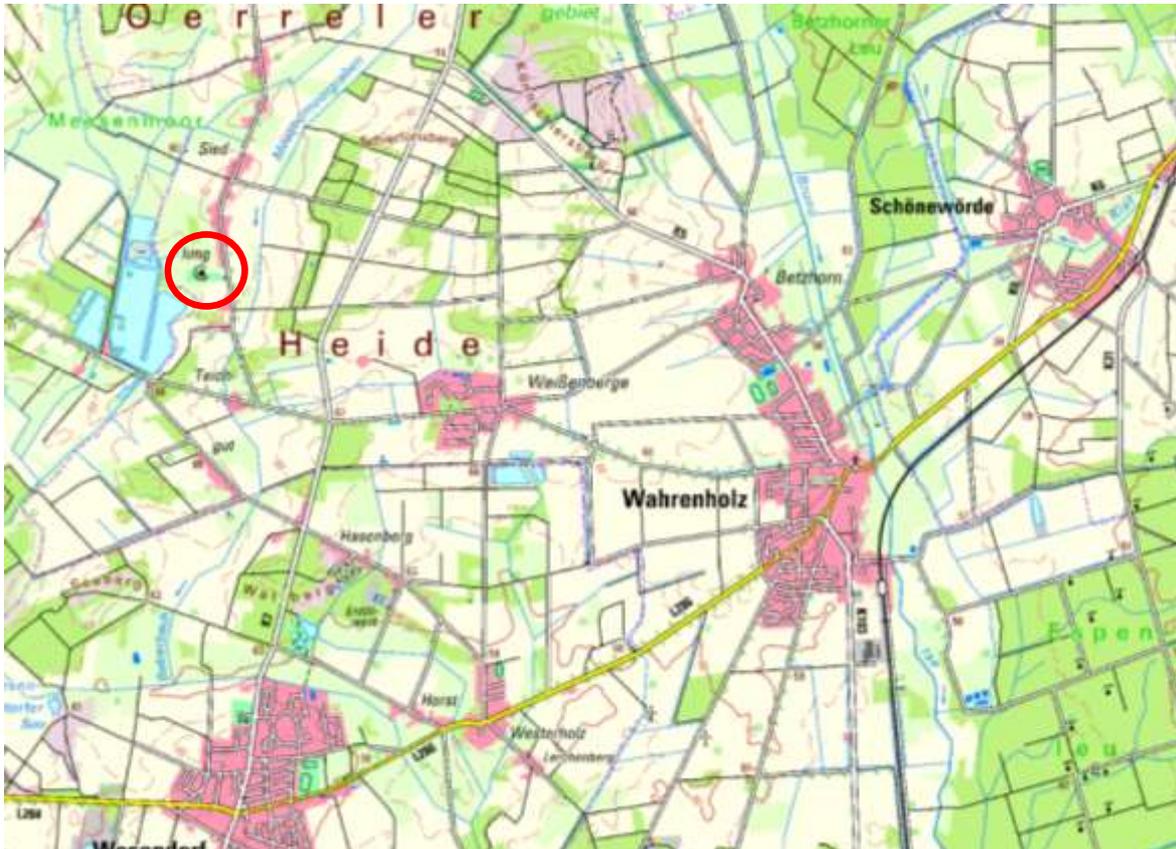


# Begründung zum Bebauungsplan "Campingplatz Heide-Eck", 1. Änderung



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsi-  
schen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2011



Stand: 01 / 2022  
§ 3 (2) / § 4 (2) BauGB

**Dr.-Ing. W. Schwerdt** Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: Dipl.-Ing. F. Schwerdt, Dipl.-Ing. U. Kolb; A. Körtge, K. Müller

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1.0</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung</b>	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>Entwicklung des Plans/ Rechtslage</b>	<b>5</b>
<b>1.3</b>	<b>Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans</b>	<b>5</b>
<b>2.0</b>	<b>Planinhalt/ Begründung</b>	<b>7</b>
<b>2.1</b>	<b>Baugebiete</b>	<b>7</b>
<b>2.2</b>	<b>Grünflächen mit Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>10</b>
<b>2.3</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>11</b>
<b>2.4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>13</b>
<b>2.5</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>13</b>
<b>2.6</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>13</b>
<b>2.7</b>	<b>Bodenschutz / Altlasten</b>	<b>14</b>
<b>2.8</b>	<b>Belange der Landwirtschaft</b>	<b>14</b>
<b>2.9</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>14</b>
<b>3.0</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>15</b>
<b>3.1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>15</b>
<b>3.1.1</b>	<b>Inhalt und Ziele des Bauleitplans</b>	<b>15</b>
<b>3.1.2</b>	<b>Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>15</b>
<b>3.2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden</b>	<b>16</b>
<b>3.2.1</b>	<b>Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>16</b>
<b>3.2.2</b>	<b>Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>17</b>
<b>3.2.3</b>	<b>Entwicklungsprognose</b>	<b>23</b>
<b>3.2.4</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation</b>	<b>24</b>
<b>3.2.5</b>	<b>Andere Planungsmöglichkeiten</b>	<b>24</b>
<b>3.2.6</b>	<b>Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG</b>	<b>25</b>
<b>3.3</b>	<b>Zusatzangaben</b>	<b>25</b>
<b>3.3.1</b>	<b>Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung</b>	<b>25</b>
<b>3.3.2</b>	<b>Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt</b>	<b>25</b>
<b>3.3.3</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>26</b>
<b>3.3.4</b>	<b>Quellenangaben</b>	<b>27</b>
<b>4.0</b>	<b>Eingriffsbilanzierung</b>	<b>28</b>
<b>5.0</b>	<b>Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>29</b>
<b>6.0</b>	<b>Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>31</b>
<b>7.0</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>32</b>
<b>7.1</b>	<b>Planungsziel</b>	<b>32</b>
<b>7.2</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung</b>	<b>32</b>
<b>8.0</b>	<b>Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>32</b>
<b>9.0</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>32</b>
<b>10.0</b>	<b>Verfahrensvermerk</b>	<b>32</b>

## 1.0 Vorbemerkung

### 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Samtgemeinde Wesendorf liegt in den ländlichen Regionen. Hier ist gem. RROP die Siedlungs- und Infrastruktur bedarfsgerecht zu gestalten und weiterzuentwickeln.

Hier sollen Raum- und Siedlungsstrukturen entwickelt werden, die der Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung der Dörfer dienen, eine Standort- und Lebensqualität verbessernde Infrastrukturentwicklung und die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleisten sowie u. a. durch Stärkung der ansässigen kleinen und mittleren Betriebe und Schaffung neuer Arbeitsplätze, ein differenziertes Angebot an qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsstellen sichern.

In den ländlichen Räumen sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die ihnen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Die hohe Bedeutung der ländlichen Räume für den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen ist bei allen Entwicklungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Wahrenholz, zu der der Ortsteil Teichgut gehört, ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Wesendorf. Sie ist über das klassifizierte Straßennetz mit Anschluss an die Bundesstraße B 4 (Lüneburg-Uelzen-Gifhorn) in das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz eingebunden. Wahrenholz ist Eisenbahnhaltepunkt der Strecke Uelzen-Gifhorn-Braunschweig und liegt im Erholungsgebiet des südlichen Teils der Lüneburger Heide.

Der Ortsteil Wahrenholz ist innerhalb der Gemeinde als Standort mit grundzentralen Teilfunktionen festgelegt<sup>1)</sup>. Grundzentren und Standorte mit grundzentraler Teilfunktion decken mit ihren Angeboten und zentralen Einrichtungen den allgemeinen, täglichen Grundbedarf. Darüber hinaus ist Wahrenholz als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) festgelegt.

Der Ortsteil Teichgut befindet sich ca. 4,5 km westlich von Wahrenholz und wurde 1933 gegründet. Nach samtgemeindlicher Zählung leben in der Gemeinde Wahrenholz mit Stand 31.08.2020 rd.3.845 Einwohner, dabei entfallen rd. 172 Einwohner auf den Ortsteil Teichgut.



Ausschnitt aus dem RROP, 1.Änd.

<sup>1)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig, 1.Änderung

Der überplante Bereich liegt westlich der bebauten Ortslage und wird im RROP als bauleitplanerisch erfasster Bereich festgelegt.

Naturräumlich gesehen liegt die Gemeinde Wahrenholz im Süd- und Ostheider Sandgebiet<sup>2)</sup>. Für das Süd- und Ostheider Sandgebiet sind weiträumige Wald- und Ackerflächen charakteristisch. Die Waldflächen bestehen hauptsächlich aus Kiefernforsten aller Altersstrukturen. Naturnähere Laubwaldbestände sind nur noch selten und sehr kleinflächig vorhanden.

Die Ortslage Teichgut grenzt an einen Ausläufer der Heidebach-Talniederungen. Diese Landschaftseinheit zieht sich entlang der Heidebäche und –gräben fast bandartig (teils nur 50 bis 100 m breit) im Nordwesten des Landkreises Gifhorn durch die Einheit des Süd- und Ostheider Sandgebietes.

Der Teilbereich dieser Talniederung der westlich der Ortslage Teichgut liegt ist als Landschaftsschutzgebiet LSG GF 00031 "Teichgut in der Oerreler Heide" mit dem Natura 2000 Gebiet FFH "Teichgut in der Oerreler Heide" 3329-331 ausgewiesen und umfasst die Flächen des historischen Teichguts. Die Landschaftsschutzverordnung des LGS GF 00031 ist hier zu beachten. Im Rahmen einer FFH-Vorprüfung die der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Gifhorn zur Prüfung vorgelegt wurde, wurde ermittelt, dass die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgebiete hervorruft sodass eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich wird.

Das ausgewiesene Schutzgebiet ist als Natura 2000 Gebiet Vorranggebiet im regionale Raumordnungsprogramm festgelegt.

Die Flächen nördlich, südlich und westlich des Plangebiets sind im RROP als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft (aufgrund besonderer Funktion der Landwirtschaft), Vorbehaltsgebiet für die Erholung und Tourismus und als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft festgelegt.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Campingplatz Heide-Eck" der für das Plangebiet ein Sondergebiet für einen Campingplatz (Dauercamping ausschließlich für Wohnwagen) festsetzt mit dem Ziel zukünftig ein Sonstiges Sondergebiet Wochenendplatz/Campingplatz bauleitplanerisch zu sichern. Diese Änderung stellt lediglich eine Anpassung an das heutige Freizeitverhalten dar, in dem Wohnwagen zum Dauercamping faktisch keine Rolle mehr spielen und nun zu Gunsten von Kleinwochenendhäusern, Mobilheimen und Tiny Houses ersetzt werden. Die Planung erfolgt, um weiterhin den Nachfragen Erholungssuchender nach Wochenenderholung in der Gemeinde gerecht zu werden und folgt so der besonderen Entwicklungsaufgabe "Erholung" die das Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für die Gemeinde Wahrenholz festgelegt hat.

