Präambel des Bebauungsplanes
(einschl. örtlicher Bauvorschriften)

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes und § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung hat der Rat der Stadt Soltau diesen Bebauungsplan Harber Nr. 16 "Sondergebiet Freizeit und Fremdenverkehr südlich der K 10 in Harber" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.

Soltau, den __.__.____

....
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

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, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Soltau, den __.__.____

....
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte
Maßstab:	1:1000
Gemarkung:	
Flur:	

Quelle: Auszug aus den Geodaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2026 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom __.__.____).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Soltau, den __.__.____
LGLN, Regionaldirektion Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau

....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Harber Nr. 16 "Sondergebiet Freizeit und Fremdenverkehr südlich der K 10 in Harber", einschl. örtlicher Bauvorschriften, sowie der Begründung einschl. Umweltbericht wurde ausgearbeitet vom:

Begründung und Planzeichnung:	Umweltbericht:
Reinold. Stadtplanung Fauststraße 7 31675 Bückeburg Tel.: 05722 - 7188760	**IDN Ingenieur-Dienst-Nord GmbH** Marie-Curie-Str. 13 28876 Oyten Tel.: 04207-6680 0
Bückeburg, den __.__.____	Oyten, den __.__.____
.... Planverfasserin	.... Planverfasser

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Harber Nr. 16 "Sondergebiet Freizeit und Fremdenverkehr südlich der K 10 in Harber", einschl. örtlicher Bauvorschriften, sowie dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Harber Nr. 16 "Sondergebiet Freizeit und Fremdenverkehr südlich der K 10 in Harber", einschl. örtlicher Bauvorschriften, sowie der Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung auf der Internetseite der Stadt Soltau veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Entwurfsunterlagen durch eine öffentliche Auslegung zeitgleich zur Verfügung gestellt.

Soltau, den __.__.____

....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat den Bebauungsplan Harber Nr. 16 "Sondergebiet Freizeit und Fremdenverkehr südlich der K 10 in Harber", einschl. örtlicher Bauvorschriften, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung einschl. Umweltbericht (gem. § 9 Abs. 8 und § 2 a BauGB) gebilligt.

Soltau, den __.__.____

....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Harber Nr. 16 "Sondergebiet Freizeit und Fremdenverkehr südlich der K 10 in Harber", einschl. örtlicher Bauvorschriften, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Harber Nr. 16 "Sondergebiet Freizeit und Fremdenverkehr südlich der K 10 in Harber", einschl. örtlicher Bauvorschriften, ist damit am __.__.____ in Kraft getreten.

Soltau, den __.__.____

....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Harber Nr. 16 "Sondergebiet Freizeit und Fremdenverkehr südlich der K 10 in Harber", einschl. örtlicher Bauvorschriften, ist die Verletzung von Vorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung einschl. Umweltbericht nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den __.__.____

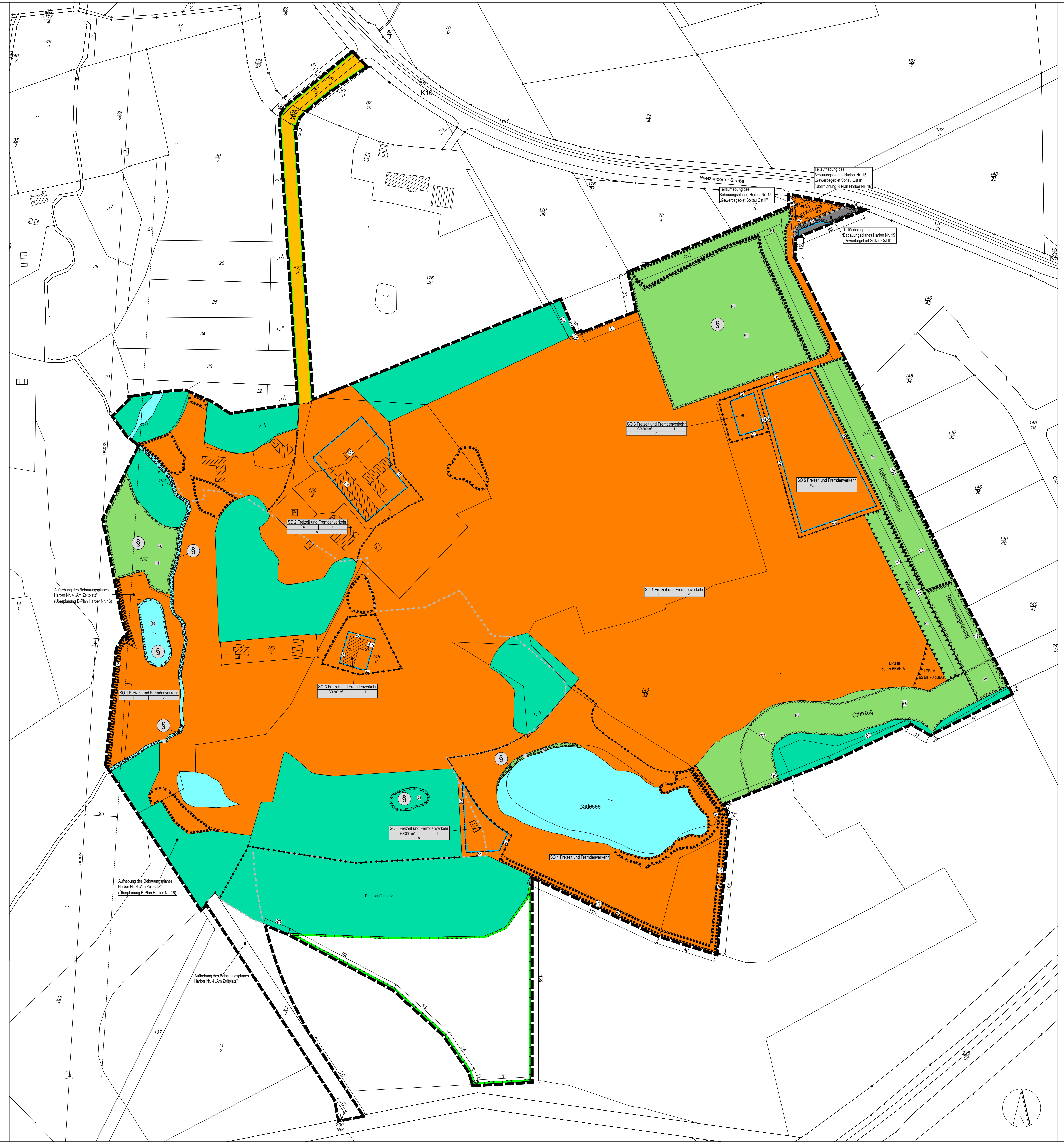
....
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Soltau, den __.__.____

