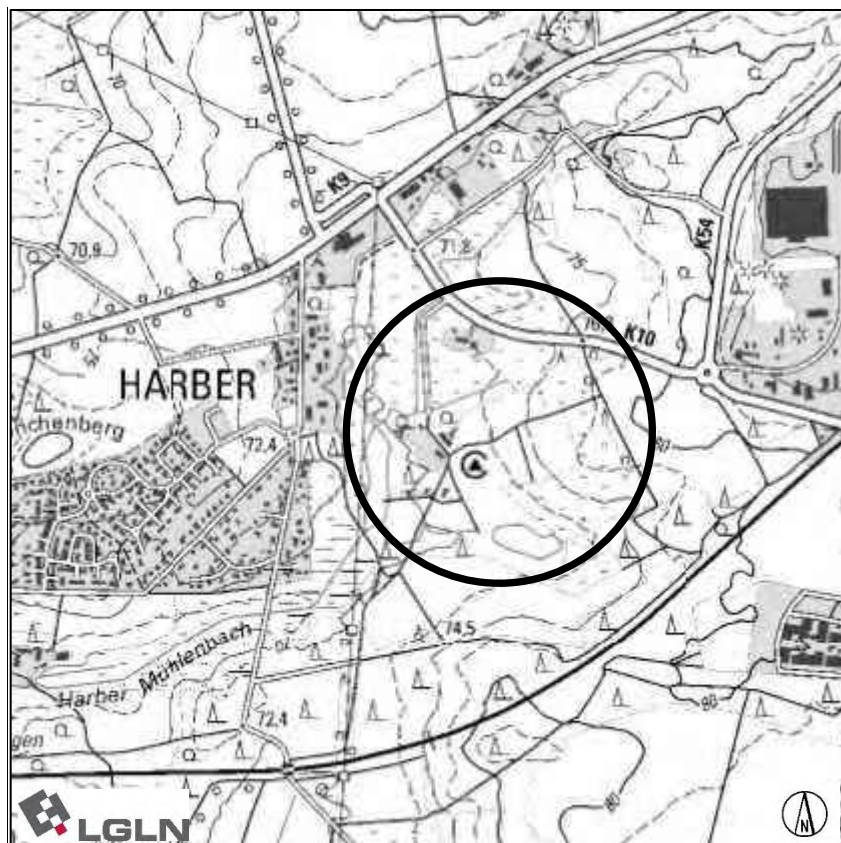


Bauleitplanung der Stadt Soltau



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

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



Entwurf (Stand: §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

Bearbeitung:

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

Reinold. Stadtplanung GmbH

Fauststraße 7, 31675 Bückeburg



Für die Belange von Natur und Landschaft / den Umweltbericht
--

IDN Ingenieur-Dienst-Nord GmbH

Marie-Curie-Str. 13, 28876 Oyten

Telefon: 04207 6680-0



Gliederung

Teil I Begründung

1	Grundlagen	5
1.1	Gesetze und Verordnungen	5
1.2	Vorliegende Fachgutachten	6
1.3	Beschlüsse	6
1.4	Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)	7
1.5	Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen	8
3	Städtebauliches Konzept	14
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	14
3.2	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	16
3.3	Ziele und Zwecke der Planung	20
3.4	Beurteilung von Planalternativen	25
3.5	(Teil-)Aufhebung und Teiländerung von Bebauungsplänen	26
4	Inhalt des Bebauungsplanes	29
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen	29
4.2	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 NBauO	35
4.3	Verkehrsflächen	39
4.4	Wasserflächen	41
4.5	Belange von Natur und Landschaft	41
4.6	Immissionsschutz	52
4.7	Klimaschutz und Klimaanpassung	59
5	Sonstige Umweltbelange	59
5.1	Altlasten und Kampfmittel	59
5.2	Denkmalschutz	60
6	Ergebnis der Umweltprüfung	61
7	Daten zum Plangebiet	62
8	Durchführung des Bebauungsplanes	63
8.1	Bodenordnung	63
8.2	Ver- und Entsorgung	63
8.3	Baugrund/Erdfallgefährdung	66
8.4	Maßnahmen zum Bodenschutz, Behandlung des Oberbodens	67
8.5	Kosten	67

Teil II Umweltbericht

Teil I Begründung

1 Grundlagen

1.1 Gesetze und Verordnungen

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

- *Baugesetzbuch (BauGB)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 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 (CPI-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).

1.2 Vorliegende Fachgutachten

- alw Arbeitsgruppe Land & Wasser – Prof. Dr. Thomas Kaiser: „Waldumwandlung im Zuge des Bauleitplanverfahrens Am Mühlenbach, Stadt Soltau (Landkreis Heidekreis) - Forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung“ (Beedenbostel, 03.09.2020)
- Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH: „Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Harber Nr. 16 „Sondergebiet Freizeit und Fremdenverkehr südlich der K 10 in Harber“ der Stadt Soltau“ (Garbsen, 19.12.2023)
- Dipl.-Biol. Elisabeth Woesner: „52. Änderung des Flächennutzungsplans "Gewerbliche Baufläche östlich des Campingplatzes Am Mühlenbach und Sonderbaufläche Campingplatz Am Mühlenbach in Harber" und Bebauungsplan Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau Ost II" der Stadt Soltau – Biotopkartierung“ (Oldenburg, Oktober 2019)
- Dipl. Biol. Uwe Handke: „52. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbliche Baufläche östlich des Campingplatzes Am Mühlenbach und Sonderbaufläche Campingplatz Am Mühlenbach in Harber" und Bebauungsplan Harber Nr. 15 "Gewerbe- und Sondergebiet am Mühlenbach" der Stadt Soltau - Ergebnis der faunistischen Kartierung 2019“ (Delmenhorst, 18.11.2019)
- Dipl. Biol. Uwe Handke: „Ergebnisse der Brutvogelkartierung im Bauleitverfahren Bebauungsplan Nr. 16 "Erweiterung des Sondergebiets Freizeit und Fremdenverkehr südlich der K10 in Harber" - Ortsteil Harber/Soltau 2024“ (Delmenhorst, 26.11.2024)
- IDN Ingenieur-Dienst-Nord GmbH: „Bebauungsplan Harber Nr. 16 "Erweiterung der Sonderbaufläche Freizeit und Fremdenverkehr südlich der K 10 in Harber" - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) –“ (Oyten, 29.06.2026)
- Zacharias Verkehrsplanungen - Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: „Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zum Bauleitplanverfahren „Campingplatz Mühlenbach“ im Ortsteil Harber der Stadt Soltau“ (Hannover, 24.10.2023)

1.3 Beschlüsse

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

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

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

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

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

1.4 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)

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

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, zu entsprechen, wird der wirksame Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (72. Änderung des Flächennutzungsplanes) derart geändert, dass die bisher wirksam dargestellten Flächen für die Landwirtschaft und gewerblichen Bauflächen entsprechend dem städtebaulichen Nutzungskonzept in die Darstellung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Fremdenverkehr“ und Flächen für Wald geändert werden.

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

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

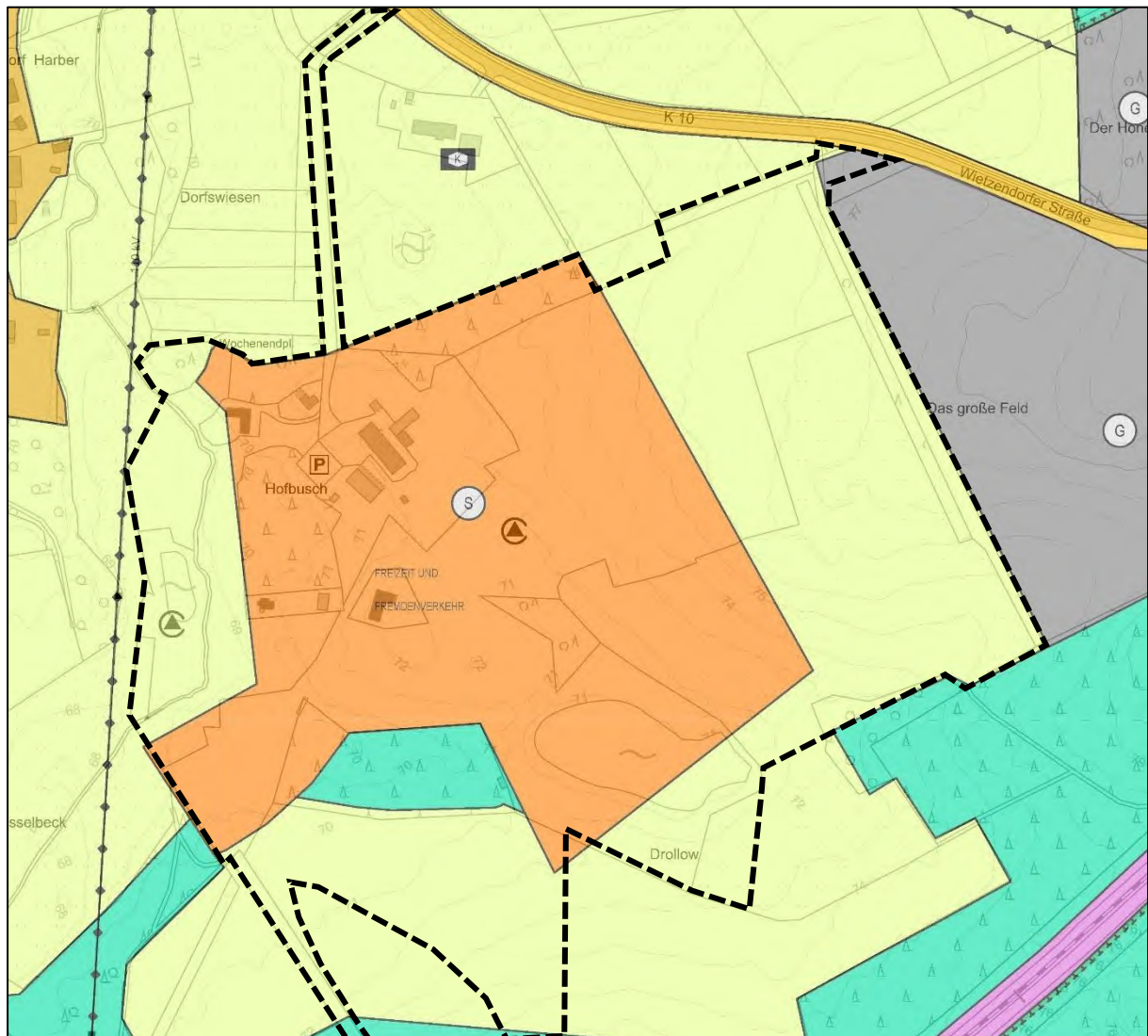
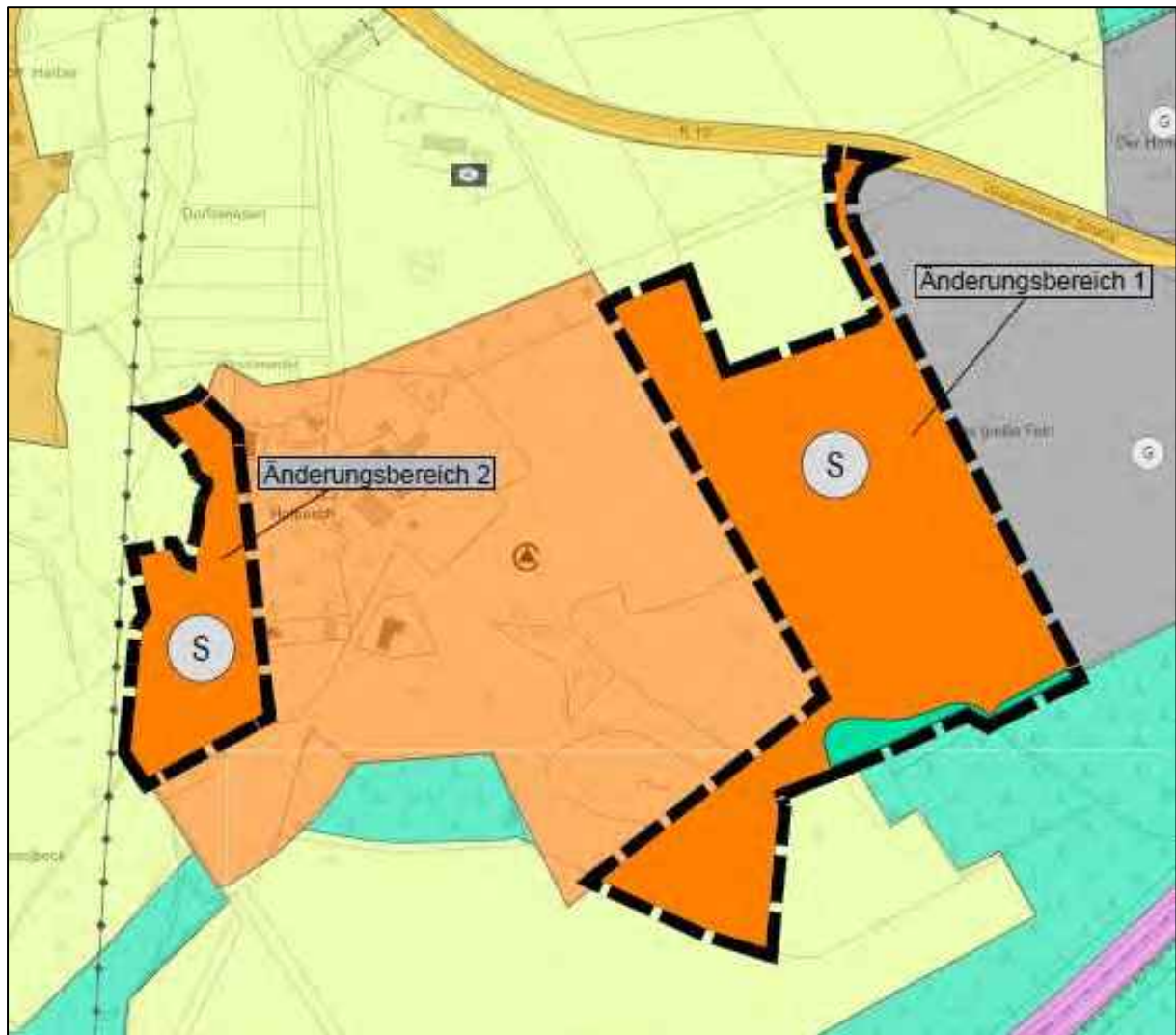


Abb.: 72. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau



1.5 Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen

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

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

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

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

Im LROP ist für die Stadt Soltau ein Mittelzentrum festgelegt. Die damit verbundenen Anforderungen auch mit Blick auf die Versorgungsfunktionen werden durch den Bebauungsplan

jedoch nicht tangiert, da es sich hierbei nur um die planungsrechtliche Sicherung und Erweiterung eines bereits bestehenden Campingplatzareals handelt. Unter Berücksichtigung der in zulässiger Weise ausgeübten Nutzungen handelt es sich nicht um eine regionalplanerisch bedeutsame touristische Einrichtung.

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

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

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

Der Bebauungsplan trägt mit Bezug auf die v.g. Ziele und Grundsätze der Landesplanung insofern den Anforderungen an eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur Rechnung, indem die sich für eine Erweiterung des bestehenden Campingplatzes aufdrängenden Flächen nur in dem zur Deckung des Bedarfs erforderlichen Umfang für eine bauliche Entwicklung vorgesehen werden. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebietes eine Baufläche geplant ist und damit zunächst einmal eine Flächenbeanspruchung verbunden ist. Diese Bauleitplanung erstreckt sich jedoch auf Flächen, die im Rahmen der bisherigen Nutzung bereits zum Teil einer Bebauung bzw. einer entsprechenden Nutzung im Rahmen des Campingplatzbetriebes (u.a. Aufstellung von Mobilheimen) zugeführt wurden sowie auf bisherige Freiflächen, die durch die bestehende Nutzung bereits vorgeprägt sind und zukünftig durch die auf den angrenzenden Flächen vorgesehenen Nutzungen (Gewerbegebiet im östlichen Anschluss) baulich eingefasst und ebenfalls geprägt werden. Aufgrund der bereits baulich beanspruchten Flächen und der Zuordnung zu dem bestehenden Campingplatzareal wird der Freiraumschutz im Sinne des LROPs hier jedoch nicht unmittelbar berührt. Es handelt sich in diesem Einzelfall zwar um die Lage innerhalb des planungsrechtlichen Außenbereiches gem. § 35 BauGB, eine natur- und landschaftsraumrelevante Freifläche, die bisher von Siedlungsaktivitäten und baulichen Nutzungen freigehalten bzw. nicht beeinträchtigt wurde, stellen das Plangebiet als auch die unmittelbar umgebenden Grundstücksflächen jedoch nicht dar. Vielmehr werden bestehende Grünflächen innerhalb des Plangebietes derart berücksichtigt, dass für diese bisher baulich unbeanspruchten und zum Teil geschützten Flächen private Grünflächen festgesetzt werden.

Die Anforderungen des LROP an die Inanspruchnahme von Freiräumen ist auch mit Blick darauf zu relativieren, ob es sich bei der geplanten Bodennutzung um eine den Freiraum absolut und uneingeschränkt konkurrierende Nutzung handelt. Auch dies ist hier nicht der Fall, da die Flächen des Plangebietes, die für die Festsetzung von Bauflächen vorgesehen sind, bereits durch die bestehende Nutzung des Campingplatzes vorbelastet sind und wesentliche Grünstrukturen in die Planung einbezogen und in ihrem Bestand gesichert werden. Insofern er-

scheint es aus der Sicht der Stadt Soltau maßvoll, dass etwa der Aspekt des reinen Freiraumschutzes in diesem Einzelfall zurückgestellt werden kann.

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

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

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

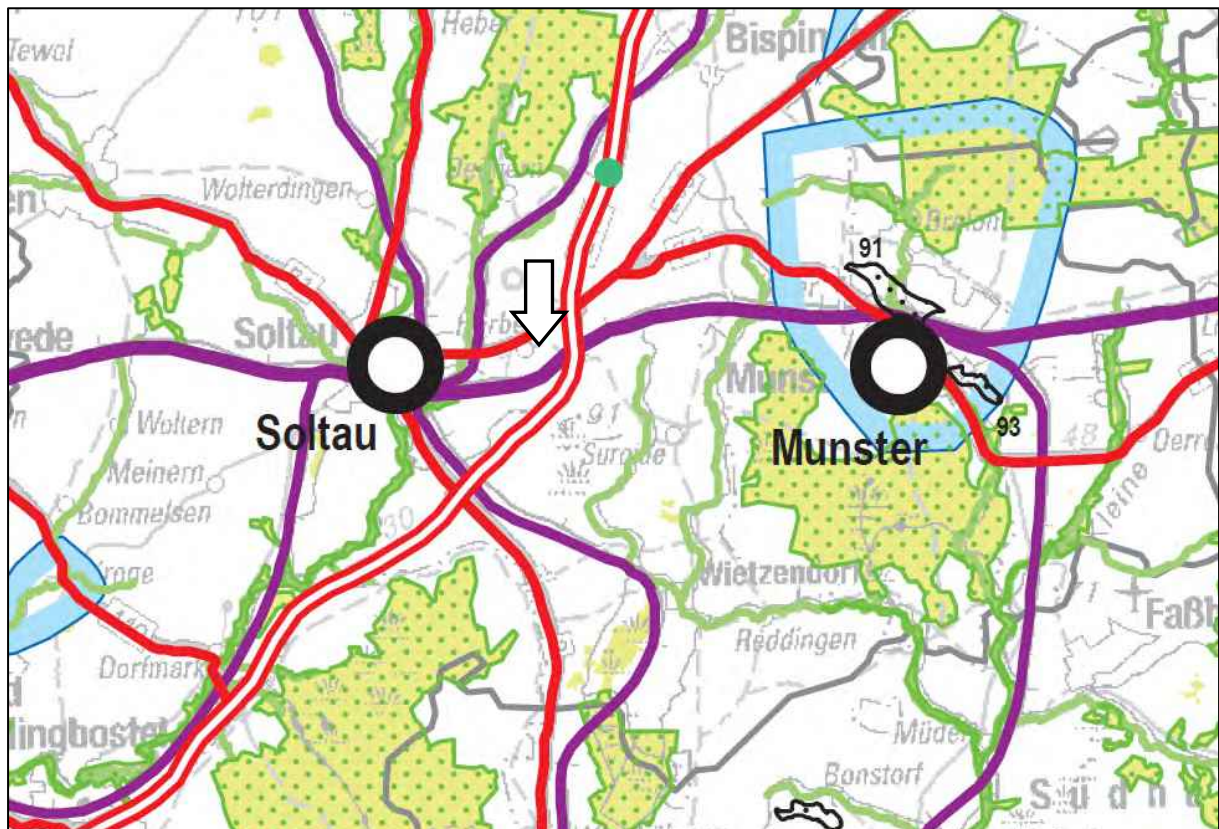
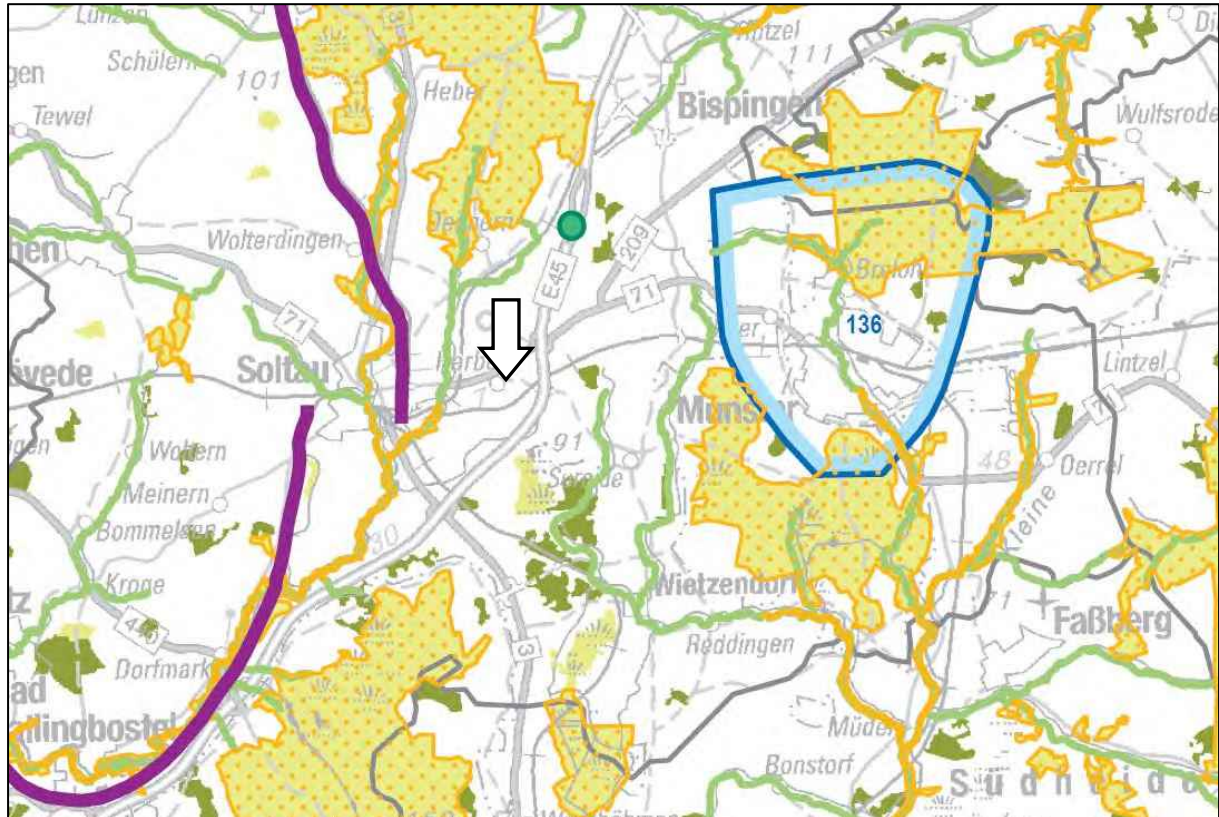


Abb.: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm LROP-VO 2022 (Die Lage des Plangebietes ist mit einem Pfeil gekennzeichnet)



1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis

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

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

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

1.5.3 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz)

Am 01.09.2021 ist der Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft getreten. Als Ziel, den Hochwasserschutz zu verbessern, trifft der 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. In diesem 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.

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.

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.

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.

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 Rückhalteeinrichtungen zu beachtenden Regenereignissen sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Die unter II.1.2 (Z) sowie II.1.3 (Z) 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 II.2.3 (Z) 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.

1.5.4 Campingplatzkonzept der Stadt Soltau

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

Im Stadtgebiet Soltau gibt es insgesamt acht im Bestand vorhandene Campingplätze, die einen zentralen Faktor der touristischen Attraktivität Soltaus bilden. Es handelt sich jedoch nicht bei allen Plätzen um reine Campingplätze, da sie teilweise auch in Kombinationen mit Fremdenverkehrseinrichtungen, wie Pensionen, auftreten oder es sich um Gebiete handelt, in denen

stationäre Unterkünfte für das Freizeitwohnen vorhanden sind. Somit ist im bauplanungsrechtlichen Sinne kein Campingplatz gegeben. Die Plätze liegen im gesamten Stadtgebiet verteilt, sind jedoch vor allem in den umliegenden Ortschaften der Kernstadt zu finden. Die Campingplätze variieren in Größe, Ausstattung, Angebotsstrukturen sowie Lage im Stadtgebiet.¹

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

Sowohl für die Stadt Soltau als auch die umgebende Region stellt der Tourismus einen wichtigen Wirtschafts- und Standortfaktor dar, der als Stabilisator für die Regionalentwicklung dienen kann. Dies zeigen die Umsätze, die aus dem Campingtourismus generiert werden – besonders in der Lüneburger Heide. Dies zeigt, dass durch touristisches Camping mit hoher Fluktuation (kein Dauercamping) die lokale Wirtschaft und die Region im Allgemeinen gestärkt werden. Der Campingtourismus, der sich durch eine Fluktuation auszeichnet, trägt damit nachweislich zur deutlichen Belebung von Innenstädten, Stärkung lokaler Gastgewerbe und Dienstleistungsbetrieben sowie Nutzung touristischer Angebote in der Stadt bei. Dementsprechend ist es auch für Stadt Soltau von großer Bedeutung, den Campingtourismus zu fördern und zukunftsfähig zu entwickeln. Die Ausgaben des touristischen Campings hängen dabei u.a. auch vom Qualitätsniveau des jeweiligen Campingplatzes ab. In der Lüneburger Heide existieren bereits eine Vielzahl von Vier- und Fünf-Sterne-Campingplätze – eine Stärkung der Qualität der Plätze ist dementsprechend zentrale Aufgabe für die zukünftige Weiterentwicklung der Campingplätze (vgl. Lüneburger Heide GmbH).²

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 Aufgaben des Bebauungsplanes

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

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

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

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Harber Nr. 16 befindet sich östlich des Siedlungsbereiches Harber, südlich der K 10 (Wietzendorfer Straße). Der räumliche Geltungsbereich befindet sich in der Flur 3, Gemarkung Harber. Der Planbereich weist eine Größe von rd. 28 ha auf und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: zunächst durch die südliche und östliche Grenze des Flst. 22 und die östlichen Grenzen der Flst. 23, 24, 25, 26 und 40/7, dann ausgehend vom Endpunkt der östlichen Grenze des Flst. 40/7 durch eine gedachte Linie das Flst. 176/26 querend bis auf den südlichen Grenzpunkt des Flst. 192/2 verlaufend, anschließend durch die südöstlichen Grenzen der Flst. 192/2 und 192/4. Weiter durch die südöstliche Grenze des Flst. 176/43 (K 10 – Wietzendorfer Straße) und die nordwestlichen Grenzen der Flst. 62/9, 176/40 und 63/6 sowie die westliche und südliche Grenze des Flst. 176/40. Im

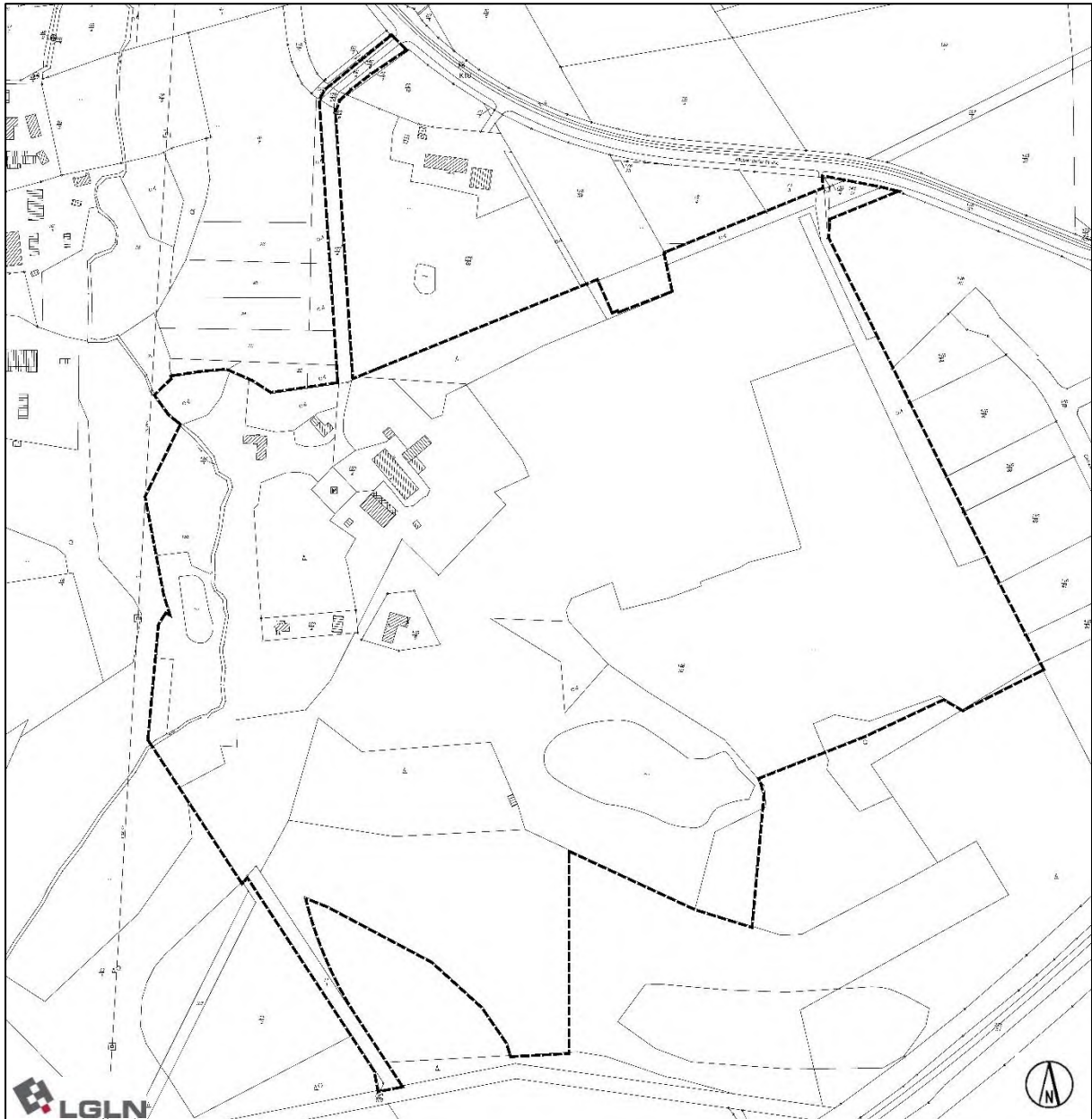
Anschluss auf einer Länge von 10 m entlang der südlichen Grenze des Flst. 176/39 verlaufend, dann rd. 30 m in südöstliche Richtung und weitere 46,5 m nach Osten durch das Flst. 146/32 verlaufend. Anschließend auf den südwestlichen Grenzpunkt des Flst. 78/4 zulaufend und weiter entlang dessen südlicher Grenze. Durch die südliche Grenze des Flst. 78/3 auf einer Länge von 48,6 m, dann das Flurstück auf einer Länge von 9 m in nördliche Richtung durchlaufend, bis auf die südliche Grenze des Flst. 176/43 (K 10 – Wietzendorfer Straße) verlaufend, anschließend auf einer Länge von 57 m entlang dieser Grenze in östliche Richtung verlaufend (Flur 3, Gemarkung Harber),

im Osten: ausgehend von der südlichen Grenze des Flst. 176/43 (K 10 – Wietzendorfer Straße) durch eine gedachte Linie die in einem Abstand von 7 m parallel zu der südlichen Grenze des Flst. 146/42 durch das Flst. 146/43 bis auf dessen westliche Grenze verläuft, anschließend durch die westlichen Grenzen der Flst. 146/43, 146/34, 146/35, 146/36, 146/40, 146/41, 146/30 und auf einer Länge von rd. 5 m entlang der westlichen Grenze des Flst. 146/27 (Flur 3, Gemarkung Harber),

im Süden: ausgehend von der westlichen Grenze des Flst. 146/27, durch eine gedachte Linie, auf einer Länge von 69 m orthogonal in das Flst. 146/32 hineinlaufend, anschließend zunächst 17 m in nordwestliche Richtung und dann 160 m in südwestliche Richtung verlaufend. Weiter rd. 14 m nach Südosten und anschließend 104 m nach Süden laufend. Danach 156 m in nordöstliche Richtung und weiter 159 m nach Süden fortsetzend. Im Anschluss zunächst 41 m nach Westen verlaufend und weiter auf einer Länge von 11 m nach Norden, dann 34 m nach Nordwesten und weiter auf zwei Geraden mit einer Länge von 53 m, 92 m und 20 m weiter in nordwestliche bzw. westliche Richtung abknickend. Von dem sich ergebenden Endpunkt aus auf einer Länge von rd. 98 m bogenförmig bis auf die südwestliche Grenze des Flst. 146/32 zulaufend. Anschließend dieser Grenze folgend bis auf die nördliche Grenze des Flst. 290/168 verlaufend und weiter nach Westen auf einer Länge von 17 m durch diese Grenze (Flur 3, Gemarkung Harber).

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

Abb.: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Kartengrundlage ALKIS, M 1:1.000 (i.O.), © 2026 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau)



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

3.2 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

3.2.1 Aktuelle bauliche Nutzungen im Plangebiet

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

Die baulich genutzte Teilfläche befindet sich im westlichen Teil des Plangebietes. Hier befinden sich zwei Wohnhäuser und ein Campingplatz samt Gastronomie, Parkplatzflächen und sonstigen für den Betrieb erforderlichen baulichen Anlagen. Neben der Campingplatznutzung wird

dieser Teilbereich durch den Harber Mühlenbach, einen Schwimmteich sowie waldartigen Baumbestand geprägt.

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

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

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

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

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

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

Aus dem nachfolgenden Luftbild sind die örtlich ausgeübten Nutzungen und Aktivitätsflächen im Plangebiet auch hinsichtlich ihrer Lage erkennbar.

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



3.2.2 Die Umgebung des Plangebietes

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

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

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

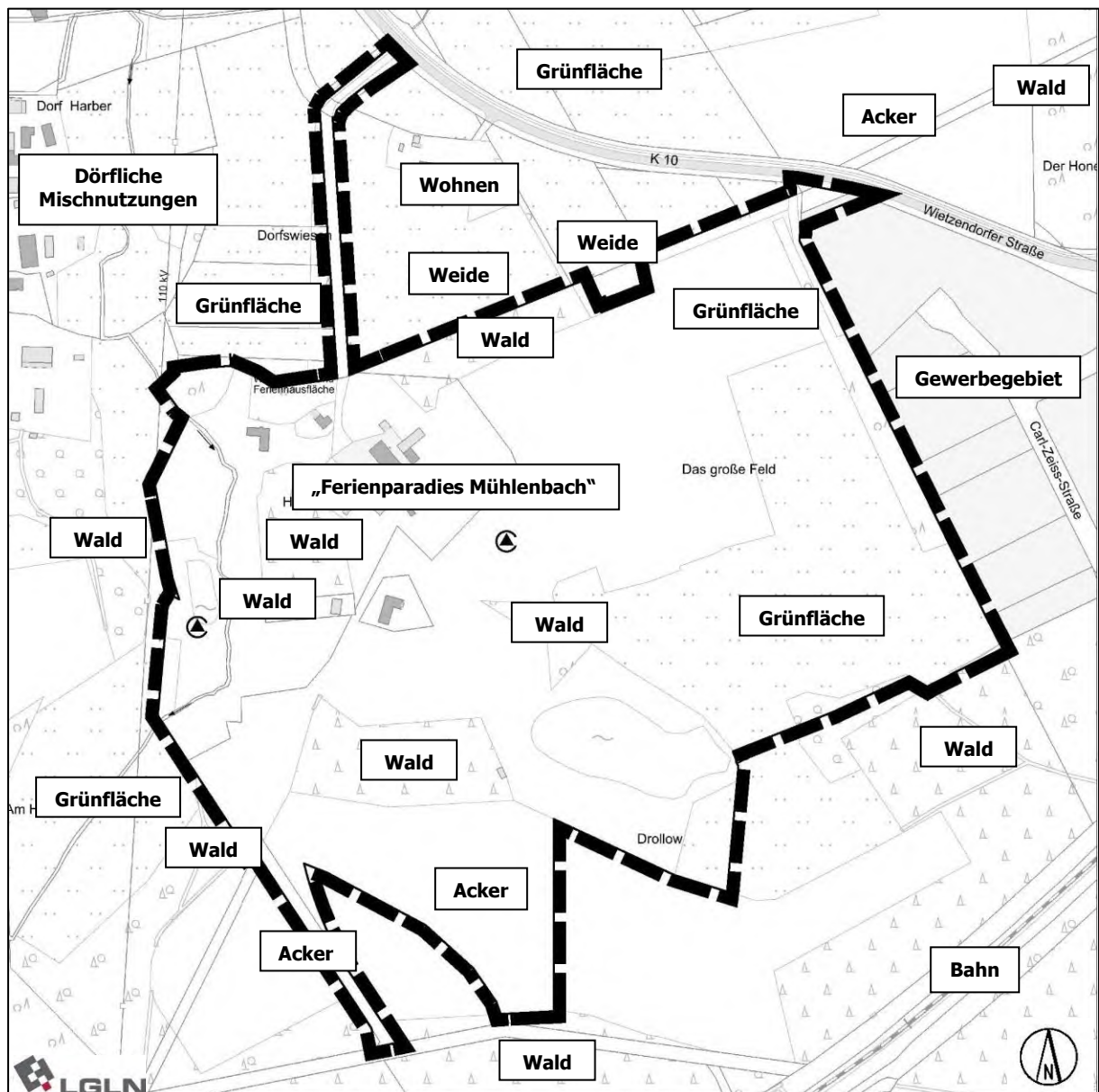
Die nördlich dem Plangebiet anschließenden Flächen werden im Wesentlichen durch Weideflächen geprägt, die bis an die ebenfalls nördlich verlaufende K 10 heranreichen. Die Weideflächen sind dem ebenfalls nördlich gelegenen Wohnhaus mit anschließender Tierhaltung (Pferde) in Außenbereichslage zu zuordnen. Nördlich bzw. nordöstlich der K 10 setzen sich sodann die o.g. landwirtschaftliche Flächen (Weiden, Acker) sowie Waldflächen weiter fort.

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

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

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

Abb.: Nutzungsstrukturen im Plangebiet und in der Umgebung M 1:5.000, Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte AK 5, M. 1:5.000, © 2026 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau



3.3 Ziele und Zwecke der Planung

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

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

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

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

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

3.3.1 Geplante Betriebsentwicklung - Konzept

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

Um diese Anforderungen angemessen berücksichtigen zu können, sind bauliche, flächenbezogene und organisatorische Veränderungen erforderlich. Hierzu gehört u.a. eine Erweiterung eines an diesen Nutzerkreis ausgerichteten Übernachtungsangebotes, aber auch die Entwicklung ergänzender touristischer Infrastruktur sowie Freizeiteinrichtungen. Die geplanten Vorhaben, die der Ergänzung des bestehenden Betriebes dienen, und die damit verbundene Flä-

cheninanspruchnahme können den nachfolgenden Abbildungen des Konzeptplanes entnommen werden.

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



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

Der bisherige Eingangsbereich des Campingplatzes soll ebenfalls umgestaltet werden. Hierbei ist neben der Verlegung des bisherigen Betriebshofes auf Flächen am östlichen Gebietsrand auch die Neustrukturierung der bestehenden Parkplatzflächen vorgesehen. Eine bestehende Scheune, die neben dem bestehenden Hotelgebäude bislang den Eingangsbereich markierte soll in diesem Zusammenhang abgerissen werden. Das bestehende Hotelgebäude, welches

zugleich die Anmeldung (Rezeption) sowie Gastronomie beinhaltet (hat), soll durch ein weiteres Hotelgebäude ergänzt werden. Die zugehörigen Außenanlagen mit Sitzmöglichkeiten werden ebenfalls neu gestaltet.

