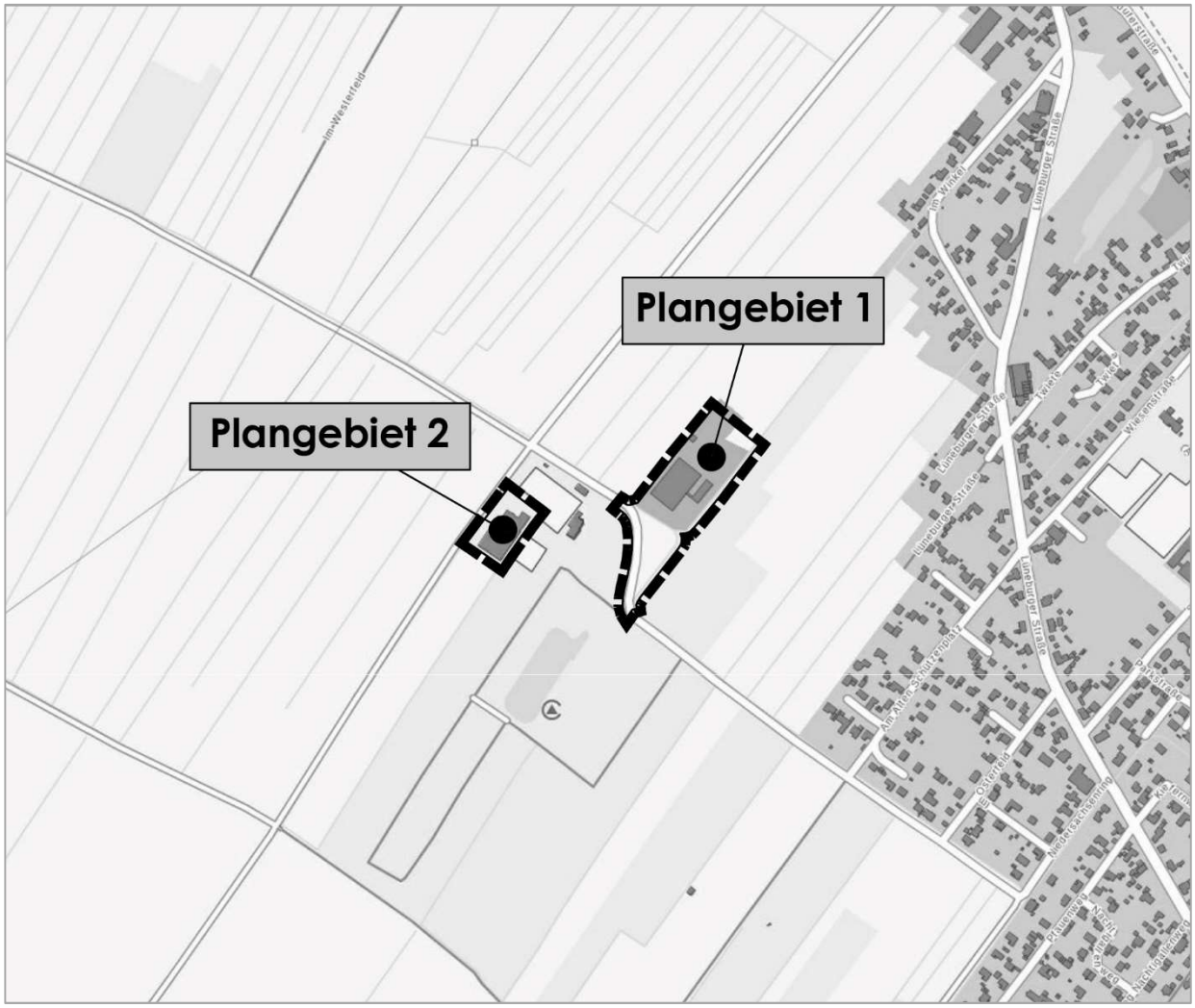
Gemeinde Tespe

Bebauungsplan Nr. 9
„Erholungsgebiet Niedersachsenring, 1. Änderung“

gemäß § 13a BauGB

Begründung

Entwurf: 02.05.2023



Quelle: Webatlas grau, Maßstab 1 : 10.000, Geoportal Landkreis Lüneburg
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
(ohne Maßstab)

Diese Planung wurde erarbeitet von:

BÜRO MEHRING
STADT + LANDSCHAFTSPLANUNG

Inhaberin Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst

Stadtkoppel 34 21337 Lüneburg

Tel.: 04131 400 488-0 Fax 04131 400 488-9

E-Mail: mehring@slplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsanlass und –ziele ... 4

2 Beschreibung der Plangebiete und ihrer Umgebung ... 4

3 Rechtsgrundlage und Verfahren ... 6

4 Zu beachtende Plangrundlagen ... 7

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2025 des Landkreises Harburg ... 7
4.2 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Harburg, Endgültige Fassung 2013 ... 8
4.3 Wirksamer Flächennutzungsplan ... 9
4.4 Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“ ... 10

5 Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“, 1. Änderung ... 12

5.1 Änderungen im Plangebiet 1, auf der Teilfläche I b ... 12
5.1.1 Art der baulichen Nutzung ... 12
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung/ überbaubare Grundstücksfläche ... 12
5.1.3 Grünordnung ... 13
5.2 Änderungen im Plangebiet 1, auf der Teilfläche IV b ... 13
5.2.1 Art der baulichen Nutzung ... 13
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung/ überbaubare Grundstücksfläche ... 14
5.2.3 Grünordnung ... 14
5.3 Änderungen im Plangebiet 2, auf der Teilfläche II b ... 15
5.3.1 Art der baulichen Nutzung ... 15
5.3.2 Maß der baulichen Nutzung/ überbaubare Grundstücksfläche ... 15
5.3.3 Grünordnung ... 16
5.3.4 Artenschutz gem. § 44 BNatSchG ... 17
5.4 Straßenverkehrsflächen / Erschließung ... 18
5.5 Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses, Oberflächenentwässerung ... 18

6 Hinweise ... 18

6.1 Bodendenkmalpflege ... 18
6.2 Artenschutz ... 19
6.3 Boden und Grundwasserschutz ... 19

7 Weitere Angaben ... 19

7.1 Ver- und Entsorgung ... 19
7.2 Verkehrliche Erschließung ... 20
7.3 Oberflächenentwässerung ... 20
7.4 Städtebauliche Werte ... 21

8 In Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen ... 22

9 Umweltbelange ... 23

9.1 Umweltbelange und Eingriffe im beschleunigten Verfahren ... 23
9.2 Bestandsaufnahme und Bewertung ... 24
9.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung, Vermeidung und Minimierung ... 28

Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis ... 33

1 Planungsanlass und –ziele

Der Bebauungsplan der Gemeinde Tespe Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“ aus dem Jahre 1994 soll den heutigen Bedürfnissen und aktuellen Anforderungen angepasst werden, da die Festsetzungen im wirksamen Bebauungsplan teilweise nicht mehr den heutigen Ansprüchen an das Erholungsgebiet entsprechen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist keine über den bisherigen Geltungsbereich hinausgehende Ausweitung geplant, sondern eine Sicherung und zukünftige Ausrichtung des bereits vorhandenen Betriebes „Freizeit- und Campingpark Tespe“.

Die 1. Änderungen im Bebauungsplan betrifft zwei Teilgebiete (Plangebiete 1 und 2). Zum einen werden für den südlichen Bereich der Teilfläche IV sowie einen kleinen bisher als Stellplatzanlage festgesetzten Bereich der Teilfläche I die Festsetzungen vollständig neu geregelt. Diese Teilbereiche stellen Plangebiet 1 des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“ dar und umfassen ca. 2 ha.
Auf der Teilfläche I b werden anstelle einer Stellplatzanlage, die hier bisher nicht umgesetzt wurde, Ferienwohnungen sowie Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Bereitschaftspersonal mit ihren Nebenanlagen zugelassen.
Auf der Teilfläche IV b werden die zulässigen Nutzungen für eine vorhandene Halle neu geregelt, nachdem dort Gastronomie nur noch in untergeordnetem Umfang stattfinden soll (Bistro). Stattdessen wird in der Mehrzweckhalle eine Tagespflegeeinrichtung geplant mit zugehörigen Büro und Verwaltungsräumen.
Außerdem wird eine Wohnmobil-Stellplatzanlage im Bereich bisher nicht umgesetzter Grünflächen „BMX, Fahrradgelände“ und „Spielen“ ermöglicht. Im Zuge der 1. Änderung wird auch die bereits genehmigte und auf der Fläche vorhandene Holzhackschnitzelanlage in die Festsetzung als dem Erholungsgebiet dienende Anlagen zur zentralen Erzeugung, Verteilung Nutzung oder Speicherung von Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien einbezogen.
Im Plangebiet 2 wird bisher als Teilfläche II das Sondergebiet Tennis Squash festgesetzt. In dem Sondergebiet ist bisher zu einem großen Teil mit einer Tennishalle überbaut. Diese wird seit längerer Zeit nicht mehr genutzt. Die Nutzung soll nicht wieder aufgenommen werden. Stattdessen soll das Sondergebiet einer anderen Erholungsnutzung zugeführt werden. Es soll im Zuge der 1. Änderung in ein Sondergebiet für Ferienhaus- und Wochenendhausplätze umgewandelt werden. Diese Nutzung fügt sich gut in das Gesamtkonzept des Erholungsgebietes Niedersachsenring ein.
Der Bebauungsplan Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“, 1. Änderung erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung und kann somit im beschleunigten Verfahren, ohne förmliche Umweltprüfung durchgeführt werden (vgl. Kap. 3).

2 Beschreibung der Plangebiete und ihrer Umgebung

Der Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplans Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“ liegt im Südwesten der Ortslage Tespe, außerhalb des eigentlichen Siedlungsgebietes und wird über den Niedersachsenring erschlossen, der im Norden an die Elbuferstraße anbindet. Das Gebiet wird als Freizeit- und Campingpark Tespe GmbH und Co. KG betrieben.

Der nächstgelegene Siedlungsbereich ist der „Alte Schützenplatz“, der in einer Entfernung von ca. 300 m zum Geltungsbereich der 1. Änderung liegt. Das als „Freizeit- und Campingpark Tespe“ betriebene Erholungsgebiet wird im Südosten, Osten und Norden durch teilweise im Rahmen des B-Plans Nr. 9 festgesetzte Gehölzanpflanzungen in die Landschaft eingebunden. Auch entlang der nordwestlichen Grenze gibt es randlich das Gebiet eingrünende Gehölzstreifen.

Zum Geltungsbereich gehört Plangebiet 1, welches im Norden an den übrigen Freizeit- und Campingpark anschließt und nördlich der Straße Niedersachsenring liegt. Es wird im Norden, Westen und Osten von Grünland-, Waldfläche und Heckenstrukturen eingerahmt.

Plangebiet 1

Plangebiet 1 umfasst einen ca. 2,4 ha großen Bereich der Teilfläche im Norden des Freizeit- und Campingparks Tespe, der unmittelbar nordöstlich des in diesem Bereich verschwenkenden Niedersachsenrings angrenzt, bisher nicht baulich genutzt wird sowie den Bereich der Teilfläche IV, auf der bereits eine Halle mit ehemaliger gastronomischer Nutzung und ein Garagengebäude sowie eine Holzhackschnitzel-Heizungsanlage errichtet sind. Südöstlich grenzen Gehölzbestände an, die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 9 festgesetzt wurden. Die Flächen werden von Gräben begrenzt.

