



Stadt Soltau

**Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 5  
„Heide Park“  
- zweite Änderung -**

**Begründung**

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Soltau von:



H&P Ingenieure  
Laatzen / Soltau

**Stand: SATZUNGSBESCHLUSS**  
§ 10 BauGB

**Inhaltsverzeichnis:**

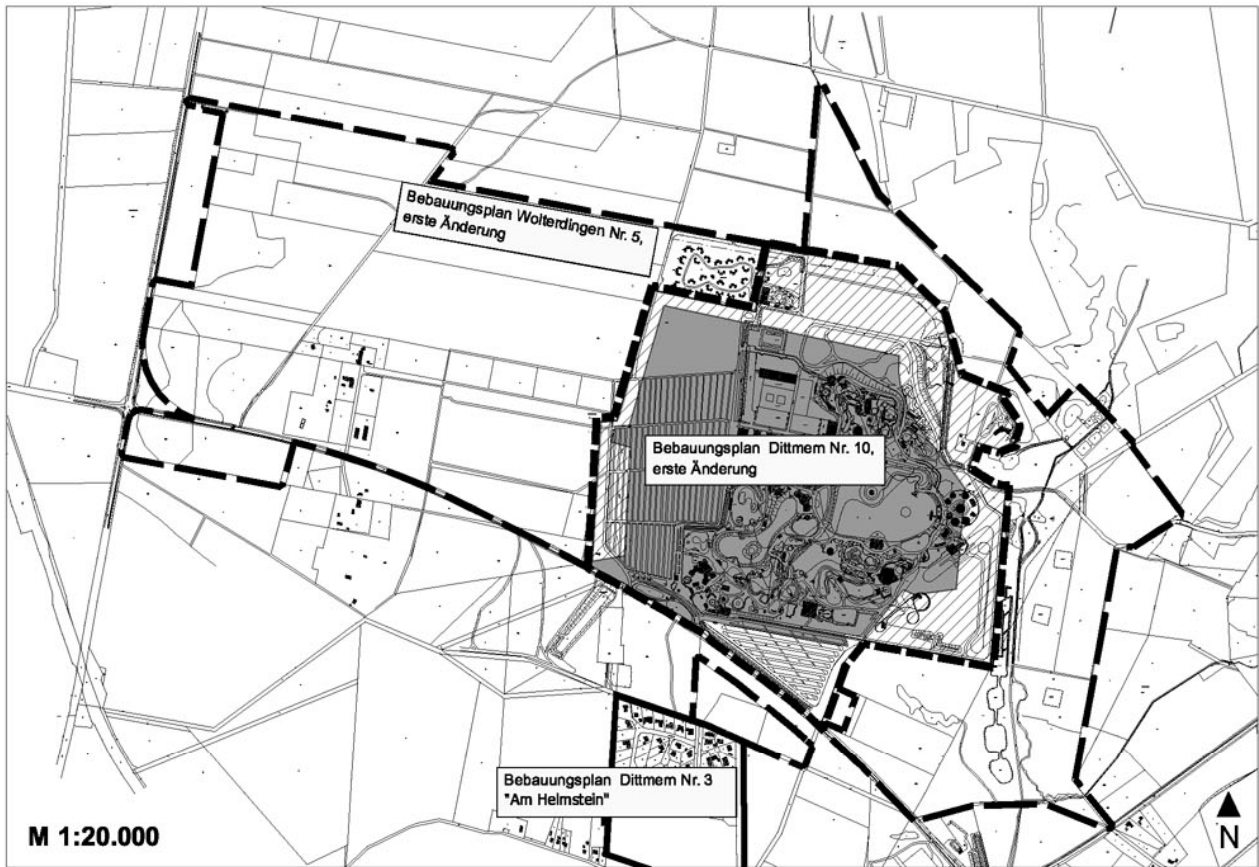
TEIL A:.....	1
1  EINLEITUNG.....	1
2  ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN.....	2
2.1  Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	2
2.2  Raumordnung und Landesplanung .....	2
3  BAUPLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN .....	2
4  NUTZUNGSZULÄSSIGKEITEN - PLANUNGSERFORDERNIS.....	3
5  IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION - PLANUNGSERFORDERNIS .....	3
5.1  Begriffserläuterungen .....	3
5.2  Emissionskontingente: Vereinheitlichung der Festsetzungssystematik .....	4
5.3  Seltene Ereignisse: Ausgangslage / Prüfung des Planungserfordernisses .....	5
5.3.1  Verhältnis der Bebauungspläne zueinander .....	5
5.3.2  Ausgangslage.....	5
5.3.3  Abwägung .....	6
6  UMFANG DER ÄNDERUNGSFESTSETZUNGEN .....	7
6.1  Geltungsbereich.....	7
6.2  Änderungsfestsetzung 1.1.1 / 1.1.2.....	7
6.3  Änderungsfestsetzung 4.03.....	8
6.4  Voraussichtliche Auswirkungen der Neufestsetzung zur Lärmkontingentierung .....	8
TEIL B:.....	9
7  UMWELTBERICHT.....	9
7.1  Inhalte und Ziele der Bebauungsplanänderung .....	9
7.2  Betroffene Schutzgüter, Untersuchungsrahmen und zu erwartende Umweltauswirkungen.....	9
7.3  Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	11
7.4  Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich.....	12
7.5  Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	12
7.6  Technische Verfahren, Regelwerke, Kenntnislücken.....	12
7.7  Überwachung.....	12
7.8  Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	12

TEIL C:.....	13
8 ABWÄGUNG UND BESCHLUSS DER BEGRÜNDUNG .....	13

Redaktioneller Hinweis:

Der Geltungsbereich dieser zweiten Änderung des Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 5 besteht aus zwei Teilbereichen: Änderungsbereich 1 (Baugebiet SO 6 der Freizeitwohnanlage) und Änderungsbereich 2 (Baugebiet SO Zentrum) – siehe Planzeichnung.

## Übersichtsplan: Bauplanungsrechtliche Ausgangslage



**Bebauungsplan Dittmern Nr. 13 mit:**



Teilaufhebung B-Plan Wolterdingen Nr. 5, erste Änderung



Aufhebung B-Plan Dittmern Nr. 10, erste Änderung



Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 5, erste Änderung



Bebauungsplan Dittmern Nr. 3 "Am Helmstein"

## **Teil A:**

### **1 Einleitung**

Die Stadt Soltau hat für die Errichtung des Heide-Parks die am 30. März 1990 und am 30. Oktober 1999 verbindlich gewordenen Bebauungspläne Dittmern Nr. 10 „Freizeitpark“ und Wolterdingen Nr. 5 „Heide Park“ erlassen. Hinsichtlich der Regelungen zum Immissionschutz wurden beide Bebauungspläne mittlerweile geändert. Die jeweiligen ersten Änderungen wurden am 08.06.2007 verbindlich. Beide ersten Änderungen waren Gegenstand von Normenkontrollanträgen vor dem Nds. Oberverwaltungsgericht in Lüneburg, die erfolglos gewesen sind.

