Gemeinde Tespe

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
zur 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 9
„Erholungsgebiet Niedersachsenring
gemäß § 13a BauGB

Begründung

Entwurf: 31.05.2023

Quelle: Webatlas grau, Maßstab 1 : 10.000
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 des Plangebietes und seiner Umgebung 4

3 Rechtsgrundlage und Verfahren 5

4 Zu beachtende Plangrundlagen 8

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2025 des Landkreises Harburg 8

4.2 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Harburg, Endgültige Fassung 2013 9

4.3 Wirksamer Flächennutzungsplan 10

4.4 Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“ 11

4.5 Regelungen zum Ausgleich gemäß Grünordnungsplan 1991 13

5 Festsetzungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“ 14

5.1 Zulässige Nutzungen 14

5.2 Maß der baulichen Nutzung 14

5.3 Grünordnung, Wasserflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Boden und Grundwasserschutz 15

5.4 Artenschutz gem. § 44 BNatSchG 16

5.5 Straßenverkehrsflächen 16

5.6 Wasserfläche 16

6 Hinweise 16

6.1 Bodendenkmalpflege 16

6.2 Artenschutz 16

6.3 Boden und Grundwasserschutz 17

7 Weitere Angaben 17

7.1 Ver- und Entsorgung 17

7.2 Städtebauliche Werte 18

8 Vorhaben- und Erschließungsplan 18

8.1 Gestaltung baulicher Anlagen 19

9 In Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen 20

10 Umweltbelange 21

10.1 Umweltbelange und Eingriffe im beschleunigten Verfahren 21

10.2 Bestandsaufnahme und Bewertung 22

10.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung, Vermeidung und Minimierung 25

Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis 27

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. Es handelt sich hierbei um ein mit Mobilwohnheimen, Kleinwochenendhäusern und Campingwagen genutztes Wochenendplatzgebiet. Die Wochenendhausplätze auf den Teilflächen I und III werden inzwischen zu einem Großteil zum dauerhaften Aufenthalt genutzt. Diese Nutzung widerspricht der bisherigen Festsetzung als Sondergebiet Wochenendhausplatz.

Gemäß der Ergänzung des §12 BauGB um den Absatz 7 kann seit 2017 die Gemeinde einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen, der insbesondere die Zulässigkeit von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken in diesen Gebieten regelt, falls in bisherigen Erholungssondergebieten nach § 10 der Baunutzungsverordnung auch Wohnnutzung zugelassen werden sollen.

Der Betreiber des Erholungsgebietes Niedersachsenring hat die Gemeinde Tespe darum gebeten, einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist keine über den bisherigen Geltungsbereich hinausgehende Ausweitung des Wochenendplatzgebietes geplant, sondern eine Sicherung des bereits vorhandenen Betriebes „Freizeit- und Campingpark Tespe“.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen für die Anlagen zu Wohnzwecken neue Regelungen getroffen werden.

Der vorhabenbezogener B-Plan zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“ erfüllt außerdem 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 des Plangebietes und seiner Umgebung

Der Geltungsbereich des zu ändernden 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 (L 217) anbindet sowie im Osten an die Lüneburger Straße. Der nächstgelegene Siedlungsbereich ist der „Alte Schützenplatz“, der in einer Entfernung von ca. 300 m zum Geltungsbereich der 2. 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.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“ umfasst dessen Teilfläche III sowie den überwiegenden, südlich der Straße Niedersachsenring liegenden Bereich der Teilfläche I.

Dort werden Sondergebiete „Wochenendplatz“ festgesetzt und auf dieser Basis Wochenendplätze betrieben. Außerdem sind gliedernde Gehölzstrukturen sowie ein im Bebauungsplan Nr. 9 als Freizeit- und Löschwasserteich festgesetztes Stillgewässer vorhanden, angrenzend auch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und angrenzend an den Niedersachsenring Gemeinschaftsstellplätze sowie eine Müllbereitstellungsfläche.

Das Plangebiet ist Teil der Marsch und weitgehend eben. Es liegt auf einer Höhe von etwa 4,8 m über NHN.

Die Haupterschließung des Gebietes erfolgt durch Anbindung an den Niedersachenring, der nördlich der Teilflächen I und III verläuft. Die innere Erschließung wird durch Ringstraßen innerhalb der jeweiligen Teilfläche realisiert.

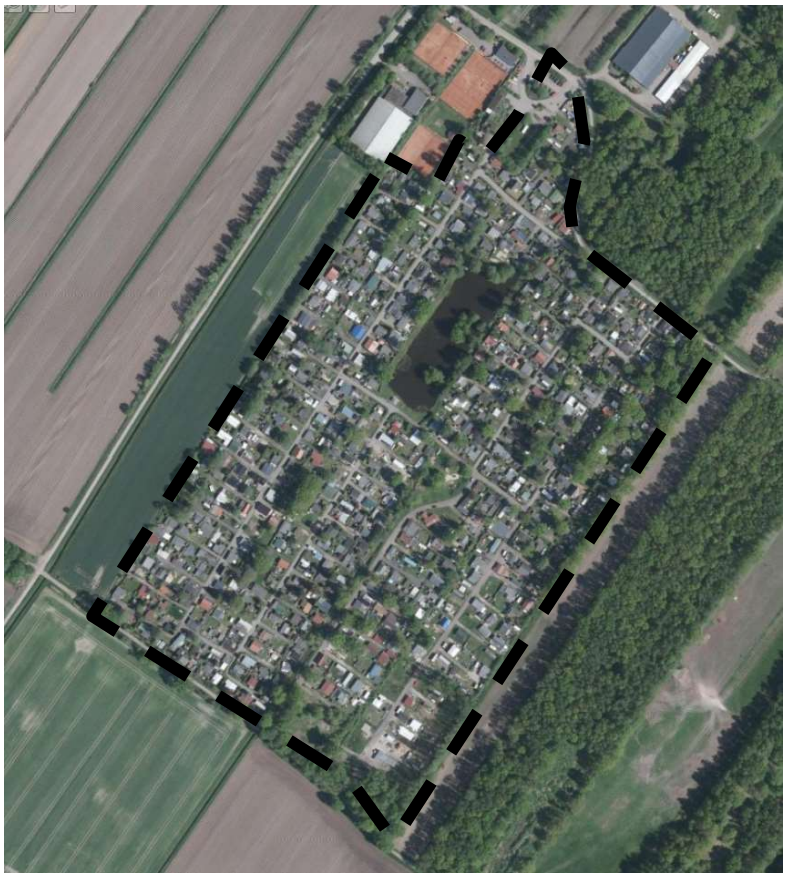

Abb. 1: Luftbild mit Abgrenzung der Teilflächen I und III mit Festsetzung von Sondergebieten „Wochenendplatz“ (schwarze unterbrochene Linie), Quelle: NIBIS Kartenserver. Niedersächsisches Bodeninformationssystem. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

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.

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.

Die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.08.2020. 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 in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten 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	--
- andere Maßnahmen der Innenentwicklung	Trifft zu
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 (vgl. Kap. 10)
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 (vgl. Kap. 10)
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.
Im Bereich der Teilflächen I und III werden bisher bereits insgesamt 650 Wochenendhäuser mit einer zulässigen Grundfläche von jeweils 40 m² zugelassen. Somit ist insgesamt bereits eine Grundfläche von 26.000 m² zulässig. Im Rahmen der 2. Änderung wird die jeweils zulässige Grundfläche auf 55 m² erhöht. Es ergibt sich insgesamt eine geänderte Grundfläche von + 9.750 m². Außerdem werden 6 Wochenendhäuser mit 55 m² Grundfläche zusätzlich ermöglichst. An ihrer Stelle sind jedoch bereits Sanitärgebäude mit einem Umfang von 280 m² vorhanden, die abgerissen werden (+50 m²).
Die auf den Teilflächen I und III resultierende geänderte Grundfläche von 9.800 m² liegt somit unter 20.000 m². Diese Bedingung für die Anwendung des § 13 a BauGB wird erfüllt.