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



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

Der wesentliche Entwicklungsabschnitt schließt hier im Osten und Südosten an die bereits vorhandenen Strukturen des Campingplatzes (hier: Wochenendplätze) an. Neben der Unterbringung des Betriebshofes und eines neuen Waschhauses ist in diesem Bereich die Erweiterung des Campingplatzes mit begleitenden Einrichtungen der Freizeitgestaltung und Aktivitätsflächen vorgesehen. Die konkreten Nutzungen sollen bedarfsgerecht vorgehalten werden, wobei grundsätzlich auch die das Campingangebot ergänzenden Fremdenverkehrseinrichtungen in die Planung einbezogen werden sollen. Randlich werden bestehende Vegetationsstrukturen durch ergänzende Pflanzungen fortgeführt. Die Abstandsflächen zum südlich anschließenden Wald sollen zukünftig fußläufig erschlossen werden können und einen Beitrag zur Erholung leisten.

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

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



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

3.3.2 Ziele des Bebauungsplanes

Die bestehenden als auch zukünftig durch die Erweiterung zu erwartenden Nutzungen sind nicht mit einem Gebietstyp der §§ 2 bis 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vereinbar, so dass im Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und

Fremdenverkehr“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden soll, um auf die im Gebiet vorhandenen und beabsichtigten Arten und Maße der baulichen Nutzung hinreichend konkret eingehen zu können. Zu diesem Zweck wird das sonstige Sondergebiet in insgesamt 5 Teilgebiete gegliedert. Darin sollen Einrichtungen der Fremdenbeherbergung und der touristischen Infrastruktur sowie Freizeiteinrichtungen und die daraus entstehenden Folgeeinrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, wie Wasch- und Toilettenanlagen, und Einrichtungen zur Unterhaltung der Flächen (Bau- und Betriebshof) planungsrechtlich durch Festsetzungen räumlich zugeordnet werden.

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

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

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

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

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie Wald werden auf internen Flächen im südlichen Anschluss an den bestehenden Campingplatz ausgeglichen.

3.4 Beurteilung von Planalternativen

Da die Erweiterungsabsichten auf einen bestehenden und hinsichtlich der Förderung und Entwicklung des Fremdenverkehrs „funktionierenden“ Campingplatz-/Betriebsstandort abstellen, drängt sich die Suche nach Standortalternativen nicht auf. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgte Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Fremdenverkehr“ sowie der begleitenden Festsetzungen von Grünflächen, Flächen für Wald und Wasserflächen stehen in unmittelbarem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem bestehenden Campingplatzareal des „Ferienparadies Mühlenbach“, so dass eine alternative Flächenausweisung an anderer Stelle innerhalb des Siedlungsbereiches oder des Stadtgebietes vor dem Hintergrund der angestrebten Sicherung und Entwicklung des bestehenden Standortes wirtschaftlich unverhältnismäßig und daher nicht zielführend wäre. Die mit

einer Betriebsverlagerung verbundene Neuerrichtung der bereits lokal vorhandenen und seit vielen Jahren bewährten und auf Beherbergung und Erholung ausgerichteten Infrastrukturen würde den Einsatz erheblicher finanzieller Mittel erfordern, der offensichtlich kein Verhältnis zu dem wirtschaftlichen Nutzen des Betriebes haben wird. Darüber hinaus stehen im Stadtgebiet auch keine ausreichend großen und aus betrieblicher Sicht geeigneten Flächen zur Verfügung.

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

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

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

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

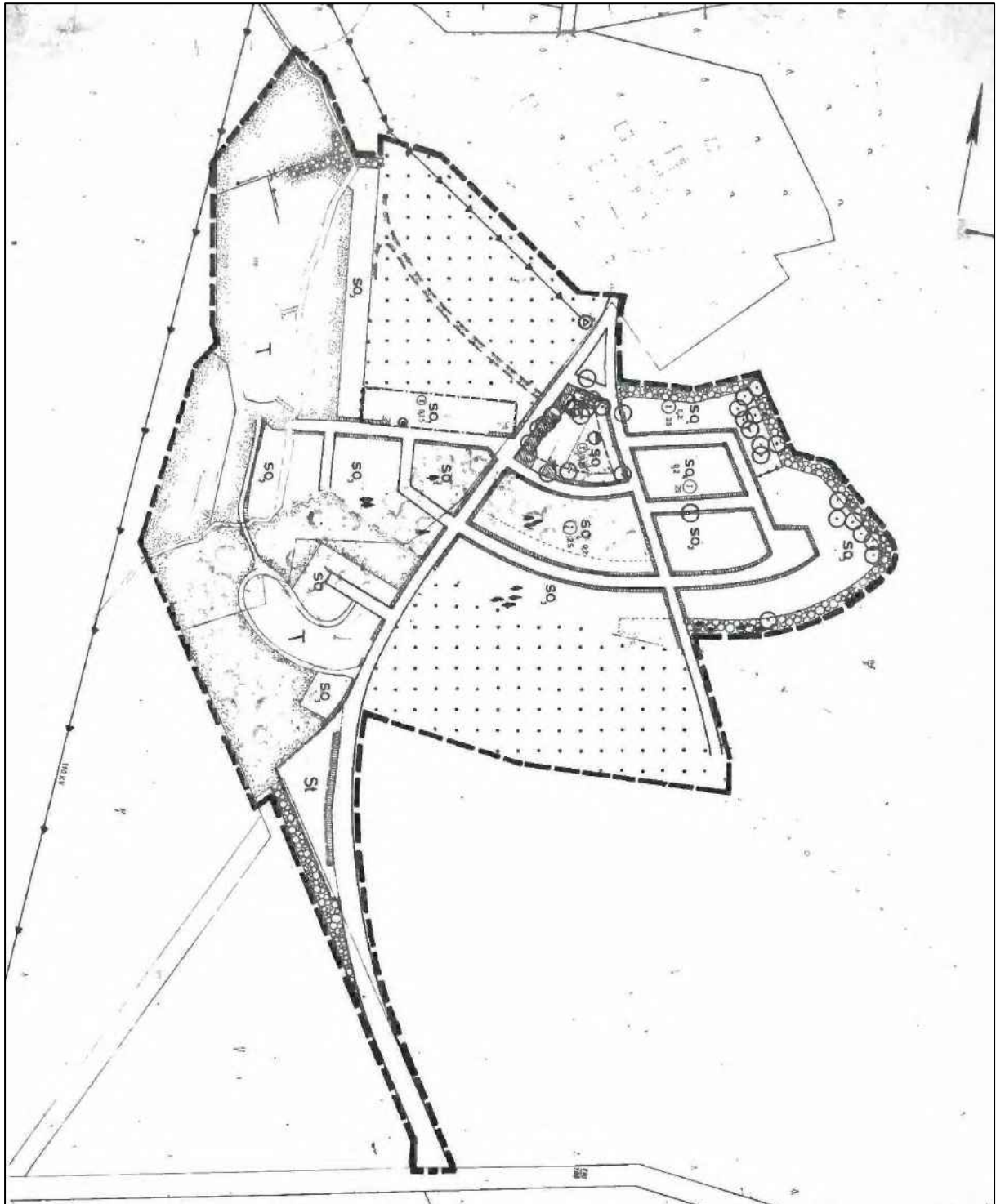
Eine andere als die gewählte Art der Bodennutzung würde nicht mit dem städtebaulichen Ziel und der bereits ausgeübten Nutzung vereinbar sein. Aus diesen Gründen entfallen die gemäß Baunutzungsverordnung gem. §§ 2 bis 9 zur Verfügung stehenden Baugebiete, sodass die zulässige und geplante Art der baulichen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

3.5 (Teil-)Aufhebung und Teiländerung von Bebauungsplänen

3.5.1 Aufhebung und Überplanung des Bebauungsplanes Harber Nr. 4 „Am Zeltplatz“

Für das bestehende Campingplatzareal „Ferienparadies Mühlenbach“ liegt für Teilflächen bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan Harber Nr. 4 „Am Zeltplatz“ vor. Die darin festgesetzten Nutzungen wurden, ausgenommen der südlichen Anbindungsstraße mit Stellplatzfläche in der Vergangenheit bereits realisiert und weiterentwickelt. Entsprechend sind die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit den aktuellen Nutzungsstrukturen und angestrebten zukünftigen Entwicklungen nicht mehr vereinbar. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Harber Nr. 16 erfolgt somit die Aufhebung des Bebauungsplanes Harber Nr. 4. Die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Harber Nr. 4 werden in diesem Zusammenhang überwiegend überplant. Lediglich für die o.g. südliche Anbindung des bisherigen Plangebietes erfolgt eine vollständige Aufhebung der Festsetzungen, da absehbar in diesem Bereich keine Anbindung des Campingplatzes erfolgen soll.

Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Harber Nr. 4 „Am Zeltplatz“ (unmaßstäblich)



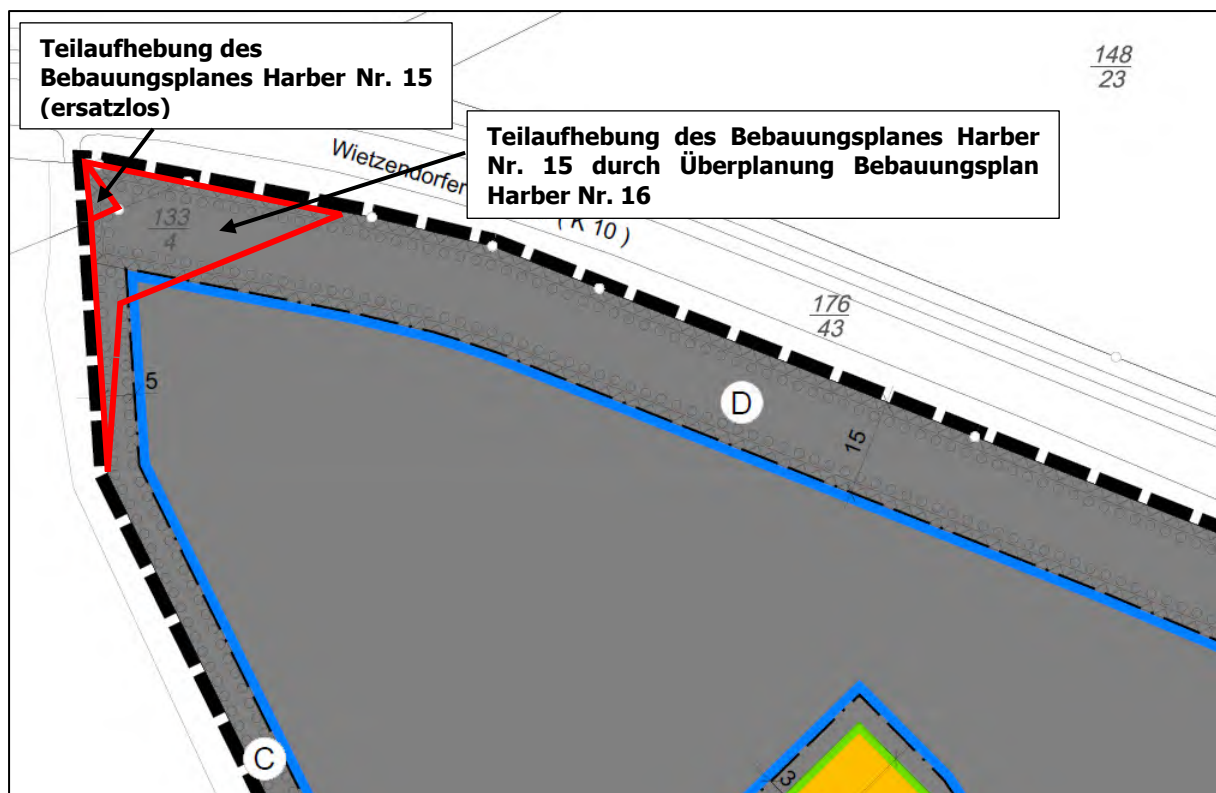
3.5.2 Teilaufhebung des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 „Gewerbegebiet Soltau Ost II“

Der Bebauungsplan Harber Nr. 16 sieht im Nordosten eine zusätzliche Erschließung des Plangebietes an die Wietzendorfer Straße (K 10) als Ein- und Ausfahrt für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge vor. Hierzu ist, ausgehend von dem am östlichen Plangebietsrand bereits bestehen-

den Wirtschaftsweg, die Anlage einer neuen Wegeanbindung an eine bereits bestehende Grabenüberfahrt im Zuge der Wietzendorfer Straße geplant. Zur planungsrechtlichen Sicherung der für diese Anbindung erforderlichen Flächen ist eine Überplanung und damit verbunden eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 erforderlich. Der Bebauungsplan Harber Nr. 15 setzt für die betreffenden Flächen ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i.V.m. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sowie überbaubare Grundstücksflächen fest. Die betreffenden Flächen werden im Zuge der Überplanung durch den Bebauungsplan Harber Nr. 16 als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Fremdenverkehr“ festgesetzt.

Für eine verbleibende Teilfläche im Nordwesten des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Harber Nr. 15 erfolgt jedoch die vollständige Aufhebung der bislang rechtsverbindlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, da hier eine Umsetzung des Bebauungsplanes bislang nicht erfolgt ist und aufgrund der Überplanung durch den Bebauungsplan Harber Nr. 16 eine vom restlichen Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 losgelöste kleinräumige Gewerbefläche verbleiben würde, die aus dem städtebaulichen Zusammenhang gelöst wird und deren Umsetzung somit absehbar auch nicht mehr erfolgen wird. Der betreffende Bereich ist in der nachfolgenden Abbildung entsprechend markiert.

Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Harber Nr. 15 „Gewerbegebiet Soltau Ost II“ mit Kennzeichnung der Bereiche der Teilaufhebungen durch den Bebauungsplan Harber Nr. 16 (unmaßstäblich)

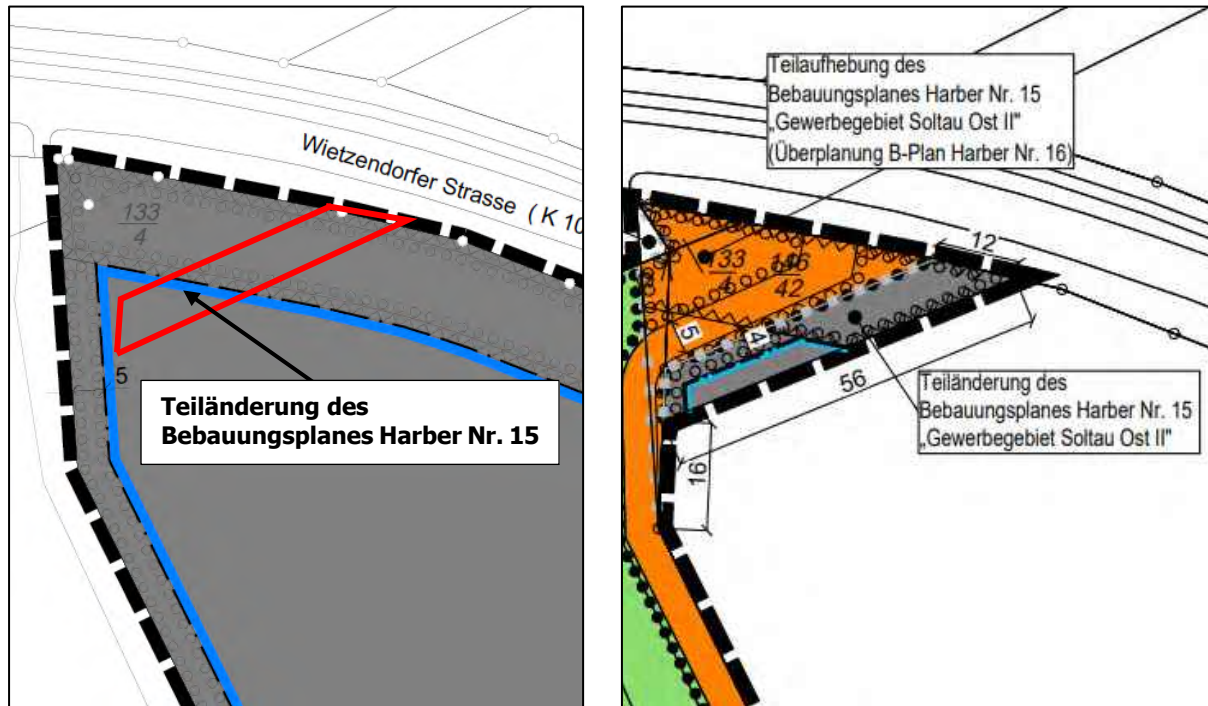


3.5.3 Teiländerung des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 „Gewerbegebiet Soltau Ost II“

Aufgrund der teilweisen Überplanung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Harber Nr. 15 mit dem Bebauungsplan Harber Nr. 16 erfolgt für die dem neu festgesetzten sonstigen Sondergebiet angrenzenden Flächen des Gewerbegebietes die Anpassung der bislang festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Diese werden im Zuge einer Teiländerung des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 mit einem Abstand von 3 m zu dem sonstigen

Sondergebiet festgesetzt.

Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Harber Nr. 15 „Gewerbegebiet Soltau Ost II“ mit Kennzeichnung des Bereiches der Teiländerung durch den Bebauungsplan Harber Nr. 16 (unmaßstäblich)



4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein gegliedertes sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Fremdenverkehr“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet dient dabei 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. Die darin vorhandenen und hinzutretenden Arten der baulichen Nutzung, die mit der Zweckbestimmung vereinbar sind und zur Entwicklung des bestehenden Campingplatzes erforderlich bzw. vorgesehen sind, werden gemäß § 1 der textlichen Festsetzungen wie folgt in den Teilgebieten SO1 bis SO5 festgesetzt:

Sonstiges Sondergebiet SO1 und SO2:

Allgemein zulässige Nutzungen

Das sonstige Sondergebiet SO1 bezieht sich auf die bestehenden Dauercampingplätze und zugeordnete Flächen sowie die Flächen, die für den temporären Campingaufenthalt und die Entwicklung des Campingplatzes vorgesehen sind. Zudem umfasst das sonstige Sondergebiet SO2 den bisherigen Eingangsbereich des bestehenden Campingplatzes, in dem neben der Anmeldung auch bereits ein kleinerer Hotelbetrieb vorhanden ist.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO1 und SO2 sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig:

(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 (CPI-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 (CPI-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 CPI-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.*

Grundsätzlich wird die Aufstellung bzw. Unterbringung von Zelten, Caravans (Wohnwagen und Wohnmobilen) sowie andere bewegliche Unterkünfte gemäß der Definition der „Verordnung

über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser vom 12.04.1984, zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 13. November 2012 (CPI-Woch-VO) auch weiterhin allgemein zugelassen. Die Größe des Standplatzes ist hierfür mit mind. 70 m² festgesetzt, um ausreichend Bewegungsräume und ausreichend Grünflächen innerhalb des Campingplatzgebietes zu sichern. Hierdurch soll dem Erfordernis nach Erholung entsprochen werden.

Zudem werden Wochenendhäuser gemäß der Definition der „Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser vom 12.04.1984, zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 13. November 2012 (CPI-Woch-VO)“ zugelassen. Ferner Wochenendplätze als Baugrundstücke, die zum Aufstellen oder Errichten von Mobilheimen bestimmt sind und deren Erschließung ganz oder teilweise durch Anlagen und Einrichtungen sichergestellt ist, die der Betreiber unterhält oder zur Verfügung stellt.

Die Grundfläche der Einzelhäuser bei Wochenendplätzen darf nicht mehr als 40 m² betragen. Bei der Ermittlung der Grundfläche der Wochenendplätze bleibt ein überdachter Freisitz bis zu 15 m² Grundfläche oder Vorzelt gem. § 1 Abs. 2 CPI-Woch-VO unberücksichtigt.

Um ausreichend Bewegungsräume und einen der Umgebung angepassten Anteil an Frei- bzw. Grünflächen zu sichern, wird die Größe pro Standplatz mit mind. 100 m² festgesetzt. Hierdurch wird eine der Eigenart der Umgebung und den Anforderungen an die Erholung entsprechende geringe bauliche Dichte gewährleistet.

Kombinationen der Nutzungen können dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in gleichen Gruppen zu mindestens je 3 einzelnen Einheiten angelegt bzw. angeordnet werden.

Die bereits bestehenden Nutzungsstrukturen des Campingplatzes sollen im Rahmen zukünftiger Entwicklungsabsichten durch die Errichtung von Ferienhäusern ergänzt werden. Rahmengebende Mindestanforderungen an die Größe der Ferienhäuser (maximale Grundfläche, Geschossfläche und Mindestgrundstücksgröße) sowie die weitergehende Gestaltung der Baugrundstücke (Versiegelung) werden ebenso Gegenstand der Festsetzungen. Hierdurch kann ein Einfügen der Ferienhäuser in das durch natürliche Vegetation geprägte Campingplatzareal sichergestellt werden.

Ergänzend sollen begleitende Einrichtungen wie Anlagen und Freiflächen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (z.B. Spielplätze, Minigolf, Kommunikationsflächen), Einrichtungen und Flächen zur Ver- und Entsorgung (z. B. Müllsammelplätze), Kiosk, Warenautomaten, Information, Rezeption sowie Anlagen für den Betrieb und die Instandhaltung des Gebietes (z. B. Hausmeisterbüro, kleine Lagerräume für Geräte) und Flächen, die der verkehrlichen Erschließung sowie zur Ordnung des ruhenden Verkehrs dienen (Stellplätze) u. ä. zugelassen werden.

Ergänzende allgemein zulässige Nutzungen im sonstigen Sondergebiet SO2

Im sonstigen Sondergebiet SO2 soll der bestehende Hotelbetrieb auch zukünftig grundsätzlich ermöglicht und entwickelt werden können und wird daher planungsrechtlich gesichert. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO2 sind daher ergänzend zu den bereits beschriebenen Nutzungen noch folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- | |
|--|
| <p>2. <i>Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO2 sind neben den in Nr. 1 aufgeführten Nutzungen auch die nachfolgenden Nutzungen <u>allgemein</u> zulässig:</i></p> <ul style="list-style-type: none">a. <i>Büros und Verwaltungseinrichtungen,</i>b. <i>Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotel),</i><ul style="list-style-type: none">- <i>Die Anzahl der Betten (Hotel) wird auf insgesamt 100 begrenzt.</i>c. <i>Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen (z.B. Sanitäreinrichtungen, Waschhaus, Küchenräume),</i> |
|--|

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

Neben den konkreten Nutzungsanforderungen des Campingplatzes (hier Hotel) sollen auch die aufgeführten Nutzungen, die den Standort funktional ergänzen, in den Blick genommen und planungsrechtlich sowie räumlich konkretisiert und gesichert werden. Hierzu gehören neben der Festsetzung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes (Hotel) i.V.m. der Begrenzung der Bettenanzahl, u.a. Büros und Verwaltungseinrichtungen, Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen (z.B. Sanitäreinrichtungen, Waschhaus, Küchenräume) sowie Läden für den täglichen und touristischen Bedarf zur Versorgung bis insgesamt 80 m² Verkaufsfläche. Die auf dem Campingplatz zulässige Versorgungseinrichtung (Laden) dient nicht der Versorgung der im Ortsteil Harber lebenden Bevölkerung, sodass daher die Größe der Verkaufsfläche auf die für die Versorgung des Campingplatzes notwendige Größe begrenzt wird.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Ergänzende bauliche Anlagen können ausnahmsweise für Einrichtungen bzw. Nutzungen zugelassen werden, die der Versorgung des Gebietes und der angemessenen Erweiterung/Ergänzung des bestehenden Angebotes an Freizeit- und Fremdenverkehrseinrichtungen dienen. Hierbei handelt es sich beispielsweise um Schank- und Speisewirtschaften mit Außengastronomie im funktionalen Zusammenhang mit einem im Planungsgebiet ansässigen Beherbergungsbetrieb, jedoch auch für von der Beherbergungsbetrieb unabhängige Nutzer, Anlagen und Einrichtungen der touristischen Infrastruktur, Räume und Praxen zur medizinischen und therapeutischen Betreuung und Versorgung auch für von der Beherbergungsstätte unabhängige Nutzer, Veranstaltungs- und Konferenzräume, Wellnesseinrichtungen.

Diese Nutzungen können ausnahmsweise dann ermöglicht werden, soweit diese Nutzungen mit der Hauptnutzung (Camping) vereinbar sind. Hierdurch können eine angemessene Ausstattung des Campingplatzes gewährleistet und entsprechende Ergänzungsangebote in fußläufig gut erreichbaren Distanzen vorgehalten werden.

Ergänzend zu den o.b. Nutzungen sollen auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, soweit sie aus betrieblichen Gründen erforderlich sind und 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.

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. | <i>Schank- und Speisewirtschaften mit Außengastronomie im funktionalen Zusammenhang mit einem im Planungsgebiet ansässigen Beherbergungsbetrieb, jedoch auch für von dem Beherbergungsbetrieb unabhängige Nutzer,</i> |
| g. | <i>Räume und Praxen zur medizinischen und therapeutischen Betreuung und Versorgung auch für von dem Beherbergungsbetrieb unabhängige Nutzer,</i> |
| h. | <i>Veranstaltungs- und Konferenzräume,</i> |
| i. | <i>Wellnesseinrichtungen.</i> |

Sonstiges Sondergebiet SO3:

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO3 sind folgende Nutzungen zulässig:

(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.*

Das Sondergebiet dient der Unterbringung erforderlicher Folgeeinrichtungen.

Die sonstigen Sondergebiete SO3 sind zum Teil bereits durch bestehende Baukörper geprägt. Die bestehende Bebauung soll gesichert und durch weitere Folgeeinrichtungen ergänzt werden, gleichzeitig soll das Einfügen neu hinzukommender baulicher Anlagen gewährleistet werden. Aus diesem Grund wird für das sonstige Sondergebiet SO ein der Eigenart der Umgebung entsprechendes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, in dem die Grundfläche (GR) für bauliche Anlagen im Sinne von Hauptgebäuden auf max. 300 m² begrenzt wird.

Sonstiges Sondergebiet SO4:

Das sonstige Sondergebiet SO4 soll primär als Zeltplatz genutzt werden und dient daher der Aufstellung von Zelten. Innerhalb des Sondergebietes sind nur die folgenden Nutzungen zulässig:

(3) Sonstiges Sondergebiet SO4

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

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

Sonstiges Sondergebiet SO5:

Die mit dem Betrieb des Campingplatzes verbundenen und erforderlichen Lagerflächen und baulichen Anlagen sollen zukünftig an den Rand des Campingplatzes verlagert und dort auf

einer entsprechend dimensionierten Fläche konzentriert werden. Das sonstige Sondergebiet SO5 dient somit der Unterbringung erforderlicher Folgeeinrichtungen in Form eines Bau- und Betriebshofes.

(4) Sonstiges Sondergebiet SO5

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

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche (GR)

Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete SO1 und SO4 wird auf Festsetzungen zur GRZ oder GR, ausgenommen der nutzungsbezogenen Festsetzungen gemäß § 1 der textlichen Festsetzungen, aufgrund der Eigenart der zulässigen Nutzungen und dem damit in der Regel nicht verbundenen Versiegelungen von Flächen verzichtet. Auf die o.g. Ausführungen in Kapitel 4.1.1 wird verwiesen.

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

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

Im sonstigen Sondergebiet SO3 sind nur bauliche Anlagen im Sinne von Hauptgebäuden mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 300 m² zulässig. Auf die o.g. Ausführungen in Kapitel 4.1.1 wird verwiesen.

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

Zahl der Vollgeschosse

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO2 wird unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes sowie der geplanten baulichen Entwicklung die Zahl der Vollgeschosse auf maximal II begrenzt und für die sonstigen Sondergebiete SO1, SO3 und SO5 auf maximal I Vollgeschoss. Die sich daraus ableitenden Gebäudehöhen passen sich in die umgebenden Bebauungsstrukturen ein, sodass keine unmaßstäblich wirkenden Gebäudehöhen zu erwarten sind.

4.1.3 Bauweise

Für die im Plangebiet innerhalb der sonstigen Sondergebiete SO1 bis SO3 und SO5 zu errichtenden baulichen Anlagen gilt die offene Bauweise mit maximalen Gebäudelängen von 50 m. Für das sonstige Sondergebiet SO4 wird aufgrund der darin zulässigen Art der baulichen Nutzung auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

4.1.4 Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen)

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

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete SO2, SO 3 und SO5 werden überbaubare Grundstücksflächen (Baufelder) festgesetzt, die eine freie und den zukünftigen baulichen Anforderungen aus dem Bereich der Erholung entsprechende Gestaltung zulassen, gleichzeitig aber zu angrenzenden anderweitigen und ggf. sensiblen Nutzungen ausreichend Abstand halten.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Nach Südosten hin, angrenzend an das sonstige Sondergebiet SO1, wird ein Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt (Bauverbotszone, Schutz vor fallenden Bäumen, Brandfall), die zugleich als private Grünfläche (P3) mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ festgesetzt ist. Innerhalb der festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, ist die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Freizeit- und Aktivitätsflächen, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, unzulässig. Für diese Flächen kann ein Risiko für Schäden durch Windwurf nicht vollständig ausgeschlossen werden.

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

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

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

Die außerordentlich naturnahe Lage des Plangebietes in dem umgebenden Raum des Außenbereiches bedingt einen aus städtebaulicher wie landschaftspflegerischer Sicht besonders sensiblen Umgang mit den gestalterischen Anforderungen von baulichen Anlagen. Hierbei wird das gestalterische Anforderungsprofil zu Grunde gelegt, welches auch bei Vorhaben im Außenbereich aus Gründen der Vermeidung von visuellen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zur Anwendung kommt. Dies ist erforderlich, da durch diese Nutzung keine über die Außenbereichslage hinausgehende fremdartig wirkende und unproportionale bauliche Entwicklung stattfinden soll.

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

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

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

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

4.2.1 Dächer

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

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

Für Hauptgebäude der Fremdenbeherbergung im SO2-Gebiet sowie für Betriebsleiterwohnhäuser wird durch die Beschränkung auf symmetrische Satteldächer, (Krüppel-)Walmdächer und Zeltdächer mit einer Mindestdachneigung von 15° ein gestalterischer Rahmen vorgegeben, der eine ruhige und einheitliche Dachlandschaft gewährleistet. Die zulässigen Dachformen orientieren sich an regionaltypischen und allgemein ortsverträglichen Bauformen und tragen dazu bei, die baulichen Anlagen harmonisch in das landschaftlich geprägte Umfeld des Campingplatzes einzufügen. Zugleich wird hierdurch eine klare Differenzierung zwischen den dauerhaft genutzten, gebäudeartigen Hauptnutzungen und den eher temporären bzw. freizeitbezogenen Anlagen des Campingplatzes erreicht. Insbesondere flach geneigte oder flache Dächer würden aufgrund ihrer stärker technischen bzw. gewerblichen Anmutung dem gewünschten Charakter eines landschaftsbezogenen Erholungsgebietes entgegenstehen. Die Mindestdachneigung von 15° gewährleistet darüber hinaus eine wahrnehmbare Dachausbildung und unterstützt ein harmonisches Verhältnis von Wand- und Dachflächen. Gleichzeitig wird eine ausreichende Entwässerung der Dachflächen sichergestellt. Insgesamt dient die Regelung damit der Wahrung der gestalterischen Qualität des Campingplatzes, der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie der Sicherung eines einheitlichen und dem Erholungscharakter angemessenen Erscheinungsbildes.

§ 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.

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

Die schlichte Übertragung von Gestaltungsanforderungen, die dem Grunde nach für die Hauptgebäude Anwendung finden sollen, u.a. auf Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Gründächer stellt vor dem Hintergrund der Berücksichtigung der heutigen individuellen Gestaltungsbedürfnisse der Bauwilligen keine sachlich verhältnismäßige Festsetzung dar. Die strenge Übertragung von Gestaltungsregelungen auf bauliche Bestandteile des Gebäudes, die für sich betrachtet keinen erheblichen Einfluss auf die städtebauliche Erscheinung von Siedlungsbereichen haben (z.B. die o.g. Wintergärten) stellt eine seitens der Stadt nach heutiger Beurteilung und Bewertung des hohen Gutes der individuellen Gestaltungsfreiheit eine seitens der Stadt nicht gewollte Regelungstiefe und nahezu eine nicht gewollte Härte dar. Daher wird für untergeordnete Gebäudeteile, Erker, untergeordnete Dachaufbauten, Dachfenster, Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 50 m², Terrassenüberdachungen, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), Gras- und Reetdächer sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen) eine Ausnahme von den Regelungen zur Dacheindeckung und der Dachfarbe berücksichtigt.

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

Dachfarbe

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

§ 4 Farbtöne

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

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

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

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

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

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

7016 - anthrazitgrau
7021 - schwarzgrau
7024 - graphitgrau

4.2.2 Fassaden

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

§ 3 Fassaden

Glänzende und hochreflektierende Materialien zur Fassadengestaltung sind nicht zulässig.

4.2.3 Werbeanlagen

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

§ 5 Werbeanlagen

- (1) *Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und zweckbezogen zur Orientierung oder Identifikation der campingplatzbezogenen Angebote zulässig. Stätten der Leistung sind Bereiche, die als Läden, Schank- und Speisewirtschaften oder Rezeption genutzt werden.*
- (2) *Die Größe einer Werbeanlage darf je gewerbliche Einrichtung 1,5 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, angestahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und Lichtintensität wechselt sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht.*
- (5) *Nicht ständige Werbeanlagen wie Fahnen, Abdeckplanen o.ä. sind von diesen Regelungen nicht betroffen.*

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

Dabei darf die Größe der Werbeanlagen je gewerbliche Einrichtung 1,5 m² und eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.

Für Hinweisschilder an Gebäuden und freistehende Hinweisschilder gilt, dass sie eine Größe von 1 m² nicht überschreiten dürfen. Zwischen den freistehenden Hinweisschildern, d.h. die Schilder, die auf die Campingnutzung hinweisen, muss ein Mindestabstand von 50 m gehalten werden. Diese Einschränkungen gelten nicht für Hinweisschilder und Informationstafeln, die dem Schutz von Natur und Landschaft dienen.

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

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

4.2.4 Einfriedungen

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

§ 6 Einfriedungen

Einfriedungen ab 1,0 m Höhe, auch zwischen den Baugrundstücken, sind nur als lebende Einfriedungen (Sträucher, Hecken) zulässig. Die Artenauswahl richtet sich nach der Artenliste gem. § 8 Abs. 7 der bodenrechtlichen Festsetzungen.

4.3 Verkehrsflächen

Äußere Erschließung

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

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Anbindung des Campingplatzes an die K 10 auch im Prognosezeitraum (bei Erweiterung des Campingplatzes) im heutigen Ausbauzustand über

eine sehr gute Verkehrsqualität der Stufe A (bedeutet freien Verkehrsfluss) verfügt. Ein Linksabbiegestreifen ist aus Gründen der Leistungsfähigkeit nicht notwendig.

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

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

Die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden zunächst nur in dem Umfang der bereits bestehenden Zufahrt einbezogen. Langfristig wird der Empfehlung des Gutachters folgend, ein entsprechender Ausbau der Zuwegung angestrebt.

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

Innere Erschließung

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

Die plangebietsinterne Erschließung erfolgt über die bereits bestehenden privaten Erschließungswege des Campingplatzes. Diese weisen unterschiedliche Ausbauzustände aus, sind aber für die Aufnahme des internen Verkehrs ausreichend dimensioniert. Die Haupteerschließung führt ausgehend von der v.g. Zuwegung zunächst nach Süden und anschließend nach Osten und dient dort u.a. der Erschließung der weiteren Betriebsflächen innerhalb des Geltungsbereiches. Der Erschließungsweg bindet im Osten an den östlich dem Plangebiet angrenzenden Wirtschaftsweg an. Über diese bereits bestehende Anbindung soll eine zweite Möglichkeit der (Not-)Ableitung von Verkehren sowie von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen vorgehalten werden. Hierzu wird eine neue Anbindung an die K 10 geschaffen.

Die Zufahrt für Rettungseinsatzfahrzeuge und Fahrzeuge der Ver- und Entsorgungsunternehmen ist gewährleistet.

§ 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.*

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

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.

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

Stellplatzflächen (Ordnung des ruhenden Verkehrs)

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

Anbindung ÖPNV

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

4.4 Wasserflächen

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

4.5 Belange von Natur und Landschaft

4.5.1 Veranlassung / Rechtsgrundlage

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

Die Inhalte der nachfolgenden Kapitel stellen die für die Beurteilung der Belange von Boden, Natur und Landschaft relevanten Aspekte dar, die für die städtebauliche Bedeutung mit Blick auf die bodenrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes von Bedeutung sind.

Im Übrigen wird auf die ausführlichen Ausführungen des Umweltberichtes (Teil II der Begründung) hingewiesen.

4.5.2 Fachplanerische und fachgesetzliche Grundlagen

Landschaftsplan (gem. § 4 NNatSchG)

Für die Stadt Soltau liegt kein Landschaftsplan vor.

Landschaftsrahmenplan (gem. § 3 NNatSchG)

Gemäß dem Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Heidekreis (2013) besitzen die Wald- und Gehölzbestände im Geltungsbereich eine mittlere Bedeutung, der südlich angrenzende Wald eine hohe Bedeutung. Dem künstlichen Teich im Süden des Vorhabenbereichs und einem Teil der Ackerfläche im östlichen Vorhabenbereich wird eine geringe Bedeutung zugeschrieben. Die restlichen Flächen im Geltungsbereich sind lt. LRP von sehr geringer Bedeutung (Karte 1: Arten und Biotope).

Das Plangebiet liegt in der Landschaftsbildeinheit 641/109, welche im LRP mit einer hohen Bedeutung eingestuft ist (Karte 2: Landschaftsbild). Die Landschaftsbildeinheit 641/109 ist der „von Nutzungsvielfalt geprägten welligen Geest“ zuzuordnen. Die südöstlich des Geltungsbereichs verlaufende Bahntrasse ist als Landschaftselement dargestellt.

Karte 3a (Besondere Werte von Böden): Im westlichen Teil ist ein kleinflächiger Bereich als „Extremstandort nass“ dargestellt. Südlich grenzt ebenfalls ein „Extremstandort nass“ an. Die Bereiche der Waldflächen entlang der südlichen Bahnstrecke sind als Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung (Heidepodsol unter Wald) dargestellt.

Für den bereits durch Campingplätze genutzten Bereich des Plangebiets werden im LRP keine Aussagen getroffen. Bei den landwirtschaftlich genutzten Bereichen des Plangebietes handelt es sich lt. LRP um Flächen mit sehr hoher Nitratauswaschungsgefährdung und hoher Winderosionsgefährdung. Im Nordwesten des Plangebiets sind im LRP naturferne Gewässerränder am Harber Mühlenbach und einem weiteren Graben dargestellt. In diesem Bereich wird ebenfalls eine sehr hohe Nitratauswaschungsgefährdung dargestellt (Karte 3b: Wasser- und Stoffretention).

Gemäß Karte 5 (Zielkonzept) sind im Vorhabenbereich zu großen Teilen Flächen der Zielkategorie „Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Im östlichen Plangebiet wird keine Aussage zu Zielkonzepten getroffen. Nördlich ist entlang eines Grabens eine Fläche mit der Zielkonzept-Kategorie „Sicherung und Verbesserung“ dargestellt. Das Ziel dieser Fläche ist ein „durch Gehölze strukturiertes artenreiches Grünland der Auen und sonstiger Niederungen einschließlich ihrer Randbereiche und naturnaher Fließgewässer“.

Für den Großteil des Plangebiets werden keine Schutzgebiete dargestellt (Karte 6). Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets wird eine Fläche mit vorrangigem Einsatz von Naturschutzförderprogrammen dargestellt.

Besonders Geschützte Teile von Natur und Landschaft (BNatSchG, NNatSchG)

Das Plangebiet befindet sich auch außerhalb von bestehenden Schutzgebieten.

Es sind gesetzlich geschützten Biotope (§ 24 NNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG) im Plangebiet vorhanden. Diese werden im Bebauungsplan entsprechend durch Festsetzungen berücksichtigt und in ihrem Bestand gesichert.

Geschützte Tier- und Pflanzenarten gem. §§ 44 und 45 BNatSchG

Gem. §§ 44 und 45 BNatSchG ist zu prüfen, ob europäisch geschützte FFH- Anhang- IV- Arten und die europäischen Vogelarten beeinträchtigt werden können. Hierzu erfolgte eine erste faunistischen Kartierung in 2019 (Handke 2019) im Zuge der FNP-Änderung und eine Nachuntersuchung in 2024 (Handke 2024). Darauf aufbauen liegt zudem ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der IDN Ingenieur-Dienst-Nord GmbH (2026) vor.