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 wurden durch den Bebauungsplan Dittmern Nr. 13 überplant, um für den Freizeitpark die Festsetzungen zusammenzufassen, neu zu ordnen und zu aktualisieren. Alle Gebiete des Freizeitparks sind dann in diesem neuen Bebauungsplan Dittmern Nr. 13 zusammengefasst und festgesetzt.

Für den Bebauungsplan Dittmern Nr. 13 wurden im Herbst 2008 die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB durchgeführt. Planinhalte waren u.a. die Neufassung der Emissionskontingentierung, die in Form immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel schon bisher Gegenstand der vorgenannten ersten Änderungen war. Wegen der Konnexität der Bebauungspläne Wolterdingen Nr. 5 und Dittmern Nr. 13 sollten mit dieser zweiten Änderung des Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 5 die Festsetzungen zum Schallschutz an die Vorgehensweise des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Dittmern Nr. 13 angepasst werden, indem die bisher festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel im Sinne der Systematik der DIN 45691<sup>1</sup> ebenfalls durch Emissionskontingente ersetzt werden.

Alle Sondergebiete der Freizeitwohnanlage verbleiben auch nach dieser zweiten Änderung in dem Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 5.

Die darüber hinausgehenden weiteren (zeichnerischen und textlichen) Planinhalte des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 5 i.d.F. der ersten Änderung bleiben unberührt und gelten unverändert weiter.

Vornehmlicher Anlass dieser zweiten Änderung des Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 5 war die Anpassung der schalltechnischen Festsetzungen an die des neuen Bebauungsplans Dittmern Nr. 13. Das ist nach Auffassung der Stadt Soltau notwendig, damit für beide Teilgebiete des Heide-Parks einheitliche schalltechnische Beurteilungsgrundlagen gelten, so dass es insbesondere für die maßgebliche schutzwürdige Umgebung auch in Zukunft rechtssichere und eindeutige Lärmschutzregelungen gibt. Betreffs der zulässigen Nutzungen für die Sondergebiete 1 bis 9 der Freizeitwohnanlage wurde außerdem eine Ergänzung vorgenommen, die ausschließlich das Sondergebiet 6 betrifft: Hier sollten unter Bezug auf den entsprechenden Beschluss des Rates der Stadt Soltau vom 18.06.2015 zusätzlich Mitarbeiterwohnungen zulässig sein.

Zu beiden Planverfahren wurden die Planentwürfe parallel öffentlich ausgelegt und parallel als Satzungen beschlossen, womit das Ziel der Stadt Soltau, auch in Zukunft einheitliche Festsetzungen zum Lärmschutz sicherzustellen, erreicht werden konnte.

In den Abschnitten 4 und 5 dieser Begründung findet sich neben einer ausführlicheren Darlegung des Planungserfordernisses eine Erläuterung der verwendeten Begrifflichkeiten der Immissionsschutzplanung.

---

<sup>1</sup> DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Dez. 2006, Beuth Verlag GmbH, Berlin

Maßgebend für das Verfahren ist das Baugesetzbuch, BauGB, vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung.

## **2 Übergeordnete Planungsvorgaben**

### **2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst textliche Festsetzungen als Ergänzung zu den rechtswirksamen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 5 i.d.F. der ersten Änderung. Die Art der baulichen Nutzung wird lediglich für das Baugebiet SO 6 untergeordnet ergänzt. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unangestastet.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Soltau, für den Bereich des Heide-Parks, letztmalig geändert durch die 29. Änderung, stellt für das Plangebiet Sonderbaufläche „Freizeit und Erholung“ dar.

Das bedeutet: Auch unter Berücksichtigung dieser zweiten Änderung ist der Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 5 aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau entwickelt.

### **2.2 Raumordnung und Landesplanung**

Da diese zweite Planänderung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist und die Planänderung keine raumordnerischen Auswirkungen erkennen lässt, bedarf es hier keiner näheren Ausführungen zum Belang Raumordnung und Landesplanung.

## **3 Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen**

Die Sondergebiete des Freizeitparks werden im Bebauungsplan Dittmern Nr. 13 zusammengefasst und festgesetzt. In diesem Zusammenhang werden die Festsetzungen zur Begrenzung des im Freizeitpark zulässigen Lärms an den mittlerweile geltenden Stand der Normung und Rechtsprechung angepasst.

Die Sondergebiete der Freizeitwohnanlage liegen alle im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 5, erste Änderung. Der Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 5 i.d.F. der ersten Änderung setzt eine sog. „Freizeitwohnanlage“ fest, ein Komplex von ca. 1.000 Ferienhäusern, eingebettet in großzügige Frei- und Waldflächen. Die Sondergebiete 1 bis 9 der Freizeitwohnanlage dienen vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen für das Freizeitwohnen. Zulässig sind z.B. Ferienhäuser sowie erforderliche Erschließungs- und Nebenanlagen.

Die Umsetzung dieser Festsetzung ist in mehreren Bauabschnitten vorgesehen und hat mit dem Holiday Camp begonnen, das ca. 80 Holzhäuser in verschiedenen Größen für ca. 500 Personen umfasst und seit seiner Eröffnung im Jahre 2005 dauerhaft sehr gut ausgelastet ist. Bestandteil der Freizeitwohnanlage ist das unmittelbar an die Sondergebiete des Freizeitparks angrenzende Sondergebiet „Zentrum“, in dem dieses Holiday Camp liegt. Dort sind außerdem zentrale Einrichtungen und weitere Beherbergungseinrichtungen zulässig, wie sie für eine Freizeitwohnanlage üblich sind. Dort sind auch jetzt schon Wohnungen für Mitarbeiter zulässig.

Im Sondergebiet SO 6 sind derzeit bereits veraltete Mitarbeiterwohnungen vorhanden. Der Heide-Park möchte an diesem Standort für diesen Zweck moderne Ersatzgebäude schaffen. Hierfür ist eine Anpassung des Kataloges zulässiger Nutzungen erforderlich, siehe näher folgender Abschnitt 4.