Das Verfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom ..... förmlich eingeleitet.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring„ erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 7 BauGB. Gemäß § 12 Abs. 7 BauGB kann die Gemeinde nach Maßgabe der Absätze 1 bis 6 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen, der insbesondere die Zulässigkeit von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken in diesen Gebieten regelt, wenn in einem bisherigen Erholungssondergebiet nach § 10 BauNVO auch Wohnnutzung zugelassen werden sollen. Dieser Fall ist im Erholungsgebiet Tespe gegeben. Eine Nutzungsmischung bestehend aus Dauer- und Erholungswohnen ist nach Maßgabe des § 12 Abs. 7 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Aus der Neuregelung des BauGB in § 12 Abs. 7 BauGB ergibt sich die grundsätzliche Verträglichkeit des Dauerwohnens in einem bisherigen Erholungssondergebiet gem. § 10 BauNVO. Die Neuregelung wurde durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU und Städtebaurecht und zur Stärkung des Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. 2017 I S. 1057) eingeführt. Sie beruht auf einer Empfehlung des Bundestagsausschusses für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, die wie folgt begründet wurde:

„Erholungssondergebiete nach § 10 BauNVO sind konzeptionell für das Erholungswohnen vorgesehen. Durch § 12 Abs. 7 BauGB soll eine klarstellende Regelung geschaffen werden, um sich mit der Thematik des Dauerwohnens in bisherigen Erholungssondergebieten planerisch auf diesem Weg auseinandersetzen zu können. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann eine Möglichkeit sein, um in einem bisherigen Erholungssondergebiet oder einem Teil davon Wohnnutzungen zuzulassen. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben nicht an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden (§ 12 Absatz 3 Satz 2 BauGB) (BT-Drs. 18/11439, S. 20)“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient dazu, mit einem Vorhabenträger die Realisierung eines bestimmten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verbindlich zu vereinbaren. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan besteht aus:

- dem eigentlichen Bebauungsplan, der als Satzung (Teil A - Planzeichnung) beschlossen wird

und

- dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B, VEP), der Teil der Bebauungsplansatzung wird

Dazu wird der Durchführungsvertrag abgeschlossen, der die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Plans begründet.

Der Satzungsteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellt den baurechtlichen Zulassungsrahmen für das geplante Vorhaben gemäß § 30 Abs. 2 BauGB dar. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag wird das Vorhaben detailliert beschrieben. Der VEP legt das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen hinsichtlich ihrer städtebaulich relevanten Parameter fest.

Das Vorhaben im Sinne des § 12 BauGB besteht darin, dass der Vorhabenträger durch ihn erschlossene Flächen („Parzellen“) seines „Freizeit- und Campingparks“ Dritten im Wege eines Pachtverhältnisses überlässt, damit diese darauf in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten unter Beachtung einheitlich vorgegebener Gestaltungsvorschriften bauliche Anlagen errichten, die dem Dauerwohnen oder dem Erholungswohnen dienen. Bereits bestehende Gebäude sollen in ihrem Bestand rechtlich abgesichert werden. Den letztbestimmenden Einfluss behält hingegen der Vorhabenträger, weil er Grundstückseigentümer ist und er die Parzellen nur schuldrechtlich und damit im Grundsatz vorrübergehend zur Verfügung stellt. Die „Parzellen“ bleiben Teil der Gesamtanlage des „Freizeit- und Campingparks“ und bilden in ihrer Gesamtheit ein zusammenhängendes Wohngebiet eigener Art, das am ehesten als „Wohnpark“ umschrieben werden kann. Es ist auch Teil des Konzeptes, dass die Nutzer der „Parzellen“ die Gemeinschaftsanlagen des „Freizeit- und Campingparks“ nutzen können.

Der Durchführungsvertrag enthält die fristgebundene Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen. Es ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben größtenteils bereits verwirklicht ist. Die die „Parzellen“ erschließenden Wege im Plangebiet bestehen bereits. Der Durchführungsvertrag ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung; auf ihn kann zur notwendigen Konkretisierung des Vorhabens nicht zurückgegriffen werden (vom Sonderfall nach § 12 Abs. 3a abgesehen).

Der Durchführungsvertrag mit entsprechender Durchführungsverpflichtung wird vor dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen Vorhabenträgerin und Gemeinde abgeschlossen.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 7 BauGB wird im Bereich des Erholungsgebietes Niedersachsenring, in einem Erholungssondergebiet neben dem bisher zulässigen Wochenendwohnen auch Dauerwohlen zugelassen, welches sich bereits seit Jahrzehnten entwickelt hat.

Nach Auswertung von Anlage 1 des UVPG wird nicht davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die eine UVP erforderlich ist. Gem. Nr. 18.2 besteht diese für Campingplätze mit mehr als 50 bis 200 und mehr als 200 Stellplätzen, gem. Nr. 18.3 für Freizeitparks mit mehr als 4 bis 10 und über 10 ha für die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur 2. Änderung B- Plan Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“ einen Änderungsbebauungsplan für ein bestehendes Erholungssondergebiet darstellt, Stellplätze im Sinne von Campingplätzen oder eine Fläche im Sinne eines Freizeitparks im Außenbereich aber nicht neu begründet, wird davon ausgegangen, dass keine UVP-Pflicht besteht. Denn der hiesige Bebauungsplan betrifft deshalb gerade keine Fläche „im bisherigen Außenbereich“, sodass keine UVP-Pflicht besteht.

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.

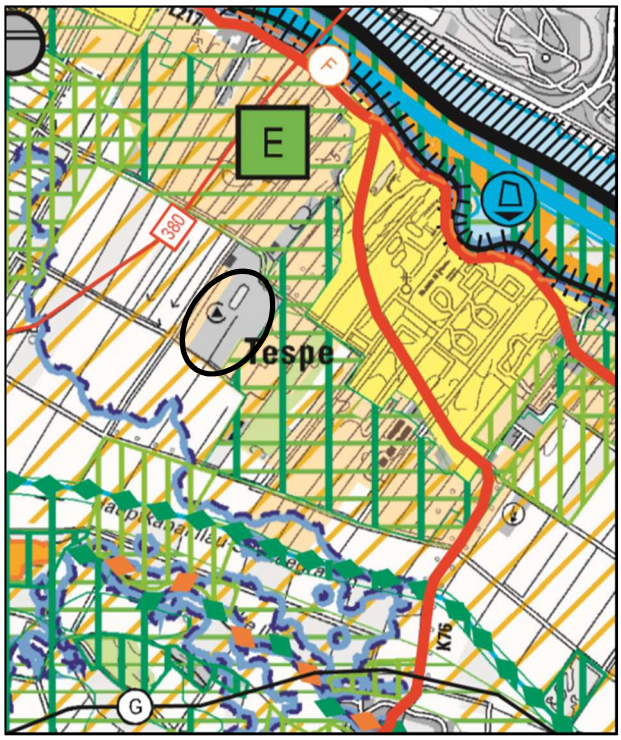

Abb. 3: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2025 des Landkreises Harburg mit Kennzeichnung des Plangebietes (Schwarze Linie), Quelle: Landkreis Harburg. https://www.landkreis-harburg.de/portal/ seiten/regionales-raumordnungsprogramm-rrop-2025-fuer-den-landkreis-harburg-901000407-20100.html

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).

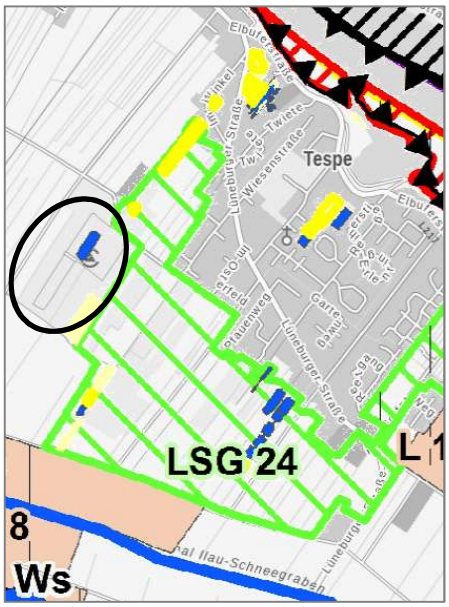

Abb. 4: Landschaftsrahmenplan des Landkreises Harburg (Endgültige Fassung, Stand: 11/2013) mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarze Linie), Quelle: Geoportal des Landkreises Harburg

4.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Elbmarsch stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Tespe Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“ südlich des Niedersachsenrings Sondergebiete „Campingplatz/ Ferienhausgebiet“ und „Campingplatz/ Wochenendplätze“ dar sowie nördlich des Niedersachsenrings ein Sondergebiet „Freizeitanlagen/Sport/Spiel und Gastronomie“.

