



Stadt Neustadt am Rübenberge

Region Hannover

Bebauungsplan Nr. 858 „Tannenbruchsee“ Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel


1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss, § 10 BauGB

Stand: 08.02.2023

Bearbeitung:

 **H&P Ingenieure**
Laatzen / Soltau

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

<u>Teil A:</u>	4
1 Rechtsgrundlagen	4
2 Einleitung	4
2.1 Erfordernis - Ziele und Zwecke der Planung	5
2.2 Allg. Ziele und Zwecke / Auswirkungen der Planung	6
2.3 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen / Standortalternativen	6
2.4 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung	7
3 Übergeordnete Planungsvorgaben	8
3.1 Raumordnerische Vorgaben	8
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
3.3 Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan	10
3.4 Bestehende Bebauungspläne	10
3.5 Belange benachbarter Gemeinden	11
3.6 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen	11
4 Immissionen / Schallschutz	13
5 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen	13
5.1 Art der baulichen Nutzung	13
5.2 Maß der baulichen Nutzung / Geschossigkeit / Baugrenzen	15
5.3 Örtliche Bauvorschriften	17
5.4 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung	18
5.5 Wasserwirtschaft	20
5.6 Grünordnung, Kompensation und Artenschutz	20
5.7 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	24
6 Städtebauliche Werte	27
<u>Teil B:</u>	28
7 Umweltbericht	28
7.1 Einleitung / Rahmenbedingungen	28
7.2 Ziele und wichtigste Inhalte des Bebauungsplanes	28
7.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und -plänen	28
7.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung	30
7.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	30
7.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 Nr. 2b aa bis hh zum BauGB	35
7.7 Artenschutzrechtliche Belange	36
7.8 Belange des Waldes	38
7.9 Vermeidung / Minderung während der Bau- und Betriebsphase	38
7.10 Bilanzierung	38

7.11	Kompensation - intern	43
7.12	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Ziele und Standort)	43
7.13	Technische Verfahren, Regelwerke, Kenntnislücken	44
7.14	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	44
Teil C:		46
9	Abwägung und Beschlussfassung	46

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes (Plangebiet markiert, unmaßstäblich).....	7
Abbildung 2:	Übersicht Luftbild Plangebiet (Plangebiet markiert, unmaßstäblich).....	8
Abbildung 3:	Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (Plangebiet markiert, unmaßstäblich).....	10
Abbildung 4:	Bebauungsplan Nr. 858 „Campingplatz Tannenbruchsee“ der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Metel (unmaßstäblich).....	11
Abbildung 5:	Lageplan Telekom Leitungen (unmaßstäblich) – Quelle: Telekom Netz GmbH.....	19
Abbildung 6:	Foto – Ostkante entlang K 315, Blickrichtung Süden (Quelle H&P).....	21
Abbildung 7:	Foto – Ostkante entlang Wirtschaftsweg, Blickrichtung Westen (Quelle H&P).....	22
Abbildung 8:	LSG H 00058 „Auterniederung“ (unmaßstäblich, Plangebiet markiert).....	29
Abbildung 9:	Abgrenzung Eingriffsbereich mit Kompensationsflächen - Ursprungsplan.....	40
Abbildung 10:	Abgrenzung Eingriffsbereich mit Kompensationsflächen - Neuplanung.....	42

Anlagen

Anlage 1: Ansiedlungsentwurf, H&P auf Grundlage von Betreiberangaben, Okt. 2020

Anlage 2: Artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung des Geländes des Tannenbruchsees in Metel, Büro Abia, Oktober 2019

Teil A:

1 Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan (Bebauungsplan) wird aufgrund folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2234),
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 6),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung — BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 6) (Aufstellung vor 14. Juni 2021 = 21. November 2017 lt. Übergangsvorschrift § 25),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588).

2 Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. 858 „Campingplatz Tannenbruchsee“ der Stadt Neustadt am Rübenberge wurde im Jahr 2001 rechtskräftig und setzt für die Flächen des Plangebietes zwei Sondergebiete gem. § 10 BauNVO, Stellplätze sowie Wasser- und Grünflächen fest.

Zum einen wurde seinerzeit im Bebauungsplan ein Sondergebiet „Campingplatzgebiet, Zweckbestimmung: Stellplätze für Wohnwagen“ festgesetzt. In diesem Bereich ist eine Nutzung für Stellplätze für Caravans zulässig. Zum anderen wurde ein Sondergebiet „Campingplatzgebiet, Zweckbestimmung: Betriebs- und Sanitärgebäude, Restauration“ festgesetzt. Innerhalb dieses Sondergebietes wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und Erweiterung der Betriebs- und Sanitärgebäude sowie eines Restaurationsbetriebes geschaffen. Ferner wurde der See selbst als Wasserfläche festgesetzt sowie ein privater und öffentlicher Badestrand, Parkflächen und Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 25 b BauGB verbindlich festgelegt.

Insgesamt wurde durch diese Festsetzung die damals de facto bereits praktizierte Nutzung als Campingplatz seinerseits legalisiert. Durch die Möglichkeit der Erweiterung der Betriebs- und Sanitärgebäude sowie einer Restauration wurde die Stadt Neustadt am Rübenberge den damaligen Anforderungen an einen Campingplatz mit öffentlich zugänglichem Badestrand gerecht.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt am Rübenberge stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung Sonderbauflächen „Camping“ dar.

Nach nunmehr knapp 20 Jahren hat sich das Freizeitverhalten der Bevölkerung verändert. Es kann eine Entwicklung / ein Trend zu dem Wunsch nach mehr Komfort, mehr Lebensraum und mehr Stauraum, auch für den vorübergehenden Aufenthalt am Wochenende, verzeichnet werden. Somit entsteht ein Bedarf weg vom klassischen „Caravan“ hin zu Kleinwochenendhäusern und Ferienhäusern, auch für die kurze Wochenenderholung.

Aus diesen Gründen ist der Betreiber mit dem Wunsch nach Änderung des Bebauungsplanes an die Stadt Neustadt am Rügenberge herangetreten, um so den Betrieb wettbewerbsfähig und zukunftsorientiert weiterführen zu können.

Um diesem Bedarf gerecht zu werden, eine Konkurrenzfähigkeit der Anlage in regionalen Umfeld zu sichern und die entsprechenden Voraussetzungen für eine langfristige Tragfähigkeit der Anlage zu schaffen, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von eingeschossigen Kleinwochenendhäusern und Mobilheimen mit einer max. Grundfläche von 40 m² geschaffen werden, die einem wechselnden oder festen Personenkreis vermietet werden können. Darüber hinaus sollen in einem Bereich Voraussetzungen für die Errichtung von eingeschossigen Ferienhäusern mit max. Grundflächen von 40 und 60 m² geschaffen werden, die wechselnden Nutzergruppen dienen können. Ferner werden – wie bisher - Bereiche für die Nutzung mit Caravans, Zelten und anderen beweglichen Unterkünften festgesetzt. Im Eingangsbereich soll die Gastronomie ausgebaut werden und somit eine Beherbergungsmöglichkeit für Schulklassen und Jugendgruppen ermöglicht werden. Der öffentliche Badestrand wird für die Naherholung der Bevölkerung gesichert und entsprechend festgesetzt, der private Strand hat demgegenüber nur eine untergeordnete Bedeutung.

Bei der Neustrukturierung des Platzes sollten eindeutige, in der Örtlichkeit klar erkennbare Gliederungen der Nutzungen und Flächen in verschiedene Bereiche und Baugebiete erfolgen. Dazu gehört auch die klare Festsetzung der Hauptwegeverbindungen.

Durch die Planung konnte der Standort als Naherholungsstandort gesichert werden sowie zur Erhaltung des öffentlichen Badestrands mit Restauration / Gastronomie beigetragen werden.

Um der erweiterten Nutzungscharakteristik gerecht zu werden, wurde in diesem Änderungsverfahren im Titel des Bebauungsplans auf den Begriff „Campingplatz“ verzichtet.

Mit der Bearbeitung des Verfahrens wurde die H&P Ingenieure GmbH, Laatzen / Soltau, beauftragt.

2.1 Erfordernis - Ziele und Zwecke der Planung

Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des Fortbestandes des Plangebietes als Naherholungsstandort mit erweitertem Angebot im Bereich des Freizeitwohnens sowie zu einer Sicherung des öffentlichen Badestrandes geschaffen werden.

Begründet in der bereits in der vorstehenden Einleitung beschriebenen Änderungen im Freizeitverhalten sowie einer Ausweitung der Angebotsstruktur des Platzes ergibt sich folgender konzeptioneller Ansatz in Stichworten:

- Zukunftsorientierte Neustrukturierung des Platzes.
- Eindeutige, in der Örtlichkeit klar ablesbare Gliederung der Fläche in verschiedene Bereiche und Baugebiete.
- Vorhandenes Baugebiet für Restauration / Versorgung wird ergänzt um Beherbergung.
- Wochenendhäuser bis 40 m², ausschließlich Errichtung und Vermietung durch den Platzbetreiber an feste wie wechselnde Nutzer. Kein Dauerwohnen!
- Ferienhäuser bis 60 m², ausschließlich Errichtung und Vermietung durch den Betreiber an einen wechselnden Personenkreis, insbesondere (Jugend-)Gruppen.
- Soweit erforderlich Festschreibung des Anteils Dauervermietung bzw. Ferienhausvermietung in einem Vertrag.
- Zugang zum Wasser überwiegend öffentlich (öffentlicher Strand).

- Privatstrand klar abgegrenzt und untergeordnet (nur für Platznutzer).
- Hauptwegeverbindung intern wird zeichnerisch / räumlich festgesetzt – weitere Anforderungen an Erschließung werden textlich festgesetzt.
- Dazu: Anbindung der nach Süden orientierten Baugebiete gebietsintern – lediglich Notzuwegung über randlagigen Wirtschaftsweg.
- Umfangreiche Flächen für Baumerhalt – standortbezogen konkretisiert, ergänzt um untergeordnete Nutzungszulässigkeiten (Badestellen, Liegeflächen ... ohne jedwede Befestigungen – Freihaltung von Grünstreifen am Wasser, insb. Südufer).
- Stellplatzfläche unverändert.
- Regelungen / Vorkehrungen zum Artenschutz, insb. in Hinblick auf Amphibienwanderungen von / nach Nordosten.

2.2 Allg. Ziele und Zwecke / Auswirkungen der Planung

Ziele und Zwecke

Die im vorhergehenden Abschnitt genannten allgemeinen Ziele werden konkretisiert bzw. ergänzt durch folgende Ziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Angebotes an Freizeitwohnmöglichkeiten (Kleinwochenendhäuser, Ferienhäuser, Beherbergungsbetrieb),
- umfassende Neustrukturierung des bestehenden Campingplatzes,
- Klare Gliederung des Plangebietes aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen und Baugebiete,
- Sicherung des bestehenden Naherholungsstandortes und Erhaltung und Erweiterung des öffentlichen Badestrandes (Abschluss städtebaulicher Vertrag),
- Zukunftsorientierte Neustrukturierung des Platzes,
- Ausbau und Sicherung der vorhandenen Gastronomie,
- Erhalt der Stellplatzflächen,
- Erhalt der Grünstrukturen und Gehölze im Plangebiet.

Auswirkungen

Im Ergebnis lässt die Planung insbesondere folgende Auswirkungen erwarten:

- Der Bestand und eine zeitgemäße Entwicklung der Anlage werden gesichert,
- Es werden flexible, städtebaulich vertretbare Nutzungsmöglichkeiten geschaffen,
- Eine Sicherung des öffentlichen Badestrandes,
- Die Belange von Natur und Landschaft sollen angemessen berücksichtigt werden (Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände).

2.3 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen / Standortalternativen

Eine Bestandssicherung der bestehenden Nutzungen und eine qualitative Aufwertung der Nutzungsmöglichkeiten müssen naturgemäß im Bereich des derzeitigen Standorts erfolgen.

Eine grundsätzliche Standortdiskussion scheidet aus diesem Grunde aus, zumal sich der Standort auch durch seine gute Verkehrsanbindung auszeichnet.

Alternative gebietsinterne Festsetzungsmöglichkeiten drängen sich nicht auf, da die Nutzung als Sondergebiet „Campingplatz und Freizeitwohnen“ auch zukünftig im Plangebiet erfolgen soll.

Durch die vorliegende Planung werden neue sowie erweiterte Nutzungsmöglichkeiten im bestehenden Bebauungsplangebiet geschaffen, der Gebietscharakter ändert sich damit grundlegend.

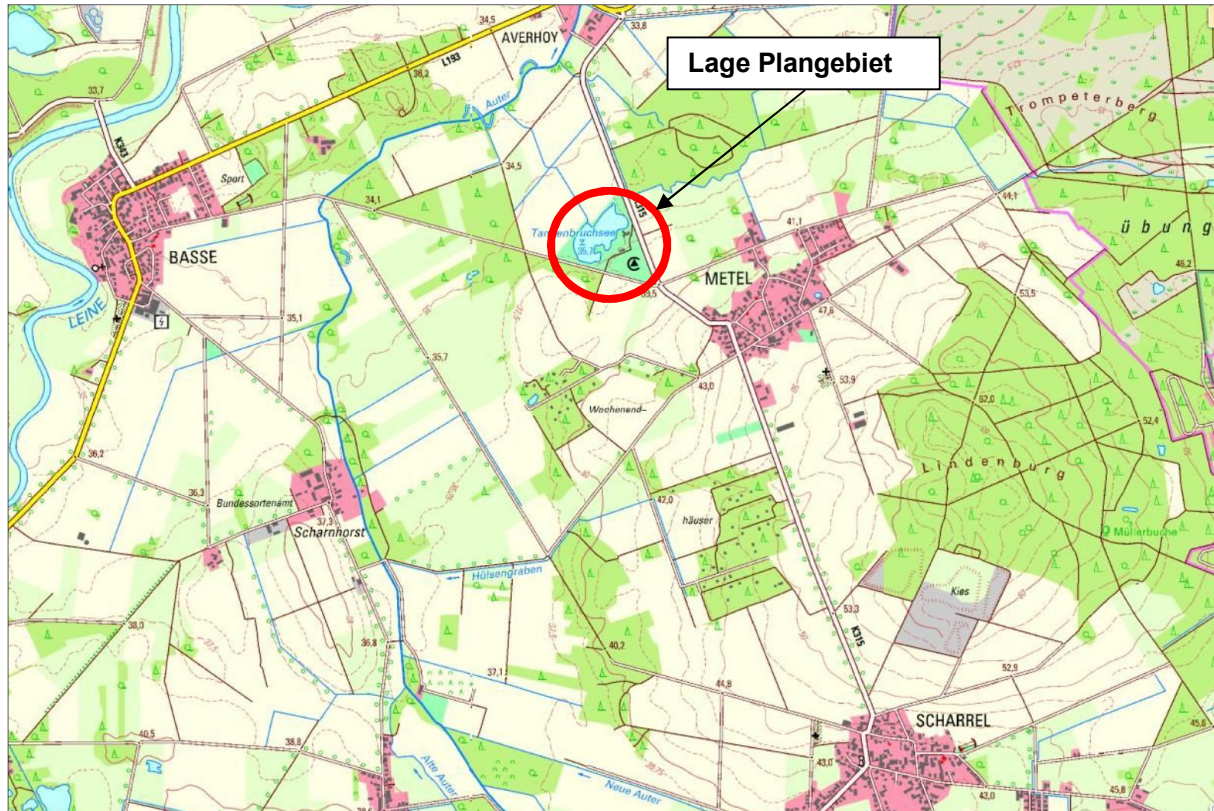
2.4 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 10,3 ha und liegt nordwestlich der Ortslage von Metel, in direktem Anschluss an die östlich verlaufende „Meteler Straße“ (K 315) über welche das Plangebiet auch erschlossen wird. Neustadt am Rbge. liegt ca. 8 km (Luftlinie) südwestlich des Plangebietes, per Pkw ist das Plangebiet vom Zentrum Neustadt aus nach ca. 14 km erreicht.

Das Plangebiet wird geprägt von dem bestehenden „Tannenbruchsee“ und dem bestehenden und aktiv betriebenen Campingplatz mit Badestrand, Restauration, Stellplätzen und umgebenden Gehölzbeständen.