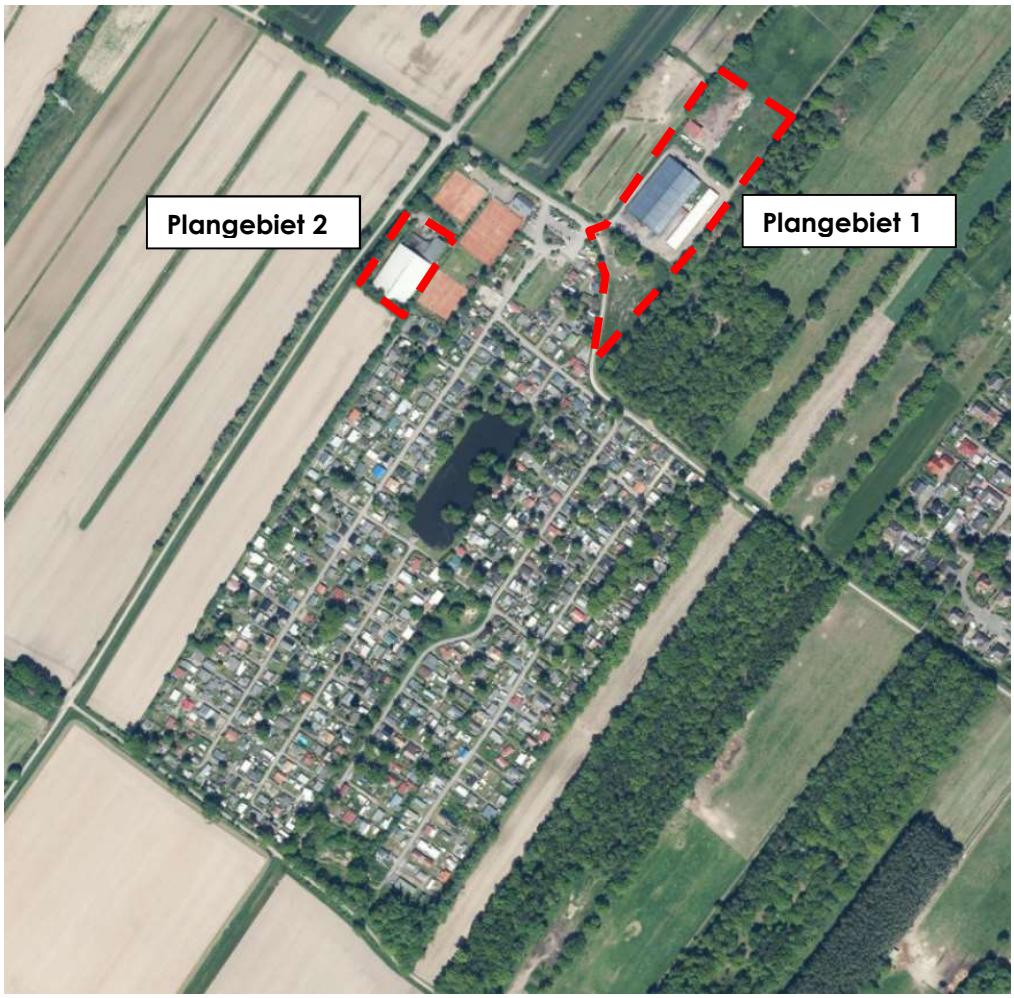


Abb. 1: Luftbild mit Abgrenzung der Plangebiet 1 und 2 (Teilfläche I b, und IV b) (rot unterbrochene Line),Quelle: NIBIS Kartenserver. Niedersächsisches Bodeninformationssystem. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Plangebiet 2

Plangebiet 2 umfasst eine Teilfläche mit einer Größe von 0,56 ha des Gebietes im Nordwesten, die fast vollständig mit einer Tennishalle bebaut ist, sowie einer Stellplatzanlage im Norden und von Gehölzstrukturen umgeben ist. Westlich grenzt ein ebenfalls als „Niedersachsenring“ bezeichneter Wegeabschnitt an, der der Erschließung dient. Nördlich, nordöstlich und östlich grenzen Tennisplätze an, südlich und westlich eines angrenzenden Abschnitts des Niedersachsenrings Ackerflächen.

3 Rechtsgrundlage und Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Änderung vom 4. Januar 2023. Demnach darf ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 1. weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1) oder 2. 20.000 m² bis weniger 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls) (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2). In den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche < 20.000) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

§ 13a BauGB wird angewendet, weil die folgenden Voraussetzungen zutreffen:

Bedingungen des § 13a BauGB	Auswertung
Abs. 1, Sätze 1 und 2, Nr. 1 und 2 BauGB	
Bebauungsplan für	
- die Wiedernutzbarmachung von Flächen	--
- die Nachverdichtung	trifft zu (Teilfläche I b)
- andere Maßnahmen der Innenentwicklung	trifft zu (Teilfläche IVb und SO Tennis Squash)
Größe der Grundfläche:	
1. weniger als 20.000 m²	trifft zu (siehe unten)
2. 20.000 m² bis weniger 70.000 m²; Durchführung einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien	--
Erhebliche Umweltauswirkungen bei 2. - Ausgleichsmaßnahme erforderlich	--
Abs. 1, Sätze 4 und 5 BauGB	
Begründet der B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine UVP erforderlich ist?	nein
Sind Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben?	nein
Sind Anhaltspunkte gegeben, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind?	nein
Abs. 2 Nr. 2 BauGB	
Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes?	nein
Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes?	nein

Tabelle 1: Auswertung der Bedingungen des § 13a BauGB

Für die Beurteilung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB ist bei Änderungsbebauungsplänen nur die Grundfläche aufgrund der Änderung zu berücksichtigen.
Der wirksame Bebauungsplan Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“, welcher 1994 in Kraft trat, basiert auf dem B-Plan Nr. 4 „Sondergebiet Erholung“ welcher bereits seit 1974 gültig war. Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 9 waren eine Anpassung des Vorgängerplans an die 1994 gültige Rechtslage erfolgt sowie Erweiterungsfläche für den Campingplatzbereich festgesetzt worden.

Im Plangebiet 1, auf der Teilfläche IV wird bereits eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Daran soll keine Änderung vorgenommen werden. Die Sondergebietsfestsetzung wird nun nach Norden in bisherige Grünflächenfestsetzungen erweitert. Die betroffene Fläche umfasst 7.417 m². Somit wird durch Festsetzung einer GRZ von 0,6 zusätzlich eine Grundfläche von ca. 4.450 m² zugelassen.

Auf der Teilfläche I b wird bereits eine Stellplatzfläche mit 2.260 m² zugelassen. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,5 im Rahmen der 1. Änderung wird auf der 3.160 m² großen Sondergebietsfläche eine Grundfläche I von 1.580 m² ermöglicht, was der möglichst großen Ausschöpfung der Baufläche entspricht, aber hinter der zulässigen Versiegelung der Stellplatzfläche zurückbleibt. Diese liegt um ca. 680 m² unterhalb der bereits zulässigen Versiegelung der Stellplatzfläche.

Im Plangebiet 2, im bisherigen Sondergebiet Tennis und Squash wird auf 5.170 m² bisher eine GRZ von 0,6 festgesetzt (ca. 3.100 m²). Diese Grundfläche ist für die geplanten Nutzungen nicht mehr erforderlich. Sie wird auf 0,3 zurückgenommen (1.551 m²). Somit entfällt überbaubare Grundfläche im Umfang von 1.550 m².

Die im Geltungsbereich der 1. Änderung insgesamt zusätzlich zugelassene Grundfläche beträgt unter Berücksichtigung der Rücknahme des bisher zulässigen Versiegelungsgrades auf den Teilflächen I b und II b somit 2.220 m²

Diese liegt unter 20.000 m². Die Bedingung für die Anwendung des § 13 a BauGB wird erfüllt.

Des Weiteren liegen dieser Planung die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021 zugrunde.

4 Zu beachtende Plangrundlagen

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2025 des Landkreises Harburg

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Harburg ist die Elbmarschgemeinde Marschacht mit Siedlungsteilen in Drage und in Tespe als Grundzentrum festgelegt (RROP Harburg 2.2.1 04) sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe für Erholung. An diesen Standorten sind die landschaftlichen Rahmenbedingungen, die vorhandene Erholungsinfrastruktur sowie das kulturelle Angebot zu sichern und zu entwickeln (RROP Harburg 2.1.3 03).

Der südlich des Niedersachsenrings liegende Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erholungsgebiet Niedersachsenring“ ist aus den zeichnerischen Darstellungen von Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft, für die Landschaftsgebundene Erholung sowie für Landwirtschaft ausgespart.

Dies trifft überwiegend auch auf den nördlich des Niedersachsenrings gelegenen Teil mit dem Plangebiet 1 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“ zu. Er wird jedoch in die Darstellung als Vorbehaltsgebiet für die Landschaftsgebundene Erholung einbezogen. Die im Rahmen der 1. Änderung zugelassenen Nutzungen dürfen somit die landschaftsgebundene Erholung nicht erheblich stören. Es ist davon auszugehen, dass dieses Ziel erreicht werden kann, wenn nur Nutzungen zugelassen werden, die für das Erholungsgebiet

nicht störend sind. Zu berücksichtigen ist, dass in der Vergangenheit in der nördlich bereits vorhandenen Halle eine Gastronomie genehmigt und betrieben wurde, in der auch Tanz- und Musikveranstaltungen zugelassen wurden.

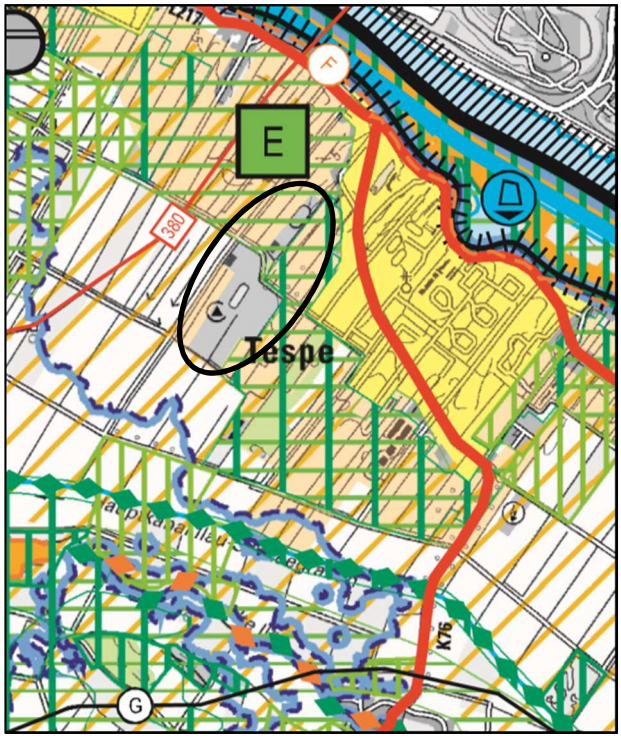


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2025 des Landkreises Harburg mit Kennzeichnung des Plangebietes (Schwarze Linie), Quelle: Landkreis Harburg. https://www.landkreis-harburg.de/portal/ seiten/regionales-raumordnungsprogramm-rrop-2025-fuer-den-landkreis-harburg-901000407-20100.html

4.2 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Harburg, Endgültige Fassung 2013

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Harburg weist im Zielkonzept angrenzend an den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“, 1. Änderung das Gebiet Nr. 24 „Elbniederung im Raum Tespe – Avendorf“ aus, dass die Voraussetzung eines Landschaftsschutzgebietes gem. § 26 BNatSchG erfüllt.
Dabei werden die Teilfläche V bis VII vom Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplans Nr. 9 einbezogen auf denen Anpflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind. Dort werden, östlich an den Geltungsbereich der 1. Änderung angrenzend auch besonders geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG dargestellt. Schutzzweck ist die Sicherung, Wiederherstellung, Entwicklung von natürlichen Waldgesellschaften nahe kommenden Wäldern, von gliedernden und belebenden Gehölzstrukturen, vor allem Hecken, von Grünländern mit z. T. extensiver Flächennutzung oder ungenutzten Stadien, von weitgehend naturnahen Kleingewässern zur Sicherung eines vielfältig belebten Landschaftsbildes und als Lebensraum typischer Pflanzen- und Tierarten, u.a. des Wachtelkönigs und als Weißstorchnahrungshabitat (LRP, Tabelle 5.1.4).

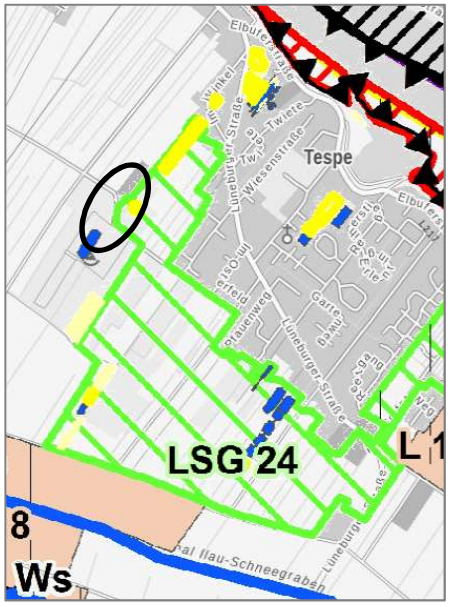


Abb. 3: Landschaftsrahmenplan des Landkreises Harburg (Endgültige Fassung, Stand: 11/2013) mit Kennzeichnung der Lage der Plangebiete der 1. Änderung (schwarze Linien), Quelle: Geoportal des Landkreises Harburg

4.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Elbmarsch stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Tespe Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“ nördlich des Niedersachsenrings, wo Plangebiet 1 der 1. Änderung liegt, ein Sondergebiet „Freizeitanlagen/Sport/Spiel und Gastronomie“ dar. Südlich des Niedersachsenrings wird im Bereich des Plangebietes 2 der 1. Änderung ein Sondergebiet Tennis dargestellt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“,1. Änderung weiterhin mit den geänderten, Erholungsnutzungen als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt zu beurteilen ist.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies ist ggf. für Plangebiet erforderlich.