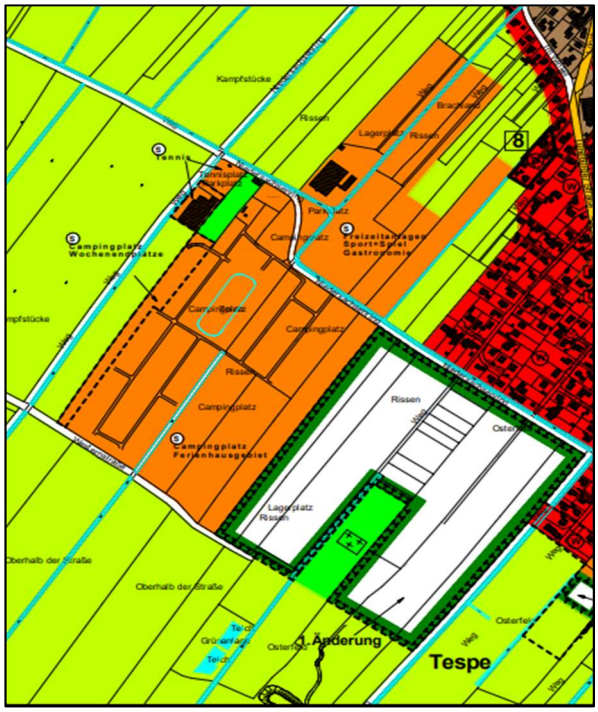

Abb. 5: Wirksamer Flächennutzungsplan Samtgemeinde Elbmarsch 2006, Quelle: Samtgemeinde Elbmarsch

Die zugrundeliegende Grundkonzeption für diese Darstellung wird durch die angestrebten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht infrage gestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplans deckt die wesentlichen Nutzungen ab. Sie lässt hinreichend Raum für eine gewisse Weiterentwicklung des Freizeitangebots, wozu auch eine Wohnnutzung gehört, welche der Sicherung des Erholungsgebietes dient. Die Wohnnutzung ist insbesondere auch durch die Benutzung der zentralen Einrichtungen und des Freizeitangebots des Erholungsgebietes Niedersachsenring charakterisiert. Zudem betrifft die Änderung des Bebauungsplanes nur einen Teilbereich des im Flächennutzungsplan insgesamt dargestellten Erholungssondergebietes.
Auch unter dem Gesichtspunkt der Schutzwürdigkeit ist die geplante Nutzung mit der bisherigen Nutzung vergleichbar. Durch die besondere Ausgestaltung der Wohnnutzung in Verbindung mit einer Wochenendnutzung im Planänderungsgebiet wird insbesondere keine Rechtsgrundlage für eine mit der Camping- und Freizeitnutzung in (Störungs-)konflikt stehende Nutzung geschaffen. Insofern ist die vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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 sowie für „Freisitze“ eine maximal zulässige Grundfläche von 10 m². Auch für Teilfläche III wird auf die Gültigkeit der CPI-Woch-VO verwiesen (textl. Festsetzung III. 1.1).

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

Gemäß der textlichen Festsetzung III. 3.2 ist pro Standplatz die Anlage von Terrassen und Stellplatzflächen bis zu einer Größe von insgesamt 30 m² zulässig. D.h., dass zusätzlich zu der maximalen Fläche für Terrassen oder „Freisitzen“ gemäß CPI-Woch-VO 20 m² versiegelt werden dürfen.

Für die Teilflächen I und III werden verschiedene textliche Festsetzungen zu Bindungen für Bepflanzungen sowie zu Natur und Landschaft getroffen, die nicht nachvollziehbar sind, da keine eindeutige Bezugnahme auf die zeichnerischen Festsetzungen möglich ist.

Problematisch ist die direkte Bezugnahme auf Unterlagen, die nicht in Planzeichnung oder Begründung enthalten sind und zum Teil nicht mehr auffindbar sind (Unterlagen zum Grünordnungsplan 1991). So bestehen bei der Interpretation der Planungsabsichten des B-Plans Nr. 9 verschiedenste Unklarheiten.

Für die Teilfläche I werden textliche Festsetzungen zu Bepflanzungen sowie zur Erhaltung von Gehölzbeständen getroffen.
Eine Anpflanzfestsetzung (textliche Festsetzung I 2.2) kann jedoch nicht auf die Planzeichnung

bezogen werden, da keine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt wird.

Zwei Erhaltungsfestsetzungen beziehen sich auf eine Karte 2 zum Grünordnungsplan aus dem Jahr 1991, die der Gemeinde Tespe nicht mehr vorliegt. In der Planzeichnung werden die entsprechenden Flächen auch nicht zeichnerisch festgesetzt. Dies ist möglicherweise darauf zurückzuführen, dass es sich um den „Landschafts- und Einrichtungsplan“ zum B-Plan Nr. 4 aus dem Jahr 1974 handelt.

Der Begründung zum wirksamen Bebauungsplan ist zudem zu entnehmen, dass im Bereich der Teilfläche I bereits seit den 70er Jahren ein Freizeit- und Campingpark zur Aufstellung von Mobilheimen und Wohnwagen auf der Basis des Bebauungsplans Nr. 4 aus dem Jahr 1974 und dessen Änderung und Erweiterung aus dem Jahr 1977 betrieben wurde. Somit stellt der im Jahr 1994 genehmigte Bebauungsplan Nr. 9 für die Teilfläche I keine Neuüberplanung des Außenbereichs dar.

Die Teilfläche III stellte 1994 eine Erweiterungsfläche dar, für die im Rahmen des B-Plans Nr. 9 explizit ein Ausgleichskonzept für die geplanten Eingriffe in Natur- und Landschaft im Rahmen eines externen Grünordnungsplans (Schaper, Steffen, Runtsch, 1991) geplant wurde.

Aus dem Grünordnungsplan wurden verschiedene zeichnerische und textliche Festsetzungen zu Natur und Landschaft abgeleitet III.2.1 bis 2.6 und III.3.1 bis 3.6. Sie betreffen Regelungen zum Gewässer- und Gehölzerhalt, zur gestalterischen Eingrünung, zum Boden- und Gewässerschutz.

Auch in diesen Festsetzungen wird teilweise Bezug auf die Karte 2 zum Grünordnungsplan genommen, die nicht auffindbar ist.

Auf die zeichnerisch festgesetzte Maßnahmenfläche beziehen sich die textlichen Festsetzungen III 2.4, III 2.5 Satz 2, III 3.5 und III 3.6.

Der „aufgeweitete Graben längs des Weges“ gemäß III.3.5 wurde angelegt und in die Plangrundlage des vorhabenbezogenen B-Plans zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 aufgenommen. Der Teich gemäß der textlichen Festsetzung III 3.6 wurde nicht angelegt. In diesem Bereich ist ein schmalerer Abschnitt des aufgeweiteten Grabens vorhanden.

Auf der Maßnahmenfläche wurde Wald angelegt sowie weitere Gehölzanpflanzungen vorgenommen. Dies wird nicht textlich festgesetzt, aber aus dem Grünordnungsplan übernommen. Auch in der Begründung gibt es Ausführungen zu den Ausgleichsmaßnahmen, (s.u.).

Die textliche Festsetzung III 2.5 Satz 1 bezieht sich vermutlich auf die vorgenommenen Erhaltungsfestsetzungen, welche 30 % der als Sondergebiet nutzbaren Teilfläche II ausmachen. Dies wird jedoch nicht erläutert.

Teilflächen V bis VII A NNatG

Auf den Teilflächen V bis VII mit der Zusatzbezeichnung „A“ für Ausgleichsmaßnahmen werden Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft geplant.

Im Bebauungsplan Nr. 9 wird textlich festgesetzt, dass das Gutachten zum Grünordnungsplan mit Stand v. November 1991 verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes und der Begründung für die Teilflächen III, VI und VII ist.

Jedoch wird auch Teilfläche V zeichnerisch festgesetzt. Der festgesetzten Maßnahmenfläche auf der Teilfläche V wird jedoch keine textliche Festsetzung zugeordnet. Zu berücksichtigen ist, dass Gutachten zum Grünordnungsplan für die Teilfläche V nicht als verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes und der Begründung festgesetzt wird.

Für die Teilflächen VI und VII werden textliche Zuordnungen zu Karte 5 des Grünordnungsplans (GOP) sowie Kapiteln im GOP vorgenommen. Karte 5 des GOP konnte aufgefunden werden.