....
Bürgermeister


Wietzendorfer Straße
K10
SO 1 Freizeit und Fremdenverkehr
SO 2 Freizeit und Fremdenverkehr
0,6
II
o
SO 3 Freizeit und Fremdenverkehr
GR 300 m²
I
SO 4 Freizeit und Fremdenverkehr
SO 5 Freizeit und Fremdenverkehr
0,8
P1
P2
P3
P5
P6
(a)
(c)
(d)
(e)
(f)
§
Rahmeneingrünung
Wall
Grünzug
Badesee
Ersatzaufforstung
LPB III 60 bis 65 dB(A)
LPB IV 65 bis 70 dB(A)
Aufhebung des Bebauungsplanes Harber Nr. 4 „Am Zeltplatz" (Überplanung B-Plan Harber Nr. 16)
Aufhebung des Bebauungsplanes Harber Nr. 4 „Am Zeltplatz"
110,0 KV

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
SO1-5	sonstiges Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung "Freizeit und Fremdenverkehr" (siehe textl. Festsetzungen § 1)	§ 11 (2) BauNVO
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,6	Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
GR 300m²	Grundfläche	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO
BAUWEISE; BAUGRENZE		§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
🟨	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
GRÜNFLÄCHEN		§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
P1-6	Private Grünflächen, Zweckbestimmungen: P1: "Rahmeneingrünung" P2: "Wall" P3: "Grünzug" P4: "Ufergrün" P5: "Biotopschutz (Grünland)" P6: "Biotopschutz (Ried)" (siehe textl. Festsetzungen § 5)	
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES		§ 9 (1) Nr. 16 BauGB
🟦	Wasserfläche	
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD		§ 9 (1) Nr. 18 b) BauGB
🟩	Fläche für Wald	
FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textl. Festsetzungen § 6)	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 8)	§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB
(*)	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen an die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textl. Festsetzungen § 8)	§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textl. Festsetzungen § 7)	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
LPB III - 60 bis 65 dB -	Grenze der maßgeblichen Außengeräuschlärmpegel, die Abgrenzung richtet sich nach dem schalltechnischen Gutachten (siehe textl. Festsetzungen § 7)	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
	Abgrenzung der Aufhebung des Bebauungsplanes Harber Nr. 4 „Am Zeltplatz" und der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 " Gewerbegebiet Soltau Ost II"	
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone Wald) (siehe textl. Festsetzungen § 2)	§ 9 (1) Nr. 10 BauGB
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (innerhalb des Plangebietes)		
UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS		§ 9 (6) BauGB
§	Gesetzlich geschütztes Biotop (nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope) (a) = mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte (b) = Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer mit Röhricht (c) = Birken-Bruchwald mäßig nährstoffversorgter Standorte des Tieflands (d) = Naturnaher Tieflandbach mit Sandsubtrat (e) = sonstiges naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer (f) = mäßig nährstoffreiches Sauergras-/ Binsenried/ nährstoffreiches Großseggenried/ Binsen- und Simsenried	
SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
29	Gebäude	
150/2	Flurstücksnummer	
	Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten	
3	Bemaßung	

I. Bodenrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung – sonstiges Sondergebiet „Freizeit und Fremdenverkehr"
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Fremdenverkehr" (Teilgebiete SO1 bis SO5) dient der planungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung von Einrichtungen der Fremdenbeherbergung und der touristischen Infrastruktur sowie Freizeiteinrichtungen mit den dieser Hauptnutzung zugeordneten Folgeeinrichtungen, Nebenanlagen, befestigten Fahrwegen und Spiel- sowie Aktivitätsflächen. Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Fremdenverkehr" wird hinsichtlich der zulässigen Nutzungen wie folgt gegliedert:

(1) **Sonstiges Sondergebiet SO1 und SO2**

1. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 sind allgemein zulässig:

   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 (CPl-Woch-VO)".

      - Die Größe pro Standplatz muss mindestens 70 m² betragen.

   b. 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 (CPl-Woch-VO)" und Mobilheime.

