



Stadt Soltau

## **65. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Soltau „Erweiterung des Campingplatzes Auf dem Simpel“**

### **Zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB**

Der Campingplatz „Auf dem Simpel“ liegt ca. 5,6 km nördlich des Stadtkerns von Soltau, südlich der K 9, unweit des Heide Park Resorts. Bauplanungsrechtliche Grundlage für den Campingplatz ist der Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 4 „Campingplatz Auf dem Simpel“ mit örtlichen Bauvorschriften i.d.F. der ersten Änderung aus dem Jahr 2002.

Der Bebauungsplan lässt neben Standplätzen für klassische Campingnutzungen auch Kleinwochenendhäuser und Wochenendhäuser zu (Grundfläche max. 70 m<sup>2</sup>). Zwar gibt es im Südwesten des Areals noch bauplanungsrechtlich gesicherte Erweiterungsflächen: Diese entwickelt der Betreiber aktuell. Danach besteht am Standort keine bauliche Perspektive mehr. Daher hat der Betreiber der Platzanlage bei der Stadt Soltau einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie damit einhergehend die Änderung des Flächennutzungsplans gestellt. Allgemeine Zielsetzung ist die dauerhafte Bestandssicherung der Platzanlage, indem eine qualitative wie auch flächenmäßige Anpassung erfolgt. Zudem ist das Bestreben des Betreibers, Richtung Osten eine räumliche Erweiterung bauleitplanerisch vorzubereiten, um der hohen Nachfrage künftig gerecht werden zu können, die sich aus einem sich ändernden Urlaubs- und Freizeitverhalten (weniger Fernreisen, weniger Flugreisen, „sicherer“ Aufenthalt im Inland) ergibt. Der Platz hat eine Bedeutung weit über die Region hinaus. Die Gäste stammen aus dem gesamten Bundesgebiet sowie aus dem benachbarten Ausland. Hervorzuheben sind Skandinavien-Urlauber, die den Platz auf ihrem Weg nach Süden als beliebte Zwischenübernachtung nutzen. Generell sollen die grundsätzlichen inhaltlichen Rahmenbedingungen, d.h. insbesondere die bisher konkret zulässigen Nutzungen, beibehalten und lediglich räumlich Richtung Osten fortgeschrieben werden. D.h. die Planung muss sich im Einklang mit dem Campingplatzkonzept der Stadt Soltau bewegen, insbesondere ist kein Dauerwohnen vorgesehen.

#### **1. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten. FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete befinden sich ebenfalls nicht in der Nähe des Änderungsbereiches. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG HK 00050 „Böhmeaue“) und FFH-Gebiet (FFH-Gebiet 2924-301 „Böhme“) befinden sich in rd. 1 km Entfernung in westlicher Richtung. Etwa doppelt so weit entfernt liegen die Naturschutzgebiete LÜ 00035 „Ehbläcksmoor“ und LÜ 00002 „Lüneburger Heide“ in nordöstlicher Richtung.

Da es sich beim Großteil des Planbereichs um Waldflächen handelte, waren artenschutzrechtliche Belange in einem erheblichen Umfang zu erwarten. Es wurde daher bei Dipl.-Biol. Brockmann, Bispingen, ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Auftrag gegeben. Dieser umfasst avifaunistische Erfassungen, Potentialanalyse Fledermäuse sowie eine Untersuchung möglicher Waldameisenvorkommen. Mit Datum 22.02.2022 hat der Gutachter den Fachbeitrag vorgelegt. In der Zusammenfassung empfahl der Gutachter insb. die

Anbringung von Vogelkästen und Fledermauskästen entsprechend der tatsächlich in Anspruch genommenen Waldflächen. Die Anzahl bezifferte der Gutachter im „Worst-Case-Fall“ auf 21 – eine Anzahl die im verbleibenden Umfeld problemlos untergebracht werden konnte. Darüber hinaus wies der Gutachter auf die zu berücksichtigende Bauzeitenregelung hin sowie auf eine schonende Bauausführung, um die Eingriff zu minimieren. Unter diesen Voraussetzungen sah der Gutachter die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG als nicht berührt an. Die angesprochenen Maßnahmen wurden in der verbindlichen Bauleitplanung abgesichert.

Geschützte Biotope im Sinne § 30 BNatSchG wurden im Plangebiet nicht angetroffen.

