



Stadt Soltau

Bebauungsplan Dittmern Nr. 13 „Freizeitpark“

mit Aufhebung des Bebauungsplans Dittmern Nr. 10 i.d.F. der ersten Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 5 i.d.F. der ersten Änderung

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Mit dem Bebauungsplan Dittmern Nr. 13 wurden der Bebauungsplan Dittmern Nr. 10 i.d.F. der ersten Änderung, Teile des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 5 i.d.F. der ersten Änderung sowie weitere genehmigte Nutzungen überplant, um für die zentralen Bereiche des Parks inklusive der dazugehörigen Stellplatzflächen die Festsetzungen zusammen zu fassen, neu zu ordnen und zu aktualisieren. Der Katalog zulässiger Nutzungen wurde näher differenziert: In beiden Baugebieten SO sind Mitarbeiterwohnungen zulässig, ebenso Veranstaltungsflächen, die auch selbständig genutzt werden können. Es wurden Klarstellungen zu Werbeanlagen getroffen, ergänzend wurden Mobilfunkanlagen als selbständige Anlage zugelassen (auch mit Blick auf eine Bestandsabsicherung vorhandener Anlagen). Daneben wurde die bisherige Höhenfestlegung von 15 m unter Berücksichtigung des Bestandes neu gefasst, da bauliche Anlagen über 15 m Gelände mittlerweile den Park prägen und keine Ausnahme mehr sind. In diesem Zusammenhang wurde eine Methode zur Beurteilung von Eingriffen in das Landschaftsbild infolge hoher Bauwerke als Grundlage für eine künftige, möglichst objektive Beurteilung von Eingriffen und zur Ermittlung erforderlicher Kompensationsmaßnahmen entwickelt. Zum Belang Immissionsschutz wurde ein aktualisiertes und erweitertes lärmtechnisches Gutachten erarbeitet, das Grundlage der aktualisierten Festsetzungen zum Immissionsschutz ist.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan Dittmern Nr. 13 weist einzelnen Teilgebieten Lärmkontingente zu, wie es die Vorgängerbebauungspläne ebenfalls taten. Als Grundlage hierfür diente ein lärmtechnisches Gutachten des Büros BMH, Garbsen. Ergänzt wurde der Bebauungsplan um eine Beurteilung und sich daraus ergebende Regelungen zum Belang Seltener Ereignisse nach TA Lärm. Unbenommen der rechtlichen Ausgangslage hat sich der Heide Park gegenüber der Stadt Soltau eindeutig dazu bekannt, die Inanspruchnahme der Privilegien für Seltene Ereignisse freiwillig auf max. 10 Veranstaltungen jährlich zu beschränken und zwar für den gesamten Bereich des Freizeitparks, d.h. der Baugebiete SO 1 und SO 2. Hinsichtlich des Schutzanspruchs der nächstgelegenen empfindlichen Nutzung ändert sich gegenüber den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen nichts.

Nordöstlich des Plangebietes liegt das Naturschutzgebiet (NSG) Ehbläcksmoor rund 130 m entfernt. In einer Entfernung von rund 700 m schließt sich das NSG Lüneburger Heide an. Die beiden Naturschutzgebiete sind nahezu deckungsgleich mit der Abgrenzung des bekannt gemachten FFH- und EU-Vogelschutzgebiets Lüneburger Heide. Zwischen dem Sondergebiet „Betriebsbezogenes Wohnen“ mit seinen ohnehin geringen Ausnutzungsmöglichkeiten und dem NSG setzte bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 5 i.d.F. der ersten Änderung einen 25 m breiten, nicht für Freizeitpark-Nutzungen verfügbaren Brandschutzstreifen sowie anschließend Flächen für Wald fest. Der Wald ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans durch Unterpflanzung aufzuwerten. Diese Maßnahme ist durchgeführt. Damit erfüllt der Wald seine angestrebte Funktion als Puffer zwischen dem Naturschutzgebiet und den Sondergebieten des Freizeitparks. Diese Festsetzungen werden durch den Bebauungsplan Dittmern Nr. 13 nicht berührt.

Der Bebauungsplan überplant als Freizeitpark oder als Stellplatzfläche genutzte Bereiche, für die bereits Baurecht besteht. Gemäß § 1 a BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Bezüglich der hier Schutzgüter Tiere, Pflanzen sowie Boden, Wasser und Klima, Luft bestand somit ersichtlich kein weiterer Untersuchungsbedarf, da die Festsetzungen des Bebauungsplans zu keinem grundsätzlich anderen oder umfangreicheren Eingriff gegenüber den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen führen. Mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, wurde Übereinstimmung erzielt, dass mit Erfüllung der Kompensationsanforderungen, die durch eine fachliche Stellungnahme des Büros Dierking 1997 konkretisiert wurden, in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 5 i.d.F. der ersten Änderung den naturschutzfachlichen Anforderungen insgesamt Genüge getan ist.