Eine flächenmäßige Erweiterung des bestehenden Camingplatzes, eine höhere Versiegelung und eine intensivere Nutzung verursacht die Planung nicht, sodass mit Beeinträchtigungen der westlich und südwestlich angrenzenden Flächen mit den Festlegungen von Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft, für Erholung und Tourismus, für Natur und Landschaft und für das Natura-2000-Vorranggebiet "Oerreler Teiche" keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

### ÖPNV

Baugebiete und andere verkehrserzeugende Einrichtungen sollen aus Sicht des ÖPNV dort entstehen, wo vorhandene oder geplante Eisenbahn-, Stadtbahn- oder Buslinien und Stationen bzw. Haltestellen die Gebiete erschließen können. Dadurch erhöht sich der Anreiz, den ÖPNV zu nutzen, die Städte und Gemeinden werden so vom Pkw-

---

<sup>2)</sup> Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1987 bis 1993

Verkehr entlastet und die Wirtschaftlichkeit des ÖPNV verbessert. Die Erfahrung zeigt, dass Größenordnungen für einen Erschließungsradius für Stadtbahn- und Bushaltestellen bzw. Stationen von 300 - 500 m für den fußläufigen Einzugsbereich. Diese Entfernung wird durch die Entfernung von 570 m zu der Haltestelle Teichgut Küsterberg etwas überschritten, liegt aber deutlich innerhalb der mit dem Fahrrad erreichbaren Distanz von weniger als 3,00 km. Die Haltestelle Teichgut Küsterberg wird von den Linien 132, 135, 139 und dem Flexo-Bus angefahren, die Anschluss an die umliegenden Ortschaften Wesendorf, Wahrenholz und Hankensbüttel bieten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Kurzzeiterholungssuchenden mit den eigenen Fahrzeugen, wie PKW mit Wohnwagen, Wohnmobil oder Fahrrad, anreisen.

## **1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage**

Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf ist für die Gemeinde Wahrenholz mit der Ortschaft Teichgut in der Fassung der 40. Änderung wirksam. Darin ist der Planbereich als Sonderbaufläche für ein Campingplatzgebiet (S/Campingplatzgebiet) gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO dargestellt.

Da die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet durch den vorliegenden Bebauungsplan lediglich ergänzt und in ein sonstiges Sondergebiet für ein Wochenendplatzgebiet und ein Campingplatzgebiet (SO/ WOCH/CP) geändert wird, wird ein Darstellungswechsel im Flächennutzungsplan für das Plangebiet nicht erforderlich. Dies auch, weil der Bebauungsplan der von der Gemeinde beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht.

Bei der Planung handelt es sich um die 1. Änderung des Bebauungsplans "Campingplatz Heide-Eck (Urplan) der am 31.08.1984 in Kraft getreten ist. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine Anpassung des Plans an die bereits vorliegende Nutzung des Platzes als Wochenendplatzes bei gleichzeitiger Neuordnung der Pflanzmaßnahmen vorzunehmen und außerdem eine Fläche für den Kurzzeittourismus zu ermöglichen.

Begleitend zur Planaufstellung führt die Gemeinde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im, in die Begründung integrierten Umweltbericht, gefunden hat.

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zum benachbarten FFH-Gebiet "Teichgut in der Oerreler Heide" (3329-331) wurde außerdem eine FFH-Vorprüfung durchgeführt.

## **1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans**

Für das Plangebiet besteht seit 1984 der Bebauungsplan "Campingplatz Heide-Eck" mit der Festsetzung eines Dauercampingplatzes für Wohnwagen. Da sich im Laufe der Zeit die Anforderungen Erholungssuchender an die Größe von Wochenenddomizilen und die Qualität der hierfür erforderlichen Standplätze verändert haben, ist es das Ziel der Gemeinde, in der Ortschaft Teichgut anstelle eines Dauercampingplatzes für Wohnwagen ein Wochenendplatzgebiet für Mobilheime, Campingmobile und Kleinwochenendhäuser und auf einer kleinen Fläche auch ein Campingplatzgebiet für den Kurzzeittourismus auszuweisen. Es ist außerdem das Ziel, den Urplan dahingehend zu überplanen, dass zukünftig eine Parzellierung des Platzes vorgenommen werden kann, die die auf einem Wochenendplatz zulässigen Wochenendunterkünfte mit einer Grundfläche bis maximal 40 m<sup>2</sup> ermöglicht und die im Laufe der Zeit entstandenen inneren Erschließungswege und Bepflanzungen auf dem Platz berücksichtigt. Insgesamt ist die Neuparzellierung des Wochenendplatzes in 23 Aufstellplätze in einer Größe von

250 – 300 m<sup>2</sup> und die Bereitstellung einer Fläche von ca. 1000 m<sup>2</sup> für Kurzzeitcamping-tourismus (inklusive der erforderlichen Infrastruktur) vorgesehen.

Um dies zu erreichen, werden abgesehen von den Randeinpflanzungen, die im bestehenden Bebauungsplan "Campingplatz Heide-Eck" festgesetzten Anpflanzflächen zugunsten prozentual festgesetzter und flexibel anzuordnender Anpflanzflächen aufgehoben um zukünftig eine größere Flexibilität hinsichtlich der Parzellenbildung auf dem Platz zu ermöglichen.

Die 'eigentliche' Baufläche des Wochenendplatzes verändert sich im Vergleich mit der Baufläche des ursprünglich festgesetzten Campingplatzes nur unwesentlich um einen geringen, bisher als Grünfläche festgesetzten Flächenanteil. Die hierfür erforderliche Kompensation wird bei der Planung berücksichtigt. Die maximal zulässige versiegelbare Fläche innerhalb der Baufläche regelt sich wie bisher auch über die Niedersächsische Verordnung der Camping- und Wochenendplätze (CPI-WOCHVO) und reduziert sich gegenüber dem Ist-Zustand geringfügig. Die östlich gelegenen Flächen des Urplans, auf denen ein Mischgebiet und eine private Grünfläche festgesetzt sind werden nicht Bestandteil des Planänderungsbereichs weil sie nicht durch den Campingplatz in Anspruch genommen werden.

Das Vorhaben löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG aus. Eine Vorprüfungspflicht gem. § 7 UVPG würde gem. Anlage 1 (UVP-pflichtige Vorhaben) unter PKT.18.2.2 erst bei der Neuplanung eines Campingplatzes mit mehr als 50 Stellplätzen im Außenbereich ausgelöst werden. Die vorliegende Planung sieht maximal 23 Wochenendplätze und 10 – 12 Kurzzeit-Campingstellplätze innerhalb einer bauleitplanerisch gesicherten Fläche vor und unterliegt deshalb nicht der allgemeinen Vorprüfungspflicht gem. § 7 UVPG

Ca. 40 m südwestlich des Plangebiets beginnt ein Landschaftsschutzgebiet das deckungsgleich mit dem FFH-Gebiet 304 (Meldenummer 3329 331) "Teichgut der Oerreler Heide" ist. Die Entfernung zu den eigentlichen "Bauflächen" des Plangebietes beträgt ca. 80 m. Zwischen dem Plan- und dem FFH-Gebiet befindet sich eine landwirtschaftliche Ackerfläche und ein Teich. Die Eingrünung des Plangebiets dessen westlicher Teilbereich als private Grünfläche mit Anpflanzfestsetzungen und Teichen festgesetzt ist ändert sich nicht bzw. sie ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans durch heimische Gehölze zu ergänzen. Eine fußläufige Anbindung des Plangebiets an das FFH-Gebiet ist nicht geplant.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass durch die Planung Beeinträchtigungen erzeugt werden die über die Grenzen des Plangebiets hinausgehen und somit den Schutzziele für das FFH- und Landschaftsschutzgebiet entgegenstehen. Von Anhaltspunkten für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") ist in Hinblick auf das westlich gelegene FFH-Gebiet nicht auszugehen. Dies wurde im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung ermittelt.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen deshalb naturschutzfachliche Belange nicht entgegen.

Das gesamte Plangebiet ist in der bisherigen zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) Siedlungsgebiet enthalten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Campingplatz Heide-Eck", 1. Änderung geht die Gemeinde der raumordnerischen Aufgabe nach, die Erholungsfunktion im Gemeindegebiet zu stärken.

## 2.0 Planinhalt/ Begründung

---

### Bestand

Das Plangebiet liegt westlich der Straße Küsterberg, an der sich die Bebauung der Ortschaft Teichgut in Form eines Straßendorfes in Nord-Süd-Richtung aufreht und die auch als Erschließung des Plangebiets dient. Im Norden, Süden und Westen grenzen unmittelbar landwirtschaftliche Ackerflächen an das Plangebiet an, im Süden und Westen erstreckt sich in geringer Entfernung das Teichgut, mit seinen großen Teichen und den angrenzenden Waldflächen.

Das Plangebiet (ca. 2,5 ha Fläche) mit seiner Charakteristik eines stark durchgrünten Wochenendplatzgebietes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Campingplatz Heide-Eck". Dieser setzt für den überwiegenden östlichen Bereich des Plangebiets Sondergebiete "Campingplatz" für Dauercamping mit Standplätzen für Wohnwagen und im westlichen Bereich des Plangebiets private Grünflächen mit Teichanlagen, Parkanlagen und Spielplatz, sowie in den umlaufenden Randstreifen und zur Abgrenzung zwischen den einzelnen Campingplatzbereichen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest. Zur Sicherung der internen Erschließung setzt der Urplan eine Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung fest. Diese mündet in die öffentliche Straße "Küsterberg". Nahe der Plangebietszufahrt ist eine Stellplatzfläche für den ruhenden Verkehr festgesetzt.

Von der Planänderung ausgenommen sind das im Urplan festgesetzte Mischgebiet und die private Grünfläche zwischen dem Sondergebiet und der Straße "Küsterberg", weil für diese Flächen kein Planungsbedarf besteht. Hier befindet sich südlich der internen Erschließungsstraße eine Gaststätte und nördlich davon eine Grünfläche mit Bäumen.

## 2.1 Baugebiete

---

### - **Sondergebiet Wochenendplatzgebiet/ Campingplatzgebiet (SO/WOCH/CP) gem. § 10 BauNVO**

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet ein Sondergebiet Wochenendplatzgebiet gem. § 10 (1) BauNVO festgesetzt. Wochenendplatzgebiete gehören, obwohl sie in der beispielhaften Aufzählung des § 10 (1) BauNVO nicht gesondert aufgeführt werden, zu den SO-Gebieten, die der Erholung dienen und sind, wie die Wochenendhaus- und Campingplatzgebiete, Baugebiete. Nach ihrer Zweckbestimmung und dem Gebietscharakter sind Wochenendplatzgebiete zwischen Wochenendhausgebieten und Campingplatzgebieten einzuordnen (Fickert/ Fieseler, Kommentar zur BauNVO, 13. Auflage). Die Änderung der bisherigen Festsetzung eines Sondergebietes Campingplatz (Dauercamping) in die eines Sondergebietes Wochenendplatzgebiet/ Campingplatzgebiet ist der zunehmenden Veränderung des Freizeitverhaltens Erholungssuchender geschuldet, die heutzutage eher Wochenendhäuser, Mobilheime und Tiny-Houses anstelle von Wohnwagen als Wochenenddomizile bevorzugen. Ein

Wechsel der Festsetzung ist als unkritisch anzusehen, weil die Grundsätze und Überlegungen z.B. zu Standortwahl, Erschließung, Störanfälligkeit und Nachbarschutz, die bei Campingplatzgebieten für Dauercamper gelten, auch auf Wochenendplatzgebiete übertragen werden können.