Die Umgebung des Plangebietes wird von Ackerflächen und Waldbeständen sowie z.T. von Grünland geprägt.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Plangebiet markiert, unmaßstäblich)¹



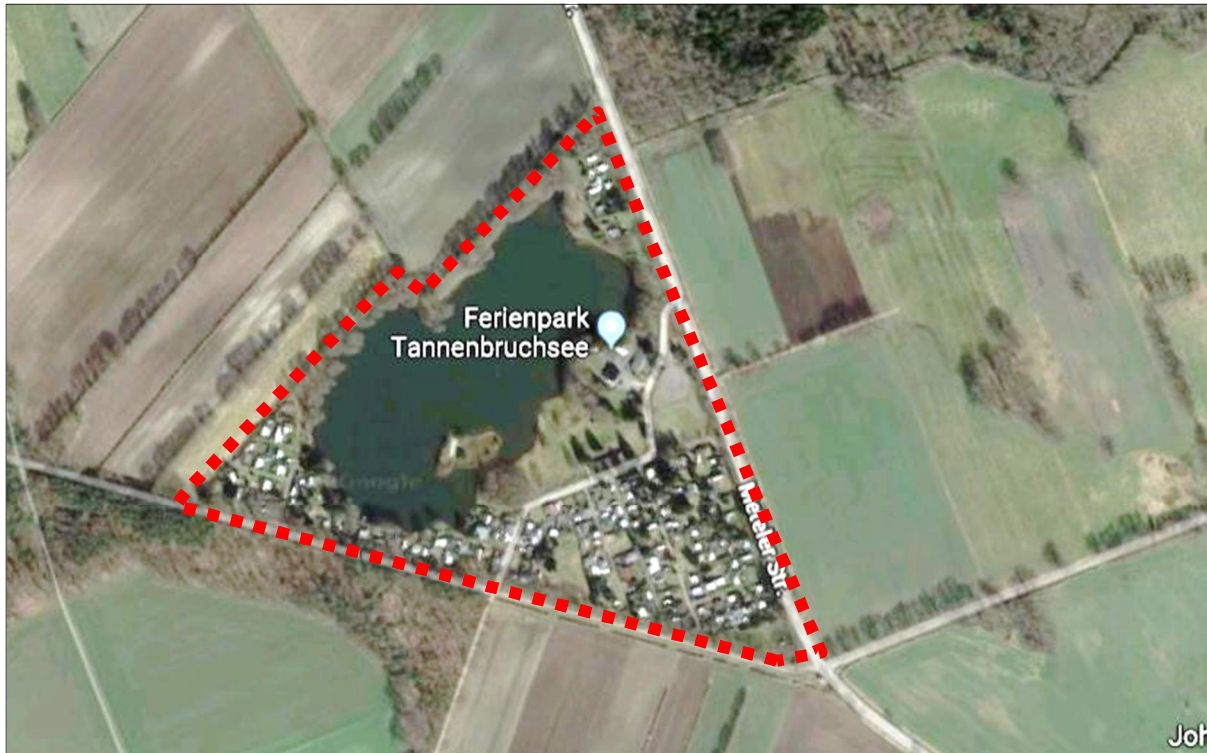
(Quelle: siehe Fußnote)

¹ <http://www.landkreis-verden-navigator.de/>

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke: 141, 142/1, 142/2, 144/1, 158/1, 158/2 sowie 189/1 (z.T.) in der Flur 1 der Gemarkung Metel.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Abbildung 2: Übersicht Luftbild Plangebiet (Plangebiet markiert, unmaßstäblich)²



(Quelle: Siehe Fußnote)

3 Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Raumordnerische Vorgaben

Für die Raumordnung maßgebende Ziele und Grundsätze sind zu entnehmen:

- dem Landesraumordnungsprogramm, LROP 2017 sowie dem
- Regionalen Raumordnungsprogramm, RROP, der Region Hannover 2016.

Das Landesraumordnungsprogramm 2017 stellt für das Plangebiet keine besonderen Darstellungen dar. In Kapitel 2.1 Punkt 08 wird ausgeführt, dass „Touristische Einrichtungen und Großprojekte [...] dazu beitragen (sollen), die Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung zu verbessern, den Tourismus in einer Region zu stärken und die traditionellen Formen des Fremdenverkehrs und des Städtetourismus zu ergänzen und zu beleben.“ Diesen Grundsätzen wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

Weitere besondere Darstellungen für das Plangebiet sind dem LROP 2017 nicht zu entnehmen.

²<https://www.google.de/maps/place/Metel,+31535+Neustadt+am+Rübenberge/@52.5510596,9.5444101,1500m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x47b065bd5ad5be5d:0xa25ac7020085360!8m2!3d52.5471465!4d9.5502624>

Das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover (2016) stellt das Plangebiet als „vorhandene Bebauung“ dar. In der Umgebung grenzt unmittelbar ein „Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft“ an das Plangebiet an. Die östlich verlaufende L 315 „Meteler Straße“ wird als „Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung“ dargestellt.

Das „Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft“ wird durch die vorliegende Planung insofern nicht beeinträchtigt, als die Nutzung im Plangebiet im Einklang mit der Umgebung erfolgt. Ferner bleiben die vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten und somit der Charakter und das Einfügen in die Umgebung gewahrt.

In Kapitel 3.2.5 Erholung und Tourismus Punkt 01 wird aufgeführt „In der Region Hannover soll dem Erholungsbedürfnis aller Bevölkerungsgruppen durch Sicherung, Entwicklung und Aufwertung von Freiräumen für die Erholungs- und Sportnutzung Rechnung getragen werden. Für eine hohe Wohn- und Lebensqualität kommt der siedlungsbezogenen und siedlungsnahen Erholung eine besondere Bedeutung zu. Daher sollen insbesondere im „Vorranggebiet Freiraumfunktionen“ sowie im Bereich der Ober- und Mittelzentren die Freiräume für die Erholungs- und Sportnutzung gesichert und entwickelt werden.“

Eine ähnliche Stoßrichtung kann auch dem Kapitel 3.2.5 Punkt 04 entnommen werden „Die vorhandene Freizeit- und Erholungsinfrastruktur soll gesichert sowie raum- und umweltverträglich weiterentwickelt werden.“

Und Punkt 08 kann entnommen werden „Als Beitrag zur dauerhaften Gewährleistung der hohen Standortattraktivität und Lebensqualität der Region Hannover sollen im Rahmen der Förderung der regional bedeutsamen Naherholung vielfältige und hochwertige Naherholungsangebote und -möglichkeiten weiterhin vorgehalten und entwickelt werden. Hierbei ist in besonderer Weise, auch aus Gründen des Klimaschutzes, eine Verknüpfung von Planungen und Maßnahmen der Naherholung mit dem Öffentlichen Personennahverkehr zu berücksichtigen.“

Durch die Sicherung des Naherholungsstandortes am Tannenbruchsee zum einen als öffentlich zugänglicher Badestrand und zum anderen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Erweiterung des Angebotes für zukunftsfähiges Freizeitwohnen, kann den oben genannten Grundsätzen der Raumordnung entsprochen werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Planung mit den Belangen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Dies bestätigte die Region Hannover in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf.

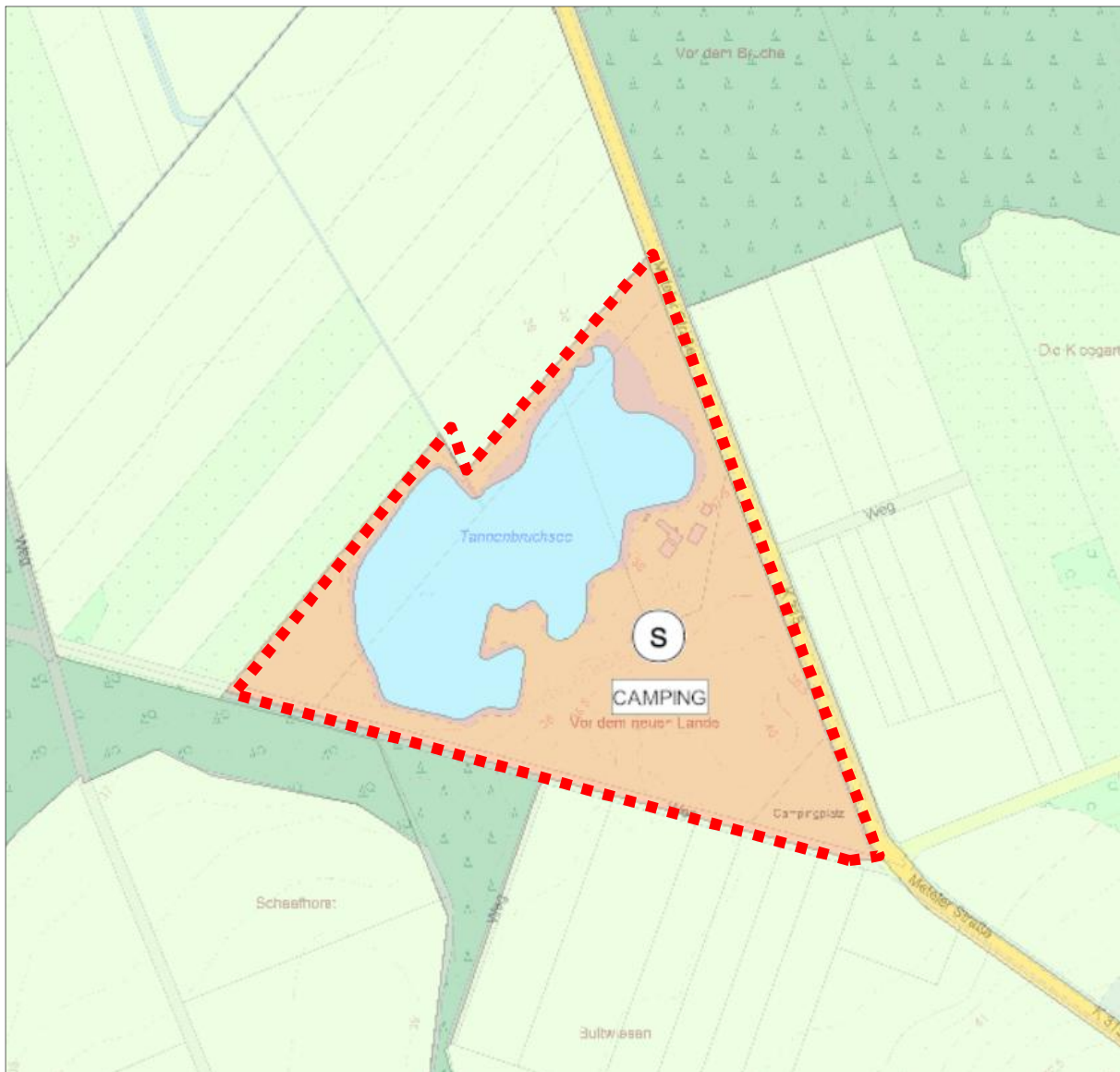
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB muss ein Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt sein. Aktuell stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. die Flächen des Plangebietes als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Camping“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dar.

Mit der vorliegenden Planänderung erfolgt eine zeitgemäße Interpretation des Begriffs „Camping“, indem eine Aktualisierung / Fortschreibung der Angebotsstruktur des Platzes erfolgt. Die Gebietscharakteristik bleibt im Grundsatz erhalten und damit auch die Zielsetzung vorübergehenden Aufenthaltes zu Erholungszwecken.

Die Planung wird daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (Plangebiet markiert, unmaßstäblich)



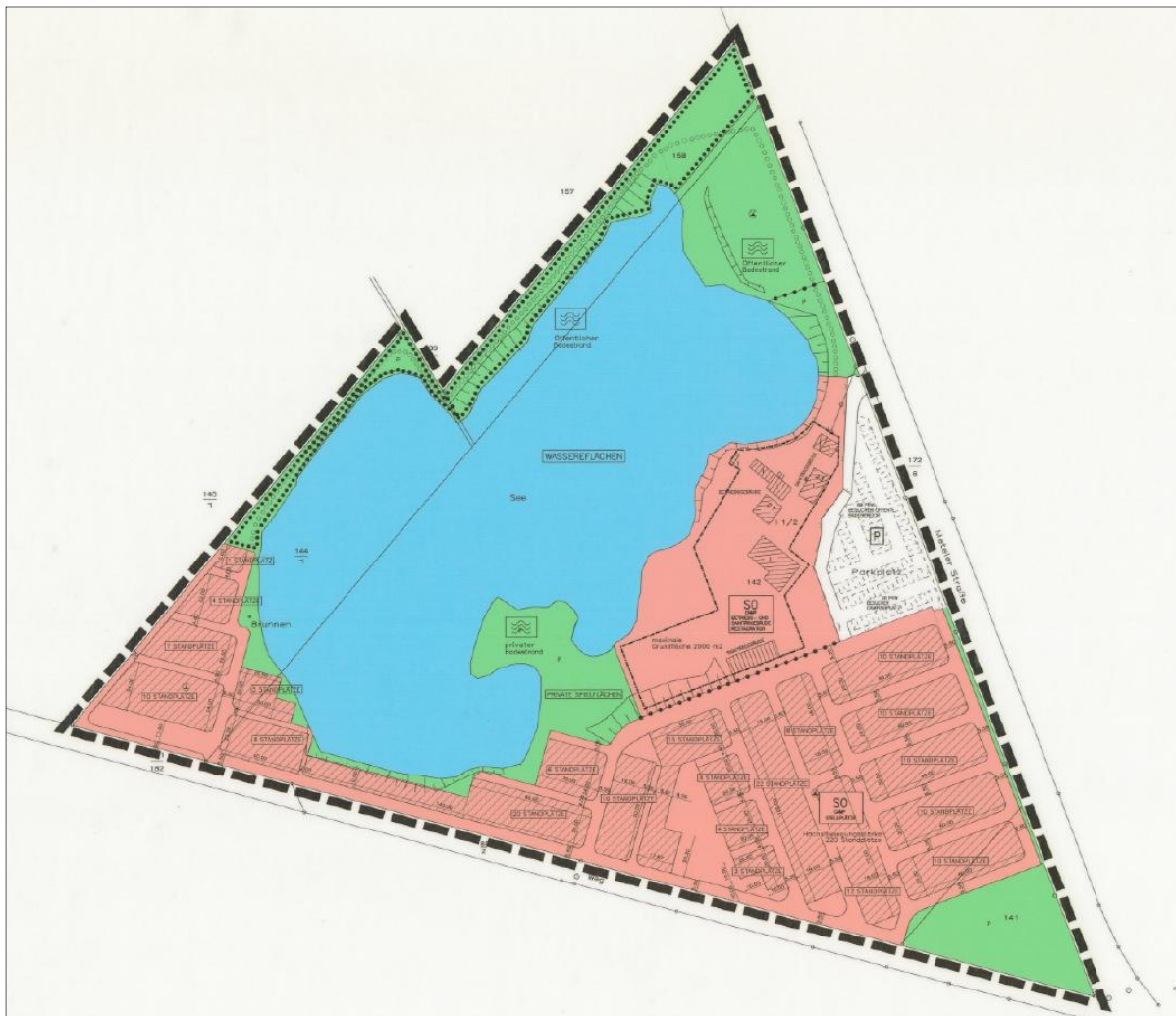
3.3 Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan

Betreffs Aussagen zu den genannten Plänen siehe Umweltbericht, Abschnitt 7.3.

3.4 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 858 „Campingplatz Tannenbruchsee“ der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Metel wurde im Jahr 2001 rechtskräftig und setzt für die Flächen des Plangebietes zwei Sondergebiete gem. § 10 BauNVO, Stellplätze sowie Wasser- und Grünflächen fest, siehe folgende Abbildung.

Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 858 „Campingplatz Tannenbruchsee“ der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Metel (unmaßstäblich)



3.5 Belange benachbarter Gemeinden

Die Nachbarkommunen werden im Verfahren mit beteiligt. Zum Vorentwurf sind diesbezüglich keine Hinweise oder Anregungen eingegangen.

3.6 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 10 „Genehmigungspflichtige Maßnahmen“, § 11 „Anzeigepflicht“, § 12 „Ausgrabungen“, „§ 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Region Hannover, anzuzeigen.

Bodenschutz

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Region Hannover, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

Bauverbotszone K 315

Auf § 24 Abs. 1 NStrG wird hingewiesen: Danach gilt, dass innerhalb der Bauverbotszone befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße K 315 „Meteler Straße“ jegliche bauliche Anlagen wie Carports, Garagen, Nebenanlagen, Lager- und Abstellflächen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht zulässig sind – siehe dazu näher Ausführungen in Abschnitt 5.4 dieser Begründung.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die Ortschaft Metel ist landwirtschaftlich geprägt. Bei der Bewirtschaftung der Betriebsstellen und der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit ländlich – dörflich bedingten Einwirkungen durch Gerüche, Geräusche und Staub zu rechnen. Diese können während der Saisonarbeiten auch in den Früh-, Spät- oder Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind ortsüblich und somit zu dulden.

Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat mit Schreiben vom 11.02.2020, nach Auswertung der Luftbilder, mitgeteilt, dass kein Kampfmittelverdacht vorliegt und kein diesbezüglicher Handlungsbedarf besteht.

Waldflächen / Waldabstände

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich Wald. Zu diesem hält die künftige Bebauung hinreichend Abstand ein (mind. 30 m), da sich dies bereits aus den Anforderungen an die Bauverbotszone der K 315 ergibt. Dies ist im Norden von besonderer Bedeutung, weil es sich um einen so genannten historisch alten Waldbestand handelt, der aus diesem Grund besonders schutzwürdig ist.

Weiterhin grenzt im Süden Wald an. Der hier angrenzende Waldstreifen im Süden erfüllt eine besondere Funktion für die Einbindung der Anlage in die Landschaft sowie für den Schutz der Camper vor Sonne, Sturm und Niederschlägen (Klimaschutzfunktion). Für diesen Wald gilt: Künftige bauliche Anlagen, hier Kleinwochenendhäuser im Baugebiet SO 3 müssen einen Abstand von 30 m zum Waldrand einhalten. Dies sichert der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen. Damit kann den Belangen der Gefahrenabwehr entsprochen werden.

Lediglich der Campingplatzbereich SO 2, südlich des Sees, rückt bis auf ca. 17 m an den Waldrand heran. Dies entspricht der Regelung, die bereits im Ursprungsplan Nr. 858 enthalten war.

Das bedeutet auch: Anders als in anderen Bereichen des Platzes kann eine Legalisierung der bereits bestehenden Bauten südlich des Sees hier nicht vorgenommen werden, da dies mit den erforderlichen Waldabständen nicht in Einklang zu bringen ist.

Der Waldbereich selbst wird planerisch nicht tangiert, so dass er die beschriebenen Klimaschutzfunktionen in vollem Umfang beibehält.

4 Immissionen / Schallschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes, in ausreichendem Abstand von den Siedlungsbereichen von Metel und Averhoy und der zu erwartenden Nutzung ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen und Immissionen auf benachbarte (Wohn-)Nutzungen zu rechnen oder besondere Schutzansprüche zu begründen.

Hinsichtlich verkehrsbedingter Lärmimmissionen, ausgehend von der K 315, wird auf weitere Untersuchungen verzichtet, da die Verkehrsbelastung der K 315 äußerst gering ist.