      - Die Größe pro Standplatz muss mindestens 100 m² betragen.
      - Bei Wochenendplätzen beträgt die maximale Grundfläche der Einzelhäuser 40 m². Bei der Ermittlung der Grundfläche bleibt ein überdachter Freisitz bis zu 15 m² Grundfläche oder ein Vorzelt gem. § 1 Abs. 2 CPl-Woch-VO unberücksichtigt.
      - Kombinationen mit Nutzungen gem. Buchst. a können dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in gleichen Gruppen zu mindestens je 3 einzelnen Einheiten angelegt bzw. angeordnet werden.

   c. Ferienhäuser, die dazu bestimmt sind einem ständig wechselnden Personenkreis zur touristischen Beherbergung zu dienen,

      - Die Grundfläche (GR) der Ferienhäuser wird auf bis zu 70 qm je Gebäude begrenzt. Die zulässige Geschossfläche beträgt max. 100 m².
      - Die Mindestgröße der Baugrundstücke entspricht GR x 5.
      - Für jedes Ferienhaus sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und offene Kleingaragen (Carports) gemäß § 12 BauNVO mit einer max. Grundfläche von 20 m² außerhalb der Brandgassen und mit einem Abstand von 2,5 m zu Standplatzgrenzen gem. § 5 Abs. 5 CPL-Woch-VO zulässig.
      - Je Baugrundstück dürfen weitere 30 m² für Zuwegungen und Terrassen überbaut werden.

   d. Anlagen und Freiflächen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (z.B. Spielplätze, Minigolf, Tennisplätze, Kommunikationsflächen),

   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 verkehrlichen Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung dienen,

   h. Kiosk, Warenautomaten, Information, Rezeption, Anlagen für den Betrieb und die Instandhaltung des Gebietes.

2. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO2 sind neben den in Nr. 1 aufgeführten Nutzungen auch die nachfolgenden Nutzungen allgemein zulässig:

   a. Büros und Verwaltungseinrichtungen,

   b. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotel),

      - Die Anzahl der Betten (Hotel) wird auf insgesamt 100 begrenzt.

   c. Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen (z.B. Sanitäreinrichtungen, Waschhaus, Küchenräume)

   d. Läden für den täglichen und touristischen Bedarf zur Versorgung bis insgesamt 80 m² Verkaufsfläche.

3. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO1 und SO2 können ausnahmsweise zugelassen werden:

   a. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter soweit sie aus betrieblichen Gründen erforderlich sind, die der Hauptnutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die maximale Anzahl der Wohneinheiten wird auf 1 und die maximale Grundfläche wird auf 180 m² begrenzt.

   b. Schwimmbäder/Badesee,

   c. Räume für gemeinschaftliche, soziale, gesundheitliche, sportliche und kulturelle Zwecke im funktionalen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Beherbergungsbetrieb und zur schwerpunktmäßigen Nutzung durch deren Gäste,

   d. Anlagen und Einrichtungen der touristischen Infrastruktur,

   e. Räume für touristische Dienstleistungen,

   f. Schank- und Speisewirtschaften mit Außengastronomie im funktionalen Zusammenhang mit einem im Planungsgebiet ansässigen Beherbergungsbetrieb, jedoch auch für von dem Beherbergungsbetrieb unabhängige Nutzer,

   g. Räume und Praxen zur medizinischen und therapeutischen Betreuung und Versorgung auch für von dem Beherbergungsbetrieb unabhängige Nutzer,

   h. Veranstaltungs- und Konferenzräume,

   i. Wellnesseinrichtungen.

(2) **Sonstiges Sondergebiet SO3**

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO3 sind nur bauliche Anlagen für Einrichtungen zulässig, die zur Versorgung des Gebietes dienen (z.B. Sanitäreinrichtungen, Sporteinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften, Leseräume, Räume zur ärztlichen Versorgung und Verwaltung).

- Bauliche Anlagen im Sinne von Hauptgebäuden sind mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 300 m² zulässig.

(3) **Sonstiges Sondergebiet SO4**

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO4 sind nur Zelte und Anlagen für freizeitbezogene oder sportliche Zwecke (z.B. Spielplätze) zulässig.

(4) **Sonstiges Sondergebiet SO5**

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO5 ist nur ein Bau- und Betriebshof zulässig.

§ 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.

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

(1) Innerhalb der sonstigen Sondergebiete SO1 bis SO5 sind für die Versorgung des Gebietes erforderliche Verkehrsflächen (Erschließungswege) zulässig. Diese Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine Versickerung des darauf anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet wird.

(2) Für Wege zur inneren Fahrerschließung gilt

1. Sie müssen eine Mindestbreite von 3,50 m haben.
2. Die Befestigung ist so auszuführen, dass er von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahrbar ist.
3. Die lichte Höhe der Wege hat den Anforderungen der DIN 14090 zu entsprechen.
4. Kurven müssen in Abhängigkeit von der Wegebreite gemäß § 2 DVNBauO folgende Außenradien haben:
   - bei 5 m Breite mind. 10,50 m,
   - bei 3,50 m Breite mind. 20 m.

§ 4 Ableitung und Versickerung des Oberflächenwassers
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

(1) Das im sonstigen Sondergebiet SO1 bis SO5 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 Grundstückflächen an die nächste Vorflut abgegeben wird. Dabei sind die bereits abflusswirksamen befestigten Grundstücksflächen nicht mitzurechnen. Die Abfluss-Spende beträgt 5 l/s und ha bei einem 10-jährlichen Regenereignis.

(2) Die innerhalb der sonstigen Sondergebiete SO1 bis SO5 zulässigen befestigten Flächen für Terrassen, Wege, Stellplätze sowie deren Zufahrten sind so anzulegen, dass eine Versickerung des darauf anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet wird. Der Abflussbeiwert darf 0,6 nicht überschreiten.

§ 5 Private Grünflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a) und b) BauGB)

(1) Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche (P1) mit der Zweckbestimmung „Rahmeneingrünung" i.V.m. einer Fläche mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Pflanzungen standortgerechter, im Naturraum heimischer Sträucher und Bäume zu ersetzen.

1. Die als Ersatz zu pflanzenden baumartigen Laubgehölze sind als Heister, mind. 1 x verpflanzt, 150 – 200 cm hoch und die Sträucher, mind. 1x verpflanzt, 60 – 100 cm hoch zu pflanzen. Zu ersetzende Hochstämme sind entsprechend als Hochstamm zu pflanzen (3x verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm). Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste gem. § 8 Abs. 6.
2. Innerhalb der privaten Grünfläche sind der Erhalt und die Pflege bestehender Wege zulässig.

