

**Gemeinde Böhme
Landkreis Heidekreis**

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 5.1
„Rethemer Fähre –
Erweiterung zu Wohnzwecken“
mit 2 Teilflächen
mit Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 5
„Rethemer Fähre – Erweiterung“**

BEGRÜNDUNG


Entwurf

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Stand: 01. April 2020 (ergänzt 22.04.2020)

Bearbeitung:

 H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Teil A: Städtebauliche Begründung..... | 4 |
| 1 Rechtsgrundlagen..... | 4 |
| 2 Einleitung / Planungsanlass und -erfordernis | 4 |
| 2.1 Standortbegründung | 5 |
| 2.2 Ziele und Zwecke der Planung | 5 |
| 2.3 Voraussichtliche Auswirkungen..... | 6 |
| 2.4 Planerische Rahmenbedingungen..... | 6 |
| 3 Das Plangebiet | 7 |
| 3.1 Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung..... | 7 |
| 4 Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung | 8 |
| 4.1 Flächennutzungsplanung / Raumordnung..... | 8 |
| 4.2 Änderung anderer Pläne | 11 |
| 4.3 Belange benachbarter Gemeinden..... | 11 |
| 5 Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen | 11 |
| 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung..... | 11 |
| 5.2 Überbaubare Grundstücksflächen..... | 13 |
| 5.3 Freiflächen / Grünfestsetzungen | 13 |
| 5.4 Erschließung..... | 14 |
| 5.5 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung | 16 |
| 5.6 Ver- und Entsorgung | 16 |
| 6 Regelungen des Umweltschutzes | 17 |
| 6.1 Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild | 18 |
| 6.2 Immissionsschutz..... | 24 |
| 6.3 Landwirtschaftliche und forstliche Belange..... | 24 |
| 6.4 Wasserwirtschaftliche Belange..... | 24 |
| 7 Flächenbilanz..... | 25 |
| Teil B: Vorhaben- und Erschließungsplan..... | 26 |
| 8 Vorhabenbeschreibung..... | 26 |
| 9 Durchführungsvertrag | 26 |
| Teil C: Umweltbericht..... | 28 |
| 10 Umweltbericht | 28 |
| 10.1 Einleitung / Rahmenbedingungen | 28 |
| 10.2 Ziele und wichtigste Inhalte des Bebauungsplans | 28 |
| 10.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und -plänen | 29 |
| 10.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung..... | 30 |
| 10.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen..... | 31 |
| 10.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 Nr. 2b aa bis hh zum BauGB..... | 34 |
| 10.7 Artenschutzrechtliche Belange | 35 |
| 10.8 Vermeidung / Minderung während der Bau- und Betriebsphase..... | 36 |
| 10.9 Bilanzierung | 36 |
| 10.10 Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 38 |
| 10.11 Technische Verfahren, Regelwerke, Kenntnislücken..... | 38 |
| 10.12 Allg. verständliche Zusammenfassung | 38 |
| 11 Quellenangaben | 39 |
| Teil D: Abwägung und Beschluss der Begründung..... | 40 |
| 12 Abwägung und Beschlussfassung | 40 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Abbildung 1: Übersicht Lage des Plangebietes in der Gemeinde Böhme (Geltungsbereich markiert) | 8 |
| Abbildung 2: Geltungsbereich Teilfläche B im Bereich B 209 | 15 |
| Abbildung 3: Übersicht FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet | 29 |
| Abbildung 4: Übersicht Überschwemmungsgebiet..... | 30 |

Anlagen

| | |
|---|--|
| Anlage 1: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rethem (Ausschnitt) | |
| Anlage 2: <i>Potentialabschätzung Artenschutz (Abia: Vorlage Ende Juni – vorläufige Aussagen siehe Fließtext)</i> | |
| Anlagen 3, 4: Externe Kompensationsmaßnahme | |
| Anlage 5: Ausnahmegenehmigung nach Nds. Deichgesetz | |
| Anlage 6: Verkehrsuntersuchung, Büro Zacharias, Hannover | |
| Anlage 7: Entwurf Linksabbiegerspur, H&P, Soltau | |

Teil A: Städtebauliche Begründung

1 Rechtsgrundlagen

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5.1 der Gemeinde Böhme wird mit Beschluss des Rates vom . .2019 aufgrund folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch, BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung, BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