4.5 Regelungen zum Ausgleich gemäß Grünordnungsplan 1991

Im Gutachten zur Grünordnung (Kap. 7) werden textliche Festsetzungsvorschläge für Erhaltungs- und Anpflanzgebote sowie Boden- und Gewässerschutz für den Bebauungsplan Nr. 9 gegeben, die als textliche Festsetzungen Nr. III 2.1 bis 2.6 und III 3.1 bis 3.6 aufgenommen wurden.

Die textlichen Festsetzungen für die Maßnahmenflächen auf Teilfläche VI und VII werden direkt aus den Kapiteln 6.3.1 und 6.3.2 des Gutachtens zur Grünordnung abgeleitet.

Die textliche Festsetzung V 2.1. zur naturnahmen Pflege und Entwicklung des Waldbestandes wird im Kapitel 7 des GOP dargelegt.

Im Kapitel 8 wird die Eingriffs-, Ausgleichsbilanz sehr detailliert für die verschiedenen Schutzgüter dargelegt.

Für die Eingriffe auf einer Fläche von insgesamt 2,67 ha werden die nachfolgenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geplant (Auszug Kap. 8 Gutachten zur Grünordnung für Flora und Fauna):

8. EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZ

AUSWIRKUNGEN DES EINGRIFFS	EINGRIFFSVERMEIDUNG UND -MINDERUNG	AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN
4. FLORA UND FAUNA		
4.1 Inanspruchnahme von wertvollen Lebensräumen für Flora und Fauna durch Standplätze und Erschließungswege: ca. 2,67 ha davon: Wiese 1,22 ha Wald 1,45 ha	o Begrenzung der Flächeninanspruchnahme für die Erschließung - ringartiger Hauptweg max. 6 m breit - Stichwege max. 4 m breit o Begrenzung des durch Standplatzausweisung verursachten Eingriffes in den Gehölzbestand: 30 % der nicht überbaubaren Standplatzfläche ist im Wald als baumbestandene Fläche zu erhalten o Erhalt von 45 Einzelbäumen mit Stamm-ø über 25 cm (s. Liste Anhang I) o keine baubedingte oder dauerhafte Inanspruchnahme der mit dem Erhaltungsgebot ausgewiesenen Vegetationsflächen, insbesondere der Gehölzstreifen	o Neuanpflanzung von Wald- und Gehölzstreifen rd. 0,25 ha o Bepflanzung eines 30 %-Anteils der nicht überbaubaren Standplatzfläche mit Bäumen, Sträuchern und Stauden im derzeitigen Wiesenbereich rd. 0,21 ha o Bepflanzung der Wege mit Baumreihen und Einzelbäumen rd. 60 Pflanzgebote o Erhöhung der Strukturvielfalt an den Gewässerflächen durch Grabenaufweitung und Teichanlage rd. 0,48 ha o Fassadenbegrünung der Mobilheime als Ersatzmaßnahmen für die nicht ausgleichbaren Funktions- und Flächenverluste: o langfristige Sicherung und Pflege von Biotopflächen mit Röhricht und Weidenbusch rd. 1,16 ha o Neuanlage von Flachwasserteichen rd. 0,12 ha o Extensivierung von Grünlandnutzung mit Anlage eines neuen Beetgrabens rd. 1,64 ha

Abb. 6: Auszug Gutachten Grünordnungsplan Freizeit- und Campingpark Tespe, Kap 8, Seite 43. Schaper, Steffen, Runtsch 1991

Die rot umrandeten Maßnahmen betreffen den Ausgleich innerhalb der Teilfläche III, die blau umrandeten die festzusetzenden Ersatzmaßnahmen.

Darunter fällt nicht die im wirksamen B-Plan festgesetzte Maßnahmenfläche auf der Teilfläche V. Somit gehört die festgesetzte Maßnahmenfläche auf Teilfläche V nicht zum Ausgleichskonzept des GOP.

5 Festsetzungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“ werden, soweit sie vom Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“ überdeckt werden, mit Inkrafttreten der vorhabenbezogenen 2. Änderung vollständig aufgehoben.

Durch die Festsetzungen der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 sollen die zulässigen Nutzungen sowie das Maß der baulichen Nutzung geregelt werden. Das konkrete Vorhaben ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die getroffenen Festsetzungen erlauben jedoch einen gewissen Gestaltungsspielraum, um bei eventuell erforderlichen Abweichungen einen städtebaulich vertretbaren Rahmen zu schaffen, in dem sich das Vorhaben bewegen darf.

5.1 Zulässige Nutzungen

Im Plangebiet sind bauliche Anlagen, die dem Dauerwohnen und der Wochenendnutzung dienen, mit den entsprechenden Haupt- und Nebenanlagen sowie Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) einschließlich Zufahrten zulässig. Damit soll in dem Plangebiet sowohl das dauerhafte Wohnen, das auf einem großen Teil der Parzellen bereits stattfindet, planungsrechtlich abgesichert werden, als auch weiterhin die Wochenendnutzung möglich bleiben.
Weiterhin sind Stellplätze bzw. eine Gemeinschaftsanlage für Stellplätze, bauliche Anlagen für die Sammlung, Lagerung und Trennung von Müll (Müllstation bzw. Recyclinghof) an der im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Stelle am Niedersachsenring zulässig. Die Stellplatzanlage sowie die Anlage für die Lagerung von Müll sind bereits vorhanden und sollen in ihrem Bestand gesichert werden.

Zu berücksichtigen ist, dass die Anteile der baulichen Anlagen unterschiedlicher Nutzungen in keinem bestimmten Mischungsverhältnis zueinander stehen müssen. Es darf jeweils eine Nutzung überwiegen oder ausschließlich vorhanden sein. Mit dieser Festsetzung soll die künftige Entwicklung berücksichtigt und die Deckung des jeweiligen Bedarfes gesichert werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird textlich festgesetzt, dass die Parzellengröße der dauerhaft bzw. zur Wochenendnutzung bewohnten Häuser und Mobilheime jeweils mindestens 150 m² betragen muss. Bestehende kleinere Parzellen sind entsprechend anzupassen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass keine zu hohe Dichte entsteht.
Es wird zudem festgesetzt, dass auf jeder Parzelle die Errichtung einer baulichen Anlage zum Dauerwohnen oder zur Wochenendnutzung mit einer Grundfläche bis maximal 55 m² (zuzüglich einer nicht überdachten Terrasse von maximal 10 m²) zulässig ist. Mit dieser Festsetzung soll der Charakter eines Erholungsgebietes mit kleineren baulichen Hauptanlagen weiterhin bestehen bleiben. Zu große bauliche Anlagen zu Wohn- und Erholungszwecken würden dazu führen, dass diese den in typischen Wohngebieten vorhandenen Wohnhäusern gleichen würden.
Die baulichen Anlagen zum Dauerwohnen sowie zur Wochenendnutzung sind mit nur einem Vollgeschoss auszuführen, eine Firsthöhe von 6 m über dem vorhandenen Gelände darf nicht überschritten werden. Die Firsthöhe von 6 m gilt auch, wenn sich bei Mobilheimen ein Hohlraum unter dem Erdgeschossfußboden befindet. Im Bebauungsplan Nr. 9 wird bisher die Höhe der baulichen Anlagen zur Wochenendnutzung nicht eindeutig geregelt. Zwar wird auf die Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) Stand 1984 Bezug genommen. Jedoch nur bezüglich der zulässigen Grundfläche. Wenn die aktuell gültige Verordnung Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) Stand Nov. 2012 angewendet würde,

dürfte die größte Höhe der baulichen Anlagen 3,2 m betragen. Gem. der CPI-Woch-VO blieben Giebeldreiecke außer Betracht, soweit sie, waagerecht gemessen, nicht breite als 3 m sind (§ 1 Abs. 2 Satz 4 CPI-Woch-VO).

Um eine kleinteilige Steuerung der Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und der nicht überdachten Stellplätzen gem. § 12 BauNVO vorzunehmen, darf deren Grundfläche insgesamt 20 m² je Parzelle nicht überschreiten. Das entspricht der bisherigen Regelung, nach der die Grundfläche einer Terrasse sowie von Stellplätzen insgesamt eine Fläche von 30 m² nicht überschreiten durfte (vgl. Kap. 4.4).