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

Die Planung umfasst Waldflächen im Sinne des § 2 NWaldLG und grenzt zudem an diese an.

Dieser Umstand erfordert in der verbindlichen Bauleitplanung eine gesonderte Prüfung der Planung nach Waldrecht. Es ist zu prüfen, ob das Waldrecht und die daraus entstehenden Konsequenzen, wie z.B. Waldabstand, Kompensation nach Waldrecht, Brandschutz und Forstwirtschaft zu berücksichtigen sind.

Bauleitpläne gem. BauGB

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau ist die Fläche für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Harber Nr. 16 als Sonderbaufläche „Freizeit und Fremdenverkehr“ dargestellt. Im Südwesten des Vorhabenbereichs ist eine Fläche für Wald dargestellt. Um die Sonderbauflächen herum sind Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Bebauungsplan Harber Nr. 16 wird mit der parallelen Aufstellung der 72. Änderung des Flächennutzungsplans als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

Bebauungsplan

Für einen Teil des Plangebiets liegt der Bebauungsplan Harber Nr. 4 „Am Zeltplatz“ vor, der mit dem Bebauungsplan Harber Nr. 16 überplant und dadurch aufgehoben wird. Dieser setzt unterschiedliche, für die Errichtung und den Betrieb erforderliche Sondergebiete fest. Zulässig sind bspw. Werkstätten, Gaststätten, Wohnungen für Betriebsinhaber, Zeltplätze, Wohnwagenplätze, Mobilheime.

4.5.3 Kurzdarstellung des Zustandes von Natur und Landschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass der umweltrelevante Bestand in Teil II „Umweltbericht“ detaillierter beschrieben wird und an dieser Stelle nur die für die Begründung der Planentscheidung wichtigen Aspekte kurz dargestellt werden.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet weist insgesamt eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Mensch auf, da eine Wohnumfeldfunktion gegeben ist, durch die eine Empfindlichkeit gegenüber Lärmimmissionen besteht. Das Planungsgebiet liegt in einem überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebiet östlich von Soltau. Westlich grenzt die Ortschaft Harber an. Es bestehen daher schutzwürdige Nutzungen im Umfeld (entsprechend "Wohnbauflächen" und "Dorfgebiete" im gültigen Flächennutzungsplan), deren Beeinträchtigung durch die Darstellungen des Bebauungsplans zu prüfen ist. Östlich schließt ein Gewerbegebiet an. Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in den Festsetzungen zum Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Bislang bestehen verschiedene Arten der Freizeitnutzung auf dem Gelände des Campingplatzes. Es befinden sich keine Rad- oder Wanderwege im Geltungsbereich. Die Wege auf dem Gelände des Campingplatzes dienen den Bewohnern und Besuchern des Campingplatzes als Anfahrtswege und können von Spaziergängern genutzt werden.

Schutzgut Pflanzen / Tiere und biologische Vielfalt

Schutzgut Pflanzen

Innerhalb des Plangebietes werden die Biotoptypen im Umweltbericht detailliert abgebildet und im Hinblick auf die Flächengröße und die ökologische Wertigkeit beschrieben.

Es werden überwiegend Biotoptypen geringer Bedeutung in Anspruch genommen. Der Geltungsbereich wird bereits überwiegend als Campingplatz bzw. Gebiet für den Fremdenverkehr genutzt, sodass hier bereits Vorbelastungen bestehen. Geschützte Biotope werden im Bebauungsplan als geschützte Biotope dargestellt und höherwertige Waldbiotope als Waldflächen. Somit wird der Eingriff auf ein Minimum reduziert. Am 22.05.2025 wurde ein Ortstermin von der Stadt Soltau durchgeführt, an dem die Bäume überprüft wurden. Hierbei wurde festgestellt, dass fünf Bäume bereits gerodet wurden. Für diese ist ein Ausgleich zu erbringen.

Im Untersuchungsgebiet wurden zwei Arten der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen festgestellt, nämlich die Sumpfdotterblume (*Caltha palustris*), die am "Harber Mühlenbach" vorkommt sowie die im angrenzenden Ried wachsende Faden-Binse (*Juncus filiformis*). Beide Arten gelten als "gefährdet" (Rote Liste Status 3). Letztere ist durch die starke Austrocknung des Rieds, möglicherweise auch durch die unmittelbar angrenzende Freizeitnutzung (Rasenflächen) gefährdet (Woesner 2021).

In den Harber Mühlenbach sowie in das Ried wird nicht eingegriffen, sodass keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Schutzgut Tiere

Im Jahr 2024 wurde durch Dipl.-Biol. Uwe Handke eine Brutvogelerfassung im Untersuchungsgebiet durchgeführt sowie im Bereich der Zufahrt zum Campingplatz eine Baumkartierung und Baumhöhlenkartierung. Für die anderen Artengruppen erfolgt eine Potenzialabschätzung hinsichtlich der Habitatstrukturen im Vorhabenbereich.

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 55 bis 56 Brutvogelarten (Reiherente nur Brutverdacht) festgestellt. Die meisten der festgestellten Arten sind ubiquitäre Arten, die nicht als gefährdet eingestuft sind. Im Untersuchungsgebiet wurden siebzehn Vogelarten festgestellt, die in den Roten Listen der Brutvögel Deutschlands (Ryslavy et al. 2020) bzw. der Roten Liste der Brutvögel von Niedersachsen und Bremen (Krüger & Sandkühler 2022) mindestens auf der Vorwarnliste aufgeführt werden.

Die Mehrzahl der gefährdeten Brutvogelarten ist den Gehölzbrütern zuzuordnen. Allerdings lag der Schwerpunkt auf Arten der halboffenen Feldflur bzw. der Dörfer und Stadtrandbereiche. Die Grünland- und Ackerflächen besitzen keine besondere Bedeutung als Brutvogellebensräume. Typische Brutvögel des Offenlandes wie Kiebitz und Feldlerche fehlten im Gebiet, ebenso wie Wiesenvögel (z. B. Wiesenschafstelze und Wiesenpieper).

An den drei Stillgewässern des Untersuchungsgebietes brüteten jeweils zwei Paare der Stockente und des Teichhuhns sowie ein Brutverdacht der Reiherente am Mühlenteich. Röhrichtbrüter fehlten hingegen völlig.

Vier der im Untersuchungsgebiet brütenden Vogelarten, die nach der Bundesartenschutzverordnung streng geschützt sind (Teichhuhn, Turmfalke, Grünspecht und Heidelerche). Diese Vogelarten sind in Niedersachsen noch recht weit verbreitet (Krüger et al. 2014).

Die Erfassung von 3 Brutpaaren des inzwischen in Niedersachsen recht seltenen Girlitzes und das Brutrevier der Heidelerche auf einem Acker sind hervorzuheben. Das Gelände auf dem Campingplatz wird sehr intensiv vom Menschen aufgesucht. Daher überrascht es nicht, dass die hier festgestellten Brutvogelarten wenig störungsempfindlich sind (Bernotat & Dierschke 2021). Es wurden im Gebiet auch keine dauerhaft geschützten Niststätten wie große Baumhöhlen oder Greifvogelhorste (Trautner 2020) gefunden (Handke 2021).

Für die Artengruppe der Brutvögel besteht ein besonderer Schutzbedarf aufgrund des Vorkommens von streng geschützten und gefährdeten Brutvogelarten.

Im Jahr 2024 erfolgte eine Baumhöhlenkartierung durch Dipl.-Biol. Uwe Handke im Bereich der Zufahrt in das Gebiet. An den rd. 40 Bäumen an der Zufahrt zum Campingplatz wurden nur zwei Astlöcher und ein Stammloch gefunden. Alle drei Strukturen waren klein und sind potenziell nur für kleinere Höhlenbrüter als Bruthöhle geeignet oder kämen nur als Sommerquartier für Fledermäuse in Frage. Die Kontrolle dieser drei Strukturen mit dem Endoskop ergab jedoch keine Hinweise auf Fledermausvorkommen.

Im Jahr 2019 wurde von Dipl.-Biol. Uwe Handke eine Baumhöhlenkartierung im Bereich des Campingplatzes sowie eine Fledermauskartierung durchgeführt.

Es konnten sechs Fledermausarten festgestellt werden: Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und das Artenpaar Braunes/Graues Langohr (*Plecotus auritus*/*P. austriacus*), das sich akustisch nicht unterscheiden lässt. Alle vorkommenden Fledermausarten sind streng geschützt.

An einer Feldhecke am östlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Harber Nr. 16 wurde ein Balzrevier der Zwergfledermaus kartiert. Weitere Balzreviere der Zwergfledermaus wurden vor allem randlich an dem Fichten- und Kiefernforst südlich des Campingplatzgeländes und bei den nordwestlichen Bestandsgebäuden vorgefunden. Ein Balzquartier der Rauhautfledermaus wurde am südwestlichen Rand des Plangebiets innerhalb des Eichenmischwaldes kartiert. Die Ackerflächen im Plangebiet wurden von Fledermäusen nur selten zur Jagd genutzt. Die Gewässer zählen alle zu den besonders wichtigen Jagdgebieten für die Fledermäuse.

In den Baumbeständen wurden 30 Bäume gefunden, in denen Spechtlöcher, Astabbrüche oder Stammrisse gefunden wurden, die prinzipiell als Fledermausquartier geeignet waren. Obwohl im Untersuchungsgebiet eine hohe Anzahl älterer Bäume, insbesondere Eichen, aber auch Birken und Fichten vorhanden ist, war das Höhlenangebot in diesen Bäumen relativ gering. Wahrscheinlich hängt dies mit der Freizeitnutzung des Geländes und der damit verbundenen Verkehrssicherungspflicht zusammen, die zu intensiven Baumpflegearbeiten geführt hat. In 18 Bäumen wurden Spechtlöcher gefunden. Dabei handelte es sich um Eichen, Kiefern, Fichten, Birken, Erlen und Zitterpappeln. In keiner dieser Spechtlöcher wurden aber Fledermausquartiere gefunden. Dies gilt auch für die Bäume, in denen Stammrisse oder Astlöcher vorhanden waren (Handke 2021).

Für die Artengruppe der Fledermäuse besteht ein besonderer Schutzbedarf aufgrund des Vorkommens streng geschützter Arten.

Im Untersuchungsgebiet wurden 2019 insgesamt vier Amphibienarten festgestellt: Teichmolch (*Lissotriton vulgaris*), Erdkröte (*Bufo Bufo*), Grasfrosch (*Rana temporaria*), und Teichfrosch (*Pelophylax esculentus*). Alle vier Arten sind in Niedersachsen sehr weit verbreitet und besiedeln ein breites Spektrum von Gewässertypen (Glandt 2011, Günther 1990, NLWKN 2013, Podlousky & Fischer 2015). Diese vier Arten gelten derzeit in Niedersachsen als ungefährdet. Insgesamt stellt vor allem das Badegewässer im Plangebiet einen bedeutsamen Amphibienlebensraum dar (Handke 2021). Für die Artengruppe der Amphibien besteht ein besonderer Schutzbedarf aufgrund des Vorkommens bedeutsamer Amphibienlebensräume.

Reptilien wurden vorhabenbezogen nicht erfasst. Im Heidekreis ist mit den artenschutzrechtlich relevanten Reptilienarten Schlingnatter und Zauneidechse zu rechnen (Landkreis Heidekreis 2013). Im Bereich des südöstlich gelegenen Bebauungsplans Harber Nr. 14 konnten bei Untersuchungen im Jahr 2007 lediglich die besonders geschützten Arten Blindschleiche und Waldeidechse festgestellt werden (BPR 2010). Im Vorhabenbereich ist ein ähnliches Artenspektrum zu erwarten. Aufgrund der Habitatausstattung ist ein Vorkommen

der Schlingnatter oder Zauneidechse im Vorhabenbereich nicht zu erwarten. Für die Artengruppe der Reptilien besteht kein besonderer Schutzbedarf.

Es konnten insgesamt 21 Libellenarten beobachtet werden. Für 20 Arten gab es Fortpflanzungshinweise. Alle nachgewiesenen Arten sind an den Gewässern Niedersachsens verbreitet und ungefährdet (Altmüller & Clausnitzer 2010). Für die Artengruppe der Libellen besteht kein besonderer Schutzbedarf aufgrund des Vorkommens ungefährdeter Libellenarten.

Die Gehölze, Gebüsche und Ruderalfluren sind ein Potenzial als Lebensraum für verschiedene Insektengruppen wie z. B. Heuschrecken, Zikaden, Käferarten, Kleinschmetterlinge, Schlupfwespen, manche Wildbienen, Spinnen und Schnecken. Sie stellen außerdem ebenfalls einen möglichen Lebensraum für Kleinsäuger dar. Die im Gebiet vorkommende halbruderalen Gras- und Staudenflur ist u. a. Nahrungsstätte für Tagfalter, Schwebfliegen, Bienen, Hummeln, Wanzen und Bockkäfer. In Pflanzenstängeln oder Kokons an der höher wachsenden Vegetation können zahlreiche Insekten Überwinterungsräume finden. Für weitere Tierartengruppen besteht kein besonderer Schutzbedarf.

Im Zuge der Umsetzung der Planung kann es durch die Fällung von Bäumen sowie den Rückbau/Umbau bestehender Gebäude zur Beeinträchtigung oder Zerstörung potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten, insbesondere von Brutvögeln und Fledermäusen, kommen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorzusehen.

Schutzgut Boden/Fläche

Im Bereich des Plangebiets liegt laut Bodenübersichtskarte von Niedersachsen im Maßstab 1:50.000 vorwiegend der Bodentyp mittlerer Podsol-Braunerde vor, im Nordosten im Bereich der Zuwegung der Bodentyp mittlerer Kolluvisol. Im Süden besteht kleinflächig tiefer Podsol-Gley sowie im Westen Tiefer Gley mit Erdniedermoorauflage.

Es befinden sich somit kohlenstoffreiche Böden am westlichen Rand des Plangebietes. 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 Harber Nr. 16 insofern nicht.

Für den Vorhabenbereich wird im Landschaftsrahmenplan (Landkreis Heidekreis 2013) keine Aussage getroffen. Für angrenzende Bereiche im Westen und Süden sind teilweise Extremstandorte aufgrund der besonders nassen Böden dargestellt.

Das Plangebiet liegt laut NIBIS (LBEG 2026) nicht in einem Suchraum für schutzwürdige Böden. Die Bodenfruchtbarkeit ist im gesamten Plangebiet gering oder sehr gering.

Schutzgut Wasser

Der Vorhabenbereich liegt im Bereich des Grundwasserkörpers „Böhme Lockergestein links“. Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers wird durch den NLWKN als „gut“ angegeben, der chemische Zustand ebenfalls als „gut“. Es liegen keine Überschreitungen sonstiger Schadstoffe vor.

Die Grundwasseroberfläche liegt laut Karte „Lage der Grundwasseroberfläche 1:50.000“ (LBEG 2026) innerhalb des Planungsgebiets im Osten bei > 70,0 bis 72,5 m NHN und im Westen bei 67,5 bis 70 m NHN.

Die Grundwasserneubildung liegt im Untersuchungsgebiet überwiegend im hohen Bereich von > 350 - 400 mm/a, teilweise liegt sie im zentralen Bereich bei 200 - 300 mm/a und im Bereich des südlich angelegten Teichs bei 0 - 50 mm/a im langjährigen Mittel (1991 - 2020).

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird gemäß NIBIS (LBEG 2026) als „mittel“ bewertet, die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine mit „hoch“. Daher ist eine Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen gegeben.

Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet („Soltau-Schüttenbusch“) liegt ca. 5,8 km, das nächstgelegene Heilquellenschutzgebiet („Heilquelle Soltau“) ca. 5 km westlich des Vorhabensbereichs.

Oberflächengewässer

Im südlichen Geltungsbereich ist ein künstlich angelegter Teich vorhanden, der laut Landschaftsrahmenplan (Landkreis Heidekreis 2013) aus einem quelligen Bereich zu einem Fischteich aufgestaut wurde. Er ist als nur bedingt naturnah bis naturfern zu kennzeichnen und wird als Badestelle des Campingplatzes genutzt. Zudem fließt der Harber Mühlenbach durch das Plangebiet.

Es befinden sich zudem mehrere Stillgewässer innerhalb des Geltungsbereichs sowie der Harber Mühlenbach.

Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet ist der klimaökologischen Region "Geest und -Bördebereich" zuzuordnen. Die klimaökologische Region Geest- und Bördebereich ist gekennzeichnet durch einen relativ hohen Austausch und einen mäßigen Einfluss des Reliefs auf die lokalen Klimafunktionen.

Eine Funktion als Frischluftentstehungsgebiet kommt den südlich gelegenen Waldbereichen im Geltungsbereich zu. Die Ackerflächen besitzen diesbezüglich eine eingeschränkte Funktion. Dem Untersuchungsgebiet kann eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Klima zugewiesen werden.

Verkehrsbedingte Vorbelastungen an Immissionen beschränken sich auf den Nahbereich der K 10 östlich des Geltungsbereichs, der B 71 nördlich sowie der A 7 und der Bahntrasse südlich des Geltungsbereiches.

Laut LBEG (2026) liegt der Jahresniederschlag im Geltungsbereich bei 788 mm/a und die Jahresdurchschnittstemperatur bei 9,4 °C (Klimabeobachtung 1991 - 2020).

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

Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild)

Das Planungsgebiet liegt zum Großteil in der Landschaftsbildeinheit 641/109 gem. Landschaftsrahmenplan (2013). Die Einheit 641/109 umfasst neben Teilen des Geltungsbereichs weitere Bereiche südlich von Tiegen und rund um Harber.

Beide Landschaftsbildeinheiten sind gemäß Landschaftsrahmenplan von hoher Bedeutung. Die Landschaftsbildeinheit 641/109 ist der „von Nutzungsvielfalt geprägten welligen Geest“ zuzuordnen.

Als störende Elemente und Vorbelastungen sind neben den Verkehrswegen (K 10 „Wietzen-dorfer Straße“, B 71, A 7) die Bahnstrecke, der Campingplatz und das Gewerbegebiet nördlich der K 10 zu nennen.

Die Landschaftsbildeinheit 641/109 ist durch einen kleinräumigen Wechsel aus Grünland, Acker sowie Waldresten und Feldgehölzen gekennzeichnet und wird durch eine hohe Zahl an Hecken, Baumreihen und Einzelbäumen gegliedert. Der Campingplatz wird fast vollständig durch dichte Gehölzbestände eingfasst und ist von außen kaum einsehbar (Landkreis Heidekreis 2013).

Die hohe Bedeutung der vom Vorhaben betroffenen Landschaftsbildeinheit gemäß Landschaftsrahmenplan ist im Plangebiet zu relativieren, da im engeren Umfeld Vorbelastungen durch die bestehenden Flächen des Campingplatzes, die B 71, die A 7, die K 10, die Bahnstrecke und das nordöstlich gelegene Gewerbegebiet bestehen. Das Landschaftsbild im Geltungsbereich ist von geringer Bedeutung.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Als kulturelles Erbe werden historisch, architektonisch oder archäologisch bedeutende Stätten und Bauwerke sowie Kulturlandschaften verstanden. Es befinden sich keine Baudenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs. Archäologische Fundstätten sind nach Angaben des NLD (2026) ebenfalls nicht bekannt. Es befinden sich keine Elemente historischer Kulturlandschaften im Untersuchungsgebiet. Im Plangebiet befinden sich jedoch mehrere Fundstellen (FStNr. 58 und 24). Daher ist mit dem Auftreten von Befunden (Bodenverfärbungen) und Funden zu rechnen.

4.5.4 Ermittlung der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 5 NNatSchG ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen (Eingriffe) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Bestand stellt sich überwiegend als bestehendes Fremdenverkehrsgebiet mit kleineren Waldflächen, Stillgewässern sowie Grünland und kleineren Ruderalfluren dar. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Erweiterung des bestehenden Standortes erreicht.

Durch die nördlich verlaufende B 71, die östlich verlaufende K 10, die südlich verlaufende A 7 sowie Bahnstrecke, das nordöstlich gelegen und den bestehenden Campingplatz ist der vorhandene Naturhaushalt des Plangebiets bereits vorbelastet. Durch den Bebauungsplan werden rd. 166.855 m² in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Fremdenverkehr“ umgewandelt. Hierbei werden überwiegend Intensivgrünland, Scherrasen, ein bestehender Campingplatz sowie Gehölzstrukturen überplant.

Die vier Stillgewässer und die Wälder bleiben überwiegend erhalten. Ein Teil des Waldbestandes muss gerodet werden. Hierfür ist eine Waldumwandlung gemäß § 8 NWaldLG erforderlich.

Am Rand des östlichen Plangebiets ist der Erhalt sowie die Anpflanzung von Heckenstrukturen vorgesehen, welche die geplante Campingplatzerweiterung von der freien Landschaft abschirmen. Zudem soll ein bepflanzter Wall als Abschirmung dienen. Im Südosten wird innerhalb einer Fläche mit der Zweckbestimmung "Grünzug" das vorhandene Grünland zu einem Extensivgrünland umgewandelt. Im Nordosten sowie Westen bleiben wertvolle Biotope erhalten und dienen als Maßnahmenflächen für den Artenschutz (CEF-Maßnahmen).

Die aus der Überbauung zu erwartenden negativen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht (Teil II der Begründung) ausführlich dargelegt. Hier sollen Wiederholungen vermieden werden.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ergibt sich aufgrund der festgesetzten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nicht.

4.5.5 Eingriffsregelung

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 5 NNatSchG ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen (Eingriffe) in der Abwägung zu berücksichtigen. Gem. § 1a Abs. 3 BauGB gilt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Flächeninanspruchnahme durch Einrichtungen der Fremdenbeherbergung und der touristischen Infrastruktur sowie Freizeiteinrichtungen mit den dieser Hauptnutzung zugeordneten Folgeeinrichtungen, Nebenanlagen, befestigten Fahrwegen und Spiel- sowie Aktivitätsflächen sind eingriffsrelevant, sofern sie bisher nicht genehmigt wurden. Zusammenfassend sind die folgenden erheblichen Eingriffe in die jeweiligen Schutzgüter zu nennen:

- Schutzgut Tiere und Pflanzen: Verlust von Freiflächen/Lebensräumen (v. a. Grünfläche, Gehölze),
- Schutzgut Boden: Verlust der Bodeneigenschaften und -funktionen nach Versiegelung und Umbau von Boden,
- Schutzgut Wasser: Veränderung der natürlichen Grundwassersituation infolge von Versiegelungen,
- Schutzgut Landschaft: mögliche Errichtung nicht landschaftsangepasster, unmaßstäblicher Baukörper und somit Beeinträchtigungen der Landschaft.

Die aus der Überbauung zu erwartenden negativen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht (Teil II der Begründung) ausführlich dargelegt.

➤ **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden. Dieser Vermeidungsgrundsatz bezieht sich auf die Unterlassung einzelner, von dem Vorhaben ausgehender Beeinträchtigungen und schließt die Pflicht zur Verminderung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot) ein. Dabei ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn das Vorhaben auch in modifizierter Weise (z. B. verschoben oder verkleinert) ausgeführt werden kann, so dass keine oder geringere Beeinträchtigungen entstehen.

Im vorliegenden Bebauungsplan tragen die nachfolgend genannten Festsetzungen bzw. Hinweise zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe in Natur und Landschaft bei:

- Erhalt von mesophilem Grünland
- Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie Einzelbäumen
- Erhalt der Riedbestände
- Angepasste Ausgestaltung der Bauwerke (örtliche Bauvorschriften)
- Allgemeine Schutzmaßnahmen zum Boden
- Allgemeine Schutzmaßnahmen zum Wasser
- Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen der Fauna

➤ **Maßnahmen zum Ausgleich von negativen Auswirkungen**

Aufgrund nicht vermeidbarer nachteiliger Umweltauswirkungen bzw. der erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Möglichkeiten zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Für die Entscheidung des Umfangs des Ausgleichs im Plangebiet ist zwischen den Zielen des Flächensparens und der baulichen Verdichtung auf der einen Seite und der des Ausgleichs am Ort des Eingriffs und dem Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen auf der anderen Seite abzuwägen.

Die nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Lebensräume von Tieren und Pflanzen, die Bodeneigenschaften und -funktionen sowie die Eingriffe in den Wasserhaushalt in Folge der Neuversiegelung von Flächen können nicht vermieden werden und sind auszugleichen. Hierfür werden die nachfolgend dargestellten und im Umweltbericht (Teil II der Begründung) ausführlicher dargelegten Ausgleichsmaßnahmen ergriffen.

- *Private Grünfläche (P1) mit der Zweckbestimmung "Rahmeneingrünung" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) i. V. m. einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB*
- *Private Grünfläche (P2) mit der Zweckbestimmung "Wall" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*
- *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)*
- *Anpflanzen von Bäumen auf Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)*
- *Private Grünfläche (P3) mit der Zweckbestimmung "Grünzug" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*
- *Anbringung von Fledermaus- und Nistkästen (CEF-Maßnahme)*
- *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*

➤ **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz**

Die Eingriffsbewertung und Kompensationsermittlung wird auf der Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung vom Niedersächsischen Städtetag (2013) durchgeführt. Das heißt, die flächenmäßige Erfassung des Eingriffs und die rechnerische Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs erfolgen auf der Grundlage der Biotoptypen. Soweit Funktionen besonderer Schutzwürdigkeit erheblich beeinträchtigt werden, ist eine verbal-argumentative, die rechnerische Bilanzierung ergänzende Gegenüberstellungen von Eingriff und Ausgleich vorzunehmen. Das gleiche gilt für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Basis der vorliegenden Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Für das bestehende Campingplatzareal „Ferienparadies Mühlenbach“ liegt für Teilflächen bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan Harber Nr. 4 „Am Zeltplatz“ vor. In der Bilanzierung wurden hier die Festsetzungen des Bebauungsplans Harber Nr. 4 den geplanten Festsetzungen gegenübergestellt.

Gleiches gilt für den Bebauungsplan Harber Nr. 15 „Gewerbegebiet Soltau Ost II“, der im Nordosten kleinflächig innerhalb des Geltungsbereichs liegt. Hier wurden die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Strauch-Baumhecke (HFM) eingestuft.

Zudem weicht die Biotoptypenkartierung teilweise von den Ergebnissen des forstlichen Gutachtens ab. Bestände, die in der Biotoptypenkartierung als Wald erfasst wurden, aber nicht im forstlichen Gutachten aufgelistet werden, werden in der Bilanz trotzdem als Waldbiotoptypen

berücksichtigt. Für den Waldrechtlichen Ausgleich werden jedoch nur die Angaben aus dem forstlichen Gutachten berücksichtigt. Flächen, die ausschließlich im forstlichen Gutachten als Wald ausgewiesen sind, werden dem Wertfaktor 1 zugeordnet, da der erforderliche Waldausgleich nach den Vorgaben des Waldrechts erfolgt. Im Geltungsbereich sind gemäß forstlichem Gutachten überwiegend Waldbiotoptypen von durchschnittlicher bis überdurchschnittlicher Bedeutung vorhanden (awl 2020). Für die Flächen, die im Bebauungsplan Harber Nr. 16 als „Wald“ ausgewiesen werden, wird daher der Wertfaktor 3 für die Planung angenommen, wenn kein Waldbiotoptyp bei der Biotoptypenkartierung dargestellt wird.

Die Ersatzaufforstungsfläche wird in der Bilanz mit der Wertstufe 1 bewertet, weil der Ausgleich waldderechtlich erfolgt.

Das „Stillgewässer in Grünanlage“ (SXG) weist im bestehenden Bebauungsplan Harber Nr. 4 eine größere Fläche auf als im tatsächlichen Bestand. Daher ergibt sich hier eine Differenz in den Flächengrößen.

Die Bestandsgebäude wurden als versiegelte Fläche im Bestand berücksichtigt.

Flächenwert für Ausgleich = PLANUNG - IST = 444.394 - 444.347 = + 47
--

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die genaue mathematische Herleitung der Kompensationsbilanz, die dem Umweltbericht beigelegt ist, hingewiesen und Bezug genommen.

Als Ergebnis ist zusammenfassend festzustellen, dass das Kompensationserfordernis vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden kann.

➤ **Ermittlung des Ausgleichs- oder Ersatzbedarfs für Waldverluste (Ersatzaufforstung gemäß Waldgesetz)**

Durch das Vorhaben werden Waldflächen in Anspruch genommen, daher ist eine Waldumwandlung gemäß § 8 NWaldLG erforderlich. Es liegt ein forstliches Gutachten für den Vorhabenbereich von alw aus dem Jahr 2020 vor, in dem die Bewertung der Schutz-, Nutz- sowie Erholungsfunktion der einzelnen Waldflächen erfolgt ist. Es ergibt sich demnach ein Kompensationsbedarf von rd. 12.699 m².

Entsprechend den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG „[...] ist [in der Regel] die Flächeninanspruchnahme durch eine flächengleiche Ersatzaufforstung auszugleichen. Die darüberhinausgehende Kompensation der Waldfunktionen soll über andere waldbauliche Maßnahmen zur Stärkung des Naturhaushaltes erreicht werden.“

„Wird eine Ersatzaufforstung kombiniert mit einem qualitativen Ausgleich oder anderen Maßnahmen, so ist für diesen Teil der Kompensation ein neuer Flächenumfang zu ermitteln, der das Dreifache des noch auszugleichenden Kompensationsumfangs nicht überschreiten soll. Hilfsweise kann die Fläche über eine Wertrelation einer Ersatzaufforstung hergeleitet werden“ (ebd.).

Insgesamt kann die Ersatzaufforstung daher auch im Umfang von rd. 9.013 m² sowie weitere waldbauliche Maßnahmen zur Stärkung des Naturhaushaltes im Umfang von rd. 3.686 bis 11.058 m² vorgesehen werden.

Diese Ersatzaufforstung erfolgt im Umfang von rd. 12.927 m² (benötigt werden 12.869 m² davon 12.699 m² für die Waldumwandlung sowie 170 m² für Einzelbäume) auf Ackerland zugeordnet zu vorhandenem Waldbestand. Ziel ist die Entwicklung eines Laubholzmischbestandes mit standortheimischen und standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern sowie entsprechender Waldränder bestehend aus einheimischen Gehölzen. Sofern die Standortkartierung nichts anderes zulässt, ist die Pflanzung von Kiefern (*Pinus sylvestris*) bis zu einem Anteil von 15 % zulässig.

Die Ersatzaufforstung ist mit dem zuständigen Forstamt und der Unteren Waldbehörde des Heidekreises abzustimmen. Die aufgeforsteten Flächen werden nach den Grundsätzen des LÖWE-Programms entwickelt und bewirtschaftet.

Sie ist spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Harber Nr. 16 auszuführen.

Den Anforderungen des NWaldLG und den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl. d. ML v. 5. 11. 2016) wird entsprochen.

4.6 Immissionsschutz

4.6.1 Grundlagen

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

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

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

a. Verkehrslärmemissionen:

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

b. Gewerbelärmemissionen:

- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (Bebauungsplan Harber Nr. 15 „Gewerbegebiet Soltau Ost II“)
- Sondergebiet „Hersteller-Direktverkaufszentrum“ gem. § 11 BauNVO (Bebauungsplan Harber Nr. 14 „Factory-Outlet-Center Soltau“)
- eingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO (Bebauungsplan Harber Nr. 9/2 „Gewerbe- und Industriegebiet Soltau-Ost (westlicher Teil)“)
- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, Industriegebiet gem. § 9 BauNVO (Bebauungsplan Harber Nr. 3/2 „An der Moider Halbe“)

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

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

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

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

4.6.2 Schutzwürdigkeit der Arten der Nutzungen/Beurteilungsgrundlagen

- ***Schutzanspruch***

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

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

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

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

Definition der Schutzansprüche für Flächen im Plangebiet

In dem hier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Harber Nr. 16 sind ausschließlich sonstige Sondergebiete gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für Campingplatzgebiete werden weder in der TA Lärm (Gewerbe) noch in der 16. BImSchV (Verkehr) Immissionsrichtwerte – bzw. -grenzwerte genannt. Lediglich im Beiblatt 1 zur DIN 18005 finden sich Orientierungswerte die mit denen für Allgemeine Wohngebiete (WA) bzw. Kleinsiedlungsgebieten (WS) identisch sind.

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

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

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

Die Stadt Soltau entscheidet sich unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen sowie der konkret innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Nutzungen für einzuhaltende Zielwerte analog eines Mischgebietes (MI) von 60 dB(A) tags und 50/45 dB(A) nachts. Dies trägt der örtlichen Sondersituation Rechnung, wonach insbesondere feste Behausungen (Hotel, Ferienhäuser) und Mobilheime zur Vermietung an einen wechselnden Personenkreis vorgesehen sind, wodurch eine höhere Fluktuation und ein touristischerer Charakter vorausgesetzt werden kann als an vergleichbaren Campingplatzstandorten mit einem erhöhten Anteil an Dauercampers und zudem die ebenfalls vorgesehenen ergänzenden Freizeitangebote mit Blick auf den Fremdenverkehr und einem wechselnden Nutzerkreis zu einer entsprechenden Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen beitragen wird. Die Schutzansprüche können daher höher angesetzt werden als bei einem Platz mit geringerem Wechsel.

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

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

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

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

• **Beurteilungsgrundlagen Lärmimmissionen**

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

WA-Gebiet tags 55 dB(A) und nachts 45/40 dB(A)

MI-/MD-Gebiet tags 60 dB(A) und nachts 50/45 dB(A)

GE-Gebiet tags 65 dB(A) und nachts 55/50 dB(A)

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

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

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

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

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

- **Beurteilungsgrundlagen Geruchsimmissionen**

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

4.6.3 Lärmimmissionen (Beurteilung unterschiedlicher Lärmarten)

a. Gewerbe

Bezogen auf die von den umliegenden Gewerbe- und Industriegebieten auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärmimmissionen, kann davon ausgegangen werden, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für MI-Gebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 16 weitgehend eingehalten werden. Unter Berücksichtigung eines 40 m breiten Abstandstreifens (festgesetzte private Grünfläche P1 und P2) zwischen dem östlich unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiet „Soltau Ost II“ und dem geplanten sonstigen Sondergebiet als nicht schutzbedürftige Fläche, kann festgestellt werden, dass die Orientierungswerte westlich des Abstandstreifens im Plangebiet sicher eingehalten werden.⁶

- *Wirkung von Lärmschutzwällen und anderen Hindernissen*

Da aus dem östlich gelegenen Gewerbegebiet „Gewerbelärm“ entsteht und auf das sonstige Sondergebiet einwirkt, soll über die Errichtung eines Lärmschutzwalles zu einer weitergehenden Reduzierung des gewerblich bedingten Lärms beigetragen werden.

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche (P2) mit der Zweckbestimmung „Wall“ soll daher die Errichtung einer Verwallung grundsätzlich ermöglicht werden.

§ 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:*

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

2. *Die Begründung der Lärmschutzeinrichtung richtet sich nach § 5 (3) der textlichen Festsetzung.*

b. Straßen- und Schienenverkehr

Aus den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung ist ersichtlich, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte im Wesentlichen in der Nachtzeit zu beachten ist. Am Tage beschränkt sich die Überschreitung des Orientierungswerts für MI-Gebiete lediglich auf einen sehr kleinen Bereich im Nordosten, für den eine private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt wird bzw. der sich auf den bestehenden Wirtschaftsweg bezieht. Die Summenpegel aus Straßen -und Schienenverkehrslärmimmissionen zeigen darüber hinaus, dass auch der Einfluss der Schienenverkehrsgeräusche von der DB-Strecke 1960 im Prognosefall 2030 insbesondere in der Nachtzeit die Verkehrslärsituation im betrachteten Bereich wesentlich bestimmt. Hier werden die Orientierungswerte von 50 dB(A) nachts im östlichen Plangebiet überschritten.

Wegen der ermittelten Überschreitung der Orientierungswerte in der Nachtzeit sind, insbesondere mit Bezug auf die geplante Errichtung von Ferienhäusern und einen möglichen Ausbau des Hotels, entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz in den Bebauungsplan aufzunehmen.⁷

• *Wirkung von Lärmschutzwällen und anderen Hindernissen*

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

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

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

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

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

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

(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.

c. Ausbau der Zufahrtstraße (16. BImSchV)

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

d. Windenergieanlagen

In ca. 800 m Entfernung nördlich des geplanten Gebietes befinden sich zwei Windenergieanlagen. 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

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

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.

e. Nato-Truppenübungsplatz

Auf das Plangebiet können militärische Schallimmissionen des Nato-Truppenübungsplatzes (Schießplatz gemäß Nr. 10.18, 4. BImSchV) einwirken. In der Vergangenheit wurden diesbezüglich jedoch keine Konflikte bzw. Beschwerden bekannt.

4.6.4 Geruchsimmissionen

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

4.6.5 Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG

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

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

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

4.6.6 Störfallverordnung

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

⁹ § 50 BImSchG

4.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

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

Auf den als Fläche für Wald und private Grünflächen festgesetzten Flächen können die bisherigen Funktionen im Rahmen der o.b. Kaltluftentstehung und des Kaltlufttransportes erhalten und ergänzt werden. Eingriffe in die vorhandenen landschaftlich prägenden Vegetationsstrukturen, insbesondere Waldflächen, werden auf diesen Flächen sowie an den Plangebietsrändern vermieden, so dass sich in diesem Bereich keine negativen Auswirkungen auf die Regulierung des CO₂-Gehaltes der Luft und die Sauerstoffproduktion ergeben. Vielmehr wird dadurch auch die Sauerstoffproduktion als auch die Bindung von Staubpartikeln gefördert und ein Beitrag zur Reduzierung der Bodenerosion geleistet.

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

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

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

5 Sonstige Umweltbelange

5.1 Altlasten und Kampfmittel

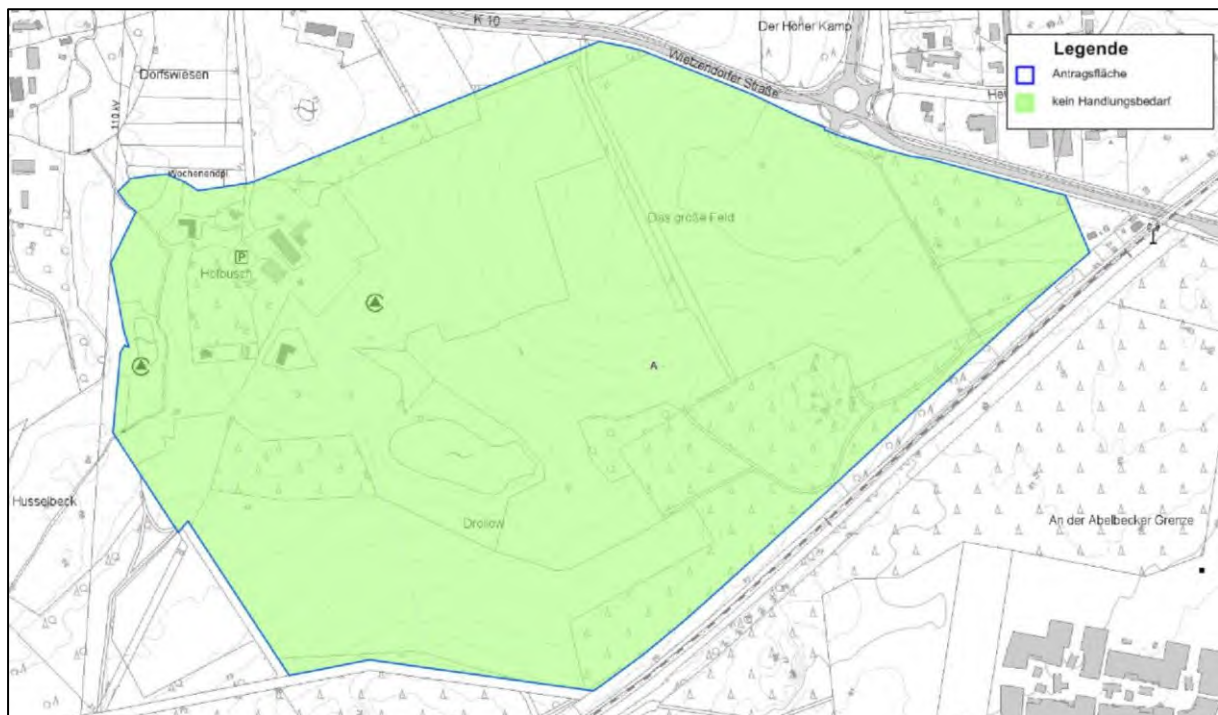
Der Stadt Soltau liegen keine Hinweise vor, die einen Verdacht auf eventuell im Plangebiet vorhandene Altlasten oder Rückstände erwarten lassen. Die zuständige Behörde wird an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

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

Fläche A

- Luftbilder:** Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.
- Luftbildauswertung:** Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Teilbereiche sind aufgrund von Waldflächen nicht auswertbar. Die Betrachtung der Umgebung lässt keine Kampfmittelbelastung vermuten.
- Sondierung:** Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
- Räumung:** Die Fläche wurde nicht geräumt.
- Belastung:** Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.
- Empfehlung:** Kein Handlungsbedarf

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



Hinweise:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN umgehend zu benachrichtigen.