2 Einleitung / Planungsanlass und -erfordernis

Auf dem Campingplatz Rethemer Fähre hat sich im Laufe der Jahre ein Nebeneinander von rechtskonformen Campingplatz- und Wochenendhausnutzungen sowie baurechtlich unzulässiger, melderechtlich jedoch ordnungsgemäßer, Dauerwohnnutzung eingestellt. Die geschilderte Problematik existiert an einer Vielzahl von Standorten – und zwar bundesweit. Der Eigentümer und Betreiber des Campingplatzes ist an die Verwaltung sowie an das Planungsbüro H&P Ingenieure GbR herangetreten mit dem Ansinnen, die Situation bauplanungsrechtlich zu lösen. Anlass hierfür war die BauGB Novellierung vom Juli 2017:

Um einen Lösungsweg aufzuzeigen, hat der Gesetzgeber bei der BauGB-Novellierung im Sommer 2017 mit der Ergänzung des § 12 BauGB um den Absatz 7 reagiert. Dieser lautet wie folgt:

„Soll in bisherigen Erholungssondergebieten nach § 10 BauNVO auch Wohnnutzung zugelassen werden, kann die Gemeinde nach Maßgabe der Absätze 1 bis 6 (des § 12 BauGB) einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen, der insbesondere die Zulässigkeit von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken in diesen Gebieten regelt“.

Gemäß zwischenzeitlich vorliegender erster Kommentierungen hierzu, können in einem Erholungssondergebiet einzelne Grundstücke (vorhabenbezogen) durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einer Wohnnutzung zugeführt werden. Nach Rücksprache mit der Aufsichtsbehörde Landkreis Heidekreis besteht Übereinstimmung mit dem Planungsbüro, dass mit dem § 12 (7) BauGB nicht das bestehende Durcheinander innerhalb des B-Plans Nr. 1 legitimiert werden kann (dazu wären ergänzende Regelungen zur Durchmischung von Wohnen und Erholungsnutzungen in § 10 BauNVO wohl zielführender gewesen). Vielmehr können auch im Sinne der bauordnungsrechtlichen Klarheit und Durchsetzbarkeit nur einzelne Bereiche vorhabenbezogen für Wohnnutzung eröffnet werden – in klarer räumlicher Abgrenzung zur Erholungsnutzung.

Wichtig ist unter Bezug auf den Wortlaut des § 12 (7) BauGB („... in bisherigen Erholungs-sondergebieten“), dass für das hier in Rede stehende Plangebiet zum einen ein Bebauungsplan bereits Baurecht (als Erholungs-sondergebiet) schafft und dass zum anderen sogar eine Baugenehmigung zur Errichtung von 10 Wochenplätzen für Kleinwochenendhäuser und 103 Wochenendplätzen für Wochenendhäuser vorliegt (Az. 06030169 vom 20.04.2016).

Unter der Prämisse, dass der Bebauungsplan Nr. 1 (Bestandsgebiet) und der Bebauungsplan Nr. 5 (Erweiterung) zusammenfassend als ein Erholungsgebiet betrachtet werden, soll dessen westlicher Teil, nämlich der Geltungsbereich des bisher noch unbebauten Bebauungsplans Nr. 5, überwiegend vorhabenbezogen für Wohnnutzung eröffnet werden.

Der Bebauungsplan Nr. 5 ist daher aufzuheben und es ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB neu aufzustellen, in dem konkrete (vorhabenbezogene) Anfor-

derungen an die Wohnnutzung definiert werden. Dabei müssen Parzellengröße und zulässige Wohnfläche eindeutig hinter den in einem allgemeinen Wohngebiet, WA, typischerweise anzutreffenden Größen zurückbleiben. Vielmehr soll sich der Umfang der zulässigen Bebauung an den Größen und Flächen im Erholungsgebiet orientieren. Dies wird durch einen vom Vorhabenträger erstellten Vorhaben- und Erschließungsplan i.V.m. dem vor dem Satzungsbeschluss zu schließenden Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger sichergestellt.