Abb. 5: Wirksamer Flächennutzungsplan Samtgemeinde Elbmarsch 2006, mit Lage der Plangebiete 1 und 2 der 1. Änderung (rot gestrichelte Linien).
Quelle: Samtgemeinde Elbmarsch

4.4 Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“

Der wirksame Bebauungsplan Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“, welcher 1994 in Kraft trat, basiert auf dem B-Plan Nr. 4 „Sondergebiet Erholung“ welcher bereits seit 1974 gültig war. Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 9 waren eine Anpassung des Vorgängerplans an die 1994 gültige Rechtslage erfolgt sowie Erweiterungsfläche für den Campingplatzbereich festgesetzt worden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“ setzt sich aus 7 Teilflächen zusammen (I bis VII). Auf den Teilflächen I bis IV werden verschiedene der Erholung dienende Sondergebiete festgesetzt. Auf den Teilfläche V bis VII werden Flächen zum Anpflanzen sowie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die u.a. dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft dienen.

<u>Teilflächen I und III im Bereich der Festsetzung von Sondergebieten die der Erholung dienen mit der Zweckbestimmung „Wochenendplatz“</u>

Für die von der 1. Änderung betroffene Teilfläche I mit der Zweckbestimmung „Wochenendplatz“ wird festgesetzt, dass für die Mindestgrundstücksgröße die Bestimmungen der Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) vom 12.04.1984 gelten. Daraus wird die Festsetzung zum zulässigen Höchstmaß der Grundfläche für Wochenendhäuser mit 40 m² abgeleitet.

Auf der Teilfläche I werden maximal 540, auf der Teilfläche III maximal 110 Wochenendhausplätze zugelassen.

Außerdem wird eine Vielzahl von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Grünordnung getroffen, insbesondere zum Schutz und zur Anpflanzung von Gehölzbeständen sowie zum Boden- und Gewässerschutz.

Zu Teilfläche I gehören auch Festsetzungen von Wasserflächen, privaten Verkehrsflächen sowie angrenzend an die Straße „Niedersachsenring „Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbe-

stimmung „Stellplätze“. Eine dieser Flächen für Nebenanlagen „Stellplätze“ nordöstlich des Niedersachsenrings wird im Rahmen der 1. Änderung in den Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung einbezogen (Teilfläche I b).

Entlang eines südöstlich an die festgesetzte Stellplatzfläche angrenzenden Grabens wird eine private Grünfläche mit einer Breite von 5 m festgesetzt und an diese zur Stellplatzfläche hin angrenzend eine 5 m – im Süden bis 10 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Auf dieser Fläche wird eine dichte Anpflanzung aus standortheimischen Gehölzen festgesetzt. Auch entlang dem nördlich angrenzenden Graben wird eine 5 m breite Anpflanzfläche entsprechend festgesetzt.

Teilfläche II

Teilfläche II wird in die Sondergebiete Tennis sowie Tennis Squash im Südwesten unterteil. Für das Gebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, für das Sondergebiet Tennis zudem eine Firsthöhe von 7 m, für das Sondergebiet Tennis Squash eine Firsthöhe von 10 m bezogen auf die Höhe des Bestandsgeländes. Im Sondergebiet Tennis Squash wird ein Baufeld festgesetzt, welches die bestehende Tennishalle vollständig aufnimmt. Im Nordosten des Sondergebietes Tennis wird ein kleines Baufeld festgesetzt, welches ein kleines zu den Tennisplätzen gehörendes Vereinsgebäude aufnimmt. Entlang der westlichen, nördlichen und südlichen Grenze der Teilfläche II werden 5 m breite Anpflanzflächen festgesetzt. Für die Flächen wird textlich die Anlage eines dichten Bewuchses vorgegeben. Es werden für den Nordosten und Nordwesten zwei Unterbrechungen für Ein- und Ausfahren zugelassen.

Teilfläche IV

Im Süden der Teilfläche IV wird ein der Erholung dienendes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ festgesetzt. Es werden eine GRZ von 0,6 und eine Firsthöhenbegrenzung auf 12 m festgesetzt. Außerdem wird eine Baugrenze so festgesetzt, dass die vor Aufstellung des B-Plans Nr. 9 bereits vorhandenen baulichen Anlangen einbezogen sind.

Bisher wurde der Betrieb einer Schank- und Speisewirtschaft zugelassen mit dazugehörigen Musik- und Tanzveranstaltungen. Diese Nutzungen wurde nur so begrenzt, dass sie in Zweckbestimmung und Umfang unterhalb einer in einem Kerngebiet zulässigen Vergnügungsstätte liegt mussten.

Im Norden der Teilfläche IV werden Grünflächen festgesetzt, mit der Aufteilung in eine südliche Grünfläche „BMX, Fahrradgelände oder vergleichbare Immissionsgrade“, sowie im Norden zwei durch Anpflanzflächen abgeteilte Grünflächen „Spielen“. Diese Flächen werden nur für den Bedarf aus den Sondergebieten Wochenendplatz zugelassen. Angrenzend an die nördliche Geltungsbereichsgrenze wird eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetztes festgesetzt. Die festgesetzte Schutzfläche soll dem Schutz des nahe gelegenen Siedlungsgebietes von Tespe vor Immissionen aus Teilfläche IV dienen.

In den Geltungsbereich der zeichnerischen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 werden nur die südliche Sondergebietsfläche sowie die Grünfläche „BMX, Fahrradgelände oder vergleichbare Immissionsgrade“ einbezogen.

5 Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“, 1. Änderung

5.1 Änderungen im Plangebiet 1, auf der Teilfläche I b

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“ 1. Änderung wird für einen Bereich der Teilfläche I b, der bisher als Fläche für Nebenanlagen „Stellplätze“ festgesetzt ist sowohl die zeichnerische als auch die textliche Änderung vorgenommen.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Fläche sollen künftig Ferienwohnungen sowie Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Bereitschaftspersonal entstehen. Ferienwohnungen sind typische Nutzungen für ein Erholungsgebiet. Betriebswohnungen für die Eigentümer, sowie die Betriebsleitung sowie auch für Einsatzpersonal ist in einem Sondergebiet für Erholungszwecke zulässig und auch heute bereits im Bereich des Sondergebietes „Verwaltung“ der Teilfläche I vorhanden. Es wird an der Festsetzung eines der Erholung dienenden Sondergebietes festgehalten. Die Zweckbestimmung wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung in „Ferien- und Betriebsleiterwohnungen“ geändert.

Dem Sondergebiet wird ein Schutzanspruch gegenüber Lärmimmissionen zugestanden, der dem von Mischgebieten entspricht, da das Gebiet im engen räumlichen Zusammenhang mit nördlich und südlich angrenzenden gemischten Nutzungen liegt, sowie dass Teilfläche I b im Bereich eines im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Harburg festgelegten „Vorbehaltsgebietes für landschaftsgebundene Erholung“ liegt.

Außerdem wird festgesetzt, dass außerdem den Hauptanlagen dienende untergeordnete Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig sind.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung/ überbaubare Grundstücksfläche

Im Bereich des Sondergebietes „Ferien- und Betriebsleiterwohnungen“ auf der Teilfläche I b wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Dies entspricht der möglichst hohen Ausnutzung der Baufläche unter Berücksichtigung und Erhaltung bestehender Gehölzbestände. Es wird die eine zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO um 50% zugelassen. Somit darf eine GRZ II von 0,75 ausgeschöpft werden. Auf der Fläche ist unter Berücksichtigung der festgesetzten Anpflanzfläche eine größere Ausschöpfung nicht möglich.

Für eine angemessene Bebauung unter gleichzeitigem Schutz des Landschaftsbildes angrenzend an ein Vorbehaltsgebiet für die landschaftsgebundene Erholung wird eine maximale Firsthöhe von 9 m festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe wird die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens festgelegt. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf im Sondergebiet „Ferien- und Betriebsleiterwohnungen“ maximal 5,20 m über NHN liegen. Diese Höhenfestlegung bezieht sich auf die bestehenden Geländehöhen im Bereich der Teilfläche I b sowie die Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, die in die Plangrundlage mittels Vermessung aufgenommen wurden. Sie liegen im Bereich der Verkehrsfläche zwischen 4,94 m ü NHN und 5,15 m ü NHN, im Bereich der Baufläche zwischen 4,45 m ü NHN und 4,71 m ü NHN. Durch die zugelassene Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens wird ein angemessener Anschluss an die erschließende Verkehrsfläche auch für die Sicherstellung des Anschlusses an den Abwasserkanal über der Rückstauebene ermöglicht.

Die Baugrenze wird zur Straßenbegrenzungslinie der angrenzend an Teilfläche I b in den Geltungsbereich einbezogenen Fläche des Niedersachsenrings im Abstand von 3 m festgesetzt. Nach Norden wird die Baugrenze unmittelbar angrenzend an eine Anpflanzfläche festgesetzt sowie in einem Abstand von 5 m gegenüber dem nächststehenden, als zu erhalten festgesetzten Baum.

Es ergibt sich somit ein Abstand von insgesamt 15 m gegenüber einem nördlich verlaufenden Graben.
Gegenüber einem an das Sondergebiet „Ferien- und Betriebsleiterwohnungen“ südöstlich angrenzende Graben wird ein Abstand von 8 m eingehalten.

5.1.3 Grünordnung

An der im wirksamen Bebauungsplan entlang eines südöstlich angrenzenden Grabens festgesetzten privaten Grünfläche wird festgehalten. Die im wirksamen Bebauungsplan festgesetzte südöstliche Anpflanzfläche wird nicht beibehalten, um eine angemessene bauliche Ausnutzung des schmalen Grundstücks zu ermöglichen. Als Ausgleich wird die nördlich bisher mit einer Breite von 5 m festgesetzte Anpflanzfläche auf 15 m Breite ergänzt. Sie wird als Fläche zum Anpflanzen und gleichzeitig als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dabei werden die Standorte von 4 in der Plangrundlage vermessenen großkronigen Einzelbäumen (Eichen) mit 14 bis 20 m Kronendurchmesser einbezogen.

Die Festsetzungen „zu Natur und Landschaft“, die im wirksamen Bebauungsplan Nr. 9 für die Teilfläche I getroffen werden, haben für die nun festgesetzte Teilfläche I b keine weitere Gültigkeit. Sie werden durch die textlichen Festsetzungen 2.1 und 2.2 ersetzt.

5.2 Änderungen im Plangebiet 1, auf der Teilfläche IV b

Im Süden der Teilfläche IV wird bisher ein der Erholung dienendes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ festgesetzt. Dort ist bereits eine Mehrzweckhalle vorhanden sowie außerdem ein Nebengebäude mit Garagennutzung. Im Nordwesten des Sondergebietes wird eine Holzhackschnitzelheizanlage betrieben.

An die Sondergebietsfestsetzung nördlich anschließend wird bisher eine Grünfläche „BMX, Fahrradgelände oder vergleichbare Immissionsgrade“ mit einer Größe von ca. 4.250 m² festgesetzt sowie daran anschließend eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielen“. Die Nutzungen wurden bisher nicht umgesetzt. Die Fläche wird zum Teil bereits für die Lagerung und Vorbereitung der zu verfeuernden Holzhackschnitzel benutzt.

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich der Teilfläche IV b soll die gastronomische Nutzung nur noch in untergeordnetem Umfang fortgesetzt werden (vgl. Kap. 4.4 zu Teilfläche IV). Dazu sollen soziale Nutzungen treten. Als soziale Nutzung wird eine Tagespflege geplant, indem sie der sozialen Fürsorge und öffentlichen Wohlfahrt zuzuordnen sind, als selbständige Hauptanlagen, die auf Hilfe, Unterstützung, Betreuung und ähnliche fürsorgliche Maßnahmen ausgerichtet sind (vgl. Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger BauNVO § 4 RN 92). Die Senioren-Tagespflegeeinrichtung dient zum einen dem angrenzenden Erholungsgebiet, dessen Bewohnerschaft inzwischen ein Alter erreicht hat, in dem dieses Angebot in Anspruch genommen wird.

Zusätzlich zu den o.g. Nutzungen sollen bedarfsgerechte, dieses nicht störende und ihm dienende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes ermöglicht werden. Dazu gehören nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sowie Handwerksbetriebe (z. B. Kosmetik-, Nagelstudio) sowie kleinere der Versorgung des Gebietes dienende Läden (Kiosk). Außerdem werden Lagerräume für die Feriengäste angeboten sowie Abstellmöglichkeiten für ihre Wohnmobile, Boote oder Wohnanhänger außerhalb der Saison. Es sollen auch Büro- und Verwaltungsräume zugelassen werden.

Außerdem werden nordöstlich der bestehenden Halle im Erholungssondergebiet als Erholungsnutzung Wohnmobilstellplätze zugelassen.

Die Zweckbestimmung des auf der Teilfläche IV b festgesetzten Sondergebiete wird somit geändert in Sondergebiet „Erholung, Betreuung und Versorgung“.
Dem Sondergebiet. wird ein Schutzanspruch gegenüber Lärmimmissionen zugestanden, der dem von Mischgebieten entspricht, da in dem Gebiet eine gemischte Nutzung angestrebt

wird. Dabei wird berücksichtigt, dass die südlich angrenzend geplanten Ferien- und Betriebsleiterwohnungen nicht gestört werden sollen sowie dass Teilfläche IV b im Bereich eines im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Harburg festgelegten „Vorbehaltsgebietes für landschaftsgebundene Erholung“ liegt.

