

Stadt Soltau

Landkreis Heidekreis

Abwägungsvorschlag zu Stellungnahmen (Bedenken, Anregungen und Hinweise), die im Rahmen der

- frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und
 - frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
 - im Beteiligungszeitraum: 24.02.2025 bis 24.03.2025
- vorgetragen wurden:

Die nachfolgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ebenfalls eine Stellungnahme zu dem Verfahren abgegeben, jedoch weder Bedenken geäußert noch Hinweise und/oder Anregungen gegeben:

- Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas Telekommunikation, Post und Eisenbahnen, Schreiben vom 21.02.2025
- Polizeiinspektion Heidekreis, Schreiben vom 26.02.2025
- Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Schreiben vom 24.02.2025
- ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 25.02.2025
- EWE NETZ GmbH, Schreiben vom 04.03.2025
- Ericsson Services GmbH, Schreiben vom 26.02.2025

Bebauungsplan Harber Nr. 16 „Sondergebiet Freizeit und Fremdenverkehr südlich der K 10 in Harber“

Die Abwägung kann nach der Veröffentlichung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Änderungen unterliegen, insofern stellt diese Abwägung eine vorläufige Abwägung auf der Grundlage des bisher erreichten Planungsstandes dar.

Nr.	Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	Landkreis Heidekreis, Schreiben vom 24.03.2025	Am 01.09.2021 ist der Länderübergreifende (Bundes-) Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft getreten. Hierüber ist bereits mit Schreiben vom 16.11.2021 folgende Information an die Stadt Soltau ergangen: Als Ziel, den Hochwasserschutz zu verbessern, trifft der (Bundes-) Raumordnungsplan Regelungen zum Hochwasserrisikomanagement, insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung und kritische Infrastrukturen aber auch Regelungen zur Gewinnung und Freihaltung von Retentionsflächen sowie zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens. Adressat des Länderübergreifenden (Bundes-) Raumordnungsplanes sind - wie auch beim Landes-Raumordnungsprogrammes (LROP) und Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) - alle Träger öffentlicher Planungen, also auch die Kommunen als Träger der Bauleitplanung. In diesem (Bundes-) Raumordnungsplan sind Ziele und Grundsätze der Raumordnung enthalten, die zusätzlich zu den Regelungen des LROP und des RROP als Grundsätze berücksichtigt bzw. als Ziele beachtet werden müssen. Der Landkreis Heidekreis hat hinsichtlich des formalen Umgangs mit den Zielfestlegungen (Z) des (Bundes-) Raumordnungsplanes vom Land bisher lediglich folgende Informationen erhalten: Inhaltlich sieht das Planwerk einen Prüfauftrag für die Plansätze I.1.1 (Z) und I.2.1 (Z) vor. Bindend ist hier lediglich die Vorgabe, dass eine Prüfung/inhaltliche Auseinandersetzung zu erfolgen hat. Ergeht eine Festlegung, ergibt sich die ordnungsgemäße Abwägung aus der Begründung der Festlegung. Ergeht keine Festlegung, erfordert dies eine ordnungsgemäße Abwägung mit einer Dokumentation der Auseinandersetzung der Prüfvorgabe.	Die Hinweise und Ausführungen zum länderübergreifenden (Bundes-)Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz werden zur Kenntnis genommen. Bezogen auf die vorliegende Bauleitplanung werden darin, entsprechend dem Hinweis des Landkreises, die folgenden Zielfestlegungen relevant: <i>Gemäß I.1.1 (Z) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.</i> Das Plangebiet befindet sich außerhalb von durch Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Auch in unmittelbarer und weiterer Umgebung des Plangebietes finden sich keine Überschwemmungsgebiete, die auf das Plangebiet bei Hochwasserereignissen einwirken könnten. <i>Gemäß I.2.1 (Z) sind die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.</i> Diesbezüglich wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen. Die für das Plangebiet, für den Fall das eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich ist, vorgesehenen Einrichtungen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers sind bzw. werden auch für den Fall von Starkregenereignissen ausreichend dimensioniert. Entsprechende Festsetzungen zu den bei der Dimensionierung der

	Für den Plansatz II.1.2 (Z) gilt ein bedingter Festlegungsauftrag. Diese Bedingungen sind in den Sätzen 3-5 des Plansatzes formuliert. Hingegen ist mit dem Plansatz II.1.3 (Z) wieder ein Festlegungsauftrag enthalten. Das Ziel II.2.3 (Z) enthält ein Festlegungsverbot für bestimmte Infrastrukturen und Anlagen in Überschwemmungsgebieten. In den Plansätzen III.1 (Z) und III.2 (Z) sind wiederum Festlegungsaufträge enthalten. In Bezug auf die Grundsätze der Raumordnung (G) besteht nur eine Verpflichtung, die Inhalte dieser in die Abwägung einzustellen. Unabhängig von einer Übernahme der Festlegungen in das LROP und das RROP gelten die Ziele und Grundsätze des Länderübergreifenden (Bundes-) Raumordnungsplanes Hochwasserschutz unmittelbar. Aus diesem Grund ist im Zuge der kommunalen Bauleitplanverfahren, neben den Inhalten des LROP und RROP zukünftig auch die Inhalte des Länderübergreifenden (Bundes-) Raumordnungsplanes für den Hochwasserschutz in die Plankonzeption einzustellen und im Zuge der Abwägung zu behandeln. Wie bei LROP und RROP sollte bei Nichtbetroffenheit in der Begründung eine Befassung mit dem (Bundes-) Raumordnungsplan dokumentiert werden. Anderenfalls sind Abwägungsfehler nicht ausgeschlossen. Planungsrecht <u>Planzeichnung</u> Es fehlen die Präambel und die Verfahrensvermerke. Nicht in allen Bereichen ist die Nutzung erkennbar festgelegt.	Rückhalteeinrichtungen zu beachtenden Regenereignissen sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan. Die unter <i>II.1.2 (Z) sowie II.1.3 (Z)</i> formulierten Festlegungen beziehen sich auf Einzugsgebiete nach § 3 Nr. 13 WHG. Die im Plangebiet befindlichen Flächen befinden sich jedoch nicht innerhalb eines betreffenden Bereiches. Die Festlegungen unter <i>II.2.3 (Z)</i> bezieht sich auf die Zulassung von Infrastrukturen und Anlagen innerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 76 Abs. 1 WHG. Für das vorliegende Plangebiet sind diese Festlegungen insofern nicht relevant. Weitergehende Festlegungen zu Zielen der Raumordnung unter III.1 (Z) und III.2 (Z) beziehen sich auf den Schutz vor Meeresüberflutungen. Auch diese Festlegungen sind für das Plangebiet nicht relevant. Die Begründung zum Bebauungsplan wird in Bezug auf die Festlegungen des länderübergreifenden Raumordnungsplanes für den Hochwasserschutz und die Auswirkungen auf das Plangebiet ergänzt. <u>Ergebnis:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Präambel und die Verfahrensvermerke werden zur Entwurfsfassung auf der Planurkunde zum Bebauungsplan ergänzt. Die Bereiche unterschiedlicher Nutzungen sind untereinander durch entsprechende linienhafte Nutzungsabgrenzungen gemäß der Planzeichenverordnung abgegrenzt. Überschneidungen mit anderen
--	--	---

		Es sind Maße zu ergänzen, so dass eine Übertragung in die Örtlichkeit zweifelsfrei möglich ist. In den Sondergebieten SO 1 Erholung sollen Kombinationen zwischen Camping und Wochenendplatz zulässig sein. Diese gemischte Nutzung scheint jedoch ein erhöhtes Konfliktpotential mit sich zu bringen, da es sich bei Camping um einen überwiegend wechselnden Personenkreis mit gesteigerter Freizeitgestaltung handelt. Ein Wochenendhaus jedoch nach seiner Zweckbestimmung zum zeitlich begrenzten Aufenthalt, insbesondere an Wochenenden durch den Eigentümer oder einen Dauermieter genutzt wird, dem es vornehmlich um die ruhige Erholung geht. Die Gebiete sollten klar begrenzt werden.	Liniendarstellungen (hier: Grenze der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Zeltplatz“) können zu Irritationen führen. Grundsätzlich ist jedoch jedem Bereich eine Nutzung zugeordnet. Zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wird auf eine eindeutige Erkennbarkeit der jeweiligen Nutzungszuordnung geachtet. Im Bebauungsplan werden weitere Maße ergänzt. Die gemäß den Festsetzungen zum Bebauungsplan ermöglichte Kombination der Nutzungen Camping und Wochenendplatz entspricht der gegenwärtig auf den Flächen bereits ausgeübten Nutzungskombination. Konflikte, u.a. in Bezug auf Lärm, wurden in der Vergangenheit nicht bekannt, sodass auch weiterhin davon ausgegangen wird, dass ein Nebeneinander der beiden Nutzungen grundsätzlich konfliktfrei möglich ist. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet bereits eine Vorbelastung durch Lärmimmissionen der umgebenden Straßen (Bundesautobahn A7, Kreisstraße 10), der Bahnstrecke sowie der angrenzenden Gewerbegebiete aufweist, die sich auf die Erholungsfunktion der Flächen auswirkt, sodass die in der Stellungnahme beschriebene ruhige Erholung bereit durch diese Faktoren beeinflusst wird. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes die Art der baulichen Nutzung in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Fremdenverkehr“ geändert wird und die innerhalb des Sondergebietes zulässigen Nutzungen in Form von Camping, Wochenendhäusern, Hotel, Ferienhäusern und Zelten mit den entsprechenden Folgeeinrichtungen um weitere ausnahmsweise zulässige Nutzungen, u.a. Anlagen und Einrichtungen der touristischen Infrastruktur, Räume für gemeinschaftliche, soziale, gesundheitliche, sportliche und kulturelle Zwecke und Wellnesseinrichtungen, ergänzt werden. Die bislang festgesetzten Sondergebiete werden in diesem Zusammenhang neu gegliedert. Entsprechend wird sich für das Sondergebiet zukünftig der Schutzanspruch eines Mischgebietes einstellen. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und des Baugenehmigungsverfahrens wird die Verträglichkeit der hinzukommenden Nutzungen in Bezug auf die Ausnahmemöglichkeit abschließend beurteilt. Hierbei richtet sich die Zulässigkeit nach dem mit einem konkreten Vorhaben verbundenen Konfliktpotential, das die
--	--	---	---