5.3 Grünordnung, Wasserflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Boden und Grundwasserschutz

Aus dem wirksamen Bebauungsplan wird die textliche Festsetzung III.2.1 als textliche 3.1 übernommen und ergänzt. Es wird festgesetzt, dass der Gehölzbestand an Gräben als durchgängiger Baumstreifen zu erhalten ist. Nur zum Zweck der Erschließung dürfen auf maximal 4 m breite Einschläge vorgenommen werden. Im Abstand von 8 bis 12 Jahren dürfen die Gehölzstreifen unter Erhaltung einzelner Baumüberhälter auf den Stock gesetzt werden. Der Abstand der zu erhaltenden Bäume darf maximal 30 m betragen Für zu entnehmende oder abgängige Bäume ist Ersatz im Verhältnis 1:3 gemäß der vorgegebenen Pflanzenliste mit standortheimischen Laubbaumarten zu leisten. Es wird im Sinne des Artenschutzes ergänzt, dass Bäume mit Stammdurchmessern über 0,2 m nicht auf den Stock gesetzt werden dürfen.

An den im wirksamen Bebauungsplan im Bereich der Teilfläche III vorgenommenen Erhaltungsfestsetzungen wird nicht im vollen Umfang festgehalten. Sie sind in der Vergangenheit nicht entsprechend, sondern in abweichender Form umgesetzt worden. Für die weiterhin anhand der Vermessung aktualisierten Erhaltungsflächen wird textlich festgesetzt, dass die vorhandenen Gewässer sowie standortheimische Laubbäume dauerhaft zu erhalten sind. Es wird zudem festgesetzt, dass bei Abgang von Bäumen oder erforderlicher Entnahme zur Verkehrssicherung Ersatz im Verhältnis 1:3 gemäß der vorgegebenen Pflanzenliste zu leisten ist. Die Ersatzfestsetzung ist in ihrem Umfang aus der textlichen Festsetzung III.2.2 des B-Plans Nr. 9 übernommen worden.

Es wird festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser vor Ort zurückzuhalten sowie weitest möglich mit Passage der belebten Bodenzone zur Versickerung zu bringen ist. Die Zwischenspeicherung und Zwischennutzung wird zulässig. Aufgrund bestehender Bodenbedingungen nicht versickerbares Oberflächenwasser darf über Rasenmulden und Sammelgräben an die angrenzende Vorflut abgegeben werden. Damit wird die textliche Festsetzung III.3.3 übernommen und aktualisiert.

Im Zentrum des Plangebietes wird weiterhin die bereits im wirksamen Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz als private Grünfläche festgesetzt jedoch hinsichtlich Ihrer Lage anhand der aktuellen Vermessung aktualisiert. Dabei wird die im wirksamen Bebauungsplan Nr. 9 angrenzend vorgenommene Festsetzung Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitteich/Löschwasser“ nicht weiter berücksichtigt. Die Wasserfläche ist nicht umgesetzt worden.

Eine weitere nordwestlich festgesetzte Wasserfläche wird aus dem wirksamen Bebauungsplan übernommen, aber entsprechend der aktualisierten Plangrundlage festgesetzt. Die angrenzenden Landflächen werden als private Grünfläche festgesetzt.

Eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird beibehalten und auf Basis der aktualisierten Plangrundlage festgesetzt. Sie umfasst 12.330 m². Im wirksamen Bebauungsplan werden keine vollständigen, verbindlichen Festsetzungen zur Entwicklung der Maßnahmenfläche festgesetzt. Es gibt Ausführungen im Grünordnungsplan (GOP) und in der Begründung. Für die Fläche wird eine aktualisierte, angepasste

textliche Festsetzung (3.4) aufgenommen, die zum einen dem Erhalt des angelegten aufgeweiteten Grabens mit seinen Sumpfzonen sowie der sukzessive entwickelten Vegetation dient sowie dem Erhalt einer Waldfläche sowie weiteren im Bereich einer vormaligen „Wiesenfläche“ angepflanzten Gehölzen. Es wird eine Baumartenliste festgesetzt.

5.4 Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die textliche Festsetzung 3.5 aufgenommen, die dem Artenschutz gem. § 44 BNatSchG dient. Danach sind im Plangebiet für den Fall, dass ein Baum, in dem Höhlungen und Spalten vorhanden sind, die Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vogel- und Fledermausarten darstellen können, abgängig ist oder seine Entnahme aus Gründen der Verkehrssicherung erforderlich wird, Vogelnistkästen und Fledermauskästen anzubringen. Für einen Baum sind jeweils 1 Vogel-Nisthöhlenkasten (z.B. Fa. Schwegler Model 2GR) und 1 Vogel-Nischenkasten, (z.B. Fa. Schwegler Model 1N)) sowie 1 Fledermausflachkasten (z. B. Fa. Schwegler Model 1FF) anzubringen.

Diese CEF-Maßnahme ist vor der Fällung zur Entnahme vorgesehener Bestandsbäume umzusetzen, sodass sie zum Zeitpunkt des Eingriffs bereits ihre Wirksamkeit entfaltet hat. 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.

5.5 Straßenverkehrsflächen

Der Niedersachsenring wird im Zufahrtbereich angrenzend an das Vorhabengebiet in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9, einbezogen. Zum einen wird dadurch die Bedingung für einen qualifizierten Bebauungsplan geschaffen, außerdem wird der Bereiche einbezogen, weil er der Erschließung des Vorhabengebietes dient.

5.6 Wasserfläche

Ein auf der Teilfläche III vorhandener Teich wird als Wasserfläche zeichnerisch festgesetzt. Er dient zum Angeln sowie der Löschwasserentnahme.

6 Hinweise

6.1 Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“ 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 der vorhabenbezogene Bebauungsplans zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Erholungsge-

biet Niedersachsenring“ einen Hinweis, dass Gehölzbeseitigungen und die Baufeldfreimachung sowie Abrissarbeiten 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

Es 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	Brunnen/ Löschwasserentnahmestellen (Vorhabenträger)
Schmutzwasserentsorgung	Samtgemeinde Elbmarsch
Abfallentsorgung	Landkreis Harburg
Versorgung mit Fernmeldeeinrichtungen	Deutsche Telekom AG

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 festgehalten. Sie wird entsprechend festgesetzt.

Für das Plangebiet liegt ein Brandschutzplan vor, welcher mit dem Brandschutz des Landkreises Harburg abgestimmt ist. Demnach erfolgt die Löschwasserbereitstellung mittels eines Brunnens sowie von Löschwasserentnahmestellen an dem zentralen Teich im Plangebiet. Für die Feuerwehr ist am Teich eine befestigte Aufstellfläche vorgesehen.

7.2 Städtebauliche Werte

Fläche	Größe in m²
Vorhabengebiet, ehemals Teilflächen I und III	160.230
davon Bestand: Grundfläche Wochenendplätze (wirksamer B-Plan, 650/je 40 m²) zuzüglich 30 m² für Freisitz und für Stellplätze und Nebenanlagen	*45.500*
davon Änderung: Grundfläche Dauerwohnen/Wochenendplätze (zusätzlich gemäß 1. Änderung, 650/ je 15 m² + 30 m² zusätzlich + 6/je 55+30 m² - 280 m² Abriss Sanitärgebäude)	9.980
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern	1.445
Grünfläche (Spielplatz)	1.750
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12.330
Straßenverkehrsfläche (Niedersachsenring)	305
Wasserfläche (mit Uferbereichen, Grünfläche)	9.730
Gesamtfläche Geltungsbereich	**185.790**

8 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP, Teil B) legt das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen hinsichtlich ihrer städtebaulich relevanten Parameter fest. Der VEP wird mit bindendem Normcharakter Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) ist in die Planfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einbezogen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit seinen wesentlichen städtebaulich relevanten Parametern wird textlich und zeichnerisch konkretisiert (a) Lageplan; b Vorhabenbeschreibung). Aus ihm ergibt sich die Verpflichtung auf die Errichtung des konkreten Vorhabens im Sinne von § 12 Abs. 1 BauGB.

Die Art der baulichen Nutzung wird mit einer gewissen Bandbreite an Nutzungsmöglichkeiten festgesetzt, das Maß der baulichen Nutzung als begrenzender Rahmen.