Ausweislich der Ergebnisse einer Querschnittszählung an der Zählstelle Scharrel, die als repräsentativ auch für den hier betroffenen Straßenabschnitt entlang des Platzes angesehen werden kann, wurde ein DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr) von 1.811 Kfz, davon lediglich 105 Lkw, festgestellt³. Die Zählung stammt aus 2009. Insofern ist – trotz sich abflachender Verkehrszunahmekurven – ein Aufschlag aufgrund der allgemeinen Verkehrsentwicklung anzusetzen. Aber selbst unter Berücksichtigung eines Zuschlags von 10% sind die Mengen unterhalb einer Größenordnung, die Veranlassung für eine lärmtechnische Untersuchung geben. Das gilt umso mehr, als dass in der Nachtzeit, d.h. nach 22.00 Uhr und vor 6.00 Uhr, weniger als 6% der festgestellten Verkehrsmengen eintreten. Eine hinreichende Qualität der Nachtruhe ist somit gesichert – auch für die hier vorliegenden Bauformen, die hinsichtlich ihrer Dämmwirkung von Außenbauteilen hinter „normalen“ Wohngebäuden zurückbleiben mögen.

5 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient, § 10 BauNVO, festgesetzt, das in folgende Teilbaugebiete gegliedert wird:

Das Sondergebiet SO 1, Zweckbestimmung „Beherbergungsbetrieb und Infrastruktur“, dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur und Verwaltung sowie der Beherbergung (wechselnder Personenkreis).

Zulässig sind nur:

- Anlagen für Verwaltung.
- Sanitäre Einrichtungen und Anlagen.
- Ein Restaurationsbetrieb ergänzt um weitere der Platznutzung dienende Einrichtungen zur Versorgung (Kioske).
- Ein durch den Platzbetreiber verwalteter und betriebener Beherbergungsbetrieb mit max. 60 Betten (für einen wechselnden Personenkreis).
- Sonstige für den Platzbetrieb erforderliche Nebenanlagen und -einrichtungen.

Das Sondergebiet SO 2, Zweckbestimmung „Campingplatz“, dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen der Freizeitübernachtung im Süden und Südwesten.

Zulässig sind nur:

- Zelte, Caravans und andere bewegliche Unterkünfte gemäß § 10 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 1 CPI-Woch-VO*.
- Die Standplatz bzw. Liegeplatzgröße beträgt mind. 70 m², § 5 Abs. 1 CPI-Woch-VO.

³ Quelle: Region Hannover per Mail (Herr Schneider), vom 29.10.2019.

Die Sondergebiete SO 3a/b/c/d Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“, dienen der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Freizeitwohnens mit dem Schwerpunkt im zentralen südlichen Teil des Platzes.

Zulässig sind nur:

- Eingeschossige Kleinwochenendhäuser und Mobilheime mit einer max. Grundfläche von 40 m² und einer Höhe von max. 3,20 m gemäß § 10 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 2 CPI-Woch-VO zur Vermietung an einen wechselnden und / oder festen Personenkreis in folgender Anzahl: SO 3a: max. 45, SO 3b: max. 9, SO 3c: max. 10, SO 3d: max. 9.
- Die zulässige Grundfläche darf durch einen an mindestens zwei Seiten offenen, überdachten oder nicht überdachten Freisitz um bis zu 10 m² überschritten werden.
- Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Stellplätze nach § 12 BauNVO inkl. Zufahrten um weitere 20 m² überschritten werden. Nebenanlagen (z.B. Abstellräume) dürfen dabei einen max. Brutto-Rauminhalt von 15 m³ nicht überschreiten und dürfen vom Hauptgebäude aus nicht zugänglich sein.
- Die Mindestgröße der Standplätze beträgt 120 m².

Das Sondergebiet SO 4a, Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“, dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Freizeitwohnens im Südosten des Plangebietes.

Zulässig sind nur:

- Max. 27 Ferienhäuser als eingeschossige Einzelhäuser zur Vermietung an einen wechselnden Personenkreis. Die zulässige Grundfläche, GR, beträgt max. 60 m².
- Pro Grundstück zulässig sind: Ein an mindestens zwei Seiten offener, überdachter oder nicht überdachter Freisitz mit max. 15 m² Grundfläche sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Stellplätze oder offene Kleingaragen (Carports) nach § 12 BauNVO inkl. Zufahrten mit insgesamt max. 45 m². Nebenanlagen (z.B. Abstellräume) dürfen dabei einen max. Brutto-Rauminhalt von 15 m³ nicht überschreiten und dürfen vom Hauptgebäude aus nicht zugänglich sein.
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke, F mind., beträgt 300 m².

Das Sondergebiet SO 4b, Zweckbestimmung „Kompakt-Ferienhausgebiet“, dient ebenfalls der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Freizeitwohnens, hier kleinerer Häuser.

Zulässig sind nur:

- Max. 20 kleine Ferienhäuser als eingeschossige Einzelhäuser zur Vermietung an einen wechselnden Personenkreis. Die zulässige Grundfläche, GR, beträgt max. 40 m².
- Die zulässige Grundfläche darf durch einen an mindestens zwei Seiten offenen, überdachten oder nicht überdachten Freisitz, durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Stellplätze oder offene Kleingaragen (Carports) nach § 12 BauNVO inkl. Zufahrten um insgesamt max. 27,5 m² überschritten werden. Nebenanlagen (z.B. Abstellräume) dürfen dabei einen max. Brutto-Rauminhalt von 10 m³ nicht überschreiten und dürfen vom Hauptgebäude aus nicht zugänglich sein.
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke, F mind., beträgt 150 m². Eine Reduzierung bis auf 120 m² ist ausnahmsweise zulässig, wenn das zulässige Maß der baulichen Nutzung eingehalten und die zulässige Gesamtzahl der Ferienhäuser im Teilbaugebiet nicht überschritten wird.

Durch die Gliederung der Baugebiete soll eine klar ablesbare Ordnung der Flächen entstehen. Es sollen Bereiche für Freizeitwohnen, Freizeitübernachtungen, sowie für die Campingnutzung gesichert werden. Die als Rückgrat der internen Erschließung festgesetzte private Verkehrsfläche dient zugleich als Trennung der Baugebiete.

Im Eingangsbereich des Plangebietes soll mit dem SO 1-Gebiet die Zulässigkeit für die für den Betrieb des Platzes notwendige Infrastruktur und Verwaltung geschaffen werden. Dazu zählen Einrichtungen wie zum Beispiel ein Restaurationsbetrieb / Kiosk und Sanitäreinrichtungen. Ferner soll im SO 1-Gebiet eine durch den Platzbetreiber verwalteter und betriebener Beherbergungsbetrieb mit max. 60 Betten für einen wechselnden Personenkreis zulässig sein. Somit kann das Angebot bezüglich Freizeitwohnen / Beherbergung sinnvoll und den zeitgemäßen Anforderungen entsprechend ergänzt werden. Ferner werden auch Schulklassen und Jugendgruppen durch dieses Angebot angesprochen.

Die SO 2-Gebiete sollen weiterhin der klassischen Camping-Nutzung dienen. In den SO 2-Gebieten sind Standplätze für Zelte, Caravans und andere bewegliche Unterkünfte gemäß § 10 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 1 CPL-Woch-VO zulässig. Hier ist aus Brandschutzgründen eine Mindestgröße von 70 m² pro Standplatz einzuhalten.

Das SO 3-Gebiet (aufgeteilt in a/b/c/d) dient der Unterbringung von zusammen max. 73 eingeschossigen Kleinwochenendhäusern und Mobilheimen mit einer max. Grundfläche von 40 m². Hier ist eine Vermietung an einen wechselnden oder festen Personenkreis zulässig. Durch diese Zulässigkeit kann der aktuellen Nachfrage nach komfortablen Übernachtungsmöglichkeiten (anstatt klassischer Campingnutzung) nachgekommen werden, z.B. für ältere Personen.

Im SO 4a-Gebiet sollen Ferienhäuser als eingeschossige Einzelhäuser zur Vermietung an einen wechselnden Personenkreis zulässig sein. Die max. zulässige Grundfläche beträgt 60 m². Darüber hinaus sind hier Freisitze und Nebenanlagen gem. der Bestimmungen der textlichen Festsetzungen zulässig. Die Mindestgröße der Standplätze beträgt 300 m².

Im SO 4b-Gebiet sollen Ferienhäuser als eingeschossige Einzelhäuser zur Vermietung an einen wechselnden Personenkreis zulässig sein. Die max. zulässige Grundfläche beträgt hier aber nur 40 m². Darüber hinaus sind hier weitere Freisitze und Nebenanlagen gem. der Bestimmungen der textlichen Festsetzungen zulässig. Die Mindestgröße der Standplätze beträgt 120 m².

Ein Dauerwohnen ist auch zukünftig nach geltendem Planungsrecht und im Hinblick auf eine städtebauliche Ordnung unzulässig. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich daher an den Vorgaben der CPI-Woch-VO. Für die Ferienhäuser wird bewusst eine Beschränkung auf max. 60 m² Grundfläche vorgenommen, um eine Dauerwohnnutzung nicht zu befördern.

Insgesamt kann durch die getroffenen Festsetzungen und insbesondere die Erweiterung der Beherbergungsmöglichkeiten sowie des erweiterten Freizeitwohnens auf dem ursprünglich als reiner Campingplatz geplanten Platz, eine zukunftsfähige Sicherung des Naherholungsstandortes erfolgen und dem Platzbetreiber eine wirtschaftliche Perspektive geboten werden. Durch die Festsetzung öffentlicher Badestrände als öffentliche Grünflächen kann auch die Zugänglichkeit des Sees für die Öffentlichkeit langfristig gesichert werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung / Geschossigkeit / Baugrenzen

Für die Baugebiete SO 1 und SO 3 gilt analog der Regelungen zu § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl, GRZ, von 0,2. Das bedeutet für die Baugebiete im Einzelnen:

Für das Baugebiet SO 1 ist bei einer Fläche von 4.370 m² eine Grundfläche von < 900 m² möglich, entsprechend dem Bestand von ca. 650 m² zzgl. ca. 250 m² für Neubau / Anbau. Zudem wird im mittleren Teil Zweigeschossigkeit zugelassen, um in diesem Bereich eine den

Nutzungszulässigkeiten gerecht werdende Ausnutzung zu ermöglichen. Die zulässige Gesamtversiegelung unter Berücksichtigung von § 19 (4) BauNVO beträgt ca. 1.300 m², sprich ca. 650 m² Neuversiegelung.

Für das Baugebiet SO 2 bedarf es keiner weiteren Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung. Die textliche Festsetzung ist dazu hinreichend. Das Baugebiet umfasst, aufgeteilt auf zwei Bereiche ca. 3.100 m². Unter Bezug auf die Standplatz- / Liegeplatzgröße sind 44 Plätze möglich.

Die Baugebiete SO 3a/b/c/d umfassen ca. 14.900 m². Innerhalb der Baugebiete SO 3 lassen sich gemäß Konzeptplan, Anlage 1, bzw. gemäß der Festsetzungen 73 Standplätze für Kleinwochenendhäuser realisieren.

Differenziert nach den Einzelbaugebieten gilt:

SO 3a:

- 9.100 m² anrechenbare Fläche x GRZ 0,2 = 1.820 m² zulässige Grundfläche / Versiegelung Hauptanlage.
- 1.820 m² : 40 m² = 45 Häuser / Parzellen (vgl. Anlage 1).
- Zzgl. Versiegelung Nebenanlagen 50% = 910 m² = zulässige Grundfläche, gesamt: 2.730 m².
- Zzgl. Freisitz, 10 m², nicht auf die Grundfläche anzurechnen gemäß CPI-Woch-VO: 10 m² x 45 Häuser = 450 m² ergibt Gesamtversiegelung 3.150 m².

SO 3b:

- 2.000 m² anrechenbare Fläche x GRZ 0,2 = 400 m² zulässige Grundfläche / Versiegelung Hauptanlage.
- 400 m² : 40 m² = 10 Häuser / Parzellen. Aber: Gemäß Aufteilung Konzeptplan sind nur 9 Parzellen möglich (vgl. Anlage 1) und dementsprechend festgesetzt: Ergibt eine Grundfläche von 360 m².
- Zzgl. Versiegelung Nebenanlagen 50% = 180 m² = zulässige Grundfläche, gesamt: 540 m².
- Zzgl. Freisitz, 10 m², nicht auf die Grundfläche anzurechnen gemäß CPI-Woch-VO: 10 m² x 9 Häuser = 90 m² ergibt Gesamtversiegelung 630 m².

SO 3c:

- 2.000 m² anrechenbare Fläche x GRZ 0,2 = 400 m² zulässige Grundfläche / Versiegelung Hauptanlage.
- 400 m² : 40 m² = 10 Häuser / Parzellen.
- Zzgl. Versiegelung Nebenanlagen 50% = 200 m² = zulässige Grundfläche, gesamt: 600 m².
- Zzgl. Freisitz, 10 m², nicht auf die Grundfläche anzurechnen gemäß CPI-Woch-VO: 10 m² x 10 Häuser = 100 m² ergibt Gesamtversiegelung 700 m².

SO 3d:

- 1.800 m² anrechenbare Fläche x GRZ 0,2 = 360 m² zulässige Grundfläche / Versiegelung Hauptanlage.
- 360 m² : 40 m² = 9 Häuser / Parzellen.
- Zzgl. Versiegelung Nebenanlagen 50% = 180 m² = zulässige Grundfläche, gesamt: 540 m².
- Zzgl. Freisitz, 10 m², nicht auf die Grundfläche anzurechnen gemäß CPI-Woch-VO: 10 m² x 9 Häuser = 90 m² ergibt Gesamtversiegelung 630 m².

Für das Ferienhausgebiet SO 4a werden bei einer Brutto-Fläche von 11.000 m² gemäß des vorliegenden Konzeptplans, vgl. Anlage 1, 27 Häuser vorgesehen. Dies korreliert mit der Baugebietsnettofläche von ca. 8.900 m² gemäß Konzeptplan. Demgemäß wird diese Anzahl auch verbindlich in den textlichen Festsetzungen festgesetzt.

Vorgesehen sind Ferienhäuser von max. 60 m² zzgl. einer zulässigen Überschreitung von 45 m² für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten. Anders als bei den Kleinwochenendhäusern müssen Freisitze hier in die GRZ einberechnet werden. Das bedingt eine anzurechnende Freisitzfläche von 15 m² = 75 m². In der Summe ergeben sich 120 m² max. Versiegelung pro Grundstück. Unter Berücksichtigung der Nebenflächen kann somit die zulässige Grundflächenzahl gegenüber dem Maximalansatz von 0,4 gemäß § 17 BauNVO hier auf 0,3 reduziert werden, weil die Mindestgrundstücksgröße 300 m² beträgt. Die zusätzlich mögliche Versiegelung durch Nebenanlagen und Garagen ist damit unter Bezug auf § 19 Abs. 4 BauNVO, bezogen auf jede einzelne Ferienhausparzelle, abgedeckt (300 m² x 0,45 = 135 m²). Die Gesamtversiegelung beträgt 27 x 120 m² = 3.240 m².

Für das Ferienhausgebiet SO 4b werden bei einer Brutto-Fläche von 3.600 m² gemäß des vorliegenden Konzeptplans und analog der Festsetzungen max. 20 Häuser vorgesehen. Ausgehend von einer GRZ von 0,3 und einer festgesetzten Mindestparzellengröße von 150 m² sowie unter Bezug auf § 19 Abs. 4 BauNVO sind 67,5 m² versiegelte Fläche zulässig. Die Gesamtversiegelung beträgt 20 x 67,5 m² = 1.350 m².

Generell gilt Eingeschossigkeit für die Baugebiete SO 1, SO 3 und SO 4. Lediglich für einen Teilbereich von SO 1 wird Zweigeschossigkeit zugelassen, um den Neubauwünschen des Nutzers nach Beherrschung zu entsprechen: Der zweigeschossige Bereich wird durch die nördlich und westlich gelegenen Gehölzbestände überwiegend abgeschirmt und damit baulich gut in die Platzanlage integriert.

Die Fahrwege innerhalb der Baugebiete werden der Klarheit halber gesondert festgesetzt. Sie umfassen auf Grundlage des Ansiedlungsentwurfs, siehe Anlage 1, digital ermittelte ca. 8.500 m². Der Bebauungsplan-Entwurf setzt daher eine Obergrenze von 10.000 m² fest, um eventuellen Anpassungen (z.B. um erforderliche Radien einzuhalten) noch Platz einzuräumen.

Die Baugrenzen für die Baugebiete SO 3 und 4 sind großzügig ausgelegt. Für das Baugebiet SO 1 hingegen soll im Wesentlichen der Bestand berücksichtigt werden zzgl. standortangepasster Erweiterungsmöglichkeiten. Für SO 2 bedarf es keiner Baugrenzen, da keine baulichen Anlagen vorgesehen sind.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf Regelungen zu Werbeanlagen, um etwaige Auswirkungen infolge von deren Umfang und Gestaltung zu minimieren.

Werbeanlagen sind generell ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Zudem gilt Frei stehende Werbeanlagen sind lediglich an zwei Stellen zulässig: Zum einen im Zufahrtsbereich von der K 315 und zum anderen innerhalb der festgesetzten Grünfläche in der südöstlichen Spitze des Plangebietes.

Werbeanlagen dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen - ohne Inanspruchnahme von Ausnahmeregelungen zur Höhenentwicklung z.B. für technische Anlagen - nicht überschreiten. Auch diese Regelung dient dem Schutz des Landschaftsbildes. Leuchtende bzw. mit der Lage des Plangebietes im Außenbereich unvereinbare Farben werden ausgeschlossen.