		im jeweiligen Umfeld anzutreffende Wohn-/Aufenthaltsqualität beeinträchtigen kann. Aussagen über die konkrete Zulässigkeit bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit entsprechender Nutzungen können erst auf der Grundlage der konkreten Vorhabenplanung getroffen werden, da erst dann Art und Umfang hinreichend genug feststehen und hinsichtlich der Wirkungen auf die benachbarten Strukturen beurteilt werden können. Der Anregung wird gefolgt. In den textlichen Festsetzungen wird ergänzend aufgenommen, dass für Betriebsleiterwohnungen die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf 1 und die maximale Grundfläche auf 180 m² begrenzt wird. Es wird ebenfalls eine Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften dahingehend vorgenommen, dass für Hauptgebäude, die der Fremdenbeherbergung im SO2-Gebiet dienen, sowie generell für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (Betriebsleiterwohnhäuser) nur symmetrische Satteldächer, (Krüppel-)walmdächer oder Zeltdächer mit einer Mindestdachneigung von 15° zulässig sind. Hierdurch können erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden werden. Das Verfahren zur 72. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach §§ 3(2) und 4 (2) BauGB im Parallelverfahren fortgeführt. Für die Flächennutzungsplanänderung wurde das frühzeitige Beteiligungsverfahren, seinerzeit noch unter dem Titel der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes, bereits durchgeführt. Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.
	Es sollte überprüft werden, ob eine Anzahl und Größe der Betriebsleiterwohnungen festgesetzt werden sollte, um ein Auswuchs der festen Wohnnutzung zu unterbinden. Im SO2 ist eine Zweigeschossigkeit zulässig. Da keine Dachneigungen festgesetzt wurden, besteht somit mit Planung eines Staffelgeschosses auch die Möglichkeit eine optische Dreigeschossigkeit zu realisieren. Das führt zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, was laut Begründung vermieden werden sollte. <u>Hinweis:</u> In der Begründung wird erwähnt, dass es sich bei der Aufstellung von F- und B-Plan um ein Parallelverfahren handelt. Die 72. Änderung des Flächennutzungsplans ist jedoch noch nicht im Beteiligungsverfahren.	Natur- und Landschaftsschutz Aufgrund unvollständiger Unterlagen kann keine abschließende Stellungnahme seitens der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen. Zu den eingereichten Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Heidekreis aufgrund unvollständiger Unterlagen noch keine abschließende Stellungnahme erfolgen konnte. Die zum Zeitpunkt der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB bereits vorliegenden Unterlagen wurden der UNB vollumfänglich zur

		<u>Ausgleichsmaßnahmen</u> Derzeit sind keine Angaben zu Ausgleichsmaßnahmen vorliegend. Ich weise darauf hin, dass bestehende wertvolle Bereiche nicht als Ausgleich anrechenbar sind. <u>Waldumwandlung</u> Derzeit sind keine Angaben zu Ausgleichsmaßnahmen der Waldumwandlung vorliegend. Die im Waldgutachten als FFH-Lebensraumtypen dargestellten Bereiche sind vollständig zu schützen und entsprechend in den Unterlagen festzusetzen und darzustellen. <u>§ 30 Biotop</u> Alle § 30 Biotop sind entsprechend zu benennen, darzustellen und als Erhalt festzusetzen. Ich weise darauf hin, dass keinerlei Veränderung oder weitere Nutzung in den als § 30 Biotop kartierten Flächen erlaubt sind.	Stellungnahme vorgelegt. Einzelne Belange, u.a. die externen Kompensationsflächen und -maßnahmen, werden jedoch erst zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes in den Planunterlagen ergänzt. Die Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf werden der UNB sodann erneut zur Stellungnahme vorgelegt. Zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes werden die erforderlichen internen und externen Kompensationsmaßnahmen und -flächen dargelegt und soweit erforderlich festgesetzt. Als Kompensationsflächen werden dabei ausschließlich Flächen mit entsprechendem Aufwertungspotenzial in Anspruch genommen. Die erforderlichen Flächen für die Ersatzaufforstung werden zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes dargelegt. Die im Waldgutachten als FFH-Lebensraumtypen dargestellten Bereiche (erfasste Bestände 21 und 22 im Gutachten) innerhalb des Plangebietes werden ihrer Ausdehnung im Bebauungsplan vollumfänglich als Fläche für Wald festgesetzt. Die bislang festgesetzte Fläche für Wald wird entsprechend ausgedehnt. Ein darüberhinausgehender gesetzlicher Schutz ergibt sich für die betreffenden Flächen aufgrund ihrer Lage außerhalb eines FFH-Gebietes jedoch nicht. Die innerhalb des Plangebietes gelegenen § 30-Biotop sind im Bebauungsplan bereits zum Teil als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Wasserfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB, Fläche für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB und private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Eine Überplanung, Veränderung oder Nutzung der jeweiligen Flächen ist nicht vorgesehen. Zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes werden die § 30-Biotop weiterhin als Wasserfläche, Fläche für Wald und private Grünfläche festgesetzt und zudem als gesetzlich geschützte Biotop mit entsprechender Umgrenzung gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen bzw. gekennzeichnet.
--	--	---	--

	Das mesophile Grünland ist als solches zu erhalten. Eine Anpflanzung von Obstgehölzen stellt eine Umwandlung des Biotoptyps dar und ist nicht zulässig. Auch nicht zulässig ist die im Konzept dargestellte Nutzung des GMS als „Ponywiese“ oder die Nutzung des anzulegenden extensiven Grünlands als „Hundewiese“.	Auf die zur Vorentwurfsfassung getroffenen Festsetzungen für eine Bepflanzung mit Obstbäumen oder eine Nutzung als Ponywiese wird verzichtet. Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
	Immissionsschutz Es wird darauf hingewiesen, dass eine Beeinträchtigung des Plangebietes durch militärische Schallimmissionen des Nato-Truppenübungsplatzes (Schießplatz gemäß Nr. 10.18, 4. BImSchV) möglich ist. Falls noch nicht erfolgt, empfehle ich, das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zu beteiligen. (Biogas- und Windenergieanlagen) In ca. 800 m Entfernung, nördlich des geplanten Gebietes, befinden sich zwei Windenergieanlagen. Das Gebiet könnte durch Schallimmissionen und auch durch Schattenwurf beeinträchtigt werden.	Der Hinweis auf mögliche, vom Nato-Truppenübungsplatz auf das Plangebiet einwirkende Schallimmissionen wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt. In der Vergangenheit wurden diesbezüglich keine Konflikte bzw. Beschwerden bekannt. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wurde bereits im Rahmen der mit diesem Verfahren verbundenen 72. Änderung des Flächennutzungsplanes beteiligt und wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in das Verfahren eingebunden und um Stellungnahme gebeten. Der Hinweis auf die nördlich des Plangebietes bestehenden Windenergieanlagen wird zur Kenntnis genommen. Diesbezüglich wird davon ausgegangen, dass die Einhaltung der für Mischgebiete maßgeblichen Orientierungswerte im Plangebiet vorausgesetzt werden kann, wenn durch die Windenergieanlagen die maßgeblichen Orientierungswerte für Dorf-/Mischgebiete bzw. Allgemeine Wohngebiete an der vorhandenen Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes nicht überschritten werden. Aufgrund der Lage der bestehenden Windenergieanlagen in einem kürzeren Abstand zu vorhandenen schutzwürdigen Bereichen mit demselben bzw. einem höheren Schutzanspruch als das betroffene Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass sich die vorhandenen Windenergieanlagen nicht nachteilig oder beeinträchtigend auf das Plangebiet auswirken, da diese hinsichtlich der von ihnen ausgehenden Lärmemissionen bereits auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen Rücksicht nehmen müssen. Eine explizite Berechnung im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens ist somit nicht erforderlich, da sich die vorhandenen Windenergieanlagen in einem kürzeren Bereich zu einer vorhandenen schutzwürdigen Bebauung befinden als das hier in Rede stehende Plangebiet des Bebauungsplanes Harber Nr. 16. Gleiches gilt für den

			Belang des Schattenwurfes. Ein entsprechender Hinweis hierzu wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
		Brandschutz In den textlichen Festsetzungen § 1 Abs. 3 unter d. sind Nebenanlagen und offene Kleingaragen zulässig. Hier ist hinzuzufügen, dass diese Nebenanlagen nicht auf Brandgassen liegen dürfen und einen Abstand von 2,5 m zu Standplatzgrenzen gem. § 5 Abs. 5 CPL-Woch-VO halten müssen.	Die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen und offenen Kleingaragen (Carports) wird entsprechend der Anregung ergänzt. Ergebnis: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
		Straßenbau Wenn die Zufahrt von der Kreisstraße 10 zum Campingplatz verändert werden soll, muss eine Vereinbarung zwischen dem Landkreis und der Stadt Soltau geschlossen werden. Die Fachgruppen Straßenbau und Kreisstraßenmeisterei sind bei der Überplanung der Zufahrt zu beteiligen.	Gegenüber der zur Stellungnahme vorgelegten Vorentwurfsfassung wird die im Bebauungsplan festgesetzte Zufahrtsstraße ausgehend von der K 10 zum Campingplatz zum Entwurfsstand auf den Bestand zurückgenommen. Ein Ausbau der Zufahrtstraße soll nicht mehr erfolgen. Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
		Bauen In einigen Bereichen ist die zulässige Nutzung nicht erkennbar. 	Die Bereiche unterschiedlicher Nutzungen sind untereinander durch entsprechende linienhafte Nutzungsabgrenzungen gemäß der Planzeichenverordnung abgegrenzt. Überschneidungen mit anderen Liniendarstellungen (hier: Grenze der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Zeltplatz“) können zu Irritationen führen. Grundsätzlich ist jedoch jedem Bereich eine Nutzung zugeordnet. Zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wird auf eine eindeutige Erkennbarkeit der jeweiligen Nutzungszuordnung geachtet. Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

	Bodendenkmale Auf dem Erschließungsgebiet befinden sich mehrere Fundstellen (FStNr. 58 und 24). Daher ist mit dem Auftreten von Befunden (Bodenverfärbungen) und Funden zu rechnen. Diese Bodendenkmale sind gemäß § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) besonders geschützt. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es erforderlich, jeglichen Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen. Hierfür sollten auf der betroffenen Fläche mit Hilfe eines Hydraulikbaggers mit flacher Grabenschaufel in Abstand von 10 m parallel verlaufende Prospektionsschnitte von 2 bis 3 m Breite angelegt werden, die bei Bedarf seitlich zu erweitern sind. Die genaue Lokalisierung der Prospektionsschnitte sind mit den zuständigen Denkmalbehörden abzustimmen. Anhand der Sondageschnitte entscheiden die Denkmalbehörden über die Notwendigkeit weiterer archäologischer Maßnahmen. Die archäologischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Hierfür kann eine archäologische Grabungsfirma herangezogen werden, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt. Eine Auflistung von Grabungsfirmen findet sich unter folgender Adresse: https://www.uni-bamberg.de/?id=8806 Der Sachverständige stimmt das methodische Vorgehen mit der UDSchB und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Gebietsreferat Lüneburg, (NLD) ab. Es richtet sich nach den Vorgaben und den Dokumentationsrichtlinien der Denkmalfachbehörde. Die erforderlichen Genehmigungen gemäß § 13 Abs. 1 NDSchG beantragt der Veranlasser bei der unteren Denkmalschutzbehörde, Frau Eidmann, Tel. 05191-970-726, E-Mail: c.eidmann@heidekreis.de, die hierüber unverzüglich das Benehmen mit dem NLD herstellt. Die archäologischen Untersuchungen sind mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich der zuständigen UDSchB und dem NLD, Gebietsreferat Lüneburg, unter oben genannter Adresse	Der Hinweis auf die im Plangebiet befindlichen Fundstellen und das vor diesem Hintergrund zu erwartende Auftreten von Befunden (Bodenverfärbungen) und Funden wird zur Kenntnis genommen. Dieser Hinweis sowie die weiteren Ausführungen zu erforderlichen Prospektionen, die Einbindung des NLD sowie empfohlenen zeitlichen Vorläufen werden in die Begründung aufgenommen und unter den Hinweisen zum Bebauungsplan ergänzt bzw. werden die bisherigen Hinweise zum archäologischen Denkmalschutz entsprechend aktualisiert. Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
--	--	--

		anzuzeigen. Um Verzögerungen im zeitlichen Ablauf zu vermeiden, sollten die Ausgrabungen mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten durchgeführt werden. Die Kosten der fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation trägt der Veranlasser der Zerstörung (§ 6 Abs. 3 NDSchG). Evtl. Bodenfunde sind zu bergen und zu dokumentieren.	
--	--	---	--