Ähnlich wie die bisherige Nutzung eines Campingplatzgebietes (Dauercamping) beschränkt sich die Nutzung eines Wochenendplatzgebietes auf eine temporäre Nutzung der Kleinstwochenendwohnhäuser an Wochenenden und nicht dem dauerhaften Wohnen. Hieraus begründet sich die festgesetzte zulässige Grundfläche für Kleinstwochenendhäuser, Mobilheime, Container und Caravans von max. 40 m<sup>2</sup>. Kleinwochenendhäuser bis zu dieser Größe unterliegen nicht dem Genehmigungsvorbehalt der Niedersächsischen Bauordnung soweit sie auf (bau-) genehmigten Wochenendplätzen errichtet werden.

Eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung hinsichtlich der maximal überbaubaren Fläche und der Höhe baulicher Anlagen erfolgt durch den Bebauungsplan nicht. Die überbaubaren Flächen des Sondergebiets mit der Zweckbindung Wochenendplatzgebiet, bestehend aus der Anzahl der geplanten Wochenendplätze, bilden die 'eigentliche' Baufläche auf der die maximal überbaubare Fläche und zulässigen Gebäudehöhen durch die CPI-WOCH VO geregelt sind. Diese legt in der derzeitigen Fassung eine Mindestgröße von 100 m<sup>2</sup> pro Standplatz mit einer Überbauung durch ein Wochenendhaus bis maximal 40 m<sup>2</sup> und einen überdachten Freisitz von maximal 10 m<sup>2</sup> fest. Die vorliegende Planung sieht eine Mindestgröße von 250 – 300 m<sup>2</sup> pro Standplatz/ Parzelle vor, woraus sich eine Gesamtanzahl von 23 Wochenendplätzen ergibt, und bleibt insofern hinter dem maximal möglichen Überbauungsgrad gem. CPI-WOCH VO zurück. Die vorgesehene Parzellengröße berücksichtigt die auf dem Platz vorhandenen Strukturen.

Gemäß der CPI-WOCH-VO sind pro Wochenendplatz zusätzlich Abstellgebäude mit einem Volumen von maximal 6 m<sup>3</sup> zulässig. Die Planung sieht vor, Nebengebäude für Campingzubehör wie Möbel und Sport- und Freizeitgerät mit einer maximalen Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> pro Parzelle zuzulassen. Die Überschreitung dieser Vorgabe wird aufgrund der geplanten größeren Standplätze als gerechtfertigt angesehen und entspricht in etwa dem vorhandenen baulichen Bestand, der durch diese Festsetzung nachträglich bauleitplanerisch gesichert wird. Dies ist auch dem veränderten Freizeitverhalten Erholungssuchender geschuldet, das zu umfangreicheren Ausstattungen mit Freizeitutensilien in den Bereichen Hobby-, Mobilität und Gartenausstattung geführt hat.

Außerdem ist in den Sondergebieten Wochenendhausplatzgebiet zukünftig ein Laden/ Kiosk/ Geschäft in einer Größe bis zu 40 m<sup>2</sup> zulässig, um die Deckung eines Grundbedarfs zur Versorgung der Platzbewohner gewährleisten zu können. Dies entspricht der üblichen Ausstattung eines Wochenendplatzgebiets und dient auch der Versorgung der Kurzzeitcamper, da in der näheren Umgebung, bis auf die Gaststätte an der Campingplatzzufahrt, keine Möglichkeit besteht, Lebensmittel zu erwerben.

Um den Betrieb und die dauerhafte Beaufsichtigung des Wochenendplatzes zu gewährleisten, wird in dem Sondergebiet ausnahmsweise die Errichtung einer Betriebsleiterwohnung zugelassen. Da es sich hierbei nicht um eine temporär begrenzte Wohnnutzung zu Erholungszwecken, sondern um Dauerwohnen für den Platzbetreiber handelt, wird für diese Wohneinheit eine maximal zulässige Grundfläche von 90 m<sup>2</sup> und eine eingeschossige Bauweise mit einer Firsthöhe von maximal 9,00 m, sowie ein Freisitz bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> festgesetzt. Der Standort wird im Plangebiet gesondert als SO/WOCH1 im unmittelbaren Zufahrtsbereich zum Plangebiet festgesetzt, einerseits um aufgrund von Art und Maß der zugelassenen Bebauung einen baulichen Zusammenhang zu der Bebauung in dem östlich angrenzenden Mischgebiet

herzustellen und andererseits, um die mit der Betriebsleiternutzung verbundene Rezeption- und Kontrollfunktion im Zufahrtsbereich zum Wochenendplatz übernehmen zu können.

Die Gemeinde hält es für erforderlich, dass zukünftig zusätzlich zu der Nutzung des Plangebietes als Wochenendplatzgebiet auch der bestehende Bedarf nach einer Fläche für den Kurzzeittourismus im Plangebiet berücksichtigt wird, um z.B. Fahrradtouristen im Gemeindegebiet die Möglichkeit zur Übernachtung im Zelt zu ermöglichen. Auch Wohnmobile sollen gezielt durch Hinweisschilder zum einzigen Campingplatz im Gemeindegebiet gelenkt werden. Deshalb wird die Zweckbestimmung des Sondergebietes auch auf ein Campingplatzgebiet (CP) erweitert. Für diesen Zweck wird eine Fläche von maximal 1000 m<sup>2</sup> festgesetzt, die anteilig auch Erschließungsflächen und Flächen für auf Campingplätzen allgemein zulässige Nutzungen wie Sanitäreinrichtungen und Platzverwaltung beinhaltet.

Die CPI-WOCH-VO sieht auf Campingplätzen eine Mindestgröße von 70 m<sup>2</sup> pro einzelnen Standplatz inklusive PKW-Stellplatz vor, die sich bei der Nutzung durch Fahrradtouristen reduzieren kann. Unter Berücksichtigung der für den Campingbetrieb erforderlichen Nebenanlagen kann insgesamt von einer Anzahl von ca. 10- 12 Camping-(Stand)-Plätze ausgegangen werden. Auf diesen Flächen erfolgt keine dauerhafte Versiegelung, weshalb auch hier die Festsetzung einer GRZ nicht erfolgt. Der Nutzerkreis beschränkt sich gem. der CPI-WOCH-VO auf Kurzzeittouristen mit Zelten oder der kurzfristigen Nutzung durch Campinganhänger oder Campingmobile. Die Fläche wird innerhalb des Plangebiets nicht fest verortet, um dem Platzbetreiber eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der Anordnung des Campingareals im Plangebiet zu ermöglichen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine Fläche in direktem räumlichen Zusammenhang zu den vorhandenen Sanitäreinrichtungen im mittleren südlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen. Hier sind auch die erforderlichen Erschließungsstrukturen schon vorhanden.

Anhand der Vorgaben der CPI-WOCH-VO ist eine überschlägige Ermittlung der maximal dauerhaft überbaubaren Grundstücksfläche im Plangebiet möglich. So sind pro Wochenendplatz Feriendomizile in einer Größe von maximal 40 m<sup>2</sup> zusätzlich einer Terrasse samt Überdachung von 10 m<sup>2</sup> zulässig. Dazu lässt die Planung pro Platz ein Abstellgebäude von max. 10 m<sup>2</sup> zu. Daraus resultiert eine mögliche Gesamtüberbauung pro Wochenendplatz von insgesamt 60 m<sup>2</sup>. Bei 23 geplanten Wochenendplätzen ergibt sich daraus eine Versiegelung von 0,13 ha Fläche im Sondergebiet, die sich um zusätzliche Versiegelungen für ein Betriebsleiterwohngebäude, einen Laden und weitere erforderliche Nebenanlagen erhöht.

Der Urplan enthält keine verbindlichen Aussagen zu der Anzahl der Standplätze für Dauercampingplätze. Deshalb kann eine Gegenüberstellung der bisher vorhandenen maximalen Versiegelung im Plangebiet unter Anwendung der auch damals schon geltenden CPI-WOCH-VO nur auf der Grundlage eines damals, im Baugenehmigungsverfahren vorgelegten Parzellierungsplans erfolgen, der insgesamt 40 Dauercampingplätze für Wohnwagen vorsah. Bezogen auf die Größe von maximal 20 m<sup>2</sup> pro Wohnwagen, einer Terrasse oder Vorzeit bis zu 10 m<sup>2</sup> und einem Abstellgebäude von maximal 6 m<sup>3</sup> wurde durch die Urplanung eine Fläche von maximal 33 m<sup>2</sup> pro Standplatz versiegelt, woraus insgesamt ebenfalls eine Fläche von 0,13 ha resultiert.

Aus der Gegenüberstellung ergibt sich durch die jetzige Planung keine höhere Versiegelung als durch den Urplan. Die Flächen für Nebenanlagen werden bei dieser Gegenüberstellung nicht berücksichtigt, weil davon ausgegangen wird, dass es hier keine erheblichen Änderungen geben wird.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet erfolgt durch Baugrenzen. Diese werden schon deshalb erforderlich, weil Wochenendplätze, genauso wie Campingplätze gemäß der CPIWOCHVO durch innere Fahrwege ausreichend erschlossen sein müssen, d.h. dass die Erschließungsflächen innerhalb des Wochenendplatzes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Anliegerstraße, festgesetzt wird und ausschlaggebend für die Anordnung der Bauflächen ist.

## **2.2 Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

---

### **- Sondergebiet Wochenendplatzgebiet/ Campingplatzgebiet (SO/WOCH/CP)**

Der bisher geltende Bebauungsplan setzt an den nördlichen und südlichen Rändern der Sondergebiete, sowie nach Westen zu den privaten Grünflächen, nach Osten zu der privaten Grünfläche und dem angrenzenden Mischgebiet, 8 m breite Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest, auf denen die Anpflanzung von einem heimischen baumartigen Gehölz und 8 strauchartigen Gehölze pro 10 m<sup>2</sup> festgesetzt ist. Außerdem werden im Urplan Pflanzstreifen zur Abgrenzung von Stellplatzgruppen untereinander und längs der Erschließungsstraßen des Campingplatzes festgesetzt, deren Bepflanzung durch Hecken oder strauchartige Gehölze vorgesehen war.