Zum Belang Landschaftsbild wurde ein zeitgemäßes Verfahren zur Beurteilung von Eingriffen infolge zulässiger hoher Bauwerke entwickelt. Das auf digitalen Grundlagen basierende Verfahren ist zunächst die Voraussetzung, um den Bestand plausibel zu ermitteln. Das Relief des Plangebiets und der Umgebung kann realistisch abgebildet werden. Auf dieser Basis konnte eine Höhe von 60 m als sog. Erheblichkeitsschwelle, oberhalb derer es durch neu hinzukommende Vorhaben und Baulichkeiten zu neuen erheblichen Eingriffen in das Landschaftsbild kommen kann, nachvollziehbar belegt werden. Das Verfahren bildet die Voraussetzung, um in nachfolgenden Bauantragsverfahren Umfang und Qualität von Eingriffen festzulegen und nachhaltig wirksame Kompensationsmaßnahmen zu bestimmen.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aus der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung umfangreiche Stellungnahmen vorgetragen, so insbesondere zu den Belangen Flugsicherheit, zu den Höhenregelungen bzw. dem Landschaftsbild und daraus resultierender vermeintlicher erdrückender Wirkung sowie zum Belang Vogelschutz i.V.m. hohen Bauwerken sowie umfangreich zum Belang Immissionen (insb. zur fehlenden kumulativen Betrachtung inkl. von Fremdgeräuschen, zu den Berechnungsansätzen des Gutachters, zu den Wirkungen hoher Bauwerke, zu Feuerwerken als seltene Ereignisse). Hinsichtlich der Schutzansprüche wurde dabei auch das denkbare Auseinanderfallen der Eigentumsrechte des Freizeitparks und des zu schützenden Hotels thematisiert.

Die Stadt hat die vorgetragenen Hinweise und Anregungen ausführlich betrachtet und ihre Vorgehensweise nochmals überprüft. Gleiches gilt auch für den Lärmgutachter. Die Begründung wurde hinsichtlich des Belanges der Flugsicherheit dahingehend ergänzt, dass eine konkrete Überprüfung einer möglichen und erforderlichen Befeuernng hoher Anlagen erst im Baugenehmigungsverfahren sinnvoll ist.

Mit einer Aufteilung des Heide Parks in einzelne Bestandteile und der Veräußerung einzelner Grundstücke ist nach dem Informationsstand der Stadt Soltau nicht zu rechnen. Sollte der Park seine Planungen ändern, würde es ihm obliegen, in den abzuschließenden Kaufverträgen Regelungen über die Lösung von Immissionskonflikten zwischen unterschiedlichen Eigentümern und deren Kunden zu treffen. Die heute zum Heide Park gehörenden Betriebsteile Hotel und Holiday Camp sind durch die von den Fahrgeschäften ausgehenden Emissionen vorbelastet. Bei einer solchen Vorbelastung sind die Eigentümer und Nutzer der belasteten Grundstücke und Betriebe in der Geltendmachung von Abwehransprüchen eingeschränkt, solange keine akute Gesundheitsgefährdung festzustellen ist.

Darüber hinaus sah die Stadt die angesprochenen Belange in der Planung angemessen berücksichtigt.

Der Landkreis Heidekreis wies in seiner Stellungnahme auf den Wanderweg Heidschnuckenweg hin, der bei der Planung zu beachten sei. Dies ist erfolgt, indem die Führung des Weges über einen raumordnerischen Vertrag nach § 13 ROG gesichert wurde, da so eine hinreichend flexible, an die parkinternen Entwicklungen angepasste Führung des Heidschnuckenwegs gesichert werden kann. Die Begründung wurde dazu klarstellend ergänzt.

Zudem wies der Landkreis auf Unklarheiten i.V.m. dem Brandschutzstreifen sowie Werbeanlagen hin, die die Stadt Soltau jedoch mit Verweis auf die Ausführungen in der Begründung nicht teilte.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wies auf mögliche Gefahren hin, die Entwurfs-Begründung enthielt dazu jedoch bereits entsprechende Aussagen.

Das Katasteramt wies darauf hin, dass im östlichen Teil des Bebauungsplanes die Abgrenzung des Bebauungsplanes ohne Bezug zu bestehenden Eigentums Grenzen an Hand örtlicher Gegebenheiten festgelegt wurde und dass ein dort gelegener Grenzpunkt nicht eingemessen sei. Die Vermaßung wurde zur Endfassung ergänzt, die Einmessung wurde beauftragt, so dass diesen Belangen nachgekommen werden konnte.

Weitere Stellungnahmen von Behörden oder Trägern öffentlicher Belange oder Nachbarkommunen wurden nicht vorgetragen. Unbenommen dessen wurde die Begründung mit Bezug auf eine rathausinterne Stellungnahme noch zu den Belangen der verkehrlichen Erschließung aktualisiert (Berücksichtigung eines aktuelleren verkehrstechnischen Stellungnahme).

3. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten sind auf der Grundlage des Geltungsbereichs des jeweiligen Bebauungsplans und der damit verfolgten Ziele zu prüfen.

Der vollständige Verzicht auf und die Beibehaltung der Festsetzungen zur Zulässigkeit höherer baulicher Anlagen, also die unregelmäßige Überantwortung an den Einzelfall und die abschließende Regelung, wurden im Interesse der Rechtsklarheit und auf Grund der besonderen gestalterischen Eigenschaften von Freizeitanlagen verworfen. In Zusammenhang mit den Regelungen zur Höhengrenze von baulichen Anlagen bzw. der Eingriffsermittlung wurde intensiv geprüft, ob im Bebauungsplan noch konkretere Festsetzungen vorgenommen werden können. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass dies nicht möglich ist.

In Hinblick auf Alternativen wurde eine andere Baugebietsgliederung und damit zusammenhängend ggf. eine andere Emissionskontingentierung überprüft. Bereits im Zuge der Änderungsverfahren zu den Bebauungsplänen Dittmern Nr. 10 und Wolterdingen Nr. 5 wurde auf Basis gutachterlicher Untersuchungen hierzu eine ausführliche Prüfung vorgenommen. Letztendlich wurden andere Möglichkeiten verworfen, weil die vorliegende Planung i.V.m. den vorliegenden Fakten die Anforderungen des Parks und die Ansprüche der Anwohner bestmöglich miteinander verbindet.

Zusammenstellung:
H&P, Laatzen, 26.07.2016