Die auf der Mehrzweckhalle bereits betriebene Photovoltaikanlage sowie die Holzhackschnitzelanlage, die der Versorgung des Gebietes mit Wärme dient, werden als dem Gebiet dienende Anlagen und Einrichtungen zur zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien ebenfalls in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen. Es werden zudem untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zugelassen.

Im Nordosten der Teilfläche IV b wird außerdem eine Anlage zum Aufstellung von Wohnmobilen im Rahmen der Erholungsnutzung geplant sowie zugehörige Nebenanlagen.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung/ überbaubare Grundstücksfläche

Für das Sondergebiet „Erholung, Betreuung und Versorgung“ auf der Teilfläche IV b werden für die nach Norden erweiterte Fläche die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung übernommen. Es wird somit eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie eine Firsthöhe von 12 m festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe wird die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens festgelegt. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf im Sondergebiet „nicht störende Gewerbe und Dienstleistungen“ maximal 5,00 m über NHN liegen. Diese Höhenfestlegung bezieht sich auf die bestehenden Geländehöhen im Bereich der Teilfläche IV b, die in die Plangrundlage mittels Vermessung aufgenommen wurden. Sie liegen zwischen 4,40 m ü NHN bis 4,70 m ü NHN nahe der angrenzenden Gräben sowie ansonsten um 5,00 m ü NHN. Die Fahrbahnoberkante des Niedersachsenrings liegt in dem Bereich, wo die Erschließung durch eine Zufahrt zur Teilfläche IV b gewährleistet wird, zwischen 5,03 bis 5,07 ü NHN.
Die Festsetzung der Baugrenze wird aus dem wirksamen Bebauungsplan abgeleitet. Sie wird gegenüber dem südöstlich angrenzenden Graben weiterhin im Abstand von 7 m festgesetzt, das Baufenster davon ausgehend in einer Tiefe von 65 m. Somit umfasst es die mit der bereits vorhandenen Mehrzweckhalle überbaute Fläche.
Nach Südwesten wird die Baugrenze etwas aufgeweitet und im Abstand von 5 m gegenüber dem angrenzenden Graben festgesetzt.

Nach Nordosten wird an der Festsetzung im wirksamen Bebauungsplan weitgehend festgehalten. Die Baugrenze wird so festgesetzt, dass südlich des Gebäudes der Holzhackschnitzelanlage noch ein Bebauungspotential erhalten bleibt. Die festgesetzte Anpflanzfestsetzung im Bereich eines Walls wird ausgespart.

Die nordwestliche Baugrenze wird auf der Gebäudekante entlanggeführt und dort, wo noch keine Bebauung vorhanden ist, jedoch auf 5 m von dem angrenzenden Graben abgerückt.

Die überwiegende nordöstliche Fläche des Sondergebietes verbleibt außerhalb der Baugrenze. Dort sind Wohnmobilstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig. Als Nebenanlagen werden außerdem Lagerplätze zugelassen.

5.2.3 Grünordnung

Im wirksamen Bebauungsplan wird entlang der nordöstlichen Grenze der Grünfläche „BMX, Fahrradgelände oder vergleichbare Immissionsgrade“, die nun in das Sondergebiet „nicht störende Gewerbe und Dienstleistungen“ einbezogen wird, eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. So wie die Grünfläche wurde sie bisher nicht umgesetzt. In dem Bereich soll nun die Anlage für Wohnmobilstellplätze nach Norden in die bisherige Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielen“ hinein erweitert werden.

Die Festsetzung des Anpflanzgebotes wird nun auf die Fläche eines Erdwalls verlegt, welcher die Zulässige Anlage für Wohnmobilstellplätze mit ihren nebenanlagen von dem zur Heizungsanlage gehörenden Lagerplatz abgrenzt. Für die Fläche wird die Anpflanzung standortheimischer Gehölzarten festgesetzt, die weitgehend aus dem wirksamen Bebauungsplan übernommen wurden. Somit kann eine gute Abschirmwirkung zwischen der Erholungsnutzung und dem der Versorgung des Gebietes mit Energie dienenden Nebenanlagen erreicht werden.

Die Festsetzungen „zu Natur und Landschaft“, die im wirksamen Bebauungsplan Nr. 9 für die Teilfläche IV getroffen werden, haben für die nun festgesetzte Teilfläche IV b keine weitere Gültigkeit. Sie werden durch neue textliche Festsetzungen ersetzt.

5.3 Änderungen im Plangebiet 2, auf der Teilfläche II b

Im Südwesten der Teilfläche II b wird bisher ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tennis Squash“ festgesetzt. Diese Nutzungen waren bereits vor Aufstellung des wirksamen B-Plans im Jahr 1991 vorhanden. Das Gebiet ist aus Basis der Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans zu einem Großteil mit einer Tennishalle bebaut. Die Halle soll abgetragen werden und im Gebiet stattdessen eine Anlage zum Wochenend- und Ferienwohnen errichtet werden. Somit ist die Zweckbestimmung zu ändern.

5.3.1 Art der baulichen Nutzung

Um im Plangebiet 2 der 1. Änderung des B–Plans Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“ eine Anlagen zum Wochenend- und Ferienwohnen zu ermöglichen, wird die bisherige Zweckbestimmung „Tennis Squash“ in „Wochenend- und Ferienwohnen“ geändert. Somit wird in dem Sondergebiet auf Teilfläche II b eine Nutzung ermöglicht, die dem Erholungsgebiet insgesamt entspricht. In dem Gebiet soll die Errichtung bzw. die Aufstellung kleiner Häuser, so genannter Minihäuser oder Tiny Houses für diese Zwecke ermöglicht werden.

Gem. § 10 BauNVO sollen sowohl kleine Häuser als auch Aufstellplätze für solche Häuser zugelassen werden die als Wochenendhäuser genutzt werden, aber auch solche die dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen (Ferienhäuser).

Es werden außerdem Einrichtungen und Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen sowie untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO.

Dem Erholungssondergebiet wird ein Schutzanspruch gegenüber Lärmimmissionen zugestanden, der dem von Mischgebieten entspricht, da es innerhalb des Erholungsgebietes Niedersachsenring mit einer insgesamt gemischte Nutzung, angrenzend an Tennisplätze liegt.

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung/ überbaubare Grundstücksfläche

In dem Sondergebiet „Wochenend- und Ferienwohnen“ auf der Teilfläche II b werden bisher eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie eine Firsthöhe von 10 m festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird für das Sondergebiet auf der Teilfläche II b festgesetzte auf 0,3 reduziert, da die vorhandene Tennishalle, welche die GRZ von 0,6 weitgehend ausnutzte, abgetragen wird. Für die geplanten Minihäuser oder Tiny Häuser ist die GRZ von 0,3 angemessen. Es wird festgesetzt, dass sie durch Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden darf. Die 100prozentie Überschreitung trägt den Anforderungen an erforderliche Stellplätze sowie Erschließungsflächen Rechnung.

Zudem wird festgesetzt, dass nur Wochenend- und Ferienhäuser mit einer maximalen Grundfläche je Wochenend- und Ferienhaus von 50 m² zulässig sind zuzüglich einer Terrasse von maximal 10 m². Diese Größe entspricht dem Charakter des gesamten Erholungsgebietes Niedersachsenring.

Die bisher ermöglichte Firsthöhe von 10 m diente der Unterbringung einer Tennishalle. Diese wird nun aus dem Gebiet entfernt.

Für die Errichtung von kleinen Häusern bzw. Tiny Houses wird ein Vollgeschoss zugelassen. Im wirksamen Bebauungsplan werden bisher keine Vorgaben für die zulässige Anzahl der Vollgeschosse gegeben.

Die geplanten Häuser werden mit einem Obergeschoss geplant, welches kein Vollgeschoss darstellt. Die Firsthöhe wird dafür auf maximal zulässige 8 m zurückgesetzt. Diese Höhe ist angemessen für die geplanten Minihäuser unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Geländeaufhöhung im Plangebiet zur Sicherstellung einer angemessenen Oberflächenentwässerung im Rahmen der Vorhabenplanung.

Als Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe wird die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens festgelegt. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf im Sondergebiet „Wochenend- und Ferienwohnen“ maximal 5,00 m über NHN liegen. Diese Höhenfestlegung bezieht sich auf die bestehenden Geländehöhen im Bereich der Teilfläche II b, die in die Plangrundlage mittels Vermessung aufgenommen wurden. Sie liegen zwischen ca. 4,50 m ü NHN bis 4,80 m ü NHN, nahe der angrenzenden Gräben teilweise etwas unter 4,5 m ü NHN. Durch die Festsetzung von 5,00 m ü NHN als Höhenbezug wird ein weiterer Höhenpuffer für eine ggf. erforderliche Geländeaufhöhung ermöglicht.

Die Festsetzung der Baugrenze wird aufgrund der zugrunde gelegten aktualisierten Plangrundlage (Vermessung 2023) aus dem wirksamen Bebauungsplan abgeleitet. Außerdem werden teilweise die im wirksamen Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzflächen berücksichtigt.

Die Baugrenze wird somit im Abstand von insgesamt 8 m gegenüber der nordwestlichen Grundstücksgrenze bzw. Geltungsbereich festgesetzt. Dabei wird die 5 m breite Anpflanzfläche ausgespart (vgl. Kap. 5.3.3) sowie ein Puffer von 3 m gegenüber dieser Fläche. Nach Norden wird die Baugrenze im Abstand von 3 m zur Geltungsbereichsgrenze und dem dort weiterhin festgesetzten Sondergebiet „Tennis“ (wirksamer B-Plan Nr. 9) festgesetzt, um eine maximale Ausnutzung zu ermöglichen. Bereits bisher sind in diesem Bereich bis auf unter 3 m bis an die Tennisanlage heran versiegelte Stellplätze im Bestand vorhanden. Nach Südosten wird die Baugrenze in einem Abstand zur Grundstücksgrenze von 5 m so festgesetzt, dass eine vorhandene auf der Grenze liegende Mulde freigehalten wird. Gegenüber der südlichen Geltungsbereichs- und Flurstücksgrenze wird die Baugrenze mit dem Ziel einer guten Ausnutzung des Gebietes für die Erholung im Abstand von 3 m festgesetzt, nachdem die das Flurstück bisher zum Teil betreffende Anpflanzfestsetzung gestrichen wird. Die Anpflanzung wurde auf dem Machbargrundstück vorgenommen, wo sie erhalten werden soll (vgl. Kap. 5.3.3).

5.3.3 Grünordnung

Im wirksamen Bebauungsplan werden entlang der südlichen sowie der westlichen Plangebietsgrenze jeweils 5 m breite Flächen zum Anpflanzen festgesetzt. Darauf ist gemäß der textlichen Festsetzung II 2.1 „dicht stehender Bewuchs“ anzulegen. Es wird auf die festgesetzte Pflanzenliste I 2.2 Bezug genommen. Dort werden festgesetzt:

- Sorbus aucuparia Vogelbeere
- Rhamnus frangula Faulbaum
- Rosa canina Hundsrose
- Salix aurita Ohrweide
- Salix cinerea Grauweide.

Die Festsetzungen sind nicht entsprechend umgesetzt worden. Stattdessen sind u. a. Gehölzarten aufgrund mangelnder Pflege und Unterhaltung sukzessive aufgewachsen, die in das Baufeld hineinragen. Dazu gehören auch höherwüchsige Bäume, wie Birke und Zitterpappel, welche nicht der o.g. Pflanzenliste entsprechen.

Die südliche Anpflanzfläche wird im wirksamen Bebauungsplan scheinbar beiderseits einer Flurstücksgrenze festgesetzt. Aufgrund der Qualität der nicht digital verfügbaren Planzeichnung ist dies nicht genau erkennbar. Aufgrund der vorgenommenen Vermessung ist erkennbar, dass die 5 m breite Anpflanzfläche auf dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück 20/4 liegt.

In diese soll nicht eingegriffen werden. Lediglich randlich auf der Grundstücksgrenze stehende Gehölze sollen entnommen werden.

Im Rahmen der 1. Änderung soll auf dem Flurstück 20/3 , wo weiterhin ein Sondergebiet geplant wird, nicht weiter an der dort nicht umgesetzten Anpflanzfestsetzung festgehalte werden. Auf der Grundstücksgrenze stehende Gehölze sollen unter Berücksichtigung der Anforderungen an den europäischen Artenschutzes entnommen werden. Außerhalb an den Geltungsbereich der 1. Änderung wird die Anpflanzfläche, die sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, in 5 m Breite beibehalten. Dort wird nicht weiter an der Festsetzung eines Sondergebietes festgehalten. Die Fläche befindet sich im Eigentum eines landwirtschaftlichen Betriebes. Das Flurstück 20/4 wird dementsprechend genutzt.

