünftiger Entwicklungsabsichten durch die Errichtung von Ferienhäusern ergänzt werden. Diese sollen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes-Erholung SO3 mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ realisiert werden. Ergänzend sollen begleitende Einrichtungen wie Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (z.B. Spielplätze, Minigolf, Kommunikationsflächen), Einrichtungen und Flächen zur Ver- und Entsorgung (z. B. Müllsammelplätze), u. ä. zugelassen werden.

(3) *Sondergebiet-Erholung SO3 mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 Abs. 1 BauNVO)*

*Das Ferienhausgebiet dient den Zwecken der Erholung in Form der Errichtung von Ferienhäusern und von Anlagen/Einrichtungen für sportliche und sonstige Freizeit Zwecke.*

*Zulässig sind gemäß § 10 Abs. 4 i.V.m. §§ 10 Abs. 2 und 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO:*

- a. Ferienhäuser, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.*
- b. Die Grundfläche (GR) der Ferienhäuser wird auf bis zu 90 qm je Gebäude begrenzt.*
- c. Die Mindestgröße der Baugrundstücke entspricht GR x 3.*
- d. Für jedes Ferienhaus sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und offene Kleingaragen (Carports) gemäß § 12 BauNVO mit einer max. Grundfläche von 17 m<sup>2</sup> zulässig.*
- e. Je Baugrundstück dürfen weitere 20 m<sup>2</sup> für Zuwegungen und Terrassen überbaut werden.*
- f. Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (z.B. Spielplätze, Minigolf, Kommunikationsflächen),*
- g. Einrichtungen und Flächen zur Ver- und Entsorgung (z. B. Müllsammelplätze),*
- h. Flächen, die der verkehrlichen Erschließung sowie zur Ordnung des ruhenden Verkehrs dienen (Stellplätze),*
- i. Sonstige Anlagen und Einrichtungen, die der verkehrlichen Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung dienen.*

Rahmengebende Mindestanforderungen an die Größe der Ferienhäuser (maximale Grundfläche und Mindestgrundstücksgröße) sowie die weitergehende Gestaltung der Baugrundstücke (Versiegelung) werden ebenso Gegenstand der Festsetzungen. Hierdurch kann ein Einfügen der Ferienhäuser in das durch natürliche Vegetation geprägte Campingplatzareal sichergestellt werden.

### **Sondergebiet-Erholung SO4 „Folgeeinrichtungen“:**

Innerhalb des Sondergebietes-Erholung SO4 mit der Zweckbestimmung „Folgeeinrichtungen“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- (4) *Sondergebiet-Erholung SO4 mit der Zweckbestimmung „Folgeeinrichtungen“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 Abs. 1 BauNVO)*
- Das Gebiet dient der Unterbringung erforderlicher Folgeeinrichtungen.*
- Zulässig sind gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO:*
- a. In den als Folgeeinrichtungen festgesetzten Gebieten sind nur bauliche Anlagen für Einrichtungen zulässig, die zur Versorgung des Gebietes dienen (Folgeeinrichtungen wie z.B. Sanitäreinrichtungen, Sporteinrichtungen, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Leseräume, Räume zur ärztlichen Versorgung und Verwaltung).*
  - b. Bauliche Anlagen im Sinne von Hauptgebäuden mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 300 m<sup>2</sup> zulässig.*
  - c. Ladeneinheiten sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.*

Das Sondergebiet-Erholung SO4 dient der Unterbringung erforderlicher Folgeeinrichtungen. Läden sollen nur insoweit zugelassen werden, als dass sie sich auf den auf die Sondergebiete-Erholung beziehenden täglichen Bedarf beziehen. Darüber hinaus wird die Verkaufsfläche der Läden begrenzt. Die auf dem Campingplatz zulässige Versorgungseinrichtung (Laden) dient nicht der Versorgung der im Ortsteil Harber lebenden Bevölkerung, sodass daher die Größe der Verkaufsfläche auf die für die Versorgung des Campingplatzes notwendige Größe begrenzt wird.

Die Sondergebiete-Erholung SO4 sind zum Teil bereits durch bestehende Baukörper geprägt. Die bestehende Bebauung soll gesichert und durch weitere Folgeeinrichtungen ergänzt werden, gleichzeitig soll das Einfügen neu hinzukommender baulicher Anlagen gewährleistet werden. Aus diesem Grund wird für das Sondergebiet-Erholung SO4 ein der Eigenart der Umgebung entsprechendes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, in dem die Grundfläche (GR) für bauliche Anlagen im Sinne von Hauptgebäuden auf max. 300 m<sup>2</sup> begrenzt wird.

### **Sondergebiet-Erholung SO5 „Folgeeinrichtungen“:**

Die mit dem Betrieb des Campingplatzes verbundenen und erforderlichen Lagerflächen und baulichen Anlagen sollen zukünftig an den Rand des Campingplatzes verlagert und dort auf einer entsprechend dimensionierten Fläche konzentriert werden. Das Sondergebiet-Erholung SO5 mit der Zweckbestimmung „Folgeeinrichtungen“ dient somit der Unterbringung erforderlicher Folgeeinrichtungen in Form eines Bau- und Betriebshofes.

- (5) *Sondergebiet-Erholung SO5 mit der Zweckbestimmung „Folgeeinrichtungen“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 Abs. 1 BauNVO)*
- Das Gebiet dient der Unterbringung erforderlicher Folgeeinrichtungen in Form eines Bau- und Betriebshofes.*

### **Sondergebiet-Erholung SO6 „Zelten“:**

Das Sondergebiet-Erholung mit der Zweckbestimmung „Zelten“ - gem. § 10 Abs. 5 BauNVO soll primär als Zeltplatz genutzt werden und dient daher der Aufstellung von Zelten. Innerhalb des Sondergebietes sind nur die folgenden Nutzungen zulässig:

(6) *Sondergebiet-Erholung SO6 mit der Zweckbestimmung „Zelten“  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 Abs. 1 BauNVO)*  
*Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes-Erholung „Zelten“ gem. § 10 Abs. 5 BauNVO  
sind nur Zelte und Anlagen für sportliche Zwecke (z.B. Spielplätze) zulässig.*

Diese Nutzung weist über ggf. erforderliche Zuwegungen keine weitergehenden Flächenversiegelungen auf, da für Zelte keine weitergehenden Flächenbefestigungen oder sonstige Eingriffe in den Boden erforderlich werden. Ergänzende Nutzungen i.S. von Sportanlagen sind unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Nutzungen (z.B. Beachvolleyball) ebenfalls zulässig. Diese Festsetzung dient der Ordnung der auf dem Campingplatz zulässigen Nutzungen und der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft.

#### **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche (GR)

Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete-Erholung SO1 („Camping/Wochenendplatz/Wochenendhäuser“) und SO6 („Zelten“) wird auf Festsetzungen zur GRZ oder GR aufgrund der Eigenart der zulässigen Nutzungen und dem damit in der Regel nicht verbundenen Versiegelungen von Flächen verzichtet. Lediglich bezogen auf die Anlage von Wochenendplätzen innerhalb des Sondergebietes-Erholung SO1 beträgt die maximale Grundfläche 40 m<sup>2</sup>. Auf die o.g. Ausführungen in Kapitel 4.1.1 wird verwiesen.

Für das Sondergebiet-Erholung SO2 („Camping/Hotel“) wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, um dem baulichen Bestand als auch der geplanten baulichen Entwicklung auch vor dem Hintergrund der Gliederung des Sondergebietes in unterschiedliche Teilgebiete Rechnung tragen zu können. Die GRZ gibt den Anteil der max. versiegelbaren Fläche bezogen auf die Grundstücksgröße an. Die festgesetzte GRZ darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, sodass sich eine maximal versiegelbare Grundstücksfläche von 80% ergibt.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl dabei soll nicht eingeschränkt werden, damit auch die mit dem Hotelbetrieb und ggf. begleitenden gastronomischen Einrichtungen verbundenen Stellplatzanforderungen und Wegeflächen sowie sonstige befestigte Aktivitätsflächen angemessen berücksichtigt werden können und nicht eingeschränkt werden. Städtebauliche Gründe zur Begrenzung der GRZ liegen insbesondere mit Blick auf die im Verhältnis gering angesetzte GRZ nicht vor. Dem Schutzgut Boden wird hierdurch angemessen Rechnung getragen. Mit der zulässigen Gesamtversiegelung wird gegenüber dem bisherigen baulichen Bestand auch keine erhebliche Zunahme des versiegelten Flächenanteils vorbereitet. Die Belange der Entwässerung können im Plangebiet auch durch Rückhaltung und Versickerung zu Gunsten des Schutzgutes Boden berücksichtigt werden.