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Campingplatz Heide – Eck" im Jahr 1984 entstanden umfangreiche Anpflanzungen im Plangebiet, die jedoch nur teilweise innerhalb der Flächenfestsetzungen des Urplans liegen. Ziel der vorliegenden Planung ist es, die Anpflanzfestsetzungen an die vorhandene Situation anzupassen, um unnötige Härten zu vermeiden. Dies hat zur Folge, dass angrenzend an die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen nun, entsprechend des Bestands, Pflanzstreifen zwischen 5 bis 20 m Breite festgesetzt werden. Durch die teilweise Reduzierung der Pflanzflächen auf minimal 5 m wird die beabsichtigte Wirkung (Eingrünung des Plangebiets zur offenen Landschaft, Schaffung von Abstandsgrün zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung) auch weiterhin ausreichend gewährleistet. Die Anpassung der Planung, d.h. die Verlagerung der Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf bereits bepflanzte Flächen im Plangebiet stellt darüber hinaus eine wirtschaftliche Lösung dar, die die vorhandenen natürlichen Strukturen innerhalb des Plangebiets berücksichtigt.

Die Festsetzung von Anpflanzungen längs der internen Erschließungsstraßen und zur Abgrenzung von Stellplatzgruppen wird aufgegeben, zumal nur noch Einzelparzellen für Kleinwochenendhäuser und nicht mehr, wie im Urplan, Stellplatzgruppen für Wohnwagen vorgesehen sind. Stattdessen wird festgesetzt, dass mindestens 20 % der überbaubaren Flächen des Sondergebiets als Sichtschutzhecken und Abstandsgrün auszubilden sind. Ziel der Festsetzung ist es, bei gleichzeitigem Erhalt schon vorhandener Grünstrukturen auf dem Wochenendplatz, künftig eine größere Flexibilität hinsichtlich der Parzellenneubildung zu gewährleisten. Eine Reduzierung der bisher festgesetzten Pflanzflächen erfolgt durch die Planänderung nicht (s. Nr. 4. Eingriffsbilanzierung).

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern die sich südlich des SO/Woch 1/CP befinden (hierbei handelt es sich um die Fläche innerhalb derer die Errichtung eines Verwalterwohnhauses zulässig ist) ist die Errichtung einer Abwasseranlage zulässig.

Der im Urplan enthaltene Pflanzkatalog enthält baum- und strauchartigen Gehölze, bei denen es sich überwiegend um heimische und standortgerechte Gehölze handelt.

Der Urplan enthält keine Festsetzungen für die Sondergebietsflächen, die nicht überbaut sind bzw. für die keine Pflanzfestsetzungen bestehen. Im Sinne einer naturnahen Gestaltung des Plangebiets sind diese Flächen künftig von Versiegelungen freizuhalten und als Grünflächen auszubilden.

#### **- Private Grünflächen**

Im westlichen Teil des Plangebiets setzt der Urplan eine private Grünfläche mit Anpflanzungsfestsetzungen für eine 8 m breite Baum- Strauch- Bepflanzung zu den westlich, nördlich und südlich liegenden Plangebietsgrenzen fest.

Für den Bereich der Grünfläche besteht die Zweckbestimmung für eine Teichanlage mit 3 Teichen bis zu einer Größe von maximal 2000 m<sup>2</sup>, die verbleibenden Flächen sind als Parkanlage auszubilden. Diese Festsetzungen werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

Außerdem sind Nebenanlagen, die der Fischzucht und dem Angelsport dienen, mit einer Größe bis zu 20 m<sup>2</sup> und einer Höhe von maximal 3,50 m und im östlichen Teilbereich ein Spielplatz festgesetzt.

Durch die jetzige Planung reduziert sich die private Grünfläche um einen Flächenanteil von ca. 800 m<sup>2</sup> zugunsten einer Erweiterung der Sonderbaufläche im nördlichen Plangebiet. Hierdurch werden 2 Wochenendplätze samt ihrer Zuwegung, die im Laufe der Jahre an diesem Standort entstanden sind, in das Sondergebiet einbezogen und langfristig planungsrechtlich abgesichert. Die an diesem Standort bisher festgesetzten Anpflanzungen wurden nicht umgesetzt und werden durch die vorliegende Planung an anderer Stelle innerhalb des Plangebiets ausgewiesen.

Im südöstlich gelegenen Teilbereich reduziert sich die private Grünfläche ebenfalls um ca. 400 m<sup>2</sup> Fläche, die im Bestand als Wochenendplatz genutzt wird und zur planungsrechtlichen Sicherung ebenfalls künftig als Sonderbaufläche festgesetzt wird.

Für den südöstlich gelegenen Teilbereich der privaten Grünfläche besteht im bisherigen Bebauungsplan die Zweckbindung für einen Kinderspielplatz. Da dieser bisher aufgrund des fehlenden Bedarfs nicht umgesetzt wurde, entfällt diese Festsetzung. Sollte zukünftig ein Kinderspielplatz erforderlich werden, kann dieser an beliebiger Stelle innerhalb des Sondergebietes WOCH/CP errichtet werden.

Der Katalog der innerhalb der privaten Grünfläche zulässigen Nebenanlagen wird um ein Werkstatt-/ Abstellgebäude bis zu einer Größe von 65 m<sup>2</sup> erweitert. Dies stellt ebenfalls eine Anpassung des Bebauungsplans an den baulichen Bestand dar und berücksichtigt das vorhandene Werkstattgebäude, das zur Unterhaltung der Grünflächen im Plangebiet erforderlich ist und deshalb im direkten räumlichen Anschluss an die privaten Grünflächen angegliedert wurde.

## **2.3 Verkehrsflächen**

### **- Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Anliegerstraße**

Der Urplan setzt eine 5,5 m breite Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung als Erschließungsstraße des Campingplatzes fest, die ausgehend von der Straße "Küsterberg", mittig in Ost-Westrichtung über das Sondergebiet Campingplatz – Dauercamping verläuft und in einem Wendehammer im Übergangsbereich zwischen Sondergebiet und privaten Grünflächen endet. Im Zufahrtsbereich von der Küsterstraße ist einseitig eine ca. 36 m lange Stellfläche für PKW festgesetzt.

Die bestehende Verkehrsfläche im Plangebiet weicht von den Festsetzungen des Urplans durch eine Verschiebung des überwiegenden Teils der Erschließungsfläche nach Süden um ca. 4 m ab. Der Wendehammer wurde damals nicht ausgeführt, stattdessen ist auf dem vorgesehenen Standort ein Wochenendhaus entstanden. Infolge dessen wurden auch die Anpflanzfestsetzungen an den abweichenden Straßenverlauf angepasst und entsprechen nicht den Vorgaben des bisherigen Bebauungsplans. Auch die notwendige Wendeanlage wurde neu konzipiert und knickt nun nach Nordwesten ab. Ziel der vorliegenden Planung ist eine Neuordnung des Plangebiets unter größtmöglicher Berücksichtigung der bestehenden Wochenendparzellen und Anpflanzungen.

Gemäß der Anforderungen der Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO)<sup>3</sup> müssen auf Wochenendplätzen Zufahrten und innere Fahrwege mindestens 3 m breit sein; Zufahrten müssen mit den erforderlichen Ausweich- und Wendemöglichkeiten versehen sein.

Auf Campingplätzen ist gem. § 4 (2) CPI-Woch-VO eine Fahrwegbreite von 5,5 m vorgeschrieben. Da es sich um ein Campingplatzgebiet mit nur ca. 10 Stellplätzen handelt ist gem. § 16 CPI-Woch-VO ein Abweichen von diesem Maß als Ausnahme möglich. Gewählt wurde deshalb eine Breite von 4,00 m für die Anliegerstraße.

Der Bebauungsplan sieht entsprechend der bestehenden Situation im östlichen Anschlussbereich an die Straße "Küsterberg" eine 5,5 m breite Anliegerstraße vor, die sich nach Westen hin auf 4 m verjüngt und mit leichten Verschwenkungen das Plangebiet nach Westen hin erschließt. Die räumliche Verortung und Breite der Anliegerstraße innerhalb des Plangebiets folgt den gewachsenen Strukturen des im Laufe der Jahre gewachsenen Wochenendplatzgebiets.

Um die gemäß der CPI-Woch-VO geforderte Wendemöglichkeit zu gewährleisten setzt der Bebauungsplan im westlichen Anschluss an die innere Erschließungsstraße einen Wendehammer fest, der sich abweichend von der bisherigen Planung nach Norden ausrichtet. Die veränderte Lage des Wendehammers ist erforderlich, weil auf dem ursprünglich festgesetzten Standort ein Wochenendhaus errichtet wurde, das an diesem Standort erhalten werden soll.

Da der überwiegende Teil der Wochenendplätze direkt über die Anliegerstraße erschlossen werden können, wird auf die Festsetzung weiterer Verkehrsflächen verzichtet. Erforderliche Zufahrten wie z.B. zum Sanitärgebäude, zur Werkstatt oder zu hinterliegenden Parzellen können entsprechend des Bestands oder des zukünftigen Bedarfs innerhalb des Sondergebiets in Anspruch genommen werden und werden deshalb nicht gesondert festgesetzt. Dies dient auch einer größtmöglichen Flexibilität hinsichtlich der zukünftigen Nutzung des Plangebiets.

#### **- ruhender Verkehr**

Die erforderlichen PKW-Stellplätze für die Nutzer werden auf den einzelnen Wochenend- und Campingplätzen (pro Standplatz) angeordnet.

Im Anschlussbereich der internen Erschließung an die Straße "Küsterberg" setzt der Bebauungsplan künftig nördlich und südlich der Fahrbahn 5 m tiefe Flächen für den ruhenden Verkehr fest, die als Besucherstellplätze im unmittelbaren Einfahrtsbereich vorgesehen sind, um Besucherverkehre im Plangebiet zu vermeiden.

---

<sup>3</sup> Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) vom 12. April 1984, letzte Änderung 13.11.2012, (Nds. GVBl. S. 438)

## **2.4 Ver- und Entsorgung**

---

Die Versorgung des Gebietes ist auch weiterhin über die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und Strom gewährleistet.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgte bisher ausschließlich über den Anschluss an eine 5-Kammer-Klärgrube auf dem östlich angrenzenden Flurstück 19/22 die derzeit gemeinsam mit dem bestehenden Gaststättenbetrieb genutzt wird und deren anteilige Nutzung durch den "Campingplatz Heide-Eck" über eine Grunddienstbarkeit gesichert ist.

Da sich im Verfahren herausgestellt hat, dass die anteilig genutzte Klärgrube für die Entsorgung des Abwassers der beiden Anschlussberechtigten nicht mehr ausreichend dimensioniert ist, beauftragt der Vorhabenträger parallel zum Verfahren die Errichtung einer neuen Kläranlage samt Sickergrube innerhalb des Plangebiets. Die Dimensionierung erfolgt in Abstimmung mit dem Landkreis Gifhorn. Der Standort für diese Anlage wird im Bebauungsplan festgesetzt.