2.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Uelzen, Schreiben vom 12.03.2025	Gegen eine Sicherung der derzeitigen Strukturen bestehen unsererseits keine Bedenken. Bzgl. der externen Kompensationsmaßnahmen bitten wir bei Konkretisierung um erneute Beteiligung.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Planung und die damit verbundene Sicherung und Entwicklung bereits bestehender Strukturen seitens der Landwirtschaftskammer keine Bedenken bestehen. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für den bodenrechtlichen Eingriff sowie die erforderliche Ersatzaufforstung werden auf Flächen im südlichen Anschluss an das Plangebiet des bestehenden Campingplatzes vorgesehen (Flst. 146/32, Flur 3, Gemarkung Harber). Zur Entwurfsfassung werden die betreffenden Flächen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als Fläche für Wald sowie Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der Landwirtschaftskammer werden die entsprechend ergänzten Planunterlagen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungnahme vorgelegt. <u>Ergebnis:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
----	--	--	---

3.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Celle , Schreiben vom 20.03.2025	Gegen die Durchführung der oben genannten Bauleitplanung nach Maßgabe der mir vorgelegten Unterlagen bestehen unter Berücksichtigung der von hier zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken. Das vorgelegte schalltechnische Gutachten stammt aus dem Jahr 2023 und ist auf Aktualität zu prüfen. Insbesondere auf Hinblick der östlich und nordöstlich gelegenen Gewerbegebiete (Harber Nr. 15 und Harber Nr. 3) und deren Erweiterungen. Weiterhin sind im östlichen Bereich Ferienunterkünfte geplant, bei denen trotz den geplanten Schallschutzmaßnahmen eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte (tags und nachts) zu befürchten ist. Ich bitte um die Übersendung einer Ausfertigung Ihrer Entscheidung.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Celle keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. In dem zum Bebauungsplan vorliegenden Schallgutachten wurden die bestehenden Gewerbegebiete auf der Grundlage der vorliegenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne vollumfänglich berücksichtigt. Dem im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiet wird aufgrund der darin allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Schutzanspruch eines Mischgebietes zugewiesen. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung ist demnach festzustellen, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete westlich eines 40 m Abstandsstreifens (im Bebauungsplan als private Grünfläche und Sondergebiet zur Errichtung eines Bau- und Betriebshofes festgesetzt) im gesamten Sondergebiet sicher eingehalten werden. Dies auch unabhängig des im Bebauungsplanes im Osten zum Gewerbegebiet ebenfalls festgesetzten „Lärmschutzwalles“. Es kann insofern auch von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm ausgegangen werden. Im Rahmen der nach der frühzeitigen Beteiligung stattfindenden öffentlichen Auslegung wird erneut die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Im Rahmen dieser Beteiligung wird das Ergebnis der Abwägung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt. Der Träger öffentlicher Belange wird hierzu erneut beteiligt. Eine weitere Mitteilung über die Ergebnisse der Abwägung erfolgt nach der abschließenden Beratung und Beschlussfassung (Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB) durch den Rat der Stadt Soltau. Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
----	---	--	--

4.	Niedersächsi- sche Landes- forsten, Forstamt Sellhorn, Schreiben vom 24.03.2025	Waldumwandlung: Innerhalb des Plangebiets werden Wälder, die eine Waldeigenschaft nach § 2 NWaldLG aufweisen, überplant und neben „Flächen für Wald“, als „Sondergebiete Erholung“ dargestellt. Die in dem vorliegenden „Forstfachlichen Beitrag zur Waldumwandlung“ durch Prof. Dr. Thomas Kaiser (Dipl.-Forstwirt) vom September 2020 ermittelten Wälder, stellen die Grundlage für die Beurteilung der Waldeigenschaft nach § 2 NWaldLG dar. Darüber hinaus bilden sie die Grundlage für das walddrechtliche Kompensationserfordernis nach § 8 (4) NWaldLG i.V.m. den dazu erlassenen Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl. d. ML v. 5.11.2016). ➤ Falls zwischen der Waldumwandlung und der Durchführung der walddrechtlichen Kompensation mehr als 2 Jahre vergehen – und infolge dessen die Waldfunktionen zeitweise ausgesetzt sind – wird gem. Nr. 2.1.2 der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG ein Zuschlag von 0,3 auf die jeweilige Kompensationshöhe erhoben. Ich bitte um die erforderliche Neuberechnung des walddrechtlichen Kompensationsumfangs. Die Änderung der Nutzungsart stellt eine Waldumwandlung im Sinne des § 8 NWaldLG dar, die nach § 8 (4) NWaldLG nur mit der Auflage einer Ersatzaufforstung genehmigt werden soll, um die verlorengehenden Waldfunktionen zu ersetzen. ➤ Ich bitte um die Angabe der Flächen für die walddrechtliche Kompensation. Abstand zwischen Wald und Bebauung: Waldränder besitzen als linienförmige Übergangsbiootope zwischen Wald und offener Landschaft mit ihrer großen Artenvielfalt eine hohe Bedeutung für den Artenschutz und den Biotopverbund. Sie bereichern das Landschaftsbild und schützen den Wald vor Aushagerung und Windwurf. Darüber hinaus haben sie eine hohe Bedeutung für den Erholungswert der Landschaft. Aus walddfachlicher Sicht sollte ein Mindestabstand von 30 m (einer Baumlänge) zwischen dem Wald und der geplanten Bebauung eingehalten werden, da beim Unterschreiten des	Die aufgrund der mit der Planung verbundenen Waldumwandlung erforderliche Ersatzaufforstung wird auf einer rd. 12.927 m² großen Fläche im südlichen Anschluss an das Plangebiet des bestehenden Campingplatzes und dort in Erweiterung einer bereits bestehenden Waldfläche vorgesehen (Flst. 146/32, Flur 3, Gemarkung Harber). Der in der Stellungnahme vermerkte Zuschlag von 0,3 findet dabei jedoch keine Anwendung. Aufgrund der vorgesehen Umsetzung der Ersatzaufforstung in einem Zeitraum von zwei Pflanzperioden nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Harber Nr. 16 ist eine zeitnahe Durchführung der Kompensation gewährleistet. Zur Entwurfsfassung werden die betreffenden Flächen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als Fläche für Wald festgesetzt. Den Niedersächsischen Landesforsten, Forstamt Sellhorn, werden die entsprechend ergänzten Planunterlagen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungnahme vorgelegt. Im Rahmen der Abwägung wurden die forstfachlichen Belange mit anderen öffentlichen und privaten Interessen und Belangen abgewogen. Im Rahmen des Bebauungsplans werden umfangreiche Festsetzungen zum Schutz der an das Plangebiet heranreichenden Waldflächen getroffen (private Grünfläche und Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist (Bauverbotszone Wald)). Aus städtebaulicher Sicht werden diese Maßnahmen als ausreichend bewertet. Der festgesetzte Abstand von 25 m wird daher weiterhin beibehalten. Die weiteren, im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Waldflächen befinden sich im Eigentum des Eigentümers des
------------------	---	--	---

		Mindestabstandes mit Gefährdungen von Menschen, Gebäuden und anderen Sachwerten gerechnet werden muss. Aus Gründen • der Gefahrenabwehr • der Waldbrandvorsorge • und aus den o.g. waldökologischen Gründen ist die Einhaltung des Mindestabstandes von einer Baumlänge (rd. 30 m) zwischen dem Wald und der neuen Bebauung aus waldfachlicher Sicht erforderlich (siehe auch § 1 (6) Ziffer 1 BauGB, § 3 (1) NBauO). Aus waldfachlicher Sicht bitte ich den Mindestabstand von 30 m zwischen dem Wald und der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Diese Stellungnahme erfolgt in Abstimmung mit dem LWK-Forstamt Nordheide-Heidmark.	Campingplatzgrundstückes. Hier werden die geforderten Abstände von 30 m durch die bereits vorhandenen Nutzungen überwiegend unterschritten. Seitens des Betreibers/Grundstückseigentümers sind hier entsprechende Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. <u>Ergebnis:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.
--	--	---	---

5.	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Schreiben vom 25.03.2025	Boden Durch die Planung sind im westlichen Randbereich kohlenstoffreiche Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz betroffen. Böden mit hohen Kohlenstoffgehalten sollen entsprechend dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 06) in ihrer Funktion als natürliche Speicher für klimarelevante Stoffe erhalten werden. Die Daten können auf dem <u>NIBIS® Kartenserver</u> eingesehen werden. Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem <u>NIBIS® Kartenserver</u>). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden – zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens. Zur Unterstützung bei der Bewertung der Bodenfunktionen und der Empfindlichkeiten von Böden stellt das LBEG über den <u>NIBIS® Kartenserver</u> bodenkundliche Netzdiagramme bereit, die in der Planung verwendet werden können. Eine Beschreibung der Diagramme und Hinweise zur Anwendung finden Sie in <u>Geofakten 40</u>. Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv	Der Sachverhalt der Betroffenheit kohlenstoffreicher Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz findet grundsätzlich Beachtung. Entsprechende Böden sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, am westlichen Rand des Plangebietes betroffen. Es handelt sich dabei um Flächen, für die durch den bereits vorliegenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan Harber Nr. 4 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Campingplatzes geschaffen wurden. Eine Neuinanspruchnahme der betreffenden Flächen erfolgt mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 insofern nicht. Auch eine großflächige Versiegelung ist für den betreffenden, als Sondergebiet festgesetzten Bereich nicht zu erwarten. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass für Teilbereiche der kohlenstoffreichen Böden im Bebauungsplan Fläche für Wald, Wasserfläche sowie private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Biotopschutz (Ried)“ festgesetzt werden und für diese Flächen keine nachteilige Betroffenheit von kohlenstoffreichen Böden besteht. Die Böden mit einer hohen Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung und einer entsprechend sehr hohen standortabhängigen Verdichtungsempfindlichkeit entsprechen den Bereichen kohlenstoffreicher Böden. Auf die o.g. Ausführungen wird daher verwiesen. Der Hinweis auf die über den NIBIS Kartenserver abrufbaren bodenkundlichen Netzdiagramme und die Geofakten 40 wird zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht wird bereits auf die Karten des NIBIS Bezug genommen. Auf entsprechende Vermeidungsmaßnahmen wird bereits im Umweltbericht Bezug genommen. Zudem wurden unter den Hinweisen zum Bebauungsplan bereits Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen, u.a. mit Bezug auf die DIN-Normen und den Geobericht 28 aufgeführt. Der Hinweis wird um
------------------	--	---	--

	Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 <u>Bodenschutz beim Bauen</u> des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 <u>Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis</u> zu finden. Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den <u>NIBIS® Kartenserver</u>.	den Verweis auf Geofakt 31 ergänzt. Diese sind im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes entsprechend zu berücksichtigen. Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Der Verweis auf den NIBIS-Kartenserver und die darauf zu entnehmenden Informationen zur Beschaffenheit des Baugrunds werden zur Kenntnis genommen. 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. Ein entsprechender Hinweis ist bereits in der Begründung enthalten. Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht ersetzen. Entsprechende Untersuchungen des Baugrundes erfolgen im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung. Ein entsprechender Hinweis wurde ebenfalls bereits in die Begründung aufgenommen. Für die innerhalb des Plangebietes gelegene Grundstücke sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Eintragungen zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen bekannt. Der Verweis auf das zu dem Belang „TÖB-Anfragen im Rahmen von Flurbereinigungsverfahren“ ergangene Schreiben vom 04.03.2024 wird in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen. Es wird des Weiteren zur Kenntnis genommen, dass in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden und dass die Stellungnahme auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt wurde und daher weder parzellenscharf ist, noch Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Es wird ferner zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme keine etwaigen nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen ersetzt. Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
	Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen 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. Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser <u>Schreiben</u> vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).¹ In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	

¹ Hinweis: Das betreffende Schreiben des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie ist zum besseren Verständnis als Anhang dieser Abwägung beigelegt.

6.	Abfallwirtschaft Heidekreis, Schreiben vom 20.03.2025	Die Abfallwirtschaft Heidekreis, Anstalt des öffentlichen Rechts erhebt nach erster Prüfung keine Beanstandungen gegen die vorgesehen Planung. Dessen ungeachtet wird auf die "Berücksichtigung der Belange der Abfallwirtschaft Heidekreis (AHK), Anstalt des öffentlichen Rechts bei der Bauleitplanung, bei der Erstellung von örtlichen Bauvorschriften und Einrichtung von Straßenbaustellen" verwiesen (Dokument anbei). Diese Belange sind bei der Planung zwingend zu berücksichtigen, sodass die Abfallwirtschaft Heidekreis (AHK), Anstalt des öffentlichen Rechts die ihr hoheitlich übertragenen Aufgaben ordnungsgemäß wahrnehmen kann. Eine Eingangsbestätigung wird erbeten.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Abfallwirtschaft Heidekreis keine Beanstandungen gegenüber dem Bebauungsplan erhoben werden. Die dem der Stellungnahme beigefügten Dokument entnehmbaren Anforderungen an die Errichtung von Erschließungsstraße und Wendeanlagen sowie die Einrichtung von Sammelplätzen werden ebenfalls zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt. Mit Blick auf die Sicherstellung der Abfallversorgung wird auf eine ausreichende Dimensionierung der Straßen und Wege und die Vermeidung von Hindernissen hingewirkt. Soweit Sackgassen durch Müllfahrzeuge angefahren werden, werden ausreichende Wendeanlagen vorgehalten. Grundsätzlich ist bezogen auf das vorliegende Plangebiet jedoch darauf hinzuweisen, dass die Flächen überwiegend durch den bestehenden Campingplatz „Ferienparadies Mühlenbach“ beansprucht werden, für den eine Abfallentsorgung bereits sichergestellt ist. Im Bebauungsplan Nr. 16 werden die der Erschließung des Campingplatzes dienenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen unverändert festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes bleibt der bereits vorhandene private Hupterschließungsweg des Campingplatzes, der im Osten den Entsorgungsfahrzeugen auch eine Ausfahrt aus dem Gebiet ohne das Erfordernis des Wendens ermöglicht, ebenfalls weiterhin bestehen. Es wird insofern davon ausgegangen, dass den Anforderungen der Abfallbeseitigungsunternehmen entsprochen wird und auch zukünftig werden kann. Der Eingang der Stellungnahme wurde bestätigt. Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
------------------	---	--	---

7.	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden, Schreiben vom 20.03.2025 per E-Mail	Gegen das o. g. Planvorhaben bestehen im Rahmen meiner Zuständigkeit keine Bedenken, wenn evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen. Die eingereichten Unterlagen habe ich digital zu meinen Akten genommen. Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer digitalen Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.	Die Umsetzung erforderlicher Maßnahmen zum Immissionsschutz erfolgt zu Lasten des Betreibers bzw. Eigentümers der im Plangebiet gelegenen Flächen im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes. Es wird insofern begrüßt, dass seitens der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden, keine Bedenken bestehen. Der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine digitale Ausfertigung der Planabschrift übersandt. <u>Ergebnis:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
----	---	--	--

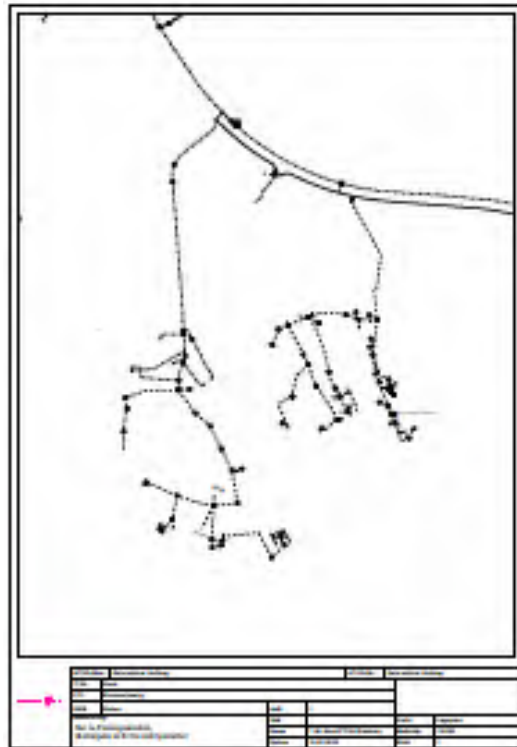
8.	Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG, Schreiben vom 21.03.2025	Gemäß Ihrer Bekanntmachung vom 24.02.2025 möchten wir gerne eine Stellungnahme zur obigen Änderung des Flächennutzungsplanes abgeben und bitten um Beachtung. Stromversorgung, Wasserversorgung, Wärme-/(Gas-) Versorgung, Breitbandversorgung (Glasfaser): Wasserversorgung Die o.g. Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen. Wir gehen davon aus, dass die Versorgung auch weiterhin gewährleistet ist. Sollten höhere Abnahmeleistungen notwendig werden, sind diese im Vorfeld mit uns abzuklären. Wärme-/(Gas-)Versorgung Die o.g. Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen. Erweiterungen sind nicht vorgesehen. Breitbandversorgung Die o.g. Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen. Wir gehen davon aus, dass die Versorgung auch weiterhin gewährleistet ist. Sollten höhere Abnahmeleistungen notwendig werden, sind diese im Vorfeld mit uns abzuklären. Stromversorgung Die o.g. Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen. Wir gehen davon aus, dass die Versorgung auch weiterhin gewährleistet ist. Sollten höhere Abnahmeleistungen notwendig werden, sind diese im Vorfeld mit uns abzuklären.	Die Ausführungen zu den jeweiligen Bestandsnetzanschlüssen der Stromversorgung, Wasserversorgung, Wärme-/(Gas-) Versorgung sowie Breitbandversorgung (Glasfaser) werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes werden auf Ebene der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung erforderliche Abstimmungen mit der Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG vorgenommen. <u>Ergebnis:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
----	--	--	---

9.	Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 14.03.2025 per E-Mail	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom zur Versorgung bestehender Gebäude und im Straßenseitenraum der Verkehrswege (siehe Anlage). Der Verbleib dieser Telekommunikationslinien in den Verkehrswegen, sowie deren Betrieb und die Durchführung erforderlicher Betriebsarbeiten ist jederzeit sicherzustellen. Im Teilbereich Zuwegung des Bebauungsplanes sind Änderungen an den Verkehrswegen vorgesehen, die vorhandene Telekommunikationslinien beeinträchtigen könnten. Diese Änderung an den Verkehrswegen erfolgt ursächlich nicht aus straßenbaulastspezifischen Gründen, sondern aus Gründen einer Maßnahme zu Gunsten von Anliegern und Investoren. Für diese Änderung bestehen für die Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland keine Folgepflicht aus § 130 TKG, so dass Telekom die Anpassung bzw. die Verlegung der TK-Linien nicht auf eigene Kosten durchzuführen hat. Wir beantragen, die Planungen so zu gestalten, dass die betroffenen TK-Linien der Telekom in ihrer jetzigen Lage verbleiben können, alternativ dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen, die Kosten der Telekom für die Sicherung /	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt hat, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Ferner wird der Hinweis auf die bereits im Plangebiet vorhandenen Telekommunikationslinien zur Versorgung der Bestandsgebäude zur Kenntnis genommen. Die Leitungen verlaufen, wie in der Stellungnahme beschrieben, innerhalb des Straßen(seiten)raumes bzw. handelt es sich um Hausanschlussleitungen im Plangebiet. In der Begründung ist bereits ein entsprechender Hinweis auf den bestehenden Anschluss an das Kommunikationsnetz der Telekom enthalten. Im Rahmen zukünftiger Bauvorhaben kann somit an den Leitungsbestand angebunden werden. In der Begründung zum Bebauungsplan wird ebenfalls auf die Sicherstellung des Betriebs und der Durchführung erforderlicher Betriebsarbeiten an den Bestandsleitungen hingewiesen. Die bestehenden Leitungen werden im Rahmen nachfolgender Baumaßnahmen im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt. Gegenüber der zur Stellungnahme vorgelegten Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes wird im Entwurf zum Bebauungsplan auf den zuvor geplanten Eingriff in den Straßenraum der öffentlichen Erschließungsstraße im Hinblick auf eine Verbreiterung des Straßenraumes verzichtet. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend auf die bestehende Straßenparzelle zurückgenommen. Eingriffe in den straßenbegleitenden Leitungsbestand werden durch die vorliegende Planung somit nicht (mehr) vorbereitet.
------------------	--	--	---

Änderung / Verlegung ihrer TK-Linien aufgrund des geplanten Vorhabens im erforderlichen Umfang zu tragen.