(2) Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche (P1) mit der Zweckbestimmung „Rahmeneingrünung" i.V.m. einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1. Die Pflanzung ist zu 20 % aus Bäumen als Heister und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Es sind heimische, 1 x verpflanzte Sträucher mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm und Bäume als Heister, 1 x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch zu pflanzen. Die Sträucher sind versetzt, mit einem Abstand von 1 - 1,50 m zueinander und in Gruppen von 3 bis 5 Stück pro Art mehrreihig zu pflanzen, Bäume sind einzeln einzubringen. Es ist mind. 5-reihig zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Artenliste gem. § 8 Abs. 6. Unbepflanzte Flächen sind als Saum durch Sukzession zu entwickeln. Eine bedarfsweise Mahd von Saumstreifen alle 1- 2 Jahre ab September ist zulässig.
2. Innerhalb der privaten Grünfläche sind der Erhalt und die Pflege bestehender Wege zulässig.

(3) Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche (P2) mit der Zweckbestimmung „Wall" sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Die zu pflanzenden baumartigen Laubgehölze sind als Heister, mind. 1 x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch und die Sträucher, mind. 1 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenauswahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter § 8 Abs. 6. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Die Pflanzmaßnahme ist in Kombination mit der Errichtung der Verwallung gem. § 7 Abs. 1 zulässig.

(4) Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche (P3) mit der Zweckbestimmung „Grünzug" ist das vorhandene Grünland zu extensiv genutztem Grünland zu entwickeln.

1. Die Fläche ist extensiv zu nutzen:

   Zweimalige Mahd pro Jahr, 1. Schnitt abhängig von Witterung und Bestandsentwicklung innerhalb eines Mahdfensters vom 01.06. bis 15.06. jeden Jahres, 2. Schnitt mind. 8 Wochen nach dem ersten (Anfang/Mitte August); Abtransport/ Nutzung des Mähgutes. Ab dem 15.03. bis zur ersten Mahd keine mechanischen Pflegearbeiten (schleppen, striegeln etc.).

2. Innerhalb der privaten Grünfläche sind die für die Erholung und den Aufenthalt erforderlichen Wege zulässig, soweit der Charakter der Hauptnutzung „Grünzug" erhalten bleibt.

(5) Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche (P4) mit der Zweckbestimmung „Ufergrün" sind die Röhrichtbestände (gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop) dauerhaft zu erhalten.

(6) Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche (P5) mit der Zweckbestimmung „Biotopschutz (Grünland)" ist das mesophile Grünland (gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop) dauerhaft zu erhalten.

(7) Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche (P6) mit der Zweckbestimmung „Biotopschutz (Ried)" ist das Sauergras-/Binsenried, Großseggenried sowie Binsen- und Simsenried (gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotope) dauerhaft zu erhalten.

(8) Die Pflanzmaßnahmen gem. Abs. 2 bis 4 sind spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Harber Nr. 16 auszuführen.

§ 6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Maßnahmen für den Artenschutz - CEF-Maßnahmen

1. Anbringung von Fledermaus- und Nistkästen (Ersatz für Höhlenbäume im Sondergebiet SO2 und SO3 und der Straßenverkehrsfläche)

   a. Fledermauskästen

      Für den Verlust von sechs Höhlenbäumen bzw. Bäumen mit Nistkästen, die Fledermäuse potenziell als Tagesversteck oder Quartier nutzen können sowie dem Abriss von Gebäuden, sind acht Ersatzkästen im räumlichen Umfeld an geeigneten Stellen aufzuhängen (z. B. Höhle "F2" von Schwegler).

   b. Nistkästen Höhlenbrüter

      Für den Verlust von zwei Höhlenbäumen bzw. Bäumen mit Nistkästen, die z. B. von Staren genutzt werden, sind zwei Ersatzkästen im räumlichen Umfeld an geeigneten Stellen aufzuhängen (z.B. Starenkasten "3S" von Schwegler).

   c. Nistkasten Turmfalke

      Für den Verlust eines Brutplatzes des Turmfalken durch den Gebäudeabriss ist ein Turmfalkenkasten an geeigneter Stelle und im räumlichen Umfeld aufzuhängen (z. B. "Turmfalkennisthöhle" von Schwegler).

   d. Rauschwalbennester

      Für den Verlust von zwei Brutplätzen der Rauchschwalbe durch den Gebäudeabriss sind zwei Rauchschwalbennester an geeigneter Stelle und im räumlichen Umfeld aufzuhängen (z. B. Rauchschwalbennest "10B" von Schwegler).

2. Anbringung von Fledermaus- und Nistkästen (Ersatz für Höhenbäume)

   Werden Bäume gefällt, die Höhlen oder Spalten aufweisen, die potenziell von Fledermäusen oder Brutvögeln genutzt werden können, ist für jeden gefällten Baum ein Fledermauskasten sowie ein Nistkasten im räumlichen Umfeld an geeigneten Stellen aufzuhängen anzubringen.

3. Umsetzung der CEF-Maßnahmen

   Die Maßnahmen (Aufhängung der Kästen) haben vor dem Gebäudeabriss/der Baumfällung stattzufinden und sind mit den genannten Maßgaben umzusetzen.

   Die Kästen sind im Abstand von zwei bis drei Jahren auf ihre Funktion zu überprüfen und bei Abgang zu ersetzen.

(2) Beleuchtung

Die regelmäßige Außenbeleuchtung ist 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.