In dem Fall, dass in der Zukunft die neue Kläranlage durch die Nutzung des Wochenendplatzes überlastet wird, soll über eine mit dem Landkreis abgestimmte Verringerung der Anzahl der EW (Einwohnerwerte) oder die Errichtung einer weiteren Kläranlage entschieden werden.

Die ständige Kontrolle der Kläranlage, durch einen vom Landkreis Gifhorn anerkannten Wartungsbetrieb, wird verpflichtend 2- mal jährlich durch eine Wartung und Prüfmessung erfolgen. Deren Ergebnisse werden dem Landkreis unaufgefordert vorgelegt.

Das im Plangebiet anfallende, nicht verschmutzte Oberflächenwasser wird weiterhin direkt vor Ort versickert werden.

Aufgrund des geplanten geringen Versiegelungsgrads im Plangebiet sind, auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Bodenverhältnisse, keine besonderen Probleme mit der Oberflächenentwässerung zu erwarten.

## **2.5 Brandschutz**

---

Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücksteilen gem. § 5 NBauO und § 2 DVNBauO sind sicherzustellen.

Die entsprechenden Regelungen und sonstigen Einzelheiten und erforderlichen Maßnahmen sind noch mit dem Brandschutzbeauftragten des Landkreises Gifhorn und der Freiwilligen Feuerwehr vor Ort abzustimmen und festzulegen.

## **2.6 Immissionsschutz**

---

Die Planänderung bringt faktisch keine Änderungen hinsichtlich der zu erwartenden Immissionen im Plangebiet, beziehungsweise für die umliegenden vorhandenen Bauungen mit sich. Lediglich durch die Überplanung eines geringfügigen Teilbereichs des Plangebiets durch ein Campingplatzgebiet für den Kurzeittourismus ist mit zusätzlichen Immissionen durch häufigeren An- und Abfahrtsverkehr zu rechnen. Diese sind jedoch für das Plangebiet nicht von Bedeutung, weil die hierfür zur Verfügung stehende Fläche maximal für 10 Campingstandplätze geeignet ist.

## 2.7 Bodenschutz / Altlasten

Grundsätzlich gilt, dass durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet sein muss, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Durch die vorliegende Planung ist diesem Gesichtspunkt soweit als möglich im Rahmen der Festsetzungen Rechnung getragen worden.

Bei der Entsorgung des anfallenden Bodenaushubes bzw. Oberbodens sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

## 2.8 Belange der Landwirtschaft

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Norden, Süden und Westen kann es betriebsbedingt zu Stäuben, Gerüchen und Geräuschen, ggf. auch durch Beregnungsmaschinen, kommen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass auch an Sonn- und Feiertagen sowie zu nächtlichen Ruhezeiten von der Bewirtschaftung entstehen können. Diese führen aber erfahrungsgemäß nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Funktion Wochenenderholung und sind im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

## 2.9 Flächenbilanz

	Fläche in ha (gerundet)	Anteil
Sondergebiet Wochenendplatz	1,71	69 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,17	8 %
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung	0,57	23 %
	<b>2,45</b>	<b>100 %</b>

### 3.0 Umweltbericht

---

#### 3.1 Einleitung

---

Das Plangebiet wird faktisch bereits als Wochenendplatzgebiet genutzt. Es liegt ca. 4,2 km nordwestlich der bebauten Ortslage von Wahrenholz und westlich der Straße "Küsterberg", an die sich die Bebauung der Ortschaft Teichgut, entsprechend der eines Straßendorfes, in Nord-Süd-Richtung aufreht und die auch als Erschließung des Plangebiets dient. Im Norden, Süden und Westen grenzen unmittelbar landwirtschaftliche Ackerflächen an das Plangebiet an, nach Süden und Westen erstreckt sich in geringer Entfernung das Teichgut, mit seinen großen Teichen, die in Richtung des Plangebiets von Waldflächen umgeben sind. Im Osten grenzt eine Gaststätte und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage an. Zwischen beiden Flächen erfolgt die Zuwegung zum Wochenend- und Campingplatz.

Bei der Planung wird eine teilweise bereits vollzogene Nutzungsänderung im Plangebiets von einem Sondergebiet "Campingplatzgebiet" für die dauerhafte Aufstellung von Wohnwagen in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wochenendplatzgebiet" für Kleinwochenendhäuser bis 40 m<sup>2</sup>, Campingmobile, Wohnwagen und Zelte und ein Campingplatzgebiet für den Kurzzeittourismus planungsrechtlich abgesichert.

##### 3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

---

Die Gemeinde Wahrenholz hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Campingplatz Heide-Eck", 1. Änderung beschlossen, um, entsprechend der im Laufe der Jahre entstandenen Nutzung des Plangebiets, zukünftig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbindung für einen Wochenendplatzgebiet und ein Campingplatzgebiet (SO/WOCH/CP) zu schaffen. Dabei wird der Änderung der rechtskräftige Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen gegenübergestellt.

Der Urplan "Campingplatz Heide-Eck" aus dem Jahr 1980 hat folgende flächenbezogene Festsetzungen:

- |   |     |         |
|---|-----|---------|
| • Sonstiges Sondergebiet (Campingplatz) | rd. | 1,59 ha |
| • Verkehrsflächen                       | rd. | 0,16 ha |
| • Private Grünfläche                    | rd. | 0,65°ha |
| • Mischgebiet                           | rd. | 0,05 ha |

Die 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst ein Plangebiet von rd. 2,45 ha und hat flächenbezogene Festsetzungen in folgendem Umfang:

- |   |     |         |
|---|-----|---------|
| • Sonstiges Sondergebiet (Wochenendplatz) | rd. | 1,71 ha |
| • Verkehrsflächen                         | rd. | 0,17 ha |
| • Private Grünfläche                      | rd. | 0,57°ha |

##### 3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

---

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft <sup>4)</sup>
- Schutz und Vermeidung vor bzw. von schädlichen Umwelteinwirkungen <sup>5)</sup> <sup>6)</sup>
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion <sup>7)</sup>

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes<sup>8)</sup>, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG berücksichtigt. Informationen sind u. a. aus den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) entnommen.

Zur ausreichenden Berücksichtigung der Vermeidung und des Ausgleichs voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts erfolgte auch eine Eingriffsbilanzierung auf der Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung vom Niedersächsischen Städtetag aus dem Jahr 2013 verwendet.

Für das Plangebiet wird zur Bewertung der Umweltbelange der derzeit planungsrechtlich gesicherte Zustand von Natur und Landschaft in der Örtlichkeit zugrunde gelegt.

Aufgrund der, für verschiedene Schutzgüter zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen, sind im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, die dafür Sorge tragen, dass Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation von Eingriffen durchgeführt werden.

## **3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden**

---

### **3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

---

#### Bestand

Das Plangebiet wird zurzeit faktisch als Wochenendplatzgebiet, private Grünflächen mit Teichen und Verkehrsflächen genutzt.

#### Entwicklung bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplans der ein Sondergebiet Campingplatz-Dauercamping (Wohnwagen) vorsieht. Da die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet von diesen Festsetzungen abweichen, würde die im Plangebiet vorherrschende Nutzung als Wochenendplatz und der damit verbundene alte Zustand bestehen bleiben, die Möglichkeit für einen Kurzzeit-Campingtourismus wäre in der Siedlung Teichgut nicht gegeben.

---

<sup>4)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>5)</sup> Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

<sup>6)</sup> DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau

<sup>7)</sup> Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

<sup>8)</sup> Regionalverband Großraum Braunschweig, Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008

### 3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

---

Innerhalb der Umweltprüfung werden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt.

Die Prüfung erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen und Fachgutachten.

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- 📁 das Regionale Raumordnungsprogramm
- 📁 die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn
- 📁 Bodenübersichtskarten
- 📁 das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) ausgewertet.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter werden, sofern vorhanden, Aussagen zu Verkehr, Erholung, Kultur etc. zugrunde gelegt.

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich z.Zt. als Sonderbaufläche für ein Campingplatzgebiet (SO/Campingplatzgebiet) gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO dargestellt.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn übernimmt nachrichtlich die Kennzeichnung des bestehenden Campingplatzes und bewertet den Bereich des Plangebietes im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften mit einer Grundbedeutung.

Für die umgebenden Bereiche formuliert der Landschaftsrahmenplan die Aufgabe der Erhaltung der Grünlandnutzung und weist auf das westlich angrenzende Naturschutzgebiet (NGS 20) hin.

Die Umweltkarten des Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz Niedersachsen geben keine Hinweise auf Schutzgebiete oder wertvolle Bereiche innerhalb des Planbereichs. Förmlich festgelegte Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Kenntnisse über gefährdete Arten, die in den einschlägigen Roten Listen verzeichnet sind, sind nicht bekannt.

Westlich des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet Teichgut in der Oerreler Heide, das auch als ein für Brutvögel wertvoller Bereich (2010) mit der Bewertung Großvogel-lebensbereich in ca. 100 m Entfernung festgelegt wird. Östlich der Straße "Küsterberg" wurde ein für Brutvögel wertvoller Bereich (2010) mit offenem Status festgestellt.

Ca. 2 km nordöstlich des Plangebiets befinden sich das Trinkwasserschutzgebiet Schönewörde mit den Schutzzonen IIIa und IIIb.

Die Auswertung der o. g. Unterlagen ergab keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Insgesamt besitzt der Änderungsbereich eine Grundbedeutung.

Der überplante Bereich liegt westlich der bebauten Ortslage und wird im RROP als vorhandener Siedlungsbereich festgelegt.

Die Flächen nördlich, südlich und westlich des Plangebiets sind im RROP als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für die Erholung und Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft festgelegt. Direkt westlich des Plangelungsbereichs befindet sich mit dem Teichgut ein Natura 2000-Vorranggebiet.

Das Regionale Raumordnungsprogramm weist für die Flächen einen vorhandenen Siedlungsbereich aus. Die Flächen nördlich, südlich und westlich des Plangebiets sind im RROP als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für die Erholung und Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft festgelegt.

Insgesamt handelt es sich bei dem Standort des Plangebiets und seiner Umgebung durch die bauliche Vorprägung und die intensive landwirtschaftliche Inanspruchnahme um einen Bereich mit geringer naturschutzfachlicher- und landschaftsschutzbezogener Bedeutung. Durch die vorliegende Planung werden nur geringfügig zusätzliche Versiegelungen vorbereitet werden.

Bei dem Plangebiet für die 1. Änderung des Urplans handelt es sich um ein Plangebiet in einer Größe von rd. 2,45 ha auf dem, entsprechend des Urplans, nachfolgende Nutzungen festgesetzt sind.