Mit Blick auf die Durchsetzbarkeit der Bauvorschriften wird zudem auf die Sanktionen bei Ordnungswidrigkeiten hingewiesen: Ordnungswidrig gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Bauvorschrift zuwiderhandelt. Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO i.V.m. § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 EUR geahndet werden.

5.4 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über die östlich verlaufende K 315 „Meteler Straße“. Direkt im Zufahrtsbereich befindet sich der öffentliche Parkplatz sowohl für die Tagesbesucher des Campingplatzes als auch für die Badebesucher des öffentlichen Badestrands. Hier sind keine Änderungen gegenüber der bestehenden Nutzung vorgesehen. Im Süden wird eine Notzufahrt festgesetzt. Die Flächen im Süden / Südwesten werden ansonsten gebietsintern erschlossen.

Hinsichtlich der K 315 ist auf Folgendes hinzuweisen: Innerhalb der Bauverbotszone vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße K 315 „Meteler Straße“ sind gem. § 24 Abs. 1 NStrG jegliche bauliche Anlagen wie Carports, Garagen, Nebenanlagen, Lager- und Abstellflächen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht zulässig. Nicht zulässig sind außerdem gem. § 24 Abs. 2 NStrG Werbeanlagen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen.

Die Bauverbotszone beträgt 20 m. In einer Abstimmung mit dem Amt für Straßen der Region Hannover wurde seitens des planverfassenden Büros Einigkeit erzielt, dass es im vorliegenden Fall hinreichend ist, 16 m Bauverbotszone vom befestigten Fahrbahnrand der K 315 anzusetzen. Dies begründet sich darin, dass hier nicht ein Ausbau der K 315 zu erwarten ist, wohl aber zumindest die Option eines Radwegebau aufrecht zu erhalten ist.

Der Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt demgemäß diese Abstandsvorgabe. Da Fahrwege und Stellplätze problemlos veränderlich sind, werden diese in der Bauverbotszone als zulässig erachtet, solange sie nicht näher als 5 bzw. 10 m an die Fahrbahnkante heranrücken. Dies sichert der Bebauungsplan entsprechend.

Hinweis: Für den baulichen Bestand der Kleinwochenendhäuser ist festzustellen, dass dieser bereits teilweise bis auf 10 m an den Fahrbahnrand der K 315 heranrückt. Demgemäß ist ein Rückbau erforderlich.

ÖPNV

Das Plangebiet ist an den ÖPNV (Bus, Haltestelle Metel Campingplatz) angeschlossen.

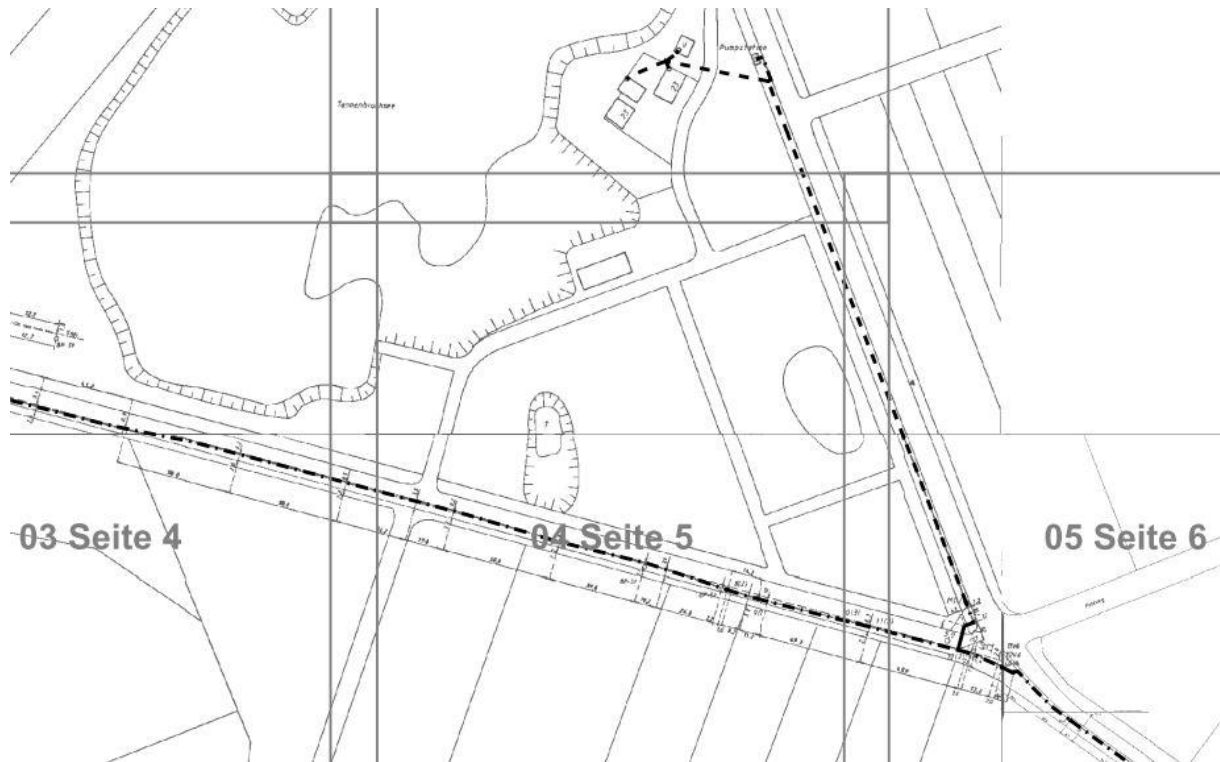
Löschwasser / Ver- und Entsorgung

Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind durch das im Baugebiet vorgesehene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum zu gewährleisten. Die aktuell vorhandene Anschlussleitung (Leistung < 800 l/min über 2h) ist allein nicht in der Lage eine hinreichende Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die erforderliche Menge an Löschwasser wird wie bisher auch schon über drei Entnahmestellen aus dem Tannenbruchsee bezogen. Diese sind im Ansiedlungsentwurf, Anlage 1, verortet. Es ist seitens des Platzbetreibers nachzuweisen, dass die Entnahmestellen entsprechend aktueller fachtechnischer Normen ausgeführt sind.

Die Feuerwehr gelangt von Norden über die reguläre Hauptzufahrt sowie im Süden über die Notzufahrten auf das Areal.

Die Telekom Netz GmbH hat auf vorhandene Leitungen im Plangebiet bzw. in dessen Randbereich verwiesen, siehe Abbildung 5. Auch die Anschlüsse an die Schmutzwasserkanalisation und an die Stromversorgung sind bereits vorhanden.

Abbildung 5: Lageplan Telekom Leitungen (unmaßstäblich) – Quelle: Telekom Netz GmbH



Im Kontext zu der Frage des Schmutzwasseraufkommens ist wichtig darauf hinzuweisen, dass das vorhandene Schmutzwasserpumpwerk an der Meteler Straße zwar aktuell hinreichend ist, aber vom Grundsatz her nur eine sehr geringe Leistungsfähigkeit aufweist. Es ist seinerzeit nur für 2 bis 3 Gebäude direkt am See erstellt worden.

Mit der vorliegenden Planung sollen große Flächen erschlossen werden. Es konnte aus Sicht der Stadt Neustadt a. Rbge. daher nicht ausgeschlossen werden, dass künftig doch erheblich mehr Abwasser entsteht. Daher wurde das Ingenieurbüro rmk, Celle, um eine Bewertung der zu erwartenden Abwassermengen gebeten. Mit Datum vom 15.11.2022 hat rmk hierzu eine Stellungnahme abgegeben, die der Stadt Neustadt a. Rbge. vorliegt.

Rmk hat eine Vergleichsberechnung zwischen den auf Grundlage der bisherigen Bebauungsplan-Zulässigkeiten zu erwartenden Platznutzer/innen bzw. deren Abwassermenge und der künftigen, planbedingt zulässigen Nutzer/innen und den daraus resultierenden Abwassermengen vorgenommen. Zusammenfassend stellt rmk fest, dass unter der planerischen Randbedingung von im Mittel 2 Personen als Nutzer der einzelnen Plätze bisher im Bereich des B-Plans Nr. 858 Abwasser von insgesamt 440 Personen und einem Restaurationsbetrieb anfallen kann.

Da sich nach den Festsetzungen in der 1. Änderung des B-Plans Nr. 858 zukünftig die Fläche der einzelnen Stellplätze zwar vergrößert, die Anzahl sich aber verringern wird, wird

dann nur noch das Abwasser von maximal 388 Personen und einem Restaurationsbetrieb anfallen.

Beide berechneten Zahlen der maximal zulässigen angeschlossenen Personen sind in etwa gleich groß, eine Vergrößerung des Abwasseranfalls ist deshalb auch zukünftig, nach der Neustrukturierung der Flächennutzung und der Zulässigkeit von anderen Nutzungen als dem Aufstellen von Zelten, nicht zu erwarten. Die vorhandene Abwasserpumpenanlage und auch die bestehende Druckrohrleitung sollten somit auch zukünftig für eine schadlose Abwasserbeseitigung im Plangebiet ausreichen.

Gemäß dieser Ermittlungen sieht die Stadt keinen Anlass zu weitergehenden (etwa vertraglichen) Regelungen mit dem Betreiber. Die Abwasserentsorgung kann auf Grundlage der vorhandenen technischen Einrichtungen als gesichert angesehen werden.

Die Abfallentsorgung ist durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha) gewährleistet.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandenen Leitungen aus dem öffentlichen Trinkwassernetz.

5.5 Wasserwirtschaft

Regelungen für den Wasserhaushalt

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist im Bereich des Plangebietes örtlich zu versickern. Dies gilt sowohl für das auf den Parzellen (Dachflächen) anfallende Wasser wie auch für das Wasser der Fahrwege. Dieses wird seit Jahrzehnten problemlos so gehandhabt. Eine Ableitung in den See erfolgt nicht und wird als unzulässig festgesetzt, um diesbezüglich Klarheit zu schaffen.

Für die innergebielichen Fahrwege - ausgenommen den festgesetzten Hauptweg -, die Stellplätze, sowohl den großen Parkplatz im Zufahrtbereich betreffend, wie auch etwaige Stellplätze auf den Parzellen, wird eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung festgesetzt, so dass dort ein natürlicher Abfluss erfolgen kann.

Angesichts dieser Rahmenbedingungen wird das Erfordernis eines Bodengutachtens nicht gesehen, da das Plangebiet durch sandige Schichten geprägt ist.

5.6 Grünordnung, Kompensation und Artenschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten. Es wird jedoch von dem Landschaftsschutzgebiet LSG H 00058 „Auterniederung“ umschlossen, vgl. dazu auch Abbildung 8 (Umweltbericht).

FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete befinden sich nicht in der Nähe des Plangebietes. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Aller mit Barnbruch, untere Leine, untere Oker“ (EU-Kennzahl 3021-331) befindet sich in nördlicher Richtung in rd. 1,3 km Entfernung. Sonstige Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld des Plangebietes.

Das Plangebiet wird bereits von etablierten Gehölzbeständen geprägt. Diese werden im Zuge der Planung als Grünflächen, privat, festgesetzt, vgl. textliche Festsetzung 5.1, ergänzt um Erhaltungsvorgaben nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Damit ist gleichzeitig eine Einbindung des Platzes Westen / Nordwesten gesichert. Entlang der Südostkante des Sees, die

auf einem längeren Abschnitt von einer Festsetzung zum Gehölzerhalt versehen ist, sollte zumindest eine (unbefestigte), mit den Belangen des Baumschutzes korrespondierende Zuwegung zum See aus dem Baugebiet SO 1b/c heraus möglich sein.

Entlang der Ost- und Südkante des Plangebietes, wo vorhandene Einzelbäume maßgeblich zur Einbindung des Areals in den Landschaftsraum beitragen, wurde eine örtliche Lageüberprüfung vorgenommen. Dabei wurde festgestellt, dass der erhaltenswerte Baumbestand nahezu vollständig im jeweils angrenzenden Straßenseitenraum liegt, vgl. folgende Fotos. Am Ostrand der Platzanlage stehen weitere Bäume, bei denen es sich überwiegend um Koniferen handelt, überwiegend in schlechtem Wuchszustand.

Abbildung 6: Foto – Ostkante entlang K 315, Blickrichtung Süden (Quelle H&P)



An der Ostkante befinden sich zwei randlagige Laubbaumstandorte auf dem Grundstück, zum einen unmittelbar südlich des großen Stellplatzes, zum anderen im mittleren Bereich von SO 4a. Diese werden als zu erhaltend festgesetzt.

Entlang der Wasseroberfläche sichert ein 5 m breiter Grünstreifen die Ufervegetation.

Innerhalb der Grünflächen ist ein den See umrundender Fußweg zulässig, wobei zum Schutz der Ufervegetation mind. 5 m Abstand von der Wasserlinie einzuhalten sind. Das bedeutet, dass der Weg im Süden / Südwesten nicht innerhalb des Grünstreifens realisiert werden kann.

Die bereits vorhandenen, öffentlicher Nutzung vorbehaltenen, d.h. die in räumlicher Zuordnung zum Eingangsbereich im Osten gelegenen Strände, werden mit der entspr. Bestimmung festgesetzt. Die Rahmenbedingungen zur Nutzung des öffentlichen Badestrandes wurden über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Betreiber und der Stadt Neustadt

a. Rbge. verbindlich geregelt. Die „Badeinsel“ hingegen, die durch vorgelagerte Gehölzbestände vom übrigen Bereich abgeschirmt wird, soll den Dauernutzern vorbehalten bleiben.

Im südlichen Teil des Plangebietes werden zwei von Bebauung freizuhalten Flächen nach § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzt. Die Flächen sind Bestandteil des jeweiligen Baugebietes und dienen der gemeinschaftlichen Nutzung als Spiel- und Aufenthaltsflächen für die Baugebiete SO 3a und 3b, die eine vergleichsweise kleinteilige Parzellierung aufweisen. Insofern bilden die Flächen eine Ergänzung der standplatzbezogenen Freiflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung im Sinne einer gestalterischen Aufwertung und Attraktivitätssteigerung des Areals. Um die Nutzungen nicht von vornherein einzuschränken, wird auf die Festsetzung von Grünflächen verzichtet. Die dem Baugebiet SO 3b zugeordnete Fläche sichert gleichzeitig hinreichenden Waldabstand.

Abbildung 7: Foto – Ostkante entlang Wirtschaftsweg, Blickrichtung Westen (Quelle H&P)



Mit Blick insbesondere auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden Regelungen zur Baufeldfreimachung und zu Gehölzbeseitigungen festgesetzt. Damit kann vorbeugend den Belangen des Artenschutzes entsprochen werden, siehe auch folgender Absatz Artenschutz.

Weiterhin werden sog. Schottergärten vorsorglich ausgeschlossen. Unter Schottergärten wird hier eine großflächig mit Steinen (gebrochene Steine mit scharfen Kanten, Geröll, Kies, Splitt o.ä.) bedeckte Gartenfläche verstanden, in welcher das Steinmaterial das hauptsächliche Gestaltungsmittel ist und Pflanzen, wenn überhaupt, nur in geringer Zahl vorkommen. Meistens steht dies in Verbindung mit dem Abdecken des Erdreiches durch wasserdurchlässiges Kunststoffvlies, wasserundurchlässige Folien oder andere (teil-)versiegelnde Materia-

lien. Sowohl die Varianten mit als auch jene ohne eine entsprechende Abdeckung des Erdreiches werden hier als Schottergärten definiert.

Nicht gemeint sind klassische Stein- und Kiesgärten, bei denen die Vegetation im Vordergrund steht.

In § 9 Abs. 2 NBauO ist bereits geregelt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Schottergärten sind nach einem Urteil des VG Hannover vom 26.11.2019 bei der Ermittlung der nach § 19 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zu berücksichtigen, da sie den Boden überdecken und eine bodenrechtliche Relevanz besitzen.

Mit der Festsetzung der Unzulässigkeit von Schottergärten werden folgende ökologische Ziele verfolgt:

1. Schutz des Grundwassers

Die Versiegelung durch Abdecken des Bodens mit wasserundurchlässigen Materialien führt zur Verringerung der Grundwasserneubildung und zu einer geringeren Filterung der Nähr- und Schadstoffe im Boden nach Niederschlägen.

2. Schutz der natürlichen Bodenfunktionen

Der Boden ist z.B. Durchwurzelungsraum für Pflanzen und damit Grundlage für Biotope, für lebendige Gärten wie auch für die Nahrungsmittelproduktion. Er ist Lebensraum für zahlreiche Bodenlebewesen wie Regenwürmer und v.v. Mikroorganismen. Intakte Böden sind ein wichtiger Bestandteil des Naturhaushalts, der Stoffe filtern, umwandeln und auch als Puffer gegen Beeinträchtigungen dienen kann. Böden sind über sehr lange Zeiträume entstandene, komplexe Gebilde, die sich nicht einfach wiederherstellen lassen, wenn sie einmal zerstört oder entfernt worden sind.

3. Artenvielfalt erhalten / fördern

Selbst mit geringem Pflegeaufwand können begrünte Gärten Lebensraum für viele Pflanzen und Tiere sein. Wer z.B. Hecken, Blumenwiesen oder andere Biotope mit vielfältigen heimischen Pflanzenarten anlegt, die an die lokalen Standortbedingungen angepasst sind, kann davon ausgehen, dass sich besonders viele Vogel-, Insekten- und andere Arten in dem Garten einfinden.