Im Sondergebiet-Erholung SO3 wird mit Bezug auf die geplanten Ferienhäuser eine Grundfläche je Gebäude von max. 90 m<sup>2</sup> festgesetzt, innerhalb des Sondergebietes-Erholung SO4 sind nur bauliche Anlagen im Sinne von Hauptgebäuden mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 300 m<sup>2</sup> zulässig. Auf die o.g. Ausführungen in Kapitel 4.1.1 wird verwiesen.

Im Sondergebiet-Erholung SO5 wird die GRZ auf 0,8 begrenzt. Im Vergleich zu den weiteren Sondergebieten-Erholung ist für das SO5 eine höhere GRZ erforderlich, da im Zuge der Gliederung des Sondergebietes die anrechenbare Fläche entsprechend geringer ist und die in diesem Bereich geplante bauliche Entwicklung eines Bau- und Betriebshofes angemessen berücksichtigt werden soll.

### Zahl der Vollgeschosse

Innerhalb des Sondergebietes-Erholung SO2 wird unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes sowie der geplanten baulichen Entwicklung die Zahl der Vollgeschosse auf maximal II begrenzt und für die Sondergebiete-Erholung SO3 bis SO5 auf maximal I Vollgeschoss. Die sich daraus ableitenden Gebäudehöhen passen sich in die umgebenden Bebauungsstrukturen ein, sodass keine unmaßstäblich wirkenden Gebäudehöhen zu erwarten sind.

#### **4.1.3 Bauweise**

Für die im Plangebiet innerhalb der Sondergebiete-Erholung SO2 bis SO5 zu errichtenden baulichen Anlagen gilt die offene Bauweise mit maximalen Gebäudelängen von 50 m. Für die Sondergebiete-Erholung SO1 und SO6 wird aufgrund der darin zulässigen Art der baulichen Nutzung auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

#### **4.1.4 Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen)**

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich neben dem baulichen Bestand auch an dem diesem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzept und bieten ausreichend Möglichkeiten zur weiteren Entwicklung des Campingplatzbetriebes mit den zugehörigen baulichen Anlagen.

Innerhalb der Sondergebiete-Erholung SO2 („2Camping/Hotel“) und SO5 („Folgeeinrichtungen“) werden überbaubare Grundstücksflächen (Baufelder) festgesetzt, die eine freie und den zukünftigen baulichen Anforderungen aus dem Bereich der Erholung entsprechende Gestaltung zulassen, gleichzeitig aber zu angrenzenden anderweitigen und ggf. sensiblen Nutzungen ausreichend Abstand halten.

### Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Nach Südosten hin, angrenzend an das Sondergebiet-Erholung SO3, wird ein Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt (Bauverbotszone, Schutz vor fallenden Bäumen, Brandfall), die zugleich als private Grünfläche (P3) mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ festgesetzt ist. Innerhalb der festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, ist die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Freizeit- und Aktivitätsflächen, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, unzulässig. Für diese Flächen kann ein Risiko für Schäden durch Windwurf nicht vollständig ausgeschlossen werden.

**§ 2 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone „Wald“)**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

*Innerhalb der festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, ist die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Freizeit- und Aktivitätsflächen, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, unzulässig.*

## **4.2 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 NBauO**

Die außerordentlich naturnahe Lage des Plangebietes in dem umgebenden Raum des Außenbereiches bedingt einen aus städtebaulicher wie landschaftspflegerischer Sicht besonders sensiblen Umgang mit den gestalterischen Anforderungen von baulichen Anlagen. Hierbei wird das gestalterische Anforderungsprofil zu Grunde gelegt, welches auch bei Vorhaben im Außenbereich aus Gründen der Vermeidung von visuellen Beeinträchtigungen des Orts- und

Landschaftsbildes zur Anwendung kommt. Dies ist erforderlich, da durch diese Nutzung keine über die Außenbereichslage hinausgehende fremdartig wirkende und unproportionale bauliche Entwicklung stattfinden soll.

Aus diesem Grund sind an zukünftige Baukörper besondere Anforderungen im Hinblick auf das Einfügen zu stellen, da diese dazu geeignet sind, auf den planungsrechtlichen Außenbereich erheblich beeinträchtigenden Einfluss zu nehmen. Dies kann durch die Gestaltung von Dach- und Fassadenflächen erfolgen, die den Rahmen des im Außenbereich regelmäßig zu erwartenden baulichen Rahmen sprengen.

Daher werden rahmengebende Anforderungen für die bauliche Gestaltung Gegenstand des Bebauungsplanes, damit sich die hinzutretenden baulichen Anlagen in das naturnah geprägte Umfeld des Außenbereiches einfügen werden.

Hierbei wird der Rahmen nur so weit gefasst, dass die individuelle Gestaltungsfreiheit nicht in unverhältnismäßiger Art eingeschränkt wird. Daher konzentriert sich die Festsetzung auf die Gestaltung der Dächer und Fassaden sowie Werbeanlagen die zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen könnten. Zudem werden Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen.

Insbesondere soll damit ein harmonisches Einfügen und Unterordnen der geplanten Neubebauung in den vorhandenen Landschaftsraum und die Rücksichtnahme auf den landschaftlich reizvollen und sensiblen Übergangsbereich zur freien Landschaft gewährleistet werden.

#### **4.2.1 Dächer**

Dachlandschaften tragen wesentlich zur Prägung von im Außenbereich gelegenen und baulich genutzten Flächen bei. Die Silhouette der Dachfläche prägt das Erscheinungsbild von im Außenbereich gelegenen Gebäuden und sonstigen Nutzungen und entscheidet häufig über eine gelungene und im Landschaftsbild nicht als störend wahrzunehmend bauliche Nutzung.

Um ortsuntypische Dächer aufgrund ihrer negativen Fernwirkung auszuschließen, gleichzeitig jedoch auch die im Plangebiet bereits vorhandenen Dächer zu berücksichtigen, ist festgesetzt, dass zur flächenhaften Dachdeckung nur gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine in den (matten) Farbtönen „rot-rotbraun“ und „braun-dunkelbraun“ zulässig sind. Hochreflektierende Dachsteine, Metallbleche, Faserzement-, Kunststoff- und Kunststoffverbundeindeckungen sowie Dachpappe sind aufgrund ihrer negativen Fernwirkung nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Gras- sowie Reetdächer. Für Solarelemente, Dachfenster und untergeordnete Dachaufbauten sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig.

##### **§ 2 Dächer**

(1) *Zur flächenhaften Dachdeckung sind gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine zulässig. Hochreflektierende Dachsteine, Metallbleche, Faserzement-, Kunststoff- und Kunststoffverbundeindeckungen sowie Dachpappe sind nicht zulässig.*

(2) *Als Farben für die Dachdeckung sind matte Farbtöne von "rot - rotbraun" und „braun – dunkelbraun" in Anlehnung an die in § 4 genannten RAL-Töne zulässig.*

(3) *Ausnahmen*

*Die unter Abs. 1 und 2 aufgeführten Bauvorschriften gelten nicht für untergeordnete Bau- bzw. Gebäudeteile, untergeordnete Dachaufbauten, Dachfenster, technische Anlagen, Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 50 m<sup>2</sup>, Terrassenüberdachungen, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), Gras- und Reetdächer sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen).*

Von Gebäuden können potentiell und je nach Dachform und -neigung unterschiedliche Höhen erreicht werden, die weithin sichtbar sind. Daher richtet sich der Fokus der gestalterischen Anforderungen auf die Gebäude.

Die schlichte Übertragung von Gestaltungsanforderungen, die dem Grunde nach für die Hauptgebäude Anwendung finden sollen, u.a. auf Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Gründächer stellt vor dem Hintergrund der Berücksichtigung der heutigen individuellen Gestaltungsbedürfnisse der Bauwilligen keine sachlich verhältnismäßige Festsetzung dar. Die strenge Übertragung von Gestaltungsregelungen auf bauliche Bestandteile des Gebäudes, die für sich betrachtet keinen erheblichen Einfluss auf die städtebauliche Erscheinung von Siedlungsbereichen haben (z.B. die o.g. Wintergärten) stellt eine seitens der Stadt nach heutiger Beurteilung und Bewertung des hohen Gutes der individuellen Gestaltungsfreiheit eine seitens der Stadt nicht gewollte Regelungstiefe und nahezu eine nicht gewollte Härte dar. Daher wird für untergeordnete Gebäudeteile, Erker, untergeordnete Dachaufbauten, Dachfenster, Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 50 m<sup>2</sup>, Terrassenüberdachungen, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), Gras- und Reetdächer sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen) eine Ausnahme von den Regelungen zur Dacheindeckung und der Dachfarbe berücksichtigt.

Neuere Bauformen und -elemente wie Solaranlagen und Energiedachkonstruktionen als auch Grasdächer sind im Rahmen dieser Satzung zulässig und im Hinblick auf die Nutzung der Solarenergie erwünscht, um auch neuzeitlichen und ökologischen Bauformen Möglichkeiten der Anwendung zu eröffnen.