Allein das Sondergebiet Zentrum ist von seiner Zweckbestimmung her als für die Umgebung erhebliche Lärmquelle anzusehen. Für dieses Sondergebiet gelten entsprechende Festsetzungen, die unter Nr. 4.03 den dort zulässigen Lärm begrenzen. Diese textlichen Regelungen sollten an die für den Freizeitpark gemäß Bebauungsplan Dittmern Nr. 13 angepasst werden, siehe näher folgender Abschnitt 5.

#### **4 Nutzungszulässigkeiten - Planungserfordernis**

Der Katalog der zulässigen Nutzungen für die Freizeitwohnanlage, Sondergebiete 1 bis 9, umfasst Einrichtungen für das Freizeitwohnen, z.B. Ferienhäuser, und die dazugehörigen Nebenanlagen, siehe textliche Festsetzung 1.1.1. Dazu erfolgt in der textlichen Festsetzung 1.1.2 eine Konkretisierung dahingehend, dass die Sondergebiete dem Gewerbe zur mietweisen Überlassung von Unterkünften für den vorübergehenden Aufenthalt an einen wechselnden Personenkreis dienen.

Seit mehreren Jahren schon besteht seitens des Heide-Parks der Wunsch, die nicht mehr zeitgemäßen, teilweise in einem Containerdorf untergebrachten, teilweise veralteten, Wohnungen für saisonale Kräfte zu erneuern. Hierfür wurde nunmehr seitens der Konzernzentrale auch die Budgetierungsfreigabe erteilt, so dass die Planungen konkret werden konnten (Anlass der Planung).

Die zweite Änderung des Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 5 wurde um die untergeordnete Zulässigkeit von Mitarbeiterwohnungen ergänzt – und zwar räumlich begrenzt für den Bereich SO 6. Dies hat der Rat der Stadt Soltau in seiner Sitzung am 18.06.2015 beschlossen.

Sämtliche weiteren Regelungen zur Zulässigkeit baulicher Anlagen blieben unberührt und sind weiterhin unverändert gültig.

#### **5 Immissionsschutzrechtliche Ausgangssituation - Planungserfordernis**

##### **5.1 Begriffserläuterungen**

Verkehrslärm: Verkehrslärm ist der Lärm, der durch Fahrzeuge auf öffentlichen Verkehrswegen entsteht.

Gewerbelärm: Der von den Sondergebieten des Freizeitparks ausgehende Lärm setzt sich aus unterschiedlichen Quellen zusammen. Zu nennen sind insbesondere der Lärm der Fahrgeschäfte, der Lärm der Besucher des Freizeitparks (insbesondere in den Fahrgeschäften), Lautsprecherlärm, Betriebslärm (z.B. Reinigungsarbeiten und Unterhaltungsmaßnahmen), Fahrzeugbewegungen auf dem Gelände.

Das alles ist Gewerbelärm, der sich nach der TA Lärm beurteilt. Für den Lärm der Sondergebiete der Freizeitwohnanlage, Sondergebiet Zentrum, gilt das entsprechend.

Emissionskontingent: Der Begriff löste mit der DIN 45691 (Dez. 2006) den synonymen Begriff „immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel“ ab. Es handelt sich um einen Emissionswert. Er bezeichnet den Pegel der Schallleistung, der bei gleichmäßiger Verteilung und ungehinderter Abstrahlung und ungehinderter, verlustloser Schallausbreitung je Quadratmeter höchstens abgestrahlt werden darf. Die Höhe des Schallleistungspegels wird aus dem Planwert geeigneter Immissionsorte errechnet. Die Emissionskontingente werden so festgelegt, dass der Planwert an keinem der Immissionsorte durch die einwirkenden Geräusche aller Betriebe und Anlagen im Plangebiet überschritten wird. In der Rechtsprechung ist geklärt, dass das Emissionskontingent / der immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel ein zulässiger Maßstab für das Emissionsverhalten eines Betriebes

oder einer Anlage ist, der als Eigenschaft im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann.

Seltene Ereignisse: Seltene Ereignisse sind in der TA Lärm bestimmt. Danach sind jährlich bis zu zehn seltene Ereignisse zulässig. Die genannte Anzahl bezieht sich dabei auf den jeweiligen Immissionsort, auf den die erhöhten Immissionen einwirken, unabhängig davon, wer Verursacher der Immissionen ist. Die TA Lärm macht dabei keinen Unterschied zwischen einzelnen Lärmarten. Die niedersächsische Freizeitlärmrichtlinie i.V.m. der TA Lärm lässt im Jahr sogar maximal 18 Veranstaltungen zu, wenn es sich ausdrücklich um Freizeitlärm handelt.

Die seltenen Ereignisse der Vergangenheit, die im Freizeitpark stattfanden, waren ausschließlich Ereignisse, die unter die erweiterten Bestimmungen der Freizeitlärmrichtlinie fielen.

Seltene Ereignisse bedeuten, dass diese die für betroffene schutzwürdige Nutzungen anzuwendenden Immissionsrichtwerte überschreiten dürfen<sup>2</sup>.

Da die Anzahl der zulässigen seltenen Ereignisse vom Verursacher unabhängig ist, können darunter fallende Veranstaltungen beispielsweise vom Heide Park Resort ausgehen, genauso wie sie in der Umgebung stattfinden können (exemplarisch genannt seien mögliche Schützenfeste, Feuerwerke, Straßenfeste, o.ä.). Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte darf sich unabhängig vom Schutzanspruch des Gebietes auf maximal 70/55 dB(A) tags/nachts belaufen.

Grundsätzlich gilt, dass unter Bezugnahme auf die Regelungen für sog. Seltene Ereignisse z.B. laute Veranstaltungen die sonst geltenden Immissionsrichtwerte maßgebender Immissionspunkte erheblich überschreiten dürfen, wenn die auf den jeweiligen Immissionsort einwirkenden Ereignisse die Zahl von 18 pro Jahr nicht überschreiten, insofern nach der Norm „selten“ sind. Bauleitplanerische Regelungen müssen insoweit im Allgemeinen nicht getroffen werden.

## **5.2 Emissionskontingente: Vereinheitlichung der Festsetzungssystematik**

Erhebliche Lärmquellen sind im Sondergebiet SO „Zentrum“ bisher nicht vorhanden. Der Katalog der dort zulässigen Nutzungen umfasst jedoch durchaus Nutzungen, die mit erheblichem Lärm verbunden sein können. Die Regelung des dort zulässigen Lärms bleibt daher weiterhin erforderlich.