Die Realisierbarkeit von Änderungen, Erweiterungen oder der Rückbau vorhandener Grundstücksversorgungen kann über unseren Bauherren-Service www.telekom.de/hilfe/bauherren oder Telefon **0800 33 01903** erfragt werden.

Eine Benachrichtigung nach Beschluss des Bebauungsplanes wäre aus unserer Sicht wünschenswert.



Der Hinweis auf den Bauherren-Service der Telekom wird zur Kenntnis genommen. Dieser wurde in der Begründung bereits berücksichtigt.

Die Telekom wird über das Abwägungsergebnis und den Abschluss des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan nach erfolgtem Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Soltau in Kenntnis gesetzt.

Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

10.	Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH, Schreiben vom 10.03.2025 per E-Mail	<u>Stellungnahme Nr.: S01421972</u> Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Weiterführende Dokumente: • <u>Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH</u> • <u>Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH</u> • <u>Zeichenerklärung Vodafone GmbH</u> • <u>Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</u>	Es wird begrüßt, dass seitens der Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH gegen die in Rede stehende Planung keine Einwände geltend gemacht werden. Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH befinden und bei objektkonkreten Bauvorhaben eine entsprechende Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand erfolgen wird. Hierzu wird ein Hinweis in die Begründung aufgenommen. Erforderliche Abstimmungen werden im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes mit dem Unternehmen vorgenommen. Die weiterführenden Dokumente werden zur Kenntnis genommen, sie beziehen sich jedoch nicht auf die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. <u>Ergebnis:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
-----	---	---	--

11.	LGLN, RD Sulingen- Verden, Katasteramt Soltau, Schreiben vom 24.03.2025	Für die Übertragbarkeit des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes in die Örtlichkeit sind eine festlegende Bemaßung oder geometrische Angaben erforderlich, wenn der Umring nicht an bestehenden Eigentumsgrenzen entlangführt. Im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 werden mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches umfangreich neu zu bildende Grenzen definiert. Ohne Bemaßung, den Bezug zu bestehenden Flurstücksgrenzen, ist eine eindeutige Übertragung in die Örtlichkeit nicht möglich. Bestehende Grenzen, an denen die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches entlangläuft, sind teilweise unabgemarkt und bisher nicht im katasterrechtlichen Sinne festgestellt. Für diese Grenzen muss vorab eine Grenzfeststellung durchgeführt werden. Der beschreibende Teil des räumlichen Geltungsbereiches auf den Seiten 12 und 13 der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Harber Nr. 16 ist zur Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches nicht ausreichend. Der Verweis: „Die konkrete Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung im M 1:1000 verbindlich dargestellt“ (Seite 13 unten), widerspricht dem oben Ausgeführten. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird lediglich planerisch dargestellt, sie ist nicht katastertechnisch übertragbar.	Die Hinweise zur Übertragbarkeit des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in die Örtlichkeit werden zur Kenntnis genommen. In der Planzeichnung werden, soweit erforderlich, an den entsprechenden Stellen Maße ergänzt. Eine Amtliche Kartengrundlage wird im weiteren Verlauf beantragt. Durch den Grenzverlauf des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollen nicht flächendeckend neue Grenzen im katasterrechtlichen Sinne gebildet werden. Daher wird auch nach erster Abstimmung mit dem Katasteramt Soltau keine Grenzfeststellung für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes als notwendig erachtet und somit auch nicht beauftragt. Die Hinweise zur Ausführung der Begründung werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die vorherigen Ausführungen verwiesen. Die katastertechnische Übertragbarkeit wird zur Entwurfsfassung durch ergänzende Bemaßungen gewährleistet. <u>Ergebnis:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
-------------------	---	--	--

12.	Eine Gruppe Bürger, Schreiben vom 31.03.2025	Touristische Attraktivität durch Erhalt des naturnahen Charakters des Campingplatzes Der Campingplatz Am Mühlenbach liegt mit dem natürlich gehaltenen Badesee, den kleineren Steh- und Fließgewässern, den vielen wegebegleitenden Hecken und markanten Baumgruppen mit alten Laub- und Nadelbäumen wie eine grüne Insel zwischen den Gewerbegebieten im Osten und den Ortschaften im Westen. Touristische Einrichtungen und die Stadt Soltau sind durch seine verkehrsgünstige Lage in wenigen Minuten erreichbar. Unter Tourismusgesichtspunkten ist der Campingplatz ausgesprochen attraktiv für Urlauber, die Ruhe und Naturnähe suchen und sich nach dem Genuss der verschiedenen touristischen Einrichtungen wie Heidepark, Outletcenter etc. erholen wollen. Durch den attraktiven naturnahen Charakter hat der Campingplatz ein Alleinstellungsmerkmal im Wettbewerb mit den anderen Plätzen der Stadt Soltau.	Den Ausführungen zur Charakteristik des Campingplatzes und seiner Attraktivität durch die Naturnähe wird gefolgt. Der Bebauungsplan berücksichtigt diesen Belang durch die Festsetzung und planungsrechtliche Sicherung der gebiets- und landschaftsbildprägenden Wald- und Gehölzstrukturen innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches, zudem werden ergänzende Pflanzmaßnahmen Gegenstand des Bebauungsplanes. Hierdurch kann der naturnahe Charakter des Campingplatzes auch weiterhin erhalten bleiben. Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
		Ökologische Bedeutung des Campingplatzes Ihm kommt, besonders unter dem Gesichtspunkt der Erweiterung des Gewerbegebiets auf dem „Großen Feld“ im Osten, eine besondere Bedeutung als Lebensraum für viele Wildtierarten und als grüne Verbindung für diese zwischen den südlich und nördlich gelegenen freien Landschafts- und Waldflächen zu.	Die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für Wildtiere und als räumlicher Verbindungskorridor zwischen den Frei- und Waldflächen südlich und nördlich des Plangebietes wird seitens der Stadt Soltau erkannt. Grundsätzlich werden die bisherigen Strukturen des Campingplatzes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert. Dies gilt insbesondere für die Grün- und Gehölzstrukturen. Auch mit der Entwicklung des bestehenden Campingplatzes auf der Grundlage der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes verbleiben ausreichend Verbindungen zwischen den südlich und nördlich des Campingplatzes gelegenen Freiflächen. Abgesehen von den westlich des Campingplatzes weiterhin vorhandenen unbebauten Freiflächen, bleiben auch die östlich, zwischen Campingplatz und Gewerbegebiet vorhandenen Gehölzriegel erhalten und werden durch weitere Pflanzungen ergänzt. Auch der parallel dazu verlaufende Wirtschaftsweg bleibt unverändert erhalten, sodass auch hier bereits bestehende Verbindungen weiterhin bestehen werden.



Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Soltau
In dieser Version ist das neue Gewerbegebiet, das direkt östlich an den Campingplatz stößt, noch nicht verzeichnet. Der „grüne Korridor“ zwischen den Wäldern an der Bahnlinie im Süden und den Natur- und Landschaftsschutzgebieten im Osten und Norden wird dadurch enger und führt über den Campingplatz Am Mühlenbach

Bei dem aktuellen Bebauungsplanentwurf stellen wir uns folgende Fragen bzw. bitten darum, die aufgeführten Vorschläge in die Bebauungsplanung aufzunehmen.

Zu den weiteren in der Stellungnahme aufgeführten Fragen und Vorschlägen wird nachfolgend jeweils ausgeführt.

Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Stärkung der touristischen Attraktivität durch ökologische Vielfalt

Wir schlagen vor,

- den naturnahen Charakter des Campingplatzes zu erhalten und die Bebauungsplanung an diesem Ziel auszurichten.
Mit wenigen Maßnahmen kann der Campingplatz, der jetzt bereits ein großes ökologisches Potential aufweist, zu einem Vorreiter für naturnahen Tourismus ausgebaut werden.

Der vorgetragene Belang zielt inhaltlich im Wesentlichen auf die konkrete Ausgestaltung und Weiterentwicklung des Campingplatzes im Sinne eines naturnahen Tourismuskonzeptes ab. Hierbei handelt es sich primär um einen Aspekt des betrieblichen Entwicklungskonzeptes des Platzbetreibers, der nur eingeschränkt Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sein kann. Der Bebauungsplan setzt den planungsrechtlichen Rahmen, innerhalb dessen eine naturnahe und ökologisch orientierte Entwicklung grundsätzlich möglich und zulässig ist. Die konkrete Ausformung entsprechender Maßnahmen, wie etwa die detaillierte Gestaltung der Platzorganisation, Angebote im Bereich Umweltbildung oder spezifische ökologische Aufwertungsmaßnahmen über die festgesetzten Mindestanforderungen hinaus, obliegt hingegen

		• in den Bebauungsplan erweiterte Vorschriften zu Umwelt- und Naturschutz aufzunehmen. Diese müssen mindestens für alle Betriebs- und gewerblichen Gebäude sowie für neu geplante Bebauung gelten. Sie sollten umfassen: - Maßnahmen zur Nutzung von Solarenergie - Bodenbefestigung ausschließlich mit versickerungsfähigen Materialien	der betrieblichen Umsetzung und Entscheidung des Eigentümers bzw. Betreibers. Vor diesem Hintergrund wird der Belang insofern berücksichtigt, als dass der Bebauungsplan keine der angestrebten naturnahen Entwicklung entgegenstehenden Festsetzungen trifft, sondern vielmehr geeignete Rahmenbedingungen hierfür schafft. Er berücksichtigt diesen Belang durch die Festsetzung und planungsrechtliche Sicherung der gebiets- und landschaftsbildprägenden Wald- und Gehölzstrukturen innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches, zudem werden ergänzende Pflanzmaßnahmen Gegenstand des Bebauungsplanes. Verkehrsflächen sind versickerungsfähig anzulegen. Einfriedungen sind ab 1,0 m Höhe, nur als lebende Einfriedungen (Sträucher, Hecken) zulässig. Eine weitergehende Festlegung im Bebauungsplan ist jedoch weder erforderlich noch planungsrechtlich geboten. Der Bebauungsplan berücksichtigt mit seinen Festsetzungen bereits Anforderungen zum Umwelt- und Naturschutz. Anforderungen an die Anbringung von Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern ergeben sich bereits aus dem § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Diese Anforderungen sind auch unabhängig der Festsetzungen im Bebauungsplan grundsätzlich zu beachten, sodass über diese Regelungen der NBauO bereits die Nutzung von Solarenergie sichergestellt wird. Eine ergänzende Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Im Bebauungsplan ist bereits festgesetzt, dass die innerhalb der Sondergebiete SO1 und SO3 bis SO5 zulässigen befestigten Flächen für Terrassen, Wege, Stellplätze sowie deren Zufahrten so anzulegen sind, dass eine Versickerung des darauf anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet wird. Der Abflussbeiwert darf 0,5 nicht überschreiten. Zudem sind die innerhalb dieser Sondergebiete für die Versorgung des Gebietes erforderlichen Verkehrsflächen (Erschließungswege) so anzulegen, dass eine Versickerung des darauf anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet wird. Darüberhinausgehende Regelungen werden nicht als erforderlich angesehen.
--	--	--	--