#### Urplan:

- |   |              |
|---|--------------|
| • Sonstiges Sondergebiet (Campingplatzgebiet) | rd. 1,59 ha  |
| (davon Anpflanzfestsetzungen)                 | rd. 0,56 ha) |
| • Mischgebiet                                 | rd. 0,05 ha  |
| • Verkehrsflächen                             | rd. 0,16 ha  |
| • Private Grünfläche                          | rd. 0,65 ha  |
| (davon Anpflanzfestsetzungen)                 | rd. 0,19 ha) |

#### Planung:

Der Bebauungsplan überplant neu, Flächen von insgesamt rd. 2,45 ha als:

- |   |              |
|---|--------------|
| • Sonstiges Sondergebiet (Wochenendplatz) | rd. 1,71 ha  |
| (davon Anpflanzfestsetzungen)             | rd. 0,69 ha) |
| • Verkehrsflächen                         | rd. 0,17 ha  |
| • Private Grünfläche                      | rd. 0,57 ha  |
| • (davon Anpflanzfestsetzungen)           | rd. 0,23 ha) |

Eine Grundflächenzahl für Wochenendplatzgebiete wird nicht festgesetzt, weil die überbaubaren Flächen, bestehend aus den einzelnen Wochenendplätzen, die eigentliche Baufläche darstellen. Für Campingplatzgebiete wird eine Grundflächenzahl ebenfalls nicht festgesetzt, weil die temporäre Aufstellung von Zelten oder die Nutzung durch Wohnmobile keine dauerhafte Versiegelung darstellt.

Anhand der bindenden Vorgaben der CPI-WOCH-VO ist eine überschlägige Ermittlung der maximal überbaubaren Flächen im Wochenendplatzgebiet möglich. So sind pro Wochenendplatz Wochenendkleinhäuser in einer Größe von maximal 40 m<sup>2</sup> zusätzlich eines überdachten Freisitzes von 10 m<sup>2</sup> zulässig. Dazu lassen die Festsetzungen des Bebauungsplans pro Platz ein Abstellgebäude von max. 10 m<sup>2</sup> zu. Daraus resultiert eine Gesamtüberbauung pro Wochenendplatz von maximal 60 m<sup>2</sup>. Bei 23 geplanten Wochenendplätzen ergibt sich aus der Planung eine Versiegelung vom 0,13 ha Fläche im Sondergebiet.

Der Urplan enthält keine verbindlichen Aussagen zu der Anzahl der Standplätze für Dauercampingplätze (Wohnwagen). Deshalb kann eine Gegenüberstellung der bisher vorhandenen maximalen Versiegelung im Plangebiet nur auf der Grundlage eines im Baugenehmigungsverfahren vorgelegten Parzellierungsplans erfolgen, der insgesamt 40 Dauercampingplätze für Wohnwagen vorsah. Unter Berücksichtigung der CPI-Woch-VO und bezogen auf eine maximale Größe von 20 m<sup>2</sup> pro Wohnwagen, einem überdachten Freisitz bis zu 10 m<sup>2</sup> und einem Abstellgebäude von maximal 6 m<sup>3</sup>, wurde durch die Urplanung eine Versiegelung von maximal 33 m<sup>2</sup> pro Standplatz verursacht, woraus ebenfalls eine Versiegelung von 0,13 ha Fläche resultiert.

Weitere Versiegelungen im Plangebiet, wie z.B. Sanitärgebäude, Gebäude die für die Wartung der Gesamtanlage erforderlich sind, werden nicht in die Gegenüberstellung eingestellt, weil davon auszugehen, dass die Planung hier keine Veränderungen zum Urzustand mit sich bringt, bzw. nur solche die wegen ihres geringen Umfangs vernachlässigt werden können.

Die Fläche für den Kurzzeitcampingtourismus wird nicht berücksichtigt, weil hier keine dauerhaften Versiegelungen auftreten. Dies gilt auch für erforderliche versiegelte Verkehrsflächen.

### **a) Schutzgut Mensch**

#### Bestand

Das RROP 2008 für den Großraum Braunschweig kennzeichnet das Plangebiet als einen vorhandenen Siedlungsbereich. Dieser wird faktisch als Wochenendplatzgebiet für Mobilheime, Wochenendkleinhäuser und Campingmobile genutzt. Das Plangebiet in dessen westlichen Teil sich Grünflächen und 3 Teiche befinden, dient der Freizeitgestaltung und der Erholung der Nutzer.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation besitzt der Bereich eine erhebliche Bedeutung für das Schutzgut.

#### Planung:

Durch die Planung wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbindung „Wochenendplatzgebiet und Campingplatzgebiet“ festgesetzt. Diese Festsetzung weicht nur unwesentlich von der bisherigen Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets für Dauercamping für Wohnwagen ab. Im Hinblick auf die Bedeutung für die Erholung wird das Plangebiet seine bestehende Bedeutung für die Erholungseignung für den Menschen nicht verändern, sondern aufgrund der künftigen Möglichkeit zu Kurzeittourismus eher verbessern.

#### Prognose über die Umweltauswirkungen:

Durch die Planung sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

### **b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellen die Naturnähe des Biotops und das Vorkommen gefährdeter Arten dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- MAP-Server NLWKN

#### Bestand

Im Plangebiet werden rd. 2,45 ha als Flächen für ein Sondergebiet Campingplatz-Dauercamping sowie private Grünflächen und Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in Anspruch genommen.

#### Planung

Insgesamt bringt die vorliegende Planung eine um rd. 0,08 ha höhere mögliche Versiegelung mit sich als der Urplan.

#### Prognose

Es werden nur äußerst geringe Beeinträchtigungen durch den Verlust von Teillebensräumen vorgenommen, die durch Schaffung von Ersatzlebensräumen innerhalb des Plangebiets in ausreichendem Umfang kompensiert werden.

### **c) Schutzgut Fläche**

#### Bestand:

Die Fläche des Bebauungsplans wird bereits als Wochenendplatz genutzt.

#### Planung:

Für die Neuplanung werden keine zusätzlichen Flächen außerhalb des Plangebiets in Anspruch genommen.

#### Prognose über die Umweltauswirkungen:

Da durch die Planung keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen werden, erfolgt keine Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche.

### **d) Schutzgut Boden**

#### Bestand:

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen Bodenkarte 1 : 50.000 überwiegend durch Mittleren Podsol bestimmt. Als Bodenarten dominieren nährstoffarme bis mittlere Sande, die eine geringe Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser, nur bedingter Puffer- und Filtereigenschaften, eine geringe Nährstoffnachlieferung und ein geringes bis mittleres Bindungsvermögen für Nährstoffe aufweisen und über eine geringe potentielle Verdichtungsempfindlichkeit verfügen.

Der natürliche Boden ist nutzungsbedingt durch die vorhandene Nutzung vorgeprägt, wodurch die natürlichen Funktionen teilweise bereits beeinträchtigt sind. Entsprechend sind die natürlichen Bodeneigenschaften teilweise überformt.

Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als beeinträchtigt gewertet.

#### Planung:

Der Bebauungsplan "Campingplatz Heide-Eck", 1. Änderung überplant eine baulich bereits in Anspruch genommene Fläche von insgesamt rd. 2,45 ha. Durch die Planung wird eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme von ca. 0,08 ha Fläche vorbereitet.

#### Prognose über die Umweltauswirkungen:

Da es durch die Planung nur zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme von rd. 3% kommt sind nur sehr geringe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

### **e) Schutzgut Wasser**

#### Bestand:

Im Plangebiet sind 3 Teiche vorhanden, die als Angelteiche genutzt werden. Der Boden hat eine sehr geringe Kapazität an pflanzenverfügbarem Wasser und verfügt über ein geringes Bindungsvermögen. Die Grundwasserneubildungsrate ist im Planbereich als gering eingestuft.

Wasserschutzgebiete, Quellen etc. bestehen im Plangebiet nicht.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als beeinträchtigt bewertet.

#### Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 2,45 ha. Planerisch wird eine zusätzliche Versiegelung von rd. 0,08 ha vorbereitet.

Potenziell anstehende Veränderungen an klassifizierten Gewässern werden nicht vorgenommen. Das anfallende Oberflächenwasser soll gesammelt und in die vorhandenen Teiche im westlichen Grundstücksbereich eingeleitet werden und ansonsten auf den Sondergebiets- und Grünflächen vollständig versickert werden. Hierdurch wird sämtliches Oberflächenwasser im Plangebiet dem Naturhaushalt wieder zugeführt und die abflussmindernde Wirkung der Flächen nicht beeinträchtigt.

Die Leistungsfähigkeit in Bezug auf das Schutzgut ist im Bereich der Versiegelungen stark eingeschränkt und im Bereich der Freiflächen wenig eingeschränkt.

#### Prognose über die Umweltauswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt sind in Folge der Planung nur sehr geringe Beeinträchtigungen des Schutzguts durch die zusätzliche Versiegelung zu erwarten. Das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen wird dem Naturhaushalt durch Versickerung zu 100% wieder zugeführt

### **f) Klima/ Luft**

#### Bestand:

Großklimatisch betrachtet liegt die Gemeinde Wahrenholz gemäß den Aussagen des Landschaftsrahmenplans im Übergangsbereich zwischen dem maritimen Klima Nordwestdeutschlands und dem submontanen Klima des Harzes zum kontinentalen Klima Mitteldeutschlands.

Das örtliche Klima wird durch die Ausprägung der natürlichen und baulichen Umwelt beeinflusst. Für den Aspekt Klimaausgleich ist von Bedeutung, inwieweit Landschaftsräume eine ausgleichende Wirkung auf klimatisch belastete Bebauungsgebiete ausüben.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage dem Klima des Übergangsbereichs zwischen der Ortsrandlage und dem Freilandklima zuzuordnen. Nutzungsbedingt besitzt der Bereich geringe Funktionen im Hinblick auf die Kaltluftproduktion aufgrund der teilweise vorhandenen, baulichen Überprägung.

Besondere klimatische Funktionen gehen von dem Bestand nicht aus. Es gilt für das Plangebiet das Klima an der bebauten Ortsrandlage. Das Schutzgut Klima und Luft ist von allgemeiner Bedeutung und aufgrund der derzeitigen Nutzungen als mäßig beeinträchtigt zu bewerten.

#### Planung:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird nur in äußerst geringen Umfang eine zusätzliche Überbauung des Plangebiets ermöglicht, d. h. der Anteil an wärmespeichernden Oberflächen wird kaum erhöht. Das Verkehrsaufkommen wird sich durch den geplanten Campingbetrieb geringfügig verstärken.

### Prognose für die Umwelt:

Aufgrund der Art des Vorhabens ist für die Ortslage ein klimaökologischer Belastungsraum nicht zu erwarten. Kleinklimatisch wird durch die neu versiegelte Fläche für das Schutzgut Luft/ Klima keine Beeinträchtigung zu erwarten sein.