Somit beabsichtigte Stadt Soltau mit der hier vorliegenden zweiten Änderung des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 5 die den generellen Schallschutz betreffenden Festsetzungen den Regelungen und Anwendungsbedingungen des in Aufstellung befindlichen angrenzenden Bebauungsplanes Dittmern Nr. 13 anzupassen, ohne dass sich daraus neue Auswirkungen ergeben, die über die bisherigen hinausgehen. Das heißt, dass die in Punkt 4.03 der textlichen Festsetzungen enthaltenen flächenbezogenen Schalleistungspegel im Sinne der Systematik der DIN 45691 durch sog. Emissionskontingente ersetzt werden sollen, verbunden mit entsprechenden Vorgaben zu deren Handhabung.

---

<sup>2</sup> Die Immissionsrichtwerte entsprechen den Vorgaben der TA Lärm, siehe dort Abschnitt 6.1, und betragen tags / nachts:

in Gewerbegebieten:	65/50 dB(A)
in Mischgebieten:	60/45 dB(A)
in allg. Wohngebieten:	55/40 dB(A)
in reinen Wohngebieten:	50/35 dB(A).



Wegen der Konexität der Bebauungspläne sollen somit mit dieser zweiten Änderung des Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 5 die Festsetzungen zum Schallschutz an die Vorgehensweise des Bebauungsplanes Dittmern Nr. 13 angepasst werden.

### **5.3 Seltene Ereignisse: Ausgangslage / Prüfung des Planungserfordernisses**

#### **5.3.1 Verhältnis der Bebauungspläne zueinander**

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Dittmern Nr. 13 und des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 5 i.d.F. der ersten Änderung grenzen unmittelbar aneinander an, siehe Abschnitt 3. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Dittmern Nr. 13 wurden überdies einige Sondergebietsflächen des Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 5 überplant, d.h. in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Dittmern Nr. 13 übernommen.

In der Vergangenheit bedurften einige auf den Flächen des Heide-Parks, im Bereich des Bebauungsplanes Dittmern Nr. 13, stattfindende Musikveranstaltungen einer Inanspruchnahme der Regelungen zu sog. Seltenen Ereignissen. Mit Blick auf den Nutzungskatalog der Sondergebiete „Freizeitpark 1“ und „Freizeitpark 2“ des Bebauungsplans Dittmern Nr. 13, der u.a. „Veranstaltungsflächen, die auch selbständig, ohne funktionellen Bezug zum Freizeitpark, genutzt werden können“, zulässt, kann dieses auch künftig nicht ausgeschlossen werden.

Die aus diesen organisierten - und insofern gemäß der Erfahrungen der Vergangenheit einer gewissen Regelmäßigkeit unterliegenden - Seltenen Ereignissen resultierenden immissionsseitigen Auswirkungen sind in die Abwägung zu diesem Bebauungsplan einzubeziehen, da sie sich auf den Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 5 auswirken.

Hingegen sieht der Zulässigkeitskatalog des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 5 i.d.F. der ersten Änderung Veranstaltungsflächen oder ähnliche Nutzungen / Nutzungsvoraussetzungen nicht explizit vor. Zwar beinhaltet der Bebauungsplan die abstrakte Möglichkeit eines „Seltenen Ereignisses“, so wie dieses auch an vielen Orten in der Umgebung des Heide Park Resorts auftreten kann (exemplarisch genannt seien nochmals ein Feuerwerk oder ein Straßenfest). Aber das Erfordernis, sich mit im Geltungsbereich Wolterdingen Nr. 5 ggf. stattfindenden Seltenen Ereignissen (z.B. der Frage einer möglichen Regulierung von Anzahl oder Lautstärke) im Rahmen dieser zweiten Änderung näher zu befassen, ist mangels konkreter Nutzungszulässigkeiten nicht gegeben.

#### **5.3.2 Ausgangslage**

Veranstaltungen, die im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Dittmern Nr. 13 stattfinden können und unter dem Aspekt des Lärmschutzes nach der Freizeitlärmrichtlinie die Regelungen zu sog. Seltenen Ereignissen in Anspruch nehmen, sind ein Teil des Angebotes des Heide-Parks. Sie werden intensiv beworben und begründen für einen Teil der Gäste sogar die Nutzung der Übernachtungsangebote vor Ort. Dies soll auch weiterhin so sein.

Die bisher dokumentierten Veranstaltungen, die im Heide-Park die Privilegien für Seltene Ereignisse in Anspruch nehmen, halten jedoch nachweislich die Grenzen ein, die für schutzwürdige Nutzungen in der Umgebung des Gebietes des Heide-Parks gelten. Das betrifft insbesondere auch die dem Park am nächsten gelegene Siedlung Friedrichseck. Das betrifft aber auch den Campingplatz Auf dem Simpel, die Siedlung Drögenheide oder weitere Wohnnutzungen im Außenbereich (z.B. Deimern, Harmelingen, Heidenhof, Grüne Aue).

Es liegt jedoch auf der Hand, dass bei Einhaltung der Werte für die o.g. entfernteren Immissionsorte die dem jeweiligen Veranstaltungsort näher gelegenen Gebiete des Heide-Parks selbst - siehe zu empfindlichen Nutzungen genauer Umweltbericht, Abschnitt 6.2 - höher

belastet werden, weil bei der Betroffenheitsprüfung allein auf den begründeten Schutzanspruch außerhalb beider Bebauungspläne gelegener Flächen abgestellt wird.

Die Einhaltung der für Seltene Ereignisse anwendbaren Immissionsrichtwerte von 70/55 dB(A) tags/nachts für die Umgebung muss auch künftig zwingend sicher gestellt sein. Die TA Lärm fordert außerdem Maßnahmen zur Lärminderung im Sinne einer Optimierung der Immissionssituation ein. Dies ist Voraussetzung für eine Genehmigung etwaiger Veranstaltungen, z.B. nach den Bestimmungen der Nds. Bauordnung, NBauO, oder / und der Versammlungsstättenverordnung.

Das bedeutet, dass ein Vorhaben als seltenes Ereignis diesen Richtwerten als Maximum unterworfen ist, es auf die Ausschöpfung dieser Höchstwerte aber nur dann einen Anspruch hat, wenn zuvor Maßnahmen zur Lärminderung und zur Lärmvermeidung berücksichtigt werden und der dann unvermeidbare Lärm nicht weiter zu mindern ist.

In Kenntnis der geschilderten Ausgangslage hat der Heide-Park dazu eindeutig erklärt, jedwede Veranstaltungsnutzung (wie auch sonstige Nutzungen und Aktivitäten) dergestalt zu organisieren, dass auch innergebietsmäßig ein größtmögliches Maß an Rücksicht genommen wird und vermeidbarer Lärm auch vermieden wird.