(3) Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine extensiv bewirtschaftete Grünlandfläche wie folgt anzulegen (siehe Hinweis Nr. 8).

   a. Einsaat mit einem zertifizierten Regio-Saatgut (Wildsaatgutmischung, z.B. RSM Regio der Region UG 01 Nordwestdeutsches Tiefland, 3-5 g/m²).

   b. Es ist eine Beweidung mit einer Besatzdichte von maximal 2 GVE/ha (extensive bis halbextensive Weide, keine Portions- und Umtriebsweide) im Zeitraum vom 15. Mai bis zum 31. Oktober zulässig (siehe Hinweis Nr. 8). Eine Winterbeweidung ist unzulässig. Es ist eine deckende Grasnarbe zu erhalten, Trittschäden sind auszuschließen, ggf. ist hierfür der Besatz auf der Fläche zu reduzieren. Ein Umbruch und/oder Fräsen mit Neuansaat, Schlitzeinsaat u. ä. sind unzulässig. Zulässig ist die Nachsaat als Übersaat ab dem 15. Juni. Eine Veränderung des Bodenreliefs ist unzulässig.

   c. Alternativ ist die Bewirtschaftung als zweischürige Mähwiese mit einer ersten Mahd ab dem 15. Juni eines jeden Jahres zulässig. Mulchen ist nicht gestattet. Das Mähgut ist abzufahren. Entlang von Hecken, Gehölzbeständen und Gräben ist mindestens bis zum 01.08. ein durchgehender Altgrasstreifen von mindestens 2,50 m Breite zu belassen. Walzen, Schleppen oder sonstige Maßnahmen zur Grünlandpflege sind nur bis zum 20.03. und nach dem 15.06. eines jeden Jahres gestattet. Ein Umbruch und/oder Fräsen mit Neuansaat, Schlitzeinsaat u. ä. sind unzulässig. Zulässig ist die Nachsaat als Übersaat ab dem 15. Juni. Ein Ausmähen der Nutzflächen zur Grünlandpflege ist nach dem 01.09. eines jeden Jahres gestattet. Kleinere Mengen Mähgut können auf der Fläche verbleiben, größere Mengen sind abzufahren.

2. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Harber Nr. 16 auszuführen.

§ 7 Lärmschutz innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete 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 für Mischgebiete erhöhte Lärmimmissionen möglich bzw. zu erwarten. Zum Schutz vor den v.g. Lärmimmissionen werden gegen Außenlärm bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (aktiver und passiver Schallschutz).

(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.

(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:

Lärmpegelbereich (LPB)	*Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)*
III	*65*
IV	*70*

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 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.

§ 8 Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Erhalt von Einzelbäumen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

(1) Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

1. Stellplatzanlagen ab 10 Stellplätzen sind durch regelmäßige Bepflanzungen zu gliedern. Je angefangene 10 Stellplätze ist zwischen den bzw. angrenzend an die Stellplätze als gliederndes Element ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm (H 14/16, 3xv, mB) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Für die im Bereich der Stellplätze anzupflanzenden Einzelbäume ist ein ausreichender Pflanzbereich (Baumscheibe) mit mindestens 6 m² und eine Pflanzgrube mit mind. 12 m³ mit ausreichender Wasser-, Luft- und Nährstoffversorgung der Baumwurzeln durch geeignetes Substrat zu gewährleisten. Die Artenauswahl richtet sich nach der Artenliste gem. Abs. 6.
2. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO1 ist ab einer Baugrundstücksgröße von 300 m² für Ferienhäuser ein heimischer Laubbaum auf dem Grundstück zu pflanzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm oder Stammbusch mit einem Stammumfang von mind. 12 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenauswahl richtet sich nach der Artenliste gem. Abs. 6.

(2) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Innerhalb der im sonstigen Sondergebiet SO1 festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung ist zu 20 % aus Bäumen als Heister und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Es sind heimische, 1 x verpflanzte Sträucher mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm und Bäume als Heister, 1 x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch zu pflanzen. Die Sträucher sind versetzt, mit einem Abstand von 1 - 1,50 m zueinander und in Gruppen von 3 bis 5 Stück pro Art mehrreihig zu pflanzen, Bäume sind einzeln einzubringen. Es ist mind. 5-reihig zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Artenliste gem. § 8 Abs. 6. Unbepflanzte Flächen sind als Saum durch Sukzession zu entwickeln. Eine bedarfsweise Mahd von Saumstreifen alle 1- 2 Jahre ab September ist zulässig.

(3) Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

1. Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Laubbäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Pflanzungen standortgerechter, im Naturraum heimischer Sträucher und Bäume zu ersetzen. Die zu pflanzenden baumartigen Laubgehölze sind als Heister, mind. 1 x verpflanzt, 150 – 200 cm hoch und die Sträucher, mind. 1x verpflanzt, 60 – 100 cm hoch zu pflanzen. Zu ersetzende Hochstämme sind entsprechend als Hochstamm zu pflanzen (3x verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm). Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste gem. Abs. 6.
2. Bei der im sonstigen Sondergebiet SO4 zum Erhalt festgesetzten und mit einem (*) gekennzeichneten Zierhecke sind für Ersatzpflanzungen standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu verwenden.

(4) Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes sind Bäume mit einem Stammdurchmesser von über 30 cm gemessen in 1 m Höhe dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gemäß „Merkblatt für Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen bei Gehölzentfernungen" des Landkreis Heidekreis zu ersetzen. Die Artenauswahl richtet sich nach der Artenliste Abs. 6.

(5) Die Pflanzmaßnahmen gem. Abs. 1 sind nach dem Beginn der Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen auf den jeweiligen Flächen auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb 2 Pflanzperioden nach Baubeginn fertig zu stellen.
Die Pflanzmaßnahmen gem. Abs. 2 sind spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Harber Nr. 16 auszuführen.