An der nordwestlich festgesetzten Anpflanzfläche wird weitgehend festgehalten. Nur der kurze Abschnitt nördlich der zulässigen und vorhandenen Zufahrt, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entsprechend festgesetzt wird, wird nicht beibehalten. Dort ist eine Stellplatzanlage geplant.
Gemäß der textlichen Festsetzung II 2.1 des wirksamen Bebauungsplans dürfen die festgesetzten Anpflanzflächen auf der Teilfläche II im Nordwesten und Nordosten je einmal für eine Ein- und Ausfahrt unterbrochen werden. Die zulässige und umgesetzte nordwestliche Zufahrt betrifft Plangebiet 2. Sie wird nun entsprechend zeichnerisch festgesetzt.
Die bisherige Anpflanzfestsetzung wird im Rahmen der 1. Änderung kombiniert als Fläche zum Anpflanzen und für den Erhalt festgesetzt. Da Gehölzbestände bereits vorhanden sind und erhalten werden sollen. Es wird weiterhin an der festgesetzten Gehölzliste des wirksamen Bebauungsplans festgehalten.
Der Vorhabenträger plant unter Berücksichtigung der Anforderungen des europäischen Artenschutzes die Entnahme der aufgewachsenen Bäume (Birke, Zitterpappel), um im Plangebiet der Verkehrssicherungspflicht nachzukommen und Gefahren durch Windwurf zu vermeiden. Um den Anforderungen des Artenschutzes gerecht zu werden, sind mindestens 3 Bäume zu erhalten. Dies wird entsprechend festgesetzt.
Gegenüber der Anpflanz- und Erhaltungsfläche wird mit der Baugrenze ein Abstand von 3 m eingehalten.

5.3.4 Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Durch die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans auf der Teilfläche II b kommt es durch die Entnahme der Bestandsbäume innerhalb des westlichen Gehölzstreifens zu einem potenziellen Verlust von geeigneten Brutstandorten höhlenbrütender Vogelarten und Fledermausarten.

Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. zur Sicherung des Erhaltungszustandes der lokalen Population werden somit zusätzlich funktionserhaltende Maßnahmen festgesetzt, die unmittelbar am betroffenen Bestand ansetzen. Dabei handelt es sich um vorgezogene, funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“: continuous ecological functionality measures).

Es wird festgesetzt, dass an zu erhaltenden Bäumen im Plangebiet Vogelnistkästen und Fledermausflachkästen anzubringen sind (vgl. Kap. 5.2.4). Zudem wird festgesetzt, dass mindestens 3 Bäume im Bereich der westlichen Anpflanzfläche zu erhalten sind, um an ihnen die Kästen aufzuhängen.
Diese CEF-Maßnahme ist vor der Fällung der zur Entnahme vorgesehenen Bestandsbäume in den beiden Gehölzstreifen umzusetzen, sodass sie zum Zeitpunkt des Eingriffs bereits ihre Wirksamkeit entfaltet hat. Durch diese funktionserhaltene Ausgleichsmaßnahme werden die durch die Entnahme der Bestandsbäume verloren gehenden Quartierspotenziale für Fledermäuse und heimische Brutvögel kompensiert.

Die installierten Fledermausnisthilfen und Vogelnistkästen sind mindestens jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen muss auch eine Reinigung der Kästen (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern, Fledermauskot, verendeten Tieren etc.) erfolgen.

Durch die Kombination der verschiedenen Vogelnistkastenmodelle sind nach der Installation besiedelbare Fortpflanzungsstätten für unterschiedliche Vogelarten im Untersuchungsgebiet vorhanden. Die Höhlenkästen sind geeignet für typischen (Baum-)Höhlenbrüter wie die Kohlmeise, während der Nischenkasten für Brutvogelarten wie den Grauschnäpper, der ansonsten auch Gebäudenischen oder ähnliche Strukturen besiedelt, geeignet ist.

5.4 Straßenverkehrsflächen / Erschließung

Der Niedersachsenring wird angrenzend an die Teilfläche I b sowie im Bereich der Zufahrt zur Teilfläche IV b mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9, „Erholungsgebiet Niedersachsenring“ 1. Änderung einbezogen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zum einen wird dadurch die Bedingung für einen qualifizierten Bebauungsplan geschaffen, außerdem werden diese Bereiche einbezogen, weil sie ggf. für die Erschließung der Sondergebiete „Ferien- und Betriebsleiterwohnungen“ sowie „Erholung, Versorgung und Betreuung“ baulich anzupassen sind.

Die nordwestliche Zufahrt zum Plangebiet II b, welche den an das Plangebiet westlich angrenzenden Verbandsgaben quert, wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Grundstückszufahrt festgesetzt.

5.5 Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses, Oberflächenentwässerung

Die an Plangebiet 1 der 1. Änderung bzw. die die Teilflächen I b und IV b südöstlich angrenzenden Gräben sowie der diese Flächen voneinander trennende Graben werden entsprechend ihrer Funktion als Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. In diese Gräben werden keine Eingriffe geplant. Ihnen gegenüber werden die Baugrenzen in angemessenen Abständen festgesetzt.

In den westlich an Plangebiet 2 der 1. Änderung bzw. Teilfläche II b westlich angrenzenden Graben wird nicht eingegriffen. Das Plangebiet wird über eine Zufahrt erschlossen, die diesen Graben quert. An dieser Bestandssituation werden keine Änderungen vorgenommen.

Im Plangebiet 2, auf der Teilfläche II b werden neue Nutzungen im Bereich eines Erholungssondergebietes geplant. In diesem Rahmen wird eine bestehende Tennishalle abgetragen. Die festgesetzte Grundfläche von 0,6 wird auf 0,3 zurückgesetzt. Die Oberflächenentwässerung im Gebiet ist für die zugelassenen kleinen Häuser, die auf der Fläche verteilt errichtet werden sollen, und deren Erschließung neu geregelt wird. Es wird festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück durch entsprechende Anlagen, wie flache Mulden und Rigolen zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen ist. Nur der Notüberlauf ist im Falle von Starkregenereignissen dar an die Vorflur angrenzender Gewässer abgegeben werden. Möglicherweise ist zur Sicherstellung einer angemessenen Bodenpassage eine Geländeaufhöhung im Plangebiet erforderlich.

6 Hinweise

6.1 Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“, 1. Änderung liegen keine Erkenntnisse über Bodenfunde vor.

Vorsorglich wird in den Bebauungsplan ein Hinweis zur Bodendenkmalpflege gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) aufgenommen:

„Es wird auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.“

6.2 Artenschutz

Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden, enthält die 1. Änderung des Bebauungsplans einen Hinweis, das Gehölzbeseitigungen und die Baufeldfreimachung entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden haben.

Falls geschützte Tierarten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, sind die Arbeiten zu unterlassen bzw. in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde Schutz- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

6.3 Boden und Grundwasserschutz

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und oberflächennah zur Versickerung zu bringen. Der Notüberlauf ist über die angrenzenden Gräben der Vorfluter zuzuführen.
Ein entsprechender Hinweis zum Boden- und Grundwasserschutz wird in die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 aufgenommen.
Im Plangebiet 2, Teilfläche II b ist im Rahmen der Nutzungsänderung die Oberflächenentwässerung neu zu ordnen. Es wird eine entsprechende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kap. 5.6).

Darüber hinaus wird auf § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hingewiesen. Nach dem WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

7 Weitere Angaben

7.1 Ver- und Entsorgung

Die Zuständigkeiten für die Ver- und Entsorgung verteilen sich wie folgt:

Energieversorgung mit Strom und Erdgas	EWE
Trink- und Brauchwasserversorgung	Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch
Löschwasserversorgung	Samtgemeinde Elbmarsch/ Brunnen, Vorhabenträger
Schmutzwasserentsorgung	Samtgemeinde Elbmarsch
Abfallentsorgung	Landkreis Harburg
Versorgung mit Fernmeldeeinrichtungen	Deutsche Telekom AG, Samtgemeinde Elbmarsch (Glasfaser)

Für die Müllentsorgung wurde im wirksamen B- Plan eine Müllsammelfläche südlich des Niedersachsenrings nahe des Sondergebietes „Verwaltung“ im Bereich der Teilfläche I festgesetzt. An dieser wird für die Teilflächen IV b und I b festgehalten. Für die Teilfläche II hat bereits in der Vergangenheit eine separate Müllentsorgung stattgefunden. Im Bereich der Zufahrt zum Sondergebiet ist im Rahmen der Vorhabenplanung eine angemessene Müllbereitstellungsfläche vorzusehen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Löschwasserversorgung für die Teilflächen I b, II b, und IV b bereits in der Bestandssituation geregelt ist und für die bereits vorhandenen Hallen auf den Teilflächen IV b und II b die Löschwasserversorgung angemessen gesichert wurde. Für die Teilflächen IV b und II b wird Löschwasser mittels eines Brunnens im Plangebiet zur Verfügung gestellt.

Nach Information des Ortsbrandmeisters der Gemeinde Tespe befinden sich Löschwasserhydranten nördlich des Sondergebietes Tennis in der Einfahrt zur Tennisanlage sowie im Bereich der im wirksamen Bebauungsplan festgesetzten Müllbereitstellungsfläche.

7.2 Verkehrliche Erschließung

Die Plangebiete 1 und 2 werden über den befestigten Niedersachsenring erschlossen, der für ein Camping- bzw. Wochenendhausgebiet ausreichend ausgebaut ist (vgl. Auch Kap.5.5) . An der derzeitigen Erschließung wird festgehalten.

Der Niedersachsenring wird angrenzend an die im Plangebiet 1 liegende Teilfläche I b sowie unter Einbeziehung des Zufahrtbereiches zur Teilfläche IV b in den zeichnerischen Geltungsbereich der 1. Änderung einbezogen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Auch der an das Plangebiet 2 angrenzende, an die erschließende Zufahrt angrenzende Bereich des Niedersachsenrings wird entsprechend festgesetzt (vgl. Kap. 5.5).

Öffentliche Stellplätze für Besucher des südlich des Plangebietes 1 bzw. südöstlich des Plangebietes 2 liegenden Erholungsgebietes Niedersachsenring befinden in ausreichender Zahl unmittelbar angrenzend an den Niedersachsenring, zentral im Erholungsgebiet in unmittelbarer Nähe zum derzeitigen Verwaltungsgebäude.

Für die auf der Teilfläche IV b nun zugelassenen Nutzungen, zu denen u.a. eine Tagespflege gehört, stehen südlich der Bestandshalle angemessene Flächen für Stellplätze zur Verfügung. (vgl. Kap. 5.3.4).

Im Plangebiet 2, auf der Teilfläche II b wird nördlich, angrenzend an die Zufahrt zum Niedersachsenring, auf der Fläche, wo bereits im Bestand eine Stellplatzanlage vorhanden ist, einen neue Stellplatzanlage geplant.

7.3 Oberflächenentwässerung

Nach Angabe in der Begründung zum wirksamen Bebauungsplan Nr. 9 wird das anfallende Oberflächenwasser vor Ort zur Versickerung gebracht. Das nicht zur Versickerung zu bringende überschüssige Oberflächenwasser wird demnach in den Gräben und den Teichen im Plangebiet gesammelt und dem Vorfluter zugeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Unterhaltung der im Rahmen der Flurbereinigung angelegten Sammelgräben der Ilmenauverband zuständig ist und dass die Pflege untergeordneter Beetgräben den Anliegern obliegt.

In Verbandsgräben wird im Rahmen der Planung nicht eingegriffen. Sie werden angrenzend an die festgesetzten Sondergeite, dort wo sie in die Plangebiete einbezogen werden entsprechend festgesetzt (vgl. Kap. 5.5). Außerdem werden Hinweise zum Grundwasserschutz in die 1. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen (vgl. Kap. 6.3). Im Bereich der Plangebiete steht das Grundwasser, für die Elbmarsch typisch, hoch an. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der Bauantragverfahren die entsprechenden Nachweise zur Oberflächenentwässerung geführt werden.

7.4 Städtebauliche Werte

Fläche	Größe in m²
Plangebiet 1, Teilfläche I b	
Der Erholung dienendes Sondergebiet	*3.160*
- davon überbaute und versiegelte Fläche (GRZ 0,5 und Überschreitung bis 0,75)	*2.370*
- davon Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	*940*
[ursprünglich festgesetzte Stellplatzfläche]	*[2.260]*
[ursprünglich festgesetzte Anpflanzfläche]	*[1.020]*
Private Grünfläche (Bestand = Planung)	*540*
Plangebiet 1, Teilfläche IV b	
Der Erholung dienendes Sondergebiet Festsetzung im wirksamen B-Pan) ohne Grünfläche „BMX, Fahrradgelände oder vergleichbare Immissionsgrade“	*8.800*
- *davon überbaute und versiegelte Fläche (GRZ 0,6 und Überschreitung bis 0,8)*	*7.000*
- *davon [ursprünglich festgesetzte Anpflanzfläche nördlich der Grünfläche]*	*417*
Der Erholung dienendes Sondergebiet, zusätzliche Fläche gemäß 1. Änderung (ehemals Grünfläche „BMX, *Fahrradgelände oder vergleichbare Immissionsgrade“ und südlicher Teil der Grünfläche „Spielen“)*	7.420
- davon überbaute und versiegelte Fläche (GRZ 0,6 und Überschreitung bis 0,8)	5.940
- davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	594
Plangebiet 2, Teilfläche II b	5.460
Sondergebiet Wochenend- und Ferienwohnen	
- *davon überbaute und versiegelte Fläche (GRZ 0,3 und Überschreitung um 100 %)*	5.170
- davon Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	395
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	288
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Niedersachsenring)	***2.020***
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zufahrt)	***79***
Fläche für die Wasserwirtschaft (Gräben)	***2.340***

8 In Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 wird erforderlich, um Teilfläche des bereits 30 Jahre alten Bebauungsplans - welcher bereits aus einem Bebauungsplan mit Wirksamkeit seit 1974, entwickelt wurde, an die aktuellen Anforderungen an eine zeitgemäße Erholung im Erholungsgebiet Niedersachsenring anzupassen. Aus den konkreten Planungen der jeweiligen Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer ergeben sich die Zielstellungen der Planung.