Auch hierfür sind von Fall zu Fall entsprechende organisatorische Maßnahmen erforderlich, die dann im Zuge der Zulassung der Veranstaltung vorgeschlagen und im Rahmen der Genehmigung verbindlich werden. Dies ist nach Aussagen des Lärmgutachters des Heide-Parks (Ing.-Büro AiR, Hannover, Herr Achelpöhler) generell möglich. Die Ausgestaltung ist Sache des konkreten Einzelfalls und des Genehmigungsverfahrens. Dass das dem Einzelfall überlassen bleiben soll, möge daran deutlich werden, dass bereits der Standort und die Ausrichtung einer Lärmquelle für die Auswirkungen des Freizeitlärms auf einen konkreten Schutzort maßgeblich sind.

Das bedeutet aber auch, dass die Genehmigungsbehörde bisher innergebietsmäßig anzusprechende Beherbergungsangebote für den vorübergehenden Aufenthalt (Holiday-Camp, Hotel Port Royal) nicht wie übliche außergebietsmäßige „Dritte“ (analog z.B. Friedrichseck) behandeln musste.

### **5.3.3 Abwägung**

Die genannten Nutzungen sind nicht nur räumlich, sondern auch strukturell Bestandteil des Heide-Parks und insofern in Bezug auf mögliche Immissionen unter Berücksichtigung ihrer Besonderheiten Gegenstand der Abwägung.

Der Großteil der Besucher hat sich auf die erhöhten Immissionen zum Zeitpunkt von bestimmten Veranstaltungen eingestellt bzw. kann und muss sich in Kenntnis der Besonderheiten des Heide-Parks entsprechend einrichten, wenn er diesen besucht. Für den hier gegenständlichen Bebauungsplan Nr. 5 betrifft dies heute vor allem das Baugebiet Zentrum, in dem sich das Holiday-Camp befindet. Insbesondere hier geht die Stadt davon aus, dass die sich dort vorübergehend aufhaltenden Gäste die Lärmimmissionen nicht nur billigend in Kauf nehmen, sondern möglicherweise bewusst eine Entscheidung zu Gunsten eines Übernachtungsaufenthalts in den Beherbergungsangeboten des Heide-Parks zum Zeitpunkt einer dieser öffentlich angekündigten und beworbenen Sonderveranstaltungen getroffen haben.

Die Stadt räumt daher bei der gebotenen Abwägung den Belangen des Heide-Parks an der Durchführung von immissionsintensiveren Seltenen Ereignissen den Vorrang vor den Belangen möglicher Übernachtungsgäste ein, begründet darin:

1. dass die Zahl der als sog. seltene Ereignisse zu beurteilenden Sonderveranstaltungen von vornherein (gemäß TA Lärm) beschränkt ist,

2. die TA Lärm für Seltene Ereignisse jedwede mögliche Maßnahme zur Lärmminde-  
rung ohnehin voraussetzt und es in der Hand des Veranstalters liegt, organisierend  
und regulierend einzugreifen und
3. im Falle einer möglichen künftigen Betroffenheit weiterer externer Immissionspunkte  
(die bisher als Resort-intern anzusprechen waren) entsprechende Maßnahmen /  
Restriktionen im Zuge der erforderlichen Veranstaltungsgenehmigung durch die Auf-  
sichtsbehörde erlassen werden können, die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte  
für Seltene Ereignisse sicherstellen.

Dem entsprechend bedarf es keiner Festsetzungen (etwa passiven Schallschutzes), mit de-  
nen auf den Lärm seltener Ereignisse zum Schutz derjenigen reagiert wird, die sich hier vor-  
übergehend aufhalten. Wie oben ausgeführt, trifft der Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 5  
selbst für die Teilgebiete der Freizeitwohnanlage auch in der Fassung der zweiten Änderung  
keine Festsetzungen, die Vorhaben für das Abhalten seltener Ereignisse ausdrücklich zulassen.

## **6 Umfang der Änderungsfestsetzungen**

### **6.1 Geltungsbereich**

Die Ergänzung der Nutzungszulässigkeiten, TF 1.1.1 und 1.1.2, betrifft ausschließlich das  
Sondergebiet 6 der Freizeitwohnanlage.

Die Lärmkontingentierung, TF 4.03, ist ausschließlich dem Sondergebiet SO „Zentrum“ zu-  
geordnet.

### **6.2 Änderungsfestsetzung 1.1.1 / 1.1.2**

Die Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr.1.1.1 lautet: „Im Sondergebiet SO 6 sind zu-  
sätzlich Wohnungen für Mitarbeiter des Heide-Parks, die den übrigen Nutzungen des Bau-  
gebietes SO 6 gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind zulässig“.

TF 1.1.2 stellt ergänzend klar, dass die Formulierungen zum vorübergehenden Aufenthalt  
und wechselnden Personenkreis, die sich auf TF 1.1.1 beziehen, natürlich für Mitarbeiter-  
wohnungen nicht gelten (können).

Gemäß der Ausführungen in Abschnitt 4 erfolgt damit die bauplanungsrechtliche Absiche-  
rung der bereits per Befreiung genehmigten Mitarbeiterwohnungen, vornehmlich für Saison-  
kräfte. Damit können die dringend erforderlichen zeitgemäßen Unterkünfte geschaffen wer-  
den.

Die Zulässigkeit von Mitarbeiterwohnungen begründet sich im großen Umfang an Saisonper-  
sonal, das der Park einsetzt und das in der Regel nicht aus dem näheren räumlichen Umfeld  
des Parks kommt und daher untergebracht werden muss. Die diesbezügliche „Standardfor-  
mulierung“ gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für Gewerbegebiete war daher hier nicht hinrei-  
chend und wurde weiter gefasst. Ein Bedarf zur Unterbringung von Betriebsinhabern oder  
Betriebsleitern ist hier - im Gegensatz zum Bebauungsplan Dittmern Nr. 13 – außerdem nicht  
gegeben.