Es wird davon ausgegangen, dass es einer Anpassung des Flächennutzungsplans nicht bedarf, sofern die vorhabenbezogene Nutzung entsprechend definiert und flächenmäßig reglementiert wird, sprich weiterhin als Sondergebiet erkennbar bleibt. Die Grundlagen hierfür schaffen die Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

Hinzuweisen ist darauf, dass der Landkreis Heidekreis mit der Planung die Forderung verbindet, die Dauerwohnnutzung mittelfristig aus dem Bestandsgebiet in das Erweiterungsgebiet zu verlagern. Die Gemeinde Böhme geht davon aus dass für diesen Übergang, um unbillige Härten zu vermeiden, ein Zeitraum von 15 bis 20 Jahren angesetzt werden muss.

Zur Entwurfsfassung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan um eine 2. Teilfläche ergänzt, die die von der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr an der B 209 geforderte Linksabbiegerspur umfasst bzw. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für deren Bau schafft.

Sämtliche Kosten für die Bauleitplanung übernimmt der Betreiber und Eigentümer des Platzes, der als Vorhabenträger fungiert, und der das Planungsbüro H&P mit der Planung beauftragen möchte.

2.1 Standortbegründung

Eine Behandlung von Standortalternativen bzw. unterschiedliche Flächeninanspruchnahmen sind durch dieses Verfahren nicht zu leisten. Der Standort ist bereits innerhalb des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rethem (Aller) als Erweiterungsfläche dargestellt. Zudem verbietet sich ein anderer Standort auch aus wirtschaftlichen Überlegungen hinsichtlich eines gemeinsamen Betriebs und der gemeinsamen Nutzung infrastruktureller Einrichtungen mit der bestehenden Anlage.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

1.

Mit einer standortverträglichen Erweiterung einer bestehenden Campingplatzanlage soll eine Stabilisierung des Wohn- und Arbeitsstättenstandortes Gemeinde Böhme / Samtgemeinde Rethem (Aller) einschließlich seines Dienstleistungs- und Versorgungsangebotes erzielt werden.

2.

Ein ansässiger Betrieb der Freizeit- und Erholungsbranche erfährt eine wirksame Bestandssicherung und zeitgemäße Entwicklungsmöglichkeit.

3.

Es werden dabei die Voraussetzungen für eine bauplanungsrechtliche Bereinigung der Bestandssituation, Bebauungsplan Nr. 1, geschaffen unter Inanspruchnahme der neu geschaffenen Regelungsmöglichkeiten nach § 12 (7) BauGB.

4. Mittels wirksamer Gehölzanpflanzungen in den Randbereichen sowie gebietsinternen Pflanzvorgaben wird eine Einbindung der baulichen Anlagen in die Landschaft angestrebt.
5. Die Versiegelung durch Fahrwege und Nebenanlagen wird durch wasserdurchlässige Materialien minimiert.
6. Notwendige Fahrwege für die Deichverteidigung werden gesichert.
7. Der Bereich des Fährsees wird planerisch nicht tangiert.

2.3 Voraussichtliche Auswirkungen

1. Weiterentwicklung der Freizeit- und Erholungsinfrastruktur der Samtgemeinde gemäß ihrer raumordnerischen Funktionszuweisung.
2. Sicherung und Weiterentwicklung des Arbeitsplatzstandortes Böhme.
3. Die Folgen einer stärker belasteten Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur ziehen infolge der Standortgegebenheiten keinerlei Folgeinvestitionen nach sich.
4. Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bei weitestmöglichem naturschutzrechtlichen Ausgleich am Standort.
5. Reduzierung negativer Auswirkungen auf den Grundwasserkörper.

2.4 Planerische Rahmenbedingungen

Auf folgende planerische Randbedingungen wird mittels allgemeiner Hinweise aufmerksam gemacht:

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies können z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt etc.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens sein (Verfärbungen, Geruch etc.).

Das beplante Gebiet ist Teil des sogenannten „Risikogebiets Schwermetalle“. Infolge des Harzbergbaus wurden Schwermetalle entlang der Flussauen von Aller und Leine verlagert. Somit besteht ein potentiell erhöhtes Risiko, im Boden des o.g. Gebietes diese anzutreffen. In dem Fall ist die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Bei der Errichtung von befestigten Wegen und Plätzen ist die LAGA M20 einzuhalten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht allgemein die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutage treten durch Baumaßnahmen

unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen. Konkret gilt:

Die Planungen liegen unmittelbar benachbart zu einem Urnengräberfeld, das beim Ausbaggern des benachbarten Kleingewässers entdeckt wurde. Daher ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es daher erforderlich, den Erdarbeiten Ausgrabungen voranzustellen, durch die die archäologischen Überreste dokumentiert, ausgegraben und geborgen werden.