		- Auffangen und Nutzen des Niederschlagswassers - Lärmschutzmaßnahmen zwischen Betriebsflächen und Campingparzellen - Grundstücksabgrenzungen durch grüne Wälle oder Hecken - Wärmeenergie durch ökologisch vertretbare Energiequellen, z.B. Wärmepumpen, Ökostrom oder Solarenergie	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem Auffangen und Nutzen von Niederschlagswasser nicht entgegen. Der Bau- und Betriebshof stellt einen Betriebsbestandteil des Campingplatzes dar. Lärmschutzmaßnahmen sind insofern allein aufgrund der geplanten Nutzung nicht erforderlich. Sie stellen vielmehr einen betriebsinternen Abwägungsentscheid mit Blick auf die Wahrung der Erholungswirkung der weiteren Flächen des Campingplatzes dar. In den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ist bereits festgesetzt, dass Einfriedungen ab 1,0 m Höhe, auch zwischen den Baugrundstücken, nur als lebende Einfriedungen (Sträucher, Hecken) zulässig sind. Der vorgetragene Belang hinsichtlich der Nutzung ökologisch vertretbarer Energiequellen für die Wärmeversorgung (z. B. Wärmepumpen, Ökostrom oder Solarenergie) wird grundsätzlich als sinnvoller Beitrag zum Klimaschutz und zu einer nachhaltigen Entwicklung anerkannt. Eine verbindliche Festsetzung entsprechender Energieversorgungsarten im Bebauungsplan erfolgt jedoch nicht. Die Bauleitplanung ist gemäß § 9 BauGB zwar grundsätzlich befugt, Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zu treffen, dies ist vorliegend jedoch weder erforderlich noch städtebaulich zwingend geboten. Der Bebauungsplan verfolgt primär das Ziel der Sicherung und behutsamen Weiterentwicklung des bestehenden Campingplatzes und setzt hierfür einen angemessenen planungsrechtlichen Rahmen, ohne die konkrete technische Ausgestaltung der Energieversorgung im Detail zu regeln. Zudem bestehen auf übergeordneter Ebene bereits umfangreiche gesetzliche Vorgaben und Förderinstrumente, die den Einsatz erneuerbarer Energien und energieeffizienter Versorgungssysteme steuern und fördern, insbesondere durch das Gebäudeenergiegesetz bzw. dem aktuell gültigen Gebäudemodernisierungsgesetz sowie das Erneuerbare-Energien-Gesetz. Diese Regelwerke enthalten Anforderungen und Anreize zur Nutzung erneuerbarer Energien, die bei der konkreten Umsetzung von Bauvorhaben zu beachten sind. Vor diesem Hintergrund wird der Belang dahingehend berücksichtigt, dass der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, die den Einsatz entsprechender Technologien
--	--	---	--

		- Lichtschutzmaßnahmen (Vermeiden von Lichtemissionen bei Nacht) durch entsprechende Beleuchtungsvorschriften auf dem gesamten Campingplatz - Maßnahmen zur Vermeidung von übermäßiger Verkehrsentwicklung (Durchgangsverkehr) auf dem Campingplatz	einschränken. Eine darüberhinausgehende verbindliche Steuerung im Bebauungsplan ist jedoch nicht erforderlich und würde die notwendige Flexibilität hinsichtlich technischer Entwicklungen und betrieblicher Entscheidungen unverhältnismäßig einschränken. Regelungen zur zeitlichen Begrenzung der Beleuchtung des Campingplatzes sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Sie können durch den Betreiber des Campingplatzes entsprechend vorgegeben werden. In den textlichen Festsetzungen werden aus Gründen des Artenschutzes jedoch Regelungen zur Beleuchtung ergänzt. Demnach ist die regelmäßige Außenbeleuchtung auf ein erforderliches Maß (Wege/Eingänge) zu beschränken. Zu verwenden sind insektenfreundliche Leuchtmittel, bevorzugt LED, und möglichst niedrig angebrachte Lampen mit Richtcharakteristik (nach unten ausgerichtet). Die Lichtpunkthöhe darf maximal 10 m über der gewachsenen Geländeoberfläche liegen. Verkehrsregelnde Maßnahmen auf den Flächen des Campingplatzes sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Vielmehr handelt es sich auch hierbei um betriebsinterne Maßnahmen, die seitens des Betreibers durch entsprechende Beschilderungen, Koordinierungen von Wegebeziehungen und weitere verkehrslenkende Maßnahmen umgesetzt werden können. <u>Ergebnis:</u> Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.
		Erschließung des neuen Wochenendhausgebiets: Optimierung der Verkehrswegeführung und Reduzierung der Verkehrsbelastung Die Zufahrt zu dem neuen Baugebiet ist in dem aktuellen Entwurf ausschließlich über den Weg „Freier Blick“ gegeben. Dazu muss der Verkehr zwischen der Haupteinfahrt und dem Weg Freier Blick über den gesamten Campingplatz geführt werden. Der Weg ist dafür aus verschiedenen Gründen nicht geeignet. Wir schlagen vor:	Der Bebauungsplan selbst trifft keine Festsetzungen über die plangebietsinterne Erschließung. Die im Vorentwurf zum Bebauungsplan noch festgesetzte mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche bezog sich lediglich auf den Haupteerschließungsweg des Campingplatzes mit bestehender Anbindung an die östliche Ausfahrt. Zur Entwurfsfassung entfällt diese Festsetzung, um Änderungen interner Erschließungen nicht entgegenzustehen. Auch das der Begründung zum Bebauungsplan beigefügte Nutzungs-/Entwicklungskonzept zum Campingplatz stellt lediglich eine mögliche Erschließung der Erweiterungsflächen dar. Diese ist jedoch nicht verbindlich. Eine abschließende Entscheidung über

	• Die Zufahrt zu dem neuen Wochenendhausgebiet soll nicht über den Weg „Freier Blick“ erfolgen, sondern weiter östlich, z.B. zwischen dem neu geplanten Sanitärgebäude und dem Betriebshof. Damit wäre allerdings immer noch die Verkehrsführung über den gesamten Platz zwischen Haupteinfahrt und Betriebshof nötig. • Mit der direkten Verbindung zwischen der Haupteinfahrt auf den Campingplatz in das neue Wochenendhausgebiet durch Fortführung der Zufahrt über den bisher als Spazierweg eingezeichneten Weg würde das Verkehrsaufkommen kanalisiert und zu einem deutlich geringeren Verkehrsaufkommen auf dem Rest des Campingplatzes führen. Lärmschutz in Richtung Gewerbegebiet/Großes Feld: Wie wird sichergestellt, dass die Campingparzellen vor Lärm durch Gewerbegebiet, Betriebshof und Sanitärgebäude geschützt werden? Im Bebauungsplanentwurf ist ein Lärmschutzwall nur im südöstlichen Bereich des Platzes, zwischen dem neuen Wochenendhausgebiet und dem Gewerbegebiet, eingezeichnet. Im oberen Bereich soll offensichtlich Lärmschutz zum Gewerbegebiet durch den Betriebshof gegeben sein, da dort der Lärmschutzwall nicht fortgeführt wird. Der Betriebshof an sich und das neue Sanitärgebäude stellen aber eigene Lärmquellen dar. Lärmschutz für die Campingparzellen muss gegeben sein von der Wietzendorfer Straße im Norden, dem Gewerbegebiet und dem neuen Betriebshof im Osten bis zum südlichen Ende des Platzes Richtung Eisenbahnlinie. Wir schlagen vor, • den neuen Betriebshof und das neue Sanitärgebäude lärmenschutztechnisch als eine Einheit mit dem Gewerbegebiet „Großes Feld“ zu betrachten.	interne Wegeführungen im Bereich des Campingplatzes obliegt auch hier dem Betreiber. Ergebnis: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt. Die auf das Plangebiet von außen einwirkenden Gewerbelärmimmissionen wurden gutachterlich untersucht. Dem im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiet wird aufgrund der darin allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Schutzanspruch eines Mischgebietes zugewiesen. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung ist demnach festzustellen, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete westlich eines 40 m Abstandsstreifens (im Bebauungsplan als private Grünfläche und Sondergebiet zur Errichtung eines Bau- und Betriebshofes festgesetzt) im gesamten Sondergebiet sicher eingehalten werden. Dies auch unabhängig des im Bebauungsplanes im Osten zum Gewerbegebiet ebenfalls festgesetzten „Lärmschutzwalles“. Der im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwall stellt insofern lediglich eine zusätzliche Schutzmaßnahme dar, ist jedoch aufgrund der Ergebnisse des Schallgutachtens zum Schutz vor Gewerbelärm nicht zwingend erforderlich. Auch der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm wurde gutachterlich untersucht. Hierbei wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete im Wesentlichen in der Nachtzeit zu beachten sind. Insbesondere die Summenpegel aus Straßen- und Schienenverkehrslärmimmissionen zeigen dabei, 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.
--	--	--