Das Vorhaben im Sinne des § 12 BauGB besteht darin, dass der Vorhabenträger durch ihn erschlossene Flächen („Parzellen“) seines „Freizeit- und Campingparks“ Dritten im Wege eines Pachtverhältnisses überlässt, damit diese darauf in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten unter Beachtung einheitlich vorgegebener Gestaltungsvorschriften bauliche Anlagen errichten, die dem Dauerwohnen oder der Wochenendnutzung dienen. Bereits bestehende Gebäude sollen in ihrem Bestand rechtlich abgesichert werden. Die „Parzellen“ bleiben Teil der Gesamtanlage des „Freizeit- und Campingparks“ und bilden in ihrer Gesamtheit ein zusammenhängendes Wohngebiet eigener Art, das am ehesten als „Wohnpark“ umschrieben werden kann. Es ist auch Teil des Konzeptes, dass die Nutzer der „Parzellen“ die Gemeinschaftsanlagen des „Freizeit- und Campingparks“ nutzen können.

Die Parzellen, die dem Dauerwohnen bzw. der Wochenendnutzung dienen, sind im Lageplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) entsprechend beginnend mit den Buchstaben A

bis G und K sowie einer fortlaufenden Nummerierung gekennzeichnet, um eine Verortung sowie die jeweilige Erschließung sicherzustellen. Der Parzellenzuschnitt ist veränderbar. Einzelne Parzellen, die Parzellen E267a, F370a und F371a (vorher Sanitärstationen) sind noch herzustellen. Die einzelnen Parzellen dienen der Errichtung baulicher Anlagen zum Dauerwohnen sowie zur Wochenendnutzung. Um dem Gebietscharakter eines Erholungsgebietes mit einer kleinteiligen Bebauung nachzukommen, wird die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen zum Dauerwohnen und für die Wochenendnutzung auf maximal 55 m² zuzüglich einer nicht überdachten Terrasse mit maximal 10 m² Grundfläche begrenzt.

8.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Mit der Vorhabenbeschreibung, die Bestandteil des Bebauungsplanes ist, soll auch die Gestaltung der baulichen Anlagen vorgegeben werden, damit sich diese in das Gesamtbild des Erholungsgebietes bzw. Campingplatzes einfügen. Die rechtliche Absicherung erfolgt über den zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließenden Durchführungsvertrag.
Innerhalb der Parzellen können die einzelnen Pächter grundsätzlich selbst über die Errichtung und Gestaltung einer zum Dauer-oder Wochenendwohnen geeigneten baulichen Anlage entscheiden, sind aber an die Vorgaben der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Plans zum Maß der baulichen Nutzung sowie die nachfolgenden Gestaltungsvorschriften gebunden.
Diese Gestaltungsvorschriften werden aus den Vorgaben hergeleitet, die bereits in dem bestehenden Erholungssondergebiet gelten. Auch die bereits bestehenden Gebäude wurden entsprechend errichtet.

Gemäß den Gestaltungsvorschriften sind die Fassaden der baulichen Anlagen zu Wohnzwecken bzw. für die Wochenendnutzung in Holz auszuführen. Die Verwendung glänzender und reflektierender Materialien, z.B. Anlagen zur Gewinnung von Energie oder Wärme aus Sonnenlicht sind nur mit schriftlicher Genehmigung vom Vorhabenträger und Eigentümer zulässig, um die Beeinträchtigung der Nachbarschaft zu vermeiden. Für Anlagen Gewinnung von Energie oder Wärme aus Sonnenlicht sind vorrangig die Dachflächen zu verwenden.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO - mit Ausnahme von Gewächshäusern aus Glas - und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind in Holz zu errichten. Die Außenwände sind in derselben Farbe wie das dazugehörige Hauptgebäude auszuführen.

Es sind nur Einfriedungen aus Holz, Stabmetallzäunen(ohne Einflechtungen aus Kunststoff), Maschendrahtzäunen sowie standortheimischen Laubhecken zulässig und Kombinationen aus den genannten Materialien. Einfriedungen der einzelnen Parzellen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind standortheimische Laubhecken zu direkt angrenzenden Parzellen sowie je Parzelle ein Sichtschutz aus Holzlamellen mit einer maximalen Länge von 5 m und einer maximalen Höhe von 2 m. Dadurch soll für die Pächter die Abschirmung eines Freisitzes auf der zulässigen Terrasse gegenüber der Nachbarparzelle ermöglicht werden.
Es wird eine Gestaltungsvorgabe eingeführt, die sicherstellen soll, dass die Parzellen nicht über den zulässigen Umfang hinaus versiegelt und als Grünflächen gestaltet werden. Die Regelung ist aus § 84 Abs. 3. Nr. 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) abgeleitet. So genannte Schottergärten solle vermieden werden.
Es wird vorgegeben, dass die nicht überbauten Flächen der Parzellen Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Großflächige von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien, wie Vlies, Folie oder vergleichbaren Materialien unterlagert und mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind im Bereich dieser nicht überbauten Flächen nicht zulässig. Diese Vorgabe dient dazu, so genannte Schottergärten auszuschließen. Sie ist aus

Für Gehölzanpflanzungen sind folgende Arten zulässig: Spitz-Ahorn, Schwarzerle, Sand-Birke, Hainbuche, Schwarz-Pappel, Zitter-Pappel, Vogelkirsche, Stiel-Eiche, Silberweide, Bruchweide, Winterlinde, Feldahorn, Haselnuss, Zweigriffliger Weißdorn, Eingriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Apfel/Birne (Obstgehölze), Gemeine Traubenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Rote Johannesbeere, Stachelbeere, Ohrweide, Salweide, Grauweide, Purpurweide, Mandelweide, Korbweide, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball. Die Vorgaben bestehen bereits in dem Erholungssondergebiet.

Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird die Versorgung der Parzellen mit Strom, Glasfaser, Gas, Wasser, Abwasser sowie die Entsorgung von Müll den Vorhabenträger, die Freizeit- und Campingpark Tespe GmbH & Co. KG, gesichert.
Das auf der jeweiligen Parzelle anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist zu sammeln, zur Bewässerung der Garten- bzw. Vegetationsflächen zu nutzen oder für Grauwasserkreisläufe zu verwenden sowie möglichst auf der Parzelle zu versickern. Überschüssiges Oberflächenwasser ist über Rasenmulden dem nächstgelegenen Vorfluter zuzuleiten.
Entwässerungsmulden dürfen aus Bodenmaterial nur flach ausgeformt werden, so dass sie nicht in das anstehende Grundwasser eingreifen, sondern eine angemessene Sickerstrecke über die belebte Bodenzone sicher stellen. Sie müssen außerdem mit einer geschlossenen Pflanzendecke bedeckt sein. Die Böschungssicherung mit anderen Materialien ist unzulässig.

Die bestehende verkehrliche Erschließungssituation sowie die für die gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehenden Anlagen werden aufgeführt (Stellplätze, Müllstation, Briefkastenanlage) werden aufgeführt.

9 In Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen

Es stellt keine Alternative dar, an der bisherigen Festsetzung des Gebietes als Sondergebiet Wochenendplatz festzuhalten, da im Gebiet bereits Dauerwohnen stattfindet. Welches ermöglicht werden soll, aber vor Einführung des Absatzes 7 in § 12 BauGB nicht zugelassen werden konnte.

Die Gemeinde Tespe beabsichtigt, die vorhandenen Freizeitnutzungen und auch das dauerhafte Wohnen zu sichern, jedoch keine Ausweitung der Camping- und Wochenendnutzung über den bisherigen Geltungsbereich hinaus zuzulassen.

Somit stellt die Aufstellung eines vorhabenbezogene Bebauungsplans gem. § 12 Abs. 7 BauGB die angemessene Planungsalternative dar.

Auf den Teilflächen I und III soll sich die im Bebauungsplan festgesetzte geänderte Größenordnung der Grundflächen der Wochenendplätze am vorhanden Bestand und den aktuell veränderten Bedürfnissen der Wochenendplatznutzer orientieren, da sich heute der Platzanspruch an Wochenendhäuser sowie Mobilwohnheime über 40 m². Grundfläche hinaus erweitert hat. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Wochenendplätze heute über eigene Bäder und Toiletten mit entsprechendem Platzanspruch verfügen. In der Vergangenheit waren solche nicht die Regel. Es wurden ursprünglich zentrale Sanitäranlagen genutzt, die nun nicht mehr erforderlich sind. Mit der Änderung der Grundfläche auf 55 m² soll dem Wunsch der Campingplatznutzer nach einer Anpassung ihrer Parzellen an heutige Platzbedürfnisse Rechnung getragen werden.