5.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet 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 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.

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

6 Ergebnis der Umweltprüfung

Die Stadt Soltau beabsichtigt, in der Ortschaft Harber den Bebauungsplan Harber Nr. 16 „Sondergebiet Freizeit und Fremdenverkehr südlich der K 10 in Harber“ aufzustellen. Die festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit der besonderen Zweckbestimmung „Freizeit und Fremdenverkehr“ (Teilgebiete SO1 bis SO5) dienen der planungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung eines touristischen Standortes für Freizeit und Fremdenverkehr mit den dieser Hauptnutzung zugeordneten Folgeeinrichtungen, Nebenanlagen, befestigten Fahrwegen und Spielflächen sowie Aktivitätsflächen.

Durch das Vorhaben werden Flächen überplant, die rechtlich als Wald gelten, weswegen eine Waldumwandlung gemäß § 8 NWaldLG erforderlich ist.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) wurde durchgeführt, erforderliche CEF-Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Durch die vorgesehene Planung kommt es mit der zusätzlichen Versiegelung zu einem Eingriff in das Schutzgut Boden und Biotope, der zu kompensieren ist. Die unvermeidbaren Auswirkungen können innerhalb der Planungsfläche kompensiert werden.

Im Rahmen der Waldumwandlung sowie dem Ersatz der gefälltten fünf Bäume sind rd. 12.754

m² Ersatzaufforstung zu leisten. Die Ersatzaufforstung erfolgt innerhalb des Plangebietes.

Es sind keine Schutzgebiete nach §§ 22 bis 29 sowie § 32 BNatSchG und keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotop direkt oder indirekt durch die Planung betroffen. Im Vorhabensbereich verläuft jedoch der nach § 30 BNatSchG geschützte „Mühlenbach“. Erhebliche Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten.

Die durchgeführte Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter verbleiben.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann ausgeschlossen werden.

7 Daten zum Plangebiet

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

Sonstiges Sondergebiet „Freizeit und Fremdenverkehr“ (SO1)	130.112 m ²
<i>davon: Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	<i>3.783 m²</i>
<i>davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	<i>363 m²</i>
Sonstiges Sondergebiet „Freizeit und Fremdenverkehr“ (SO2)	10.906 m ²
Sonstiges Sondergebiet „Freizeit und Fremdenverkehr“ (SO3)	4.239 m ²
Sonstiges Sondergebiet „Freizeit und Fremdenverkehr“ (SO4)	14.861 m ²
<i>davon: Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	<i>2.937 m²</i>
Sonstiges Sondergebiet „Freizeit und Fremdenverkehr“ (SO5)	6.884 m ²
Private Grünfläche „Rahmeneingrünung“ (P1)	10.481 m ²
<i>davon: Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	<i>8.221 m²</i>
<i>davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	<i>2.261 m²</i>
Private Grünfläche „Wall“ (P2)	2.132 m ²
Private Grünfläche „Grünzug“ (P3)	6.987 m ²
Private Grünfläche „Ufergrün“ (P4)	223 m ²
Private Grünfläche „Biotopschutz (Grünland)“ (P5)	11.023 m ²
Private Grünfläche „Biotopschutz (Ried)“ (P6)	2.976 m ²
Fläche für Wald	36.653 m ²
Fläche für Wald (Ersatzaufforstung)	12.927 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleich)	11.496 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.114 m ²
Wasserfläche	11.413 m ²

Gewerbegebiet (Teiländerung Bebauungsplan Harber Nr. 15)	345 m ²
davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	258 m ²
Teilfläche Aufhebung des Bebauungsplanes Harber Nr. 4	2.967 m ²
Teilfläche der Aufhebung des Bebauungsplanes Harber Nr. 15	21 m ²
Plangebiet gesamt	279.760 m²

8 Durchführung des Bebauungsplanes

8.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

8.2 Ver- und Entsorgung

8.2.1 Oberflächenentwässerung

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

Zudem sind die innerhalb der sonstigen Sondergebiete zulässigen befestigten Flächen für Terrassen, Wege, Stellplätze sowie deren Zufahrten so anzulegen, dass eine Versickerung des darauf anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet wird. Der Abflussbeiwert darf 0,6 nicht überschreiten.

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

8.2.2 Abwasserbeseitigung

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

8.2.3 Trink- und Löschwasserversorgung

Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die in der Wietzendorf Straße vorhandenen Leitungen und wird durch die Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG sichergestellt. Bezogen auf die vorliegende Planung gehen die Stadtwerke davon aus, dass die Versorgung auch weiterhin gewährleistet ist. Sollten höhere Abnahmeleistungen notwendig werden, sind diese im Vorfeld mit den Stadtwerken abzuklären.

Brandschutz

Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 1.600 l/min (96 m³/Std.), über mindestens 2 h Benutzungsdauer im Umkreis jeder baulichen Anlage von maximal 300 m vorzuhalten. Eine erste Löschwasserentnahmestelle mit einer Leistung von mindestens 800 l/min (48 m³/Std.) über eine Benutzungsdauer von mindestens 2 h muss in einer maximalen Entfernung von 150 m Laufweg zu jeder baulichen Anlage vorhanden sein.

Für die Grundversorgung mit Löschwasser (Löschwasserversorgung) hat die Stadt Soltau zu sorgen (Grundsatz; § 2 Abs. 1 Nr. 2 NBrandSchG). Hierfür wird das Trinkwasserrohrnetz der Stadtwerke Soltau GmbH herangezogen. Die für den Brandschutz erforderliche Löschwasserversorgung von anteilig 48 m³/Std. kann über die in den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen bestehenden Hydranten sichergestellt werden. Da die Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nicht vollständig sichergestellt werden kann, sind ergänzende Löschwasserentnahmestellen (z.B. Zisternen, Löschwasser-Sauganschluss am Badensee) für die Sicherstellung des Grundsatzes vorzuhalten. Eine grundsätzliche Umsetzbarkeit dieser ergänzenden Entnahmestellen innerhalb des Plangebietes wurde im Vorwege mit der zuständigen Stelle des Landkreises Heidekreis abgestimmt. Mit dem Grundstückseigentümer wird hierzu ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Jede bauliche Anlage die sich mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt befindet, muss über eine nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr i.V.m. der DIN 14090 ausgeführte Zufahrt verfügen, an deren Ende ausreichende Bewegungsflächen für den Einsatz der Feuerwehr vorzuhalten sind.

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

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

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

8.2.4 Abfallentsorgung

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

Verkehrsflächen sind derart großzügig zu planen, dass eine Straßenführung ermöglicht wird, die den Vorgaben der Unfallverhütungsvorschriften Rechnung trägt. Bei Wohnwegen, die von Müllfahrzeugen nicht befahren werden dürfen (z. B. fehlende oder nicht ausreichende Wendeanlage oder zu geringe Fahrbahnbreite), sollten für die Mülltonnen und Wertstoffsäcke der

Anlieger entsprechend dimensionierte Sammelplätze im Bereich der Einmündung in die nächste für das Müllfahrzeug befahrbare Straße angelegt werden.

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

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

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

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

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

8.2.5 Kommunikationswesen

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

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

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

ist zu beachten.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird das Unternehmen eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Breitbandversorgung

Das Plangebiet ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen. Die Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG geht davon aus, dass die Versorgung auch weiterhin gewährleistet ist. Sollten höhere Abnahmeleistungen notwendig werden, sind diese im Vorfeld mit den Stadtwerken abzuklären.

8.2.6 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität übernimmt die für die Energieversorgung zuständige Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG. Das Plangebiet ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen. Die Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG geht davon aus, dass die Versorgung des Plangebietes auch weiterhin gewährleistet ist. Sollten höhere Abnahmeleistungen notwendig werden, sind diese im Vorfeld mit den Stadtwerken abzuklären.

Wärme-/(Gas-)Versorgung

Das Plangebiet ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen. Erweiterungen sind nicht vorgesehen.

8.3 Baugrund/Erdfallgefährdung

8.3.1 Baugrund

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

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

Für eine Teilfläche im Südwesten des Plangebietes finden sich Torf, Mudde und Schlick, aufgrund dessen eine große Setzungsempfindlichkeit u.a. aufgrund hoher organischer Anteile und/oder flüssiger bis weicher Konsistenz in diesem Bereich vorliegt. Es handelt sich um die Bodenklasse 3, leicht lösbare Bodenart. Baugrundklasse: organische Lockergesteine über nichtbindigen, grobkörnigen Lockergesteinen, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert.

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

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

8.3.2 Erdfallgefährdung

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

8.4 Maßnahmen zum Bodenschutz, Behandlung des Oberbodens

Oberboden ist, sofern für die Realisierung von Bauvorhaben erforderlich, vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Mit Oberboden ist schonend umzugehen. 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).

Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche (z.B. Grünflächen, Freiflächen) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen geschützt werden (z.B. Überfahrungsverbotszonen, ggf. Baggermatten etc.). Vorzugsweise sollen für Lagerflächen und Arbeitsflächen bereits versiegelte Bereiche genutzt 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 und 18915). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

Die Böden im Plangebiet weisen überwiegend nur eine sehr geringe bis mittlere standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit auf, lediglich am westlichen Plangebietsrand finden sich Bereiche mit Böden sehr hoher Verdichtungsempfindlichkeit (siehe entsprechende Auswertungskarte auf dem Kartenserver unter <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>). Verdichtungen und Strukturschäden sollen grundsätzlich 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 des LBEG kann hier als Leitfaden dienen. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

8.5 Kosten

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



Stadt Soltau

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

- Teil II: Umweltbericht -

Vorabzug: 14. August 2026

Aufgestellt:



IDN Ingenieur-Dienst-Nord GmbH
Marie-Curie-Str. 13 · 28876 Oyten
Telefon: 04207 6680-0 · info@idn-consult.de
Telefax: 04207 6680-77 · www.idn-consult.de

Datum:

Projekt-Nr.: **5599-D**

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Veranlassung und Aufgabe	5
1.2	Inhalte und Ziele der Bauleitplanung	6
1.2.1	Bedarf an Grund und Boden	7
1.2.1.1	Sondergebiete	7
1.2.2	Grünordnerische Festsetzungen	10
1.2.3	Wasserflächen	11
1.2.4	Bauweise	11
1.2.5	Erschließung	12
1.2.5.1	Ver- und Entsorgung	13
1.2.6	Standortauswahl	15
1.2.7	Aufhebung des Bebauungsplanes Harber Nr. 4 "Am Zeltplatz"	15
1.2.8	Teilaufhebung des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau Ost II"	16
2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen	17
3	Abgrenzung des Untersuchungsumfangs und des Untersuchungsgebiets	27
4	Bestandsbeschreibung und -bewertung des derzeitigen Umweltzustands, Auswirkungen der Planung	28
4.1	Schutzgut Boden und Fläche	28
4.2	Schutzgut Wasser	33
4.2.1	Grundwasser	33
4.2.2	Oberflächengewässer	34
4.3	Schutzgut Klima und Luft	35
4.4	Schutzgut Mensch	36
4.4.1	Wohn- und Wohnumfeldfunktion	37
4.4.2	Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten	38
4.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	39
4.5.1	Biotoptypen	39
4.5.2	Es werden überwiegend Biotoptypen geringer Bedeutung in Anspruch genommen. Der Geltungsbereich wird bereits überwiegend als Campingplatz bzw. Gebiet für den Fremdenverkehr genutzt, sodass hier bereits Vorbelastungen bestehen. Geschützte Biotope werden im Bebauungsplan als geschützte Biotope dargestellt und höherwertige Waldbiotope als Waldflächen. Somit wird der Eingriff auf ein Minimum reduziert. Am 22.05.2025 wurde ein Ortstermin von der Stadt Soltau durchgeführt, an dem die Bäume überprüft wurden. Hierbei wurde festgestellt, dass fünf Bäume bereits gerodet wurden. Für diese ist ein Ausgleich zu erbringen. Pflanzen	46
4.5.3	Tiere	47
4.5.3.1	Brutvögel	47
4.5.3.2	Fledermäuse	50
4.5.3.3	Amphibien	51
4.5.3.4	Reptilien	52
4.5.3.5	Libellen	53

4.5.3.6	Sonstige Tierarten	54
4.5.3.7	Auswirkungen der Planung	55
4.5.4	Biologische Vielfalt	55
4.6	Schutzgut Landschaft	55
4.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	57
4.8	Wechselwirkungen	58
4.9	Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	58
4.10	Art und Menge der erzeugten Abfälle	59
5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	60
6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	61
6.1	Standortalternativen	61
6.2	Umnutzung von landwirtschaftlicher Fläche und Wald	62
7	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen	64
7.1	Zusammenfassung der Vorhabenwirkung	64
7.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	64
7.3	Eingriffs- Ausgleich-Bilanzierung	69
7.3.1	Gemäß Niedersächsischem Städtetag	69
7.3.2	Wald	75
7.3.3	Bäume	76
7.4	Gemäß NIEDERSÄCHSISCHEM STÄDTETAG (2013) (hier nur analog anzuwenden) können pro Baum 10 m ² Kompensationsfläche angenommen werden. Demnach ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 170 m ² . Die Ersatzpflanzung erfolgt im Zuge der Ersatzaufforstung (siehe Maßnahme E1). Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	78
7.4.1	Plangebietsinterne Kompensationsmaßnahmen	78
7.4.2	Plangebietsexterne Kompensationsmaßnahmen	85
8	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. Artenschutzrechtliche Prüfung	86
9	Zusätzliche Angaben	88
9.1	Vereinbarkeit der Planung mit dem Waldrecht	88
9.2	Vereinbarkeit mit den Bewirtschaftungszielen gemäß § 27 und § 47 WHG	92
9.3	Vereinbarkeit mit umliegenden Schutzgebieten	92
9.4	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	93
9.5	Maßnahmen zur Überwachung	93
10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	94

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1-1:	Flächenbedarf des Bebauungsplans	9
Tabelle 4-1:	Biotoptypen im Untersuchungsgebiet mit Wertstufen nach DRACHENFELS (2024)	40
Tabelle 4-2:	Liste der Baumhöhlen und ähnlicher Strukturen (HANDKE 2024)	50
Tabelle 7-1:	Eingriffs-Bilanz	71
Tabelle 7-2:	Betroffene Waldbestände (Nummerierung aus ALW (2020))	75
Tabelle 7-3:	Ersatzanpflanzungsbedarf	78
Tabelle 7-4:	Artenliste für Gehölze/Laubbäume	84
Tabelle 9-1:	Ersatzaufforstungsbedarf	91

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2-1:	Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des RROP-Entwurfs des Landkreis Heidekreis mit Lage des Vorhabenbereichs (rot markiert), (LANDKREIS HEIDEKREIS 2015).	19
Abbildung 2-2:	Auszug der Karte 1 "Arten und Biotope" des LRP des Landkreises Heidekreis mit Lage des Vorhabenbereichs (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013).	20
Abbildung 2-3:	Auszug der Karte 2 "Landschaftsbild Bewertung" des LRP des Landkreises Heidekreis mit Lage des Vorhabenbereichs (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013).	21
Abbildung 2-4:	Auszug der Karte 3a "Besondere Werte von Böden" des LRP des Landkreises Heidekreis mit Lage des Vorhabenbereichs (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013).	22
Abbildung 2-5:	Auszug der Karte 3b "Wasser- und Stoffretention" des LRP des Landkreises Heidekreis mit Lage des Vorhabenbereichs (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013).	23
Abbildung 2-6:	Auszug der Karte 5 "Zielkonzept" des LRP des Landkreises Heidekreis mit Lage des Vorhabenbereichs (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013).	24
Abbildung 2-7:	Auszug der Karte 6 "Schutzgebiete" des LRP des Landkreises Heidekreis mit Lage des Vorhabenbereichs (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013).	25
Abbildung 2-8:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau	26
Abbildung 4-1:	Auszug aus der Bodenkarte 1 : 50.000 (BK50) von Niedersachsen mit Darstellung der ungefähren Lage des Plangebiets (Quelle: LBEG 2026)	29
Abbildung 4-3:	Ergebnisse der Brutvogelerfassung (HANDKE 2024)	49
Abbildung 4-4:	Artenliste der nachgewiesenen Libellenarten und Häufigkeitsschätzung an den einzelnen Gewässern (HANDKE 2021)	54
Abbildung 4-2:	Darstellung und Nummerierung der bereits gefälltten Bäume	77

Anhang

Anhang 1	52. Änderung des Flächennutzungsplans "Gewerbliche Baufläche östlich des Campingplatzes Am Mühlenbach und Sonderbaufläche Campingplatz Am Mühlenbach in Harber" und Bebauungsplan Harber Nr. 15 "Gewerbe- und Sondergebiet am Mühlenbach". Biotopkartierung (Dipl.-Biol. Elisabeth Woesner 2019)
Anhang 2	52. Änderung des Flächennutzungsplans "Gewerbliche Baufläche Soltau Ost II" und Bebauungsplan Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau Ost II" der Stadt Soltau. Ergebnis der faunistischen Kartierung 2019. Redaktionell überarbeitet Juni 2021 (Dipl.-Biol. Uwe Handke 2021)
Anhang 3	Ergebnisse der Brutvogelkartierung im Bauleitplanverfahren Bebauungsplan Nr. 16 "Erweiterung des Sondergebiets Freizeit und Fremdenverkehr südlich der K 10 in Harber" – Ortsteil Harber/Soltau 2024 (Dipl.-Biol. Uwe Handke 2024)
Anhang 4	Bebauungsplan Harber Nr. 16 "Erweiterung der Sonderbaufläche Freizeit und Fremdenverkehr südlich der K 10 in Harber", Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB, IDN 2025)
Anhang 5	Forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung (alw 2020)

Anlagen

Anlage 1	Biotoptypenplan	1 :	2.000
Anlage 2	Biotoptypenplan Waldbestand	1 :	2.000
Anlage 3	Ersatzaufforstung	1 :	2.000

1 Einleitung

1.1 Veranlassung und Aufgabe

Die Stadt Soltau beabsichtigt, in der Ortschaft Harber den Bebauungsplan Harber Nr. 16 "Sondergebiet Freizeit und Fremdenverkehr südlich der K 10 in Harber" aufzustellen. Zweck ist die Festsetzung von Sondergebieten, die der Erholung dienen. Die festgesetzten Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Freizeit und Fremdenverkehr" (Teilgebiete SO1 bis SO5) dienen der planungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung des bereits ansässigen touristischen Standortes. Dieser beinhaltet Angebote und Nutzungen eines Campingplatzes sowie weiterer Übernachtungsangebote wie ein Hotelbetrieb oder Mobilheime. Dazu finden sich dort ergänzende Angebote und Angebote der touristischen Infrastruktur wie Gastronomie oder Sport- und Freizeitangebote mit (Nah)erholungscharakter. Im weiteren Verlauf wird zur besseren Leserlichkeit das Bestands- und Plangebiet vermehrt als „Campingplatz“ bezeichnet. Gemeint ist dabei immer das „Ferienparadies Mühlenbach“ in seiner Gesamtheit als Standort für Freizeit Fremdenverkehr.

Die unbebauten Flächen im Plangebiet werden überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 16 eine Sonderbaufläche "Freizeit und Fremdenverkehr", "Flächen für Wald", "Flächen für die Landwirtschaft" und kleinflächig im nordöstlichen Bereich eine gewerbliche Baufläche dargestellt.

Für das Plangebiet liegt teilweise der Bebauungsplan Harber Nr. 4 "Am Zeltplatz" sowie der Bebauungsplan Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau Ost II" vor. Das Plangebiet liegt östlich der Ortschaft Harber in der Gemeinde Soltau südlich der B 71 und nördlich der A 7. Bei dem Plangebiet handelt es sich um den bestehenden Campingplatz "Ferienparadies Mühlenbach" sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen und Waldflächen.

Das Plangebiet umfasst dabei die Flurstücke 155, 194/1, 146/32, 146/42, 133/4, 11/3 150/2, 150/4 und 146/8 der Flur 3 in der Gemarkung Harber. Die Zuweisung erfolgt über die Flurstücke 177/4, 62/6 sowie 176/26 der Flur 3 in der Gemarkung Harber.

Im Rahmen des Bauleitplan-Verfahrens ist gemäß § 2 (4) und § 2 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht inklusive

Eingriffsregelung bezogen auf alle Schutzgüter (Mensch, Biotoptypen, Arten, Biologische Vielfalt, Boden/Fläche, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter) zu erstellen.

Zurzeit befindet sich die 72. Änderung des Flächennutzungsplans im Verfahren. Gegenstand der 72. Änderung ist die Erweiterung der Sonderbaufläche Freizeit und Fremdenverkehr südlich der K 10 in Harber.

1.2 Inhalte und Ziele der Bauleitplanung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Harber Nr. 16 "Sondergebiet Freizeit und Fremdenverkehr südlich der K 10 in Harber" dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Entwicklung des bereits lokal vorhandenen Campingplatzbetriebes "Ferienparadies Mühlenbach" zu einer den heutigen und individuellen Anforderungen entsprechende Erholungseinrichtung.

Zu diesem Zweck sollen an dafür geeigneten Standorten zusätzlich zu den bereits bestehenden Campingnutzungen auch Ferienhäuser als zusätzliche Möglichkeit des Aufenthaltes angeboten werden, um weitere Benutzergruppen anzusprechen. Darüber hinaus soll das Angebot um Freizeit-Einrichtungen (Mini-golf etc.) erweitert werden, um die Attraktivität der Erholungseinrichtung insgesamt zu fördern und sich den aktuellen Ausstattungsstandards für Erholungs- und Ferienggebiete anzupassen.

Diese Zielsetzungen sind auch mit dem Campingplatzkonzept der Stadt Soltau vereinbar, wonach das "Ferienparadies Mühlenbach" als ein im Stadtgebiet bestehender Campingplatz entwickelt werden soll. Mit der Erweiterung des Erholungsangebotes wird dieser Zielsetzung entsprochen. In diesem Zusammenhang sollen Festsetzungen des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Harber Nr. 4, die teilweise nicht dem Bestand entsprechen, durch dessen Überplanung angepasst werden, wie es für die Regelung der Erholungsnutzung und grünordnerische Strukturierung erforderlich ist.

Das "Ferienparadies Mühlenbach" fördert regionalökonomische Effekte, wodurch eine Vielzahl unterschiedlicher Wirtschaftszweige, wie Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe innerhalb des Gebietes selbst, in der Stadt Soltau, aber auch bezogen auf die gesamte Region Lüneburger Heide profitieren. Diese Bauleitplanung ist daher zur dauerhaften Sicherung der Leistungsfähigkeit der Erholungs- und Freizeiteinrichtung und damit auch zur Sicherung

und Entwicklung der damit verbundenen Erholungsfunktionen für die Öffentlichkeit sowie zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen erforderlich. Ohne eine entsprechende Überplanung (Aufhebung) des rechtswirksamen Bebauungsplanes und die städtebauliche Erweiterung bzw. Entwicklung des Fremdenverkehrsgebietes wäre eine Anpassung an die aktuellen und zukünftigen Erhorgungsbedürfnisse nicht in dem erforderlichen Maße möglich, so dass die Betriebsentwicklung und die dauerhafte Erhaltung dieser Einrichtung nicht gesichert werden könnten.

1.2.1 Bedarf an Grund und Boden

1.2.1.1 Sondergebiete

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von rd. 27,98 ha. Das Plangebiet setzt sich aus mehreren Teilgebieten (SO1 – SO5) zusammen.

Teilgebiet SO1 und SO2

Das sonstige Sondergebiet SO1 bezieht sich auf die bestehenden Dauercampingplätze und zugeordnete Flächen sowie die Flächen, die für den temporären Campingaufenthalt und die Entwicklung des Campingplatzes vorgesehen sind. Zudem umfasst das sonstige Sondergebiet SO2 den bisherigen Eingangsbereich des bestehenden touristischen Gebietes, in dem neben der Anmeldung auch bereits ein kleinerer Hotelbetrieb vorhanden ist.

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebiets SO1 wird auf Festsetzungen zur GRZ oder GR, ausgenommen der nutzungsbezogenen Festsetzungen gemäß § 1 der textlichen Festsetzungen, aufgrund der Eigenart der zulässigen Nutzungen und dem damit in der Regel nicht verbundenen Versiegelungen von Flächen verzichtet. Für das sonstige Sondergebiet SO2 wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, um dem baulichen Bestand als auch der geplanten baulichen Entwicklung auch vor dem Hintergrund der Gliederung des Sondergebietes in unterschiedliche Teilgebiete Rechnung tragen zu können. Die GRZ gibt den Anteil der max. versiegelbaren Fläche bezogen auf die Grundstücksgröße an. Die festgesetzte GRZ darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, sodass sich eine maximal versiegelbare Grundstücksfläche von 80% ergibt.

Teilgebiet 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, Lese-räume, Räume zur ärztlichen Versorgung und Verwaltung). Das sonstige Sondergebiet SO3 ist zum Teil bereits durch bestehende Baukörper geprägt. Die bestehende Bebauung soll gesichert und durch weitere Folgeeinrichtungen ergänzt werden, gleichzeitig soll das Einfügen neu hinzukommender baulicher Anlagen gewährleistet werden.

Im sonstigen Sondergebiet SO3 sind nur bauliche Anlagen im Sinne von Hauptgebäuden mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 300 m² zulässig. Es befinden sich drei sonstige Sondergebiete SO3 innerhalb des Geltungsbe-reichs, sodass sich eine maximale Versiegelung von 900 m² ergibt.

Teilgebiet SO4

Das sonstige Sondergebiet SO4 soll primär als Zeltplatz genutzt werden und dient daher der Aufstellung von Zelten. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes SO4 wird auf Festsetzungen zur GRZ oder GR, ausgenommen der nutzungsbezogenen Festsetzungen gemäß § 1 der textlichen Festsetzungen, aufgrund der Eigenart der zulässigen Nutzungen und dem damit in der Regel nicht verbundenen Versiegelungen von Flächen verzichtet.

Teilgebiet SO5

Die mit dem Betrieb des touristischen Gebietes verbundenen und erforderlichen Lagerflächen und baulichen Anlagen sollen zukünftig an den Rand des Sondergebietes verlagert und dort auf einer entsprechend dimensionierten Fläche konzentriert werden. Das sonstige Sondergebiet SO5 dient somit der Unterbringung erforderlicher Folgeeinrichtungen in Form eines Bau- und Betriebshofes. Im sonstigen Sondergebiet SO5 wird die GRZ auf 0,8 begrenzt. Im Vergleich zu den weiteren sonstigen Sondergebieten ist für das SO5 eine höhere GRZ erforderlich, da im Zuge der Gliederung des sonstigen Sondergebietes die anrechenbare Fläche entsprechend geringer ist und die in diesem Bereich geplante bauliche Entwicklung eines Bau- und Betriebshofes angemessen berücksichtigt werden soll.

Tabelle 1-1: Flächenbedarf des Bebauungsplans

Festsetzungen	Anteilige Flächengröße	Flächengröße
SO 1 - Fremdenverkehr		130.112 m ²
- davon Erhalt	3.783 m ²	
- davon Anpflanzen	363 m ²	
SO 2 - Fremdenverkehr		10.906 m ²
SO 3 - Fremdenverkehr		4.239 m ²
SO 4 - Fremdenverkehr		14.861 m ²
- davon Erhalt	2.937 m ²	
SO 5 - Fremdenverkehr		6.884 m ²
Grünfläche (P1)		10.482 m ²
- davon Erhalt	8.220 m ²	
- davon Anpflanzung	2.261 m ²	
Grünfläche (P2)		2.132 m ²
Grünfläche (P3)		6.987 m ²
Grünfläche (P4)		223 m ²
Grünfläche (P5)		11.023 m ²
Grünfläche (P6)		2.976 m ²
Wald		36.653 m ²
Wald (Ersatzaufforstung)		12.927 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		11.496 m ²
Gewässer		11.413 m ²
Straßenverkehrsfläche		3.114 m ²
(ersatzlose) Aufhebung B-Plan Nr. 4		2.967 m ²
(ersatzlose) Aufhebung B-Plan Nr. 15		21
Gewerbefläche		345 m ²
- davon Anpflanzen	258 m ²	
Gesamt		279.760 m²

1.2.2 Grünordnerische Festsetzungen

Bauverbotszone "Wald"

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.

Private Grünflächen

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. 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 in Kapitel 7.4.1.

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 (s. Kapitel 7.4.1).

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 (s. Kapitel 7.4.1).

Anlage- und Bewirtschaftungsvorgaben sowie die Artenliste der zu pflanzenden Gehölze ist dem Kapitel 7.4.1 zu entnehmen.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche (**P3**) mit der Zweckbestimmung "Grünzug" ist das vorhandene Grünland zu extensiv genutztem Grünland zu entwickeln. 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.). Innerhalb der privaten Grünfläche sind die für die Erholung und den Aufenthalt erforderlichen Wege zulässig, soweit der Charakter der Hauptnutzung "Grünzug" erhalten bleibt.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche (**P4**) mit der Zweckbestimmung "Ufergrün" sind die Röhrichtbestände dauerhaft zu erhalten.

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

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.

Die genannten Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen auf den jeweiligen Flächen auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 16 fertig zu stellen.

1.2.3 Wasserflächen

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

1.2.4 Bauweise

Für die im Plangebiet innerhalb der sonstigen Sondergebiete SO1 bis SO3 und SO5 zu errichtenden baulichen Anlagen gilt die offene Bauweise mit maximalen Gebäudelängen von 50 m. Für das sonstige Sondergebiet SO4 wird aufgrund der darin zulässigen Art der baulichen Nutzung auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

1.2.5 Erschließung

Äußere Erschließung

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

Für die bereits bestehende und in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogene Zuwegung zum Campingplatz wird seitens des Gutachters aufgrund der bestehenden schmalen Straßenbreite eine Erweiterung auf 5,50 m empfohlen, um zukünftig Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Der Empfehlung des Gutachters folgend, wird die planungsrechtliche Grundlage für einen entsprechenden Ausbau der Zuwegung angestrebt. Die hierfür erforderlichen Flächen werden im vorliegenden Bebauungsplan entsprechend bereits berücksichtigt und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Innere Erschließung

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

Die plangebietsinterne Erschließung erfolgt über die bereits bestehenden privaten Erschließungswege des Campingplatzes. Diese weisen unterschiedliche Ausbauzustände aus, sind aber für die Aufnahme des internen Verkehrs ausreichend dimensioniert. Die Haupteerschließung führt ausgehend von der v.g. Zuwegung zunächst nach Süden und anschließend nach Osten und dient dort u.a. der Erschließung der weiteren Betriebsflächen innerhalb des

Geltungsbereiches. Der Erschließungsweg bindet im Osten an den östlich dem Plangebiet angrenzenden Wirtschaftsweg an. Über diese bereits bestehende Anbindung soll eine zweite Möglichkeit der (Not-)Ableitung von Verkehren sowie von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen vorgehalten werden. Hierzu wird eine neue Anbindung an die K 10 geschaffen.

Die Zufahrt für Rettungseinsatzfahrzeuge und Fahrzeuge der Ver- und Entsorgungsunternehmen ist gewährleistet.

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

1.2.5.1 Ver- und Entsorgung

Oberflächenentwässerung

Das im sonstigen Sondergebiet anfallende abflusswirksame Oberflächenwasser ist auf den Grundstücksflächen durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das anfallende Oberflächenwasser derart zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende der bisher unbebauten Grundstücksflächen an die nächste Vorflut abgegeben wird. Dabei sind die bereits abflusswirksamen befestigten Grundstücksflächen nicht mitzurechnen. Die Abfluss-Spende beträgt 5 l/s und hat bei einem 10-jährlichen Regenereignis. Zudem sind die innerhalb der sonstigen Sondergebiete zulässigen befestigten Flächen für Terrassen, Wege, Stellplätze sowie deren Zufahrten so anzulegen, dass eine Versickerung des darauf anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet wird. Der Abflussbeiwert darf 0,6 nicht überschreiten.

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

Abwasserbeseitigung

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

Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die in der Wietzendorf Straße vorhandenen Leitungen und wird durch die Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG sichergestellt. Bezogen auf die vorliegende Planung gehen die Stadtwerke davon aus, dass die Versorgung auch weiterhin gewährleistet ist. Sollten höhere Abnahmeleistungen notwendig werden, sind diese im Vorfeld mit den Stadtwerken abzuklären.

Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 1.600 l/min (96 m³/Std.), über mindestens 2 h Benutzungsdauer im Umkreis jeder baulichen Anlage von maximal 300 m vorzuhalten. Eine erste Löschwasserentnahmestelle mit einer Leistung von mindestens 800 l/min (48 m³/Std.) über eine Benutzungsdauer von mindestens 2 h muss in einer maximalen Entfernung von 150 m Laufweg zu jeder baulichen Anlage vorhanden sein. Für die Grundversorgung mit Löschwasser (Löschwasserversorgung) hat die Stadt Soltau zu sorgen (Grundsatz; § 2 Abs. 1 Nr. 2 NBrandSchG). Hierfür wird das Trinkwasserrohrnetz der Stadtwerke Soltau GmbH herangezogen.

Abfallentsorgung

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

Abfallbewirtschaftungssatzung der AHK in der jeweils gültigen Fassung.

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

1.2.6 Standortauswahl

Gemäß des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Soltau 2023 stellen die Campingplätze im Stadtgebiet Soltaus eine wichtige Unterkunftsmöglichkeiten für bestimmte Touristen dar, die in Soltau nächtigen wollen. Demzufolge ist der Ausbau der vorhandenen Infrastrukturen für die Sicherung der Übernachtungszahlen in Soltau wichtig. Es muss ein entsprechendes Übernachtungsangebot vorherrschen, um das Ziel Soltaus sich als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen zu etablieren, zu erreichen. Der qualitative Ausbau der vorhandenen Infrastruktur soll daher zukünftig weiter vorangetrieben werden.

Alternative Flächen stehen im Stadtgebiet Soltaus nicht zur Verfügung. Vor allem die Lage, direkt angrenzend an den bestehenden Campingplatz, lässt keine alternative Verwirklichung der Campingplatzerweiterung an anderer Stelle auf Neubaufäche nicht sinnvoll erscheinen.

Über die Jahre ist die touristische Nutzung am bestehenden Standort gewachsen. Neben einer Nutzung durch Wohnwagenstellplätze ist ebenfalls ein Zeltplatz mit angeschlossenem Badesee vorhanden. Dieses Wachstum soll in den kommenden Jahren fortgeführt und das Angebot stetig erweitert werden. Perspektivisch sollen weitere Wochenendhäuser den Campingplatz ergänzen und attraktivieren. Die bestehende Fläche ist für eine solche Angebotserweiterung nicht ausreichend.

1.2.7 Aufhebung des Bebauungsplanes Harber Nr. 4 "Am Zeltplatz"

Für das bestehende Campingplatzareal "Ferienparadies Mühlenbach" liegt für Teilflächen bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan Harber Nr. 4 "Am Zeltplatz" vor. Die darin festgesetzten Nutzungen wurden, ausgenommen der südlichen Anbindungsstraße mit Stellplatzfläche in der Vergangenheit bereits realisiert und weiterentwickelt. Entsprechend sind die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit den aktuellen Nutzungsstrukturen und angestrebten zukünftigen Entwicklungen nicht mehr vereinbar. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Harber Nr. 16 erfolgt somit die Aufhebung des Bebauungsplanes Harber Nr. 4. Die bisherigen zeichnerischen und

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

1.2.8 Teilaufhebung des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau Ost II"

Der Bebauungsplan Harber Nr. 16 sieht im Nordosten eine zusätzliche Erschließung des Plangebietes an die Wietzendorfer Straße (K 10) als Ein- und Ausfahrt für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge vor. Hierzu ist, ausgehend von dem am östlichen Plangebietsrand bereits bestehenden Wirtschaftsweg, die Anlage einer neuen Wegeanbindung an eine bereits bestehende Grabenüberfahrt im Zuge der Wietzendorfer Straße geplant. Zur planungsrechtlichen Sicherung der für diese Anbindung erforderlichen Flächen ist eine Überplanung und damit verbunden eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 erforderlich. Der Bebauungsplan Harber Nr. 15 setzt für die betreffenden Flächen ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i.V.m. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sowie überbaubare Grundstücksflächen fest. Die betreffenden Flächen werden im Zuge der Überplanung durch den Bebauungsplan Harber Nr. 16 als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freizeit und Fremdenverkehr" festgesetzt.

Für eine verbleibende Teilfläche im Nordwesten des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Harber Nr. 15 erfolgt jedoch die vollständige Aufhebung der bislang rechtsverbindlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, da hier eine Umsetzung des Bebauungsplanes bislang nicht erfolgt ist und aufgrund der Überplanung durch den Bebauungsplan Harber Nr. 16 eine vom restlichen Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 losgelöste kleinräumige Gewerbefläche verbleiben würde, die aus dem städtebaulichen Zusammenhang gelöst wird und deren Umsetzung somit absehbar auch nicht mehr erfolgen wird.

2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen

Innerhalb der **Fachgesetze** (jeweils in ihrer zurzeit gültigen Fassung) sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der Umweltprüfung für dieses Untersuchungsgebiet zu berücksichtigen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere die Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG)
- Bundeswaldgesetz (BWaldG) und Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

Die **fachplanerischen Vorgaben**, die sich für das Gebiet ergeben, werden im Folgenden aufgeführt:

Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen

Der Vorhabenbereich liegt östlich der Stadt Soltau, die in der Darstellung des gültigen LROP (Neubekanntmachung 2017) als Mittelzentrum gekennzeichnet ist. Die Bahnstrecke Richtung Munster ist als Hauptbahnstrecke, die B 71 als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Länderübergreifender (Bundes-) Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (2021)

Hochwasserrisikomanagement:

I.1.1 (Z): Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ist es erforderlich, die Hochwasserrisiken auf Grundlage der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen. Diese Prüfung umfasst nicht nur die Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und dessen räumliche sowie zeitliche

Ausdehnung, sondern auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Zusätzlich sind die verschiedenen Empfindlichkeiten und Schutzbedarfe der unterschiedlichen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Risikoanalyse einzubeziehen.

Es werden die gemäß BSSR (2024) geforderten Daten abgefragt und im Folgenden beschrieben.

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.

Klimawandel und -anpassung:

I.2.1 (Z): Die Auswirkungen des Klimawandels in Bezug auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, Starkregen oder das Eindringen von Meerwasser in Küstengebiete sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, einschließlich der Siedlungsentwicklung, vorausschauend zu prüfen. Dabei sind die bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten heranzuziehen.

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 Rückhalteeinrichtungen zu beachtenden Regenereignissen sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), (LANDKREIS HEIDEKREIS 2015)

In der Zeichnerischen Darstellung des RROP-Entwurfs des Landkreises Heidekreis (Stand 2015) ist der westliche Vorhabenbereich als bereits vorhandene Bebauung bzw. bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Der östliche Vorhabenbereich wird als Vorbehaltsgebiet für die Erholung sowie als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen dargestellt. Das östlich gelegen Gewerbegebiet und der Siedlungszusammenhang von Harber sind als vorhandene Bebauung gekennzeichnet. Flächen südlich der Bahnstrecke und nördlich des Campingplatzes sind als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft dargestellt, an der Bahnstrecke außerdem als Vorbehaltsgebiet Wald.

Die "Wietzendorfer Straße" ist als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung, die B 71 als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße und die Bahnstrecke als Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke (elektrischer Betrieb) dargestellt. Das Gewerbegebiet nördlich der "Wietzendorfer Straße" weist ein Vorranggebiet Regionales Güterverkehrszentrum mit einem Vorranggebiet Anschlussgleis für Industrie und Gewerbe auf.