### **g) Schutzgut Landschaft**

#### Bestand:

Bei dem Plangebiet und seiner näheren Umgebung handelt es sich um einen Bereich mit überwiegend naturfernen Biotoptypen. Es wird durch intensiv bewirtschaftete Ackerflächen und das bereits eingegrünte Plangebiet geprägt und ist für das Landschaftsbild von geringer Bedeutung. Westlich des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Teichgut in der Oerreler Heide" (LSG GF 031) Dessen Gebietscharakter wird gekennzeichnet von der 1908 durch die Landwirtschaftskammer Hannover erbauten Teichanlage für traditionelle Karpfenteichwirtschaft. Die Landschaft war damals geprägt durch Heideflächen und entlang der Harmsrinne und des Schwarzwassers schmale Bänder mit Moor- und Sumpf. Kennzeichnende Merkmale sind die Weitläufigkeit, das Fehlen technischer Überprägung (mit Ausnahme der Teichdämme, Teichufer und Einrichtungen zum Zuführen und Ablassen von Wasser) und das Fehlen landwirtschaftlicher Nutzung. Weiterhin finden sich Reliktvorkommen oder wieder entstandene (sekundäre) kleinflächige Vorkommen der bis 1908 vorherrschenden Vegetation, wie offenes Übergangsmoor mit Wollgras-Torfmoos-Schwingrasen, Pfeifengras-Rasen mit Beimischung von Glockenheide und Scheiden-Wollgras, Röhrichte und Rieder, Erlen- und Birken-Erlen-Bruchwald.

#### Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 2,45 ha, auf denen anstelle eines Dauercampingplatzgebiets für Campingmobile ein Wochenendplatzgebiet für Kleinwochenendhäuser sowie ein geringer Flächenanteil für einen Kurzzeitcampingplatz neu festgesetzt werden. Hierfür entfallen in geringfügigem Umfang private Grünflächen die andernorts im Plangebiet ausgeglichen werden.

#### Prognose über die Umweltauswirkungen:

Es werden keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwartet, da die Überplanung des Plangebiets nicht zu einem Verlust, sondern nur zu einer Verlagerung von Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern führt. Eine umgebende Eingrünung wird weiterhin erhalten. Die Einbindung in das Landschaftsbild erfolgt weiterhin. Auch aufgrund der beeinträchtigten Bestandssituation ist nicht mit Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen. Beeinträchtigungen auf das westlich gelegene LSG "Teichgut in der Oerreler Heide" (LSG GF 031) wurden im Rahmen einer FFH-Vorprüfung ausgeschlossen.

### **h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### Bestand:

Bei dem Plangebiet handelt es sich faktisch bereits um einen bestehendes Wochenendplatzgebiet. Baudenkmale oder Kulturgüter sind an diesem Standort nicht bekannt.

#### Planung:

Durch die Planung wird im Plangebiet eine bereits bestehende Nutzung planungsrechtlich gesichert und in der Gemeinde eine Fläche für den Kurzzeitcampingtourismus geschaffen.

### Prognose:

Die Planung führt zu einer Überplanung bauleitplanerisch gesicherter Bauflächen, für die eine Darstellungsänderung im Flächennutzungsplan nicht erforderlich wird, weil sich die jetzt geplante Nutzung aus den bestehenden Darstellungen ableiten lässt. Die Inanspruchnahme gesicherter Flächen für ein Sondergebiet für einen Wochenendplatzgebiet und ein Campingplatzgebiet entspricht den Grundsätzen des Baugesetzbuchs gem. § 1a Abs. 2 BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz), wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und hierbei insbesondere die Möglichkeiten der Weiternutzung, einer bereits durch die geplante Nutzung vorgeprägte Flächen, in Betracht zu ziehen ist.

### **i) Wechselwirkungen**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Wechselbeziehungen, die für die vorliegende Planung von Belang sind, bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern:

Boden – Wasser: In Beziehung zueinander stehen insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser durch Betrachtung des Bodenwasserhaushaltes (Versiegelung – Grundwasserneubildung/ Retention, Puffer- und Filtereigenschaften).

Tiere und Pflanzen – Landschaft: Die Qualität des Landschaftsbildes steht oftmals im Wechselspiel mit der Naturnähe des Raums. Bereiche mit naturnahen Strukturen beeinflussen die Bewertung des Landschaftsbildes positiv (Gehölzbiotope – Landschaftsbild).

Mensch – Landschaft: Wechselwirkungen treten bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Wohnen, Arbeiten, Freizeitinfrastruktur) auf. Sie zeigen für den Menschen die Eignung von Siedlung und Landschaft zur Erholung/Naherholung einerseits, zum Wohnen und Arbeiten andererseits auf. So fließt die Ausprägung von Ortsrändern sowohl in die Bewertung der Lebenssituation als auch in die Einstufung des Landschaftsbildes mit ein

## **3.2.3 Entwicklungsprognose**

Bei Durchführung der Planung wird es zu einer geringfügigen Erhöhung der Versiegelung im Plangebiet kommen. Die damit verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden im angemessenen Umfang durch die getroffenen Festsetzungen kompensiert. Durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung für ein Wochenendplatzgebiet/ Campingplatzgebiet erfolgt die planungsrechtliche Absicherung einer im Laufe der Jahre schleichend vorangeschrittenen Nutzungsänderung des bestehenden Sondergebiet Campingplatz-Dauercamping für Wohnwagen in ein Wochenendplatzgebiet, in dem auch Kleinwochenendhäuser zulässig sind, sowie ein flächenmäßig stark untergeordneten Campingplatzgebiet für Kurzzeittourismus. Die Planung trägt dazu bei, dass die Nutzung des Plangebiets wie bisher weiter erfolgen kann, d.h. dass die bereits an den Platz gebundenen Erholungssuchenden diesen auch weiterhin in der vorhandenen Form nutzen können und dass die Gemeinde Wahrenholz künftig der Nachfrage von Kurzzeitcampingurlaubern nach einem Campingplatz nachkommen kann.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die jetzige Nutzungsform des Plangebiets einen baurechtlichen Verstoß darstellen, der untersagt werden müsste.

### **3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation**

---

#### **a) Naturräumliche Schutzgüter**

- Vermeidung/ Minimierung:

Um dem Vermeidungs- und Verminderungsgebot Rechnung zu tragen werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- a) Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird für das Vorhaben ein bereits vollständig überplanter Bereich beansprucht. Weniger beeinträchtigte Bereiche können hierdurch erhalten werden. Eingriffe in das Landschafts- und in das Ortsbild werden durch die Regulierung der baulichen Anlagen durch die Vorgaben der CPI-WOCH-VO und die getroffenen Anpflanzungsfestsetzungen als Eingrünung zur freien Landschaft verhindert.

- Kompensation:

Wertvolle Biotoptypen oder Landschaftsbereiche werden durch die Planung nicht beansprucht. Der naturschutzfachliche Ausgleich der Beeinträchtigungen wird vollständig innerhalb des Plangebietes erbracht (siehe 4.0 Bilanzierung).

#### **b) Schutzgut Mensch**

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

#### **c) Flächen, Bodenschutz und Grundwasser**

Zum Schutz von bisher unbeeinträchtigten Flächen wird ein bereits bauleitplanerisch gesicherter Bereich in Anspruch genommen. Dadurch erfolgt nur in einem sehr geringen Umfang (0,08 ha) die Inanspruchnahme un bebauter Flächen. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist.

Es bestehen keine relevanten Belastungen des Bodens innerhalb des Änderungsbereichs. Eine Kompensation für die Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die neu entstehenden Versiegelungen erfolgt im Planbereich.

Das anfallende Oberflächenwasser soll vollständig im Planbereich versickert werden. Hierdurch wird sämtliches Oberflächenwasser dem Naturhaushalt wieder zugeführt und die abflussmindernde Wirkung der Flächen nicht beeinträchtigt.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu beachten.

#### **d) Kultur- und Sachgüter**

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

### **3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten**

---

Alternative Standorte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu untersuchen.

Nach den Zielen des Bebauungsplans – Schaffung von konkretem Baurecht auf den baulich bereits in Anspruch genommenen Flächen des Planbereiches – bestehen keine sinnvollen Planungsalternativen. Da der Planbereich technisch und verkehrlich bereits problemlos erschlossen ist, ist die bauliche Inanspruchnahme der Fläche sinnvoll, da hiermit ein Zurückgreifen auf nicht erschlossene Bereiche, die einen höheren naturschutzfachlichen Eingriff zur Folge hätte, vermieden wird. Die festgesetzte Gebietskategorie berücksichtigt die angrenzenden Baugebietskategorien, so dass hierdurch auch Nutzungskonflikte planungsrechtlich vermieden werden.

Bei Verzicht auf diese Planung würde der Planbereich in seiner jetzigen Ausprägung wie bisher weitergenutzt werden.

### **3.2.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG**

---

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbindung Wochenendplatzgebiet/ Campingplatzgebiet. Durch die gewählte Art der Nutzung ist ausgeschlossen, dass eine Ansiedlung eines Betriebes, durch den schwere Unfälle mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der EU-Richtlinie 2012/18/EU ausgelöst werden können, im Plangebiet erfolgt.

Im Umfeld befinden sich keine Betriebe, die eine Genehmigung nach der 4. BImSchG benötigen oder als Störfallbetriebe klassifiziert sind.

## **3.3 Zusatzangaben**

---

### **3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung**

---

Als Grundlage für diesen Umweltbericht wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dabei wurden vorhandene Planungen (RROP für den Großraum Braunschweig, LRP für den Landkreis Gifhorn, Flächennutzungsplan für die Samtgemeinde Wesendorf) ausgewertet und eine Bestandsaufnahme vor Ort durchgeführt, sowie die Planung den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplänen gegenübergestellt.

Die Eingriffsbilanzierung wurde unter Anwendung des Niedersächsische Städtetagmodells ermittelt. Im Ergebnis können Ausgleichsmaßnahmen auf bereits vorhandenen Ausgleichsflächen erfolgen. Da für Wochenendplatzgebiete im Regelfall keine GRZ festgelegt wird erfolgte die Ermittlung der bisher versiegelten und zukünftig versiegelbaren Flächen auf der Grundlage von überschläglichen Ermittlungen für die die Vorgaben der CPI-WOCH-VO zugrunde gelegt wurde.

### **3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

---

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen wird die Gemeinde gemäß § 4c BauGB in Ergänzung der behördlichen Überwachungsstrukturen die Beachtung der Planfestsetzungen und ihre Auswirkungen auf die Umwelt überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen für deren Abhilfe zu ergreifen. Dabei ist die Gemeinde insbesondere auf Hinweise der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB angewiesen.

Im Hinblick auf die ermittelten erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die extern durchgeführt werden müssen, wird die Gemeinde die Einhaltung der vertraglich zu vereinbarenden Maßnahmen überwachen.

Die Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes obliegt grundsätzlich der zuständigen Bauaufsichtsbehörde. Im Hinblick auf den Betrieb des Wochenendplatzes sowie auf sonstige unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde auf Mitteilungen von Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB und auf Hinweise von Bürgern zurückgreifen und bei Bedarf reagieren.