Die archäologischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Hierfür kann eine archäologische Grabungsfirma herangezogen werden, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt. Eine Auflistung von Grabungsfirmen findet sich unter folgender Adresse:

<https://www.uni-bamberg.de/?id=8806>

Der Sachverständige stimmt das methodische Vorgehen mit der UDSchB und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Gebietsreferat Lüneburg, (NLD) ab. Es richtet sich nach den Vorgaben und den Dokumentationsrichtlinien der Denkmalfachbehörde. Die erforderlichen Genehmigungen gemäß § 13 Abs. 1 NDSchG beantragt der Veranlasser bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, die hierüber unverzüglich das Benehmen mit dem NLD herstellt. Die archäologischen Untersuchungen sind mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich der UDSchB und dem NLD, Gebietsreferat Lüneburg, unter oben genannter Adresse anzuzeigen. Um Verzögerungen im zeitlichen Ablauf zu vermeiden, sollten die Ausgrabungen mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten durchgeführt werden. Die Kosten der fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation trägt der Veranlasser der Zerstörung (§ 6 Abs. 3 NDSchG).

Grundsätzlich gilt, dass die Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 5 in Hinblick auf die geplanten Bebauungsgrößen und Erschließungsstrukturen, die Eingrünung und die Kompensationsverpflichtungen, den Umgang mit den Anforderungen des Deichschutzes und der Oberflächenwasserableitung hier übernommen werden. Dies sichert die Sondergebietstypik ab, die sich weiterhin klar von einem üblichen Wohngebiet im Sinne der BauNVO unterscheidet. Über örtliche Bauvorschriften werden die Einfügung in die umgebende Landschaft und eine harmonische Gesamtgestaltung des Vorhabenstandortes gesichert.

3 Das Plangebiet

3.1 Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Der Geltungsbereich, Teilfläche A, befindet sich unmittelbar westlich der bestehenden Campingplatzanlage, im Norden begrenzt durch einen Wirtschaftsweg, im Süden durch den Hochwasserdeich der Aller. Der Deich sowie die Flächen südlich des Deichs sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, wohl aber der deichbegleitende Fahrweg.

Im Einzelnen umfasst Teilfläche A folgende Flurstücke: Gemeinde Böhme, Gemarkung Altenwahlen, Flur 1, Flurstücke: 8/16, 10/6, 12/21 sowie weitere kleinteilige Flurstücke am südlichen Gebietsrand, die den Deichverteidigungsweg bilden. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Größe beträgt ca. 4 ha.

Teilfläche B umfasst Flächen der Straßenparzelle der B 209. Die Größe beträgt ca. 0,5 ha.

Abbildung 1: Übersicht Lage des Plangebietes in der Gemeinde Böhme (Geltungsbereich markiert)¹

Etwa mittig wird Teilfläche A des Geltungsbereichs durch einen vom Wirtschaftsweg Richtung Deich geradlinig verlaufenden Verbindungsweg zu Zwecken der Deichverteidigung geteilt. Der Weg ist auf einer Breite von ca. 3 m schwerlasttauglich befestigt. Genannter Verbindungsweg sowie der parallel zum Deich verlaufende Weg befinden sich im Besitz des zuständigen Deichverbandes. Die beschriebenen Wegeführungen sind in ihrer räumlichen Lage und Funktion in der Planung zu berücksichtigen.

Südlich an den Geltungsbereich schließt sich Rethemer Fährsee als ökologisch wertvoller Bereich (FFH-Gebiet, Vorranggebiet für Natur und Landschaft etc. – siehe im Einzelnen Abschnitt Raumordnung) an. Nördlich des Wirtschaftsweges grenzen weitere Ackerflächen an. Westlich der Erweiterungsfläche liegt eine Mischwaldschonung mit diversen Teichflächen.

4 Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung

4.1 Flächennutzungsplanung / Raumordnung

Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 (2) BauGB erkennbar aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rethem entwickelt werden.

Der gesamte Geltungsbereich ist als „Sonderbaufläche, S, Erholung“, an den Rändern überlagert mit dem Planzeichen „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt, vgl. Anlage 1.