(6) Artenliste für standortheimische und -gerechte Laubbäume/Gehölze

Die Artenauswahl kann durch weitere, standortgerechte und -heimische Laubgehölzarten ergänzt werden. Für Stellplätze ist auch die Verwendung der Silberlinde (*Tilia tomentosa*, auch trockentolerant) als Baum möglich.

Großkronige Laubbäume		Sträucher	
Acer platanoides	**Spitzahorn**	*Cornus sanguinea*	Hartriegel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	*Corylus avellana*	Haselnuss
Carpinus betulus	**Hainbuche**	***Crataegus monogyna***	**Eingriffeliger Weißdorn**
Quercus robur	Stieleiche	*Crataegus laevigata*	Zweigriffeliger Weißdorn
Quercus petraea	**Traubeneiche**	*Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	*Frangula alnus*	Faulbaum
Tilia cordata	**Winterlinde**	*Ligustrum vulgare*	Gemeiner Liguster
Mittel- bis kleinkronige Laubbäume		*Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Acer campestre	**Feldahorn**	***Rosa canina***	**Hundsrose**
Betula pendula	**Birke**	***Salix caprea***	**Salweide**
Prunus avium	**Vogelkirsche**	*Salix cinerea*	Grauweide
Sorbus aucuparia	Eberesche	*Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
Populus tremula	**Zitterpappel**	*Viburnum opulus*	Gemeiner Schneeball
Pyrus pyraster	**Wild-Birne**		
Malus sylvestris	Wildapfel		

Im Sinne des Klimawandels trockentolerante Gehölze sind fettgedruckt (Klima-Arten-Matrix/ KLAM-Stadt und Landschaft, Roloff, 2010, Urbane Baumartenwahl im Klimawandel, BdB 2008, Klimawandel und Gehölze).

(7) Artenliste für standortheimische und -gerechte Heckenpflanzungen

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus leavigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ilex aquifolium	Europäische Stechpalme
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster

II. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 NBauO)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf das im Bebauungsplan festgesetzte sonstige Sondergebiet (SO1 bis SO5).

§ 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", „braun – dunkelbraun" und „anthrazit" 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 m², Terrassenüberdachungen, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), Grün- und Reetdächer sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen).

(4) Für Hauptgebäude, die der Fremdenbeherbergung im SO2 dienen, sowie generell für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (Betriebsleiterwohnhäuser) sind nur symmetrische Satteldächer, (Krüppel-)walmdächer oder Zeltdächer mit einer Mindestdachneigung von 15° zulässig.

§ 3 Fassaden

Glänzende und hochreflektierende Materialien zur Fassadengestaltung sind nicht zulässig.

§ 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 Farbregister RAL 840 HR ableitbar.

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

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

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

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

(3) Für den Farbton "anthrazit" im Rahmen der RAL:

7016 - anthrazitgrau
7021 - schwarzgrau
7024 - graphitgrau

§ 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 m² und eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.

(3) Hinweisschilder an den Gebäuden und freistehende Hinweisschilder dürfen 1 m² 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.

§ 6 Einfriedungen

Einfriedungen ab 1,0 m Höhe, auch zwischen den Baugrundstücken, sind nur als lebende Einfriedungen (Sträucher, Hecken) zulässig. Die Artenauswahl richtet sich nach der Artenliste gem. § 8 Abs. 6 der bodenrechtlichen Festsetzungen.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht. Ein Zuwiderhandeln kann gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von z.Zt. 500.000 € geahndet werden.

III. Hinweise

1. Rechtsgrundlagen und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) 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 03. 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. April 2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
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. ML v. 05.11.2016 – 406-64002-136 vom 05. November 2016 (Nds. MBl. S. 1094)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.

Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPl-Woch-VO)
vom 12. April 1984 (Nds. GVBl. S. 109), zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 13. November 2012 (Nds. GVBl. S. 438).

2. DIN-Vorschriften und Richtlinien

Die in den textlichen Festsetzungen zitierten DIN-Vorschriften und Richtlinien können in der Fachgruppe 61 „Stadtplanung und Stadtentwicklung" der Stadt Soltau, Poststraße 12, 29614 Soltau eingesehen werden.

3. Hinweise zu Maßnahmen und sonstigen Regelungen für den Artenschutz

a. Die Baufeldfreiräumung in Verbindung mit Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte/-rodungen ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Brutzeit der Gehölz- und Gebäudebrüter und außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig (gesetzliche Regelungen des § 39 BNatSchG). Für das gehölzfreie Offenland im Plangebiet (z. B. Scherrasen, Intensivgrünland) ist die Baufeldfreiräumung nur außerhalb der Brutzeit der Bodenbrüter in der Zeit vom 01. August bis 28./29. Februar zulässig.

   Soweit das Vorkommen von Bruten durch eine fachlich qualifizierte Person (Ornithologe) vor Baubeginn auszuschließen ist, ist jeweils auch ein abweichender Baubeginn möglich. Ein abweichender Baubeginn ist dabei im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

   Bodenbrüter sind im unmittelbaren Baufeld durch das Aufstellen von Pfosten mit Flatterband zu vergrämen, bis die Baufeldbefestigungen fertiggestellt sind, sofern die Bauzeit in die Brutzeit der Bodenbrüter fällt.

   Einer zeitweisen Ruderalisierung von (ungenutzten) Flächen innerhalb des Plangebietes und damit der Entwicklung neuer potenzieller Brutstandorte ist im Bedarfsfall durch z. B. regelmäßige Mahd entgegenzuwirken.