Es stellt keine Alternative dar, auf die 1. Änderung zu verzichten, da ansonsten keine Anpassung des überplanten Gebietes n die aktuellen Anforderungen der Erholung möglich wäre. Dies würde einer weiteren Sicherung der der vorhandenen Freizeitnutzungen zuwiderlaufen.

Mit den Änderungen auf der Teilfläche I b wird durch die Zulassung von Ferienwohnungen das Erholungsgebiet stärker an das heutige Erholungsverhalten angepasst, wonach nicht nur der Wunsch nach der Nutzung einer festen Parzelle als Wochenendhaus besteht sondern Ferienwohnungen einem wechselnden Kreis an Erholungssuchenden angeboten werden, die nicht regelmäßig das Gebiet für Ihre Erholung nutzen wollen. Somit wird das Erholungsgebiet insgesamt besser zukunftsfähig aufgestellt.

Auf der Teilfläche IV b ist eine Mehrzweckhalle bereits vorhanden. Die Änderung der zulässigen Nutzungen in der Weise, dass den Nutzungsanforderungen im Erholungsgebiet besser Rechnung getragen wird und somit die Ausnutzung des Hallenbaus auch deren weitere Sicherung gewährleistet, ist städtebaulich sinnvoll. An einer Großgastronomie mit Diskothek, wie in der Vergangenheit zulässig und betreiben besteht kein weiteres Interesse. Von dieser Nutzung würde auch eine stärkere Störung auf die Erholungsumgebung innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Landschaftsgebundene Erholung ausgehen.

Das Zulassen einer Tagespflegeeinrichtung entspricht den Anforderungen der gealterten Bewohner im südlichen Erholungsgebiet. Diese Nutzung ist gut mit der Erholungsumgebung vereinbar, wie auch die Einrichtung eines Wohnmobilstellplatzes im Norden der Teilfläche I b. Die Zuordnung nicht störender Gewebebetriebe ermöglicht eine angemessene Versorgung in dem Erholungsgebiet. Die Begrenzung der zulässigen Gastronomie sowie entsprechender Läden und Kioske auf einen dem Gebiet dienenden Umfang stellt gegenüber der vorherigen Festsetzung einer Schank- und Speisewirtschaft sowie dazugehörigen Musik- und Tanzveranstaltungen eine gebiets- und umgebungsverträgliche Alternative dar. Bisher wurde die vorab genannte Nutzung nur so begrenzt, dass sie in Zweckbestimmung und Umfang unterhalb einer in einem Kerngebiet zulässigen Vergnügungsstätte liegt.

Alternativ zu einem Sondergebiet „Wochenend- und Ferienwohnen“ hätte im Plangebiet 2 der 1. Änderung ein ausschließlich sportlichen Zwecken dienendes Sondergebiet festgesetzt werden können. Für diese Nutzungen bestand jedoch kein Bedarf mehr bzw. fand sich kein Betreiber. Somit wurde eine Alternative gefunden, die dem Erholungszweck dient.

9 Umweltbelange

9.1 Umweltbelange und Eingriffe im beschleunigten Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt. Dieser Paragraph befreit vom Verfahren der Umweltprüfung, nicht aber von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7, § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Begründung darzulegen.
Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich und die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kann entfallen, wenn alle Bedingungen für die Anwendung des § 13 a BauGB erfüllt werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“ erfüllt diese Voraussetzungen (vgl. Kap. 3).

UVP-Pflicht

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht unterliegen.

Die im Rahmen der 1. Änderung geplanten Vorhaben bzw. deren Vorbereitung unterliegen gemäß Anlagen 1 zum UVPG nicht einer UVP-pflicht.

FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 7 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete) bestehen.

Das FFH-Gebiet „Elbeniederung zwischen Schnackenburg und Geesthacht“ (Gebietsnummer 2528-331) liegt nordöstlich von Tespe sowie vom Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 9 im Abstand von ca. 800 m zur nördlichen Grenze der Teilfläche IV b sowie ca. 1,2 km zur nördlichen Grenze des Plangebietes 2 und der Teilfläche II b.

Das FFH-Gebiet „Gewässersystem der Luhe und unteren Neetze“ (Gebietsnummer 2626-331) verläuft im Abstand von mindestens 1,6 km zu den südlichen Grenzen der Plangebiet e1 und 2 der 1. Änderung.

Die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 7 Nr. 7 BauGB werden durch die Planung somit nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen von schweren Unfällen

Das beschleunigte Verfahren ist außerdem ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Im Plangebiet wird kein Vorhaben geplant, von dem die Gefahr schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG ausgeht. Das Plangebiet grenzt auch nicht an solche Vorhaben oder legt in deren Wirkbereich.

Besonderer Artenschutz

Im Unterschied zu den Anforderungen der Eingriffsregelung, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht zu berücksichtigen sind (s.o.), ist der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG, den Artenschutz betreffend, gelten für Vorhaben in einem Gebiet mit Bebauungsplan nach § 30 BauGB. Potentielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht

(artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) werden erste bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ausgelöst. Das heißt, Bebauungspläne müssen bereits durch entsprechende Festsetzungen, Regelungen und Hinweise sicherstellen, dass zulässige Vorhaben im Rahmen ihrer Umsetzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslösen.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG enthält Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten und verbietet

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere besonders geschützter Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Die Einstufung als besonders oder streng geschützte Art ergibt sich aus § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG. Europäische Vogelarten sind alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der EU-Vogelschutz-Richtlinie. Alle Europäischen Vogelarten sind besonders geschützt. § 44 Abs. 1, 3 und 4 BNatSchG gelten ebenso für die streng geschützten Arten, die ebenfalls eine „Teilmenge“ der besonders geschützten Arten sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung gelten die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nur für streng geschützte Arten sowie Europäische Vogelarten und solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind (Arten, die in ihrem Bestand gefährdet sind und für die die Bundesrepublik Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist).

Das Störungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG gilt populationsbezogen, wogegen das Tötungsverbot gemäß § 44 abs. 1 Nr. 1 BauGB individuenbezogen gilt.

Die Tötung besonders geschützter Arten ist durch geeignete Maßnahmen, soweit möglich und verhältnismäßig, zu vermeiden. Von einem Verbotstatbestand kann nicht ausgegangen werden, wenn sich das Tötungsrisiko für die betroffenen Tierarten nach naturschutzfachlicher Einschätzung durch das Vorhaben nicht in signifikanter Weise erhöht hat. Dabei sind Maßnahmen, mit denen solche Tötungen vermieden werden können oder das Risiko zumindest minimiert werden kann, in die Betrachtung einzubeziehen.

9.2 Bestandsaufnahme und Bewertung

Als Bestandssituation für die Beurteilung des Eingriffs im Sinne der Eingriffsregelung ist von den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“ auszugehen.

Biotop/biologische Vielfalt

Plangebiet 1, Teilfläche I b

Auf der Teilfläche I b ist überwiegend bereits eine versiegelte Stellplatzanlage zulässig. Entlang der südöstlichen Grenze wird eine 5 m breite private Grünfläche festgesetzt ohne weitere Nutzungsregelung und daran anschließend sowie entlang der nördlichen Grenze 5 bis 10 m breite Anpflanzflächen zur Anlage einer dichten Gehölzanpflanzung aus Vogelbeere, Faulbaum, Ohr-Weide, Grauweide, Hundsrose.

Plangebiet 1, Teilfläche IV b

Auf der südlichen Teilfläche wird bereits ein der Erholung dienendes Sondergebiet festgesetzt mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,6, die durch Nebenanlagen bis zu 0,8 überschritten werden kann. Somit dürften 80 % der Fläche überbaut und versiegelt sein was in etwa der Bestandsituation mit einer Mehrzweckhalle, einem Nebengebäude, einer Heizungsanlage sowie versiegelten und teilversiegelten, geschotterten Flächen entspricht.

Auf der nördlichen Teilfläche wäre auf insgesamt ca. 7.420 m² eine intensiv genutzte Grünfläche zulässig. Diese sollte durch eine 6 m breite Anpflanzfläche mit standortheimischen Gehölzarten (siehe Teilfläche I b) gegliedert sein. Diese Nutzungen sind so bisher jedoch nicht umgesetzt. Stattdessen gib es im Nordwesten eine Lagerfläche für Gehölzschnitt und Herstellung von Holzhackschnitzeln für die Heizanlage sowie im Südosten und Norden eine Grünlandfläche.

Plangebiet 2, Teilfläche II b

Im Plangebiet 2 wird auf ca. 5.170 m² bereits ein sportlichen Zwecken dienendes Sondergebiet festgesetzt mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,6, die durch Nebenanlagen bis zu 0,8 überschritten werden kann. Somit dürften 80 % der Fläche überbaut und versiegelt sein was in etwa der Bestandsituation mit einer Tennishalle sowie der zugehörigen Stellplatzanlage mit ihrer Zufahrt entspricht.

Tiere/ Potential für den Artenschutz

Teilfläche I b

Im Rahmen der Begehung im August 2020 wurden keine Hinweise auf Vorkommen prüfungsrelevanter Pflanzenarten im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“, 1. Änderung gefunden.

Die Fläche stellt bisher einen Offenbodenbereich dar mit halbruderalen Saumstrukturen zu den Gräben hin bzw. einigen großkronigen Eichen und einigem Gehölzunterwuchs im Norden der Fläche. Die Gehölzbestände, insbesondere die großkronigen Eichen, eignen sich als Brutstandorte für Vogelarten des Siedlungsbereiches. Auf die Gehölzbestände wirken von den angrenzenden Erholungsnutzungen und vom Niedersachsenring bereits Störungen ein. Außerdem ist davon auszugehen, dass die Teilfläche I b als Jagdhabitat für Fledermausarten in Betracht kommt. Im Bereich der Eichenkronen können ggf. Spaltenquartiere für baumbewohnende Fledermausarten vorhanden sein. Der als Stellplatz festgesetzten Fläche an sich kommt keine Bedeutung für den Artenschutz zu.

Im Bereich der an die Fläche grenzenden Gräben wurde im Rahmen einer Begehung Anfang August 2020 keine Wasserführung festgestellt. Falls die Gräben Wasser führen, ist davon auszugehen, dass für die in der Region verbreiteten streng geschützten Amphibienarten Kreuzkröte *Bufo calamita*, Knoblauchkröte *Pelobates fuscus*, Kleiner Wasserfrosch *Pelophylax lessonae*, Laubfrosch *Hyla arborea* und Rotbauchunke *Bombina bombina* die Habitatstrukturen angrenzend an die Teilfläche I b nicht geeignet sind, so dass Vorkommen nicht zu erwarten sind. Von einer geringen Bedeutung der Gräben als Laichgewässer und der angrenzenden Säume als Landlebensräume kann mit geringer Wahrscheinlichkeit u. U. ausschließlich für die weit verbreitete und anspruchslose Erdkröte *Bufo bufo* ausgegangen werden. Vorkommen weiterer streng geschützte Tierarten anderer Artengruppen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Teilfläche IV b

Die südliche Sondergebietsfläche ist bereits großflächig mit einer Mehrzweckhalle sowie einem Garagen- einem Heizungsgebäude bebaut sowie mit Fahr- und Stellflächen versiegelt.

Im Rahmen der Begehung im August 2020 wurden auf der Teilfläche IV b insgesamt keine Hinweise auf Vorkommen prüfungsrelevanter Pflanzenarten gefunden.

Die Gebäude wurden im Rahmen einer Begehung Anfang August 2020 auf das Vorhandensein von Schwalbennestern untersucht. Solche wurden nicht angetroffen. Dem Gebäude kommt aufgrund seiner leichten Bauweise und überwiegend fehlender Frostfreiheit keine große Bedeutung für Fledermausquartiere zu. Es sind weitgehen auch keine Einflugmöglichkeiten vorhanden.