			Am Tage beschränkt sich die Überschreitung des Orientierungswertes für Mischgebiete auf einen sehr kleinen Bereich im Norden des Plangebietes, der im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt ist. Wegen der ermittelten Überschreitung der Orientierungswerte in der Nachtzeit wurden, insbesondere mit Bezug auf die zulässige Errichtung von Ferienhäusern und Beherbergungsbetrieben (Hotel), entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen. Bezogen auf Wohnwagen, Zelte und Wohnmobile finden diese Festsetzungen jedoch keine Anwendung. Die Errichtung des Lärmschutzwalles im Plangebiet trägt hier zu einer geringfügigen Reduzierung der Belastungen durch Verkehrslärm bei, kann diese jedoch nicht vollständig vermeiden. Der Bau- und Betriebshof stellt einen Betriebsbestandteil des Campingplatzes dar. Lärmschutzmaßnahmen sind insofern allein aufgrund der geplanten Nutzung nicht erforderlich. Sie stellen vielmehr einen betriebsinternen Abwägungsentscheid mit Blick auf die Wahrung der Erholungswirkung der weiteren Flächen des Campingplatzes dar. Gleiches gilt für Sanitärgebäude. Vor diesem Hintergrund ist auch eine Betrachtung der Einrichtungen in Zuordnung zum östlich angrenzenden Gewerbegebiet nicht vorzunehmen. <u>Ergebnis:</u> Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.
		Kein S01 – Campingplatz zwischen Freier Blick und Tanneneck Der Bebauungsplanentwurf sieht vor, dass das neu geplante Wochenendhausgebiet als S03 eingestuft wird. Hier sollen Häuser bis 90 qm Fläche entstehen, die den Aufenthalt an Wochenenden und für Kurz- und Langzeiturlaube ermöglichen. Die vorhandenen Parzellen zwischen Freier Blick und Tanneneck, die sich in dem bisher nicht mit einem B-Plan abgedeckten Gebiet befinden, sollen als S01 ausgewiesen werden, auch wenn das Gebiet seit fast 50 Jahren gewachsen ist und dem Charakter nach nicht in ein S01 passt.	Gegenüber der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes werden zum Entwurf hin, die einzelnen Sondergebiete weitestgehend zusammengefasst und mit einer einheitlichen Zweckbestimmung „Freizeit und Fremdenverkehr“ festgesetzt. Die allgemein zulässigen Nutzungen werden dabei im Wesentlichen unverändert beibehalten, wobei diese den bislang im Bestand ausgeübten Nutzungen nicht widersprechen. Festsetzungen in Bezug auf die Ausübung von Dauercamping sind, ebenso wie Festsetzungen zum Bestandsschutz, nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Dieser schließt die bisherige Nutzung nicht aus, auch widerspricht er mit seinen Festsetzungen, u.a. zu Mindestgrößen von Standplätzen und Baugrundstücken, nicht der gegenwärtigen Nutzung, da grundsätzlich auch Parzellengrößen von 200 m² oder mehr demnach möglich wären.

	Der Campingplatz zwischen den Wegen „Freier Blick“ im Osten und „Tanneneck“ weiter westlich Richtung Haupteingang besteht aus Parzellen zwischen 200 und 300 qm Größe. Er ist geprägt durch Mobilheime und Dauercamping (Wochenendgäste mit wiederkehrendem Aufenthalt oder längerem Aufenthalt). Die Parzellen sind größtenteils mit Hecken eingefasst und begrünt. Der Klassifizierung als S01 mit Mindestgrößen von 70 – 100 qm und ausgewiesen für Kurzzeittourismus können wir nicht zustimmen. Wir schlagen vor, • den Bestandsschutz für die aktuelle Nutzung zu erweitern. Die gesamte vorhandene Dauercampingnutzung soll unter Bestandsschutz gestellt werden. • Der Bestandsschutz muss auch gelten, wenn ein Mobilheim den Besitzer wechselt. • Das Gebiet soll grundsätzlich mit der aktuellen Parzellengröße weiterbetrieben werden. • Freie Parzellen sollen für die Bebauung mit Wochenendhäusern, ähnlich wie in dem neu zu erschließenden Teil des Platzes, vorgesehen werden. Zu berücksichtigen ist, dass die technische Infrastruktur dieses Teils des Platzes nicht weiter belastet werden sollte bzw. anderenfalls erneuert werden müsste. Bei kleineren Parzellengrößen würde eine Vielzahl mehr an Menschen diese Infrastruktur nutzen und es bestünde die Gefahr, dass das vorhandene Wasser- und Abwassernetz überlastet würde. Wir können der Argumentation des Campingplatzkonzeptes der Stadt Soltau zum Dauercamping nicht folgen. Darin heißt es, dass Kurzzeittouristen pro Tag ca. 49 Euro für touristische Attraktionen ausgeben würden, Dauercamper hingegen nur 20 Euro. Daraus wird geschlossen, dass „Tourismus“ mit Kurzzeittourismus gleichzusetzen und dieser zu bevorzugen und Dauercamping für die Stadt wirtschaftlich gesehen wenig attraktiv sei.	Die Festlegung von Folgenutzungen zwischenzeitlich freierwerdender Parzellen obliegt dem Betreiber des Campingplatzes, im Rahmen der gemäß Bebauungsplan zulässigen Nutzungen. Die Kapazitäten der bestehenden Infrastruktur sind im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes und damit verbundener baulicher Entwicklungen entsprechend zu berücksichtigen und soweit erforderlich den Anforderungen vom Eigentümer bzw. Betreiber entsprechend zu ertüchtigen und auszubauen. Die Ausführungen zu dem durch die Stadt Soltau erarbeiteten „Campingplatzkonzept – Weiterentwicklung der Campingplätze in Soltau“ und den darin getätigten Aussagen zum Dauercamping werden zur Kenntnis genommen. Sie stellen jedoch keinen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes betreffenden Belang dar. Ergebnis: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.
--	---	--

	Hier ist jedoch zu berücksichtigen, dass bei längeren oder wiederkehrenden Aufenthalten (Dauercamping) zwar weniger Geld in die touristischen Attraktivitäten fließt, dafür aber alle für den Lebensunterhalt notwendigen Ausgaben in der Stadt Soltau getätigt werden. Menschen, die das Sommerhalbjahr überwiegend auf dem Campingplatz verbringen, nutzen alle Versorgungseinrichtungen der Stadt Soltau, besuchen Veranstaltungen und im Krankheitsfall auch Ärzte. Diese Art des Dauercampings wird in der Studie nicht berücksichtigt, da dort nur „häufig auf den gleichen Campingplatz wiederkehrende Wochenendbesucher“ als Dauercamper klassifiziert werden. Dies führt zu dem aus unserer Sicht falschen Schluss, dass Kurzzeittourismus zu bevorzugen und Dauercamping zu vermeiden sei. Wir sehen das Dauercamping weiterhin als wichtige Einnahmequelle der Stadt Soltau und fordern erweiterten Bestandsschutz für die vorhandenen Dauercampingparzellen auf dem Campingplatz Am Mühlenbach.	
	Neu geplanter Betriebshof: Vorschläge zur Planung Wir schlagen vor: den Überbauungsgrad für das Betriebshofgelände 0,8 lt. B-Planentwurf auf 0,5 zu senken. Die Höhe der Betriebsgebäude darf die Höhe der umliegenden Mobilheime und Wochenendhäuser nicht überschreiten. Wir befürchten, dass durch den hohen Befestigungs- bzw. Überbauungsgrad des Grundstücks Starkregen nicht aufgefangen werden kann und entweder oberirdisch abfließt - in Richtung der Campingparzellen - oder das vorhandene Abwassernetz, das bereits jetzt ausgelastet ist, überlasten.	Die Vorschläge zur Planung des Betriebshofes werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen überwiegend jedoch die Durchführung des Bebauungsplanes und die nachfolgende Ebene der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung. Eine Reduzierung der im Bebauungsplan für das zur Realisierung eines Bau- und Betriebshofes festgesetzte Sondergebiet festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,5 ist, mit Bezug auf die geplante Nutzung und die damit regelmäßig verbundenen Anforderungen an die Dimensionierung von baulichen Anlagen und zugehörigen Fahr- und Lagerflächen, nicht zielführend. Dies gilt ebenfalls für die Höhe der Betriebsgebäude, welche regelmäßig über die eines Mobilheimes oder Wochenendhauses hinausgeht. Bezogen auf das gesamte Sondergebiet bzw. Campingplatzareal umfassen die für den Bau- und Betriebshof vorgesehenen Flächen auch lediglich einen kleinräumigen Bereich, sodass Konflikte mit der Ableitung des auf den zukünftig versiegelten

		• Aus Gründen der Nachhaltigkeit, ○ dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern kann und ○ dass das aufgefangene Niederschlagswasser auf dem Campingplatz eingesetzt wird, z.B. zur Bewässerung der Grünanlagen oder der Staubbildung auf den unbefestigten Wegen. • Lärmschutz zwischen Campingparzellen und Betriebshof. • Die Zu- und Abfahrt soll für den Betriebshof nur über die östliche Einfahrt im oberen Teil der Wietzendorfer Straße erlaubt sein. • Weitere Vorschläge wurden bereits unter Punkt 3, Stärkung der touristischen Attraktivität durch ökologische Attraktivität, gemacht.	Flächen anfallenden Oberflächenwassers nicht zu erwarten sind. Im Übrigen ist im Bebauungsplan ebenfalls festgesetzt, dass die innerhalb der Sondergebiete zulässigen befestigten Flächen, u.a. für Wege und Zufahrten, so anzulegen sind, dass eine Versickerung des darauf anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet wird. Der Abflussbeiwert darf 0,5 nicht überschreiten. Dies gilt ebenfalls für den Bau- und Betriebshof. Der Bebauungsplan setzt ebenfalls bereits fest, dass das in den Sondergebieten anfallende abflusswirksame Oberflächenwasser auf den Grundstücksflächen durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen ist. Nur wenn eine Versickerung nicht möglich, ist eine Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers vorzusehen. Eine Nutzung des Oberflächenwassers entsprechend der Anregung aus der Stellungnahmen zur Bewässerung o.ä. ist dabei nicht ausgeschlossen. Der Bau- und Betriebshof stellt einen Betriebsbestandteil des Campingplatzes dar. Lärmschutzmaßnahmen sind insofern allein aufgrund der geplanten Nutzung nicht erforderlich. Sie stellen vielmehr einen betriebsinternen Abwägungsentscheid mit Blick auf die Wahrung der Erholungswirkung der weiteren Flächen des Campingplatzes dar. Regelungen bzw. Festlegungen zur Zu- und Abfahrt des Bau- und Betriebshofes werden im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes getroffen. Mit dem Bau- und Betriebshof zu erwartende Fahrzeugbewegungen innerhalb des Plangebietes werden im Zuge der Durchführung von Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen im Rahmen des Campingplatzbetriebes jedoch weiterhin zu erwarten sein. Zu den weiteren Vorschlägen wird die zu Punkt 3 erfolgte Abwägung der Stellungnahme verwiesen. Ergebnis: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.
		Neu geplantes Sanitärgebäude	Die Hinweise und Anregungen zur Errichtung des Sanitärgebäudes im östlichen Bereich des Plangebiets (Anschluss an den Bau-/Betriebshof) werden zur Kenntnis genommen. Die Belange betreffen jedoch die