### **3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

---

Die vorliegende Planung wird erforderlich, um in der Gemeinde Wahrenholz ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbindung Wochenendplatzgebiet/ Campingplatzgebiet auszuweisen. Hiermit soll die Nachfrage nach Wochenendplätzen und Campingplätzen befriedigt werden, um Erholungssuchende in Wahrenholz halten zu können.

Durch die Festsetzung von Verkehrsflächen und Baugebieten werden nur geringfügig Versiegelungen vorbereitet. Somit wird es im Bereich des Landschaftsbildes und der naturräumlichen Schutzgüter zu keinen bis geringen Beeinträchtigungen kommen. Die Kompensation wird teils durch grünordnerische Maßnahmen im Planbereich erbracht.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB haben die Gemeinden/ Städte bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Flächen- und der Bodenschutz.

Die für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass die Änderungen im Plangebiet so geringfügig sind, dass sie auf die einzelnen naturräumlichen Schutzgüter wie Flächen, Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften, Luft / Klima oder in das Landschafts- bzw. Ortsbild keine, bis geringe Eingriffe vorbereiten.

Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern konnten durch die Planaufstellung nicht ermittelt werden. Hinweise auf mögliche Bodenbelastungen werden nicht festgestellt.

### 3.3.4 Quellenangaben

---

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der VO vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
- Bund / Länder - Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden). Stand: 05.11.2004.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der VO vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269).
- Erste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 24.07.2002 (GMBI. Heft 25 – 29, S. 511).
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des G vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des G vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95).
- DIN 18005-1:2002-07 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlage und Hinweise für die Planung". DIN 18005-1 Beiblatt 1:1987-05 "Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Deutsches Institut für Normung e.V. (Hg.). Beuth Verlag GmbH, Berlin.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 1 des G vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND) vom 30.05.1978 (GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch G vom 26.05.2011 (GVBl. S. 135).
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) vom 21.03.2002 (GVBl. S. 112), zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 08.06.2016 (GVBl. S. 97).
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom 19.02.2010 (GVBl. S. 64), zuletzt geändert durch Artikel 2 § 7 des G vom 12.11.2015 (GVBl. S. 307).
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltungen.
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS®-Kartenserver).
- Regionalverband Großraum Braunschweig:
  - Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008. Vom 20.12.2007, in Kraft getreten: 01.06.2008.1. Änderung
- Flächennutzungsplan Samtgemeinde Wesendorf.

#### 4.0 Eingriffsbilanzierung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung für das Plangebiet erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Diesem werden die Planungen gegenübergestellt.

Berechnung der Flächenwerte vor und nach dem Eingriff:

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Biototypen	Fläche ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Biototypen in der Planung	Fläche [m²]	Wertfaktor	Flächenwert
Sonstiges Sondergeb. Campingplatzgebiet:	(1,59)			Sonstiges Sondergebiet Wochenendplatzgebiet/ Campingplatzgebiet	(1,71)		
- Versiegelte Fläche	0,13	0	0	- Versiegelte Fläche	0,14	0	0
- Scherrasen (GRR, GRA)	0,91	1	0,91	- Scherrasen (GRR, GRA)	0,88	1	0,88
-Anpflanzfestsetzungen (HPG)	0,56	3	1,68	- Anpflanzfestsetzungen (HPG/HPS)	0,69	3	2,07
Verkehrsfläche	0,16	0	0	Verkehrsfläche	0,17	0	0
Private Grünfläche:	(0,64)			Private Grünfläche:	(0,57)		
- Teichfläche (SXF)	0,20	3	0,6	- Teichfläche	0,20	3	0,6
- Anpflanzfestsetzungen (HPG)	0,29	3	0,87	- Anpflanzfestsetzungen	0,23	3	0,69
- Parkanlage (PAN)	0,15	2	0,28	- Parkanlage...	0,14	2	0,28
Mischgebiet -davon Scherrasen	(0,05) 0,05	1	0,05				
Summe:	2,45		4,39	Summe:	2,45		4,52
<b>Flächenwert vor dem Eingriff (Ist-Zustand)</b>			<b>4,39</b>	<b>Flächenwert nach dem Eingriff (Soll-Zustand)</b>			<b>4,52</b>

Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand.....+ 0,13

gleich 0	Ausgleich am Ort des Eingriffs erreicht
>0	Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert
<0	Eingriff kann am Eingriffsort nicht ausgeglichen werden, zusätzlicher Kompensationsbedarf

\*) keine Veränderung

Der Modellrechnung stehen im Plangebiet mit ursprünglich **4,39 Werteinheiten** (Ist-Zustand) nun **4,52 Werteinheiten** für Wochenendplatzgebiete/ Campingplatzgebiete, Verkehrsflächen und Grünflächen als Soll-Zustand gegenüber.

Damit sind die Eingriffe in den Naturhaushalt aufgrund von Ausgleichsflächen im Plangebiet vollständig kompensiert, bzw. ein Überschuss von 0,13 Werteinheiten Die Kompensation wird somit erbracht.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass es gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verboten ist, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Darüber hinaus gilt der § 44 BNatSchG (Vorschrift für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) unbenommen.

## 5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

---

- Der **Landkreis Gifhorn** gibt mit Schreiben vom 02.06.2021 folgende Stellungnahme ab:

### **Brandschutz**

Zu dem Bauvorhaben wird nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen aus brandschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Gebietstypik:

Sondergebiete gemäß CPI-Woch-VO.

Bemessung:

Gegen den B-Plan bestehen gemäß der zurzeit vorgelegten Zeichnungen und Beschreibungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen aufgenommen und bei der Planerstellung und Ausführung der Erschließung beachtet werden:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen

Empfehlung für den Grundschutz: Sondergebiete (SO) mit min. 48 m<sup>3</sup>/h, vergleichbar einem allgemeinen Wohngebiet. Die Gemeinde ist für den Löschwasserbedarf zuständig.

Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).

2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.

3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen. § 1 DVO-NBauO

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden. (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)

### Kreisarchäologie

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

- Die **LSW Netz GmbH & Co.KG, Wolfsburg** gibt mit Schreiben vom 03.05.2021 folgende Stellungnahme ab:

Durch das Gebiet verläuft eine 20 kV-Freileitung der LandE GmbH, die von der LSW Netz GmbH & Co. KG betrieben wird und bei Ihren Maßnahmen zu beachten ist. Die vorgeschriebenen Abstände zum Boden, zu Verkehrsflächen und zu Bäumen sind in der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1):2013-11 geregelt. Während Baumaßnahmen sind bei Arbeiten in der Nähe von Freileitungen die Abstände nach DIN VDE 0105-100 einzuhalten. Der spannungsabhängige Mindestabstand bei 20 kV-Nennspannung beträgt 3m und darf in keinem Fall durch Gegenstände oder Personen unterschritten werden.

Grundsätzlich sind Arbeiten, Planungen und Bebauungen im Schutzstreifen im Detail mit der LSW Netz GmbH & Co. KG abzustimmen und vor Aufnahme der Bauarbeiten Kontakt mit dem vor Ort zuständigen Netzmeister aufzunehmen.

Unter Beachtung der genannten Hinweise bestehen keine Bedenken gegen die 1.Änderung des Bebauungsplans.

Die Netzauskunft über die Lage etwaiger Versorgungsleitungen zum Zeitpunkt des Baus erfolgt über eine Anfrage unter <https://www.lsw-netz.de/service/planauskunft/> oder per E-Mail [planauskunft@lsw.de](mailto:planauskunft@lsw.de).

- Die **Samtgemeinde Wesendorf, Ordnungsamt - Ortsbrandmeister** gibt mit Schreiben vom 15.05.2021 folgende Stellungnahme ab:

Die Mittel der Samtgemeindefeuerwehr an Fahrzeugen und Gerät für den Objektbrandschutz sind vorhanden. Der Bedarf an Sonderlöschmitteln ist derzeit nicht beurteilbar, da keine genauen Gefahren angegeben sind. (Külmittelart, Brennbare Flüssigkeiten, Gase etc.). Dieses wäre für eine Beurteilung nachzureichen.

Gebäudehöhen. Die Menschenrettung aus Gebäuden und Aufenthaltsräumen kann mit den tragbaren Leitern der Gemeindefeuerwehr, bei einem Anstellwinkel von ca. 65-75°, bis max. 7,20 m Brüstungshöhe erfolgen.

Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) für eine Dauer von mindestens 2 h zu bemessen.

Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.

Feuerwehruzufahrten, -umfahrten, Wendestellen und Zuwegungen sind so herzustellen, dass sie gemäß DVNBauO und DIN 14950 für die Feuerwehr geeignet sind. Ggf. sind Halteverbote einzurichten.

Ist die Zufahrt im Brandfalle nur mit Objektschlüssel möglich, so ist am Zufahrtstor, außen, die Installation eines Schlüsseltresors vorzunehmen:

<https://kruse-sicherheit.de/produkt/kruse-schluesseledepot-k3/13/>

Wenn dieses installiert wird, muss parallel eine Info an Herrn Kraul (Brandschutzprüfer LK GF) gehen. Der bestellt das Sicherheitsschloss dafür, welches dann die Feuerwehr öffnen kann.

Entlang der Straße Küsterberg befinden sich im Abstand zur derzeitigen Grundstückseinfahrt folgende Löschwasserentnahmestellen:

1 x UH 125 105 m entfernt. (Lauflinie)

Sollten die (oder einer) der im westlichen Grundstücksbereich liegenden Teiche zur Löschwassernutzung angerechnet werden, so sind sie (er) nach den Anforderungen für Löschwasserentnahmestellen herzurichten. (Feuerwehruzufahrt; Aufstellfläche; Beschilderung; Wasserentnahmemöglichkeit ganzjährig; Tauchtiefe mind. 50 cm.)

## **6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

### **- Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf in der Zeit vom 03.05.2021 bis zum 12.05.2021 durchgeführt.

### **- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 30.04.2021 zur Stellungnahme bis zum 03.06.2021 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gem. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Die vorgetragenen Anregungen führten zu weiteren Hinweisen in der Begründung.

### **- Öffentliche Auslegungen**

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom ..... bis zum ..... stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Soweit die im Rahmen der einzelnen Planverfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte keine Berücksichtigung in der Planung gefunden haben, wurden sie zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

## **7.0 Zusammenfassende Erklärung**

---

### **7.1 Planungsziel**

---

– wird nach dem Planverfahren ergänzt –

### **7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung**

---

- wird nach dem Planverfahren ergänzt -

## **8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**

---

Da es sich um die Änderung eines in einem rechtskräftigen Bebauungsplan erfassten Wochenend- und Campingplatzes handelt, der ganzflächig in privatem Besitz ist, werden keine Bodenordnende Maßnahmen nötig.

## **9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**

---

- wird nach dem Planverfahren ergänzt -

## **10.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan hat gem. § 3 (2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am ..... durch den Rat der Gemeinde Wahrenholz unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Wahrenholz, den .....

.....

(Bürgermeister)