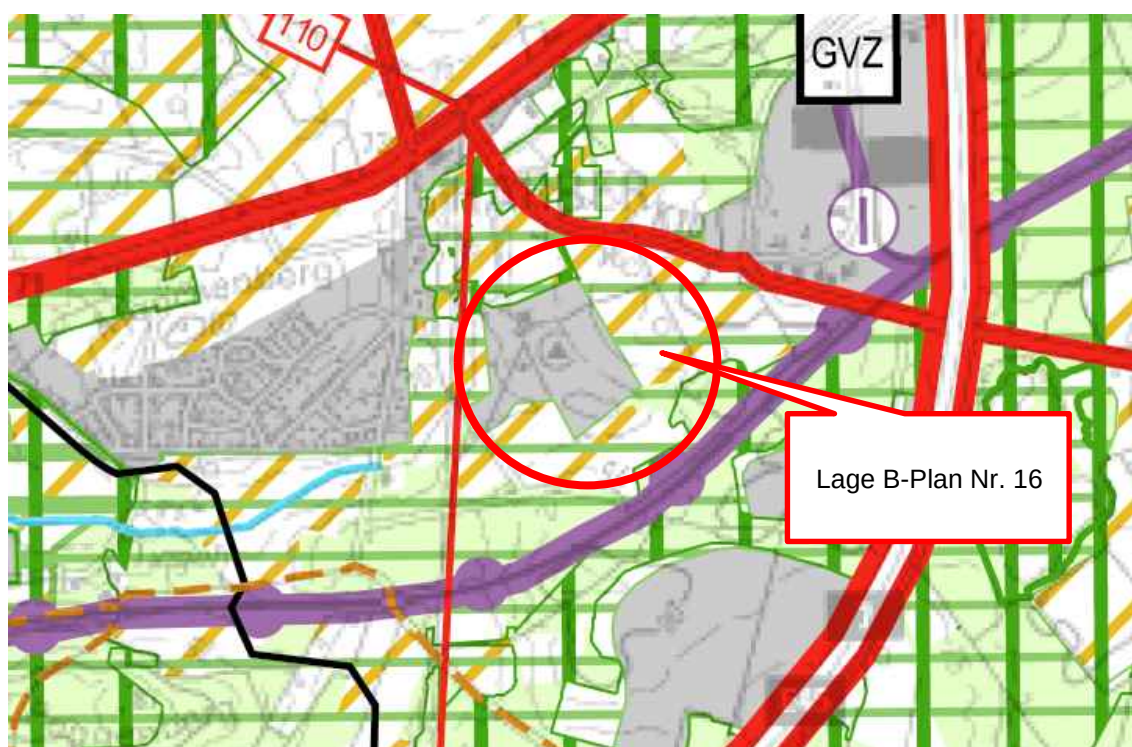


Abbildung 2-1: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des RROP-Entwurfs des Landkreis Heidekreis mit Lage des Vorhabenbereichs (rot markiert), (LANDKREIS HEIDEKREIS 2015).

Landschaftsrahmenplan (LRP), (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013)

Karte 1 (Arten und Biotope): Die Wald- und Gehölzbestände im Geltungsbereich besitzen gemäß LRP eine mittlere Bedeutung, der südlich angrenzende Wald eine hohe Bedeutung. Dem künstlichen Teich im Süden des Vorhabenbereichs und einem Teil der Ackerfläche im östlichen Vorhabenbereich wird eine geringe Bedeutung zugeschrieben. Die restlichen Flächen im Geltungsbereich sind lt. LRP von sehr geringer Bedeutung.

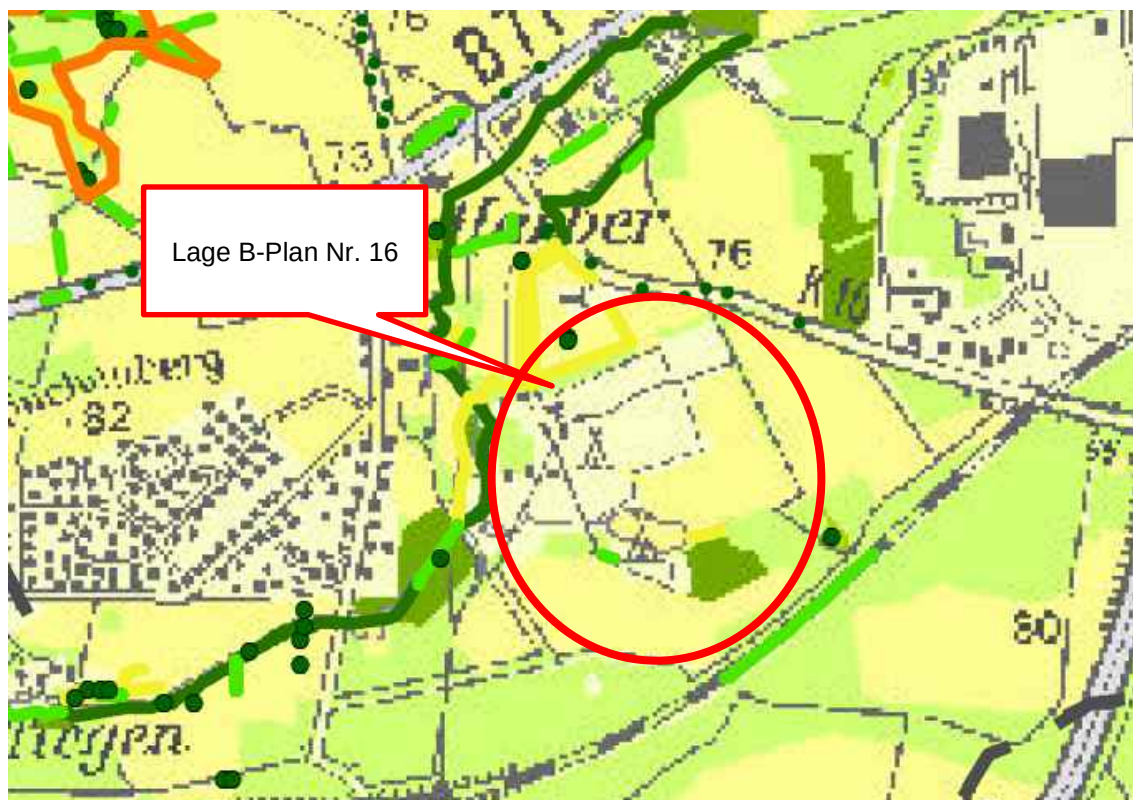


Abbildung 2-2: Auszug der Karte 1 "Arten und Biotope" des LRP des Landkreises Heidekreis mit Lage des Vorhabenbereichs (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013).

Karte 2 (Landschaftsbild): Der Geltungsbereich liegt in der Landschaftsbildeinheit 641/109, welche im LRP mit einer hohen Bedeutung eingestuft ist. Die Landschaftsbildeinheit 641/109 ist der "von Nutzungsvielfalt geprägten welligen Geest" zuzuordnen. Die südöstlich des Geltungsbereichs verlaufende Bahntrasse ist als Landschaftselement dargestellt.

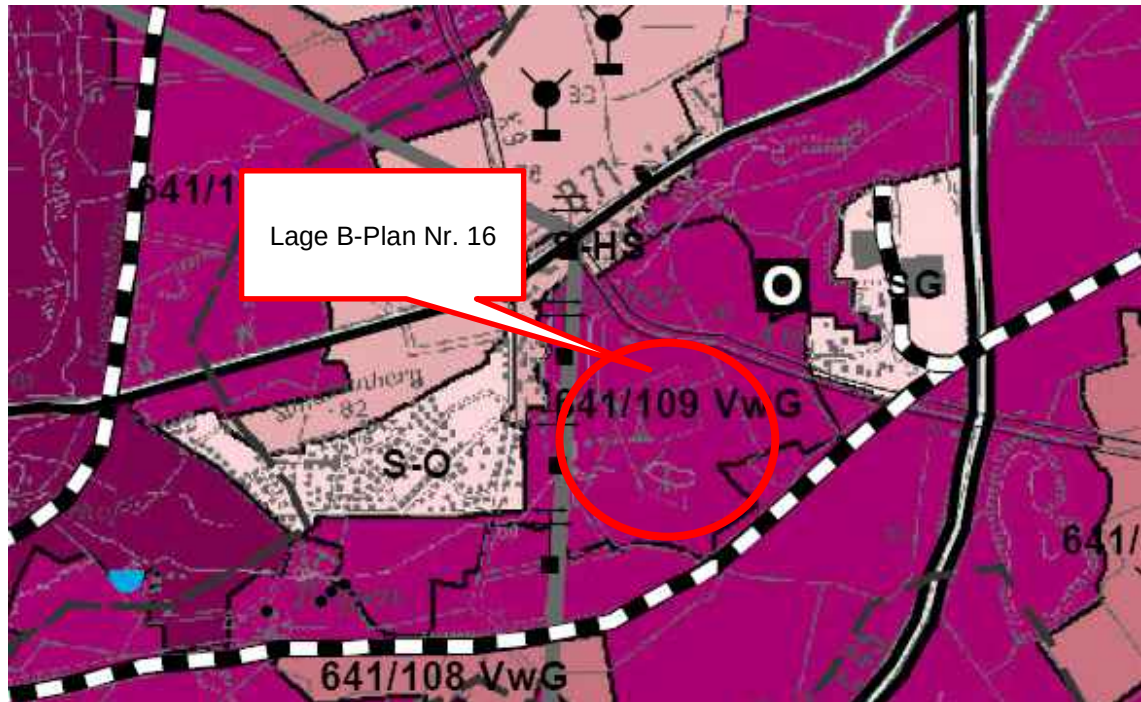


Abbildung 2-3: Auszug der Karte 2 "Landschaftsbild Bewertung" des LRP des Landkreises Heidekreis mit Lage des Vorhabenbereichs (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013).

Karte 3a (Besondere Werte von Böden): Für den Großteil des Vorhabenbereichs trifft der LRP kein Aussagen. Im westlichen Teil ist ein kleinflächiger Bereich als "Extremstandort nass" dargestellt. Südlich grenzt ebenfalls ein "Extremstandort nass" an. Die Bereiche der Waldflächen entlang der südlichen Bahnstrecke sind als Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung (Heidepodsol unter Wald) dargestellt.

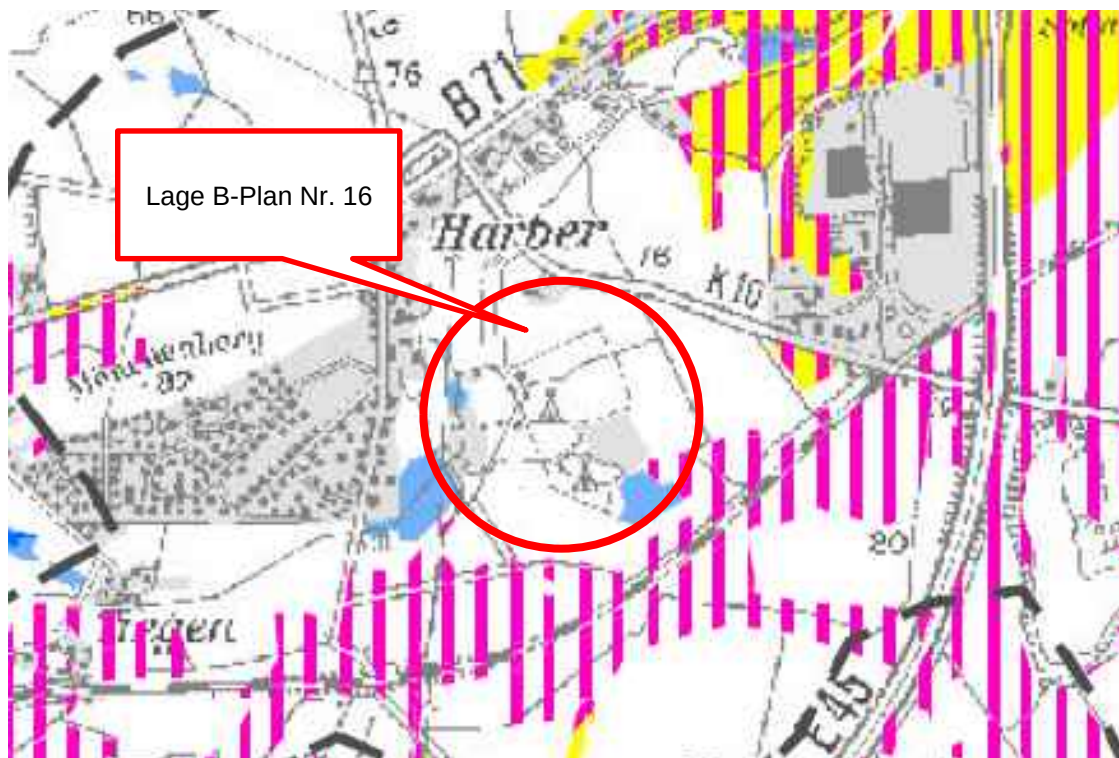


Abbildung 2-4: Auszug der Karte 3a "Besondere Werte von Böden" des LRP des Landkreises Heidekreis mit Lage des Vorhabenbereichs (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013).

Karte 3b (Wasser- und Stoffretention): Für den bereits durch Campingplätze genutzten Bereich des Plangebiets werden im LRP keine Aussagen getroffen. Bei den landwirtschaftlich genutzten Bereichen des Geltungsbereichs handelt es sich lt. LRP um Flächen mit sehr hoher Nitratauswaschungsgefährdung und hoher Winderosionsgefährdung. Im Nordwesten des Plangebiets sind im LRP naturferne Gewässerränder am Harber Mühlenbach und einem weiteren Graben dargestellt. In diesem Bereich wird ebenfalls eine sehr hohe Nitratauswaschungsgefährdung dargestellt.

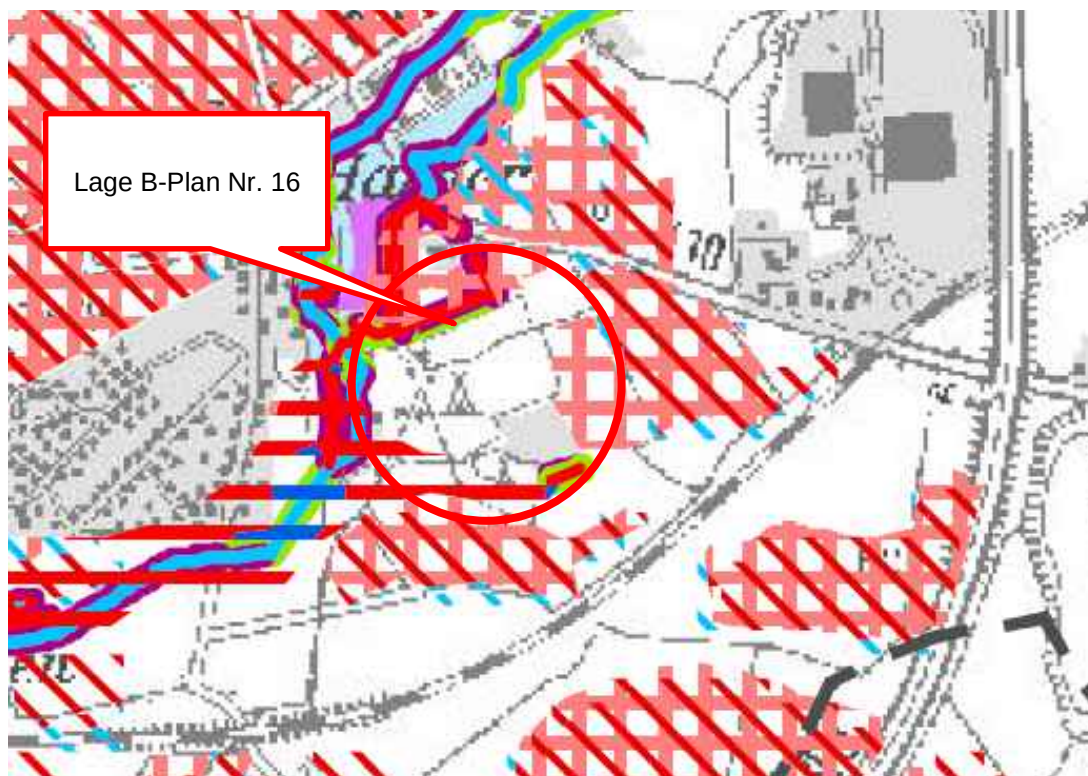


Abbildung 2-5: Auszug der Karte 3b "Wasser- und Stoffretention" des LRP des Landkreises Heidekreis mit Lage des Vorhabenbereichs (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013).

Karte 5 (Zielkonzept): Im LRP sind im Vorhabenbereich zu großen Teilen Flächen der Zielkategorie "Bauleitplanerisch gesicherter Bereich" dargestellt. Im östlichen Plangebiet wird keine Aussage zu Zielkonzepten getroffen. Nördlich ist entlang eines Grabens eine Fläche mit der Zielkonzept-Kategorie "Sicherung und Verbesserung" dargestellt. Das Ziel dieser Fläche ist ein "durch Gehölze strukturiertes artenreiches Grünland der Auen und sonstiger Niederungen einschließlich ihrer Randbereiche und naturnaher Fließgewässer".

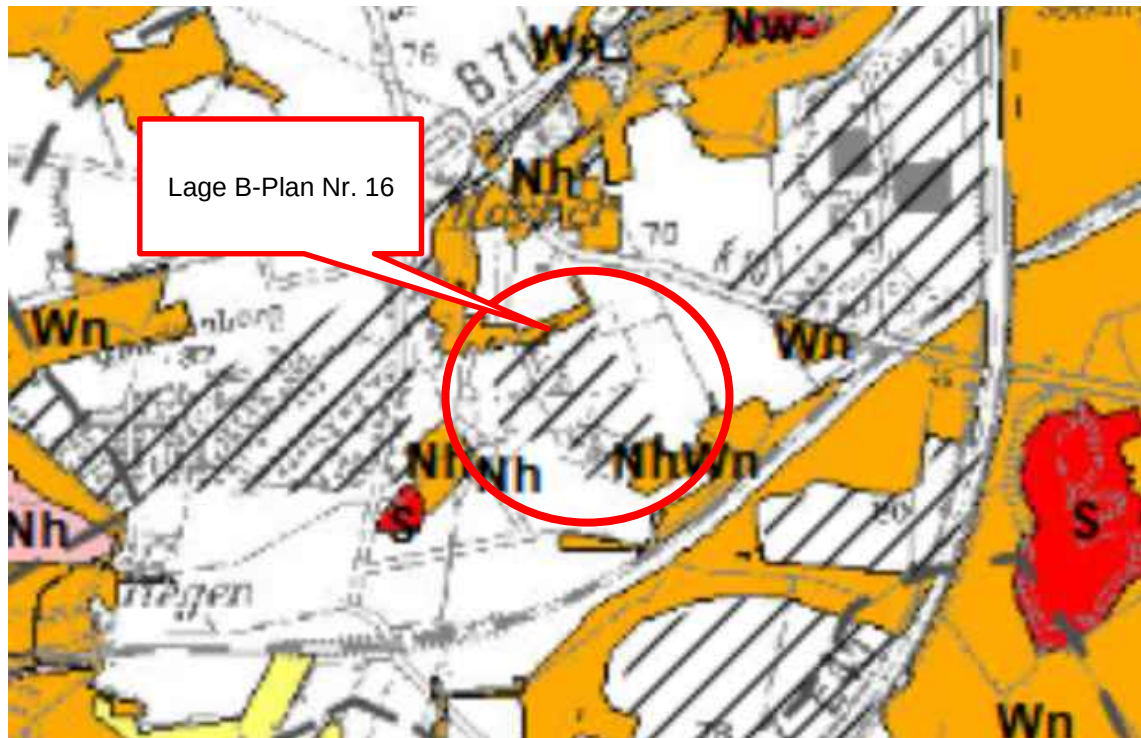


Abbildung 2-6: Auszug der Karte 5 "Zielkonzept" des LRP des Landkreises Heidekreis mit Lage des Vorhabenbereichs (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013).

Karte 6 (Schutzgebiete): Für den Großteil des Plangebiets werden keine Schutzgebiete dargestellt. Im Nordwestlichen Bereich des Plangebiets wird eine Fläche mit vorrangigem Einsatz von Naturschutz-Förderprogrammen dargestellt.

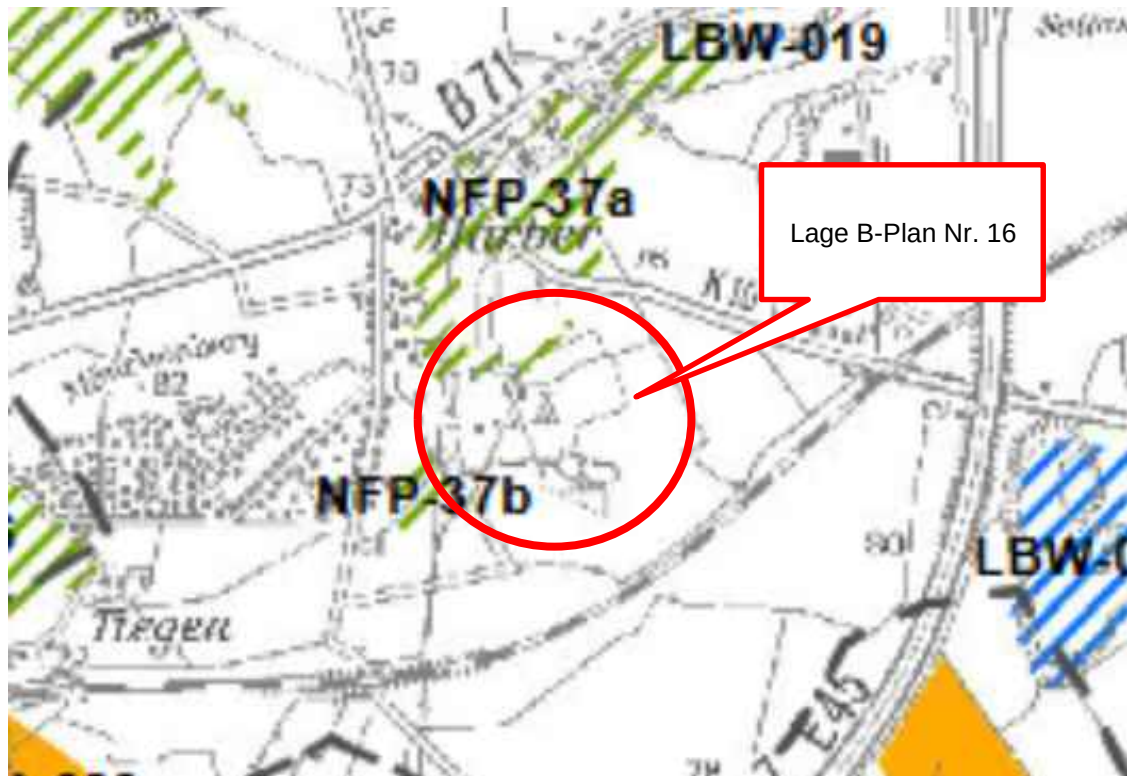


Abbildung 2-7: Auszug der Karte 6 "Schutzgebiete" des LRP des Landkreises Heidekreis mit Lage des Vorhabenbereichs (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013).

Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Soltau

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau ist die Fläche für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Harber Nr. 16 als Sonderbaufläche dargestellt (siehe Abbildung 2-8). Im Südwesten des Vorhabenbereichs ist eine Fläche für Wald dargestellt. Um die Sonderbauflächen herum sind Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

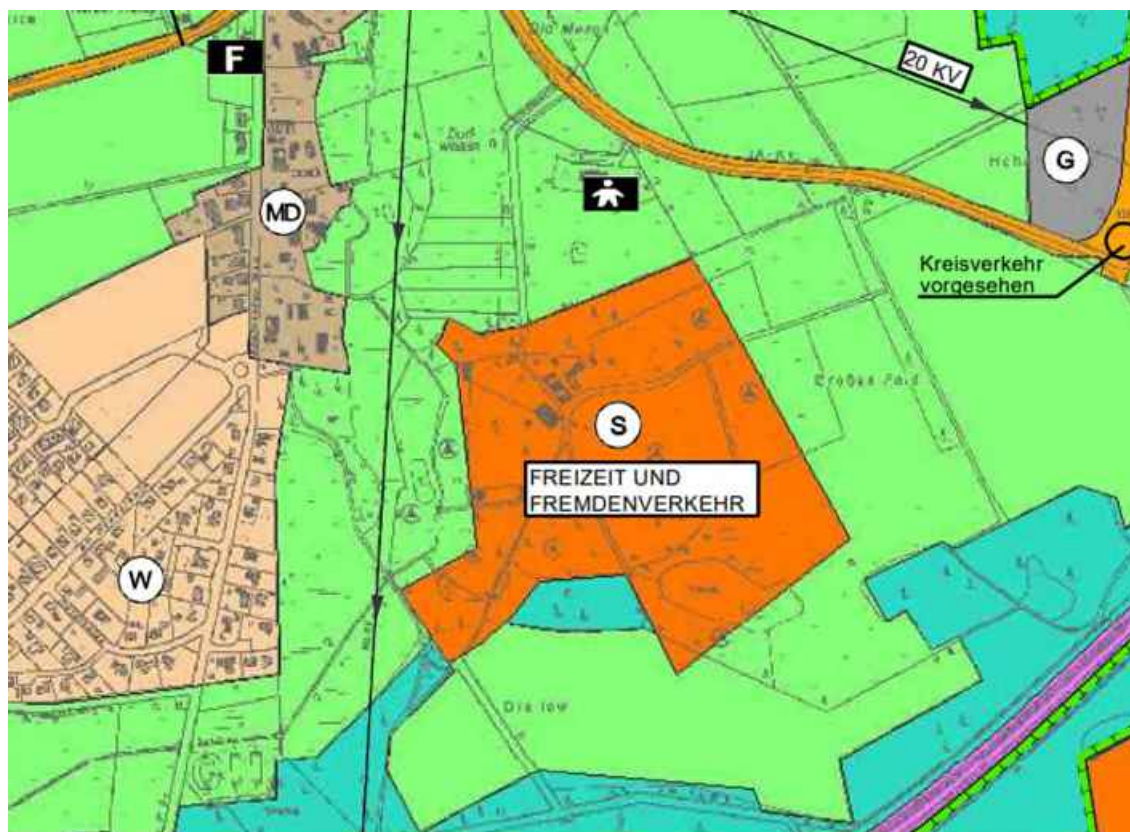


Abbildung 2-8: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 16 wird im wirksamen Flächennutzungsplan fast vollständig als Sonderbaufläche dargestellt, mit Ausnahme einiger Gehölzbestände, welche eine Darstellung als Fläche für Wald aufweisen.

Der Bebauungsplan Harber Nr. 16 wird mit der parallelen Aufstellung der 72. Änderung des Flächennutzungsplans als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

Bebauungsplan

Für einen Teil des Plangebiets liegt der Bebauungsplan Harber Nr. 4 "Am Zeltplatz" vor, der mit dem Bebauungsplan Harber Nr. 16 überplant und dadurch aufgehoben wird. Dieser setzt unterschiedliche, für die Errichtung und den Betrieb erforderliche Sondergebiete fest. Zulässig sind bspw. Werkstätten, Gaststätten, Wohnungen für Betriebsinhaber, Zeltplätze, Wohnwagenplätze, Mobilheime.

3 Abgrenzung des Untersuchungsumfangs und des Untersuchungsgebiets

Bei der Umweltprüfung sind die Wirkungen der durch den vorbereitenden Bauleitplan ermöglichten Eingriffsvorhaben auf die Einzelbelange des Natur- und Umweltschutzes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu beschreiben und zu bewerten.

Der Untersuchungsraum für die Schutzgüter muss mindestens das vom betrachteten Bereich des Bebauungsplans voraussichtlich erheblich beeinflusste Gebiet (Wirkraum) enthalten. Aufgrund der voraussichtlichen Wirkungen außerhalb der unmittelbar physisch betroffenen Flächen ist bei der vorliegenden Planung (Sonderbaugebiet) unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die nördlich verlaufende B 71, die südlich verlaufende A 7, die südlich verlaufende Bahntrasse sowie den bestehenden Campingplatz von einer geringen Reichweite der Wirkungen auszugehen.

Auswirkungen geringer Reichweite können die Schutzgüter Mensch sowie Tiere und deren Lebensräume und auch das Landschaftsbild betreffen. Entsprechend wird ein Wirkraum von rd. 50 m Radius um den Geltungsbereich betrachtet. Bezüglich des Schutzguts Mensch wird die umliegende Wohnnutzung betrachtet. Bei den übrigen Schutzgütern beschränkt sich die Betrachtung im Wesentlichen auf den Geltungsbereich.

4 Bestandsbeschreibung und -bewertung des derzeitigen Umweltzustands, Auswirkungen der Planung

4.1 Schutzgut Boden und Fläche

Boden im Sinne des BBodSchG ist die obere Schicht der Erdkruste, soweit sie Träger der im folgenden genannten Bodenfunktionen ist, einschließlich der flüssigen Bestandteile (Bodenlösung) und der gasförmigen Bestandteile (Bodenluft), ohne Grundwasser und Gewässerbetten. Der Boden erfüllt im Sinne dieses Gesetzes (vgl. § 2 BBodSchG)

1. natürliche Funktionen als
 - Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
 - Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
 - Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie
3. Nutzungsfunktionen als
 - Rohstofflagerstätte,
 - Fläche für Siedlung und Erholung,
 - Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
 - Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Im Bereich des Plangebiets liegt laut Bodenübersichtskarte von Niedersachsen im Maßstab 1 : 50.000 vorwiegend der Bodentyp mittlerer Podsol-Braunerde vor, im Nordosten im Bereich der Zuwegung der Bodentyp mittlerer Kolluvisol. Im Süden besteht kleinflächig tiefer Podsol-Gley sowie im Westen Tiefer Gley mit Erdniedermoorauflage. Kohlenstoffreiche Böden spielen eine wichtige Rolle im globalen Kohlenstoffkreislauf und haben verschiedene Funktionen.

Kohlenstoffreiche Böden, wie sie z. B. in Mooren vorkommen, speichern große Mengen an Kohlenstoff, der als organische Substanz im Boden gebunden ist. Diese Böden wirken als Kohlenstoffspeicher, indem sie Kohlenstoff aus der Atmosphäre aufnehmen und langfristig speichern, was zur Minderung des Treibhauseffekts beiträgt. Durch die Speicherung von Kohlenstoff wirken diese Böden somit als natürliche Klimaregulatoren.

Für den Vorhabenbereich wird im Landschaftsrahmenplan (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013) keine Aussage getroffen. Für angrenzende Bereiche im Westen und Süden sind teilweise Extremstandorte aufgrund der besonders nassen Böden dargestellt.

Das Plangebiet liegt laut NIBIS (LBEG 2026) nicht in einem Suchraum für schutzwürdige Böden. Die Bodenfruchtbarkeit ist im gesamten Plangebiet gering oder sehr gering.

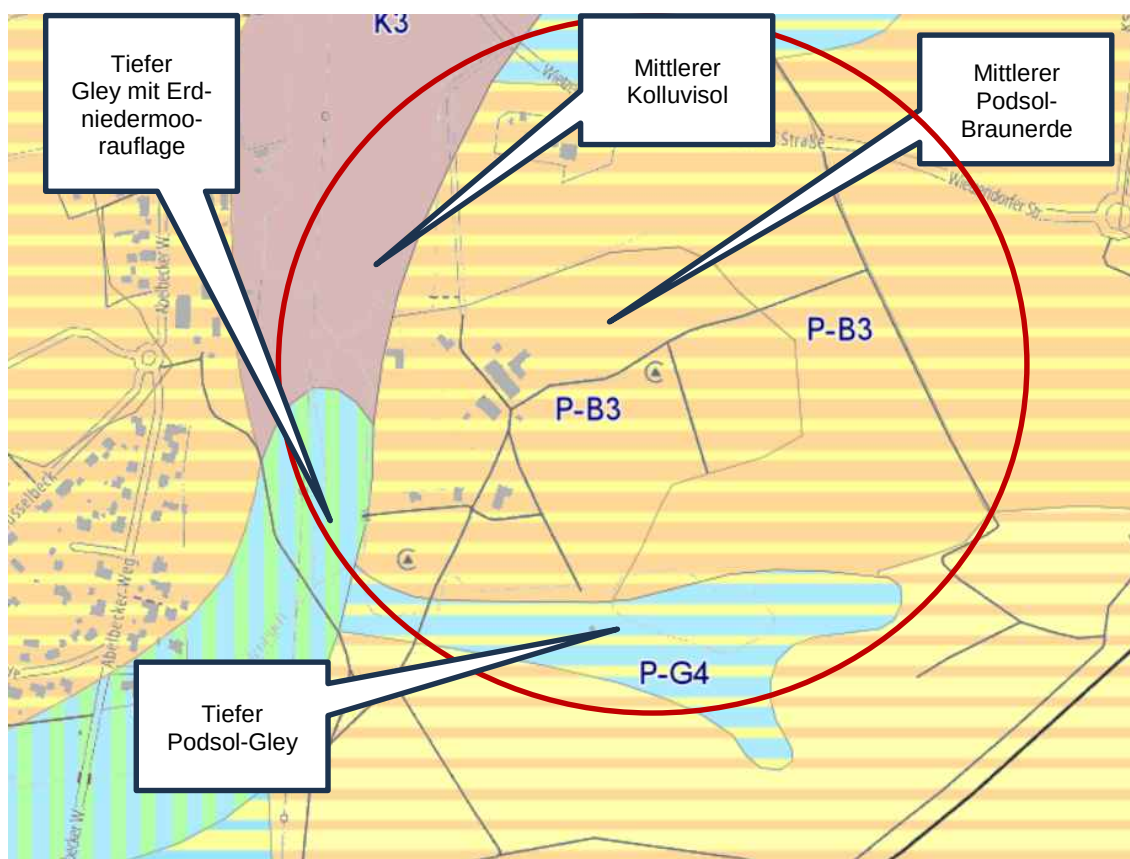


Abbildung 4-1: Auszug aus der Bodenkarte 1 : 50.000 (BK50) von Niedersachsen mit Darstellung der ungefähren Lage des Plangebiets (Quelle: LBEG 2026)

Im Folgenden wird eine überschlägige Bodenfunktionsbewertung nach § 2 BBodSchG vorgenommen.

Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen

Die Bedeutung des Bodens als Lebensraum- und Grundlage für Mensch, Flora und Fauna wird durch die Betrachtung dieser als eigenständige Schutzgüter in den Kapiteln 4.4 und 4.5 berücksichtigt. Die Böden im Geltungsbereich sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bzw. Campingnutzung überwiegend von geringer Bedeutung als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Diese Einschätzung bezüglich der Lebensraumfunktion für Pflanzen wird auch vom LBEG (2026) geteilt. In den dargestellten Netzdiagrammen wird für die vorherrschenden Bodentypen lediglich ein sehr geringes bis geringes Biotopentwicklungspotenzial dargestellt. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird hingegen mit "mittel" bewertet.

Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen

Die Bedeutung des Bodens für den Wasserhaushalt wird durch die Betrachtung des Wassers als eigenständiges Schutzgut in Kapitel 4.2 berücksichtigt. Es ist der Harber Mühlenbach sowie mehrere Stillgewässer vorhanden. Nach Angaben des LBEG (2026) weisen die Böden im Änderungsbereich eine hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt auf. Das Nährstoffspeichervermögen wird mit "sehr gering" bis "gering" angegeben.

Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers

Die Bedeutung des Bodens zum Schutze des Grundwassers wird durch die Betrachtung des Grundwassers als eigenständiges Teilschutzgut in Kapitel 4.2.1 berücksichtigt.

Nach Angaben der bodenkundlichen Netzdiagramme des LBEG (2026) wird die Bindungsstärke für anorganische Schadstoffe wie Schwermetalle mit "hoch" angegeben. Die Bindung organischer Stoffe mit "gering" sowie das Puffervermögen für saure Einträge mit "gering". Das Rückhaltevermögen für nicht sorbierbare Stoffe (z. B. Nitrat) wird ebenfalls mit "gering" angegeben. Im Bereich des Tiefen Podsol-Gley werden die Bindungsstärke für anorganische Schadstoffe mit "sehr gering" angegeben und das Rückhaltevermögen für nicht sorbierbare Stoffe mit "mittel".

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird gemäß NIBIS (LBEG 2026) als "mittel" bewertet, die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine mit "hoch". Es ist somit von einer erhöhten Gefährdung durch Stoffeinträge ins Grundwasser auszugehen.

Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Die Bedeutung des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte wird u. a. durch die Betrachtung des Schutzguts "kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter" in Kapitel 4.7 berücksichtigt. Im Plangebiet befinden sich mehrere Fundstellen (FStNr. 58 und 24). Daher ist mit dem Auftreten von Befunden (Bodenverfärbungen) und Funden zu rechnen. Das LBEG (2026) stuft die Böden hinsichtlich ihrer Erfüllung der Archivfunktion der Kultur- sowie Naturgeschichte als "allgemein" und nicht "besonders" ein.

Rohstofflagerstätte

Der Geltungsbereich liegt gemäß LBEG (2026) nicht innerhalb eines Gebiets mit oberflächennahen Rohstoffen.

Fläche für Siedlung und Erholung

Die Bedeutung des Bodens als Fläche für Siedlung und Erholung wird durch die Betrachtung des Schutzguts Mensch in Kapitel 4.4 und des Schutzguts Landschaftsbild in Kapitel 4.6 berücksichtigt. Die Böden im Geltungsbereich werden teilweise bereits als Campingplatz genutzt und weisen demnach eine Bedeutung für die Naherholung auf.

Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung

Die Böden im Geltungsbereich sind von untergeordneter Bedeutung für die Landwirtschaft, da die Flächen derzeit überwiegend bereits als Campingplatz genutzt werden. Die Ackerflächen befinden sich in dem Bereich, in dem der alte Bebauungsplan Nr. 4 aufgehoben wird. Der Änderungsbereich weist zudem nur eine überwiegend sehr geringe bis geringe Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) auf (LBEG 2026). Für die forstwirtschaftliche Nutzung weisen die Böden eine Bedeutung auf, da sich Waldbestände innerhalb des Vorhabenbereichs befinden.

Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Böden im Geltungsbereich werden voraussichtlich von den Campingplatznutzern genutzt. Da es sich überwiegend um Privatwege handelt, werden diese voraussichtlich nicht von weiteren Personen genutzt.

Es sind keine Informationen über ingenieurgeologische Bohrungen auf dem NIBIS-Kartenserver vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes treten überwiegend Locker- und Festgesteine auf, die keine nennenswerte Hebungs- oder Setzungsempfindlichkeit aufweisen. Es sind die üblichen lastbedingten Setzungen gut tragfähiger Baugrundverhältnisse zu erwarten. Die anstehenden Böden sind den Bodenklassen 3 (leicht lösbare Bodenarten) bis 5 (schwer lösbare Bodenarten) zuzuordnen. Hinsichtlich der Baugrundklassen handelt es sich um nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine, die überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert sind.

Für eine Teilfläche im Südwesten des Plangebietes werden hingegen Torf-, Mudde- und Schlickablagerungen angetroffen. Aufgrund des hohen organischen Anteils sowie der teilweise flüssigen bis weichen Konsistenz weisen diese Böden eine hohe Setzungsempfindlichkeit auf. Die Böden sind der Bodenklasse 3 (leicht lösbare Bodenarten) zuzuordnen. Die Baugrundklasse umfasst organische Lockergesteine, die über nichtbindigen, grobkörnigen Lockergesteinen mit überwiegend mitteldichter bis dichter Lagerung liegen (LBEG 2026).

Es besteht ein besonderer Schutzbedarf des Schutzguts Boden, da kohlenstoffreiche Böden im Geltungsbereich vorhanden sind.

Auswirkungen der Planung

Die Flächen werden zur planungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung von Einrichtungen der Fremdenbeherbergung und der touristischen Infrastruktur sowie Freizeiteinrichtungen gesichert.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind bereits Gebäude sowie Dauercampingplätze vorhanden. In den SO1 und SO4 ist keine weitere Versiegelung vorgesehen, da diese teilweise für die temporären Campingnutzung genutzt werden sollen und keine weitere Versiegelung notwendig wird. In den SO2 und SO5 ist eine maximale Versiegelung von maximal 80% (vgl. GRZ von 0,6 und 20 % Überschreitung bei SO2) zulässig. Im SO3 ist eine Grundfläche von 300 m²

versiegelbar. Es werden drei solcher Gebiete innerhalb des Geltungsbereichs festgelegt. Zudem wird kleinflächig ein Gewerbegebiet im Norosten und eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Es ergibt sich hinsichtlich der Bodenversiegelung im gesamten Plangebiet ein maximal möglicher Eingriff von ca. 11.828 m². Die Versiegelungen stellen die zentralen Eingriffe der Planung dar.

Bodenbewegungen erfolgen auf den Flächen im Wesentlichen oberflächlich und im Bereich der Gebäude.

Es befinden sich kohlenstoffreiche Böden am westlichen Rand des Plangebietes. 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.

Es liegen derzeit keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten oder Kampfmittel innerhalb des Plangebietes vor (LBEG 2026). Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN umgehend zu benachrichtigen.