#### Dachfarbe

Dacheindeckungen sind nur in den Farbtönen „rot-rotbraun“ und „braun - dunkelbraun“ zulässig. Diese Farbtöne sind für die im Außenbereich der Stadt Soltau und anzutreffenden Gebäude als typisch anzusehen.

#### **§ 4 Farbtöne**

*Für die in § 2 Abs. 2 festgesetzten Farbtöne sind die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbbregister RAL 840 HR ableitbar.*

(1) *Für den Farbton "rot - rot-braun" im Rahmen der RAL:*

<i>2001 - rotorange</i>	<i>3005 - weinrot</i>
<i>2002 - blutorange</i>	<i>3009 - oxydrot</i>
<i>3000 - feuerrot</i>	<i>3011 - braunrot</i>
<i>3002 - karminrot</i>	<i>3013 - tomatenrot</i>
<i>3003 - rubinrot</i>	<i>3016 - korallenrot</i>
<i>3004 - purpurrot</i>	

(2) *Für den Farbton "braun - dunkelbraun" im Rahmen der RAL:*

<i>8001 - ockerbraun</i>	<i>8014 - sepiabraun</i>
<i>8003 - lehmtraun</i>	<i>8015 - kastanienbraun</i>
<i>8004 - kupferbraun</i>	<i>8016 - mahagonibraun</i>
<i>8007 - rehbraun</i>	<i>8017 - schokoladenbraun</i>
<i>8008 - olivbraun</i>	<i>8023 - orangebraun</i>
<i>8011 - nussbraun</i>	<i>8024 - beigebraun</i>
<i>8012 - rotbraun</i>	<i>8025 - blassbraun</i>

#### 4.2.2 Fassaden

Für die Gestaltung der Außenwände gilt ebenfalls der erkennbare und historisch nachvollziehbare Bezug zu traditionellen Materialien und Farben. Glänzende und hochreflektierende Materialien zur Fassadengestaltung sind daher nicht zulässig.

##### **§ 3 Fassaden**

*Glänzende und hochreflektierende Materialien zur Fassadengestaltung sind nicht zulässig.*

#### 4.2.3 Werbeanlagen

Im Plangebiet ist die Ansiedlung unterschiedlicher Einrichtungen z. B. für die Gastronomie zulässig. Nachteilige Beeinträchtigungen des Erholungsgebietes und der umgebenden besonders naturnah geprägten Landschaft durch ungeordnet aufgestellte und groß dimensionierte Werbeanlagen sollen vermieden werden.

##### **§ 5 Werbeanlagen**

- (1) *Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und zweckbezogen zur Orientierung oder Identifikation der campingplatzbezogenen Angebote zulässig. Stätten der Leistung sind Bereiche, die als Läden, Schank- und Speisewirtschaften oder Rezeption genutzt werden.*
- (2) *Die Größe einer Werbeanlage darf je gewerbliche Einrichtung 1,5 m<sup>2</sup> und eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.*
- (3) *Hinweisschilder an den Gebäuden und freistehende Hinweisschilder dürfen 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Der Abstand zwischen freistehenden Schildern muss mindestens 50 m betragen. Hinweisschilder und Informationstafeln zum Schutz von Natur und Landschaft fallen nicht unter diese Begrenzung.*
- (4) *Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig. Hierzu zählen u.a. Gegenlichtanlagen, Wendeanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, Laseranlagen, Spacecanon, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und Lichtintensität wechselt sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht.*
- (5) *Nicht ständige Werbeanlagen wie Fahnen, Abdeckplanen o.ä. sind von diesen Regelungen nicht betroffen.*

Aus diesem Grund werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, d.h. beispielsweise im Bereich der Gaststätte und der Rezeption, und zweckbezogen zur Orientierung oder Identifikation der campingplatzbezogenen Angebote zugelassen.

Dabei darf die Größe der Werbeanlagen je gewerbliche Einrichtung 1,5 m<sup>2</sup> und eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.

Für Hinweisschilder an Gebäuden und freistehende Hinweisschilder gilt, dass sie eine Größe von 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten dürfen. Zwischen den frei stehenden Hinweisschildern, d.h. die Schilder, die auf die Campingnutzung hinweisen, muss ein Mindestabstand von 50 m gehalten werden. Diese Einschränkungen gelten nicht für Hinweisschilder und Informationstafeln, die dem Schutz von Natur und Landschaft dienen.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig. Hierzu zählen u.a. Gegenlichtanlagen, Wendeanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, Laseranlagen, Spacecanon, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und Lichtintensität wechselt sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht.

Nicht ständige Werbeanlagen wie Fahnen, Abdeckplanen o. Ä. sind von den oben beschriebenen Regelungen ausgeschlossen.

#### **4.2.4 Einfriedungen**

Das Plangebiet zeichnet sich insbesondere durch die bestehende, naturbelassene Vegetation aus, die wesentlicher Bestandteil des Campingplatzes ist. Damit sich zukünftige Gestaltungen der Grundstücke, insbesondere mit Bezug auf die im Sondergebiet-Erholung SO3 geplanten Ferienhäuser, in die umgebenden Strukturen integrieren, wird festgesetzt, dass Einfriedungen ab 1,0 m Höhe, auch zwischen den Baugrundstücken, nur als lebende Einfriedungen (Sträucher, Hecken) zulässig sind.

##### **§ 6 Einfriedungen**

*Einfriedungen ab 1,0 m Höhe, auch zwischen den Baugrundstücken, sind nur als lebende Einfriedungen (Sträucher, Hecken) zulässig.*

#### **4.3 Verkehrsflächen**

##### **Äußere Erschließung**

Die allgemeine verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die nördlich verlaufende Wietzendorfer Straße (K 10), welche weiter nordwestlich in die B 71 (An der Bundesstraße) mündet, sodass der Planbereich an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist. Die Wietzendorfer Straße ist für die Aufnahme des aus der Nutzung resultierenden Verkehrs ausreichend dimensioniert und geeignet. Dieses wurde ebenfalls im Rahmen einer durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen - Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, Hannover, durchgeführten Verkehrsuntersuchung bestätigt. Darin wurde auf der Basis aktueller Verkehrsdaten und Prognosewerte das zukünftige Verkehrsaufkommen im Planungsraum ermittelt (Verkehrsmengen, Lkw-Anteil, Herkunfts-/Zielrichtungen, wöchentliche und tageszeitliche Verteilung) und für die relevanten Anbindungen des Plangebietes an die K 10 die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität beurteilt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Anbindung des Campingplatzes an die K 10 auch im Prognosezeitraum (bei Erweiterung des Campingplatzes) im heutigen Ausbauzustand über eine sehr gute Verkehrsqualität der Stufe A (bedeutet freien Verkehrsfluss) verfügt. Ein Linksabbiegestreifen ist aus Gründen der Leistungsfähigkeit nicht notwendig.

Aufgrund der moderaten Belastung der K 10 und des geringen Querungsbedarfs ist auch für den auf der Nordseite der K 10 verlaufenden Geh-/Radweg eine Querungshilfe nicht erforderlich.

Für die bereits bestehende und in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogene Zuwegung zum Campingplatz wird seitens des Gutachters aufgrund der bestehenden schmalen Straßenbreite eine Erweiterung auf 5,50 m empfohlen, um zukünftig Begegnungsverkehr zu ermöglichen.<sup>5</sup>

Der Empfehlung des Gutachters folgend, wird ein entsprechender Ausbau der Zuwegung angestrebt. Die hierfür erforderlichen Flächen werden im vorliegenden Bebauungsplan entsprechend bereits berücksichtigt und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden dabei nur in dem Umfang

---

<sup>5</sup> Vgl. Zacharias Verkehrsplanungen - Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, „Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zum Bauleitplanverfahren „Campingplatz Mühlenbach“ im Ortsteil Harber der Stadt Celle“, Hannover, 13.10.2023, S. 10f.

einbezogen, wie diese für die Erschließung und Erreichbarkeit des Campingplatzes erforderlich sind. Hierbei wird im Wesentlichen auf die vorhandenen Vegetationsbestände westlich der Zufahrt Rücksicht genommen, um weitergehende Eingriffe zu vermeiden.

Die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des auf den v.g. Straßen fließenden und mit dieser Bauleitplanung verbundenen Verkehrs werden hinreichend berücksichtigt.

### ***Innere Erschließung***

Die plangebietsinterne Erschließung erfolgt über im Bebauungsplan festgesetzte, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Fläche. Diese führt ausgehend von der v.g. Zuwegung zunächst nach Süden und anschließend nach Osten und dient dort u.a. der Erschließung der weiteren Betriebsflächen innerhalb des Geltungsbereiches. Der Erschließungsweg bindet im Osten an den östlich dem Plangebiet angrenzenden Wirtschaftsweg an. Über diese bereits bestehende Anbindung soll eine zweite Möglichkeit der (Not-)Ableitung von Verkehren sowie von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen vorgehalten werden.