Hinsichtlich der Lage der Unterkünfte wurde nach parkinternen Diskussionen das Sonderge-  
biet SO 6 gewählt, weil dieses einen hinreichenden Abstand zu den Sondergebieten des  
Freizeitparks mit den emissionsintensiveren Hauptnutzungen hat, andererseits aber nicht zu  
weit davon entfernt liegt, und weil es sich um eine dort vorhandene Nutzung handelt. Die  
Zulässigkeit von Mitarbeiterwohnungen lässt keine Beeinträchtigungen hinsichtlich der Reali-  
sierung der Freizeitwohnanlage erkennen, die Mitarbeiterwohnungen lassen sich strukturell

wie baulich-gestalterisch integrieren. Analog des Schutzanspruchs der zulässigen Ferienhäuser besteht auch für Mitarbeiterwohnungen eine Vereinbarkeit in Bezug auf die Lärmimmissionen der Kreisstraße K 9 und des Freizeitparks.

Einer weiteren klarstellenden betrieblichen Zuordnung bedarf es in der textlichen Formulierung nicht, da dies aus dem Begriff „Mitarbeiter“-Wohnung hinreichend deutlich wird. Um den Gebietscharakter zu wahren, darf der Umfang der Mitarbeiterwohnungen 50% der im Baugebiet SO 6 zulässigen Grundfläche nicht überschreiten.

Unverändert bleibt die Vorgabe von max. 1.000 Ferienwohnungen, die im Gesamtgebiet SO 1 bis SO 9 zulässig sind, siehe textliche Festsetzung 1.1.3. Deren Realisierung muss dann die Mitarbeiterwohnungen in Hinblick auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen. Dieses bleibt unverändert inkl. der festgesetzten Höhenvorgabe von 11,5 m, vgl. textliche Festsetzung 1.1.4.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insofern nicht erkennbar. Die max. zulässige Versiegelung bleibt gleich.

### **6.3 Änderungsfestsetzung 4.03**

Wie für die beiden Verfahren zur ersten Änderung ließ die Stadt Soltau auch zum Bebauungsplan Dittmern Nr. 13 eine lärmtechnische Untersuchung von einem unabhängigen Sachverständigen, hier: Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, ausarbeiten, ebenso existieren gutachterliche Aussagen zum Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 5. Maßgebend für dieses Änderungsverfahren ist das „Schalltechnische Gutachten zur Änderung des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 5 der Stadt Soltau“, Büro BMH, Garbsen.

Hinsichtlich der Regelungen zum Immissionsschutz wurde mit dieser Änderung eine Anpassung an die künftige Regelungssystematik des Bebauungsplanes Dittmern Nr. 13 vorgenommen. Mit den entsprechenden textlichen Festsetzungen wurde aktuellen Erkenntnissen der Rechtsprechung und eines rechtswirksamen, aber auch flexiblen Immissionsschutzes Genüge getan, indem insbesondere das Verfahren nach DIN 45691 angewendet wird.

Die Berechnungen des Gutachters ergaben, dass die im Gebiet SO Zentrum festzusetzenden Emissionskontingente um rd. 2 dB(A) niedriger sind als die bisher festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel. Da die durch das Sondergebiet Zentrum verursachten Geräuschimmissionen jedoch auch in den hierdurch am stärksten betroffenen Aufpunkten gegenüber den Immissionseinflüssen des Bebauungsplanes Dittmern Nr. 13 von untergeordneter Bedeutung sind, zeigen bereits überschlägige Berechnungen, dass die bisher festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von den genannten Werten her als Emissionskontingente übernommen werden können.

Mit Blick auf die umgebenden Nutzungen und die dort zu erwartenden Immissionen ergeben sich dementsprechend keine Änderungen.

### **6.4 Voraussichtliche Auswirkungen der Neufestsetzung zur Lärmkontingentierung**

Im Ergebnis sichert die Planänderung /-aufstellung wie bisher auch eine vollumfassende Berücksichtigung der Anforderungen an den Schallschutz für schutzbedürftige Nutzungen.

Zudem schafft diese Bebauungsplanänderung Rechtssicherheit in Hinblick auf Inhalt und Anwendbarkeit der immissionsseitigen Nutzungsvorgaben für das Sondergebiet Zentrum in Einklang mit der im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Dittmern Nr. 13 vorgesehenen Neuregelung.

Das vorliegende Gutachten des anerkannten Sachverständigen Dr. Hoppmann, Büro BMH, Garbsen, weist plausibel nach, dass die Änderungsfestsetzung die Belange des Menschen

und seiner Gesundheit mit dem ihm zukommenden Gewicht auch weiterhin berücksichtigt. Es ergeben sich keine neuen Auswirkungen, die über die bisherigen hinausgehen.

## **Teil B:**

### **7 Umweltbericht**

Seit Geltung 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 jeweilige Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

#### **7.1 Inhalte und Ziele der Bebauungsplanänderung**

Mit der Ergänzung der Abschnitte 1.1.1 und 1.1.2 erfolgt eine bauleitplanerische Berücksichtigung erforderlicher zusätzlicher Nutzungen im Sondergebiet SO 6, hier: Mitarbeiterwohnungen. Die Anpassung begründete sich darin, dass die vorhandenen Wohnungen nicht mehr zeitgemäß waren. Anpassungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung oder der Höhenentwicklung waren nicht erforderlich.

Mit der Überarbeitung und Ergänzung von Abschnitt 4.03 der textlichen Festsetzungen erfolgte eine Anpassung und Aktualisierung, die inhaltlich dem Vorgehen des Bebauungsplans Dittmern Nr. 13 entspricht: Statt flächenbezogener Schallleistungspegel wurden für das Sondergebiet Zentrum nunmehr Emissionskontingente gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ festgesetzt. Zudem wurden klarstellende Regelungen und Vorgaben zur Anwendung / Handhabung der Festsetzung getroffen.

Die Stadt Soltau ging zudem davon aus, dass in Verbindung mit den im Freizeitpark, sprich im Bebauungsplan Dittmern Nr. 13, ausdrücklich zugelassenen Nutzungen und Vorhaben auch künftig sog. Seltene Ereignisse stattfinden werden, die die erhöhten Immissionswerte nach TA Lärm in Anspruch nehmen und damit auf die empfindlichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 5 ausstrahlen. Für die hier vorliegende Änderungsplanung des Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 5 galt, dass sich die Stadt Soltau im Wissen um die auch künftig zu erwartenden lärmintensiven Veranstaltungen mit deren Auswirkungen befassen musste.

#### **7.2 Betroffene Schutzgüter, Untersuchungsrahmen und zu erwartende Umweltauswirkungen**

Aus den Anpassungen zu 1.1.1 und 1.1.2 ergeben sich ersichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, die über die bereits im Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 5 i.d.F. der ersten Änderung ermittelten und bewerteten Auswirkungen hinausgehen. Deutlich wird dies aus der Betrachtung der Nullvariante: Bei Verzicht auf die Anpassungen in 1.1.1 und 1.1.2 könnten das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet SO 6 vollständig durch die bisher schon zulässigen Einrichtungen nach 1.1.1 i.V.m. 1.1.2 (vornehmlich Ferienhäuser) ausgenutzt werden.