4.2 Schutzgut Wasser

4.2.1 Grundwasser

Der Vorhabenbereich liegt im Bereich des Grundwasserkörpers "Böhme Lockergestein links". Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers wird durch den NLWKN als "gut" angegeben, der chemische Zustand ebenfalls als "gut". Es liegen keine Überschreitungen sonstiger Schadstoffe vor.

Die Grundwasseroberfläche liegt laut Karte "Lage der Grundwasseroberfläche 1 : 50.000" (LBEG 2026) innerhalb des Planungsgebiets im Osten bei > 70,0 bis 72,5 m NHN und im Westen bei 67,5 bis 70 m NHN.

Die Grundwasserneubildung liegt im Untersuchungsgebiet überwiegend im hohen Bereich von > 350 - 400 mm/a, teilweise liegt sie im zentralen Bereich bei 200 - 300 mm/a und im Bereich des südlich angelegten Teichs bei 0 - 50 mm/a im langjährigen Mittel (1991 - 2020).

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird gemäß NIBIS (LBEG 2026) als "mittel" bewertet, die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine mit "hoch". Daher ist eine Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen gegeben.

Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet ("Soltau-Schüttenbusch") liegt ca. 5,8 km, das nächstgelegene Heilquellenschutzgebiet ("Heilquelle Soltau") ca. 5 km westlich des Vorhabenbereichs.

Es besteht ein besonderer Schutzbedarf des Teilschutzguts Grundwasser, da Böden mit einer Grundwasserneubildungsrate von mehr als 200 mm/Jahr betroffen sind und eine Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen gegeben ist.

Auswirkungen der Planung

Durch die mit dem Vorhaben verbundene Flächenversiegelung kann das Oberflächenwasser vor Ort zukünftig lediglich eingeschränkt und nicht mehr auf der gesamten Fläche versickert werden. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ist das innerhalb der sonstigen Sondergebiete anfallende abflusswirksame Oberflächenwasser grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und über geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen zu versickern. Sofern eine Versickerung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser so zurückzuhalten, dass lediglich die natürliche Abfluss-Spende der vormals unbebauten Flächen an die Vorflut abgegeben wird. Bereits bestehende befestigte und abflusswirksame Flächen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Darüber hinaus sind die innerhalb der sonstigen Sondergebiete Erholung zulässigen befestigten Flächen für Terrassen, Wege, Stellplätze und deren Zufahrten versickerungsfähig herzustellen. Der maximal zulässige Abflussbeiwert von 0,6 stellt sicher, dass ein erheblicher Anteil des Niederschlagswassers vor Ort versickern kann. Insgesamt tragen diese Maßnahmen zur Erhaltung der Grundwasserneubildung sowie zur Reduzierung des Oberflächenabflusses bei.

4.2.2 Oberflächengewässer

Im südlichen Geltungsbereich ist ein künstlich angelegter Teich vorhanden, der laut Landschaftsrahmenplan (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013) aus einem quelligen Bereich zu einem Fischteich aufgestaut wurde. Er ist als nur bedingt naturnah

bis naturfern zu kennzeichnen und wird als Badestelle des Campingplatzes genutzt. Zudem fließt der Harber Mühlenbach durch das Plangebiet.

Es befinden sich zudem mehrere Stillgewässer innerhalb des Geltungsbereichs sowie der Harber Mühlenbach.

Für das Teilschutzgut Oberflächengewässer besteht ein besonderer Schutzbedarf.

Auswirkungen der Planung

In die Oberflächengewässer wird durch die Planung nicht eingegriffen. Diese werden weiterhin als Wasserflächen sowie teilweise als gesetzlich geschütztes Biotop dargestellt. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

4.3 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet ist der klimaökologischen Region "Geest und -Bördebereich" zuzuordnen. Die klimaökologische Region Geest- und Bördebereich ist gekennzeichnet durch einen relativ hohen Austausch und einen mäßigen Einfluss des Reliefs auf die lokalen Klimafunktionen. Diese Austauschbedingungen führen dazu, dass in den größeren Siedlungsräumen und im Bereich bedeutender Emittenten (Hauptverkehrsstraßen, größere Industrie- und Gewerbebetriebe) klima- und immissionsökologische Belastungssituationen auftreten.

Eine Funktion als Frischluftentstehungsgebiet kommt den südlich gelegenen Waldbereichen im Geltungsbereich zu. Die Ackerflächen besitzen diesbezüglich eine eingeschränkte Funktion. Dem Untersuchungsgebiet kann eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Klima zugewiesen werden.

Verkehrsbedingte Vorbelastungen an Immissionen beschränken sich auf den Nahbereich der K 10 östlich des Geltungsbereichs, der B 71 nördlich sowie der A 7 und der Bahntrasse südlich des Geltungsbereichs.

Laut LBEG (2026) liegt der Jahresniederschlag im Geltungsbereich bei 788 mm/a und die Jahresdurchschnittstemperatur bei 9,4 °C (Klimabeobachtung 1991 - 2020).

Das Plangebiet ist durch die zuvor bereits bestehende Nutzung des Campingplatzes gekennzeichnet. Die hier in Rede stehenden Flächen nehmen aufgrund ihrer teilweisen baulichen Inanspruchnahme und den umgebenden Waldflächen eingeschränkt an der Kaltluftentstehung und dem Kaltlufttransport teil. Lediglich

im Bereich der bisher unbebauten Grünflächen findet eine vermehrte Teilnahme an der Kaltluftentstehung und am Kaltlufttransport teil. Diese Flächen befinden sich im östlichen und südöstlichen Plangebiet, das sich durch Grünflächen sowie begleitende Vegetationsbestände auszeichnet.

Für das Schutzgut Klima und Luft besteht aufgrund des Vorhandenseins von Frischluftentstehungsgebieten ein besonderer Schutzbedarf.

Auswirkungen der Planung

Die geplanten Bepflanzungen wirken mindernd auf die kleinklimatisch extreme Situation versiegelter Flächen und filtern Staub- sowie Schadstoffe aus der Luft.

Auf den als Fläche für Wald und private Grünflächen festgesetzten Flächen können die bisherigen Funktionen im Rahmen der Kaltluftentstehung und des Kaltlufttransportes erhalten und ergänzt werden. Eingriffe in die vorhandenen landschaftlich prägenden Vegetationsstrukturen, insbesondere Waldflächen, werden auf diesen Flächen sowie an den Plangebietsrändern vermieden, so dass sich in diesem Bereich keine negativen Auswirkungen auf die Regulierung des CO₂-Gehaltes der Luft und die Sauerstoffproduktion ergeben. Vielmehr wird dadurch auch die Sauerstoffproduktion als auch die Bindung von Staubpartikeln gefördert und ein Beitrag zur Reduzierung der Bodenerosion geleistet.

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

4.4 Schutzgut Mensch

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Vorliegend sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu erwartende Beeinträchtigungen zu ermitteln und es ist zu klären, inwieweit ggf. Schutzmaßnahmen zu treffen sind.

Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die Planung mit umliegenden ggf. schützenswerten Nutzungen verträglich ist.

4.4.1 Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Das Planungsgebiet weist insgesamt eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Mensch auf, da eine Wohnumfeldfunktion gegeben ist, durch die eine Empfindlichkeit gegenüber Lärmimmissionen besteht. Besonders schützenswerte Nutzungen wie z. B. Krankenhäuser oder Schulen befinden sich nicht im direkt betroffenen Umfeld der Planung.

Das Planungsgebiet liegt in einem überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebiet östlich von Soltau. Westlich grenzt die Ortschaft Harber an. Es bestehen daher schutzwürdige Nutzungen im Umfeld (entsprechend "Wohnbauflächen" und "Dorfgebiete" im gültigen Flächennutzungsplan), deren Beeinträchtigung durch die Darstellungen des Bebauungsplans zu prüfen ist.

Die Nutzung als Campingplatz weist eine hohe Schutzbedürftigkeit auf, v. a. gegenüber Lärmwirkungen durch die "Wietzendorfer Straße" (K 10), die südlich gelegene Bahnstrecke, die Bundesstraße B 71 und die Bundesautobahn A 7. Diese stellen auch Vorbelastungen für die bereits bestehenden und genutzten Strukturen des Campingplatzes dar.

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten zur städtebaulichen Planung der Stadt Soltau im Bereich "Harber Mühlenbach" erstellt (BMH 2023). Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde die pegelmindernde Wirkung eines Lärmschutzwalles (oder eines vergleichbaren topografischen Hindernisses) mit einer Höhe von 6 m über Geländeoberkante entlang des östlichen Randes des Plangebietes geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bei Realisierung der Lärmschutzmaßnahme zwar eine Reduzierung der Überschreitung des Orientierungswertes am Tage erreicht, diese jedoch nicht vollständig vermieden werden kann. Gleiches gilt für die Nachtzeit. Hier wurde festgestellt, dass bei Umsetzung der Lärmschutzmaßnahme die Zone verkleinert werden kann, in der entweder passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen sind oder auf Nutzungen mit einem erhöhten Schutzanspruch in der Nachtzeit verzichtet werden muss. Geht man davon aus, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, ist jedoch festzustellen, dass dieser Wert auch mit Umsetzung der Lärmschutzmaßnahme innerhalb des Plangebietes nicht eingehalten werden kann. Somit würden unabhängig der Festsetzung einer Lärmschutzeinrichtung im Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Schallschutz erforderlich.

Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete-Erholung sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmsituation (K 10 "Wietzendorfer Straße", BAB A7, DB-

Strecke Nr. 1960) gegenüber der gemäß DIN 18.005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen möglich bzw. zu erwarten. Zum Schutz vor den Lärmimmissionen werden gegen Außenlärm bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (passiver Schallschutz). Bei der Bemessung sind die im B-Plan dargestellten Lärmpegelbereiche zu beachten. Diesbezüglich wird auf die aktuellen technischen Regelwerke der DIN 4109 (Teil 2 (Ausgabe 2018)) verwiesen. 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. 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.

4.4.2 Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten

Bislang bestehen verschiedene Arten der Freizeitnutzung auf dem Gelände des Campingplatzes.

Es befinden sich keine Rad- oder Wanderwege im Geltungsbereich. Die Wege auf dem Gelände des Campingplatzes dienen den Bewohnern und Besuchern des Campingplatzes als Anfahrtswege und können von Spaziergängern genutzt werden.

Auswirkungen der Planung

Da aus dem östlich gelegenen Gewerbegebiet "Gewerbelärm" entsteht und auf das sonstige Sondergebiet einwirkt, soll über die Errichtung eines Lärmschutzwalles zu einer weitergehenden Reduzierung des gewerblich bedingten Lärms beigetragen werden. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Vielmehr trägt der Campingplatz durch die Bereitstellung eines Angebots für Erholung und Freizeitgestaltung zu einer positiven Entwicklung der Erholungsfunktion des Gebiets bei.

4.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

4.5.1 Biotoptypen

Es wurde im Mai 2019 eine Biotoptypenkartierung anhand des damals gültigen Kartierschlüssels nach v. DRACHENFELS (zum Zeitpunkt der Kartierung gültiger Stand 2016) durch Dipl.-Biol. Elisabeth Woesner durchgeführt.

Das Untersuchungsgebiet zur Erfassung der Biotoptypen umfasste den Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 16 und die südlich und östlich angrenzenden Flächen. Bei der hier vorliegenden Planung werden nur die Biotoptypen des Vorhabenbereichs betrachtet. Die nördliche Zuwegung und deren angrenzenden Strukturen sind nicht in der Biotoptypenkartierung enthalten und wurden anhand von Luftbildern ergänzt.

In Tabelle 4-1 sowie im Biotoptypenplan (Anhang 1) sind die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotoptypen des Vorhabenbereichs dargestellt.

Die Biotoptypen wurden anhand der Wertfaktoren der Liste II der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (NDS. STÄDTETAG 2013) zugeordnet.

Diese Bewertung basiert auf den sechs Wertstufen nach v. DRACHENFELS (2024), denen die Bewertungskriterien Regenerationsfähigkeit, Seltenheit, Gefährdungsgrad und Naturnähe zugrunde liegen:

Wertstufe V: sehr hohe bis hervorragende Bedeutung

Wertstufe IV: hohe Bedeutung

Wertstufe III: mittlere Bedeutung

Wertstufe II: geringe Bedeutung

Wertstufe I: geringe bis sehr geringe Bedeutung

Wertstufe 0: sehr geringe oder keine Bedeutung

Die Biotoptypen der Liste II sind jedoch gegenüber v. DRACHENFELS in Bezug auf die Biotoptypen der Siedlungsbereiche angepasst.

Tabelle 4-1: Biotoptypen im Untersuchungsgebiet mit Wertstufen nach DRACHENFELS (2024)

Biotoptyp (Bezeichnung und Kürzel)		Wertstufe DRACHEN- FELS (2024)	Wert- stufe STÄDTE- TAG (2013)	Schutz
1 Wälder				
1.6.1 Eichenmischwald armer, trockener Sandböden (WQT)		V	5	(§ü)
1.12.3 Birken-Bruchwald mäßig nährstoffversorgter Standorte des Tieflands (WBM)		V	5	§
1.14 Erlenwald entwässerter Standorte (WU)		III	4	(§ü)
1.15.3 Sonstiger Birken- und Kiefern-Moorwald (WVS)		III	3	
1.20.1 Birken- und Zitterpappel-Pionierwald (WPB)		III	5	(§ü)
1.22.1 Fichtenforst (WZF)		III	2	
1.22.2 Kiefernforst (WZK)		III	3	
1.24 Struktureicher Waldrand (WR)		IV	4	(§)
1.25 Waldlichtungsflur (UW)		III	3	
2 Gebüsch und Gehölzbestände				
2.10.2 Strauch-Baumhecke (HFM)		III	3	(§ü)
2.10.4 Feldhecke mit standortfremden Gehölzen (HFX)		II	2	
2.13 Einzelbaum / Baumbestand (HB)		E	2-4	(§ü)
4 Binnengewässer				
4.4.5 Naturnaher Tieflandbach mit Sandsubstrat (FBS)		V	5	§
4.6.1 Stark begradigter Bach (FXS)		II	3	
4.13.3 Nährstoffreicher Graben (FGR)		II	4	
4.18.5 Sonstiges naturnahes polytrophes Stillgewässer (SEZ)		V	5	§
4.19.5 Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer (VER)		V/IV	5	§
4.22.6 Sonstiges naturfernes Staugewässer (SXS)		II	2	
4.22.7 Stillgewässer in Grünanlage (SXG)		I	2	
4.22.9 Sonstiges naturfernes Stillgewässer (SXZ)		II	2	
5 Gehölzfreie Biotope der Sümpfe und Niedermoore				
5.1.4 Mäßig nährstoffreiches Sauergras-/Binsenried (NSM)		V	5	§
5.1.5 Nährstoffreiches Großseggenried (NSG)		V	5	§
5.1.6 Binsen- und Simsenried nährstoffreicher Standorte (NSB)		V	5	§
9 Grünland				
9.1.3 Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte (GMA)		V	4	§
9.1.5 Sonstiges mesophiles Grünland (GMS)		IV	4	§
9.6.1 Intensivgrünland trockener Mineralböden (GIT)		II	2	
10. Trockene bis feuchte Stauden- und Ruderalfluren				

Biotoptyp (Bezeichnung und Kürzel)	Wertstufe DRACHEN- FELS (2024)	Wert- stufe STÄDTE- TAG (2013)	Schutz
10.2.1 Adlerfarnflur auf Sand- und Lehmböden (UMA)	III	3	
10.4.1 Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF)	III	3	
10.4.3 Halbruderales Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT)	III	3	
11 Acker- und Gartenbaubiotop			
11.1.1 Sandacker (AS)	I	1	
11.5 Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)	I	1	
12 Grünanlagen			
12.1.1 Artenreicher Scherrasen (GRR)	II	1	
12.2 Ziergebüsch/-hecke (BZ)	I	2	
12.4.1 Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)	E	2-4	
12.6.7 Freizeitgrundstück (PHF)	I	1	
12.11.5 Campingplatz (PSC)	I	1	
13.4 Versiegelte Flächen / Unbegrünte Gebäude (X)	0	0	
Unterteilung im Biotoptypenplan (Anlage 1) nach DRACHENFELS: 13.1.11 Weg (OVW) 13.18 Baustelle (OX)			

§: nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NNatSchG geschützte Biotoptypen; §ü: nach § 30 BNatSchG nur in naturnahen Überschwemmungs- und Uferbereichen von Gewässern geschützt; (): teilweise nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NNatSchG geschützte Biotoptypen

Die folgende Biotoptypenbeschreibung wurde dem Bericht von Dipl. Biol. Elisabeth Woesner (2021) entnommen.

Wälder und Siedlungsgehölze

Mit **WR** bezeichnet wurde hier der Waldrand, der einen hohen Anteil an älteren Stieleichen aufweist und sich deutlich von dem Kiefernforst abhebt.

Als **WQT** sind in der Karte kleinere Kiefern-mischwälder mit Dominanz der Waldkiefer, aber hohem Anteil von Stieleiche und Sandbirke bei ähnlich ausgeprägter Strauch- und Krautschicht bezeichnet worden. Diese befinden sich sowohl innerhalb des großen Kiefernforstes als auch am Westrand des Campingplatzes.

Auch entwässerte Erlenwälder, die ehemals Bruchwälder waren (**WU**), befinden sich im Untersuchungsgebiet, so z.B. im Bereich des Mühlenbaches, aber auch im Quellbereich des Zuflusses zum Badesee. Der Quellbereich war zum Untersuchungszeitpunkt komplett ausgetrocknet und wies mit Ausnahme einiger Exemplare von Kriechendem Günsel (*Ajuga reptans*) keine Feuchtezeiger mehr auf. Direkt südlich angrenzend geht der Erlenwald in einen kleineren Birkenwald entwässerter Moore (**WVS**) über, in dem neben der namensgebenden Moorbirke stellenweise auch die Stieleiche sowie in der Strauchschicht Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Faulbaum (*Frangula alnus*) und Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*) vorkommen. Die Krautschicht wird bestimmt von Siebenstern (*Trientalis europaea*), Blaubeere (*Vaccinium myrtillus*) und Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*). Feuchtezeiger sind so gut wie nicht mehr vorhanden.

Die Pionierwälder (**WPB**) am Nordrand des Campingplatzes bestehen aus jungen Birken, Erle, Eberesche und Faulbaum (*Frangula alnus*).

Auf dem Campingplatz bzw. an dessen Rand befinden sich außerdem auch standortfremde Fichtenforsten (**WZF**) oder gemischte Nadelforsten (**WZF/WZK**). Auch hier ist der Waldrand (**WR**) in einem Fall naturnäher ausgeprägt und besteht aus heimischen Laubgehölzen (Buche, Stieleiche, Sandbirke).

Zwischen Badesee und dem Zierteich weiter westlich befindet sich eine mehr oder weniger stark verlandete Rinne mit teilweise feuchteren Bereichen. Da hier größtenteils ebenfalls mit Koniferen aufgeforstet wurde, konnte sich nur wenig natürliche Sumpfvegetation entwickeln. Allerdings sind noch Reste eines kleinen Birkenbruchwaldes (**WBM**) von etwa 100 qm Größe zu sehen. Dieser Bereich wäre bei größerer Fläche ein nach §30 BNatSchG geschütztes Biotop. Hier wachsen neben der dominanten Moorbirke typische Arten wie Torfmoose (*Sphagnum spec.*), Pfeifengras (*Molinia caerulea*), Sumpfreitgras (*Calamagrostis canescens*), Wasserschwertlilie (*Iris pseudacorus*), Graue Segge (*Carex canescens*) sowie eine weitere Seggenart (*Carex cf. pseudocyperus*). Torfmoose kommen auf etwa 20% der Fläche vor.

Eine Art „Waldlichtungsflur (UW)“ wurde innerhalb eines alten Baumbestandes an der Wietzendorfer Straße erfasst, der im Winter 2019 teilweise gerodet wurde (s.u. 3.2.2).

Hecken, Feldgehölze und Siedlungsgehölze

Im gesamten Untersuchungsgebiet sind vereinzelt Feldhecken, häufiger aber große Einzelbäume und andere Kleingehölze zu finden.

Bei den standortheimischen Feldhecken (**HFM**) bestehen die Gehölze überwiegend aus Stieleiche (*Quercus robur*), Sandbirke (*Betula pendula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*). Einzelbäume und Baumgruppen im Gebiet bestehen aus Stieleiche, teilweise alten Rotbuchen, Sandbirke, Schwarzerle oder Hainbuche. Diese wurden im Rahmen der faunistischen Kartierung eingemessen und gesondert erfasst.

Als **HFX** wurde eine vorwiegend aus Nadelgehölzen bestehende mehrreihige Hecke am Ostrand des Campingplatzes bezeichnet.

Auch der Badeteich ist teils mit Gehölzen wie Birken und Schwarzerlen bestanden.

Zierhecken, die überwiegend aus nichtheimischen Gehölzen bestehen, wurden als **BZN** bezeichnet.

Gewässer

Der Harberer Mühlenbach, der den westlichen Teil des Untersuchungsgebiets von Nord nach Süd durchfließt, ist zu einem Großteil von seiner Struktur her mit mäanderndem Verlauf, Auskolkungen und unterschiedlichen Fließgeschwindigkeiten sowie von seiner Vegetation her naturnah ausgeprägt (**FBS**). An ausreichend besonnten Stellen wachsen im Wasser selbst Berle (*Berula erecta*), Aufrechter Igelkolben (*Sparganium erectum*), Wasserschwaden (*Glyceria maxima*), Bitteres Schaumkraut (*Cardamine amara*), Sumpfdotterblume (*Caltha palustris*) u.a. Ein naturnaher Gehölzsaum aus Weiden und Erlen ist ebenfalls vielfach ausgebildet. Im nördlichen Teil befindet sich ein Zufluss mit einem Stauwehr. Hier ist daher ein kleiner Stauteich (**SXS**) entstanden. Lediglich ein kürzerer Abschnitt von etwa 10 m ist naturfern mit Staustufen ausgebaut, in diesem Bereich stark begradigt worden sowie durch eine Zierhecke beschattet (**FXS**).

Ebenfalls naturnah ausgeprägt ist ein Kleingewässer im Westen des Campingplatzes (**SEZ**). Dieses liegt in räumlicher Nähe zu dem naturnahen Bach sowie einem weiter unten beschriebenen Simsen- und Binsenried. Der Teich weist einen etwas größeren Verlandungsbereich aus Rohrkolbenröhricht (*Typha latifolia*) sowie zusätzlich schmale Verlandungszonen aus Flatterbinse, Sumpfvergissmeinnicht (*Myosotis palustris*), Sumpf-Labkraut (*Galium palustre*), Bitterem Schaumkraut (*Cardamine amara*) u.a. auf.

Der weiter südlich gelegene Fischteich ist dagegen mit steilen Ufern ausgestattet und weist außer einigen wenigen Irishorsten keinerlei Ufervegetation auf (**SXG**).

Auch der Badeteich (**SXZ**) ist ein Abgrabungsgewässer und besitzt nur einen schmalen Ufersaum aus Breitblättrigem Rohrkolben (*Typha latifolia*). Allerdings ist er Lebensraum für Amphibien, zum Untersuchungszeitpunkt waren hier zahlreiche Kaulquappen anzutreffen.

Sümpfe, Grünland, Halbruderales Staudenfluren und Scherrasen

Im Einflussbereich des naturnahen Mühlenbaches befindet sich auch ein (mittlerweile schon teilentwässerter) Sumpf (**NSM/NSG/NSM**) mit Wald-Simse (*Scirpus sylvaticus*), Flatterbinse (*Juncus effusus*), Wiesen-Segge (*Carex nigra*), Schlanke Segge (*Carex acuta*), Fadenbinse (*Juncus filiformis*) u.a. Hier bestehen verschiedene Übergänge zwischen mäßig nährstoffreichem Sauergrasried (**NSM**), nährstoffreichem Großseggenried (**NSG**) sowie nährstoffreichem Simsenried (**NSB**). Aber auch Dornfarne (*Dryopteris* ssp) und Brombeeren haben sich schon stark auf der Fläche ausgebreitet. Es handelt sich um einen etwa 150 qm großen Bereich.

Zwei weitere kleine Seggen- und Binsenrieder (**NSM**) befinden sich im Bereich des Quellzuflusses zum Badensee (insgesamt etwa 50 qm). Hier gibt es Übergänge zwischen den Riedstandorten mit Wiesen-Segge (*Carex nigra*), Gliederbinse (*Juncus articulatus*) und Flatterbinse (*Juncus effusus*), dem oben beschriebenen entwässerten Erlenwald sowie den halbruderalen Gras- und Staudenfluren (**UHF**), die mit der dominanten Flatterbinse sowie der Sumpfkatzdistel (*Cirsium palustre*) und einzelnen Exemplaren von Sumpf-Hornklee (*Lotus uliginosus*), Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*) und Rasenschmiele (*Deschampsia caespitosa*) noch deutliche Feuchtezeiger aufweisen.

Die angrenzende Grünlandbrache (**GMAb**) zeichnet sich durch Arten der weniger gedüngten Wiesen wie Rotschwingel (*Festuca rubra*), Grassternmiere (*Stellaria graminea*), Zaun-Wicke (*Vicia sepium*), Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) u.a. aus.

Auch die kleinere Grünlandfläche in nordöstlichen Teil des Campingplatzes (**GMS**), die anscheinend häufiger gemäht wird, ist mit regelmäßigen Vorkommen von Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Rotschwingel (*Festuca rubra*), Gemeinem Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*) und Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), teils auch Kleinem Habichtskraut

(*Hieracium pilosella*) artenreicher als die große südlich davon gelegene Intensivgrünlandfläche (**GIT**).

Am Südwestrand des Campingplatzes findet derzeit eine nur extensive Nutzung statt. Hier hat sich zwischen Wald und genutzten Flächen eine artenreiche halbruderales Staudenflur (**UHT**) entwickelt.

Im Bereich des Campingplatzes sind zudem mehr oder weniger regelmäßig kurz gehaltene Scherrasen (**GRR**) vorhanden, die zumeist als Spiel- und Liegeflächen dienen.

Ackerflächen

Ein größerer Teil des Untersuchungsgebiets wird derzeit noch von intensiv bewirtschafteten Ackerflächen (**AS**) eingenommen. Eine besondere Ackerwildkrautflora wurde nicht festgestellt.

Campingplatz

Der Campingplatz selbst ist ein weitläufiges Gelände mit einem hohen Grad an unversiegelten Flächen, einzelnen Gebäuden und Gehölzbeständen, Kleingewässern und Rasenflächen, die bei größerer Ausprägung in der Biotoptypenkarte extra dargestellt sind.

Baustelle am Waldrand

Westlich des Badesees wurde eine Baustelle (**OX**) im Bereich des Waldes eingerichtet. Hier war zum Untersuchungszeitpunkt sandiges Bodenmaterial aufgeföhren und eine ebene Fläche hergestellt worden.

In der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) sind keine besonderen Schutzbedarfe für das Teilschutzgut Biotope vorgesehen.

Als naturschutzfachlich besonders wertvoll einzustufen sind jedoch der Harberer Mühlenbach und seine angrenzenden Biotope. Diese und die angrenzenden Sümpfe und das naturnahe Kleingewässer stehen unter dem Schutz des §30 BNatSchG. Der angrenzende Erlenwald (**WU**) ist nach Angabe von Frau Woerner aufgrund seiner Zugehörigkeit zur Bachaue und zum Überschwemmungsbereich ebenfalls geschützt. Gemäß forstlichem Gutachten handelt es sich jedoch bei keinem der Wälder um ein nach § 30 BNatSchG oder § 24 NNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop (ALW 2020). Es wird der Einschätzung des forstlichen Gutachtens gefolgt.

Das mesophile Grünland (GMS), das östlich an den bestehenden Campingplatz anschließt, ist ebenfalls von hoher Bedeutung und unter Schutz durch §24 NNatSchG: Ebenso das magere mesophile Grünland kalkarmer Standorte, das sich als Brache darstellt (GMAb).

Da sich der Geltungsbereich nicht in einem Überschwemmungsgebiet befindet, sind die Biotoptypen WQT, WU, WPB, WR, HFM sowie Hb nicht gesetzlich geschützt.

Weiterhin sind der Birkenbuchwald (WBM), die Riedbereiche (NSM), die halbruderalen Gras- und Staudenfluren feuchter Standorte, die Kiefernforste und der Eichenmischwald besonders wertvoll. Gleiches gilt für alle alten heimischen Einzelbäume und Baumbestände.

Ein besonderer Schutzbedarf lässt sich aus dem Vorkommen von Biotopen von herausragender Bedeutung (Wertstufe V) ableiten.

Auswirkungen der Planung

4.5.2 Es werden überwiegend Biotoptypen geringer Bedeutung in Anspruch genommen. Der Geltungsbereich wird bereits überwiegend als Campingplatz bzw. Gebiet für den Fremdenverkehr genutzt, so dass hier bereits Vorbelastungen bestehen. Geschützte Biotope werden im Bebauungsplan als geschützte Biotope dargestellt und höherwertige Waldbiotope als Waldflächen. Somit wird der Eingriff auf ein Minimum reduziert. Am 22.05.2025 wurde ein Ortstermin von der Stadt Soltau durchgeführt, an dem die Bäume überprüft wurden. Hierbei wurde festgestellt, dass fünf Bäume bereits gerodet wurden. Für diese ist ein Ausgleich zu erbringen. Pflanzen

Im Untersuchungsgebiet wurden zwei Arten der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen festgestellt, nämlich die Sumpfdotterblume (*Caltha palustris*), die am "Harber Mühlenbach" vorkommt sowie die im angrenzenden Ried wachsende Faden-Binse (*Juncus filiformis*). Beide Arten gelten als "gefährdet" (Rote Liste Status 3). Letztere ist durch die starke Austrocknung des Rieds, möglicherweise auch durch die unmittelbar angrenzende Freizeitnutzung (Rasenflächen) gefährdet (WOESNER 2021).

Ein besonderer Schutzbedarf lässt sich aus dem Vorkommen von Rote Liste Arten im Plangebiet ableiten.

Auswirkungen der Planung

In den Harber Mühlenbach sowie in das Ried wird nicht eingegriffen, sodass keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

4.5.3 Tiere

Im Jahr 2019 wurden durch Dipl.-Biol. Uwe Handke die Artengruppen der Brutvögel, Fledermäuse, Libellen und Amphibien im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 (inklusive geplantes Gewerbegebiet im Osten) kartiert. Dieser Bereich umfasst auch den jetzigen Geltungsbereich. Die Ergebnisse der Brutvogelerfassung werden in diesem Bericht nicht verwendet, da es bereits eine aktuellere Kartierung gibt. Der Untersuchungsraum von rd. 51,3 ha geht über den aktuellen Untersuchungsraum hinaus, sodass nur die relevanten Ergebnisse näher betrachtet werden.

Im Jahr 2024 wurde durch Dipl.-Biol. Uwe Handke eine Brutvogelerfassung im Untersuchungsgebiet durchgeführt sowie im Bereich der Zufahrt zum Campingplatz eine Baumkartierung und Baumhöhlenkartierung.

Für die anderen Artengruppen erfolgt eine Potenzialabschätzung hinsichtlich der Habitatstrukturen im Vorhabenbereich.

4.5.3.1 Brutvögel

Das Untersuchungsgebiet zur Erfassung von Brutvögeln umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 16 und eine Pufferzone von 200 m und umfasst somit rd. 60 ha.

Von Ende Januar bis Mitte Juli 2024 wurde an zehn Terminen (davon zwei Nachttermine) eine Brutvogelkartierung (HANDKE 2024) durchgeführt. Die Erfassung der Brutvögel erfolgte nach SÜDBECK et al. (2005). Erfasst wurden alle Arten, die in den aktuellen Roten Listen bzw. Vorwarnlisten Deutschlands und Niedersachsens eingestuft werden (KRÜGER & SANDKÜHLER 2022, RYSLAVY et al. 2020), sowie alle streng geschützten Arten.

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 55 bis 56 Brutvogelarten (Reiherente nur Brutverdacht) festgestellt. Die meisten der festgestellten Arten sind ubiquitäre Arten, die nicht als gefährdet eingestuft sind. Im Untersuchungsgebiet wurden siebzehn Vogelarten festgestellt, die in den Roter Listen der Brutvögel Deutschlands (RYSLAVY et al. 2020) bzw. der Roten Liste der Brutvögel von

Niedersachsen und Bremen (KRÜGER & SANDKÜHLER 2022) mindestens auf der Vorwarnliste aufgeführt werden.

Die Mehrzahl der gefährdeten Brutvogelarten ist den Gehölzbrütern zuzuordnen. Allerdings lag der Schwerpunkt auf Arten der halboffenen Feldflur bzw. der Dörfer und Stadtrandbereiche. Die Grünland- und Ackerflächen besitzen keine besondere Bedeutung als Brutvogellebensräume. Typische Brutvögel des Offenlandes wie Kiebitz und Feldlerche fehlten im Gebiet, ebenso wie Wiesenvögel (z. B. Wiesenschafstelze und Wiesenpieper).

An den drei Stillgewässern des Untersuchungsgebietes brüteten jeweils zwei Paare der Stockente und des Teichhuhns sowie ein Brutverdacht der Reiherente am Mühlenteich. Röhrichtbrüter fehlten hingegen völlig.

Vier der im Untersuchungsgebiet brütenden Vogelarten, die nach der Bundesartenschutzverordnung streng geschützt sind (Teichhuhn, Turmfalke, Grünspecht und Heidelerche). Diese Vogelarten sind in Niedersachsen noch recht weit verbreitet (KRÜGER et al. 2014).

		Rote Liste		Bundesartenschutz- verordnung	Brutbestand	Randbrüter
		BRD	NS/HB			
Jagdfasan	<i>Phasianus colchicus</i>			§	1	
Kanadagans	<i>Branta canadensis</i>			§	1	
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>		V	§	2	
Reiherente	<i>Aythya fuligula</i>			§	1 ?	
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>			§	8 - 20	
Teichhuhn	<i>Gallinula chloropus</i>			§§	2	
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>		V	§§	1	
Buntspecht	<i>Dendrocopus major</i>			§	2 - 3	
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>			§§	1	
Kleinspecht	<i>Dryobates minor</i>	A 3	A 3	§	1	
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>			§	2 - 3	
Elster	<i>Pica pica</i>			§	2 - 3	
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>			§	4 - 7	
Tannenmeise	<i>Parus ater</i>			§	2 - 3	
Haubenmeise	<i>Lophophanes cristatus</i>			§	2 - 3	
Sumpfmeise	<i>Poecile palustris</i>			§	2 - 3	
Weidenmeise	<i>Poecile montanus</i>			§	2 - 3	
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>			§	21 - 50	
Kohlmeise	<i>Parus major</i>			§	21 - 50	
Heidelerche	<i>Lulus arborea</i>	V	V	§§	1	1
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	V	A 3	§	4	
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>			§	2 - 3	
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>			§	4 - 7	
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>			§	21 - 50	
Waldlaubsänger	<i>Phylloscopus sibilatrix</i>		A 3	§	2	1
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>		V	§	1	
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>			§	8 - 20	
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>		A 3	§	3	
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>			§	4 - 7	
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>			§	2 - 3	
Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapilla</i>			§	4 - 7	
Wintergoldhähnchen	<i>Regulus regulus</i>			§	4 - 7	
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>			§	8 - 20	
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>			§	2 - 3	
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>			§	2 - 3	
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	A 3	A 3	§	8	
Amsel	<i>Turdus merula</i>			§	8 - 20	
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>			§	2 - 3	
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	V	V	§	5	1
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>			§	8 - 20	
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>			§	3	
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochurus</i>			§	2 - 3	
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>			§	8 - 20	
Feldperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	§	1	
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>			§	4 - 7	
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>			§	4 - 7	
Baumpieper	<i>Anthus trivialis</i>	V	V	§	3	1
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>			§	8 - 20	
Kernbeißer	<i>Coocothraustes coocothraustes</i>			§	2	
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>			§	2 - 3	
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>		A 3	§	3	
Bluthänfling	<i>Linaria canabina</i>	A 3	A 3	§	1	
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>		V	§	2	
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>			§	2 - 3	
Goldammer	<i>Emperiza citrinella</i>		V	§	4	
Artenzahl					55 - 56 Arten	

Rote Liste BRD nach RYSLAVY et al. (2020), NS/HB nach KRÜGER & SANDKÜHLER (2022)
A 2 = stark gefährdet, A 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste
fett = Arten mit Bestandsaufnahme, einfach = Bestandsschätzung
Bundesnaturschutzgesetz § = besonders geschützte Arten, §§ = streng geschützte Arten

Rs = Randsiedler

Abbildung 4-2: Ergebnisse der Brutvogelerfassung (HANDKE 2024)

Die Erfassung von 3 Brutpaaren des inzwischen in Niedersachsen recht seltenen Girlitzes und das Brutrevier der Heidelerche auf einem Acker sind hervorzuheben. Das Gelände auf dem Campingplatz wird sehr intensiv vom Menschen aufgesucht. Daher überrascht es nicht, dass die hier festgestellten Brutvogelarten wenig störungsempfindlich sind (BERNOTAT & DIERSCHKE 2021). Es wurden im Gebiet auch keine dauerhaft geschützten Niststätten wie große Baumhöhlen oder Greifvogelhorste (TRAUTNER 2020) gefunden (HANDKE 2021).

Für die Artengruppe der Brutvögel besteht ein besonderer Schutzbedarf aufgrund des Vorkommens von streng geschützten und gefährdeten Brutvogelarten.

4.5.3.2 Fledermäuse

Im Jahr 2024 erfolgte eine Baumhöhlenkartierung durch Dipl.-Biol. Uwe Handke im Bereich der Zufahrt in das Gebiet.

An den rd. 40 Bäumen an der Zufahrt zum Campingplatz wurden nur zwei Astlöcher und ein Stammloch gefunden (siehe Tabelle 4-2). Alle drei Strukturen waren klein und sind potenziell nur für kleinere Höhlenbrüter als Bruthöhle geeignet oder kämen nur als Sommerquartier für Fledermäuse in Frage. Die Kontrolle dieser drei Strukturen mit dem Endoskop ergab jedoch keine Hinweise auf Fledermausvorkommen.

Tabelle 4-2: Liste der Baumhöhlen und ähnlicher Strukturen (HANDKE 2024)

Nr.	Baumart	Koordinaten	Struktur
1	Erle	52.98861°, 9.90985°	Astloch, 2,5 m, E
2	Erle	52.98919°, 9.90982°	Stammloch, 1 m, E
3	Birke	52.98939°, 9.90969°	Astloch, 2 m, 4 m

Im Jahr 2019 wurde von Dipl.-Biol. Uwe Handke eine Baumhöhlenkartierung im Bereich des Campingplatzes sowie eine Fledermauskartierung durchgeführt.

Das Untersuchungsgebiet zur Erfassung von Fledermäusen umfasste den Geltungsbereich der Bebauungspläne Harber Nr. 15 und 16 und umfasste rd. 51,3 ha.

Im Untersuchungsgebiet wurden zwischen dem 01.04.2019 und 05.07.2019 neun Detektorbegehungen durchgeführt (HANDKE 2021). Die Begehungen erfolgten jeweils in der ersten Nachthälfte. An potenziellen Quartierbäumen wurden bei den Detektorbegehungen Horchboxen aufgestellt.

Es konnten sechs Fledermausarten festgestellt werden: Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und das Artenpaar Braunes/Graues Langohr (*Plecotus auritus*/P. *austriacus*), das sich akustisch nicht unterscheiden lässt. Alle vorkommenden Fledermausarten sind streng geschützt.

An einer Feldhecke am östlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Harber Nr. 16 wurde ein Balzrevier der Zwergfledermaus kartiert. Weitere Balzreviere der Zwergfledermaus wurden vor allem randlich an dem Fichten- und Kiefernforst südlich des Campingplatzgeländes und bei den nordwestlichen Bestandsgebäuden vorgefunden. Ein Balzquartier der Rauhaufledermaus wurde am südwestlichen Rand des Plangebiets innerhalb des Eichenmischwaldes kartiert. Die Ackerflächen im Plangebiet wurden von Fledermäusen nur selten zur Jagd genutzt. Die Gewässer zählen alle zu den besonders wichtigen Jagdgebieten für die Fledermäuse.

In den Baumbeständen wurden 30 Bäume gefunden, in denen Spechtlöcher, Astabbrüche oder Stammrisse gefunden wurden, die prinzipiell als Fledermausquartier geeignet waren. Obwohl im Untersuchungsgebiet eine hohe Anzahl älterer Bäume, insbesondere Eichen, aber auch Birken und Fichten vorhanden ist, war das Höhlenangebot in diesen Bäumen relativ gering. Wahrscheinlich hängt dies mit der Freizeitnutzung des Geländes und der damit verbundenen Verkehrssicherungspflicht zusammen, die zu intensiven Baumpflegearbeiten geführt hat. In 18 Bäumen wurden Spechtlöcher gefunden. Dabei handelte es sich um Eichen, Kiefern, Fichten, Birken, Erlen und Zitterpappeln. In keiner dieser Spechtlöcher wurden aber Fledermausquartiere gefunden. Dies gilt auch für die Bäume, in denen Stammrisse oder Astlöcher vorhanden waren (HANDKE 2021).