Der auf das Plangebiet bezogene Verkehr wird über Verkehrsleitsysteme zum Campingplatz geführt, so dass Zielkonflikte mit Belastungen aus möglichem Suchverkehr ausgeschlossen sind. Der Zugang zum Campingplatz erfolgt über eine im Norden an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angebundene Grundstückszufahrt.

Die interne Erschließung erfolgt über private Wegeflächen. Diese weisen unterschiedliche Ausbaustände aus, sind aber für die Aufnahme des internen Verkehrs ausreichend dimensioniert. Die Zufahrt für Rettungseinsatzfahrzeuge und Fahrzeuge der Ver- und Entsorgungsunternehmen ist gewährleistet.

### **§ 3 Gebietsinterne Erschließungswege** *(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

*Innerhalb der Sondergebiete-Erholung (SO1, SO3 bis SO6) sind für die Versorgung des Gebietes erforderliche Verkehrsflächen (Erschließungswege) zulässig. Diese Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine Versickerung des darauf anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet wird.*

Die interne Erschließung und Ordnung des auf die Stellflächen bezogenen Verkehrs erfolgt über Zufahrtswege, welche an die o. g. internen Haupterschließungswege angebunden sind. Für diese untergeordneten Zufahrtswege soll in Abhängigkeit von dem jeweiligen Anforderung und der jeweiligen Gestaltung und Gliederung der Stellflächen eine freie, zweckmäßige Führung zugelassen werden, so dass eine gesonderte Festsetzung nicht erfolgt. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine Versickerung des darauf anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet wird.

### ***Stellplatzflächen (Ordnung des ruhenden Verkehrs)***

Der auf den Campingplatz bezogene Stellplatzbedarf wird innerhalb des Plangebietes gesichert.

### ***Anbindung ÖPNV***

Haltestellen des ÖPNV befinden sich östlich des Plangebietes im Zuge der Wietzendorfer Straße (K 10) sowie nordöstlich An der Bundesstraße (B 71) und sind fußläufig erreichbar.

## **4.4 Wasserflächen**

Die Wasserflächen innerhalb des Plangebietes (u.a. Badeteich) sind als Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt. Veränderungen, die das Grundwasser, die Führung des Oberflächenwassers, die Nutzung und die landschaftliche Gesamtsituation betreffen sind somit nicht vorgesehen.

## **4.5 Belange von Natur und Landschaft**

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in ihren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB genannten Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

*Die Inhalte dieses Kapitels stellen die für die Beurteilung der Belange von Boden, Natur und Landschaft relevanten Aspekte dar, die für die städtebauliche Bedeutung mit Blick auf die bodenrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes von Bedeutung sind. Sie werden zur Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ergänzt.*

*Es wird zunächst auf die ausführlichen Ausführungen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan hingewiesen.*

## **4.6 Immissionsschutz**

### **4.6.1 Grundlagen**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u.a. die Belange des Immissionsschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB zu berücksichtigen. Hierbei sind die Anforderungen an die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB).

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage und Zuordnung zu den in der Umgebung befindlichen Nutzungen unterschiedlichen Immissionen ausgesetzt.

Die nachfolgenden Nutzungen und Einrichtungen können aufgrund der Nähe zum Planbereich auf das Plangebiet einwirken:

a. Verkehrslärmemissionen:

- Bundesautobahn BAB A7
- An der Bundesstraße B 71
- Wietzendorfer Straße K 10
- DB-Strecke 1960

b. Gewerbelärmemissionen:

- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (Bebauungsplan Harber Nr. 15 „Gewerbegebiet Soltau Ost II“)
- Sondergebiet „Hersteller-Direktverkaufszentrum“ gem. § 11 BauNVO (Bebauungsplan Harber Nr. 14 „Factory-Outlet-Center Soltau“)
- eingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO (Bebauungsplan Harber Nr. 9/2 „Gewerbe- und Industriegebiet Soltau-Ost (westlicher Teil)“)

- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, Industriegebiet gem. § 9 BauNVO (Bebauungsplan Harber Nr. 3/2 „An der Moider Halbe“)

Aufgrund der Nähe zu den o.g. Emissionsquellen sind im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Harber Nr. 16 die auf das Gebiet zukünftig maximal einwirkenden Immissionen beurteilt worden (Worst-Case-Betrachtung).

Zur Beurteilung der v.g. Immissionen wurde ein Schallgutachten ausgearbeitet. Darin wurden die Anforderungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie der TA Lärm als auch der 16. BImSchV berücksichtigt. Auf die Ergebnisse wird nachfolgend bei der Behandlung der jeweiligen Immissionsarten eingegangen.

Die Beurteilung der Verträglichkeit der jeweiligen Immissionsbelastungen richtet sich nach der Schutzwürdigkeit des geplanten Baugebietes.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Harber Nr. 16 ist auf die mit der Planung eines festgesetzten Sondergebietes-Erholung zukünftig verbundenen Wechselwirkungen einzugehen. Dabei sind die in zulässiger Weise ausgeübten Nutzungen und Einrichtungen sowie das städtebauliche Umfeld in den Blick zu nehmen, um Art und Umfang der Auswirkungen sachgerecht beurteilen zu können. In diesem Zusammenhang ist auch auf das Verschlechterungsverbot zu achten. Dabei ist darauf zu achten, dass die jeweils anzuwendenden „Orientierungswerte“ möglichst nicht überschritten werden oder aufzuzeigen, welche Maßnahmen, etwa im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes, zur Vermeidung von Immissionskonflikten geeignet sind. Gleichzeitig ist nachzuweisen, dass eine Realisierung des geplanten Baugebietes unter Berücksichtigung der auf das Gebiet einwirkenden Immissionen grundsätzlich möglich ist, auch ohne die angrenzenden und in zulässiger Weise ausgeübten Nutzungen erheblich zu beeinträchtigen.

#### **4.6.2 Schutzwürdigkeit der Arten der Nutzungen/Beurteilungsgrundlagen**

- ***Schutzanspruch***

Der Schutzanspruch der im Plangebiet zulässigen Nutzungen ergibt sich in Bezug auf die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen in der Regel aus den im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Gebietstypen gem. §§ 2 bis 9 BauNVO.

In Bezug auf die in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes einwirkenden Immissionen oder die aus dem angrenzenden Plangebiet resultierenden Emissionen sind die in den angrenzend vorhandenen rechtsverbindlichen Bebauungsplänen festgesetzten Gebietstypen der BauNVO relevant. So kann es sein, dass Emittenten bereits auf die bestehenden betriebsfremden Wohnnutzungen Rücksicht nehmen müssen, ohne dass der hinzutretende Bebauungsplan für einen Immissionskonflikt ursächlich wird.

Liegt für an das Plangebiet angrenzende Flächen kein verbindlicher Bebauungsplan vor, beurteilt sich der Schutzanspruch aus der städtebaulichen Prägung der Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des § 34 BauGB.

Bebaute Grundstücksflächen im Außenbereich (§ 35 BauGB) werden nach ständiger Rechtsprechung dem Schutzanspruch eines Misch- und Dorfgebietes zugeordnet.

#### Definition der Schutzansprüche für Flächen im Plangebiet

In dem hier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Harber Nr. 16 sind ausschließlich Sondergebiete-Erholung gem. § 10 BauNVO festgesetzt. Für Campingplatzgebiete werden weder in der TA Lärm (Gewerbe) noch in der 16. BImSchV (Verkehr) Immissionsrichtwerte – bzw. -grenzwerte genannt. Lediglich im Beiblatt 1 zur DIN 18005 finden sich Orientierungswerte die mit denen für Allgemeine Wohngebiete (WA) bzw. Kleinsiedlungsgebieten (WS) identisch sind.

Orientierungswerte in diesem Sinne sind jedoch nur Hilfwerte für die Bauleitplanung. Sie geben an, welche Immissionsbelastung im Regelfall bestimmten Flächen oder Gebieten zuzuordnen ist. Diese Anhaltswerte für die städtebauliche Planung können unter Beachtung des jeweiligen Einzelfalles überschritten oder unterschritten werden, wenn nach einer Abwägung anderen Belangen der Vorzug zu geben ist oder wenn dies nach den konkreten tatsächlichen Verhältnissen unvermeidbar ist. Die Orientierungswerte sind insoweit nicht als „Grenzwerte“ zu verstehen.

So finden im Rahmen von Planfeststellungsverfahren von Straßen und Schienenwegen bei Campingplätzen regelmäßig die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nach § 2 (1), Ziffer 3, Anwendung; d.h. es werden die Grenzwerte für Misch- und Dorfgebiete (MI/MD) berücksichtigt.