   Allgemein gilt: Erfolgt der Baubeginn vor dem 01. März, so gewährleistet ein fortlaufender Baubetrieb eine Vergrämung. Falls die Bauarbeiten jedoch längere Zeit unterbrochen werden, ist eine Kontrolle des Baufeldes auf aktuell genutzte Nester durch eine fachkundige Person durchzuführen.

b. Im Baufeld vorhandene und zu fällende Bäume sind vor Baubeginn/Baumfällung auf Baumhöhlen zu kontrollieren. Ggf. vorgefundenen Baumhöhlen sind vor der Winterruhe der Fledermäuse (ab September bis Oktober) mit geeigneten Mitteln bis zur Fällung der Bäume zu verschließen, ggf. so, dass vorhandene Tiere aus- aber nicht wieder einfliegen können (Folie oder Stoff im Reusenprinzip anbringen). Die Ergebnisse sind durch eine fachlich qualifizierte Person (Fachperson für Fledermäuse) zu dokumentieren. Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume der Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zur Prüfung vorzulegen. Das Fällen von Höhlenbäume ist nur zulässig, wenn die Höhlenbewohner ausgeflogen sind/ eine Nutzung der Höhle auszuschließen ist. Die Fällung eines wider Erwarten durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

c. Ein Abriss von Gebäuden hat nur außerhalb der Brutzeit der Gehölz- und Gebäudebrüter und außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. Ein abweichender Zeitraum ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

   Vor Veränderung oder Beseitigung (Gebäudeabriss) baulicher Anlagen ist zudem eine örtliche Überprüfung durch eine fachlich qualifizierte Person auf mögliche Fledermausvorkommen und Quartiersfunktionen (Fachperson für Fledermäuse) bzw. auf Brutplätze von Gebäudebrütern (Ornithologe) durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Der Bericht ist vor dem Beginn baulicher Maßnahmen der Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zur Prüfung vorzulegen.

   Sollten sich Funde von genutzten Quartierplätzen ergeben, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis abzustimmen.

d. Bei der Beseitigung von Röhrichten ist die Einhaltung des § 39 (3) BNatSchG zu gewährleisten. Das Ausschneiden von Röhrichten erfolgt nur zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar.

e. Umweltbaubegleitung

   Für die gesamte Baumaßnahme ist eine fachlich qualifizierte Umweltbaubegleitung (UBB) einzusetzen.

Für weitere Anforderungen wird auf die Begründung, Kapitel 4.5 („Belange von Natur und Landschaft") und den Umweltbericht verwiesen.

4. Maßnahmen zum Bodenschutz, Behandlung des Oberbodens (Schutzgut Boden)

Oberboden ist, sofern für die Realisierung von Bauvorhaben erforderlich, vor Baubeginn abzuschieben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Er ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu bewahren (s. § 202 BauGB). Der Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten auf geeigneten Flächen wieder einzubringen (Wiederandeckung). Im Rahmen der Bautätigkeiten sind einschlägige DIN-Normen und § 12 der BBodSchV zu beachten und aktiv anzuwenden (DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 18300 Erdarbeiten).

Für weitere Anforderungen wird auf die Begründung, Kapitel 8.4 („Maßnahmen zum Bodenschutz, Behandlung des Oberbodens") verwiesen.

5. Archäologischer Denkmalschutz

Aus denkmalfachlicher Sicht ist es erforderlich, jeglichen Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen. Die genaue Lokalisierung der Prospektionsschnitte sind mit den zuständigen Denkmalbehörden abzustimmen. 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 anzuzeigen. Evtl. Bodenfunde sind zu bergen und zu dokumentieren.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Heidekreis unverzüglich gemeldet werden. 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.

Für weitere Anforderungen wird auf die Begründung, Kapitel 5.2 („Denkmalschutz") verwiesen.

6. Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln (Hinweis zu §§ 5 und 6 der textl. Festsetzungen)

Auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und mineralischer Stickstoffdüngung im Bereich der Grünfläche ist aus Gründen des Boden- und Artenschutzes zu verzichten.

7. Gehölzschutz und Gehölz-/Baumpflanzungen (Hinweis zu §§ 5, 6 und 8 der textl. Festsetzungen)

a. DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Die FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1 und 2 (2015/2010) sollten berücksichtigt werden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18916 fachgerecht zu pflanzen und zu verankern.

b. Die Obstbäume der Streuobstwiese bedürfen zudem einer fachgerechten und dauerhaften Pflege. In den ersten 5 Jahren soll daher ein jährlicher Erziehungsschnitt erfolgen, danach ein Erhaltungs- bzw. Pflegeschnitt in ggf. längeren Abständen, spätestens jedoch alle 5 Jahre.

c. Die Abgängigkeit der zum Erhalt festgesetzten Bäume ist zu dokumentieren und der Stadt Soltau vorzulegen. Für die Fällung des festgesetzten Baumes ist eine Genehmigung der Stadt Soltau erforderlich.

8. Beweidung und Mahd von Grünflächen (Hinweis zu § 6 der textlichen Festsetzungen)

a. Keine zusätzliche Düngung. Zwischen den Weidegängen sollte jeweils eine Ruhezeit von 50-60 Tagen (Weide) und 75 Tagen (Schnitt bei Mähweiden) eingehalten werden. In der Regel keine Zufütterung, bedarfsweise Abstimmung mit der UNB. Nachmahd spät im Jahr, sodass die Fläche kurzrasig in den Winter geht. Ein flächiger Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen, während eine punktuelle Behandlung einzelner Problempflanzen zulässig sein kann. Dies betrifft insbesondere die Arten, die für die geplante Beweidung durch Pferde problematisch oder giftig sind. Hierzu zählt beispielsweise das Jacobs-Kreuzkraut. Darüber hinaus kann eine punktuelle Bekämpfung weiterer stark ausbreitungsfähiger und unerwünschter Arten erforderlich sein, etwa des Wiesen-Bärenklaus. Der Einsatz ist dabei ausschließlich zielgerichtet auf Einzelpflanzen oder kleine Bestände zu beschränken und nur dann vorzunehmen, wenn mechanische oder pflegerische Maßnahmen nicht ausreichend wirksam sind. Es wird auf die Empfehlungen des "Integrierten Pflanzenschutzes – Ackerbau und Grünland" des Landwirtschaftlichen Technologiezentrums Augustenbergs (LTZ) aus dem Jahr 2026 verwiesen.

b. Die Mahd sollte idealerweise mit einem Balkenmäher erfolgen, da dieser besonders schonend für die Vegetation und Kleintiere ist. Um Tieren eine Fluchtmöglichkeit zu bieten, sind die Mäharbeiten entweder von innen nach außen oder einseitig in eine Richtung durchzuführen.