Die Nullvariante, das Festhalten an der bisherigen Grundfläche von 40 m² stellt keine Alternative dar, da sich die Anforderungen an Wochenendwohnen und insbesondere auch an Dauerwohnen erhöht haben.

10 Umweltbelange

10.1 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. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“ erfüllt diese Voraussetzungen (vgl. Kap. 3).

<u>UVP-Pflicht</u>

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. Davon ist nicht auszugehen (vgl. Kap. 3 Rechtsgrundlagen des Verfahrens).

<u>FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete</u>

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 2. Änderung des B-Plans Nr. 9 im Abstand von ca. 1.000 m zur nördlichen Grenze.

Das FFH-Gebiet „Gewässersystem der Luhe und unteren Neetze“ (Gebietsnummer 2626-331) verläuft im Abstand von ca. 1,2 km zur südlichen Geltungsbereichsgrenze.

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

<u>Auswirkungen von schweren Unfällen</u>

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.

<u>Besonderer Artenschutz</u>

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.

10.2 Bestandsaufnahme und Bewertung

Als Bestandssituation für die Beurteilung des Eingriffs ist von den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“ auszugehen. Diese ist jedoch zum Teil widersprüchlich und nicht nachvollziehbar bestimmt festgesetzt (vgl. Kap. 4.4 und 4.5).

Biotop/biologische Vielfalt

Auf den Teilflächen I und III ist bereits ein der Erholung dienendes Sondergebiet festgesetzt. Es sind bereits Verkehrsflächen zulässig und vorhanden sowie die genehmigten Wochenendplätze im Gesamtumfang von 650 mit jeweils 40 m ² überbauter Grundfläche zuzüglich 10m² Freisitz. Die bestehenden Standplatzgrößen umfassen auf der Teilfläche I im Mittel 200 m², auf der Teilfläche III durchschnittlich 250 m².

Teilfläche I war bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 im Jahr 1994 auf der Basis des B-Plans Nr. 4 aus dem Jahr 1974 und dessen Änderung und Erweiterung aus dem Jahr 1977 als Campingpark zur Aufstellung von Mobilheimen und Wohnwagen genutzt worden. Somit waren die entsprechenden Nutzungen bereits zulässig. Bei der Bestandsaufnahme der Biotopstrukturen im Rahmen des Grünordnungsplans 1991 wird Teilfläche I bereits als Campingplatz dargestellt, ohne andere Biotopstrukturen (vgl. Abb.6, schraffierte Fläche). Textliche Festsetzungen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Gehölzbeständen im B-Plan Nr. 9 sind nicht zeichnerisch verordnet und nicht nachvollziehbar (vgl. Kap. 4.4).

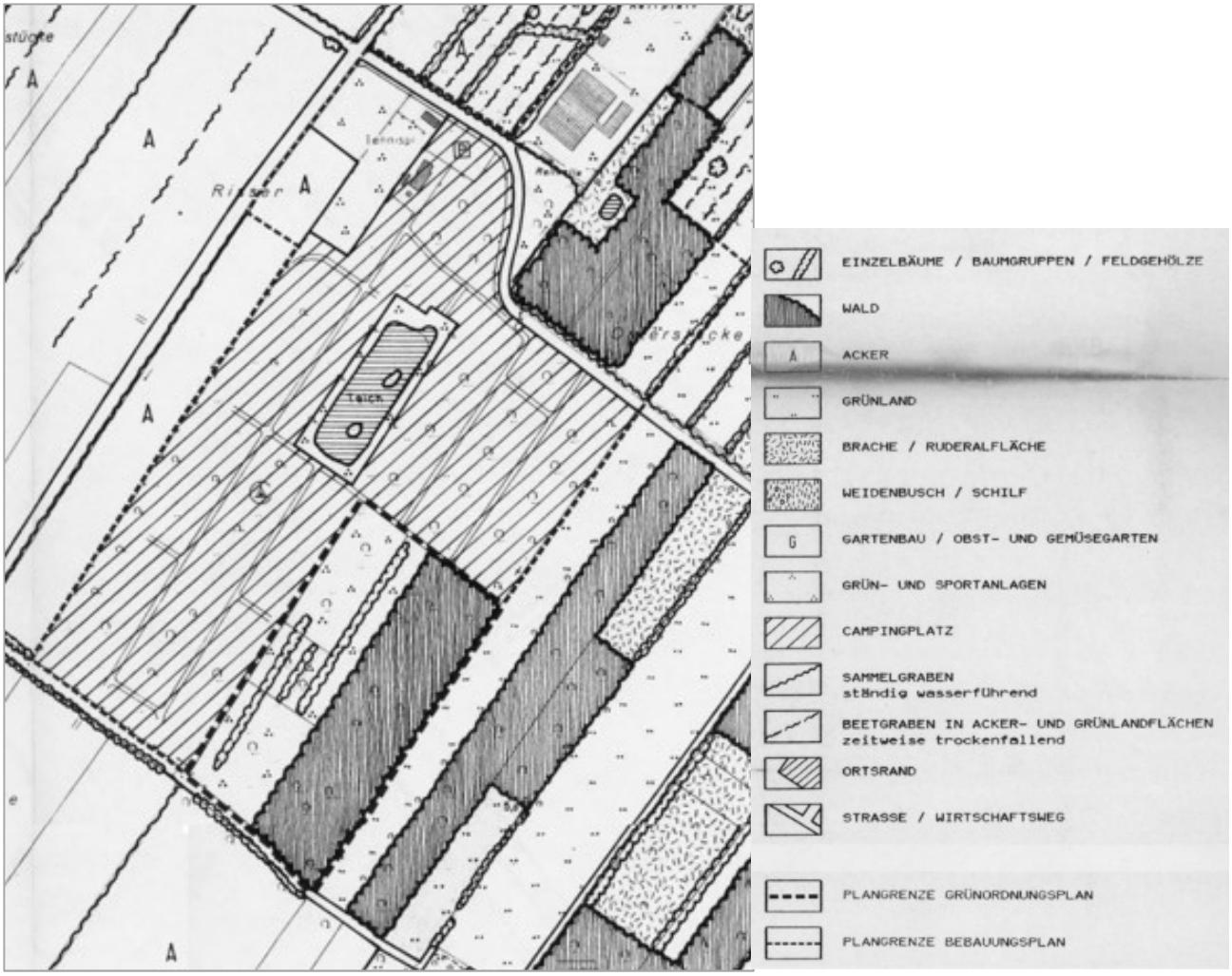

Abb. 7: Auszug Grünordnungsplan Freizeit- und Campingpark Tespe, Karte 1 Flächennutzung/ Biotopstrukturen in der Umgebung. Schaper, Steffen, Runtsch

Auf der Teilfläche III werden im wirksamen Bebauungsplan Nr. 9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sowie auch verschiedene Erhaltungsfestsetzungen vorgenommen (vgl. Kap. 4.4).

Die Zulässigen Wochenendstellplätze sowie die getroffenen Erhaltungs- und Maßnahmenfestsetzungen stellen für die Teilfläche III die Bestandssituation dar.

Nach Ausführungen im Grünordnungsplan sollen im Bereich der Teilfläche III Ausgleichsflächen im Umfang von insgesamt 9.400 m² geschaffen werden. Es ist davon auszugehen, dass diese für die zeichnerisch festgesetzten Maßnahmenflächen vorgesehen wurden.

30% der als Wochenendparzellen vorgesehenen Fläche sollten mit Erhaltungsfestsetzungen versehen werden. Dies erfolgte zeichnerisch.

Tiere/ Potential für den Artenschutz

Den bisher in den Teilflächen I und III gelegenen Parzellen im unmittelbaren Bereich der Wochenendplätze kommt lediglich in den vorhandenen Gehölzen eine Eignung als Brutstandort für Vogelarten des Siedlungsbereiches zu. Außerdem ist davon auszugehen, dass es als Jagdhabitat für Fledermausarten in Betracht kommt.

Mit Quartierspotential ist im Bereich von Großbäumen zu rechnen, die am Rande von Parzellen sowie an Gräben und Wegen stehen.

Aufgrund der intensiven Nutzung ist im Bereich der Parzellen nicht mit erheblicher Eignung als Landlebensraum und Überwinterungshabitat für Amphibien zu rechnen. Auch für weitere Tierartengruppen des Anhang IV der FFH-Richtlinie ist nicht mit Potentialen zu rechnen.