Unter Bezug auf die allgemeine Rechtsprechung ergibt sich ein Abwägungsspielraum bzgl. der einwirkenden Immissionen von 55 bis 60 dB(A) tags und 45/40 bis 50/45 dB(A) nachts. Der letztgenannte Wert gilt für Gewerbelärm.

Die Stadt Soltau entscheidet sich unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen sowie der konkret innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Nutzungen für einzuhaltende Zielwerte analog eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) von 55 dB(A) tags und 45/40 dB(A) nachts.

#### Definition der Schutzansprüche für Flächen außerhalb und an das Plangebiet angrenzender Flächen

Außerhalb (nördlich) des Plangebietes, südlich der K 10, befindet sich eine Wohnnutzung im Außenbereich (§ 35 BauGB), die aufgrund dessen die Schutzwürdigkeit eines Misch- bzw. Dorfgebietes (MI-/MD-Gebiet) gem. § 6 bzw. § 5 BauNVO aufweist.

Für die nordwestlich des Plangebietes in der Ortslage Harber gelegenen Grundstücke wird aufgrund der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur beidseits des Abelbecker Weges davon ausgegangen, dass die Schutzwürdigkeit eines Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO vorliegt. Gleiches gilt für die Bebauung südlich der B 71 Die in südlicher Fortsetzung daran anschließenden, westlich des Plangebietes gelegenen Siedlungsbereiche sind gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Harber Nr. 2 einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO zugeordnet.

Die unmittelbar östlich angrenzenden Grundstücksflächen werden sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Harber Nr. 15 als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

#### • **Beurteilungsgrundlagen Lärmimmissionen**

Der Schutzanspruch der v.g. Arten der baulichen Nutzungen stellt sich für **städtebauliche Planungen** auf der Grundlage der **DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“** wie folgt dar:

WA-Gebiet	tags 55 dB(A) und nachts 45/40 dB(A)
MI-/MD-Gebiet	tags 60 dB(A) und nachts 50/45 dB(A)
GE-Gebiet	tags 65 dB(A) und nachts 55/50 dB(A)

Der letztgenannte Wert gilt für Gewerbelärm. Orientierungswerte stellen keine Grenzwerte dar und können im Einzelfall auch geringfügig überschritten werden.

Für den **Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen**, sind die Regelungen der **16. BImSchV** heranzuziehen. Danach gelten u.a. die folgenden Immissionsgrenzwerte:

WA-Gebiet	tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A)
MI-/MD-Gebiet	tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A)

GE-Gebiet tags 69 dB(A) und nachts 59 dB(A)

Diese Flächen resultieren aus den im Zuge der Zufahrt zum Plangebiet erforderlichen Umbaumaßnahmen des Straßenraumes.

Für **Gewerbelärm** sind im konkreten Einzelgenehmigungsverfahren die Immissionsrichtwerte der **TA Lärm** beachtlich. Danach gelten u.a. die folgenden Immissionsrichtwerte:

WA-Gebiet tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)

MI-/MD-Gebiet tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)

GE-Gebiet tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A)

- **Beurteilungsgrundlagen Geruchsmissionen**

Zur Beurteilung dessen, ob Geruch erheblich belästigend auf Siedlungsbereiche einwirkt oder einwirken wird, findet die TA Luft (Anhang 7) Anwendung. Mit der Neufassung der TA Luft wurden die wesentlichen Inhalte der von der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft (LAI) entwickelten Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) in die TA Luft aufgenommen. Daraus ergibt sich, dass in WA- und MI-Gebieten 10 % Geruchswahrnehmungshäufigkeit im Jahr und in GE- und MD-Gebieten bis zu 15 % nicht überschritten werden sollen. In gewachsenen Dorfgebieten können diese Werte im Einzelfall bis zu 20 % überschritten werden. Bei der Geruchsbeurteilung im Außenbereich ist es unter Prüfung der speziellen Randbedingungen des Einzelfalles möglich, Werte von 0,20 (Regelfall) bis 0,25 (begründete Ausnahme) für Tierhaltungsgerüche heranzuziehen.

#### **4.6.3 Lärmmissionen (Beurteilung unterschiedlicher Lärmarten)**

##### **a. Gewerbe**

Bezogen auf die von den umliegenden Gewerbe- und Industriegebieten auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärmmissionen, kann davon ausgegangen werden, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Campingplatzgebiete (resp. WA-Gebiete, 55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 16 weitgehend eingehalten werden. Unter Berücksichtigung eines 40 m breiten Abstandstreifens (festgesetzte private Grünfläche P1 und P2) zwischen dem östlich unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiet „Soltau Ost II“ und dem geplanten Sondergebiet-Erholung als nicht schutzbedürftige Fläche, verbleibt in einer etwa 80 m breiten Zone eine Überschreitung der genannten Orientierungswerte um maximal 3 dB(A).<sup>6</sup>

- *Wirkung von Lärmschutzwällen und anderen Hindernissen*

Da aus dem östlich gelegenen Gewerbegebiet „Gewerbelärm“ entsteht und auf das Sondergebiet-Erholung einwirken kann, sind vor dem Hintergrund des Zieles der bestmöglichen Nutzung der Flächen im Plangebiet nur aktive Lärmschutzeinrichtungen, die im Nahbereich der Lärmquellen vorgesehen werden, geeignet, um den auf das geplante Sondergebiet-Erholung einwirkenden gewerblich bedingten Lärm auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.

Aufgrund der schalltechnischen Anforderungen zur Definition des Beurteilungspunktes für Anlagengeräusche (0,5 m vor dem geöffneten Fenster) scheiden Maßnahmen zum passiven Schallschutz als Mittel der Konfliktlösung gegen Gewerbelärm aus. Der Beurteilungspunkt ent-

---

<sup>6</sup> Vgl. Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, „Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Harber Nr. 16 „Sondergebiet Freizeit und Fremdenverkehr südlich der K 10 in Harber“ der Stadt Soltau“, Garbsen, 19.12.2023, S. 22

fällt, wenn das Fenster nicht zu öffnen ist. Demnach können Konflikte im Fall des Gewerbelärms auch durch nicht zu öffnende Fenster/Festverglasungen gelöst werden (vgl. z. B. BVerwG 29.11.2012, 4 C 8/88).

Für das Plangebiet sollen daher aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer begrünten Lärmschutzeinrichtung (hier Lärmschutzwall) auf ihre pegelmindernde Wirkung bezogen auf die auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärmimmissionen geprüft werden. Auf den Rückgriff auf die Festsetzung von nicht öffnbaren Fenstern soll aus Gründen der geringen Praktikabilität bei Ferienhäusern verzichtet werden.

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche (P2) mit der Zweckbestimmung „Wall“ soll die Errichtung einer Verwallung grundsätzlich ermöglicht werden. *Die konkrete Ausgestaltung einer Verwallung wird zur Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB geprüft und im Bebauungsplanentwurf entsprechend berücksichtigt.*

### **§ 7 Lärmschutz innerhalb der festgesetzten Sondergebiete-Erholung**

*(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

*Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete-Erholung sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmsituation (K 10 „Wietzendorfer Straße“, BAB A7, DB-Strecke Nr. 1960) und dem von den östlich angrenzend zulässigen Nutzungen (Gewerbegebiet) ausgehenden „Gewerbelärm“ gegenüber der gemäß DIN 18.005 „Schallschutz im Städtebau“ definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen möglich bzw. zu erwarten. Zum Schutz vor den v.g. Lärmimmissionen werden gegen Außenlärm bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (aktiver und passiver Schallschutz). Bei der Bemessung sind die im B-Plan dargestellten Lärmpegelbereiche zu beachten. Diesbezüglich wird auf die aktuellen technischen Regelwerke der DIN 4109 (Teil 2 (Ausgabe 2018)) verwiesen.*

#### **(1) Festsetzung des aktiven Schallschutzes – Lärmschutzeinrichtung zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm**

- 1. Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist auf der privaten Grünfläche (P2) mit der Zweckbestimmung „Wall“ eine Lärmschutzeinrichtung als begrünter Lärmschutzwall mit einer Mindesthöhe (Schirmkante) von 5,0 m festgesetzt. Bezugsebene für die Höhe der Lärmschutzeinrichtung ist die gewachsene Erdoberfläche. Als Lärmschutzeinrichtung ist zulässig:*
- 2. Die Begrünung der Lärmschutzeinrichtung richtet sich nach § 5 (3) der textlichen Festsetzung.*

### **b. Straßen- und Schienenverkehr**

Aus den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung ist ersichtlich, dass der Orientierungswert gemäß DIN 18005 von 55 dB(A) für Campingplatzgebiete (resp. WA-Gebiete) am Tage nur im westlichen Teil des Sondergebietes-Erholung eingehalten wird; im östlichen Drittel ergibt sich mit Verringerung des Abstands zur K 10 eine Überschreitung dieses Orientierungswertes von bis zu 3 dB und darüber, wobei die weitergehende Überschreitung > 3 dB sich auf die Bereiche des Plangebietes bezieht für die private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden. Die Summenpegel aus Straßen -und Schienenverkehrslärmimmissionen zeigen darüber hinaus, dass auch der Einfluss der Schienenverkehrsgeräusche von der DB-Strecke 1960 im Prognosefall 2030 insbesondere in der Nachtzeit die Verkehrslärmsituation im betrachteten Bereich wesentlich bestimmt. Hier werden die Orientierungswerte von 45 dB(A) nachts im gesamten Plangebiet überschritten.