Potenzielle Nistplätze für europäische Vogelarten bestehen im Bereich von Gehölzbeständen, die nordwestlich, außerhalb des Sondergebietes, angrenzend an einen Graben vorhanden sind und südöstlich angrenzend an den südöstlichen Graben sowie innerhalb der Sondergebiete in Gehölzen, die an einer Entwässerungsmulde aufgewachsen sind. Es ist auch nicht auszuschließen, dass abgelagerter Gehölzschnitt, der zu Hackschnitzeln verarbeitet wird, bei längerer Lagerung innerhalb der Brutzeit als Brutstandort von saum- und gehölzbrütenden Vogelarten genutzt wird. Es ist jedoch nicht mit bodenbrütenden Vogelarten auf dem südöstlichen schmalen Grünlandstreife zu rechnen, da entlang des südlichen Grabens Gehölzstrukturen angrenzen, zu denen Bodenbrüter über die Flächentiefe hinausgehende Abstände einhalten.
Auf die potentiellen Brutstandorte gehen bereits Störwirkungen von den Nutzungen im Bereich der Halle sowie des Heizungsgebäudes und des Lagerplatzes aus.
Insbesondere die nördliche Teilfläche kommt auch als Jagdhabitat für Fledermausarten in Betracht.

Die Habitateignung für Amphibien wird entsprechend Teilfläche I b bewertet. Vorkommen weiterer streng geschützte Tierarten anderer Artengruppen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Plangebiet 2, Teilfläche II b

Teilfläche II b im Plangebiet 2 ist bereits großflächig mit einer Tennishalle sowie den zugehörigen Stellplätzen mit Zufahrt überbaut und dadurch entsprechend zum überwiegenden Teil versiegelt.

Die Tennishalle wurde im Rahmen einer Begehung im Februar 2023 auf das Vorhandensein von potenziellen Quartiermöglichkeiten für heimische Brutvogelarten kontrolliert. Dabei konnten keine vorhandenen Zugänge zum Gebäudeinneren oder bestehende bzw. potenziell nutzbare Strukturen an der Gebäudehülle festgestellt werden.

Potenzielle Nistplätze für europäische Vogelarten bestehen im Bereich von linearen Gehölzbeständen, die südlich, außerhalb an das Plangebiet angrenzend und in der westlichen innerhalb des Plangebietes festgesetzten Anpflanzfläche vorhanden sind. Im Rahmen der im Februar 2023 durchgeführten Begehung des Plangebietes konnten bei einer durchgeführten Kontrolle jedoch keine streng geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Spalten, Specht- oder Fäulnishöhlen, abstehende Borke) festgestellt werden. Horste von Groß- bzw. Greifvögeln konnten in den Bestandsbäumen ebenfalls nicht nachgewiesen werden.

Da jedoch die Entnahme sämtlicher vorhandener Bestandsbäume (Birken und Zitterpappeln) im Bereich der westlichen Anpflanzfläche im Rahmen der Planungsrealisierung vorgesehen ist, ist im Ergebnis von einem potenziellen Verlust von artenschutzrechtlich zu berücksichtigenden Habitatentwicklungspotentialen mit Quartierfunktion für Fledermäuse und Brutvögel auszugehen. Darüber hinaus dienen die Gehölzbestände als Lebensraum freibrütender Vogelarten, wobei von einer ausschließlichen Eignung des Plangebietes für häufige Vogelarten des Siedlungsbereiches auszugehen ist. Mit einer Beeinträchtigung freibrütender Vogelarten durch die Planungsrealisierung ist jedoch nicht zu rechnen, da die in den Gehölzbeständen vorhandenen Sträucher und Büsche als Heckenstruktur erhalten bleiben und weiterhin als Brutplatz und zur Nahrungssuche genutzt werden können.

Zudem gehen auf potenzielle Brutstandorte im Plangebiet bereits vorhandene Störwirkungen von den angrenzenden Tennisplätzen aus, während die Nutzung der Tennishalle bereits seit einigen Jahren eingestellt ist.

Der Tennishalle kommt aufgrund ihrer leichten Bauweise keine Bedeutung für Fledermausquartiere zu. Auf Grund der geringen Größe und der überwiegend als Lebensraum potenzieller Beutetiere nur wenig geeigneten Bestandssituation besitzt das Plangebiet zudem auch keinen existenziellen Charakter als Nahrungsgebiet für die örtlichen Fledermauspopulationen. Eine übergeordnete Leitstruktur, die von Fledermäusen während ihrer Wanderungen oder dem Wechsel zwischen verschiedenen Teillebensräumen genutzt wird, ist im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Vorkommen weiterer streng geschützte Tier- und Pflanzenarten anderer Artengruppen sind im Plangebiet ebenfalls nicht zu erwarten. Der entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze ver-

laufende Graben ist stark ausgebaut, wird regelmäßig wasserwirtschaftlich unterhalten und zudem durch die angrenzende Vegetation stark beschattet, weshalb dieser als Laichhabitat für Amphibien ungeeignet ist.

Fläche, Boden, Wasser

Teilfläche I b

Auf der Teilfläche I b ist überwiegend bereits eine versiegelte Stellplatzanlage zulässig. Nur randlich werden unversiegelte Grün- und Anpflanzflächen festgesetzt. Gemäß der Festsetzung des wirksamen Bebauungsplans ist demnach bereits davon auszugehen, dass der vorhandene Bodentyp Tiefer Gley nicht mehr in einer unveränderten Form vorhanden, sondern weitgehend durch die baulichen Nutzungen überprägt und vorbelastet ist sowie seine Grundwasserneubildungsrate bereits vermindert ist. Das Grundwasser wird jedoch gemäß Festsetzung im wirksamen Bebauungsplan auf den Grundstücken versickert bzw. in angrenzenden Gräben zurückgehalten.

Teilfläche IV b

Auf der südlichen Teilfläche wird bereits ein der Erholung dienendes Sondergebiet festgesetzt mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,6, die durch Nebenanlagen bis zu 0,8 überschritten werden kann. Somit dürften 80 % der Fläche überbaut und versiegelt sein was in etwa der Bestandsituation mit einer Mehrzweckhalle, einem Nebengebäude, einer Heizungsanlage sowie versiegelten und teilversiegelten, geschotterten Flächen entspricht.
Somit ist der vorhandene Bodentyp Tiefer Gley nicht mehr in einer unveränderten Form vorhanden, sondern weitgehend durch die baulichen Nutzungen überprägt und vorbelastet, die Grundwasserneubildungsrate bereits vermindert. Das Grundwasser wird jedoch gemäß Festsetzung im wirksamen Bebauungsplan auf den Grundstücken versickert bzw. in angrenzenden Gräben zurückgehalten.
Auf der nördlichen Teilfläche wäre eine intensiv genutzte Grünfläche als Fahrradgelände zulässig. Jedoch werden im wirksamen Bebauungsplan noch keine Flächenversiegelungen zugelassen. Durch die zulässige Nutzung ist ggf. von einer oberflächigen Verdichtung des Bodens auszugehen.
Der anstehende Bodentyp Tiefer Gley ist noch weitgehend unverändert vorhanden, der Bodenwasserhaushalt sowie die Grundwasserneubildungsrate weitgehend unbeeinträchtigt.

Plangebiet 2, Teilfläche II b

Im Plangebiet 2 wird bereits ein sportlichen Zwecken dienendes Sondergebiet festgesetzt mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,6, die durch Nebenanlagen bis zu 0,8 überschritten werden kann. Somit dürften 80 % der Fläche überbaut und versiegelt sein was in etwa der Bestandsituation mit einer Tennishalle und den zugehörigen Stellplätzen mit ihrer Zufahrt entspricht.
Somit ist der vorhandene Bodentyp Tiefer Gley nicht mehr in einer unveränderten Form vorhanden, sondern weitgehend durch die baulichen Nutzungen überprägt und vorbelastet. Dies zeigt auf das vorgelegte Bodengutachten (BFB, 2023). Dieses zeigt an 4 von 5 Bohrpunkten im oberen Horizont ca. 20 bis 70 cm starke Auffüllungen. Darunter folgen bis in ca. 1,6 bis 2,0 m Tiefe schwach schluffige bis kiesige, feisandige Sande. Darunter folgen bis in Tiefen zwischen 4 bis 5 m Klei/Ton- und Torfschichten.
Die Grundwasseroberfläche wurde 0,6 bis 1,3 m unterhalb der aktuellen Geländeoberfläche angetroffen. Nach Aussage des Bodengutachters (BFB 2023) sollte eher der geringere Grundwasserflurabstand von 0,6 m als Bemessungswasserstand angenommen werden.
Der fluviatile Sand und die Sand werden als gut tragfähig bewertet, der Klei und insbesondere der Torf als deutlich setzungsempfindlicher. Aus diesem Grund wird eine größere Lastenverteilung und eine stärkere Bewehrung der Gründungselemente erforderlich oder Tiefgründung auf Pfählen empfohlen.

Durch die Überbauung und Versiegelung sind auch bereits der Bodenwasserhaushalt sowie die Grundwasserneubildungsrate auf der überwiegenden Plangebietsfläche beeinträchtigt.

Aufgrund der Inaugenscheinnahme während einer Ortsbegehung im Februar 2023 ist anzunehmen dass die gesamte Dachfläche der im Plangebiet bisher vorhandenen Tennishalle in die westlich und östlich angrenzenden Gräben entwässert.

Luft, Klima

Auf der Teilfläche I b (Plangebiet 1) im Bereich eines Stellplatzes sowie der südlichen Teilfläche von IV b (Plangebiet 1) mit vorhandener Halle und Nebenanlagen sowie der Teilfläche II b (Plangebiet 2) mit Tennishalle sowie versiegelten Stellplätzen und Zufahrbereich ist bereits von Versiegelungen und Überbauungen bzw. deren Zulässigkeit auszugehen. Somit ist das jeweilige Lokalklima bereits vorbelastet. Lediglich im nördlichen Bereich der Teilfläche IV b würde gemäß Festsetzung des wirksamen B-Plans noch eine unversiegelte Grünfläche bestehen.

Landschaftsbild

Auf der Teilfläche I b (Plangebiet 1) im Bereich eines Stellplatzes sowie der südlichen Teilfläche von IV b (Plangebiet 1) mit vorhandener Halle und Nebenanlagen sowie Teilfläche II b (Plangebiet 2) mit einer Tennishalle und Nebenanlagenbesteht bereits eine bauliche Vorprägung mit entsprechender Wirkung auf das Landschaftsbild. Durch festgesetzte Anpflanz- und Erhaltungsflächen wird teilweise eine Abschirmung erreicht.

Mensch und Gesundheit

Das Erholungsgebiet Niedersachsenring, welches im Rahmen des wirksamen Bebauungsplans festgesetzt wird, dient der Erholung und somit der Gesundheit seiner BewohnerInnen. Insbesondere von dem Zu- und Abgangsverkehr gehen Auswirkungen auf die Umgebung aus. Er stellt jedoch die Bestandsituation seit Jahrzehnten dar. Auch on den Tennisplätzen im Nordwesten des Erholungsgebietes, unmittelbar angrenzend an Plangebiet 2 wirkt Sportlärm auf die Umgebung, insbesondere auf Plangebiet 2 ein.

Sach- und Kulturgüter

Kulturgüter sind von der Planung -soweit bekannt - nicht betroffen. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis, das beim Auftreten von Bodendenkmälern unmittelbar die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen ist. Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 sind bereits Freizeit- und Erholungsanlagen sowie Sportanlagen vorhanden. Die vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen stellen Sachgüter dar.

9.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung, Vermeidung und Minimierung

Biotop/biologische Vielfalt/Artenschutz

Plangebiet 1, Teilfläche I b

Auf der Teilfläche I b ist auf ca. 2.260 m² bereits eine versiegelte Stellplatzanlage zulässig. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,5 und deren zulässiger Überschreitung um 50 % ergibt sich in dem 3.160 m² großen Sondergebiet eine insgesamt überbaubare Fläche von 2.370 m². Damit wird das bereits im Rahmen des wirksamen Bebauungsplans zulässige Versiegelungsmaß nur unwesentlich überschritten (vgl. Kap. 7.4 Städtebauliche Werte). Der Umfang der festgesetzten Anpflanzfläche für die Anlage eines dichten Gehölzbestandes aus Vogelbeere, Faulbaum, Ohr-Weide, Grauweide, Hundsrose wird um nur ca. 8 % gemindert und von Südosten nach Norden verlegt. 4 wertvolle großkronige Eichen werden erhalten. Eine festgesetzte Grünfläche wird beibehalten.

Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden, enthält die 1. Änderung des Bebauungsplans einen Hinweis, dass Gehölzbeseitigungen und die Baufeldfreimachung, zum Bespiel für den Neubau von Wochenendhäusern, entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden haben.

Falls geschützte Tierarten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, sind die Arbeiten zu unterlassen bzw. zu verschieben. In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde sind Schutz- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Plangebiet 1, Teilfläche IV b

Auf der südlichen bereits bebauten Teilfläche werden keine zusätzlichen Eingriffe in Biotope zugelassen.

Auf der nördlichen Teilfläche wird durch Festsetzung einer GRZ von 0,6 zuzüglich einer Überschreitung bis 80 % die Versiegelung einer bisher festgesetzten Grünfläche von ca. 7.420 m² mit den Zweckbestimmungen „BMX, Fahrradgelände oder vergleichbare Immissionsgrade“ sowie „Spielen“ auf maximal ca. 4.450 m² zugelassen. Dadurch wird in einen planerischen Biotoptyp von geringem Wert (Scherrasenfläche) eingegriffen.