4. Kleinklima verbessern

Bei steigenden Temperaturen verdunsten Pflanzen mehr Wasser. Weil für die Verdunstung von Wasser Energie aufgewendet werden und diese der Umgebungsluft entzogen werden muss, kühlen begrünte Flächen im Sommer die Luft. Bäume und Sträucher sorgen zudem für Beschattung und können so im Sommer die Aufenthaltsqualität im Garten zusätzlich erhöhen.

Artenschutz

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung als Campingplatz und den dadurch bedingten Störungen und Nutzungen sind störungsempfindliche Offenlandbrüter im Plangebiet nicht zu erwarten. Etwaige Höhlen oder Spalten / Nischen, welche sich in den vorhandenen Gehölzbeständen befinden, die Fledermäusen als Quartier dienen könnten, können derzeit jedoch nicht ausgeschlossen werden. Um hinsichtlich der Belange des Artenschutzes eine Beurteilungsgrundlage zu haben, wurde vom Büro Abia, Neustadt, eine artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung vorgenommen, die als Anlage 2 dieser Begründung beigefügt ist.

Es wurden vornehmlich die Artengruppen Säugetiere, Vögel, Amphibien und Reptilien betrachtet. Als Ergebnis bzw. Empfehlung zum weiteren Vorgehen äußert sich der Gutachter wie folgt:

- Die naturnahen Gehölzbestände sollten erhalten werden. Damit können die potentiellen Funktionen für Fledermäuse aufrecht erhalten werden.
- Sofern darüber hinaus Bäume entfernt werden müssen, sollte dies generell nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.
- Der See selbst und die Halbinsel am Südufer sollten erhalten werden. Im Bereich der südlichen Halbinsel müsste bei geplanten Veränderungen eine Untersuchung auf Zauneidechsen durchgeführt werden.
- Im Zuge der Planung ist darauf zu achten, dass anwandernde Amphibien auch weiterhin den See erreichen. Es sind Festsetzungen erforderlich, um dies zu sichern.
- Bauarbeiten an Hütten etc. sollten nicht während der Hauptwanderperiode von Amphibien stattfinden. Ggf. sind Amphibienschutzzäune zu setzen.
- Die Überplanung der südöstlichen Freifläche, klassifiziert als Scherrasenfläche, ist unkritisch aus artenschutzfachlicher Sicht.
- Bei Gebäudeabriss ist vorher eine Kontrolle auf Fledermausquartiere durchzuführen.

Die Planung berücksichtigt die genannten Punkte – siehe dazu im Einzelnen Umweltbericht, Abschnitt 7.7. Die Punkte finden sich, soweit geboten, in entsprechenden textlichen Festsetzungen wieder. Der Fachgutachter weist auch auf Bordsteinkanten oder feste Zäune hin, die als Wanderbarrieren für Amphibien wirken können. Von einem entsprechenden Verbot sieht der Bebauungsplan jedoch ab. Zum einen lässt die zu erwartende Nutzung typischerweise keine solchen Hindernisse erwarten. Die innergebietlichen Fahrwege werden nur wasserdurchlässig befestigt, vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen und bedürfen insofern keiner Bordsteinkanten o.ä. Und für die festgesetzte Haupteinschließung gilt, dass von dieser vielzählige Anbindungen an die anschließenden Stellplatzflächen bzw. das untergeordnete Wegenetz abgehen werden, so dass ebenfalls keine durchgängige Zäsur entsteht, selbst wenn dieser Weg mit Bordsteinen eingefasst würde. Dies gilt umso mehr mit Blick auf die Hauptanwandertrassen von Nordosten und Westen / Südwesten, die davon gar nicht betroffen sind.

5.7 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung geht von folgenden Rahmenbedingungen aus:

- Als bilanziell zu berücksichtigender Ausgangszustand wird der Bebauungsplan Nr. 858 in seiner rechtsgültigen Fassung aus 2001 angesetzt. Das bedeutet konkret, dass die im Ursprungsplan als Zielbiotope angegebenen Biotope nunmehr der Ausgangszustand sind. Eine üblicherweise vorzunehmende Biotoptypenkartierung als Grundlage der Bilanzierung ist daher entbehrlich.
- Als sog. Eingriffsbereich betrachtet werden vor allem die Baugebiete SO 1 bis SO 4. Zusätzlich werden die Flächen für Kompensationsmaßnahmen in die Bilanzierung einbezogen, um deren Ausgangszustand mit abzubilden, zudem die Hauptfahrverbindung und die Parkplatzfläche, wenngleich diese als „eingriffsneutral“ angesehen werden. Kein Eingriffsbereich sind demgemäß die Wasserfläche, die Grünflächen um das Gewässer herum, entlang der Gebietsränder sowie in der Südostspitze, da in diesen Bereich gegenüber dem Ursprungsplan keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorgesehen sind. Vielmehr konkretisiert und intensiviert die hier vorliegende 1. Änderung die Schutzfestsetzungen gegenüber dem Ursprungsplan inhaltlich wie auch räumlich – letzteres betreffend insb. den Grün-/ Pufferstreifen zwischen SO 1 und Wasserfläche, der so im Ursprungsplan nicht enthalten war.

- Hinsichtlich der Baugebiete SO 3 und SO 4 wurde die planbedingte Versiegelung konkret anhand der zulässigen Anzahl der Parzellen bzw. Gebäude ermittelt.
- Die Bilanzierung fußt auf der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (Stand März 2008).

Auf Grundlage dieser Eckdaten wurde, vgl. tabellarische Darstellung im Umweltbericht, ein **Ausgangsflächenwert von ca. 84.000 Punkten** festgestellt. Demgegenüber stehen:

- 1) Die Grünfläche mit Gehölzerhaltungsfestsetzung im Bereich zwischen SO 1 und Wasserfläche. Dieser Bereich ist im Ursprungsplan Bestandteil des Baugebietes ohne etwaige Schutzregelungen für die Gehölze. Für diesen Bereich kann bilanziell eine Aufwertung von 1.500 m² angesetzt werden um 3 Wertpunkte pro m², sprich 4.500 Punkte.
- 2) Der festgesetzte Grünstreifen entlang der Ostkante der großen Stellplatzfläche, der aufgrund der Abstandsregelungen der Straßengesetzgebung als Mindestabstand erforderlich ist (womit sich 10 m zur Fahrbahnkante ergeben) sowie analog der Streifen an der Südkante, als Übergang / Abschirmung zum Baugebiet SO 4a. Diese Maßnahmenflächen M 1 insgesamt 1.200 m² werden als mind. dreireihig zu bepflanzende Gehölzstreifen festgesetzt, um eine visuelle Abschirmung und Landschaftsbildaufwertung zu erzielen, so dass sich ein Gesamtwert von 4 Wertpunkten pro m² ergibt, gleichbedeutend gegenüber der Ursprungsfestsetzung (Stellplatzfläche, teilversiegelte Betriebsfläche) mit einer Aufwertung um 3 Punkte pro m², sprich insgesamt 3.600 Punkte
- 3) Im Bereich der festgesetzten Maßnahmenflächen M2 bis M5 sind geschlossene, mehrreihige Gehölzpflanzungen anzulegen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren. Zielsetzung ist die Entwicklung eines mehrreihigen Gehölzstreifens mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen > 50%. Dabei kann gemäß der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ bei Vorhandensein von mehrfachen Reihen ein Gesamtwert von 6 Punkten / m² ergibt, sprich insgesamt bei den hier vorliegenden 3.000 m² 18.000 Punkte. Die Aufwertung selbst beträgt gegenüber dem Ausgangszustand 4 Punkte, da dieser als Intensivrasen mit einem Wert von 2 Punkten, vgl. oben Tabelle A, zu berücksichtigen ist.

Damit ergibt sich, vgl. tabellarische Darstellung im Umweltbericht, ein **Planungszustand, von fast 87.000 Punkten**. Es kann somit eine Kompensation innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden.

Die „Überkompensation“ wird als vorsorglicher Ausgleich zu Gunsten zulässiger Wege etc. in den Grünflächen, vgl. 4.5 der TF, angesehen und daher als gerechtfertigt bzw. geboten betrachtet.

5.8 Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen

Unter Bezug auf den Ursprungsplan, der für den zentralen Infrastrukturbereich bereits eine Grundfläche von 2.000 m² bzw. 3.000 m² unter Berücksichtigung von § 19 (4) BauNVO zuließ, werden die Maßnahmen lediglich den Sondergebieten SO 3 und SO 4 zugeordnet. Für die Teilbaugebiete SO 1 ergibt sich aus der nunmehr planzulässigen Versiegelung kein Eingriff im Abgleich zum Ursprungsplan, genausowenig wie für die Sondergebiete SO 2. Als zu berücksichtigende Versiegelung werden somit angesetzt 9.700 m².

Zulässige Versiegelung der Einzelbaugebiete / prozentualer Anteil:

SO 3a	3.150 m ² / 32,5 %
SO 3b	630 m ² / 6,5 %
SO 3c	700 m ² / 7,2 %
SO 3d	630 m ² / 6,5 %

SO 4a 3.240 m² / 33,4 %
SO 4b 1.350 m² / 13,9 %
 Gesamt: 9.700 m² / 100 %

Maßnahmenflächen M1 bis M5 mit Flächengröße und Aufwertungswert:

M1 1.200 m² x 3 WP Aufwertung = 3.600 WP Plus gegenüber Ausgangszustand
 M2 750 m² x 4 WP Aufwertung = 3.000 WP Plus gegenüber Ausgangszustand
 M3 650 m² x 4 WP Aufwertung = 2.600 WP Plus gegenüber Ausgangszustand
 M4 800 m² x 4 WP Aufwertung = 3.200 WP Plus gegenüber Ausgangszustand
 M5 800 m² x 4 WP Aufwertung = 3.200 WP Plus gegenüber Ausgangszustand
Gesamt: 4.200 m² 15.600 WP Plus

Baugebietsbezogene Wertpunktermittlung / Erfordernis:

SO 3a: 15.600 WP x 32,5 % = 5.070 WP
 SO 3b: 15.600 WP x 6,5 % = 1.014 WP
 SO 3c: 15.600 WP x 7,2 % = 1.123 WP
 SO 3d: 15.600 WP x 6,5 % = 1.014 WP
 SO 4a: 15.600 WP x 33,4 % = 5.210 WP
 SO 4b: 15.600 WP x 13,9 % = 2.168 WP

Dementsprechende Zuordnung zu den Maßnahmenflächen unter Berücksichtigung des räumlichen Zusammenhangs:

Erfordernis	Zuordnung	
SO 3a: 5.070 WP	M2 anteilig:	1.122 WP / 280 m ²
	M3 anteilig:	1.586 WP / 397 m ²
	M4 anteilig:	1.032 WP / 258 m ²
	M5 anteilig:	1.063 WP / 266 m ²
SO 3b: 1.014 WP	M5 anteilig:	1.014 WP / 254 m ²
SO 3c: 1.123 WP	M5 anteilig:	1.123 WP / 281 m ²
SO 3d: 1.014 WP	M3 anteilig:	1.014 WP / 254 m ²
SO 4a: 5.210 WP	M1:	3.600 WP / 1.200 m ²
	M2 anteilig:	1.878 WP / 470 m ²
SO 4b: 2.168 WP	M4 anteilig:	2.168 WP / 542 m ²

Die dargelegte Zuordnung wird per textlicher Festsetzung abgesichert.

6 Städtebauliche Werte

Sondergebiete: 37.000 m ²	SO 1a	1.130 m ²
	SO 1b	1.500 m ²
	SO 1c	1.740 m ²
	SO 2	3.100 m ²
	SO 3a	9.100 m ²
	SO 3b	2.000 m ²
	SO 3c	2.000 m ²
	SO 3d	1.800 m ²
	SO 4a	11.000 m ²
	SO 4b	3.600 m ²
Verkehrsfläche, privat		2.600 m ²
Parkplatzfläche		2.400 m ²
Wasserfläche		39.100 m ²
Grünfläche Strand		4.850 m ²
Sonstige Grünflächen		17.200 m ²
	davon Maßnahmenflächen M1 bis M5: 4.200 m ²	
Geltungsbereich ca.		10,3 ha

Teil B:

7 Umweltbericht

Seit Gültigkeit des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 ist der Begründung ein Umweltbericht beizufügen, in dem die auf Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt werden. Die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind dabei in der Abwägung zu berücksichtigen, § 1a Abs. 3 BauGB.

7.1 Einleitung / Rahmenbedingungen

Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des Fortbestandes des Campingplatzes als Naherholungsstandort mit erweitertem Angebot im Bereich des Freizeitwohnens sowie einer Sicherung des öffentlichen Badestrandes geschaffen werden.

Für das Bauleitplanverfahren ergeben sich im Überblick vor allem folgende umweltrelevante Fragestellungen:

- Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere,
- Auswirkungen auf Boden und Wasser,
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

7.2 Ziele und wichtigste Inhalte des Bebauungsplanes

Durch die Planung möchte die Stadt Neustadt am Rübenberge auf die veränderte Nachfrage im Bereich der Naherholung und der Nachfrage nach erweiterten Freizeitwohnmöglichkeiten reagieren. Somit kann eine Konkurrenzfähigkeit der Anlage in regionalen Umfeld gesichert werden und die entsprechenden Voraussetzungen für eine langfristige Tragfähigkeit der Anlage geschaffen werden.

7.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und -plänen

Fachgesetze

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

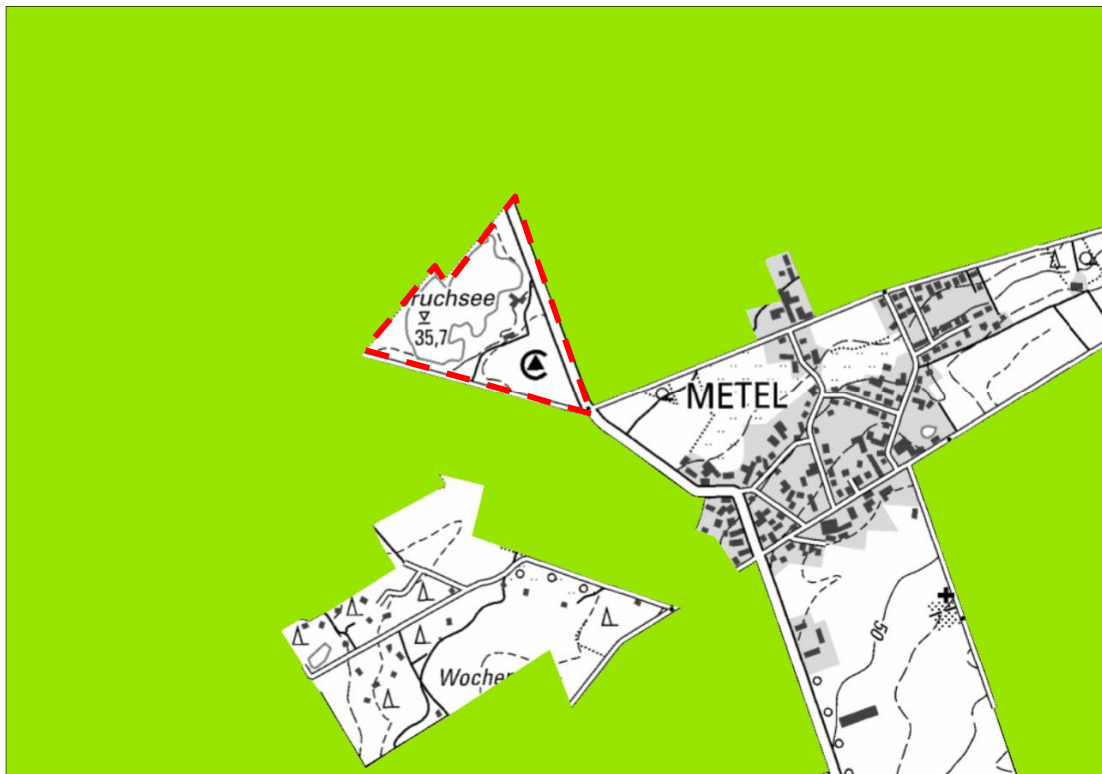
Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten. Es wird jedoch von dem Landschaftsschutzgebiet LSG H 00058 „Auterniederung“ umschlossen.

Europäisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000" / Europäische Lebensraumtypen

FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete befinden sich nicht in der Nähe des Plangebietes. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Aller mit Barnbruch, untere Leine, untere Oker“ (EU-Kennzahl 3021-331) befindet sich in nördliche Richtung in rd. 1,3 km Entfernung.

Sonstige Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld des Plangebietes.

Abbildung 8: LSG H 00058 „Auterniederung“⁴ (unmaßstäblich, Plangebiet markiert)



Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete/Überschwemmungsgebiete gem. WHG
Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete vorhanden.

Gesetzlich geschützte Biotop gem. § 30 BNatSchG
Gesetzlich geschützte Biotop gem. § 30 BNatSchG sind im Plangebiet nicht bekannt.

Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013) stellt im Rahmen der Karte „Arten und Biotop“ den See als „Biotoptyp mit hoher Bedeutung“ dar und die Fläche des Campingplatzes ohne besondere Darstellung. Im Plangebiet ist ein Baumbestand / Einzelbaum verzeichnet. Im Rahmen der Karten „Besondere Werte von Böden“ und „Biotopverbund“ wird keine besondere Darstellung getroffen. Die Karte „Klima und Luft“ stellt den See selbst als „Gewässer“ dar. Die Karte „Landschaftsbild“ stellt das Plangebiet als „Freizeitanlage“ dar und hebt zudem hervor, dass es dort einen „Einzelbaum / Baumbestand“ gibt. Insgesamt wird der Landschaftsteilraum mit einer mittleren Bedeutung dargestellt. Nördlich des Plangebietes wird im Landschaftsrahmenplan (Karte Biotopverbund und Karte Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft) die Anlage einer Amphibienschutzanlage zur Querung der Meteler Straße angeregt. Im Rahmen der Karte „Wasser- und Stoffretention“ werden für den südlichen Bereich des Plangebietes „Bereiche mit hoher oder sehr hoher Winderosionsgefährdung mit Dauervegetation“ abgebildet. Die Karte „Zielkonzept“ legt für das Plangebiet das Ziel „IV Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend mittlerer, geringer und sehr geringer Bedeutung für das Landschaftsbild“ fest. Insgesamt stehen die Aussagen des Landschaftsrahmenplans der Planung nicht entgegen.