Auf eine Betrachtung dieser Anpassungen in den folgenden Abschnitten dieses Umweltberichts kann daher verzichtet werden. Es besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf.

Die vorgesehene Änderungs-Festsetzung zu 4.03 betrifft den zulässigen Gewerbelärm und damit folglich das Schutzgut „der Mensch und seine Gesundheit“.

#### Schutzgut Mensch / Gesundheit

Die Änderungsfestsetzungen in Abschnitt 4.03 zu dem im Sondergebiet Zentrum zulässigen Lärm berücksichtigen die geltenden Normen und legen das Beurteilungsverfahren für Vorhaben fest, die nach den Festsetzungen in diesem Baugebiet zulässig sind und mit erheblichem Gewerbelärm verbunden sein können.

Das dazu eingeholte Gutachten des anerkannten Sachverständigen Dr. Hoppmann, Büro BMH, Garbsen, weist plausibel nach, dass diese Änderungsfestsetzungen die Belange des Menschen und seiner Gesundheit mit dem ihm zukommenden Gewicht berücksichtigen können. Insbesondere führt die Änderungsfestsetzung dazu, dass - unverändert - die Schutzansprüche in der Umgebung vorhandener Nutzungen in vollem Umfang berücksichtigt bleiben. Weiterer Untersuchungsbedarf dazu bestand nicht.

Zu den sog. Seltenen Ereignissen gilt im Übrigen: Bei Einhaltung der Werte für Seltene Ereignisse an den entfernteren Immissionsorten außerhalb des Parks können die dem jeweiligen Veranstaltungsort näher gelegenen Gebiete des Heide-Parks selbst höher belastet werden. Konkret wurden die für sog. Seltene Ereignisse zulässigen Immissionswerte z.B. im Holiday-Camp zum Teil überschritten. Ebenso wurde eine solche Überschreitung auf Teilflächen der bisher nicht errichteten Freizeitwohnanlage sowie im SO Zentrum des Bebauungsplans Nr. 5 rechnerisch durch den Fachgutachter ermittelt.

Im SO Zentrum sind neben einer Vielzahl lärmunempfindlicher Nutzungen (z.B. Angebote für Freizeitaktivitäten, dem Park dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen) Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig, ebenso Einrichtungen zur mietweisen Überlassung von Unterkünften für den vorübergehenden Aufenthalt eines wechselnden Personenkreises sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

In den Sondergebieten 1 bis 9 der Freizeitwohnanlage sind vorwiegend Einzelhäuser zulässig, die dem Freizeitwohnen dienen, z.B. Ferienhäuser, hier ebenfalls zur mietweisen Überlassung für den vorübergehenden Aufenthalt eines wechselnden Personenkreises.

Bei Fortsetzung der bisher ausgeübten Praxis zur Durchführung von Veranstaltungen im Freizeitpark kann im jeweiligen konkreten Einzelfall eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung innerhalb des Resorts insgesamt nicht ausgeschlossen werden.

Die (im Geltungsbereich des Bebauungsplans Dittmern Nr. 13) dokumentierten Seltenen Ereignisse belegen allerdings, dass das Abhalten solcher Veranstaltungen möglich ist, ohne dass die dafür geltenden Richtwerte für die Umgebung des Heide-Parks überschritten werden. Insbesondere gilt das für die am nächsten gelegene und mit der Festsetzung als Reines Wohngebiet den höchsten Schutzanspruch in der Umgebung genießende Siedlung Friedrichseck. Die dokumentierten Seltenen Ereignisse belegen außerdem, dass die Veranstalter Lärminderung und Lärmvermeidung tatsächlich auch betreiben und dass auch nicht in jedem Fall die Richtwerte erreicht wurden.

#### Europäische oder sonstige Schutzgebiete

Der Heide-Park liegt im Naturpark Lüneburger Heide. Nordöstlich des Plangebietes liegt das Naturschutzgebiet (NSG) Ehbläcksmoor. Vom westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 5 liegt das NSG rund 500 m entfernt. In einer Entfernung von rund 850 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.

Schutzzweck des Naturschutzgebietes Ehbläcksmoor ist der Schutz bestimmter Pflanzen. Insofern ist eine erhebliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Für das NSG Lüneburger Heide gilt dies allein schon aufgrund der Entfernung.

Die geplante Neuregelung des im Gebiet SO „Zentrum“ zulässigen Lärms führt zu keiner Änderung des auf die Umgebung einwirkenden Lärms.

Sonstige Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

#### Schutzgüter Tiere und Pflanzen / Artenschutz

Auf die infolge der Emissionskontingente im Bebauungsplan Dittmern Nr. 13 sichergestellten Reduzierung der Immissionen der „Regelnutzung“ des Freizeitparks wird hingewiesen. Damit kann gewährleistet werden, dass im unmittelbaren räumlichen Nahbereich des Parks bereits Immissionen von ca. 60 dB(A) eingehalten werden.

Dass temporäre Überschreitungen durch sog. Seltene Ereignisse Beeinträchtigungen von Tieren nach sich ziehen, ist - soweit diesseitig bekannt - nicht belegt. Die Stadt Soltau geht davon aus, dass diesbezüglich keine planungsrelevante Erheblichkeit besteht, auch mit Blick auf andere Sonderveranstaltungen außerhalb der Bauleitplanung des Heide-Parks, so z.B. der (mittlerweile eingestellte) Schießbetrieb des Schießstandes Grüne Aue oder andere Feste und Aktivitäten.

#### Schutzgüter Boden und Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter

Die genannten Schutzgüter sind durch die Festsetzungen dieses Verfahrens zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 5 nicht betroffen.

#### Wechselwirkungen

Einzelne Schutzgüter können mit dem Schutzgut „der Mensch und seine Gesundheit“ in Wechselbeziehungen stehen. Der Begriff Wechselwirkungen umfasst dabei die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Ein Eingriff in den einen Umweltbelang kann somit auch (in-)direkte Auswirkungen auf einen anderen haben. Diese können positiver wie auch negativer Art sein.

Wechselwirkungen sind im Fall dieser zweiten Änderung jedoch nicht erkennbar. Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen der Planung durch Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

#### Zusammenfassende Bewertung

Das Schutzgut Mensch ist gegenüber den bestehenden Regelungen nicht in erheblichem Umfang von der Planänderung betroffen. Aber die Festsetzungen zum Lärmschutz sind auch künftig unverzichtbar.