Wegen der ermittelten Überschreitung der Orientierungswerte in der Nachtzeit sind, insbesondere mit Bezug auf die geplante Errichtung von Ferienhäusern, entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz in den Bebauungsplan aufzunehmen.<sup>7</sup>

- *Wirkung von Lärmschutzwällen und anderen Hindernissen*

Aktiven Schallschutzmaßnahmen (Wall oder Wand) ist im Rahmen der Abwägung gegenüber den passiven Schallschutzmaßnahmen (schallgedämmte Fenster, Mauerwerk und Dächer) zunächst der Vorrang einzuräumen. Hierbei sollen jedoch auch die jeweils für den engeren Planungsraum anzutreffenden und prägenden städtebaulichen Rahmenbedingungen angemessen berücksichtigt werden.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde die pegelmindernde Wirkung eines Lärmschutzwalles (oder eines vergleichbaren topografischen Hindernisses) mit einer Höhe von 6 m über Geländeoberkante entlang des östlichen Randes des Plangebietes geprüft.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bei Realisierung der Lärmschutzmaßnahme zwar eine Reduzierung der Überschreitung des Orientierungswertes am Tage erreicht, diese jedoch nicht vollständig vermieden werden kann.

Gleiches gilt für die Nachtzeit. Hier wurde festgestellt, dass bei Umsetzung der Lärmschutzmaßnahme die Zone verkleinert werden kann, in der entweder passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen sind oder auf Nutzungen mit einem erhöhten Schutzanspruch in der Nachtzeit verzichtet werden muss. Geht man davon aus, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, ist jedoch festzustellen, dass dieser Wert auch mit Umsetzung der Lärmschutzmaßnahme innerhalb des Plangebietes nicht eingehalten werden kann. Somit werden unabhängig der Festsetzung der v.g. Lärmschutzeinrichtung im Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Schallschutz erforderlich.

Im Bebauungsplan werden auf der Grundlage der Empfehlungen des Schallgutachtens die folgenden Festsetzungen zum passiven Schallschutz berücksichtigt:

(2) **Festsetzung des passiven Schallschutzes zum Schutz vor Verkehrslärm**

1. *Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder wesentlichen baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach der bauordnungsrechtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ die in der Planzeichnung gekennzeichneten und nachfolgend angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche maßgebend:*

<i>Lärmpegelbereich (LPB)</i>	<i>Maßgeblicher Außenlärmpegel <math>L_a</math> in dB(A)</i>
<i>III</i>	<i>65</i>
<i>IV</i>	<i>70</i>

2. *Ab einer Schalleinwirkung von mehr als 45 dB(A) nachts ist für nachts schutzwürdige Räume i. S. d. DIN 4109 (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) eine vom manuellen Öffnen und Schließen der Fenster unabhängige, schallgedämmte Lüftungslösung vorzusehen. Soweit die fensterunabhängige Lüftung über Lüftungsöffnungen bzw. Lüfter (z.B. Außenwandluftdurchlässe) in der Außenfassade der schutzwürdigen Aufenthaltsräume erfolgt, sind die Lüftungseinrichtungen bei der Bemessung des erforderlichen*

<sup>7</sup> Vgl. Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, „Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Harber Nr. 16 „Sondergebiet Freizeit und Fremdenverkehr südlich der K 10 in Harber“ der Stadt Soltau“, Garbsen, 19.12.2023, S. 23f.

*baulichen Schallschutzes entsprechend den Berechnungsvorschriften der DIN 4109 zu berücksichtigen.*

3. *Unter Erbringung eines Einzelnachweises kann von den o.g. Festsetzungen im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bebauungsstruktur (Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen) in Form einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper abgewichen werden.*

### **c. Ausbau der Zufahrtstraße (16. BImSchV)**

Für die direkte Nachbarschaft der bestehenden und zu verbreiternden Erschließungsstraße des Sondergebiets-Erholung ergibt sich, nicht nur die im Falle eines „Straßenneubaus“ nach der Verkehrslärmschutzverordnung maßgeblichen Immissionsgrenzwerte, sondern auch die für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 der DIN 18005 heranzuziehenden Orientierungswerte deutlich unterschritten werden. Lärminderungsmaßnahmen sind in diesem Zusammenhang nicht vorzuschlagen.<sup>8</sup>

#### **4.6.4 Geruchsimmissionen**

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Betriebe oder Einrichtungen, die Staub oder Geruch emittieren würden. Die von den im Nahbereich des Plangebietes befindlichen landwirtschaftlichen Flächen saisonal ausgehenden Emissionen (Geruch und Staub) sind als ortsüblich zu bezeichnen und hinzunehmen.

#### **4.6.5 Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG**

*„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.“<sup>9</sup>*

Dem Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG wird durch den ausreichenden Abstand von emissionsintensiven Nutzungen zu immissionssensiblen Nutzungen entsprochen. Im Bebauungsplan werden entsprechende Abstandsflächen in Form privater Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass das Nebeneinander der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und der im nahen Umfeld des Gebiets bereits vorhandenen und ausgeübten Gewerbenutzungen sowie Wohn- und (dörflichen) Mischnutzungen mit dem Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG vereinbar ist. Mit dem Standort sind im Allgemeinen keine Nutzungen oder Aktivitäten verbunden, die auf benachbarte Siedlungsbereiche erheblich beeinträchtigend einwirken. Entsprechende Nachweise wurde im Rahmen der zum Bebauungsplan erfolgten schalltechnischen Untersuchung erbracht.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Anzeichen erkennbar, die aus Gründen des Immissionsschutzes eine Aufstellung des Bebauungsplanes unmöglich machen. Auf der dem Bebauungsplan nachfolgenden Planungsebene ist eine Lösung sich andeutender lokaler Konflikte möglich, was bereits durch das diesem Bebauungsplan zu

<sup>8</sup> Vgl. Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, „Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Harber Nr. 16 „Sondergebiet Freizeit und Fremdenverkehr südlich der K 10 in Harber“ der Stadt Soltau“, Garbsen, 19.12.2023, S. 15

<sup>9</sup> § 50 BImSchG

Grunde liegende Konzept aufgezeigt wird.

#### **4.6.6 Störfallverordnung**

Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen bekannt.

#### **4.7 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Das Plangebiet ist durch die zuvor bereits bestehende Nutzung des Campingplatzes gekennzeichnet. Die hier in Rede stehenden Flächen nehmen aufgrund ihrer teilweisen baulichen Inanspruchnahme und den umgebenden Waldflächen eingeschränkt an der Kaltluftentstehung und dem Kaltlufttransport teil. Lediglich im Bereich der bisher unbebauten Grünflächen findet eine vermehrte Teilnahme an der Kaltluftentstehung und am Kaltlufttransport teil. Diese Flächen befinden sich im östlichen und südöstlichen Plangebiet, das sich durch Grünflächen sowie begleitende Vegetationsbestände auszeichnet.

Der im Planbereich zu deckende Baulandbedarf würde auch an einer anderen Stelle eine Bebauung mit den damit verbundenen Inanspruchnahmen von Freiflächen bewirken. Zudem werden auch die bereits baulich genutzten und somit bereits vorbelasteten Flächen einer effizienteren Nutzung zugeführt, so dass eine Inanspruchnahme bislang geringer belasteter und baulich nicht beanspruchter Flächen vermieden werden kann.

Auf den als Fläche für Wald und private Grünflächen festgesetzten Flächen können die bisherigen Funktionen im Rahmen der o.b. Kaltluftentstehung und des Kaltlufttransportes erhalten und ergänzt werden. Eingriffe in die vorhandenen landschaftlich prägenden Vegetationsstrukturen, insbesondere Waldflächen, werden auf diesen Flächen sowie an den Plangebietsrändern vermieden, so dass sich in diesem Bereich keine negativen Auswirkungen auf die Regulierung des CO<sub>2</sub>-Gehaltes der Luft und die Sauerstoffproduktion ergeben. Vielmehr wird dadurch auch die Sauerstoffproduktion als auch die Bindung von Staubpartikeln gefördert und ein Beitrag zur Reduzierung der Bodenerosion geleistet.