⁴ <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?topic=Natur&lang=de&bgLayer=TopographieGrau&X=5822526.25&Y=536575.10&zoom=10&catalogNodes=&layers=LandschaftsschutzgebieteLSG>

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (Stand 1995, überarbeitet und digitalisiert Juli 2007) stellt im Rahmen des Beiplans 1 „Naturräumliche Gliederung, Landschaftseinheiten“ für das Plangebiet „Gleyböden“ dar. Im Rahmen des Beiplans 2 „Geophysikalische Standorteigenschaften“ wird das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung des bodenbildenden Ausgangsgesteins als „mittel“ eingestuft. Die relative Bindungsfähigkeit des Oberbodens wird mit „mittel“ angegeben. Der Beiplan 3 „Geophysikalisches Schutzpotenzial“ stellt ein „Gley-Podsol mit einem hohen Schutzpotenzial dar. Der Beiplan 4 „Landwirtschaftliches Ertragspotenzial, Bewirtschaftungserschwerisse“ stellt das landwirtschaftliche Ertragspotenzial für Ackerflächen und Grünland als „mittel“ dar. Im Rahmen des Beiplan 5 „Grundwasserneubildung, Schutz vor Beeinträchtigungen“ wird die Grundwasserneubildung als „gering“ beschrieben. Es wird insgesamt ein Schutz vor Bodenabtrag und Schadstoffeintrag empfohlen. Der Beiplan 7 „Extensivierungseignung, Biotopentwicklungspotenzial“ stellt für das Plangebiet „Gley-Podsole“ mit einem geringen Potenzial dar. Im Beiplan 8 „Flächen- und Biotopentwicklung“ wird für die Flächen im Bereich des Plangebietes die Extensivierungseignung als „mittel“ eingestuft und zum Thema „Extensive Landwirtschaft“ wird „extensives Grünland“ dargestellt. Der bisherige Zielerreichungsgrad wird mit „Ziel überwiegend erreicht“ bewertet. Der Beiplan 9 „Maßnahmen und Festsetzungskarte“ sieht für den Bereich des Plangebietes „Intensive Landwirtschaft entsprechend der sog. „Ordnungsgemäßen Landwirtschaft“ vor – hier verstanden als Wirtschaftswiese, die nachhaltig die Naturgüter Boden, Wasser, Luft schont. Festsetzung im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ – soweit nicht mit Aussagen des F.-Planes überdeckt. Der Beiplan Nr. 10 „Aussagen überregionaler Fachplanungen zum Aspekt Erholungseignung“ werden für den Bereich des Plangebietes keine Aussagen getroffen. Der Beiplan 11 „Landschaftsbild und Erholungseignung“ stuft den Bereich des Plangebietes als attraktiv ein. Insgesamt stehen die Aussagen des Landschaftsplans der Planung nicht entgegen.

7.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen des Plangebietes stellen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits als Campingplatzflächen und als öffentlich zugänglicher Badestrand dar, die intensiv zur Naherholung genutzt werden. Die Bedeutung für den Naturhaushalt stellt sich als allgemein dar.

Beim Verzicht auf die Planung, sprich der Nullvariante, wären eine Entwicklung und eine Sicherung des Fortbestandes des bestehenden Campingplatzes nicht möglich. Die Campingplatzflächen würden weiterhin ausschließlich als Campingplatzflächen genutzt werden können. Der Fortbestand des öffentlichen Badestrands wäre ebenfalls nicht gewährleistet.

7.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Beschreibung:

Die Flächen des Plangebietes umfassen bereits als Campingplatz und als öffentlichen Badestrand genutzte Flächen. Das Plangebiet befindet sich in Alleinlage mit ausreichendem Abstand zur Wohnbebauung von Metel und Averhoy. Für die (Nah)- Erholung hat das Plangebiet eine besondere Bedeutung (öffentlicher Badestrand und Campingplatz).

Bewertung:

Aufgrund der Lage des Plangebietes, in ausreichendem Abstand von Siedlungsbereichen und der zu erwartenden Nutzung ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen und Immissionen auf benachbarte (Wohn-)Nutzungen zu rechnen und es sind keine besonderen Schutz-

ansprüche zu begründen. Die Bedeutung für die (Nah)- Erholung wird durch die Planung gestärkt und für die Zukunft gesichert.

Während der Bauphase ist mit temporären Lärmimmissionen durch z.B. Baufahrzeuge und Baumaschinen zu rechnen. Die K 315 hat keine Bedeutung als Immissionsfaktor im Plangebiet.

Ergebnis:

Für die Gesundheit, das Wohlbefinden, die Erholung und das Wohnumfeld des Menschen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand keine erhebliche Beeinträchtigung infolge der geplanten Nutzung. Die Bedeutung des Standortes für die (Nah)- Erholung wird gestärkt. Die Immissionen während der Bauphase sind lediglich temporär.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung:

Das Plangebiet wird geprägt von den bereits als Campingplatz genutzten Flächen. Ferner befinden sich der „Tannenbruchsee“ sowie Gehölzstrukturen, Ufervegetation und Wegeflächen im Plangebiet. Die Baumbestände im Plangebiet stellen zum Teil potentielle Quartiersplätze von Baum bewohnenden Fledermäusen dar und bieten in Gehölzen brütenden Vogelarten sehr gute Brutmöglichkeiten. Der See stellt das Laichgewässer einer sehr großen Population von Erdkröten dar. Eine sehr hohe Anzahl der Kröten wandert vor allem aus Richtung Nordosten an. Einzelheiten zu den Habitatstrukturen sind Anlage 2, Artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung, zu entnehmen.

Nordöstlich des Plangebiets sowie ca. 500 m nordwestlich, entlang der Auter befinden sich nach Daten des NLWKN Nahrungshabitate des Schwarzstorchs.

Bewertung:

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung als Campingplatz sind durch entsprechende Störungen und Nutzungen Offenlandbrüter im Plangebiet nicht zu erwarten. Etwaige Höhlen oder Spalten / Nischen, welche sich in den vorhandenen Gehölzbeständen befinden, die Fledermäusen als Quartier dienen könnten, können derzeit nicht ausgeschlossen werden. Die vorhandenen Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt. Somit können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden. Durch die Errichtung von Gebäuden werden bereits intensiv als Campingplatz genutzte Freiflächen in Anspruch genommen. Eine Unterkellerung von Gebäuden wird ausgeschlossen (Vermeidungsmaßnahme zu Gunsten von Amphibien).

Es ist davon auszugehen, dass Fledermäuse das Plangebiet als Jagdgebiet nutzen. Nach Umsetzung der Planung können die Fledermäuse das Areal mit der Wasserfläche und den Gehölzen als Leitstrukturen weiterhin als Jagdgebiet nutzen. Die bestehenden Biotopstrukturen im Plangebiet werden sich nicht wesentlich verändern.

Insgesamt stellen sich die Freiflächen des Plangebietes als intensiv genutzt dar (Zierrasenflächen, Schotterflächen, Wegeflächen).

Während der Bauphase ist mit temporären Störungen durch Lärmimmissionen zu rechnen.

Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Festlegung von Zeiten zur Baufeldräumung, fachmännische Kontrolle baulicher Anlagen vor Abriss auf Fledermausspuren, Regelungen zum Amphibienschutz: a) Bauzeitenregelungen auf dem Grundstück, b) Herstellung von Schutz- und Auffanganlagen an der Ostkante) sind im Hinblick auf die geplanten bzw. zu erwartenden Eingriffe keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu erwarten. Auch der Erhalt der Gehölze und bedeutsamer Biotope am Seeufer trägt dazu bei, Verbotstatbestände zu vermeiden.

Die Nahrungshabitate des Schwarzstorchs werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Ergebnis:

Aus dem Verlust der Lebensraumpotenziale bei der Überbauung von Freiflächen mit Gebäuden und Nebenanlagen resultiert eine allgemeine Beeinträchtigung für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Durch den Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen sowie die Vermeidungsmaßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden.

Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung:

Vorliegend handelt es sich um einen bestehenden Campingplatz, dessen Nutzungsmöglichkeiten durch die Planung an zeitgemäße Anforderungen angepasst werden sollen. Im Plangebiet steht ein Regosol an.⁵ Ausgangsmaterial für Regosole ist Sand.⁶ Der im Plangebiet anstehende Boden ist insofern gut wasserdurchlässig.

Der Boden erfüllt im Sinne des Gesetzes:

- eine natürliche Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen und Bodenorganismen,
- er ist Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- er fungiert als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
- und er erfüllt Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Die Flächen des Plangebietes sind durch menschliche Nutzung überprägt (Campingplatz, Badestrand).

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden.⁷

Altlablagerungen sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.⁸ Kampfmittelverdacht besteht nicht⁹.

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mit Blick auf § 202 BauGB gilt, dass Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und so vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist.

Vorliegend handelt es sich um einen bestehenden Campingplatz, dessen Nutzungsqualität durch die Planung an zeitgemäße Anforderungen angepasst werden soll. Eine flächenmäßige Erweiterung ist mit der Planung nicht verbunden und es können die vorhandenen Erschließungsanlagen entsprechend genutzt und erweitert werden.

Bewertung:

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodenkontaminationen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen können. Durch die Planung werden die o.g. Funktionen des Bodens nur kleinflächig beeinträchtigt. Aufgrund der Tatsa-

⁵ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - BÜK 1:50.000

⁶ *Wenn Sand an der Oberfläche ansteht, so liegt vorerst nur ein Horizont („reiner Sand“) vor. Sobald sich eine Besiedlung mit Pflanzen einstellt, kommt es zur Bildung von Humus, so dass sich an der Oberfläche ein zweiter Horizont („humoser Sand“) bildet. Dieses Anfangsstadium wird als Lockersyrosem bezeichnet. Sobald der humose Horizont eine Mächtigkeit von über 2 cm erreicht, ist der Boden ein Regosol.*

⁷ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Suchräume für schutzwürdige Böden, ackerbauliches Ertragspotenzial

⁸ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Altlasten

⁹ Schreiben Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 11.02.2020

che, dass es sich um eine Umstrukturierung und Erweiterung des Nutzungskataloges des bestehenden Campingplatzes handelt, stellen sich mögliche Alternativen als nicht zielführend dar.

Mit der Erschließung eines neuen Standortes würden sich die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden voraussichtlich erheblich höher darstellen, u.a. da neue Erschließungsstrukturen geschaffen werden müssten. Durch die Planung sollen die Möglichkeiten zur Errichtung von Gebäuden für das Freizeitwohnen geschaffen werden (Betriebsphase). In diesen Bereichen werden die wesentlichen Funktionen und Eigenschaften des Bodens verloren gehen, womit erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden sind. Allerdings ist eine Unterkellerung von Gebäuden und damit ein tiefergehender Eingriff in den Mutterboden nicht zulässig.

Während der Bauphase ist mit temporären Verdichtungen des Bodens durch Baumaschinen zu rechnen.

Ergebnis:

Aus der Umlagerung und Versiegelung der Böden mit baulichen Anlagen im Bereich der Freiflächen resultiert eine allgemeine Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden und Fläche, die durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. Die zulässigen Nutzungen am bestehenden Standort sollen durch die Planung optimiert werden. So ist u.a. zu empfehlen, sog. Schottergärten / Steingärten auszuschließen.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Plangebiet befindet sich der „Tannenbruchsee“.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten gem. Wasserhaushaltsgesetz.¹⁰ Die Freiflächen weisen für die natürliche Grundwassersituation eine allgemeine Bedeutung auf.

Bewertung:

Durch die im Bereich der versiegelten Flächen verlorene Wasseraufnahmemöglichkeit des Bodens besteht die Gefahr, dass sich ein erhöhter Oberflächenabfluss auf die Vorflut einstellt (Betriebsphase). Ziel ist es daher, das auf den versiegelten Flächen und Gebäuden anfallende Oberflächenwasser örtlich zu versickern. Dies vollzieht sich bereits im Plangebiet. Der Tannenbruchsee bleibt durch die Planung unberührt.

Während der Bauphase ist nicht mit darüber hinaus gehenden Beeinträchtigungen zu rechnen.

Ergebnis:

Aus der geplanten Versiegelung auf den bereits vorbelasteten Flächen (Campingplatznutzung) resultiert ein allgemeines Risiko für den Grundwasserhaushalt infolge der Versiegelungen mit Gebäuden, Nebenanlagen und Wegen.

Schutzgüter Luft und Klima

Beschreibung:

Das Plangebiet wird zum einen geprägt von Freiflächen und bereits durch die Campingnutzung überprägten Flächen und zum anderen durch die Wasserflächen des Tannenbruchsees, die aufgrund ihrer Eigenschaften eine Funktion als klimatischer Ausgleichsraum aufweisen. Es herrscht ein Freilandklima ohne nennenswerte Belastungswirkungen. In der Um-

¹⁰ https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/

gebung des Plangebietes bestehen Vorbelastungen durch die verkehrlichen Emissionen der K 315 „Meteler Straße“.

Bewertung:

Das Geländeklima wird sich durch die geplante kleinflächigen Versiegelung und die damit verbundene Reduzierung der Verdunstung geringfügig verändern. Jedoch befinden sich in der unmittelbaren Umgebung weiterhin Ackerflächen und Grünlandflächen, die ihre klimatischen Funktionen beibehalten werden. Ferner bleiben die Grünflächen im Plangebiet ebenfalls erhalten. Die Seefläche wird ebenfalls unverändert erhalten bleiben. Eine erhebliche Verschlechterung des Geländeklimas ist daher nicht zu erwarten. Mit der geplanten Nutzung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Schadstoffeinträge verbunden (Betriebsphase). Während der Bauphase ist mit temporären Immissionen von Baufahrzeugen zu rechnen.

Ergebnis:

In der Umweltprüfung wird aufgrund der nicht zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen auf weitergehende Untersuchungen verzichtet.

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Plangebiet wird bereits derzeit durch den Betrieb des Campingplatzes und des Tannenbruchsees geprägt. Ferner wird das Plangebiet durch zahlreiche Gehölze / Gehölzgruppen geprägt.

Im Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013) wird das Plangebiet in der Karte „Landschaftsbild“ als „Freizeitanlage“ dargestellt. Ferner werden noch „Einzelbäume / Baumbestand“ abgebildet.

Bewertung:

Insgesamt hat das Plangebiet eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild. Von Bedeutung sind insbesondere der See und die Biotopstrukturen in den Uferbereichen. Das Plangebiet ist derzeit bereits durch die vorhandenen Gehölze in die Landschaft eingebunden. Die Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt. Die Höhenentwicklung der zu erwartenden baulichen Anlagen wird auf höchstens zwei Vollgeschosse begrenzt. Es werden örtliche Bauvorschriften mit u.a. Farbvorgaben festgesetzt. Während der Bauphase ist mit temporären Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

Der Landschaftsteilraum hat eine mittlere Bedeutung.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Landschaft sowie von Minimierungsmaßnahmen (Erhalt der vorhandenen Gehölze, bedeutsamer Biotope am Seeufer sowie Höhenbegrenzung) ist für das Schutzgut Landschaft keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Ein Vorkommen von Kultur- und Sachgütern im Plangebiet oder der näheren Umgebung ist nicht bekannt. Eine Freilegung archäologischer Fundstellen ist jedoch nicht auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde auftreten, ist das weitere Vorgehen mit der Region Hannover abzustimmen.

Bewertung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 10 „Genehmigungspflichtige Maßnahmen“, § 11 „Anzeigepflicht“, § 12 „Ausgrabungen“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archä-

ologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Bau-
maßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Region Hannover, anzu-
zeigen.

Ergebnis:

Es besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Risiko der Beeinträchtigung von Kultur- und
Sachgütern, so dass nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Wechselwirkungen

Beschreibung / Bewertung:

Die Schutzgüter stehen in einem stark vernetzten und komplexen Wirkungsgefüge zueinan-
der. Hierbei beeinflussen sie sich in unterschiedlichem Maß.

Ergebnis:

Aus komplexen Wechselwirkungen resultieren keine nachteiligen Umweltauswirkungen, wel-
che über die bereits im Rahmen der Schutzgüter beschriebenen Wechselwirkungen und der
Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete hinausgehen.

7.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 Nr. 2b aa bis hh zum BauGB

Im Folgenden werden die möglichen erheblichen Auswirkungen gemäß der Prüfkriterien bei
Durchführung der Planung, auch während der Bau- und Betriebsphase beschrieben.