Die Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter (u.a. Boden, Wasser, Landschaftsbild) wurden ermittelt und bewertet. Nachhaltige, d.h. nicht ausgleichbare Eingriffe sind nicht zu erwarten. Die Lärmauswirkungen wurden mittels Fachgutachten geprüft.

Zur Beurteilung der waldrechtlichen Belange liegt ein forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung aus Mai 2022 vor, erstellt vom Büro Waldtext, Dipl.-Ing. (FH) Kankowski. Der Gutachter hat die Waldfunktionen bewertet (Nutzfunktion, Schutzfunktion, Erholungsfunktion) und kommt zu einer gemittelten Wertigkeit der Bestände von 1,73. Daraus ergibt sich unter Bezug auf die Ausführungsbestimmungen zum Nds. Waldgesetz (NWaldLG) ein Kompensationserfordernis von 1 : 1,2, sprich hier ca. 1,5 ha. Insgesamt erfolgt eine flächenschärfere Betrachtung und detailliertere Bewertung auf Bebauungsplanebene. Dabei wird auch eine Bewertung der künftigen Lagerplatzfläche erfolgen, genauso wie eine Beurteilung des östlichen / südöstlichen Randstreifens (Brandschutzstreifen) im Übergang zum künftigen Waldrand. Das Waldgutachten wurde im Bebauungsplanverfahren nochmals überarbeitet – an den grundsätzlichen Aussagen änderte das aber nichts.

## **2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen vorgebracht.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB folgende Hinweise und Anregungen vorgetragen:

- Der Landkreis Heidekreis wies darauf hin, dass die Ausführungen zum Raumordnungsverfahren überholt seien. Der Abschnitt 4.2 der Begründung wurde dementsprechend aktualisiert und ergänzt. Weiterhin machte der Landkreis Bedenken hinsichtlich der in Ansatz gebrachten Waldumwandlungsflächen geltend. Hierzu ist auszuführen: Zwischenzeitlich wurde ein aktualisiertes Waldgutachten vorgelegt, das dem Bebauungsplanverfahren zugeordnet ist. Auf Grundlage dessen schaffte die Begründung zum Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 9 zu den angesprochenen Punkten Klarheit. So wurde u.a. dargelegt, dass im nördlichen Randbereich ein gegenüber dem Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 4 flächengleicher Erhalt der Waldflächen gesichert wird. Diese Waldflächen wurden im Bebauungsplan verbindlich, d.h. den kleinteiligen Übergang zwischen Baugebiet SO und Wald berücksichtigend festgesetzt. Den nördlichen Randstreifen in die Waldumwandlungsfläche einzubeziehen ist nicht sachgerecht: Die Begründung des FNP-Entwurfs hatte in Abschnitt 6.3 bereits klar herausgearbeitet, dass der künftige Bebauungsplan den Waldbestand sichern wird, was auch erfolgt ist. D.h. es ist den Unterlagen eindeutig zu entnehmen, dass hier keine vollständige Baugebietsentwicklung, einhergehend mit einer vollflächigen Waldumwandlung im Nordbereich geplant ist, weswegen auch eine nur „überschlägige“ Einbeziehung dieser Flächen in die Waldumwandlung als nicht sachgerecht angesehen wird. Andererseits dient die FNP-Darstellung nämlich nicht dazu, detaillierten Bebauungsplaninhalten, hier: kleinteiligen Abgrenzungen zwischen SO-Gebieten und Waldflächen, vorzugreifen, indem die BP-Inhalte in den Maßstab des FNP übertragen werden. Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte

gemeindliche Entwicklung in den Grundzügen dar. Die hier als Sonderbaufläche dargestellte Bereich gehört zum Campingplatzareal „Auf dem Simpel“. Die Darstellung als Baufläche ist sachgerecht. Die verbindliche Waldumwandlung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans anhand der dortigen Abgrenzungen. In Bezug auf die Flächen des künftigen Brandschutzstreifens im Osten / Südosten sowie in Bezug auf den künftigen Lagerplatz im Norden erfolgen ebenfalls konkretisierende Betrachtungen auf Bebauungsplanebene. Die abschließende Begründung des Flächennutzungsplans wurde dazu ergänzt. Betreffs des Hinweises zum Auftreten von Reptilien wird auf die bestehenden Ausführungen der Begründung verwiesen: Im Rahmen der Begehungen wurden keine Hinweise auf Reptilienvorkommen angetroffen. Unabhängig davon hat der Gutachter eine sinnhafte Maßnahme zur Stärkung / Schaffung von Reptilienlebensraum am Waldrand vorgeschlagen, die im Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 9 auch verbindlich umgesetzt wurde. Die Stadt Soltau sieht die Belange des Reptilienschutzes damit als hinreichend gewürdigt an. Weitere Hinweise zu den Belangen Immissionsschutz, Wasser / Boden / Abfall und Denkmalpflege hatten keine Auswirkungen auf die Planungsinhalte.