Für die Artengruppe der Fledermäuse besteht ein besonderer Schutzbedarf aufgrund des Vorkommens streng geschützter Arten.

4.5.3.3 Amphibien

Im Untersuchungsgebiet wurden 2019 insgesamt vier Amphibienarten festgestellt: Teichmolch (*Lissotriton vulgaris*), Erdkröte (*Bufo Bufo*), Grasfrosch (*Rana temporaria*), und Teichfrosch (*Pelophylax esculentus*). Alle vier Arten sind in Niedersachsen sehr weit verbreitet und besiedeln ein breites Spektrum von Gewässertypen (GLANDT 2011, GÜNTHER 1990, NLWKN 2013, PODLOUCKY & FISCHER 2015). Diese vier Arten gelten derzeit in Niedersachsen als ungefährdet.

Es wurden im Untersuchungsgebiet kleinere Laichplätze der vier vorkommenden Arten angetroffen. Am häufigsten wurde die Erdkröte an allen drei Stillgewässern beobachtet. Des Weiteren wurden auch Kaulquappen der Erdkröte an den drei Gewässern nachgewiesen, besonders stark vertreten waren

sie bei den Flachufern des Badegewässers. Die Jungkröten wandern in die Gehölze und in den Campingplatzbereich ab.

Der Teichfrosch war an allen drei Stillgewässern und der Grasfrosch an zwei Stillgewässern verbreitet. Die jungen Grasfrösche wandern ebenfalls in die Gehölze und den Campingplatzbereich ab.

Vom Teichmolch wurden 18 Individuen im Untersuchungsgebiet vorgefunden.

Insgesamt stellt vor allem das Badegewässer im Plangebiet einen bedeutsamen Amphibienlebensraum dar (HANDKE 2021).

Für die Artengruppe der Amphibien besteht ein besonderer Schutzbedarf aufgrund des Vorkommens bedeutsamer Amphibienlebensräume.

4.5.3.4 Reptilien

Reptilien wurden vorhabenbezogen nicht erfasst. Im Heidekreis ist mit den artenschutzrechtlich relevanten Reptilienarten Schlingnatter und Zauneidechse zu rechnen (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013). Im Bereich des südöstlich gelegenen Bebauungsplans Harber Nr. 14 konnten bei Untersuchungen im Jahr 2007 lediglich die besonders geschützten Arten Blindschleiche und Waldeidechse festgestellt werden (BPR 2010). Im Vorhabenbereich ist ein ähnliches Artenspektrum zu erwarten. Aufgrund der Habitatausstattung ist ein Vorkommen der Schlingnatter oder Zauneidechse im Vorhabenbereich nicht zu erwarten.

Die Zauneidechse ist auf offene, vegetationslose, gut besonnte Stellen zur Eiablage angewiesen. Es werden wärmebegünstigte, mosaikartig strukturierte Lebensräume benötigt. Typischerweise werden Heiden, Magerrasen, Bahndämme, Abgrabungen und trockenwarmer Säume besiedelt (LANUV 2019). Entsprechend gut ausgeprägte Habitatbedingungen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Gleiches gilt auch für die Schlingnatter, die ebenfalls auf ein gut ausgeprägtes Mosaik trockenwarmer Standorte angewiesen ist, steinige bis felsige Strukturen benötigt. Mit einem Vorkommen von Zauneidechsen ist am ehesten direkt an der Bahnstrecke zu rechnen (Bahndämme stellen mitunter die wichtigsten Lebensräume von Zauneidechsen dar), in diesem Bereich erfolgt jedoch kein Eingriff. Gleiches gilt auch für die Schlingnatter, die ebenfalls auf ein entsprechend gut ausgeprägtes Mosaik trockenwarmer Standorte angewiesen ist, steinige bis felsige Strukturen benötigt und deren Vorkommen daher ebenfalls allenfalls am Bahndamm erwartet werden kann (LANUV 2019).

Für die Artengruppe der Reptilien besteht kein besonderer Schutzbedarf.

4.5.3.5 Libellen

Im Untersuchungsgebiet wurden 2019 alle Gewässer im Zeitraum Mai bis August fünfmal abgegangen. Es erfolgte eine Abschätzung der Häufigkeit der Imagines der Arten, es wurde nach Larven gekeschert sowie die Uferzonen der Gewässer nach Exuvien abgesucht. Die Bestimmung der Libellenarten erfolgte nach BROCHARD & VAN DER PLOEG (2014), DIJKSTRA (2014) und LEHMANN & NÜSS (2015).

Es konnten insgesamt 21 Libellenarten beobachtet werden. Für 20 Arten gab es Fortpflanzungshinweise. Alle nachgewiesenen Arten sind an den Gewässern Niedersachsen verbreitet und ungefährdet (ALTMÜLLER & CLAUSNITZER 2010).

Die häufigsten Arten waren Gemeine Binsenjungfer (*Lestes sponsa*), Große Pechlibelle (*Ischnura elegans*), Becher-Azurjungfer (*Enallagma cyathigerum*), Hufeisenazurjungfer (*Coenagrion puella*), Frühe Adonislibelle (*Pyrrhosoma nymphula*), Vierfleck (*Libellula quadrimaculata*), Blutrote Heidelibelle (*Sympetrum sanguineum*) und Gemeine Heidelibelle (*Sympetrum vulgatum*). Diese acht Libellenarten sind an eutrophen Gewässern in Deutschland weit verbreitet und stellen keine hohen Ansprüche an Gewässerstrukturen und Gewässervegetation (WILDERMUTH, H. & A. MARTENS (2014)). Die Große Binsenjungfer (*Lestes viridis*) legt ihre Eier in Gehölze ab und benötigt daher Weiden, Erlen oder andere Weichhölzer, die am Ufer stehen. Die Blaue Federlibelle (*Platycnemis pennipes*) zählt ebenso wie die Gebänderte Prachlibelle (*Calopteryx splendens*) zu den Fließgewässerarten (WILDERMUTH, H. & A. MARTENS 2014), die im Untersuchungsgebiet ihren Verbreitungsschwerpunkt am Mühlenbach hatten. Die Blaue Federlibelle wurde aber auch an den drei Stillgewässern des Gebietes regelmäßig beobachtet. Am Mühlenbach traten insgesamt sieben Libellenarten auf. Hier waren neben der Blauen Federlibelle die Große Pechlibelle, die Frühe Adonislibelle und die Hufeisen-Azurjungfer die häufigsten Libellenarten (HANDKE 2021).

		Rote Liste		Gewässer 1	Gewässer 2	Gewässer 3	Gewässer 4	Gewässer 5
		BRD	NS/HB	Teich	Teich	Bach	Teich	Bach
Gebänderte Prachtlibelle	<i>Calopteryx splendens</i>							6 - 10
Große Binsenjungfer	<i>Lestes viridis</i>			6 - 10	11 - 10		11 - 20	
Gemeine Binsenjungfer	<i>Lestes sponsa</i>			11 - 20	21 - 50		21 - 50	
Blaue Federlibelle	<i>Platycnemis pennipes</i>			6 - 10	6 - 10	11 - 20	6 - 10	21 - 50
Große Pechlibelle	<i>Ischnura elegans</i>			21 - 50	21 - 50	21 - 50	21 - 50	21 - 50
Becher-Azurjungfer	<i>Enallagma cyathigerum</i>			11 - 20	11 - 20		21 - 50	
Frühe Adonislibelle	<i>Pyrrosoma nymphula</i>			11 - 20	11 - 20	21 - 50	11 - 20	21 - 50
Kleines Granatauge	<i>Erythromma viridulum</i>				11 - 20		6 - 10	
Hufeisen-Azurjungfer	<i>Coenagrion puella</i>			21 - 50	21 - 50	11 - 20	21 - 50	21 - 50
Blaugrüne Mosaikjungfer	<i>Aeshna cyanea</i>			6 - 10	6 - 10	2 - 5	6 - 10	2 - 5
Herbst-Mosaikjungfer	<i>Aeshna mixta</i>			2 - 5	2 - 5		2 - 5	
Große Königslibelle	<i>Anax imperator</i>			6 - 10	2 - 5		2 - 5	
Falkenlibelle	<i>Cordulia aenea</i>			2 - 5	2 - 5		2 - 5	
Glänzende Smaragdlibelle	<i>Somatochlora metallica</i>				2 - 5			
Vierfleck	<i>Libellula quadrimaculata</i>			6 - 10	11 - 20			
Plattbauch	<i>Libellula depressa</i>			2 - 5	2 - 5			
Großer Blaupfeil	<i>Orthetrum cancellatum</i>			21 - 50	6 - 10		6 - 10	
Schwarze Heidelibelle	<i>Sympetrum danae</i>						6 - 10	
Blutrote Heidelibelle	<i>Sympetrum sanguineum</i>			6 - 10	6 - 10		6 - 10	
Gemeine Heidelibelle	<i>Sympetrum vulgatum</i>			21 - 50	11 - 20	2 - 5	11 - 20	6 - 10
Große Heidelibelle	<i>Sympetrum striolatum</i>			2 - 5				
Artenzahl insgesamt				17	18	6	16	7
Artenzahl bodenständig				14	17	5	14	5

fett: Arten mit Fortpflanzungshinweisen (Larven, Exuvien, Eiablage)
Rote Liste BRD nach OTT et al (2015), NS(HB nach ALTMÜLLER & CLAUSNITZER (2010)
A 2 = stark gefährdet, A 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, R = extrem seltene Art

Abbildung 4-3: Artenliste der nachgewiesenen Libellenarten und Häufigkeits-schätzung an den einzelnen Gewässern (HANDKE 2021)

Für die Artengruppe der Libellen besteht kein besonderer Schutzbedarf aufgrund des Vorkommens ungefährdeter Libellenarten.

4.5.3.6 Sonstige Tierarten

Die Gehölze, Gebüsche und Ruderalfluren sind ein Potenzial als Lebensraum für verschiedene Insektengruppen wie z. B. Heuschrecken, Zikaden, Käferarten, Kleinschmetterlinge, Schlupfwespen, manche Wildbienen, Spinnen und Schnecken. Sie stellen außerdem ebenfalls einen möglichen Lebensraum für Kleinsäuger dar.

Die im Gebiet vorkommende halbruderales Gras- und Staudenflur ist u. a. Nahrungsstätte für Tagfalter, Schwebfliegen, Bienen, Hummeln, Wanzen und Bockkäfer. In Pflanzenstängeln oder Kokons an der höher wachsenden Vegetation können zahlreiche Insekten Überwinterungsräume finden.

Für weitere Tierartengruppen besteht kein besonderer Schutzbedarf.

4.5.3.7 Auswirkungen der Planung

Im Zuge der Umsetzung der Planung kann es durch die Fällung von Bäumen sowie den Rückbau/Umbau bestehender Gebäude zur Beeinträchtigung oder Zerstörung potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten, insbesondere von Brutvögeln und Fledermäusen, kommen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorzusehen.

Da es sich überwiegend um siedlungs- und störungstolerante Arten (Ubiquisten) handelt, ist von einer vergleichsweise hohen Anpassungsfähigkeit an veränderte Lebensraumbedingungen auszugehen. Darüber hinaus besteht der Campingplatz bereits seit längerer Zeit, sodass die Flächen durch die bestehende Nutzung und die damit verbundenen Störungen vorbelastet sind.

Eingriffe in die vorhandenen Gewässer oder deren Uferbereiche sind nicht vorgesehen. Beeinträchtigungen aquatischer Lebensräume sowie der daran gebundenen Tier- und Pflanzenarten sind daher nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu erwarten.

4.5.4 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt umfasst gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG "die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen".

Sie wird durch die Dichte und Struktur der im Gebiet vorkommenden Tier- und Pflanzenarten sowie durch die Charakteristik und Vielfältigkeit der Lebensräume widerspiegelt. Auch wichtige Verbundbeziehungen und Funktionsräume für Arten oder Artengruppen sind von herausgehobener Bedeutung.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten und hat keine überregionale Bedeutung als faunistische Verbundachse o. ä.

4.6 Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet liegt zum Großteil in der Landschaftsbildeinheit 641/109 gem. Landschaftsrahmenplan (2013). Die Einheit 641/109 umfasst neben

Teilen des Geltungsbereichs weitere Bereiche südlich von Tiegen und rund um Harber.

Beide Landschaftsbildeinheiten sind gemäß Landschaftsrahmenplan von hoher Bedeutung. Die Landschaftsbildeinheit 641/109 ist der "von Nutzungsvielfalt geprägten welligen Geest" zuzuordnen.

Als störende Elemente und Vorbelastungen sind neben den Verkehrswegen (K 10 "Wietzendorfer Straße", B 71, A 7) die Bahnstrecke, der Campingplatz und das Gewerbegebiet nördlich der K 10 zu nennen.

Die Landschaftsbildeinheit 641/109 ist durch einen kleinräumigen Wechsel aus Grünland, Acker sowie Waldresten und Feldgehölzen gekennzeichnet und wird durch eine hohe Zahl an Hecken, Baumreihen und Einzelbäumen gegliedert. Der Campingplatz wird fast vollständig durch dichte Gehölzbestände eingefasst und ist von außen kaum einsehbar (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013).

Die hohe Bedeutung der vom Vorhaben betroffenen Landschaftsbildeinheit gemäß Landschaftsrahmenplan ist im Plangebiet zu relativieren, da im engeren Umfeld Vorbelastungen durch die bestehenden Flächen des Campingplatzes, die B 71, die A 7, die K 10, die Bahnstrecke und das nordöstlich gelegene Gewerbegebiet bestehen. Das Landschaftsbild im Geltungsbereich ist von geringer Bedeutung.

Für das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild besteht somit kein besonderer Schutzbedarf.

Auswirkungen der Planung

Durch den weitestgehenden Erhalt der Waldflächen wird das Plangebiet von der freien Landschaft abgeschirmt. Zudem erfolgen im Osten des Plangebiets heckenartige Anpflanzungen sowie die Errichtung eines Walls als Abschirmung zur freien Landschaft.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da der Campingplatz bereits besteht und die Planung im Wesentlichen der Bestandssicherung sowie der geordneten Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzung dient. Das grundsätzliche Erscheinungsbild der Landschaft wird hierdurch nicht wesentlich verändert.

Die Neuversiegelung wird auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt. Darüber hinaus werden prägende Gehölzstrukturen und sonstige strukturgebende Biotope weitgehend erhalten und in die Planung integriert. Dadurch bleiben die

landschaftliche Gliederung sowie die Eingrünung des Campingplatzes erhalten und die Einbindung der Anlage in die umgebende Landschaft wird weiterhin gewährleistet. Insgesamt sind unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung und der vorgesehenen Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der landschaftsgebundenen Erholungsfunktion zu erwarten.

4.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Als kulturelles Erbe werden historisch, architektonisch oder archäologisch bedeutende Stätten und Bauwerke sowie Kulturlandschaften verstanden.

Es befinden sich keine Baudenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs. Archäologische Fundstätten sind nach Angaben des NLD (2026) ebenfalls nicht bekannt. Es befinden sich keine Elemente historischer Kulturlandschaften im Untersuchungsgebiet. Im Plangebiet befinden sich jedoch mehrere Fundstellen (FStNr. 58 und 24). Daher ist mit dem Auftreten von Befunden (Bodenverfärbungen) und Funden zu rechnen.

Es besteht kein besonderer Schutzbedarf des Schutzguts kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.

Auswirkungen der Planung

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

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

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.

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, 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. 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.

4.8 Wechselwirkungen

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i) BauGB sind die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes zu ermitteln und zu beschreiben.

Die Auswirkungen der Wechselwirkungen sind in den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern bereits mitberücksichtigt und bewertet worden.

4.9 Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j) sind unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes zu betrachten.

Gefährliche Stoffe im Sinne der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung), welche die in Anhang I der Verordnung genannten Mengenschwellen überschreiten, werden in einem Sonstigen Sondergebiet "Freizeit und Fremdenverkehr" nicht gelagert oder verwendet. Das Vorhaben ist grundsätzlich durch die Art der geplanten Gebäude und der Nutzung nicht in der Lage, schwere Unfälle oder Katastrophen zu verursachen. Ein Risiko für die menschliche Gesundheit ist daher durch die geplante Nutzung nicht gegeben.

4.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle

Es sind Einrichtungen für die Müllentsorgung (Müllsammelplätze) vorgesehen.

Während der Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind durch die jeweiligen Bauunternehmer zu entsorgen und verbleiben nicht im Planungsraum. Die am touristischen Standort anfallenden Abfälle werden von entsprechenden örtlichen Entsorgerunternehmen entsorgt. Nach Index der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährliche Abfälle eingestufte Materialien sind nicht zu erwarten.

5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Würde der Bebauungsplan nicht aufgestellt, wäre keine verbindliche bauleitplanerische Grundlage für die Entwicklung eines Gewerbegebiets vorhanden.

Die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen würden weiterhin genutzt werden und die im Geltungsbereich vorhandenen Böden mit besonderen Bodenfunktionen bzw. -eigenschaften würden im jetzigen Zustand erhalten bleiben.

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

6.1 Standortalternativen

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

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

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

Aus diesem Grund wird der Sicherung und betrieblichen Entwicklung gegenüber dem Verzicht auf die Sicherung des bestehenden Standortes auch vor

dem Hintergrund der städtebaulichen Steuerungsmöglichkeiten der Erhaltung und maßvollen Entwicklung des bestehenden Betriebsstandortes durch Festsetzungen im Bebauungsplan der Vorrang eingeräumt.

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

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

6.2 Umnutzung von landwirtschaftlicher Fläche und Wald

Durch die Planung werden land- und forstwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich und als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Zur Erreichung der Planungsziele bestehen keine Flächenalternativen. Landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden damit nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen.

Als Wald genutzte Flächen werden nur im erforderlichen Umfang in Anspruch genommen, ein großer Teil des Waldes bleibt erhalten. Da der umgewandelte Wald an anderer Stelle mindestens im Verhältnis 1 : 1 kompensiert wird, gehen mittelfristig keine Waldflächen verloren.

Gemäß Auswertung der BK 50 (NIBIS-Kartenserver) wird die Ertragsfähigkeit im Vorhabenbereich als gering eingeschätzt. Böden mit hoher bzw. sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit sind im Geltungsbereich gem. Landschaftsrahmenplan nicht vorhanden. Die im Geltungsbereich befindlichen landwirtschaftlichen Flächen gehören laut RROP-Entwurf (2015) zu einem "Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen". Dabei handelt es sich um Flächen, auf denen die Landwirtschaft besondere Funktionen für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, die Erholung oder die Gestaltung und Erhaltung von ländlichen Räumen übernimmt. Eine besondere Funktion der Landwirtschaft für den Naturhaushalt ist nicht zu erkennen. Auf den Ackerflächen

konnten keine Brutvögel festgestellt werden, sonst auf Ackerflächen verbreitete Arten wie Kiebitz oder Feldlerche fehlen im Geltungsbereich völlig. Ebenso wenig ist eine besondere Funktion der Landwirtschaft für die Erholungsfunktion zu erkennen. Die Erholungsvorsorge wird im Umfeld des Geltungsbereichs v. a. durch den bestehenden Campingplatz sichergestellt. Insgesamt ist somit durch die Umnutzung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht damit zu rechnen, dass dadurch essenzielle Funktionen, welche die Landwirtschaft für die Landschaftspflege übernommen hat, verloren gehen.

7 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

7.1 Zusammenfassung der Vorhabenwirkung

Der Bestand stellt sich überwiegend als bestehendes Fremdenverkehrsgebiet mit kleineren Waldflächen, Stillgewässern sowie Grünland und kleineren Ruderalfluren dar. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Freizeit und Fremdenverkehr südlich der K 10 in Harber" wird die Erweiterung des bestehenden Standortes erreicht.

Durch die nördlich verlaufende B 71, die östlich verlaufende K 10, die südlich verlaufende A 7 sowie Bahnstrecke, das nordöstlich gelegen und den bestehenden Campingplatz ist der vorhandene Naturhaushalt des Plangebiets bereits vorbelastet. Durch den Bebauungsplan Nr. 16 werden rd. 166.855 m² in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freizeit und Fremdenverkehr" umgewandelt. Hierbei werden überwiegend Intensivgrünland, Scherrasen, ein bestehender Campingplatz sowie Gehölzstrukturen überplant.

Die vier Stillgewässer und die Wälder bleiben überwiegend erhalten. Ein Teil des Waldbestandes muss gerodet werden. Hierfür ist eine Waldumwandlung gemäß § 8 NWaldLG erforderlich.

Am Rand des östlichen Plangebiets ist der Erhalt sowie die Anpflanzung von Heckenstrukturen vorgesehen, welche die geplante Campingplatzerweiterung von der freien Landschaft abschirmen. Zudem soll ein bepflanzter Wall als Abschirmung dienen. Im Südosten wird innerhalb einer Fläche mit der Zweckbestimmung "Grünzug" das vorhandene Grünland zu einem Extensivgrünland umgewandelt. Im Nordosten sowie Westen bleiben wertvolle Biotope erhalten und dienen als Maßnahmenflächen für den Artenschutz (CEF-Maßnahmen).

7.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

S1 – Erhalt von mesophilem Grünland

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

S2 – Erhalt von Bäumen und Sträuchern

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 Artenliste ist Kapitel 7.4.1 zu entnehmen. Innerhalb der privaten Grünfläche sind der Erhalt und die Pflege bestehender Wege zulässig.

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.

S3 – Erhalt von Einzelbäumen

Innerhalb des Geltungsbereichs 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. **S4 – Erhalt der Riedebestände**

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.

S5 – Angepasste Ausgestaltung der Bauwerke

- Zur flächenhaften Dachdeckung sind gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine Hochreflektierende Dachsteine, Metallbleche, Faserzement-, Kunststoffverbundeindeckungen sowie Dachpappe sind nicht zulässig. Als Farben für die Dachdeckung sind matte Farbtöne von "rot - rotbraun", "dunkelbraun" sowie "anthrazit" zulässig.
- Beschränkung auf symmetrische Satteldächer, (Krüppel-)Walmdächer und Zeldächer mit einer Mindestdachneigung von 15 für Hauptgebäude

der Fremdenbeherbergung im SO2-Gebiet sowie für Betriebsleiterwohnhäuser.

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

S6 - Allgemeine Schutzmaßnahme Boden

- Bodenschutz gemäß DIN 18915 (u. a. keine Oberbodenarbeiten bei Nässe, ggf. Verwendung einer Textilschicht zur kurzzeitigen Zwischenlagerung von Oberboden etc.)
- Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z.B. Grünflächen, Freiflächen) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen geschützt werden (z.B. Überfahrungsverbotzonen, ggf. Baggermatten etc.). Vorzugsweise sollen für Lagerflächen und Arbeitsflächen bereits versiegelte Bereiche genutzt 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 und 18915). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.
- Fachgerechte Wartung der Baumaschinen zur Vermeidung von Tropfverlusten
- Einsatz bodenschonender Baufahrzeuge
- Fachgerechter Abtransport und Entsorgung nicht landwirtschaftlich verwertbaren, ggf. überschüssigen Bodenaushubs entsprechend der BBodenSchV und nach Abstimmung mit der zuständigen

Bodenschutzbehörde. Die Nachweise der fachgerechten Wiederverwendung sind im Rahmen der Baudurchführung zu erbringen.

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

S7 - Allgemeine Schutzmaßnahme Wasser

- Ordnungsgemäße Lagerung von wassergefährdenden Flüssigkeiten und Treibstoffen im Bereich der Baustelle und sicherer Umgang mit diesen im Bauablauf
- Fachgerechte Wartung der Baumaschinen zur Vermeidung von Tropfverlusten

S8 - Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen der Fauna

- Die Baufeldräumung erfolgt außerhalb der Brutzeit der Bodenbrüter in der Zeit vom 1. August bis 28./29. Februar.
- Falls die Baumaßnahme in der Brutzeit durchgeführt wird, sind die betroffenen Flächen auf Besatz durch Bodenbrüter zu prüfen und geeignete Vergrämnungsmaßnahmen im Rahmen einer Umweltbauleitung durchzuführen.
- Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelbereich des zu erhaltenden Baumbestandes zu sichern und zu schützen.
- Bäume und sonstige Gehölze dürfen unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben nach § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG (allgemeiner Schutz wild lebender Pflanzen) nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. entfernt werden (außerhalb der Vogelbrut- und Wochenstubenquartierszeit von Fledermäusen). Andernfalls ist vor Gehölzfällung eine Kontrolle auf konkrete Quartierhinweise von Fledermäusen oder aktuell besetzten Nestern durch eine fachkundige Person durchzuführen. Bei Besatz ist die Baumfällung auf einen Zeitraum nach der Vogelbrut- und Wochenstubenquartierzeit zu verschieben. Die Untere Naturschutzbehörde ist über das Ergebnis der Kontrolle zu informieren.
- Zur Vermeidung von Verletzungen oder Tötungen von Fledermäusen dürfen Baumfällungen nur nach vorheriger Kontrolle auf konkrete

Quartierhinweise von Fledermäusen durch eine fachkundige Person durchgeführt werden. Potenzielle Quartiere sind bei fehlendem Besatz zu verschließen bzw. unbrauchbar zu machen. 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.

- Zur Vermeidung von Verletzungen oder Tötungen von Fledermäusen ist ein Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse vom 1. Oktober bis 28./29. Februar. gestattet. Ein abweichender Zeitraum ist im Einzelfall bei Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Heidekreis zu beantragen und nur vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Vor Veränderung oder Beseitigung (Gebäudeabbriss) baulicher Anlagen ist zudem eine örtliche Überprüfung durch eine fachlich qualifizierte Person (Fachperson für Fledermäuse) auf mögliche Fledermausvorkommen und Quartiersfunktionen 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.
- Bei der Beseitigung von Röhrichen ist die Einhaltung des § 39 (3) BNatSchG zu gewährleisten. Das Ausschneiden von Röhrichen erfolgt nur zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar.
- 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.

7.3 Eingriffs- Ausgleich-Bilanzierung

7.3.1 Gemäß Niedersächsischem Städtetag

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich bzw. die Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird methodisch anhand der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetags (2013) durchgeführt.

Die Auswirkungen der Planung werden dem Bestand unter Berücksichtigung der Festsetzungen im Bebauungsplan gegenübergestellt.

Die Arbeitshilfe enthält eine Liste (Liste II) der Biotoptypen in Niedersachsen, in denen den unterschiedlichen Biotopen Wertfaktoren zugeordnet werden. Zudem kann den Biotoptypen im Hinblick auf einzelne betroffene Schutzgüter noch ein besonderer Schutzbedarf zukommen, der ggf. hinzuzurechnen ist.

Aus dem Vergleich des Flächenwerts des Ist-Zustands und des Flächenwerts des Planungszustands ergibt sich ein zu leistender Flächenwert für Ausgleich/Ersatz.

Für das bestehende Campingplatzareal "Ferienparadies Mühlenbach" liegt für Teilflächen bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan Harber Nr. 4 "Am Zeltplatz" vor. In der Bilanzierung wurden hier die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 den geplanten Festsetzungen gegenübergestellt. Da für die Ermittlung der Flächengrößen keine digitale Fassung des Bebauungsplans vorlag, wurde die vorhandene PDF-Datei digitalisiert. Aufgrund dieses Vorgehens können geringfügige Abweichungen bei den Flächengrößen auftreten. Die Flächen für Wald wurden mit der Wertstufe 3 bewertet, da sich auch im Bestand überwiegend Waldbiotoptypen mittlerer Bedeutung befinden.

Gleiches gilt für den Bebauungsplan Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau Ost II", der im Nordosten kleinflächig innerhalb des Geltungsbereichs liegt. Hier wurden die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Strauch-Baumhecke (HFM) eingestuft.

Zudem weicht die Biotoptypenkartierung teilweise von den Ergebnissen des forstlichen Gutachtens ab. Bestände, die in der Biotoptypenkartierung als Wald erfasst wurden, aber nicht im forstlichen Gutachten aufgelistet werden, werden in der Bilanz trotzdem als Waldbiotoptypen berücksichtigt. Für den Waldrechtlichen Ausgleich werden jedoch nur die Angaben aus dem forstlichen Gutachten

berücksichtigt. Flächen, die ausschließlich im forstlichen Gutachten als Wald ausgewiesen sind, werden dem Wertfaktor 1 zugeordnet, da der erforderliche Waldausgleich nach den Vorgaben des Waldrechts (siehe Kapitel 7.3.2) erfolgt. Im Geltungsbereich sind gemäß forstlichem Gutachten überwiegend Waldbiotoptypen von durchschnittlicher bis überdurchschnittlicher Bedeutung vorhanden (AWL 2020). Für die Flächen, die im Bebauungsplan Nr. 16 als "Wald" ausgewiesen werden, wird daher der Wertfaktor 3 für die Planung angenommen, wenn kein Waldbiototyp bei der Biototypenkartierung dargestellt wird.

Die Ersatzaufforstungsfläche wird in der Bilanz mit der Wertstufe 1 bewertet, weil der Ausgleich waldderechtlich (siehe Kapitel 7.3.2) erfolgt.

Das "Stillgewässer in Grünanlage" (SXG) weist im bestehenden Bebauungsplan Nr. 4 eine größere Fläche auf als im tatsächlichen Bestand. Daher ergibt sich hier eine Differenz in den Flächengrößen.

Die Bestandsgebäude wurden als versiegelte Fläche im Bestand berücksichtigt. Lage und Größe wurden anhand der ALKIS-Daten ermittelt.

.



- Vorabzug -

Tabelle 7-1: Eingriffs-Bilanz

Ist-Zustand					Planung				
Bereich/ Biotoptyp	Fläche (in m²)	Wertfaktor	Flächenwert		Bereich/ Biotoptyp	Fläche (in m²)	Wertfaktor	Flächenwert	
Bestand					SO 1 - Fremdenverkehr				
AS	23.607	1	23.607		PSC	125.966	1	125.966	
BZ	2.781	2	5.562		davon Anpflanzungen	HFM	363	2	726
EL	968	1	968		davon Erhalt 3.783 m²				
FBS	0	5	0						
					SO 2 - Fremdenverkehr maximale Versiegelung 0,8				
FGR	584	3	1.751			versiegelt (X)	8.725	0	0
GIT	49.192	2	98.384			PSC	2.181	1	2.181
GMS	11.023	3	33.069						
GRR	11.891	1	11.891						
					SO 3 - Fremdenverkehr GR 3x 300				
HB	1268	4	5.072		0				
HEB	851	4	3.403			versiegelt (X)	900	0	0
HFM	3.086	3	9.257			GRT	3.339	1	3.339
HFX	6.489	2	12.978						
					SO 4 - Fremdenverkehr				
OVW	3.638	0	0						
PHF	987	1	987			PSZ	11.924	1	11.924
PSC	62.014	1	62.013		davon Erhalt 2.937 m²				
SXS	201	2	402						
					SO 5 - Fremdenverkehr maximale Versiegelung 0,8				
SXZ	8.544	1	8.544						
UMA	392	3	1.176			versiegelt (X)	5.507	0	0
Bestands- gebäude	1.659	0	0			GRT	1.377	1	1.377

- Vorabzug -

Ist-Zustand					Planung				
Bereich/ Biotoptyp	Fläche (in m²)	Wertfaktor	Flächenwert		Bereich/ Biotoptyp	Fläche (in m²)	Wertfaktor	Flächenwert	
	versiegelte Fläche (X)								
	VER	223	5	1.116					
	WPB	2.766	5	13.829	Grünfläche (P1)				
	WR	495	4	1.979	davon Anpflanzungen	HFM	2.261	2	4.522
	WVS	1.949	5	9.747	davon Erhalt 8.220 m²				
	WZF	4.370	2	8.739	Grünfläche (P2)				
	WZK	1.174	3	3.523		HFM	2.132	2	4.264
	UHT	6	3	18	Grünfläche (P3)				
	WU	671	4	2.684		GET	6.987	3	20.961
	Ausgleichsflächen Wald	2.084	1	2.084	Grünfläche (P4)				
B-Plan Nr.4						VER	223	5	1.115
	Wald	18.272	3	54.817	Grünfläche (P5)				
	PSZ/GRT	15.704	1	15.704		GMS	11.023	3	33.069
	versiegelt (X)	9.300	0	0	Grünfläche (P6)				
SO1	versiegelt (X)	1.188	0	0		NSM/NSG/NSB	2.976	5	14.880
SO4 GRZ 0,2					Wald				
davon versiegelt	versiegelt (X)	1.482	0	0	davon mittlere Wertigkeit		25.961	3	77.884
davon PSC	PSC	5.929	1	5.929	davon WVS	WVS	1.949	5	9.747
	SEZ	971	5	4.855	davon WPB	WPB	2.766	5	13.829
					davon WZF	WZF	4.370	2	8.739
	SXG	1.519	2	3.038	davon WZK	WZK	1.112	3	3.336
S03 Zeltfläche	PSC	8.617	1	8.617	davon WR	WR	495	4	1.979
Eingrünung	HFS	5.940	3	2.178	Gewässer				



- Vorabzug -

Ist-Zustand				Planung				
Bereich/ Biotoptyp	Fläche (in m²)	Wertfaktor	Flächenwert	Bereich/ Biotoptyp	Fläche (in m²)	Wertfaktor	Flächenwert	
FBS	726	5	464	SXS	201	2	402	
FXS	93	3	18.542	SXZ	8.544	1	8.544	
Aus- gleichsflä- chen Wald	6.181	1	6.181	SEZ	971	5	4.855	
B-Plan Nr. 15				FBS	726	5	3.629	
HFM	156	3	468	FXS	93	3	278	
Aus- gleichsflä- chen Wald	769	1	769	SXG	868	2	1.736	
				FGR	11	3	33	
				Straßenverkehrsfläche				
				versiegelt (X)	3.114	0	0	
				Aufhebungsflächen				
				AS	2.988	1	2.988	
				Gewerbefläche				
				davon Anpflanzungen	HBE	258	2	516
				versiegelt (X)	87	0	0	
				Flächen zum Erhalt				
				HB	1.312	4	5.248	
				HEB	715	4	2.860	
				HFM	1.731	3	5.193	
				HFX	6.486	2	12.973	
				PSC	829	1	829	
				PHF	150	1	150	
				FGR	481	3	1.443	
				BZ	1.624	2	3.248	
				B-Plan Nr. 4				

- Vorabzug -

Ist-Zustand				Planung					
Bereich/ Biotoptyp		Fläche (in m²)	Wertfaktor	Flächenwert	Bereich/ Biotoptyp		Fläche (in m²)	Wertfaktor	Flächenwert
					Davon PSZ/GRT	1.308	1	1.308	
					Davon Wald	300	3	900	
					Aufforstungsflächen	12.927	1	12.927	
					Flachen zum für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11.496	3	34.488	
Summe des Flächenwertes im Ist-Zustand				444.347	Summe des Flächenwertes der Planung				444.394
Summe der Flächengröße	279.760			Summe der Flächengröße		279.760			
Summe des Flächenwertes der Planung									444.267
Summe des Flächenwertes im Ist-Zustand									444.266
Bilanzwert Bilanzwert ab 0: Flächenwert für Ausgleich erbracht Bilanzwert unter 0: noch zu leistender (positiver) Flächenwert zur vollständigen Kompensation									+ 47

Das Kompensationserfordernis kann somit vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden.

7.3.2 Wald

Durch das Vorhaben werden Waldflächen in Anspruch genommen, daher ist eine Waldumwandlung gemäß § 8 NWaldLG erforderlich. Es liegt ein forstliches Gutachten für den Vorhabenbereich von alw aus dem Jahr 2020 vor, in dem die Bewertung der Schutz-, Nutz- sowie Erholungsfunktion der einzelnen Waldflächen erfolgt ist. In der Abbildung sind die von der Waldumwandlung betroffenen Bestände aufgelistet.

Tabelle 7-2: Betroffene Waldbestände (Nummerierung aus ALW (2020))

Nr. der Waldfläche gemäß ALW (2020)	Flächengröße [m²]	Ersatzaufforstungsverhältnis	Ersatzaufforstungsfläche [m²]
1	850	1,4	1.190
2	93	1,2	112
7	13	1,6	21
10	10	1,4	14
11	107	1,6	171
12	8	1,3	11
16	3	2,7	7
17	559	1,6	895
18	92	1,4	129
19	545	1,4	763
20	32	1,4	45
23	1.761	1,4	2.465
24	2.025	1,4	2.835
25	142	1,6	227
26	501	1,4	701
27	21	1,3	27
28	156	1,6	250
29	479	1,2	575
30	101	1,4	142
31	1.515	1,4	2.121
Summe	9.013		12.699

Es ergibt sich demnach ein Kompensationsbedarf von rd. **12.699 m²**.

Entsprechend den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG "[...] ist [in der Regel] die Flächeninanspruchnahme durch eine flächengleiche Ersatzaufforstung auszugleichen. Die darüberhinausgehende Kompensation der

Waldfunktionen soll über andere waldbauliche Maßnahmen zur Stärkung des Naturhaushaltes erreicht werden."

"Wird eine Ersatzaufforstung kombiniert mit einem qualitativen Ausgleich oder anderen Maßnahmen, so ist für diesen Teil der Kompensation ein neuer Flächenumfang zu ermitteln, der das Dreifache des noch auszugleichenden Kompensationsumfangs nicht überschreiten soll. Hilfsweise kann die Fläche über eine Wertrelation einer Ersatzaufforstung hergeleitet werden" (ebd.).

Insgesamt kann die Ersatzaufforstung daher auch im Umfang von rd. 9.013 m² sowie weitere waldbauliche Maßnahmen zur Stärkung des Naturhaushaltes im Umfang von rd. 3.686 bis 11.058 m² vorgesehen werden.

7.3.3 Bäume

Bei der Ortsbegehung am 22.05.2025 wurden die Bäume im Geltungsbereich überprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass fünf Bäume bereits gerodet wurden.



Abbildung 7-1: Darstellung und Nummerierung der bereits gefälltten Bäume

Für diese ist ein Ausgleich gemäß des "Merkblatt[es] für Ausgleich- und Ersatzpflanzungen bei Gehölzentfernungen" des LANDKREIS HEIDEKREIS (2024) zu erbringen.

Ersatz von Bäumen entsprechend ihres Stammumfangs (gemessen in 1 m Höhe):

bis 60 cm 1:1

61 bis 120 cm 1:2

121 bis 180 cm 1:3

181 bis 240 cm 1:4

241 bis 300 cm 1:5

301 bis 360 cm 1:6

361 bis 420 cm 1:7

421 bis 480 cm 1:8

Tabelle 7-3: Ersatzanpflanzungsbedarf

Nr.	Baumart	Stammum- fang [cm]	Ersatzpflan- zungen
1	Fichte	125	3
2	Eiche	157	3
3	Eiche	188	4
4	Eiche	251	5
5	Fichte	110	2
Summe			17

7.4 Gemäß NIEDERSÄCHSISCHEM STÄDTETAG (2013) (hier nur analog anzuwenden) können pro Baum 10 m² Kompensationsfläche angenommen werden. Demnach ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 170 m². Die Ersatzpflanzung erfolgt im Zuge der Ersatzaufforstung (siehe Maßnahme E1). Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

7.4.1 Plangebietsinterne Kompensationsmaßnahmen

Private Grünflächen

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. 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 verpflanzte, 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. Unbepflanzte Flächen sind als Saum durch Sukzession zu entwickeln. Eine bedarfsweise Mahd von Saumstreifen alle 1- 2 Jahre ab September ist zulässig. Innerhalb der privaten Grünfläche sind der Erhalt und die Pflege bestehender Wege zulässig.

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. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, frei-wachsendes Gehölz entwickeln kann. Die Pflanzmaßnahme ist in Kombination mit der Errichtung Verwaltung zulässig.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche (**P3**) mit der Zweckbestimmung "Grünzug" ist das vorhandene Grünland zu extensiv genutztem Grünland zu entwickeln. 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.). Innerhalb der privaten Grünfläche sind die für die Erholung und den Aufenthalt erforderlichen Wege zulässig, soweit der Charakter der Hauptnutzung "Grünzug" erhalten bleibt.