- aa.)** Es ist mit Versiegelungen und Bodenbewegungen durch die Errichtung von baulichen
Anlagen zu rechnen.
- bb.)** Natürliche Ressourcen werden durch den Bau neuer baulicher Anlagen in Anspruch
genommen. Hier sind Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen
zu erwarten. Durch die bestehende Nutzung als Campingplatz und die überwiegende
Inanspruchnahme von ökologisch geringwertigen Freiflächen / Zierrasenflächen und
Gartenflächen ist nicht mit Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen. Die
Auswirkungen sind bis zu einem Rückbau der baulichen Anlagen nicht reversibel.
- cc.)** Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, können keine konkreten Aus-
sagen zur Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen,
Licht, Wärme und Strahlung getroffen werden. Durch die derzeit geplante Nutzung als
Freizeitwohnanlage / Campingplatz / Badestrand sind nach derzeitigem Kenntnisstand
keine problematischen Emissionen zu erwarten.
- dd.)** Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist die Art und Menge der er-
zeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung noch nicht abzusehen. Aussagen
hierzu müssen auf Ebene des Bauantragsverfahrens geklärt werden. Die geplante
Nutzung als Freizeitwohnanlage / Campingplatz / Badestrand lässt nach derzeitigem
Kenntnisstand nicht auf problematische Abfälle schließen.
- ee.)** Das Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (durch
z.B. Unfälle oder Katastrophen) ist nach derzeitigem Kenntnisstand als gering zu be-
trachten. Das Risiko für das kulturelle Erbe wird durch einen Hinweis auf die Melde-
pflicht bei Bodenfunden minimiert. Die Wahrscheinlichkeit von Unfällen und Katastro-
phen ist, unter Annahme der Nutzung als Freizeitwohnanlage / Campingplatz / Bade-
strand, als gering zu erachten. Die Platzanlage wird durch den Betreiber ständig be-
treut. In der Badesaison unterliegt der reguläre Badebetrieb einer Aufsicht.

- ff.)** Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz. Es sind dadurch keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Darüber hinaus sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine bestehenden Umweltprobleme oder kumulierende Vorhaben in der näheren Umgebung bekannt. Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
- gg.)** Die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Treibhausgasemissionen) sind als gering zu beschreiben. Zwar erhöht sich gegenüber dem Ursprungsplan die Versiegelung, im Abgleich zur bereits bestehenden Nutzung ist dies jedoch nicht erheblich. Die Wasserfläche sowie die Grünflächen werden als strukturprägende Elemente erhalten, so dass insgesamt – auch mit Blick auf die umgebenden Freiflächen, planbedingt keine erheblichen Auswirkungen auf das kleinräumige und erst recht nicht das großräumige Klima festzustellen sind. Angesichts des Klimawandels gilt, dass insbesondere Wasserstand und Wasserqualität im Auge zu behalten sind.
- hh.)** Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass die eingesetzten Stoffe für den Bau- und Betrieb der zukünftigen Nutzungen dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Eine Prüfung kann konkret erst auf Ebene des Bauantragsverfahrens erfolgen.

Eine konkretere Prüfung der Auswirkungen kann erst auf Ebene des Bauantragsverfahrens erfolgen.

7.7 Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung als Campingplatz und der dadurch bedingten Störungen und Nutzungen sind störungsempfindliche Offenlandbrüter im Plangebiet nicht zu erwarten. Etwaige Höhlen oder Spalten / Nischen, welche sich in den vorhandenen Gehölzbeständen befinden, die Fledermäusen als Quartier dienen könnten, können derzeit jedoch nicht ausgeschlossen werden. Um hinsichtlich der Belange des Artenschutzes eine Beurteilungsgrundlage zu haben, wurde vom Büro Abia, Neustadt, eine artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung vorgenommen, die als Anlage 2 dieser Begründung beigefügt ist.

Es wurden vornehmlich die Artengruppen Säugetiere, Vögel, Amphibien und Reptilien betrachtet. Als Ergebnis bzw. Empfehlung zum weiteren Vorgehen äußert sich der Gutachter wie folgt:

1. Die naturnahen Gehölzbestände sollten erhalten werden. Damit können die potentiellen Funktionen für Fledermäuse aufrecht erhalten werden.
2. Sofern darüber hinaus Bäume entfernt werden müssen, sollte dies generell nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.
3. Der See selbst und die Halbinsel am Südufer sollten erhalten werden. Im Bereich der südlichen Halbinsel müsste bei geplanten Veränderungen eine Untersuchung auf Zauneidechsen durchgeführt werden.
4. Im Zuge der Planung ist darauf zu achten, dass anwandernde Amphibien auch weiterhin den See erreichen. Es sind Festsetzungen erforderlich, um dies zu sichern. Zwar stellt die angrenzende K 315 dabei das Haupthindernis dar, jedoch gilt es für das hier vorliegende Planverfahren, vornehmlich das Augenmerk auf gebietsinterne Maßnahmen zu richten.
5. Bauarbeiten an Hütten etc. sollten nicht während der Hauptwanderperiode von Amphibien stattfinden. Ggf. sind Amphibienschutzzäune zu setzen.
6. Die Überplanung der südöstlichen Freifläche, klassifiziert als Scherrasenfläche, ist unkritisch aus artenschutzfachlicher Sicht.

7. Bei Gebäudeabriss ist vorher eine Kontrolle auf Fledermausquartiere durchzuführen.

Zu den Einzelpunkten ist planungsbezogen auszuführen:

Zu 1. Die genannten Gehölze werden als zu erhaltend festgesetzt.

Zu 2. Eine diesbezügliche Bauzeitenregelung wird festgesetzt.

Zu 3. See und Halbinsel werden erhalten und als Wasserfläche bzw. Grünfläche festgesetzt.

Zu 4. Die Anwanderung erfolgt primär aus Ri. Nordosten über die K 315. Zur Wanderperiode werden derzeit im Abschnitt nördlich des Geltungsbereichs an der K 315 durch den NABU Amphibienzäune aufgestellt, um die anwandernden Amphibien, vornehmlich Erdkröten ungefährdet in Richtung Gewässer bringen zu können (ca. Ende Januar bis Anfang April jeden Jahres). Insofern besteht diesbezüglich keine Gefährdung. Andersherum besteht ausweislich der Angaben des NABU eine eklatante Gefährdung durch den Verkehr durch zurückwandernde Amphibien. Der NABU hat daher angeregt, einen Amphibienschutzzaun entlang der Ostkante des Campingplatzes, von dessen Nordkante bis einschließlich der Stellplatzfläche, vorzusehen inklusive von vier Sammelbehältern am Ende und im Bereich der Zufahrt. Verbindlichen Regelungsbedarf im Zuge des B-Plan sieht die Stadt Neustadt a. Rbge. nicht. Insofern steht es dem Vorhabenträger frei, entsprechende Abstimmungen mit dem NABU vorzunehmen. Das Hauptaugenmerk muss jedoch darauf liegen, dass Baumaßnahmen im Geltungsbereich während der Hauptwanderzeit unterbleiben.

Da im Nordosten im Bereich SO 3d auch bauliche Anlagen zulässig sind, sind die vom Gutachter angeführten potentiellen Gefährdungen (Bordsteinkanten, durchgehende Mauern, Kellerschächte) zu sehen. Eine Unterkellerung der Gebäude wird daher textlich ausgeschlossen. Etwaige Bordsteinkanten (etwa entlang der internen Erschließung), Mauern o.ä. sind nicht vorgesehen und nicht zu erwarten.

Auch aus Westen / Südwesten ist ausweislich der Einschätzung des Gutachters ein Anwandern von Amphibien nicht ausgeschlossen. Betroffen hiervon wären im Übergang zum Gewässer das Baugebiet SO 3c am Westrand sowie das festgesetzte Campingplatzgebiet SO 2 im Südwesten und Süden. Auch hier gilt, dass der Ausschluss von Unterkellerungen einen maßgeblichen Beitrag zur Eingriffsvermeidung darstellt. Weiteren Regelungsbedarf sieht die Stadt Neustadt hier nicht im Rahmen des Bebauungsplans. Vielmehr wird südlich des Sees wieder – im Abgleich zum unzulässigen Bestand – die freie Zuwegung zum See gesichert. Dass Amphibien in diesem Bereich an Hindernissen scheitern, ist zudem nicht bekannt.

Der Wirtschaftsweg im Süden Richtung Basse stellt aufgrund seiner geringen Frequentierung infolge der Sperrung für den Durchgangsverkehr kein Hindernis dar.

Zu 5. Unbenommen der Ausführungen zu 4. wird vorsorglich eine Bauzeitenregelung zum Amphibienschutz vorgesehen.

Zu 6. Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Fläche wird als Scherrasenfläche in die Bilanzierung des Eingriffs aufgenommen, teilweise sogar als Kompensationsfläche aufgewertet. Zudem werden die Birken und Pappeln am Rand der Fläche erhalten.

Zu 7. Die festen Gebäude bieten potenzielle Quartierplätze vor allem für die Zwergfledermaus. Infrage kommt hier insbesondere das Sanitärgebäude (Spalten hinter Dachverblendung und unter Fensterbrettern) sowie das Wohnhaus auf dem Gelände. Für diese Gebäude wird eine entsprechende textliche Regelung zum Artenschutz festgesetzt.

Aus Sicht der Stadt Neustadt a. Rbge. kann mit den vorstehenden Regelungen den Belangen des Artenschutzes vollumfänglich entsprochen werden. Weiterer Untersuchungsbedarf – über die vorliegende Potentialanalyse hinausgehend – wird nicht mehr gesehen.

Ergänzend dazu ist anzuführen: Die nordöstlich des Plangebiets gelegenen Nahrungshabitate des Schwarzstorchs werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

7.8 Belange des Waldes

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich Wald. Zu diesem hält die künftige Bebauung hinreichend Abstand ein (mind. 30 m), da sich dies bereits aus den Anforderungen an die Bauverbotszone der K 315 ergibt. Dies ist im Norden von besonderer Bedeutung, weil es sich um einen so genannten historischen alten Waldbestand handelt, der aus diesem Grund besonders schutzwürdig ist.

Weiterhin grenzt im Süden Wald an. Der hier angrenzende Waldstreifen im Süden erfüllt eine besondere Funktion für die Einbindung der Anlage in die Landschaft sowie für den Schutz der Camper vor Sonne, Sturm und Niederschlägen (Klimaschutzfunktion). Für diesen Wald gilt: Künftige bauliche Anlagen, hier Kleinwochenendhäuser im Baugebiet SO 3b müssen einen Abstand von 30 m zum Waldrand einhalten. Dies sichert der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen. Damit kann den Belangen der Gefahrenabwehr entsprochen werden.

Lediglich der Campingplatzbereich SO 2 südlich des Sees rückt bis auf ca. 17 m an den Waldrand heran. Dies entspricht der Regelung, die bereits im Ursprungsplan Nr. 858 enthalten war.

Das bedeutet auch: Anders als in anderen Bereichen des Platzes kann eine Legalisierung der bereits bestehenden Bauten südlich des Sees hier nicht vorgenommen werden, da dies mit den erforderlichen Waldabständen nicht in Einklang zu bringen ist.

Der Waldbereich selbst wird planerisch nicht tangiert, so dass er die beschriebenen Klimaschutzfunktionen in vollem Umfang beibehält.

7.9 Vermeidung / Minderung während der Bau- und Betriebsphase

Das Plangebiet wird bereits durch die vorhandenen Gehölze in die Landschaft eingebunden. Die vorhandenen Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus wird eine örtliche Versickerung des Oberflächenwassers festgesetzt. Wegen der Nähe zum See werden Vermeidungsmaßnahmen primär mit Blick auf Amphibien und Fledermäuse festgesetzt. Im Einzelnen:

- Festsetzung von uferbegleitenden Gehölzen als zu erhaltend,
- Festsetzung von zeitlichen Regelungen für Gehölzbeseitigungen sowie für bauliche Maßnahmen auf dem Gelände,
- Fledermauskontrollen vor Gebäudeabriss,
- Unzulässigkeit von Unterkellerungen,
- Errichtung einer Amphibienbarriere entlang des Nordostrandes des Plangebietes zur K 315.

7.10 Bilanzierung

Die Bilanzierung fußt auf der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (Stand März 2008). Hrsg.: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung geht dabei von folgenden Rahmenbedingungen aus:

- Als bilanziell zu berücksichtigender Ausgangszustand wird der Bebauungsplan Nr. 858 in seiner rechtsgültigen Fassung aus 2001 angesetzt. Das bedeutet konkret, dass die im Ursprungsplan als Zielbiotope angegebenen Biotope nunmehr der Ausgangszustand sind. Eine üblicherweise vorzunehmende Biotoptypenkartierung als Grundlage der Bilanzierung ist daher entbehrlich.

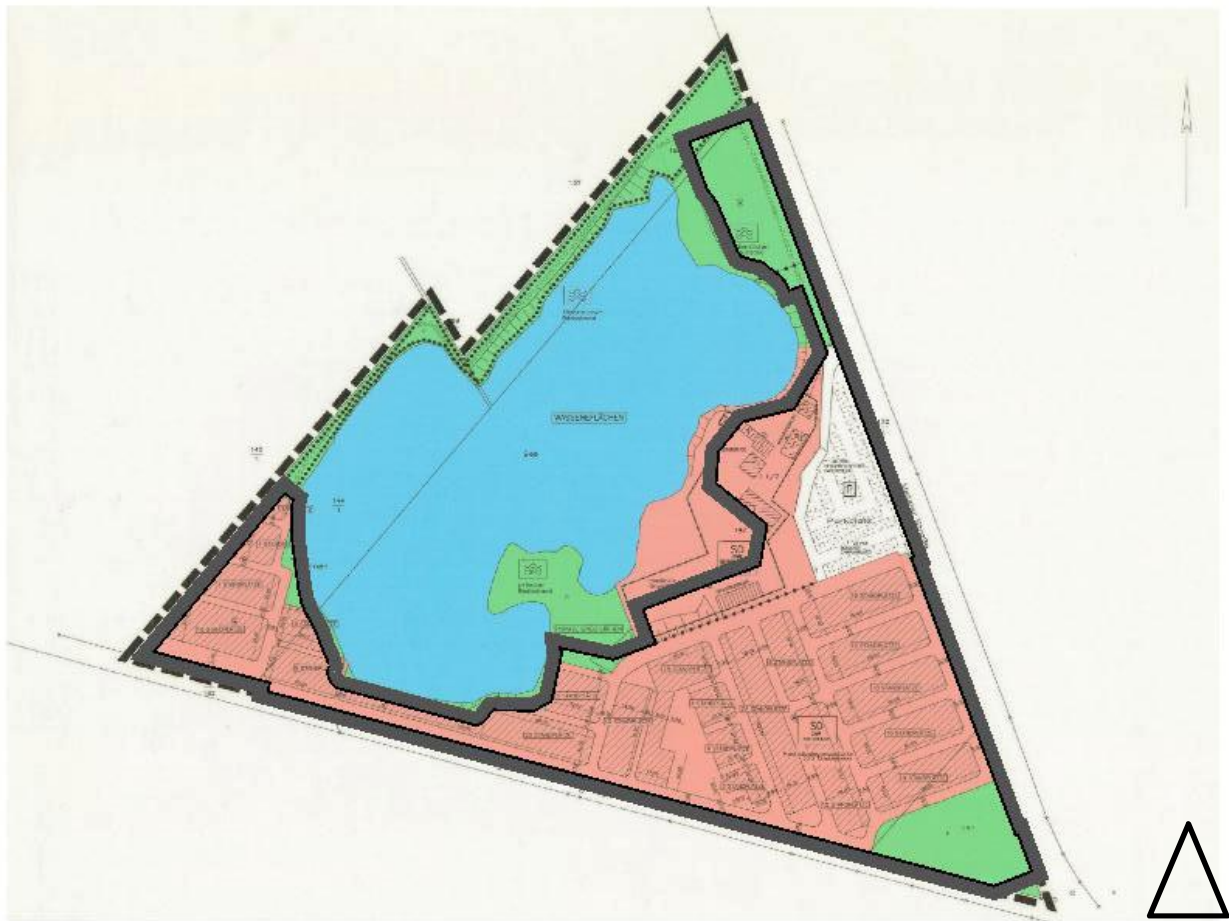
- Als sog. Eingriffsbereich betrachtet werden vor allem die Baugebiete SO 1 bis SO 4. Kein Eingriffsbereich sind demgemäß die Wasserfläche, die Grünflächen um das Gewässer herum, entlang der Gebietsränder sowie in der Südostecke und die Parkplatzfläche, da in diesen Bereich gegenüber dem Ursprungsplan keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorgesehen sind. Vielmehr konkretisiert und intensiviert die hier vorliegende 1. Änderung die Schutzfestsetzungen gegenüber dem Ursprungsplan inhaltlich wie auch räumlich – letzteres betreffend insb. den Grün-/ Pufferstreifen zwischen SO 1 und Wasserfläche, der so im Ursprungsplan nicht enthalten war.
- Teil des Eingriffsbereichs sind in Hinblick auf die Aufwertung auch die Maßnahmenflächen.
- Nicht differenziert betrachtet werden die Fahrwege und Verkehrsflächen im Plangebiet. Der Umfang der Fahrwege und Verkehrsflächen im Abgleich Ursprungsplan / 1. Änderung bleibt gleich. Ein (neuerlicher) Eingriff ist nicht festzustellen, vgl. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB. Die hier vorliegende 1. Änderung sichert – im Gegensatz zum Ursprungsplan – ausdrücklich die wasserdurchlässige Befestigung der Fahrwege in den Baugebieten bzw. alternativ die örtliche Ableitung von Regenwasser für die Haupterschließung. Aufgrund der Lage Flächen werden diese jedoch als Teil des Eingriffsbereichs betrachtet.
- Hinsichtlich der Baugebiete SO 3 und SO 4 wird die planbedingte Versiegelung konkret anhand der zulässigen Anzahl der Parzellen bzw. Gebäude ermittelt.

Der Eingriffsbereich umfasst – unter Bezug auf den Planungszustand - somit die Baugebiete SO mit 37.000 m² und die Maßnahmenflächen mit 4.200 m² sowie die Hauptfahrerschließung, 2.600 m², und die Stellplatzfläche, 2.400 m², sprich insgesamt 46.200 m².