Die zukünftig im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind auf der Grundlage der Gebäudeenergiegesetzes (GEG) derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

Der Bebauungsplan trifft keine weitergehenden Aussagen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er diese in maßgeblicher Weise.

Im Zusammenhang mit der Klimaanpassung sei darauf hingewiesen, dass zukünftig mit einer vermehrten Zunahme von intensiven Niederschlägen gerechnet werden muss, so dass bereits bei der Realisierung der Entwässerungsanlagen auf eine ausreichende Dimensionierung hingewirkt wird. Die Anlagen zur Versickerung des Regenwassers sind daher entsprechend groß zu dimensionieren. Hierfür bieten sich zum Teil auch die bereits bestehenden Stillgewässer an, die als Rückhalteeinrichtungen mit Versickerungseignung zur Anreicherung des Grundwassers beitragen und zur Vermeidung von Abflussspitzen im Zuge der nachfolgenden Vorflut beitragen können.

## 5 Sonstige Umweltbelange

### 5.1 Altlasten und Kampfmittel

Der Stadt Soltau liegen keine Hinweise vor, die einen Verdacht auf eventuell im Plangebiet vorhandene Altlasten oder Rückstände erwarten lassen. Die zuständige Behörde wird an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

Nach Auskunft des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, ergab die Auswertung der vorhandenen Luftbilder folgendes Ergebnis:

#### **Fläche A**

*Luftbilder:* Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

*Luftbildauswertung:* Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Teilbereiche sind aufgrund von Waldflächen nicht auswertbar. Die Betrachtung der Umgebung lässt keine Kampfmittelbelastung vermuten.

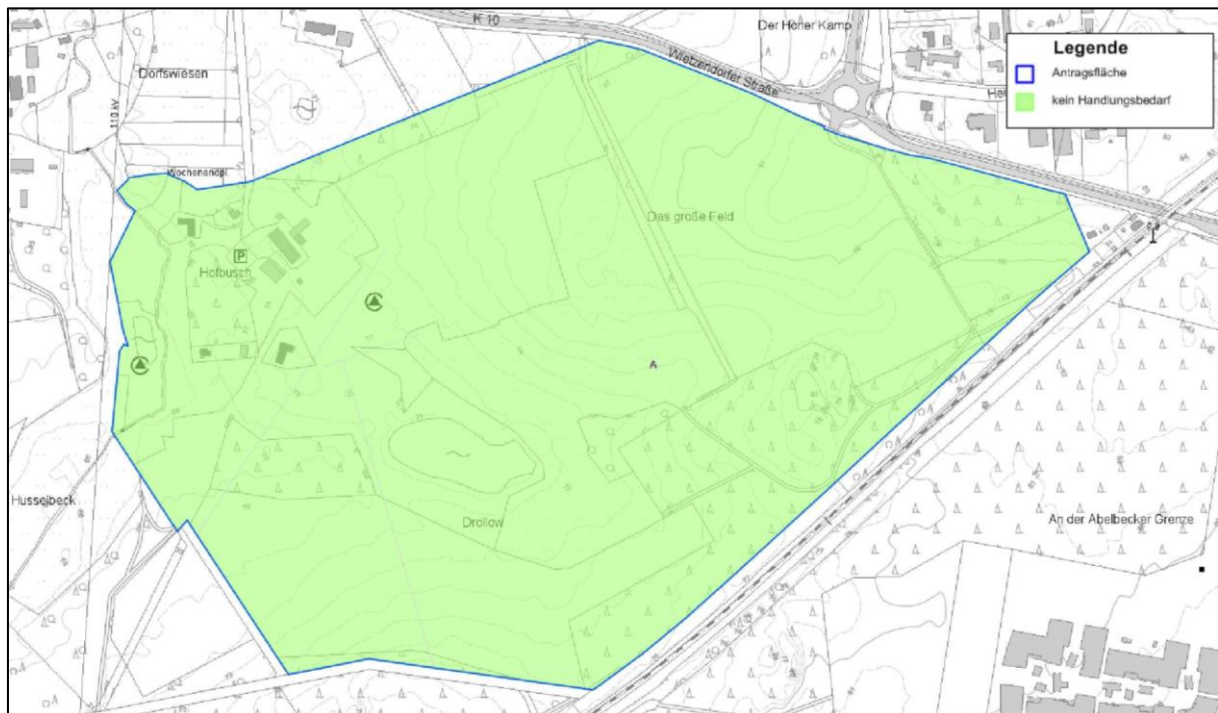
*Sondierung:* Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

*Räumung:* Die Fläche wurde nicht geräumt.

*Belastung:* Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

**Abb.: Auszug aus der Ergebniskarte BA-2019-01897 (Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Kampfmittelbeseitigungsdienst)**



#### Hinweise:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefun-

den werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN umgehend zu benachrichtigen.

## 5.2 Denkmalschutz

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sowie Baudenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Das Bauvorhaben greift in möglicherweise ungestörte archäologische Strukturen ein und es ist mit dem Auftreten von Befunden (Bodenverfärbungen) und Funden zu rechnen. Es können im Boden verborgene, oberirdisch nicht sichtbare Denkmale (Bodendenkmale) angeschnitten werden. Hierzu gehören insbesondere Urnen-, Keramik- und Metallfunde, Feuerstellen, Knochenlager und sonstige auffällige Bodenverfärbungen.

Diese Bodendenkmale sind gemäß § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) besonders geschützt.

Es ist erforderlich, das gesonderte Abnehmen des Mutterbodens vor dem Ausheben der Baugrube durch einen archäologischen Sachverständigen begleiten zu lassen. Die für die Grabung notwendige Genehmigung beim Landkreis Heidekreis, Untere Denkmalschutzbehörde, Frau Eidmann, Tel.: 05191 - 970 726, E-Mail: [c.eidmann@heidekreis.de](mailto:c.eidmann@heidekreis.de) zu beantragen. Evtl. Bodenfunde sind zu bergen und zu dokumentieren. Diese Dokumentation ist der Unteren Denkmalschutzbehörde vor Baubeginn vorzulegen.

Eine Liste von archäologischen Grabungsfirmen kann unter folgender Adresse: <http://www.uni-bamberg.de/?id=8806> abgerufen werden.

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, wie etwa Keramikscherben, Steingefäße oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Heidekreis unverzüglich mitzuteilen sind. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 6 Ergebnis der Umweltprüfung

*Die Inhalte werden zur Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ergänzt. Es wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.*

## 7 Daten zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Harber Nr. 16 gliedert sich wie folgt:

Sondergebiet-Erholung „Camping/Wochenendplatz/Wochenendhäuser“ (SO1/SO1*)	95.008 m <sup>2</sup>
<i>davon: Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	<i>4.912 m<sup>2</sup></i>
<i>davon: mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</i>	<i>2.552 m<sup>2</sup></i>
Sondergebiet-Erholung „Camping/Hotel“ (SO2)	10.906 m <sup>2</sup>
<i>davon: Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</i>	<i>591 m<sup>2</sup></i>
Sondergebiet-Erholung „Ferienhäuser“ (SO3)	36.431 m <sup>2</sup>
Sondergebiet-Erholung „Folgeeinrichtungen“ (SO4)	4.239 m <sup>2</sup>
Sondergebiet-Erholung „Folgeeinrichtungen“ (SO5)	6.975 m <sup>2</sup>
Sondergebiet-Erholung „Zelten“ (SO6)	15.069 m <sup>2</sup>
<i>davon: Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	<i>2.956 m<sup>2</sup></i>
Private Grünfläche „Rahmeneingrünung“ (P1)	7.105 m <sup>2</sup>
<i>davon: Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	<i>4.750 m<sup>2</sup></i>
<i>davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	<i>2.355 m<sup>2</sup></i>
Private Grünfläche „Wall“ (P2)	2.102 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche „Grünzug“ (P3)	6.970 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche „Ufergrün“ (P4)	223 m <sup>2</sup>
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (a)	10.944 m <sup>2</sup>
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (b)	3.487 m <sup>2</sup>
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (c)	2.976 m <sup>2</sup>
Fläche für Wald	35.239 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	4.377 m <sup>2</sup>
Wasserfläche	10.382 m <sup>2</sup>
Teilfläche Aufhebung des Bebauungsplanes Harber Nr. 4	3.947 m <sup>2</sup>
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>256.380 m<sup>2</sup></b>

## **8 Durchführung des Bebauungsplanes**

### **8.1 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich.

### **8.2 Ver- und Entsorgung**

#### **8.2.1 Oberflächenentwässerung**

Das im Sondergebiet-Erholung anfallende abflusswirksame Oberflächenwasser ist auf den Grundstücksflächen durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das anfallende Oberflächenwasser derart zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende der bisher unbebauten Grundstücksflächen an die nächste Vorflut abgegeben wird. Dabei sind die bereits abflusswirksamen befestigten Grundstücksflächen nicht mitzurechnen. Die Abfluss-Spende beträgt 5 l/s und hat bei einem 10-jährlichen Regenereignis.