9. Waldumwandlung (§ 8 NWaldLG) – Fläche für Wald (Ersatzaufforstung)

Auf der im Bebauungsplan festgesetzten und entsprechend gekennzeichneten Fläche für Wald erfolgt die Kompensation des durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Ersatzaufforstungsbedarfs von 12.754 m². Hier wird auf 12.927 m² Ackerfläche eine Aufforstung zu Laubholzmischbeständen mit standortheimischen und standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern sowie dem Aufbau von entsprechenden Waldrändern bestehend aus einheimischen Gehölzen erfolgen.

Sofern die Standortkartierung nichts anderes zulässt, ist die Pflanzung von Kiefern (*Pinus sylvestris*) bis zu einem Anteil von 15 % zulässig.

Die Ersatzaufforstung ist spätestens innerhalb 2 Pflanzperioden nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes auszuführen.

Die Ersatzaufforstung nach § 8 NWaldLG unterliegt der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft (vgl. § 11 NWaldLG). Dies gilt insbesondere für die standortgerechte Baumartenwahl und die Pflanzenzahl je ha. Sie ist mit dem zuständigen Forstamt/Bezirksförsterei der Landwirtschaftskammer Niedersachsen abzustimmen.

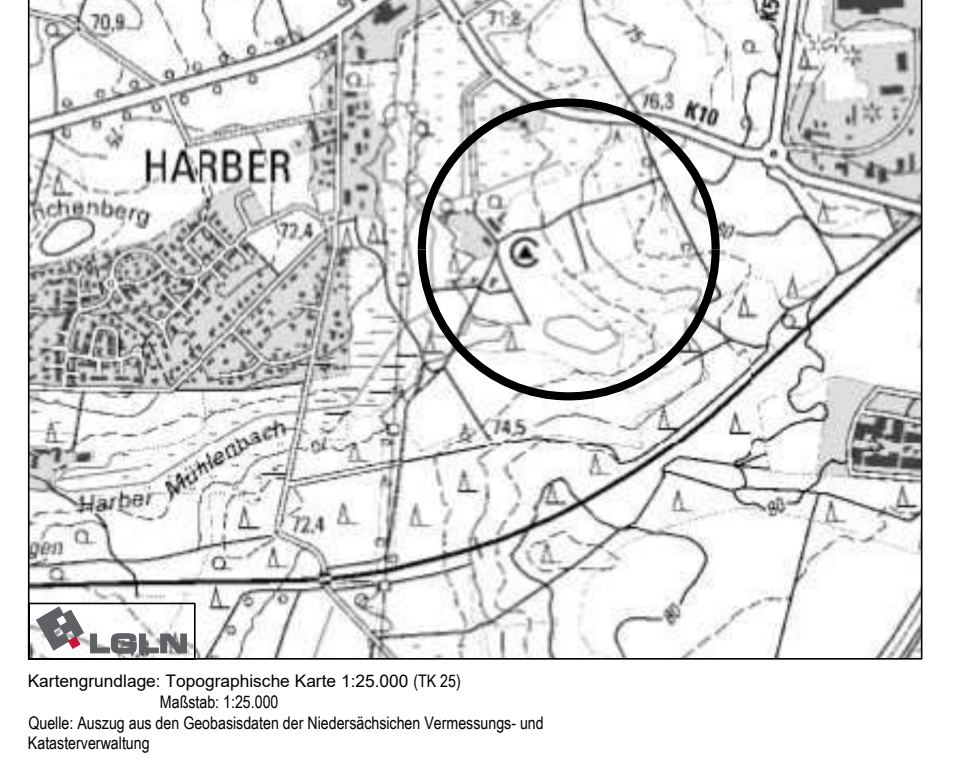
10. Aufhebung des Bebauungsplanes Harber Nr. 4 „Am Zeltplatz"

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Harber Nr. 16 „Sondergebiet Freizeit und Fremdenverkehr südlich der K 10 in Harber" erfolgt die vollständige Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Harber Nr. 4 „Am Zeltplatz".

11. Teilaufhebung und -änderung des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 „Gewerbegebiet Soltau Ost II"

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Harber Nr. 16 „Sondergebiet Freizeit und Fremdenverkehr südlich der K 10 in Harber" erfolgt die Teilaufhebung und -änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Harber Nr. 15 „Gewerbegebiet Soltau Ost II".
Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Harber Nr. 15 „Gewerbegebiet Soltau Ost II" werden für die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Harber Nr. 16 gelegenen Flächen in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen ersatzlos aufgehoben.
Für den gekennzeichneten Bereich der Teiländerung des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 bleiben die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Harber Nr. 15 „Gewerbegebiet Soltau Ost II" auch weiterhin unverändert gültig.

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000 (TK 25)
Maßstab: 1:25.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Bauleitplanung der Stadt Soltau

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

einschl. örtlicher Bauvorschriften

- Entwurf -

Maßstab 1:1.000

Reinold. Stadtplanung GmbH
31675 Bückeburg - Fauststraße 7
Telefon 05722 - 7188760