Eine Habitateignung für Amphibien (Wasser- und Landlebensraum) sowie Brutvögel besteht im Bereich der festgesetzten Maßnahmenfläche, insbesondere in dem aufgeweiteten Graben und den angrenzenden Bereichen mit Ufer- und Sukzessionsgebüschen sowie im Bereich der südlichen Waldfläche und Gehölzbestände (vgl. Kap. 5.3). Dort ist auch das Vorkommen von Reptilien möglich. Die Habitate im Bereich der Maßnahmenfläche werden dauerhaft erhalten. In sie darf nicht eingegriffen werden.

Fläche, Boden, Wasser

Die Teilflächen werden bereits durch ein der Erholung dienendes Sondergebiet in Anspruch genommen. Es sind bereits versiegelte Verkehrsflächen zulässig und vorhanden sowie die genehmigten Wochenendplätze im Gesamtumfang von 650 mit jeweils 40 m² überbauter Grundfläche zuzüglich 30 m² Freisitz und zulässigen Stellplätzen. Somit sind gemäß dem wirksamen Bebauungsplan insgesamt bereits 45.500 m² versiegelt und überbaut. Auf insgesamt 280 m² sind außerdem Sanitärgebäude vorhanden.

Folglich 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 Oberflächenwasser wird jedoch gemäß Festsetzung im wirksamen Bebauungsplan auf den Grundstücken versickert bzw. in angrenzenden Gräben zurückgehalten.

Luft, Klima

Auf den Teilflächen I sowie III im Bereich der Wochenendplätze ist bereits von einer Versiegelung und Überbauung bzw. deren Zulässigkeit auszugehen. Somit ist das jeweilige Lokalklima bereits vorbelastet. Die festgesetzten durch Gehölzbestände und Freiflächen geprägten Maßnahmenflächen dienen dem klimatischen Ausgleich.

Landschaftsbild

Auf den Teilflächen I sowie III im Bereich der Wochenendplätze besteht bereits eine bauliche Vorprägung mit entsprechender Wirkung auf das Landschaftsbild. Durch festgesetzte Maßnahmen- und Erhaltungsflächen wird teilweise eine Abschirmung gegenüber der freien Landschaft 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. Es ist davon auszugehen, dass diese nicht wesentlich von der bisherigen Situation abweichen.

Sach- und Kulturgüter

Kulturgüter sind von der Planung -soweit bekannt - nicht betroffen. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis, dass beim Auftreten von Bodendenkmälern unmittelbar die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen ist. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 ist bereits eine Freizeit- und Erholungsanlage vorhanden. Die vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen stellen Sachgüter dar.

10.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung, Vermeidung und Minimierung

Biotop/biologische Vielfalt/Artenschutz

Von der 2. Änderung des Bebauungsplans, in deren Rahmen für die bereits zulässigen 650 Wochenendplätze jeweils 15 m² zusätzliche überbaubare Grundfläche zugelassen werden (55 m² gegenüber 40 m² vorher), gehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Biotope aus. Es verringert sich lediglich die noch unversiegelte Fläche der Standplätze mit geringem Biotopwert auf insgesamt 9.750 m². Anstelle bisheriger Sanitäranlagen mit einer überbauten Gesamtfläche von 280 m² werden nach deren Abriss zusätzlich 6 dem Dauerwohnen oder der Wochenendnutzung dienende Plätze mit einer versiegelten Fläche von jeweils 55+30 m² zugelassen (510 m²). Somit dürfen unter Berücksichtigung des Abrisses zusätzlich zum bisherigen Bestand 230 m² überbaut bzw. versiegelt werden.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung, auf den Teilflächen I und III im Bereich der bisherigen Sondergebiete Wochenendplätze werden keine konkreten Bauvorhaben geplant.

Solche könnten eintreten, falls an die Parzellen angrenzend stehende Bestandsbäume oder –gehölze entnommen werden.

Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden, enthält der vorhabenbezogener B-Plan zur 2. Änderung B- Plan Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“ einen Hinweis, dass Gehölzbeseitigungen und die Baufeldfreimachung sowie Abrissarbeiten, zum Beispiel 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, sind die Arbeiten zu unterlassen bzw. zu verschieben. In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde sind Schutz- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Außerdem wird textlich festgesetzt, dass, sollten im Plangebiet Bäume abgängig sein oder aus Gründen der Verkehrssicherung ihre Entnahme erforderlich werden, in denen Höhlungen und Spalten vorhanden sind, im Plangebiet entsprechende CEF-Maßnahmen zu ergreifen sind.

Demnach sind an zu erhaltenden Bäumen jeweils 1 Vogelnistkasten (Nisthöhlenkasten, z.B. Fa. Schwegler Model 2GR und 1 Vogel-Nischenkasten (z.B. Fa. Schwegler Model 1N)sowie 1 Fledermausflachkasten (z. B. Fa. Schwegler Model 1FF) anzubringen. Diese CEF-Maßnahme ist vor Fällung der zur Entnahme vorgesehenen Bestandsbäume umzusetzen, sodass sie zum Zeitpunkt des Eingriffs bereits ihre Wirksamkeit entfaltet hat. 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.

Die die im Bebauungsplan Nr. 9 im Bereich der Teilfläche III festgesetzten Erhaltungsflächen wurden nicht in vollem Umfang von 9.360 m² umgesetzt.

Im Rahmen der 2. Änderung werden nun Erhaltungsgebote für bestehende Gräben mit den ausgebildeten Gehölzbeständen im Umfang von 1.445 m² festgesetzt.

Um das Defizit von ca. 7.900 m² zu kompensieren, kann auf den Kompensationsüberschuss zurückgegriffen werden, welcher im Bereich der Teilfläche V durch die Extensivierung eines Waldgebietes auf 2,7 ha erzielt wurde.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass über die Intention und die Eingriffs-, Ausgleichsvorgaben des für die Teilflächen III sowie VI und VII verbindlichen Gutachtens zur Grünordnung zusätzlich die Teilfläche V festgesetzt wurde, auf der eine Waldextensivierung durchgeführt wurde (vgl. Kap. 4.4). Diese Maßnahme war jedoch nicht in die Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung einbezogen worden.

Somit wurde auf einer Fläche von ca. 2,7 ha ein zusätzliches Kompensationspotential geschaffen, welches gemäß Eingriffs-, Ausgleichsbilanz (vgl. Kap. 4.5) nicht erforderlich war und ein überschüssiges Kompensationspotential darstellt.

Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft

Aus der Änderung der Grundfläche für Wochenendplätze auf den Teilflächen I und III resultiert insgesamt eine zusätzliche Bodenversiegelung bzw. –überbauung von 9.980 m².

Dieser Umfang erfordert gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (beschleunigtes Verfahren) keinen Ausgleich, da in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB bei Festsetzung einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern (wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mitzurechnen ist) Eingriffe auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig bewertet werden.

An der Regelung des Urplans, das Oberflächenwasser im Gebiet zu versickern bzw. zurückzuhalten wird keine Änderung geplant. Somit resultieren unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelastung keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird im Bereich der Teilflächen I und III in einem Sondergebiet Wochenendhausplätze bereits durch diese Nutzung geprägt. Durch den vorhabenbezogenen B-Plan zur 2. Änderung B- Plan Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“ resultieren keine darüber hinausgehenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Mensch und Gesundheit

Von der im Rahmen des vorhabenbezogenen B-Plans zur 2. Änderung B- Plan Nr. 9 „Erholungsgebiet Niedersachsenring“ ausgehenden Erweiterung der Grundflächen für Wochenendhäuser auf den Teilflächen I und III gehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen bzw. die Bevölkerung und die Gesundheit aus.

Sach- und Kulturgüter

Von der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 sind keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 04.01.2023

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 04.01.2023

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNaSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 08.12.2022

DRACHENFELS, O. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen.

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

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2023): Bodeninformationskarten. Abrufbar unter: https://nibis.lbeg.de

LANDKREIS HARBURG (2019): Regionales Raumordnungsprogramm 2025

LANDKREIS HARBURG (2013): Landschaftsrahmenplan. Stand: 11/2013

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 (2023): Daten zur Natur/ NATURA 20000. https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten

SAMGEMEINDE ELBMARSCH (2006): Flächennutzungsplan Gemeinde Tespe