Die im wirksamen Bebauungsplan entlang der nördlichen Grenze der bisherigen Grünflächen „BMX, Fahrradgelände oder vergleichbare Immissionsgrade“ festgesetzte Anpflanzfläche wird auf einen Wall verlegt, der die Lagerfläche im Bereich einer bereits genehmigten und betriebenen Holzhackschnitzelanlage von der nun im Rahmen der 1. Änderung zulässigen Wohnmobilstellplätze abgrenzt. Die Anpflanzfläche für die Anlage eines dichten Gehölzbestandes aus Vogelbeere, Faulbaum, Ohr-Weide, Grauweide, Hundsrose wird gegenüber der ursprünglichen Festsetzung um ca. 180 m² vergrößert.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, wie der Tötung von Brutvögeln, wird ein Hinweis in die 1. Änderung des Bebauungsplans zur zeitlichen Reglung der Baufeldfreimachung aufgenommen (vgl. Teilflächen I b).

Plangebiet 2, Teilfläche II b

Auf der bereits bebauten Teilfläche II b (Plangebiet 2) werden keine zusätzlichen Eingriffe in Biotope zugelassen.

Die Teilfläche wird bereits im Rahmen der Festsetzung einer GRZ von 0,6 zuzüglich einer Überschreitung bis 80 % ausgenutzt. Darüber hinaus werden keine Eingriffe geplant. Eine vorhandene Tennishalle wird abgetragen und stattdessen Ferienhaus- und Wochendhausplätze geplant.

In dem die Tennishalle aus dem Gebiet entfern wird und im Rahmen der 1. Änderung kleine Häuser bzw Tiny Houses auf einzelnen Parzellen geplant werden, kann auch die Oberflächenentwässerung im Plangebiet neu dezentral geplant werden (vgl. Kap. 9.2).

Die im wirksamen Bebauungsplan entlang der westlichen Grenze sowie südlich außerhalb an das Plangebiet angrenzend festgesetzten Anpflanzflächen werden beibehalten, in sie werden keine Eingriffe geplant. Ggf. werden im Rahmen der Verkehrssicherung Bäume entfernt, die nicht der wirksamen Anpflanzfestsetzung entsprechen (vgl. Kap. 5.3.3)

Durch die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans kommt es innerhalb des Plangebietes 2 zu einem Verlust von potenziellen Lebensräumen von Tiere und Pflanzen.

Insbesondere durch die Entnahme der Bestandsbäume innerhalb des westlichen Gehölzstreifens ist von einem potenziellen Verlust von geeigneten Brutstandorten höhlenbrütender Vogelarten und Fledermäusen auszugehen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, wie der Tötung von Brutvögeln, wird ein Hinweis in die 1. Änderung des Bebauungsplans zur zeitlichen Reglung der Baufeldfreimachung aufgenommen (vgl. Teilflächen I b). Dadurch kann sichergestellt werden, dass in den vorhandenen Gehölzstrukturen oder angrenzend an das Plangebiet brütende Vögel nicht nachteilig beeinflusst werden.

Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. zur Sicherung des Erhaltungszustandes der lokalen Population sind zusätzlich funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich, die unmittelbar am betroffenen Bestand ansetzen. Dabei

handelt es sich um vorgezogene, funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“: continuous ecological functionality measures).

Es wird festgesetzt, dass an zu erhaltenden Bäumen im Plangebiet Vogelnistkästen und Fledermausflachkästen anzubringen sind (vgl. Kap. 5.2.4).
Diese CEF-Maßnahme ist vor der Fällung der zur Entnahme vorgesehenen Bestandsbäume in den beiden Gehölzstreifen umzusetzen, sodass sie zum Zeitpunkt des Eingriffs bereits ihre Wirksamkeit entfaltet hat. Durch diese funktionserhaltene Ausgleichsmaßnahme werden die durch die Entnahme der Bestandsbäume verloren gehenden Quartierspotenziale für Fledermäuse und heimische Brutvögel kompensiert.

Die installierten Fledermausnisthilfen und Vogelnistkästen sind mindestens jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen muss auch eine Reinigung der Kästen (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern, Fledermauskot, verendeten Tieren etc.) erfolgen.

Durch die Kombination der verschiedenen Vogelnistkastenmodelle sind nach der Installation besiedelbare Fortpflanzungsstätten für unterschiedliche Vogelarten im Untersuchungsgebiet vorhanden. Die Höhlenkästen sind geeignet für typischen (Baum-)Höhlenbrüter wie die Kohlmeise, während der Nischenkasten für Brutvogelarten wie den Grauschnäpper, der ansonsten auch Gebäudenischen oder ähnliche Strukturen besiedelt, geeignet ist.

Weitere nachteilige Auswirkungen auf andere streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sind hingegen durch die Planung hingegen nicht zu erwarten.

Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft

Plangebiet 1, Teilfläche I b

Auf der Teilfläche I b resultiert im Zuge der 1. Änderung des B-Plans Nr. 9 nur sehr geringfügige zusätzliche Bodenversiegelung im Umfang von ca. 110 m² im Rahmen der maximal zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen. An der Regelung des Urplans, das Oberflächenwasser im Gebiet zu versickern bzw. zurückzuhalten werden keine Änderungen geplant. Somit resultieren unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelastung keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft.

Plangebiet 1 Teilfläche IV b

Auf der nördlichen Teilfläche wird durch Festsetzung einer GRZ von 0,6 zuzüglich einer Überschreitung bis 80 % die Versiegelung einer bisher festgesetzten Grünfläche auf maximal ca. 4.450 m² zugelassen. Der Boden wird somit in einem Bereich, der bisher lediglich teilweise durch oberflächliche Bodenverdichtungen im Bereich eines Lagerplatzes betroffen ist nun versiegelt. Bodengefüge und Bodenwasserhaushalt werden beeinträchtigt. An der Regelung des Urplans, das Oberflächenwasser im Gebiet zu versickern bzw. zurückzuhalten werden keine Änderungen geplant.
Somit resultieren keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange, Wasser, Klima und Luft.

Plangebiet 2 Teilfläche II b

Auf der Teilfläche II b resultiert im Zuge der 1. Änderung des B-Plans Nr. 9 gegenüber dem wirksamen B-Plan keine zusätzlichen.

An der Regelung des Urplans, das Oberflächenwasser im Gebiet zu versickern bzw. zurückzuhalten werden keine Änderungen geplant, obwohl die Bestandsfestsetzung (wahrscheinlich aus historischen Gründen: Der wirksame Bebauungsplan Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“, welcher 1994 in Kraft trat, basiert auf dem B-Plan Nr. 4 „Sondergebiet Erholung“ welcher bereits seit 1974 gültig war) von dieser Regelung abweicht.

Somit resultieren unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelastung keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, sondern die Situation wird eher verbessert.

Landschaftsbild

Plangebiet 1, Teilfläche I b

Das Landschaftsbild wird im Bereich der Teilflächen I b bereits durch die angrenzende Nutzung im Bereich des Sondergebietes Wochenendhausplätze westlich des Niedersachsenrings sowie durch die nördliche Mehrzweckhalle im Sondergebiet Gastronomie vorgeprägt. Das auf der Teilfläche I b geplante Gebäude mit Ferien- und Betriebsinhaber- Betriebsleiterwohnungen und Wohnungen für Einsatzpersonal wird gegenüber der nördlich angrenzenden Hallennutzung durch die 15 m breite Anpflanzfläche für die Anpflanzung einer dichten Gehölzanpflanzung unter Einbeziehung vorhandener großkroniger Eichen abgeschirmt.

Plangebiet 1, Teilfläche IV b

Der südliche Bereich der Fläche wird bereits durch die bestehende Mehrzweckhalle vorgeprägt. Gegenüber der freien Landschaft nach Nordwesten wird die Fläche durch eine Baumreihe entlang eines Grenzgrabens bereits abgeschirmt. In diese Reihe werden keine Eingriffe geplant. Im nördlichen Bereich der Teilfläche IV wird bereits eine Holzhackschnitzelanlage betrieben, verbunden mit einem Lagerplatz für Gehölzschnitt. Dieser wird gegenüber den geplanten Wohnmobilstellplätzen durch einen ca. 1,20 m hohen Erdwall abgeschirmt. Durch die Festsetzung einer Gehölzanpflanzung auf dem Wall kann eine bessere Abschirmung erreicht werden.

Plangebiet 2, Teilfläche II b

Plangebiet 2 wird bereits durch die bestehende Mehrzweckhalle vorgeprägt. Gegenüber der freien Landschaft nach Nordwesten und Süden wird die Fläche durch dichte Gehölzanpflanzungen bereits abgeschirmt. Die Anpflanzungen werden erhalten. Voraussichtlich werden Baumüberhälter entfern. Da jedoch die bisher zulässige Firsthöhe on 10 m auf 8 m reduziert wird, kann die geplante Bebauung mit Minihäusern oder Tiny Houses auch durch die verbleibende Strauch- Baumhecke mit bis zu 8 (10) m hohen standortheimischen Gehölzen wirksam abgeschirmt werden.

Mensch und Gesundheit

Plangebiet 1, Teilfläche I b

Von den geplanten Ferienwohnungen sowie einer Betriebsleiterwohnung auf Teilfläche I b gehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen bzw. die Bevölkerung und die Gesundheit aus.

Plangebiet 1, Teilfläche IV b

Im Süden der Teilfläche IV wurde bereits eine Mehrzweckhalle errichtet mit zulässiger Gastronomie. Dort wird bisher eine Schank- und Speisewirtschaft zugelassen auch mit Tanz- und Musikveranstaltungen im geschlossenen Raum. Laut Begründung zum B-Plan Nr. 9 soll eine Großdisko, Nachtbar oder Spielhalle u. ä. nicht zugelassen werden. Tanz- und Musikveranstaltungen sollten auf 2 Veranstaltungen wöchentlich beschränkt werden. Mit dieser gemäß Bebauungsplan zulässigen Nutzung sind bereits Störwirkungen verbunden. Insbesondere durch ggf. resultierenden Verkehr in den Abend- und Nachstunden.

Im Rahmen der 1. Änderung werden nun neben der Nutzung durch eine Tagespflegeeinrichtung, als Anlage für soziale Zwecke, der Nutzung für Abstellräume und Garagen (auch für Wohnmobile und Boote) außerdem nicht störendes Gewerbe, Dienstleistungen und Handwerksbetriebe überwiegend für den Bedarf der Gäste des Erholungsgebietes zugelassen. Dabei ist z. B. an ein Kosmetik-, Nagelstudio oder einen Friseursalon gedacht. Von solchen Nutzungen darf keine erhebliche Störung für das Erholungsgebiet und die angrenzende Landschaft ausgehen. Somit scheiden gewerbliche und handwerkliche Nutzungen mit erheblich lärmemittierendem Außengeschehen und Verkehr aus. Im Außenbereich nördlich der Bestandshalle werden Wohnmobilstellplätze geplant, die der Erholung dienen und von denen keine Störwirkungen auf die Umgebung ausgehen. In dem Erholungsgebiet ist bezüglich zulässiger Immissionen insgesamt mindestens von einem Schutzgrad im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetztes entsprechend einem Mischgebiet auszugehen.

Auch ein kleinerer, der Versorgung des Gebietes dienender Laden oder Kiosk soll zulässig sein sowie Verwaltungs- und Büroräume.

Nordwestlich der Halle wird bereits eine Holzhackschnitzelanlage betrieben. Diese wird mit von ihr ausgehenden Emissionen gegenüber der Teilfläche I b, auf der Ferienwohnungen sowie eine Betriebsleiterwohnung geplant sind, durch die Halle abgeschirmt, so das keine erheblichen Immissionen auf diese Nutzungen zu erwarten sind. Gegenüber den geplanten Wohnmobilstellplätzen wird ein abschirmender Wall mit Bepflanzung festgesetzt.

Sach- und Kulturgüter

Von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 sind keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 6) geändert worden ist.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 6) geändert worden ist.

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

DRACHENFELS, O. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie

GEMEINDE TESPE (1994): Bebauungsplan Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2023): Webatlas Deutschland – grau – halbtransparent vom NIBIS Kartenserver unter www.lbeg.niedersachsen.de.

LANDKREIS HARBURG (2019): Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2025 für den Landkreis Harburg.

LANDKREIS HARBURG (2013): Landschaftsrahmenplan.

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (NLWKN) (2023): Luftbilder vom Kartenserver auf www.nlwkn.niedersachsen.de.

LANDKREIS Harburg (2023): Daten vom Geoportal des Landkreises Harburg. www.landkreis-harburg.de/portal/seiten/geoportal-und-geoinformation

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ (2020): Daten zur Natur/ NATURA 20000. https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV): vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

SAMGEMEINDE ELBMARSCH (2006): Flächennutzungsplan Gemeinde Tespe