Mit Blick auf Seltene Ereignisse bedarf es einer näheren Betrachtung der Gesamtsituation im Bebauungsplan Dittmern Nr. 13, da aufgrund der dort zulässigen Nutzungen die als Seltene Ereignisse zu qualifizierenden Veranstaltungen stattfinden.

### **7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Die zum Zeitpunkt der Planaufstellung geplanten Mitarbeiterwohnungen konnten per Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen werden. Eine Festsetzung dient der Rechtsklarheit und bietet dem Park eine Perspektive.

Die Änderung von Abschnitt 4.03 der textlichen Festsetzungen hatte zwar einen im weitesten Sinne redaktionellen Charakter, jedoch schaffte diese Änderung damit einheitliche Regelungen und Herangehensweisen zum Schallschutz bezogen auf die Sondergebiete Zentrum im

Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 5, zweite Änderung, und die Sondergebiete Freizeitpark des Bebauungsplans Dittmern Nr. 13. Die Nicht-Durchführung der Planung hätte mit Blick auf die praktische Anwendbarkeit der Regelungen u.U. zu Problemen bei der Sicherung des Schallschutzanspruches der Umgebung führen können.

#### **7.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich**

Die Festsetzungen zur Begrenzung des im Sondergebiet Zentrum zulässigen Lärms sind erforderlich und sie dienen der Vermeidung unzulässiger Lärmbelastungen schutzwürdiger Nutzungen in der Umgebung. Weitergehende Maßnahmen zur Minderung dieses Lärms aus der Freizeitwohnanlage oder zum Ausgleich sind nicht erforderlich, um den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in der Umgebung zu genügen.

#### **7.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Für die anderweitigen Planungsmöglichkeiten sind die Ziele des Bebauungsplans und dessen Geltungsbereich Ausgangslage. Vor diesem Hintergrund können die in den Kapiteln 4 und 5 dargelegten Ziele dieser Planung nach Auffassung der Stadt Soltau nicht mit anderweitigen Festsetzungen erreicht werden.

#### **7.6 Technische Verfahren, Regelwerke, Kenntnislücken**

Als technische Verfahren in Bezug auf die Regelungen zum Lärmschutz maßgebend sind die Berechnungs- und Ermittlungsmethoden der schalltechnischen Untersuchung. Die angewendeten Regelwerke sowie die Rechenprogramme zur Ermittlung von Immissionsmodellen sind den Gutachten selbst zu entnehmen.

In die Ermittlungen eingeflossen ist eine aktuelle Erhebung der Emissionsdaten des Heide-Parks (Aktualisiertes Gutachten zum Gesamt-Emissionsmodell des Heide-Park Soltau, Ingenieurbüro AiR, Hannover, April 2010), welches denkbare künftige Entwicklungen berücksichtigt und bewertet, sowie eine Immissionsprognose desselben Büros zur Lärmsituation für eine musikalische Open-Air-Großveranstaltung auf der Veranstaltungsfläche des Heide Park Resorts vom 24.07.2012.

Kenntnislücken sind nicht erkennbar.

#### **7.7 Überwachung**

Die Überwachung der Einhaltung der Änderungsfestsetzungen obliegt der zuständigen Immissionsschutzbehörde, in der Regel also dem Landkreis Heidekreis.

Unabhängig davon führt der Heide-Park nach Kenntnis der Stadt Soltau als freiwillige Maßnahme im eigenen Interesse eigene Bestandsaufnahmen und lärmtechnische Messungen durch, um die Einhaltung der Festsetzungen der Bebauungspläne zu kontrollieren und Betriebsabläufe und Fahrgeschäfte im Sinne der Lärmvermeidung und -minimierung zu steuern. Der Park stellte der Stadt Soltau seine Messergebnisse zur Verfügung. Diese wurden in dem zu dieser Bebauungsplanänderung eingeholten schalltechnischen Gutachten ausgewertet.

#### **7.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

In engem Kontext zu den lärmtechnischen Regelungen des angrenzenden, ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Dittmern Nr. 13 wurde eine Aktualisierung der Regelungen zum Immissionsschutz vorgenommen. Die dazu vorliegenden gutachterlichen Aussagen weisen plausibel nach, dass die Änderungsfestsetzung die Belange des Menschen und seiner Gesundheit mit dem ihm zukommenden Gewicht berücksichtigen kann.



Ordnungsgemäße seltene Ereignisse sind im Freizeitpark üblich und wirken in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 5 hinein. Sie können im konkreten Einzelfall zu entsprechender Lärmbelastung führen. Betroffen sind Beherbergungsangebote für den vorübergehenden Aufenthalt. Nach den Bestimmungen der TA Lärm in Verbindung mit der Nds. Freizeitlärmrichtlinie sind dazu keine Festsetzungen in diesem Bebauungsplan erforderlich.

Außer dem angesprochenen Schutzgut Mensch sind weitere Schutzgüter von der Planänderung zu Abschnitt 4.03 nicht betroffen.

Die Anpassungen in den Abschnitt 1.1.1 / 1.1.2 haben keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange.

## **Teil C:**

### **8 Abwägung und Beschluss der Begründung**

#### Abwägung

Im Zuge der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bezogen sich ausweislich der jeweiligen Betreffzeilen zwei Stellungnahmen privater Einwanderheber auf das hier vorliegende Änderungsverfahren. Inhaltlich sprachen beide Stellungnahmen jedoch eindeutig den parallel in Auslage befindlichen Bebauungsplan Dittmern Nr. 13 an. Die beiden genannten Stellungnahmen wurden daher in der Abwägung zum Bebauungsplan Dittmern Nr. 13 entsprechend gewürdigt. Die abschließende Fassung zum Satzungsbeschluss entspricht daher vollständig der Entwurfsfassung.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB keine Anregungen oder Hinweise zum Verfahren vorgebracht.

#### Beschlussfassung

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 25.08.2016 den Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 5 „Heide Park“, zweite Änderung, als Satzung und die dazugehörige Begründung beschlossen.

Soltau, den 19.09.2016

gez. Helge Röbbert  
Bürgermeister

Die Begründung und der Umweltbericht wurden ausgearbeitet von der  
H&P Ingenieure GbR

Albert-Schweitzer-Straße 1, 30880 Laatzten  
in Zusammenarbeit mit der Fachgruppe 61 der Stadt Soltau.

Laatzten, den 06.09.2016

gez. Gerd Schneider  
Planverfasser