	Das neu geplante Sanitärgebäude bietet in der aktuell dargestellten Version keinen Schutz vor Lichtemissionen und Lärm für die Campingparzellen. Wir schlagen vor: • Die Eingänge zu dem Sanitärgebäude sollen an der den Campingparzellen abgewandten Seite liegen. • Be- und Entlüftungsvorrichtungen sowie alle anderen lärmverursachenden Bauteile (z.B. Wärmepumpen) sollen an der den Campingparzellen abgewandten Seite liegen. • Lichtemissionen müssen vermieden werden. • Das Gebäude darf nur so hoch sein wie die umliegenden Mobilheime. • Parkbuchten sollen an dem Hauptweg, der Richtung Gewerbegebiet führt, gegeben sein.	Ebene der Durchführung des Bebauungsplanes und nicht seine Festsetzungen. Aus den Planunterlagen zum Bebauungsplan ergeben sich auch keine Aussagen in Bezug auf die konkrete Vorhabenplanung des Sanitärgebäudes. Für das betreffende Sondergebiet wird, wie auch für die angrenzenden Flächen einheitlich eine I-geschossige Bauweise festgesetzt. Zudem wird die Grundfläche auf maximal 300 m² begrenzt. Eine zusätzliche Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen wird für das Sanitärgebäude nicht als erforderlich angesehen. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung wird der Betreiber auf eine angemessene Dimensionierung des Sanitärgebäudes hinwirken. Dies gilt ebenfalls für die Vermeidung von Beeinträchtigungen der umliegenden Nutzungen durch Licht- oder Lärmimmissionen, die im Bereich der baulichen Umsetzung und für technische Anlagen teilweise auch einschlägigen DIN-Normen unterliegen. Ergebnis: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt.
	Spazierwege, Fußwege: Wie sieht die Anbindung der Wietzendorfer Straße an das neu geplante Spazierwegenetz des Campingplatzes aus? Zwischen den Angelteichen nördlich der Wietzendorfer Straße und dem Campingplatz gibt es einen Wiesenweg, der östlich des Campingplatzes fortläuft Richtung Bahnlinie. Er liegt zwischen dem neuen Gewerbegebiet und dem Campingplatz. Die Verbindung ist gerade durch umgestürzte Bäume unterbrochen, weshalb viele Spaziergänger den Weg über die noch vorhandenen Freiflächen des Campingplatzes nutzen. Mit wenig Aufwand könnte dieser Weg wieder freigelegt werden. Wir schlagen vor: • Erhalt des Spazierwegs von der Wietzendorfer Straße bis zu dem Waldweg entlang der Eisenbahnlinie und Anbindung an die geplanten neuen Spazierwege auf dem Campingplatz. Dadurch würde das Spazierwegenetz erweitert und hätte weiterhin Anbindung an die Spazierwege nördlich der Wietzendorfer Straße.	Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen in Bezug auf die Instandsetzung und Unterhaltung bestehender Spazierwege. Eine Anbindung zukünftiger Spazierwege im Bereich des Campingplatzes an das bestehende öffentliche Spazierwegenetz ist grundsätzlich möglich, obliegt jedoch der Entscheidung des Betreibers des Campingplatzes. Für die im Osten des Plangebietes festgesetzten Grünflächen P1 mit der Zweckbestimmung „Rahmeneingrünung“ wird jedoch die Sicherung und Unterhaltung bestehender Wegeverbindungen in den textlichen Festsetzungen ergänzt. Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.

	Naturschutz: 2024 und 2025 wurden auf dem Campingplatz viele alte Eichen und Nadelhölzer gefällt. Wie wird der aktuelle Baumbestand, der einen Großteil des Naturcharakters des Campingplatzes ausmacht, geschützt? Wir schlagen vor: • dass zum Schutz der Fauna (Vögel, Fledermäuse etc.) mehr Bäume als in dem neuen Bebauungsplan ausgewiesen unter Schutz gestellt werden, ggf. durch eine aktuelle Neukartierung. • Das Fällen und Roden weiterer alter Bäume, so wie in 2024 erfolgt, erschwert wird, z.B. durch die gesonderte Prüfung und Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde in jedem Einzelfall.	Im Bebauungsplan werden, unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Planungsrechte auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Harber Nr. 4 „Am Zeltplatz“, die gebietsprägenden, erhaltenswerten und artenschutzrelevanten Gehölzbestände gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Bestehende Waldflächen werden auf der Grundlage des vorliegenden forstfachlichen Beitrages und der Biotoptypenkartierung zudem als Flächen für Wald festgesetzt und planungsrechtlich gesichert. Gleiches gilt für die innerhalb des Plangebiets gelegenen geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG. Eine Rodung dieser Flächen bzw. Fällung der Einzelbäume ist nicht zulässig. Sollte eine Entnahme von Bäumen aufgrund natürlichen Abganges und damit aus Gründen der Verkehrssicherung erforderlich werden, ist eine Fällung erst nach Prüfung und Zustimmung durch die Stadt Soltau zulässig. Eine darüberhinausgehende planungsrechtliche Sicherung von Bäumen und Gehölzbeständen im Plangebiet erfolgt jedoch nicht, insbesondere um eine Schlechterstellung der Nutzungsmöglichkeiten der Flächen des Campingplatzes auf der Grundlage des Bebauungsplanes Harber Nr. 4 zu vermeiden. Für die nicht zum Erhalt festgesetzten Gehölze, die außerhalb überbaubarer Bereiche gemäß dem Bebauungsplan Harber Nr. 4 liegen sowie entfallende Waldflächen, auch für diejenigen die bereits in 2024 und 2025 entfernt wurden, erfolgt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen bzw. Ersatzaufforstungsflächen. Die für die Kompensation und Ersatzaufforstung vorgesehenen Flächen werden angrenzend an den bestehenden Campingplatz festgesetzt und befinden sich somit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Ergebnis: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.
	Hundewiese: Ist in dem neuen Bebauungsplan der Erhalt der eingezäunten Hundewiese nebst Zugang zum Hundestrand am Badensee gewährleistet? Der Campingplatz Am Mühlenbach ist für Touristen mit Hunden sehr attraktiv, weil die eingezäunte Hundewiese über einen eigenen Zugang zum See verfügt. Dies ist ein weiteres	Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen in Bezug auf die konkrete Einrichtung einer eingezäunten Hundewiese. Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche P3 mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ sind die für die Erholung und den Aufenthalt erforderlichen Wege zulässig, soweit der Charakter der Hauptnutzung „Grünzug“ erhalten bleibt. Dies lässt grundsätzlich die Einrichtung einer

	Alleinstellungsmerkmal des Campingplatzes. Die Hundebadestelle liegt gegenüber dem Badestrand, so dass sie weit genug vom Badebetrieb entfernt ist. Wir schlagen vor, dass die bestehende eingezäunte Hundewiese mit Zugang zum Badensee an das neu geplante Spazierwegenetz angebunden wird.	Hundewiese zu, sofern sie die v.g. Anforderungen erfüllt. Auch im Bereich der festgesetzten Sondergebiete ist die Unterbringung einer entsprechenden Nutzung nicht ausgeschlossen. Inwiefern die bestehende Hundewiese auch weiterhin erhalten bleibt und eine Anbindung an zukünftig ggf. entstehende Spazierwege erfolgt bleibt jedoch Gegenstand der nachfolgenden Planungsebene, im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes und dem konkreten Konzept des Betreibers des Campingplatzes. <u>Ergebnis:</u> Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.
--	---	---

Anhang

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie - Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001)



Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Postfach 11 53, 38669 Clausthal-Zellerfeld



Landesamt für Bergbau,
Energie und Geologie

siehe anl. Verteiler

Bearbeitet von
ID.4 [REDACTED]

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
LID.4-L67214-07-2024-0001

Durchwahl (0 53 23) 9612- 229

Clausthal-Zellerfeld
04.03.2024

E-Mail
poststelle-clz@lbeg.niedersachsen.de

TÖB-Anfragen im Rahmen von Flurbereinigungsverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) wird von Ihnen regelmäßig im Rahmen von TÖB-Beteiligungen nach dem Vorhandensein von Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen in bestimmten Verfahrensgebieten gefragt. Nach interner Überprüfung der Prozessabläufe wurde festgestellt, dass die von Ihnen begehrten Informationen genauer und rechtssicherer bei den Grundbuchämtern vorliegen. Daher werden die folgenden Hinweise gegeben:

Salzabbaugerechtigkeiten

Ob in einem bestimmten Verfahrensgebiet Salzabbaugerechtigkeiten (SAG) vorhanden sind, ist dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) in den meisten Fällen nicht bekannt, da das Anzeige- und Bestätigungsverfahren für diese Rechte mit dem § 149 Abs. 2a BBergG aufgehoben wurde. Diese Frage kann Ihnen von dem zuständigen Amtsgericht (Grundbuchamt) beantwortet werden, da die SAG im Grundbuch oder in einem separaten Salzgrundbuch geführt werden. Das LBEG kann lediglich Auskunft darüber erteilen, ob sich im Verfahrensgebiet SAG befinden, die gem. § 149 Abs. 1 BBergG bestätigt wurden und somit in dem hier geführten sog. „Berechtsamsbuch“ verzeichnet sind.

Es erfolgt der Hinweis, dass Flurbereinigungsverfahren auf die Salzabbaugerechtigkeiten keine Auswirkungen haben, da es sich um eigenständige dingliche Gerechtigkeiten mit grundstücksgleichem Charakter handelt, die mit Ihrer Eintragung in das Grundbuch von dem weiteren rechtlichen Schicksal des Grundstücks, ja selbst von seinem Bestand unabhängig sind (Vgl. BGH Beschluss vom 13.12.2012, AZ: V ZB 49/12 RN 9).

Dienstgebäude
An der Marktkirche 9
38678 Clausthal-Zellerfeld

Telefon
(0 53 23) 9612 200
E-Mail
Poststelle.CLZ@lbeg.niedersachsen.de
Internet
<http://www.lbeg.niedersachsen.de>

Bankverbindung
NordLB
IBAN: DE 84 2505 0000 0106 0223 95
SWIFT-BIC: NOLA DE 2H XXX

Steuernummer
Steuernummer beim Finanzamt Hannover Nord:
25/202/29467
USt. - ID - Nummer:
DE 811289769

Erdölaltverträge

Bei einem Erdölaltvertrag (EAV) handelt es sich um eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen Unternehmen und Grundstückseigentümer. Dem Unternehmen wird durch den Vertrag das Recht eingeräumt, einen bestimmten Bodenschatz auf dem Grundstück abzubauen. Ob für ein bestimmtes Flurstück ein Erdölaltvertrag bestellt worden ist, ergibt sich aus Abt. II des entsprechenden Grundbuches. Hier ist i. d. R. eine Dienstbarkeit für ein Bohr-, Schürf- und Ausbeuterecht für ein bestimmtes Bergbauunternehmen oder eine bergrechtliche Gewerkschaft verzeichnet. Die entsprechenden Verträge sollten den Grundbuchämtern vorliegen. Auf dem NIBIS-Kartenserver des LBEG können Sie sich unter <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=2KkT32xf> einen Überblick über die Lage dieser Verträge verschaffen (ab Maßstab 1:100.000).

Die Fragestellungen nach dem Vorhandensein von Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen sollten zukünftig durch Sichtung der entsprechenden Grundbuchblätter beantwortet werden können. Diese genießen, anders als das beim LBEG geführte Berechtsamsbuch, öffentlichen Glauben.

Mit freundlichen Grüßen

Maschinell gefertigt, daher nicht unterschrieben.