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

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen für den Artenschutz - CEF-Maßnahmen

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

An den im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Einzelbäumen bzw. innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Gehölzflächen bzw. an innerhalb der Sondergebiete für Erholung vorhandenen, erhalten bleibenden Gebäuden sind folgende Fledermauskästen und Nistkästen für Brutvögel anzubringen:

- 2 Höhlenbrüter-Nistkästen für Star
- 8 Fledermauskästen
- 2 Schwalben-Kunsthöhlen
- 1 Turmfalken-Nistkasten

Die CEF-Maßnahmen gelten für die potenziell zu fällenden Höhlenbäume innerhalb der Straßenverkehrsfläche sowie den Sondergebieten SO2 und SO3. Die CEF-Maßnahme 5 gilt für alle weiteren Baumfällungen.

Sofern weitere Gehölze gefällt werden, die Höhlen oder Spalten aufweisen, die potenziell von Fledermäusen oder Brutvögeln genutzt werden können, ist für jeden gefällten Baum ein Fledermauskasten sowie ein Nistkasten anzubringen.

Die Maßnahme (Aufhängung der Kästen) hat vor dem Gebäudeabriss/der Baumfällung stattzufinden und ist 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.

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

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).

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

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. 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.

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.

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

Pflegemaßnahmen

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.

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.

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)

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

Stellplatzanlagen ab 10 Stellplätzen sind durch regelmäßige Bepflanzungen zu gliedern. Je angefangene 10 Stellplätze ist zwischen den bzw. angrenzend an die Stellplätzen 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.

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 Stamm-busch mit einem Stammumfang von mind. 12 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenauswahl richtet sich nach der Artenliste.

Die Pflanzmaßnahmen 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.

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 verpflanzte, 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.

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

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

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 verpflanzte, 150 – 200 cm hoch und die Sträucher, mind. 1x verpflanzte, 60 – 100 cm hoch zu pflanzen. Zu ersetzende Hochstämme sind entsprechend als Hochstamm zu pflanzen (3x verpflanzte, Stammumfang mind. 14 cm). Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste gem. Abs. 6.

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.

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.

Tabelle 7-4: Artenliste für Gehölze/Laubbäume

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

7.4.2 Plangebietsexterne Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme E1 - Ersatzaufforstung

Auf einer Teilfläche des Flurstücks 146/32, Flur 3, Gemarkung Harber hat eine Aufforstung von rd. **12.927 m²** (benötigt werden 12.869 m² davon 12.699 m² für die Waldumwandlung sowie 170 m² für die Einzelbäume) Ackerfläche zu Laubholz-mischbeständen mit standortheimischen und standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern sowie den Aufbau von entsprechenden Waldrändern bestehend aus einheimischen Gehölzen zu erfolgen. Sofern die Standortkartierung nichts anderes zulässt, ist die Pflanzung von Kiefern (*Pinus sylvestris*) bis zu einem Anteil von 15 % zulässig. Laubmischwälder besitzen gegenüber den teilweise vorkommenden Kiefer- und Fichtenbeständen im Plangebiet eine deutlich höhere ökologische Wertigkeit sowie eine größere Artenvielfalt. Zudem ist ihre forstwirtschaftliche Wertigkeit aufgrund der hochwertigeren Holzarten ebenfalls höher. Die aufgeforsteten Flächen werden nach den Grundsätzen des LÖWE-Programms entwickelt und bewirtschaftet.

Bei der von Handke im Jahr 2024 durchgeführten Brutvogelkartierung konnten im Bereich der Aufforstungsfläche keine Brutvögel festgestellt werden. Es ergeben sich demnach keine Konflikte.

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

8 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. Artenschutzrechtliche Prüfung

Aufgabe einer artenschutzrechtlichen Prüfung ist es, herauszuarbeiten, ob durch das geplante Vorhaben Schädigungen bzw. Störungen besonders und streng geschützter Arten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden können.

Folgende Handlungen sind nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verboten:

- *Wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*
- *Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.*
- *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*
- *Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

In § 44 Abs. 1 BNatSchG wird der Schutz besonders geschützter Arten und ihrer Lebensräume festgeschrieben. Die besonders geschützten Arten werden in § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG definiert; hierzu gehören u. a. alle heimischen Vogelarten. Ein Teil der besonders geschützten Arten gehört außerdem zu den streng geschützten Arten, die in § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG definiert werden. Dies sind nicht nur seltene und gefährdete Arten, sondern unter anderem in Deutschland nahezu flächendeckend verbreitete Greifvogelarten wie z. B. der Mäusebussard.

Im Folgenden werden die für den Vorhabenbereich ermittelten artenschutzrechtlich relevanten Tierarten aufgeführt und dahingehend geprüft, ob die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG durch die nachfolgend genannten Projektwirkungen für diese Arten ausgelöst werden.

Als grundsätzliche Projektwirkungen sind hinsichtlich der Tiere im Allgemeinen insbesondere folgende Beeinträchtigungen denkbar:

1. Baubedingte Individuenverluste [Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten)].
2. Baubedingte Immissionseinwirkungen und Störungen (Lärm, Licht, Bewegungsreize, Schadstoffe) im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG.
3. Inanspruchnahme funktional bedeutender Habitate, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten [Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)].

Die eingriffsrelevanten Maßnahmen werden nachfolgend daraufhin überprüft, ob sie grundsätzlich geeignet sind, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszulösen. Die Prüfung erfolgt in einem separaten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) und wird an dieser Stelle nur in Kurzform dargestellt.

Durch das Vorhaben gehen überwiegend Lebensräume der Fledermäuse und Brutvögel verloren. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens werden Gehölze gefällt und Gebäude abgerissen.

Hinsichtlich der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie Europäischen Vogelarten lässt sich das Eintreten der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten), Abs. 1 Nr. 2 (Störung während der Fortpflanzungs- Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, Wanderungszeiten) sowie Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) ausschließen bzw. durch Berücksichtigung entsprechender artenschutzrechtlicher Maßnahmen verhindern. Es werden als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) Nistkästen für Fledermäuse, Höhlenbrüter und Turmfalken aufgehängt sowie Kunstnester für Rauchschwalben.

Der Zulassung und Umsetzung des Vorhabens stehen nach derzeitigem Kenntnisstand bei Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

9 Zusätzliche Angaben

9.1 Vereinbarkeit der Planung mit dem Waldrecht

Im Plangebiet befinden sich Waldflächen im Sinne des § 2 NWaldLG. Diese sollen teilweise überplant werden und zukünftig als Flächen für Freizeit und Verkehr sowie als gewerbliche Bauflächen zur Verfügung stehen.

Es werden rd. 8.899 m² bestehender Wald in Flächen mit anderer Nutzungsart umgewandelt.

Für die ehemals geplante 52. Änderung des Flächennutzungsplans (jetzt 72. Änderung) wurde ein forstliches Gutachten zu den Waldbeständen und der erforderlichen Waldumwandlung erstellt (ALW 2020). Die Nummerierung der Bestände ist dem Gutachten entnommen. Bei den betroffenen Waldbeständen handelt es sich um die Bestände 1, 2, 7 sowie 10 bis 31. Eine Abbildung mit Verortung der Nummerierung ist dem Gutachten zu entnehmen.

Als Wald genutzte Flächen sind gem. § 1a Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. b BauGB bei Bauleitplanungen in besonderem Maße zu berücksichtigen, unterliegen jedoch der gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB.

Der Großteil der bestehenden Waldflächen im Geltungsbereich wird im Bebauungsplan Nr. 16 als Fläche für Wald festgesetzt. Festgesetzt sind unter anderem Birken- und Zitterpappel-Pionierwälder, Fichten- sowie Kiefernforste, ein Eichenmischwald sowie Erlenwälder und ein Birken-Bruchwald. Unter Abwägung der verschiedenen Belange soll der Großteil der bestehenden Waldflächen aufgrund ihrer Funktionen unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des NWaldLG erhalten bleiben. Der Grundsatz des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB, dass als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen, findet damit Beachtung.

Waldflächen werden nur in dem Umfang umgenutzt, der notwendig ist, um einen funktionalen Campingplatz am Standort zu entwickeln.

Werden Waldumwandlung durch Regelungen in einen Bebauungsplan erforderlich, so sind die Absätze 3 bis 8 des § 8 NWaldLG gem. § 8 Abs. 2 Satz 2 NWaldLG sinngemäß anzuwenden.

Die Voraussetzungen für eine Waldumwandlung sind in § 8 Abs. 3 NWaldLG dargelegt. Eine Waldumwandlung kann nur genehmigt werden, wenn die Waldumwandlung Belangen der Allgemeinheit dient oder erhebliche wirtschaftliche Interessen der waldbesitzenden Person die Umwandlung erfordern und Belange und Interessen unter Berücksichtigung der Ersatzmaßnahmen (z. B. Ersatzaufforstung) das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Waldfunktionen überwiegen. Die Waldumwandlung dient dabei auch der langfristigen kommunalen und zukunftsfähigen Siedlungsentwicklung, den Zielen der Stadt Soltau, eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen sowie der Raumordnung und damit auch den Belangen der Allgemeinheit und des Gemeinwohls. Alternative Flächen für das Vorhaben stehen dabei aktuell nicht zur Verfügung. Die Bewertung der einzelnen Flächen kann dem Gutachten des alw (2020) entnommen werden.

Überwiegen der Nutzfunktion

Gemäß dem forstlichen Gutachten (ALW 2020) ist die Nutzungsfunktion der betroffenen Waldbestände lediglich einer unterdurchschnittlichen Wertigkeit (Stufe 1) oder durchschnittlichen Wertigkeit (Stufe 2) zugeordnet.

Ein Überwiegen der Nutzfunktion gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Erweiterung des Campingplatzes kann nicht erkannt werden.

Überwiegen der Erholungsfunktion

"Die Waldbestände sind durch randliche und durch den Wald verlaufende Wege und Pfade für die Erholungsnutzung überwiegend gut erschlossen. Siedlungsflächen sind nicht weit entfernt und der Campingplatz ist zum Teil mit dem Wald eng verzahnt. Somit ist von einer überdurchschnittlichen Naherholungsfunktion auszugehen, die auch in der Darstellung als Erholungszone in der Waldfunktionenkarte (NFP 2016) zum Ausdruck kommt. Im Entwurf 2015 des Regionalen Raumordnungsprogrammes des LANDKREISES HEIDEKREIS (2015) sind die außerhalb des Campingplatz-Geländes gelegenen Waldflächen außerdem als Vorbehaltsgebiete für Erholung gekennzeichnet. Alle Bestände sind frei oder zumindest für die den Campingplatz nutzenden Personen zugänglich. Spezielle Erholungsinfrastruktur etwa in Form von Ruhebänken oder einem ausgeschilderten Rad- und Wanderweg ist nicht vorhanden. Das Landschaftsbild wird durch die Vielfalt der Waldbestände bereichert, wenngleich deren Wirkung von Bestand zu Bestand stark schwankt. Insgesamt ist bei allen Beständen vor allem aufgrund der Nähe zu Siedlungsflächen und zum Campingplatz sowie der Darstellung als Erholungszone in der Waldfunktionenkarte (NFP 2016) von

einer überdurchschnittlichen Bedeutung (Stufe 3) für die Erholungsfunktion auszugehen" (ALW 2020).

Da nur geringe Anteile der Waldflächen gerodet werden müssen bzw. bereits teilweise keinen Baumbestand mehr aufweisen (z.B. Bestand 18), dienen die Wälder auch weiterhin der Erholungsnutzung. Ein Überwiegen der Erholungsfunktion gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Erweiterung des Campingplatzes kann somit nicht erkannt werden.

Überwiegen der Schutzfunktion

Gemäß dem forstlichen Gutachten (ALW 2020) ist die Schutzfunktion der betroffenen Waldbestände überwiegend als überdurchschnittlich (Stufe 3) eingestuft. Einige Bestände weisen eine weit überdurchschnittliche Wertigkeit (Stufe 4) auf. Grund hierfür ist die Naturnähe sowie Lärmschutzfunktion einzelner Bestände.

Da nur geringe Anteile der Waldflächen gerodet werden müssen bzw. bereits teilweise keinen Baumbestand mehr aufweisen (z. B. Bestand 18), dienen die Wälder auch weiterhin der Schutzfunktion. Ein Überwiegen der Schutzfunktion gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Erweiterung des touristischen Standortes kann nicht erkannt werden.

Unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit bzw. des Mangels an Alternativen, der Wertigkeit der Waldbestände, der Vermeidung von Waldverlusten auf Ebene des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans im möglichen Maße, der zu erfolgenden Ersatzaufforstungen und der übergeordneten Ziele der Stadt Soltau und der Raumordnung, ist festzustellen, dass die Verwirklichung des Vorhabens der Erweiterung des Sondergebietes für Freizeit und Fremdenverkehr den Belangen der Allgemeinheit dient und dass die Belange der Allgemeinheit dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung der betroffenen Waldfunktionen überwiegen.

Somit liegen die Voraussetzungen für eine Waldumwandlung gemäß § 8 Abs. 3 NWaldLG vor.

Die entfallenden Waldflächen werden entsprechend den Vorgaben des NWaldLG und der dazugehörigen Ausführungsbestimmungen kompensiert. Neben dem waldrechtlichen Ersatz entfallen Kompensationsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung (§ 8 Abs. 6 NWaldLG), sodass Waldflächen i. S. d. NWaldLG in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Kapitel 7.3) als bereits umgewandelt

(brach liegende, von Wurzelstöcken befreite Bodenfläche) berücksichtigt wurden.

In dem Forstlichen Fachbeitrag werden die erforderlichen Ersatzaufforstungen entsprechend den Vorgaben der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (Runderlass vom 05.11.2016) für alle Waldflächen, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 15 befinden, ermittelt (ALW 2019).

Tabelle 9-1: Ersatzaufforstungsbedarf

Nr. der Waldfläche gemäß ALW (2020)	Flächengröße [m²]	Ersatzaufforstungsverhältnis	Ersatzaufforstungsfläche [m²]
1	850	1,4	1.190
2	93	1,2	112
7	13	1,6	21
10	10	1,4	14
11	107	1,6	171
12	8	1,3	11
16	3	2,7	7
17	559	1,6	895
18	92	1,4	129
19	545	1,4	763
20	32	1,4	45
23	1.761	1,4	2.465
24	2.025	1,4	2.835
25	142	1,6	227
26	501	1,4	701
27	21	1,3	27
28	156	1,6	250
29	479	1,2	575
30	101	1,4	142
31	1.515	1,4	2.121
Summe	9.013		12.699

Insgesamt besteht damit ein Ersatzaufforstungsbedarf von rd. 12.699 m². Die Ersatzaufforstungen sind nach Möglichkeit im selben forstlichen Wuchsgebiet (hier: Wuchsgebiet 13 "Ostniedersächsisches Tiefland") durchzuführen.

Der Stadt Soltau stehen geeignete Kompensationsflächen in ausreichendem Maße im Stadtgebiet zur Verfügung.

9.2 Vereinbarkeit mit den Bewirtschaftungszielen gemäß § 27 und § 47 WHG

Es liegt keine Betroffenheit vor.

9.3 Vereinbarkeit mit umliegenden Schutzgebieten

Das Untersuchungsgebiet liegt nicht innerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten nach BNatSchG und nicht innerhalb von Natura 2000-Gebieten.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet "Wilde Berge und Umgebung" (LSG HK 00030) rd. 870 m südöstlich des Plangebiets. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das "Lührsbockeler Moor" (NSG LÜ 00296) rd. 1,9 km südlich des Plangebiets. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet "Böhme" (EU-Kennzahl 2924-301) rd. 2 km südwestlich des Plangebiets. Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet befindet sich erst in einer Entfernung von rd. 4,5 km.

Es befinden sich keine Naturdenkmäler im Plangebiet oder der näheren Umgebung.

Im Untersuchungsgebiet wurden nach § 30 BNatSchG bzw. § 24 NNatSchG geschützten Biotopie erfasst. Der Harberer Mühlenbach und seine angrenzenden Biotopie sowie die angrenzenden Sümpfe und das naturnahe Kleingewässer stehen unter dem Schutz des §30 BNatSchG. Der angrenzende Erlenwald (WU) ist aufgrund seiner Zugehörigkeit zur Bachaue und zum Überschwemmungsbereich ebenfalls geschützt. Das mesophile Grünland (GMS), das östlich an den bestehenden Campingplatz anschließt, ist ebenfalls von hoher Bedeutung und unter Schutz durch §24 NNatSchG. Ebenso das magere mesophile Grünland kalkarmer Standorte, das sich als Brache darstellt (GMAb).

Das mesophile Grünland ist im Bebauungsplan Nr. 16 durch Festsetzungen zum Erhalt festgesetzt, ebenso der Erlenwald als Waldfläche. Demnach kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotopie.

Das Plangebiet befindet sich zudem in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet "Soltau-Schüttenbusch" befindet sich rd. 5 km nordwestlich des Plangebiets sowie das Heilquellenschutzgebiet "Heilquelle Soltau" in rd. 4,2 km Entfernung. Negative Auswirkungen durch die Planung eines Hospizes auf das Trinkwasserschutzgebiet sind nicht zu erwarten.

9.4 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Im Umweltbericht sind gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB auch die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung, insbesondere Hinweise auf Kenntnislücken sowie geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen zu erläutern:

Die relevanten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sind bereits in den voranstehenden Kapiteln angeführt. Die Bilanzierung stützt sich auf die Ausführungen des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGS (2013).

Es bestehen keine Kenntnislücken zu relevanten Schutzgütern. Alle relevanten Tierartengruppen wurden erfasst und es wurde eine Biotoptypen- sowie Baumkartierung durchgeführt. Zu den Waldbeständen liegt ein forstliches Gutachten vor. Schwierigkeiten bei der Datenermittlung bestanden daher nicht.

9.5 Maßnahmen zur Überwachung

Ein nach § 4c BauGB verpflichtendes Monitoring durch die Gemeinde dient dazu, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen bei der Durchführung der Planung frühzeitig zu erkennen, um ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.

Zur Überwachung (Monitoring) der vorliegenden Planung werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Die Stadt wird drei Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und diese dokumentieren.

Hierdurch können potenzielle, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Soltau beabsichtigt, in der Ortschaft Harber den Bebauungsplan Harber Nr. 16 "Sondergebiet Freizeit und Fremdenverkehr südlich der K 10 in Harber" aufzustellen. Die festgesetzten Sondergebiete mit der besonderen Zweckbestimmung "Freizeit und Fremdenverkehr" (Teilgebiete SO1 bis SO5) dienen der planungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung eines touristischen Standortes für Freizeit und Fremdenverkehr mit den dieser Hauptnutzung zugeordneten Folgeeinrichtungen, Nebenanlagen, befestigten Fahrwegen und Spiel- sowie Aktivitätsflächen.

Durch das Vorhaben werden Flächen überplant, die rechtlich als Wald gelten, weswegen eine Waldumwandlung gemäß § 8 NWaldLG erforderlich ist.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) wird in einem gesonderten Bericht durchgeführt und als Anhang beigelegt.

Durch die vorgesehene Planung kommt es mit der zusätzlichen Versiegelung zu einem Eingriff in das Schutzgut Boden und Biotope, der zu kompensieren ist. Die unvermeidbaren Auswirkungen können innerhalb der Planungsfläche kompensiert werden.

Im Rahmen der Waldumwandlung sowie dem Ersatz der gefälltten fünf Bäume sind rd. 12.754 m² Ersatzaufforstung zu leisten. Die Ersatzaufforstung erfolgt auf dem Flurstück 146/17, Flur 3, der Gemarkung Harber.

Es sind keine Schutzgebiete nach §§ 22 bis 29 sowie § 32 BNatSchG und keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopie direkt oder indirekt durch die Planung betroffen. Im Vorhabenbereich verläuft jedoch der nach § 30 BNatSchG geschützte "Mühlenbach". Erhebliche Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten.

Aufgestellt:

IDN Ingenieur-Dienst-Nord GmbH

Bearbeitet:

Janina Kühn M. Sc.
Umwelt-/Landschaftsplanung

Projekt-Nr. 5599-D

Oyten,

i. V.

Dipl.-Biol. Michael Fitschen

11 Literatur- und Quellenverzeichnis

- ALTMÜLLER, R. & CLAUSNITZER, H.J. (2010): Rote Liste der Libellen Niedersachsens und Bremens. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/2010: 211 – 238.
- ARBEITSGRUPPE LAND & WASSER (ALW, 2020): Waldumwandlung im Zuge des Bauleitplanverfahrens Am Mühlenbach, Stadt Soltau (Landkreis Heidekreis). Forstlicher Beitrag zur Waldumwandlung.
- BERNOTAT, D. & V. DIERSCHKE (2021): Übergeordnete Kriterien zur Bewertung der Mortalität wildlebender Tiere im Rahmen von Projekten und Eingriffen- Teil 2.6: Arbeitshilfe zur Bewertung störungsbedingter Brutauffälle bei Vögeln am Beispiel baubedingter Störwirkungen 4. Fassung -download BfN. 31 S.
- DIJKSTRA, K.D. (2014): Libellen Europas. 320 S. Bern.
- BONK-MAIRE-HOPPMANN GbR (BMH, 2023): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Harber Nr. 16 "Sondergebiet Freizeit und Fremdenverkehr südlich der K 10 in Harber" der Stadt Soltau.
- BROCHARD, C. & E. VAN DER PLOEG (2014): Fotogids Larven van Libellen. 236 S. Zeist.
- BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (Hrsg.) (BBSR, 2021): Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz.
- BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (Hrsg.) (BBSR, 2024): Daten für die Umsetzung des Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz, Raumbezüge und -kategorien, Datenverfügbarkeit, Nutzungshinweise.
- DRACHENFELS, O. V. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. Hannover.
- DRACHENFELS, O. V. (2024): Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen. Regenerationsfähigkeit, Biotopwerte, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 2/2024.
- GLANDT, D. (2011): Grundkurs Amphibien- und Reptilienbestimmung. 411 S. Wiebelsheim.

- GÜNTHER, R. (1996).: Die Amphibien und Reptilien Deutschlands. 842 S. Heidelberg.
- HANDKE, U. (2021): 52. Änderung des Flächennutzungsplans "Gewerbliche Baufläche Soltau Ost II" und Bebauungsplan Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau Ost II" der Stadt Soltau. Ergebnis der faunistischen Kartierung 2019. Redaktionell überarbeitet Juni 2021.
- HANDKE (2024): Ergebnisse der Brutvogelkartierung im Bauleitverfahren Bebauungsplan Nr. 16 "Erweiterung des Sondergebiets Freizeit und Fremdenverkehr südlich der K10 in Harber" – Ortsteil Harber/Soltau 2024.
- IDN (2025): Bebauungsplan Harber Nr. 16 "Erweiterung der Sonderbaufläche Freizeit und Fremdenverkehr südlich der K 10 in Harber", Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB).
- JAHN, G. (1985): Zum Nadelbaumanteil an der potentiellen natürlichen Vegetation der Lüneburger Heide. –Tuexenia 5: 377-389; Göttingen
- KRÜGER, T., J. LUDWIG, S. PFÜTZKE & H. ZANG (2014): Atlas der Brutvögel in Niedersachsen und Bremen 2005 – 2008. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen 48: 1 – 552.
- RYSLAVY T., H.G. BAUER, B. GERLACH, O. HÜPPOP, J. STAHMER, P. SÜDBECK, & C. SUDFELDT (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. Berichte zum Vogelschutz 57:13 – 112.
- KRÜGER, T. & K. SANDKÜHLER (2022): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2/2022: 111 – 175.
- LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV, 2019): Planungsrelevante Arten. - <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe>, abgerufen im Juni 2026.
- LANDESAMT FÜR BERBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG, 2026): NIBIS-Kartenserver. Niedersächsisches Bodeninformationssystem. - <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>, abgerufen im Juni 2026.
- LANDKREIS HEIDEKREIS (2013): Landschaftsrahmenplan.
- LANDKREIS HEIDEKREIS (2015): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis. Entwurfsstand.

LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME) (2019): Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung im Landkreis Rotenburg (Wümme).

LEHMANN, A. & J.H. NÜSS (2015): Libellen- DJN- Bestimmungsschlüssel. 199 S. Hamburg.

NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ (NLWKN, 2011): Vollzugshinweise zum Schutz von Amphibien- und Reptilienarten in Niedersachsen, Reptilienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie mit Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen.

NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ (NLWKN, 2013): Lebensraumanprüche, Verbreitung, und Erhaltungszustand ausgewählter Arten in Niedersachsen. Amphibien- Reptilien-Fische. Informations-dienst Naturschutz Niedersachsen 3/2013: 90 – 119.

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 9. völlig überarbeitete Auflage. Hannover.

NIEDERSÄCHSISCHES FORSTPLANUNGSAMT (NFP, 2016): Waldfunktionenkarte Niedersachsen – Waldflächen mit besonderen Schutz- und Erholungsfunktionen sowie im Zusammenhang mit diesen stehende sonstige geschützte oder schutzwürdige Flächen, Wolfenbüttel.

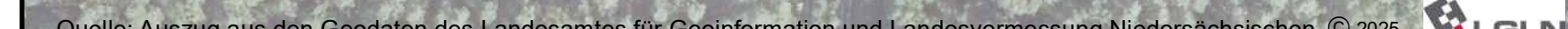
NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (NLD, 2026): Denkmalatlas Niedersachsen. - <https://denkmalatlas.viewer.niedersachsen.de/>, abgerufen im Juni 2026.

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (ML, 2016): Ausführungsbestimmung zum NWaldLG, Runderlass des ML vom 5.11.2016 –406-64002-136 –VORIS 79100. (Nds. MBl. S. 1094).

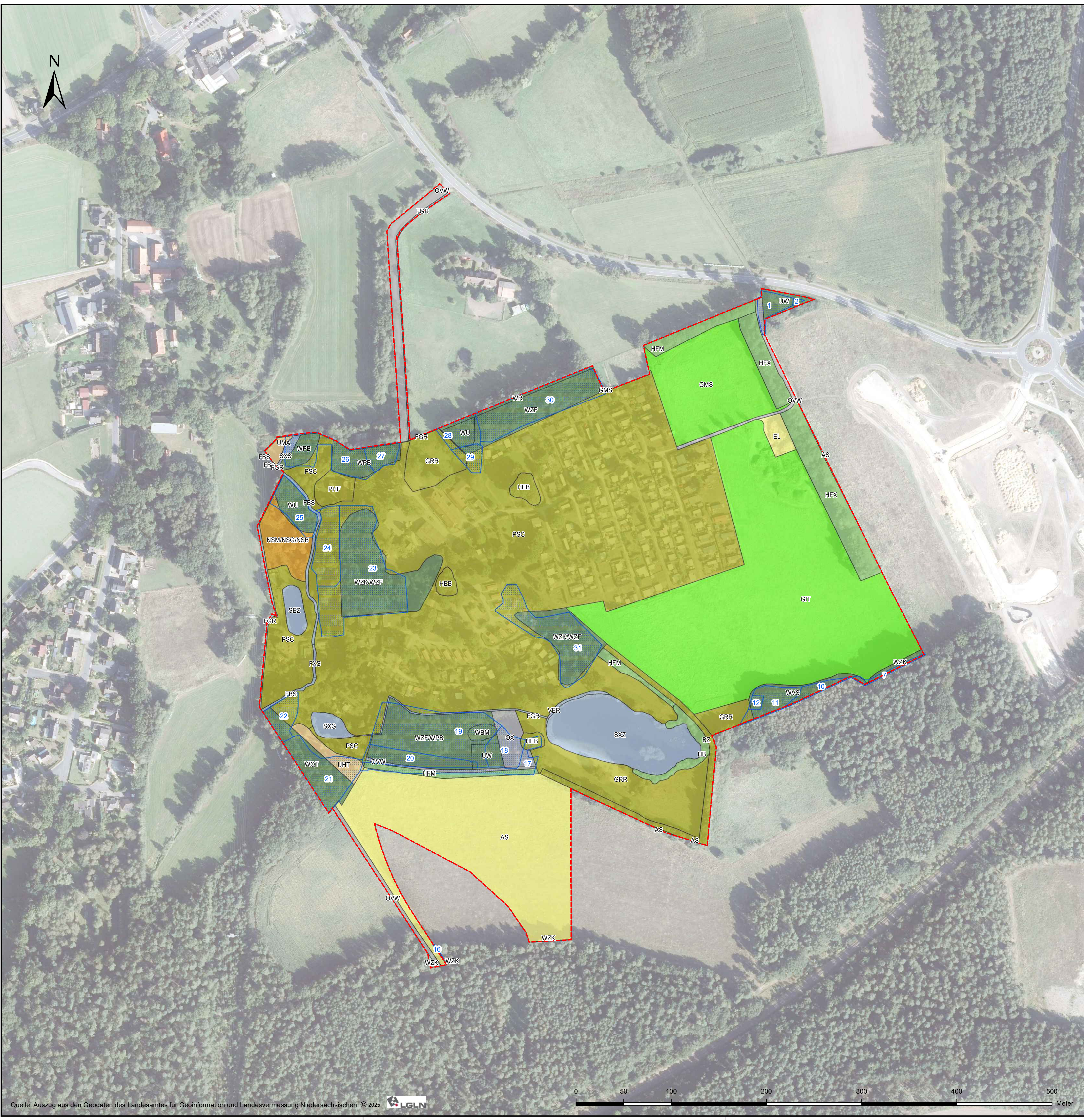
NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (ML, 2017): Landes-Raumordnungsprogramm.

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (MU, 2025): Umweltkarten Niedersachsen. Online unter: www.umweltkarten-niedersachsen.de, abgerufen im Januar 2025.

- PBR BERATEN, PLANEN, REALISIEREN (2010): Stadt Soltau, bebauungsplan Harber Nr. 14 "Factory-Outlet-Center Soltau", Begründung mit Umweltbericht.
- PODLOUCKY, R. & C. FISCHER (2013): Rote Listen und Gesamtartenlisten der Amphibien und Reptilien in Niedersachsen und Bremen. Informationsdienst Natur-schutz Niedersachsen 4/2013: 121 – 168.
- RYSLAVY, T., BAUER, H.-G., GERLACH, B., HÜPPOP, O., STAHRMER, J., SÜDBECK P. & SUDFELDT, C. (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 6. Fassung, 30. September 2020. – Ber. Vogelschutz 57: 13-112.
- STADT SOLTAU (2019): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Soltau 2035.
- TRAUTNER, J. (2020): Artenschutz, 319 S, Stuttgart.
- WILDERMUTH, H. & A. MARTENS (2014): Taschenlexikon der Libellen Europas. 823 S., Wiebelsheim.
- WOESNER, E. (2021): 52. Änderung des Flächennutzungsplans "Gewerbliche Baufläche östlich des Campingplatzes Am Mühlenbach und Sonderbaufläche Campingplatz Am Mühlenbach in Harber" und Bebauungsplan Harber Nr. 15 "Gewerbe- und Sondergebiet am Mühlenbach". Biotopkartierung.



Der Planinhalt bleibt geistiges Eigentum der IDN Ingenieur-Dienst-Nord GmbH und darf nur mit dessen Einverständnis vervielfältigt oder Dritten zugänglich gemacht werden.



Legende

- Grenze des Geltungsbereichs
- Forstfachlicher Beitrag Waldbestand (Quelle: alw 2020)
- Nr. des Waldbestandes gemäß forstfachlichem Beitrag

Biotoptypen

- 1 WÄLDER**
- WQT Eichen-Mischwald armer, trockener Sandböden 1.6.1
 - WBM Birken-Bruchwald mäßig nährstoffversorgter Standorte des Tieflands 1.12.3 §
 - WU Erlenwald entwässerter Standorte 1.14
 - WVS Sonstiger Birken- und Kiefern-Moorwald 1.15.3
 - WPB Birken- und Zitterpappel-Plonierwald 1.20.1
 - WZF Fichtenforst 1.22.1
 - WZK Kiefernforst 1.22.2
 - WR Struktureicher Waldrand 1.24 (§)
 - UW Waldlichtungsflur 1.25

- 2 GEBÜSCHE UND GEHÖLZBESTÄNDE**
- HFM Strauch-Baumhecke 2.10.2
 - HFX Feldhecke mit standortfremden Gehölzen 2.10.4
 - HB Einzelbaum/Baumbestand 2.13

- 4 BINNENGEWÄSSER**
- FBS Naturmaher Tieflandbach mit Sandstrubstrat 4.4.5 §
 - FXS Stark begradigter Bach 4.6.1
 - FGR Nährstoffreicher Graben 4.13.3
 - SEZ Sonstiges naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer 4.18.5 §
 - VER Verhandlungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer mit Röhricht 4.19.5 §
 - SXS Sonstiges naturfernes Staugewässer 4.22.6
 - SXG Stillgewässer in Grünanlage 4.22.7
 - SXZ Sonstiges naturfernes Stillgewässer 4.22.9

- 5 GEHÖLZFREIE BIOTOPE DER SÜMPFE, NIEDERMOORE UND UFER**
- NSM Mäßig nährstoffreiches Sauergras-/Binsenried 5.1.4 §
 - NSG Nährstoffreiches Großseggenried 5.1.5 §
 - NSB Binsen- und Simsenried nährstoffreicher Standorte 5.1.6 §

- 9 GRÜNLAND**
- GMA Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte 9.1.3 §
 - GMS Sonstiges mesophiles Grünland 9.1.5 §
 - GIT Intensivgrünland trockenerer Mineralböden 9.6.1

- 10 TROCKENE BIS FEUCHTE STAUDEN- UND RUDERALFLUREN**
- UMA Adlerfarnflur auf Sand- und Lehm Böden 10.2.1
 - UHF Halbruderal Gras- und Staudenflur feuchter Standorte 10.4.1
 - UHT Halbruderal Gras- und Staudenflur trockener Standorte 10.4.3

- 11 ACKER- UND GARTENBAU-BIOTOPE**
- AS Sandacker 11.1.1
 - EL Landwirtschaftliche Lagerfläche 11.5

- 12 GRÜNLANDEN**
- GRR Artenreicher Scherrasen 12.1.1
 - BZ Ziergebüsch/-hecke 12.2
 - HEB Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs 12.4.1
 - PHF Freizeitgrundstück 12.6.7
 - PSC Campingplatz 12.11.5

- 13 GEBÄUDE, VERKEHRS- und INDUSTRIEFLÄCHEN**
- OVW Weg 13.1.11
 - OX Baustelle 13.18

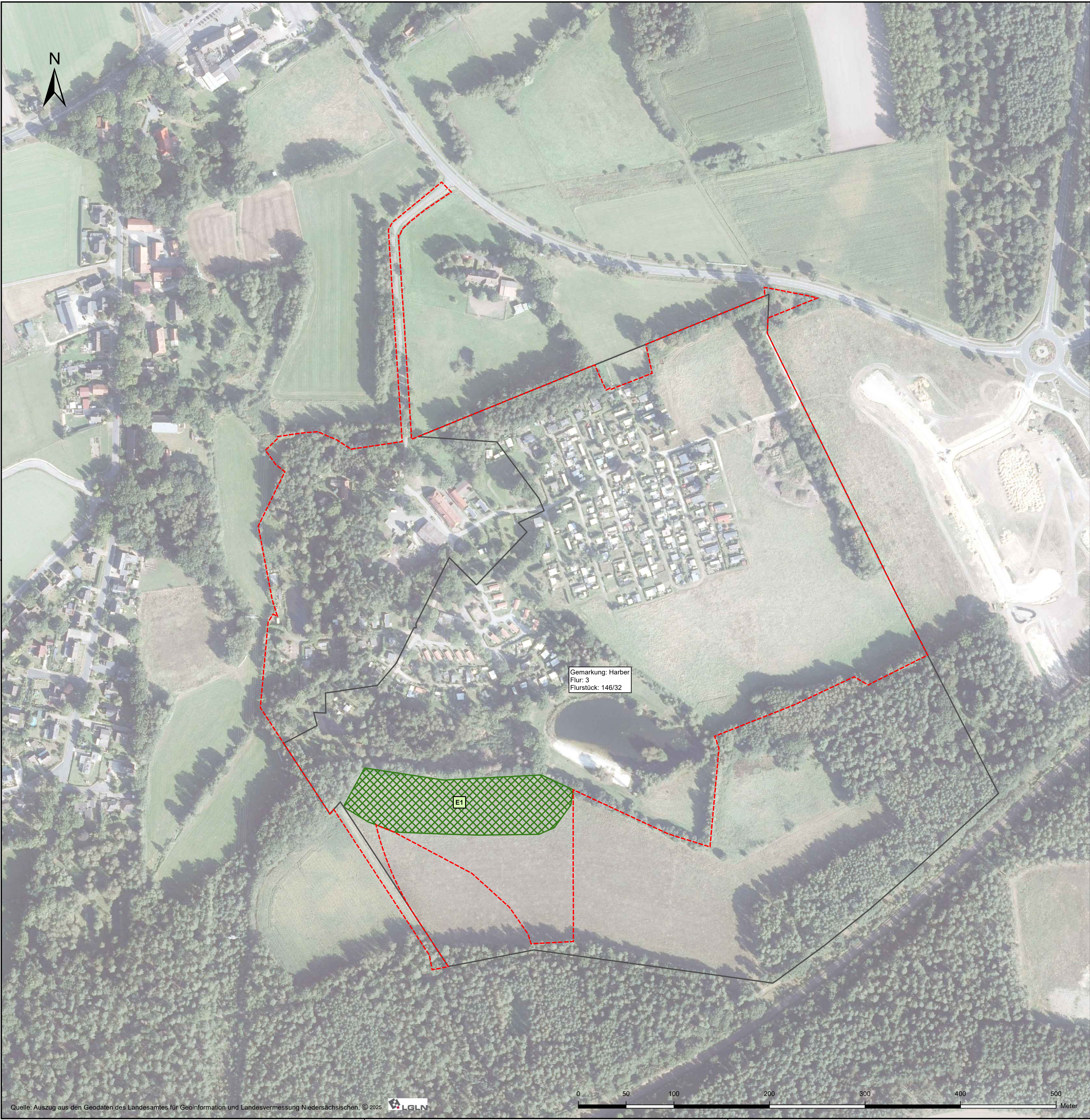
Zusatzmerkmale der Biotoptypen:
GRÜNLAND
Zusatzmerkmale:
b = Brache

Schutzstatus
§ = nach § 30 BNatSchG geschützter Biotop
(§) = in bestimmten Ausprägungen nach § 30 BNatSchG geschützter Biotop

Vorabzug: 13. August 2026

		Stadt Soltau Bebauungsplan Harber Nr. 16 Erweiterung der Sonderbaufläche Freizeit und Fremdenverkehr südlich der K 10 in Harber	
Leistungsphase			
- Umweltbericht -			
Planinhalt		Maßstab: 1 : 2.000	
Biotoptypenplan und Waldbestand		Koordinatensystem: ETRS 1989 UTM Zone 32N	
		Höhenbezugssystem: DHHN2016	
		Plangröße: 0,594 x 0,780 = 0,463 m²	
		Projekt-Nr.: 5599-D	
Planverfasser		Gezeichnet: 08/26 Su/Sw	
 IDN Ingenieur-Dienst-Nord GmbH Marie-Curie-Str. 13 · 28876 Oyten Planungsbüro für Wasserwirtschaft, Infrastruktur, Straßen-, Landschaftsplanung, Ingenieurbau Telefon 04207 6680-0 · Telefax 04207 6680-77 · info@idn-consult.de · www.idn-consult.de		Geprüft: 08/26 JK	
Oyten, den ____		Anlage: 2 Index:	

Der Planinhalt bleibt geistiges Eigentum der IDN Ingenieur-Dienst-Nord GmbH und darf nur mit dessen Einverständnis ververvielfältigt oder Dritten zugänglich gemacht werden.



Legende

- Planung
- Grenze des Geltungsbereichs
 - Ersatzaufforstungsfläche
 - Betroffene Flurstücke

Gemarkung: Harber
Flur: 3
Flurstück: 146/32

E1

Vorabzug: 14. August 2026

 Stadt Soltau Bebauungsplan Harber Nr. 16 Erweiterung der Sonderbaufläche Freizeit und Fremdenverkehr südlich der K 10 in Harber	
Leistungsphase - Umweltbericht -	
Planinhalt Ersatzaufforstung	Maßstab: 1 : 2.000
	Koordinatensystem: ETRS 1989 UTM Zone 32N
	Höhenbezugssystem: DHHN2016
	Plangröße: 0,594 x 0,780 = 0,463 m²
Planverfasser  IDN Ingenieur-Dienst-Nord GmbH Marie-Curie-Str. 13 · 28876 Oyten Planungsbüro für Wasserwirtschaft, Infrastruktur, Straßen-, Landschaftsplanung, Ingenieurbau Telefon 04207 6680-0 · Telefax 04207 6680-77 · info@idn-consult.de · www.idn-consult.de Oyten, den _____	
Projekt-Nr.: 5599-D	
Gezeichnet: 08/26 Su/Sw	
Geprüft: 08/26 JK	
Anlage: 3 Index:	
Blatt-Nr.:	