Zudem sind die innerhalb der Sondergebiete-Erholung, ausgenommen des SO2, zulässigen befestigten Flächen für Terrassen, Wege, Stellplätze sowie deren Zufahrten so anzulegen, dass eine Versickerung des darauf anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet wird. Der Abflussbeiwert darf 0,5 nicht überschreiten.

Eine Konkretisierung der notwendigen Maßnahmen erfolgt in Abhängigkeit von den Flächenanforderungen des Vorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Heidekreis.

#### **8.2.2 Abwasserbeseitigung**

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über die in der Wietzendorfer Straße als auch auf den Betriebsflächen des Campingplatzes vorhandene Schmutzwasserkanalisation der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage zugeführt. Die vorhandenen Leitungen und die Kläranlage selbst sind zur Aufnahme des durch diese Bauleitplanung zusätzlich bewirkten Schmutzwasserabflusses ausreichend dimensioniert.

#### **8.2.3 Trink- und Löschwasserversorgung**

##### Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die in der Wietzendorf Straße vorhandenen Leitungen. Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG sichergestellt.

##### Brandschutz

Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/Std.), über mindestens 2 h Benutzungsdauer im Umkreis jeder baulichen Anlage von maximal 300 m vorzuhalten. Eine erste Löschwasserentnahmestelle mit einer Leistung von mindestens 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/Std.) über eine Benutzungsdauer von mindestens 2 h muss in einer maximalen Entfernung von 150 m Laufweg zu jeder baulichen Anlage vorhanden sein.

Für die Grundversorgung mit Löschwasser (Löschwasserversorgung) hat die Stadt Soltau zu sorgen (Grundsatz; § 2 Abs. 1 Nr. 2 NBrandSchG). Hierfür wird das Trinkwasserrohrnetz der Stadtwerke Soltau GmbH herangezogen.

Jede bauliche Anlage die sich mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt befindet, muss über eine nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr i.V.m. der DIN

14090 ausgeführte Zufahrt verfügen, an deren Ende ausreichende Bewegungsflächen für den Einsatz der Feuerwehr vorzuhalten sind.

Der erforderliche Brandschutz wird mit der dafür zuständigen Stelle des Landkreises Heidekreis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt.

Die Planung grenzt unmittelbar an Wald im Sinne des § 2 NWaldLG an bzw. befinden sich kleinteilige Waldflächen auch innerhalb des Plangebietes. In der Regel sind hier Abstände von min. 25 m zwischen Bebauung und Wald erforderlich. Unter dem Gesichtspunkt, dass die im Plangebiet gelegenen Flächen sich im Eigentum desselben Grundstückseigentümers befinden, können die waldseitigen Betroffenheiten vernachlässigt werden. Dies gilt jedoch nicht für die Sicherheitsaspekte. Hier sind durch den Grundstückseigentümer entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Zu den an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen werden die erforderlichen Abstände von 25 m eingehalten und durch die Festsetzung entsprechender privater Grünflächen i.V.m. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, im Bebauungsplan gesichert. In diesem Bereich ist der nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen sowie bauliche Anlagen, die diesem Zweck dienen sollen, nicht zulässig, da durch herabfallende Äste oder umstürzende Bäume eine erhebliche Gefahrensituation für Leib und Leben gegeben ist.

#### **8.2.4 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung übernimmt die Abfallwirtschaft Heidekreis. Die Abfallwirtschaft Heidekreis (AHK), Anstalt des öffentlichen Rechts, ist Träger der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung (öRE) im Landkreis Heidekreis. Für den Bereich der Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen (Gewerbebetriebe, Verwaltungen etc.) ist die AHK Entsorgungsträger. Grundlage für die Entsorgung der Abfälle aus privaten Haushaltungen ist die Abfallbewirtschaftungssatzung der AHK in der jeweils gültigen Fassung.

Verkehrsflächen sind derart großzügig zu planen, dass eine Straßenführung ermöglicht wird, die den Vorgaben der Unfallverhütungsvorschriften Rechnung trägt. Bei Wohnwegen, die von Müllfahrzeugen nicht befahren werden dürfen (z. B. fehlende oder nicht ausreichende Wendeanlage oder zu geringe Fahrbahnbreite), sollten für die Mülltonnen und Wertstoffsäcke der Anlieger entsprechend dimensionierte Sammelplätze im Bereich der Einmündung in die nächste für das Müllfahrzeug befahrbare Straße angelegt werden.

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes ergibt sich gegenüber der bereits bestehenden Entsorgungssituation keine Änderung, da die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen im Überwiegenden bereits vorhanden sind und lediglich in ihrem Bestand gesichert werden. Für die zukünftig auf der Grundlage des Bebauungsplanes hinzutretenden Nutzungen sind keine zusätzlichen Erschließungsstraßen erforderlich. Ggf. erforderliche Abfallbehältersammelplätze werden an einer für die Entsorgungsfahrzeuge anfahrbaren Stelle durch den Betreiber vorgehalten. Auch für diese Nutzungen erfolgt die Abfallentsorgung entsprechend der derzeitigen Abholung.

Die Abfälle aus den Bau- und Abbrucharbeiten sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Entsprechende Nachweise sind vorzuhalten und auf Verlangen vorzulegen.

In Altgebäuden oder Gebäuden mit Brandschäden können Baustoffe verbaut sein, die beim Rückbau als gefährliche Abfälle entsorgt werden müssen. Daher empfiehlt es sich die vorhandene Bausubstanz schon im Vorwege zu untersuchen.

Der Einsatz von Ersatzbaustoffen (z.B. Schlacken, Beton-RC, Mineralgemisch aus Abbruchabfällen) hat unter den Vorgaben der LAGA M20 zu erfolgen. Entsprechende Nachweise (z.B. Analysen, Lieferscheine, Stellungnahme) sind vorzuhalten und auf Verlangen vorzulegen.

Gemäß § 7 Abs. 2 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sind Abfälle ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten. Ist eine Verwertung nicht möglich so sind die Abfälle gem. § 15 Abs. 1 KrWG zu entsorgen. Dabei ist gem. § 15 Abs. 2 KrWG das Wohl der Allgemeinheit nicht zu beeinträchtigen. Erzeuger und Besitzer von Abfällen haben gem. § 47 Abs. 3 KrWG der zuständigen Behörde Einblick in die Unterlagen zur Einhaltung ihrer Verpflichtung nach den §§ 7 und 15 KrWG zu gewähren.

### **8.2.5 Kommunikationswesen**

Das Plangebiet ist an das Kommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen. Im Plangebiet befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom zur Versorgung bestehender Gebäude und im Straßenseitenraum der angrenzenden Verkehrswege. Der Verbleib dieser Telekommunikationslinien in den Verkehrswegen, sowie deren Betrieb und die Durchführung erforderlicher Betriebsarbeiten ist jederzeit sicherzustellen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Realisierbarkeit von Änderungen oder Erweiterungen vorhandener Grundstücksversorgungen kann über den Bauherren-Service [www.telekom.de/hilfe/bauherren](http://www.telekom.de/hilfe/bauherren) oder Telefon 0800 33 01903 erfragt werden. Ein Rückbau der bestehenden Telekommunikationslinien bei Abriss von Gebäuden muss durch den Anschlussinhaber/Grundstücksbesitzer über den Bauherren-Service beauftragt werden.

Bei Bauausführungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

### **8.2.6 Energieversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität übernimmt die für die Energieversorgung zuständige Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG.

## **8.3 Baugrund/Erdfallgefährdung**

### **8.3.1 Baugrund**

Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort können über den NIBIS® Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) abgerufen werden.

Innerhalb des Plangebietes finden sich demnach überwiegend nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine. Es sind übliche lastabhängige Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine zu erwarten. Es handelt sich um die Bodenklasse 3, leicht lösbare Bodenart bis Bodenklasse 5, schwer lösbare Bodenart. Baugrundklasse: nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert.

Für eine Teilfläche im Südwesten des Plangebietes finden sich Torf, Mudde und Schlick, aufgrund dessen eine große Setzungsempfindlichkeit u.a. aufgrund hoher organischer Anteile

und/oder flüssiger bis weicher Konsistenz in diesem Bereich vorliegt. Es handelt sich um die Bodenklasse 3, leicht lösbare Bodenart. Baugrundklasse: organische Lockergesteine über nichtbindigen, grobkörnigen Lockergesteinen, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert.

Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen des NIBIS® Kartenservers ersetzen jedoch keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

### **8.3.2 Erdfallgefährdung**

Im Planungsgebiet liegen wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden.

### **8.4 Kosten**

Der Stadt Soltau entstehen zur Realisierung des Bebauungsplanes Harber Nr. 16 keine Kosten i.S.d. § 127 BauGB.