- Das Landvolk Niedersachsen und die Landwirtschaftskammer baten darum, für erforderliche Neuaufforstungen keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch zu nehmen. Dem folgt die Planung, indem auf eine Poolfläche der Landwirtschaftskammer zurückgegriffen wird.

- Das Beratungsförstamt Sellhorn machte ebenfalls Bedenken in Bezug auf die Waldinanspruchnahme geltend, die vom forstfachlichen Beitrag nur unzureichend berücksichtigt sei. Hierzu sei angeführt, siehe auch Ausführungen zum Landkreis oben: Die verbindliche Waldumwandlung erfolgt im Bebauungsplanverfahren Wolterdingen Nr. 9. Hierzu liegt ein aktualisiertes Waldgutachten von Sept. 2023 vor. Hierauf aufbauend wird in der Begründung zum genannten Bebauungsplan die Abgrenzung der Waldumwandlung begründet, ebenso wird eine Bewertung der Waldfunktionen vorgenommen und der Kompensationsbedarf dargestellt.

- Sonstige: Weitere Hinweise von Versorgungsträgern, des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie führten zum Teil zu redaktionellen Aktualisierungen der Endfassung der Begründung, ohne dass planungsrelevante Inhalte berührt wurden.

Zusammenfassend ergaben sich aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB redaktionelle Klarstellungen und Ergänzungen. In Bezug auf die waldrechtlichen Belange wird auf die verbindliche Bauleitplanung verwiesen, die anhand eines fortgeschriebenen Fachgutachtens eine entsprechende Bewertung vornimmt, die die hier vorgetragenen Hinweise des Landkreises und das Beratungsförstamts Sellhorn berücksichtigt.

### **3. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Abgesehen von den südöstlichen Erweiterungsflächen bestehen innerhalb der bestehenden Platzanlage keine flächigen Entwicklungsoptionen mehr. Mit Blick auf den Wunsch nach immer mehr Komfort innerhalb der Häuser, aber auch nach hinreichend Raum / Abstand zwischen den Gebäuden wurde insbesondere das westliche Bestandsgebiet SO 3 dementsprechend angelegt – und eine ähnliche Konzeption soll auch im Bereich der noch bauplanungsrechtlich gesicherten Erweiterungsflächen SO 3 im Südosten verfolgt werden.

Einzigste Option, den Platz weiter zu entwickeln, war eine flächenmäßige Erweiterung. Hierzu ist auszuführen: Der Platz ist nahezu rundum von Wald umgeben. Aufgrund der Wohnsiedlung Drögenheide, die von Westen und Süden an den Campingplatz Auf dem Simpel herangerückt ist, besteht in Hinblick auf eine räumliche Erweiterung ausschließlich die Option, in die östlich angrenzenden Waldflächen hineinzugehen. Diese sind von eher unterdurchschnittlicher Bedeutung.

Dabei hat sich der Betreiber entschieden, die Erweiterung auf das Mindestmaß zu beschränken, das mittelfristig umsetzbar erscheint. D.h. es wurde bewusst darauf verzichtet, weitere, verfügbare, Flächen in Richtung Osten in den Plan einzubeziehen. Hinter der Abgrenzung des Planbereichs steht ein Ansiedlungsplan, der zwar nicht verbindlich ist, aber hinreichend konkret die konzeptionellen Absichten belegt.

Angesichts der bereits vorhandenen betrieblichen Strukturen am Standort waren sich wesentlich unterscheidende Lösungen im Sinne einer gänzlich anderen Standortalternative nicht gegeben.

Zusammenstellung:  
H&P, Laatzen, August 2024