Hinweise: Im Abgleich von folgender Abbildung 9 mit folgender Abbildung 10 ist erkennbar, dass der Strandbereich im Nordosten in Abb. 10 kleiner dargestellt ist bzw. zu Gunsten von Wasserfläche reduziert ist. Das entspricht nicht der tatsächlichen Situation, wie u.a. dem aktuellen ALKIS-Luftbild zu entnehmen ist. Abbildung 10 basiert auf der Amtlichen Karte M 1:5.000, die in diesem Detail von der tatsächlichen Situation abweicht. Wichtig ist: Die Bebauungsplan-Kartengrundlage stellt die Situation korrekt dar.

Zudem ist in Abb. 9 erkennbar, dass der Eingriffsbereich im Norden in die im Ursprungsplan festgesetzte Fläche zum Gehölzerhalt hineinragt. Tatsächlich findet sich in diesem Bereich kein Gehölzbestand. Die in der Planung, vgl. Abb. 10, dort vorgesehene Maßnahmenfläche M 2 wird dort als landschaftsökologisch sinnvoller betrachtet. In Hinblick auf den formellen Flächenverlust an Gehölzerhaltungsfläche wird im Gegenzug auf die umfangreichen Erhaltungsfestsetzungen am Süd- und Ostufer des Sees verwiesen, die im Ursprungsplan nicht enthalten waren.

Abbildung 9: Abgrenzung Eingriffsbereich mit Kompensationsflächen - Ursprungsplan



ohne Maßstab

N

Auf Grundlage dieser Eckdaten ist folgender Eingriffsumfang festzustellen:

A. Ausgangszustand						
1	2	3	4	5	6	7
Code*	Biotoptyp*	Fläche (in m ²)	Grundwert* A bzw. P	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp. 4x Sp. 5)	Einzelflächenwert (Sp. 3 x Sp. 6)
1.1	Versiegelung mit örtl. Versickerung gemäß Altplan	3.000	0,5	1	0,5	1.500
1.3	Teilversiegelte Betriebsfläche (Parkplatzfläche alt, 3.100 m ²) plus Hauptschließung alt (Ansatz 300 m x 4 m = 1.200 m ²)	4.300	1	1	1	4.300
4.5	Intensivrasen (Stellplatzflächen, vgl. Begründung BP 858, S. 4, Abschnitt 6 „Ausgleichspflicht“)	35.100	2	1	2	70.200

	sowie Strandflächen im Nordosten, ca.					
4.5	Rasenfläche Flurstück 141 (private Grünfläche gem. BP 858 – Scherrasen gemäß Gutachten Abia, Anlage 2)	3.800	2	1	2	7.600
Gesamtfläche ca. 4,6 ha						
						Gesamtflächenwert A
						84.100

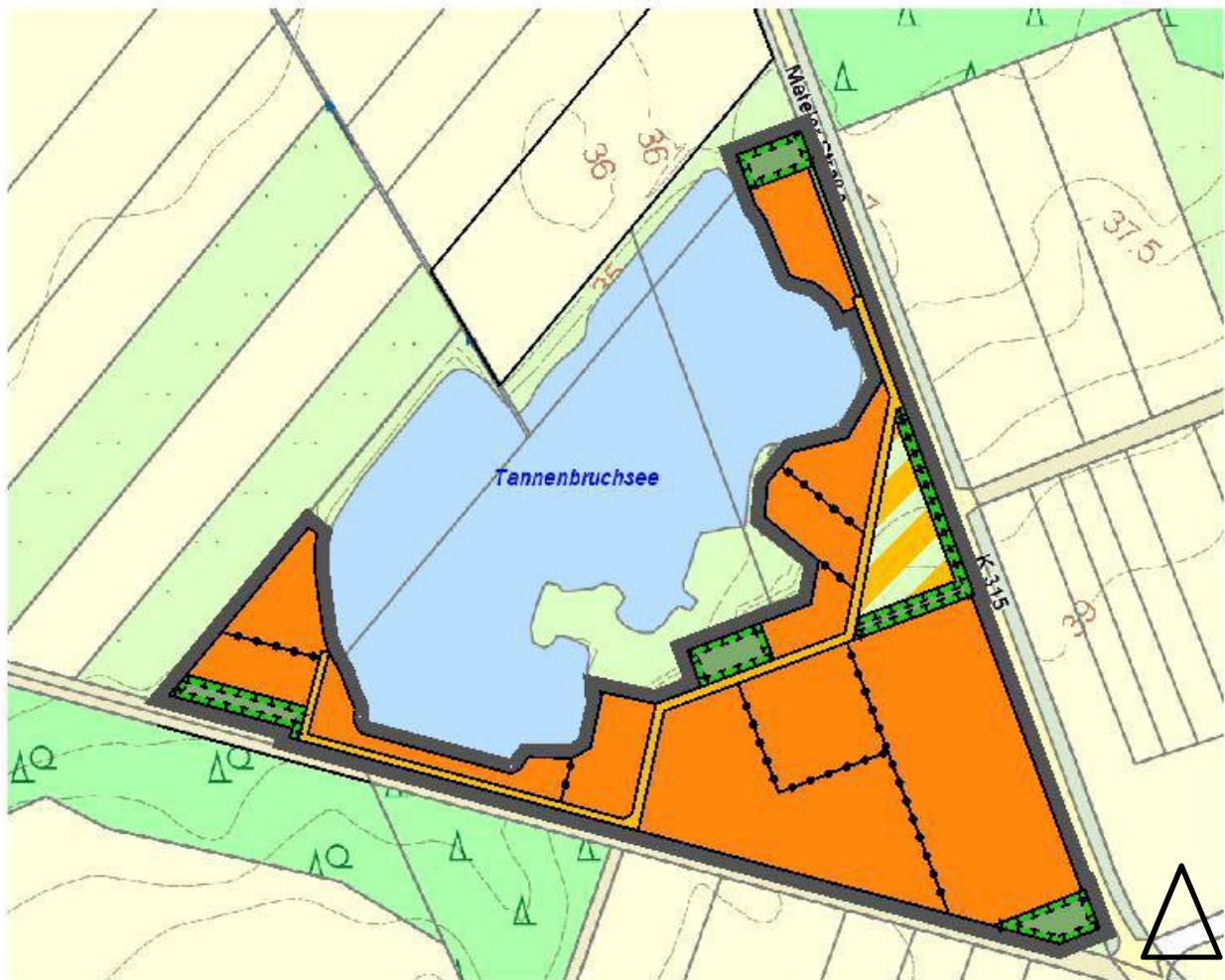
* laut Biotoptypenwertliste

Der Umfang der planbedingten Versiegelung, siehe folgende Tabelle B, fußt auf den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplans (vgl. dazu Abschnitt 5.2 der Begründung).

Die in folgender Tabelle B angegebene Versiegelung der SO-Gebiete ergibt sich demgemäß wie folgt:

Baugebiet SO 1a/b/c: 4.370 m ² x 0,3 (§ 19 Abs. 4 BauNVO):	1.300 m ²
Baugebiet SO 2: -	
Baugebiet SO 3a: 70 m ² x 45 Kleinwochenendhäuser =	3.150 m ²
Baugebiet SO 3b: 70 m ² x 9 Kleinwochenendhäuser =	630 m ²
Baugebiet SO 3c: 70 m ² x 10 Kleinwochenendhäuser =	700 m ²
Baugebiet SO 3d: 70 m ² x 9 Kleinwochenendhäuser =	630 m ²
Baugebiet SO 4a: 120 m ² x 27 Häuser =	3.240 m ²
Baugebiet SO 4b: 67,5 m ² x 20 Häuser =	1.350 m ²
Summe	11.000 m²

Abbildung 10: Abgrenzung Eingriffsbereich mit Kompensationsflächen - Neuplanung



ohne Maßstab – Quelle Planunterlage: LGLN, Katasteramt Hannover, AK 5, Stand 30.07.2020 **N**

B. Zustand gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans						
1	2	3	4	5	6	7
Code*	Biotoptyp*	Fläche (in m ²)	Grundwert* A bzw. P	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp. 4 x Sp. 5)	Einzelflächenwert (Sp. 3 x Sp. 6)
1.1	Versiegelung mit örtl. Versickerung, Baugebiete SO 1 bis SO 4	11.000	0,5	1	0,5	5.500
1.3	Teilversiegelte Betriebsfläche (Parkplatzfläche) plus Haupterschließung neu gemäß Plan	5.000	1	1	1	5.000
2.3	Begleitgrün mit Gehölzen (M1)	1.200	4	1	4	4.800
4.5	Intensivrasen (Stellplatzflächen, Strandflächen)	24.500	2	1	2	49.000
7.1	Gehölzschutz, Ufer-	1.500	3	1	3	4.500

	gehölz					
7.2	Gehölzstreifen (M2-M5), mehrreihig (gemäß Num. Bewertung von Biotoptypen ... in NRW)	3.000	6**	1	6	18.000
Gesamtfläche ca. 4,6 ha						
					Gesamtflächenwert B	86.800

* laut Biotoptypenwertliste

**Anlage von mehrfachen Reihen bei einer Gesamtbreite des Gehölzstreifens von > 10 m.

Zu den im Planungszustand angesetzten Maßnahmen im Einzelnen siehe Abschnitt 7.11.

7.11 Kompensation - intern

Dem Eingriff gegenüberzustellen sind die Maßnahmen und Regelungen im Geltungsbereich, die gegenüber dem Ursprungsplan eine Aufwertung der naturräumlichen Situation mit sich bringen. Anzuführen sind:

- a) Die Grünfläche mit Gehölzerhaltungsfestsetzung im Bereich zwischen SO 1 und Wasserfläche. Dieser Bereich ist im Ursprungsplan Bestandteil des Baugebietes ohne etwaige Schutzregelungen für die Gehölze. Für diesen Bereich kann bilanziell eine Aufwertung von 1.500 m² angesetzt werden um 3 Wertpunkte pro m², sprich 4.500 Punkte.
- b) Der festgesetzte Grünstreifen entlang der Ostkante der großen Stellplatzfläche, der aufgrund der Abstandsregelungen der Straßengesetzgebung als Mindestabstand erforderlich ist (womit sich 10 m zur Fahrbahnkante ergeben) sowie analog der Streifen an der Südkante, als Übergang / Abschirmung zum Baugebiet SO 4a. Diese Maßnahmenflächen M 1 insgesamt 1.200 m² werden als mind. dreireihig zu bepflanzende Gehölzstreifen festgesetzt, um eine visuelle Abschirmung und Landschaftsbildaufwertung zu erzielen, so dass sich ein Gesamtwert von 4 Wertpunkten pro m² ergibt, gleichbedeutend gegenüber der Ursprungsfestsetzung (Stellplatzfläche, teilversiegelte Betriebsfläche) mit einer Aufwertung um 3 Punkte pro m², sprich insgesamt 3.600 Punkte.
- c) Im Bereich der festgesetzten Maßnahmenflächen M2 bis M5 sind geschlossene, mehrreihige Gehölzpflanzungen anzulegen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren. Zielsetzung ist die Entwicklung eines mehrreihigen Gehölzstreifens mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen > 50%. Dabei kann gemäß der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ bei Vorhandensein von mehrfachen Reihen ein Gesamtwert von 6 Punkten / m² ergibt, sprich insgesamt bei den hier vorliegenden 3.000 m² 18.000 Punkte. Die Aufwertung selbst beträgt gegenüber dem Ausgangszustand 4 Punkte, da dieser als Intensivrasen mit einem Wert von 2 Punkten, vgl. oben Tabelle A, zu berücksichtigen ist.

Damit kann eine vollständige gebietsinterne Kompensation erzielt werden.

7.12 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Ziele und Standort)

Eine Bestandsicherung der bestehenden Nutzungen und eine qualitative Aufwertung der Nutzungsmöglichkeiten müssen naturgemäß im Bereich des derzeitigen Standorts erfolgen. Eine grundsätzliche Standortdiskussion scheidet aus diesem Grunde aus, zumal sich der Standort auch durch seine gute Verkehrsanbindung auszeichnet.

Alternative gebietsinterne Festsetzungsmöglichkeiten drängen sich nicht auf, da die Nutzung als Sondergebiet „Campingplatz und Freizeitwohnen“ auch zukünftig im Plangebiet erfolgen soll. Durch die vorliegende Planung werden lediglich erweiterte Nutzungsmöglichkeiten im bestehenden Bebauungsplangebiet geschaffen.

7.13 Technische Verfahren, Regelwerke, Kenntnislücken

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

Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzung sind im Umweltbericht - soweit zum jetzigen Zeitpunkt möglich - überprüft worden, sodass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplanes vorliegen.

Die Überwachung der künftigen Kompensationsmaßnahmen erfolgt sinnvollerweise durch die Stadt da diese infolge der räumlichen Nähe einen guten Überblick über die Maßnahmen-durchführung hat.

Die Kontrolle der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die bei der Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten sind, erfolgt durch die Stadt Neustadt a. Rbge. (Monitoring), um möglichst frühzeitig unvorhergesehene negative Auswirkungen zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen zu ergreifen.

7.14 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Lage des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Größe von ca. 10,3 ha und umfasst die Flächen des bestehenden Campingplatzes und des „Tannenbruchsees“.

Ziele der Planung

Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des Fortbestandes des Campingplatzes als Naherholungsstandort mit erweitertem Angebot im Bereich des Freizeitwohnens, sowie zu einer Sicherung des öffentlichen Badestrandes erfolgen.

Durch die Planung möchte die Stadt Neustadt am Rübenberge auf die veränderte Nachfrage im Bereich der Naherholung und der Nachfrage nach erweiterten Freizeitwohnmöglichkeiten reagieren. Somit kann eine Konkurrenzfähigkeit der Anlage in regionalen Umfeld gesichert werden und die entsprechenden Voraussetzungen für eine langfristige Tragfähigkeit der Anlage geschaffen werden.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die Belange angrenzender Schutzgebiete wurden geprüft. Auswirkungen sind nicht erkennbar.

Aufgrund der Erhaltung der vorhandenen Gehölze werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht berührt. Ferner sind durch die geplanten Gebäude Flächen betroffen, die bereits derzeit als Campingplatz genutzt werden.

Erhebliche Lärmauswirkungen sind durch die geplante Nutzung aufgrund der hohen Abstände zu schutzwürdiger Wohnbebauung nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind beim Schutzgut Boden / Fläche durch die Neuversiegelung im Bereich der bereits als Campingplatz genutzten Flächen lediglich kleinflächig zu erwarten. Es erfolgt eine Kompensation für die Eingriffe durch festgesetzte Maßnahmenflächen im Geltungsbereich.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die Festsetzung einer örtlichen Versickerung minimiert. Der Erhalt der vorhandenen Gehölze mindert die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild.

Artenschutz:

Es liegt eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse vor. Demnach bedarf es vor allem Maßnahmen zum Schutz wandernder Amphibien. Diese werden in die Bebauungsplanung aufgenommen.

Kompensation des Eingriffs:

Gemäß der vorliegenden Bilanzierung kann der Eingriff über Maßnahmen im Geltungsbereich ausgeglichen werden.

Planungsalternativen

Eine Bestandsicherung der bestehenden Nutzungen und eine qualitative Aufwertung der Nutzungsmöglichkeiten müssen naturgemäß im Bereich des derzeitigen Standorts erfolgen. Eine grundsätzliche Standortdiskussion scheidet aus diesem Grunde aus, zumal sich der Standort auch durch seine gute Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit mit dem ÖPNV auszeichnet. Alternative gebietsinterne Festsetzungen sind nicht diskutabel, da die Nutzung als Sondergebiet für Camping und Freizeitwohnen auch zukünftig im Plangebiet erfolgen soll.

8 Quellenangaben:

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)
- Regionales Raumordnungsprogramm der Region Hannover (2016)
- Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt am Rübenberge
- Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013)
- Landschaftsplan der Stadt Neustadt am Rübenberge (Stand 1995, überarbeitet und digitalisiert Juli 2007)
- NIBIS Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS, 2019
- Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2019
- Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, Recklinghausen, März 2008.

Teil C:

9 Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung:

Aus der Öffentlichkeit wurden im Zuge der Auslegung nach § 3 (2) BauGB keine Stellungnahmen vorgetragen.

Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB Hinweise und Anregungen vorgetragen, die keine planungsrelevanten Auswirkungen mit sich brachten.

Die Region wies auf das Erfordernis des Nachweises der Oberflächenwasserentwässerung hin, was aus Sicht der Stadt Neustadt a. Rbge. jedoch mit Blick auf die örtlichen Verhältnisse und die seit Jahren praktizierte Vorgehensweise für entbehrlich gehalten wird – zumindest im Zuge des hier vorliegenden Bebauungsplans.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat nach Luftbildauswertung den allgemeinen Verdacht auf Kampfmittel zurückgenommen – was jedoch bereits in der Entwurfsfassung des Plans enthalten war.

Der NABU wies auf die zu erhaltenden Gehölze im Umfeld des Sees hin sowie auf die Belange der Amphibien. Diese Aspekte finden sich jedoch ebenfalls bereits vollumfassend in den Entwurfsfestsetzungen, die Stadt Neustadt a. Rbge. erkennt hier keinen Ergänzungsbedarf.

Die Telekom wies nochmals auf randlagige TK-Linien hin, was jedoch ebenfalls bereits in der Entwurfsfassung der Begründung angeführt wurde.

Die Stadt Neustadt wies auf eine Anpassung der nachrichtlichen Übernahme zum Denkmalschutz hin, der zur Endfassung nachgekommen wurde.

Ansonsten entspricht die vorliegende Endfassung vollumfänglich der Entwurfsfassung.

Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 858, „Tannenbruchsee“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel, 1. Änderung, inklusive Umweltbericht und Anlage(n) wurde in der heutigen Sitzung des Rates der Stadt Neustadt am Rübenberge beschlossen.

Neustadt am Rübenberge,

L. S.

H&P, Laatzen, Okt. 2020 / Juni 2022