Maßgeblich für die Bewertung ist die zusammenfassende Betrachtung der Bestandsfläche B-Plan Nr. 1 und der hier vorliegenden Erweiterungsfläche: Es handelt sich um einen einzigen

¹ <http://www.landkreis-verden-navigator.de/>

Standort (ein Eigentümer, ein Betreiber, eine gemeinsame Zufahrt / Erschließung etc.). Die hier vorliegende Planung auf Grundlage von § 12 (7) BauGB dient dazu, eine bauplanungsrechtliche Bereinigung im Bestandsbereich vorzunehmen, indem die Voraussetzungen für eine mittel- bis langfristige Verlagerung dort vorhandener Dauerwohn-Nutzungen in einem abgeschlossenen, dafür vorgesehenen Teilbereich der Gesamtanlage geschaffen werden. § 12 (7) BauGB lässt eindeutig erkennen, dass unter diesen Rahmenbedingungen die dort genannten „baulichen Anlagen zu Wohnzwecken“ weiterhin als in einem Erholungssondergebiet zulässig betrachtet werden. Dies gilt umso mehr, da selbst innerhalb des Erweiterungsgebietes / Plangebietes Nr. 5.1 eine Durchmischung von dauerhaften Wohnnutzungen mit temporären Wohnformen gegeben ist und dass äußere Erscheinungsbild des Standortes als Erholungssondergebiet gewahrt bleibt.

Gemäß dieser Logik bedarf es keiner Anpassung des Flächennutzungsplans, zumal die Zielrichtung einer etwaigen Anpassung völlig unklar wäre, da typische Wohnnutzung im Sinne WR / WA bzw. § 1 (1) BauNVO ja nicht vorgesehen werden soll. Insofern ist das hier geplante Wohnen auf kleinen Parzellen und im Rahmen kleiner Grundflächen als Erholungsnutzung anzusehen in dem Sinne, dass sich die ruhige Umgebung und reizvolle Landschaft mit Badesee und entsprechender Freizeitinfrastruktur vor Ort zu Nutze gemacht wird für eine „Alterserholung“, sprich den sog. „ruhigen Lebensabend“. Hierzu wird auf die Ausführungen in Abschnitt B zur Vorhabenplanung und der angesprochenen Nutzerzielgruppe verwiesen. Die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche korrespondiert somit nach wie vor mit den Planungen.

Für die Raumordnung maßgebende Ziele und Grundsätze sind zu entnehmen:

- dem Landesraumordnungsprogramm, LROP 2017 sowie dem
- Regionalen Raumordnungsprogramm, RROP, des Landkreises Heidekreis 2015 (Entwurf).

Das RROP stellt die Samtgemeinde Rethem (Aller) in der Funktion eines Grundzentrums und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr dar. Bezogen auf die einzelnen Mitgliedsgemeinden kann somit auch die Gemeinde Böhme bestehende Potentiale nutzen und standortgerechte Angebote schaffen. Mit der Erweiterung des Campingplatzes „Rethemer Fähre“ an zeitgemäße Anforderungen vollzieht die Gemeinde Böhme einen entsprechenden Schritt.

Das Plangebiet selbst liegt innerhalb eines Vorsorgegebietes für Erholung und in einem Vorsorgegebiet für Natur- und Landschaft, das weiter westlich / südlich in eine Vorranggebiet übergeht. Die genannten Darstellungen korrespondieren mit der vorgesehenen Flächennutzung.

Der Geltungsbereich sowie die Umgebung des Plangebietes sind zudem als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

Unmittelbar südlich an die bestehende Anlage angrenzend und damit in der erweiterten Aller-Niederung, stellt das RROP Flächen für Vorranggebiete für Natur und Landschaft, dar. Dieser Bereich ist zusätzlich als FFH-Gebiet und als EU- Vogelschutzgebiet mit den sich hieraus ergebenden besonderen Schutzanforderungen ausgewiesen.

Aufgrund der konsequenten Beibehaltung der als Zäsur anzusprechenden Deichlinie sind keine Einschränkungen infolge dieser Planung zu erkennen. Es findet plangewollt keinerlei Nutzungserweiterung in den genannten Niederungsbereich hinein statt, vgl. dazu auch Ausführungen unter 6.1.4.

Weiterhin im RROP zu erkennen ist ein regional bedeutsamer Radweg, verlaufend auf dem nördlich an das Gebiet angrenzenden Wanderweg, sowie der Deich. Entsprechend dieser Ausführungen ist keine Beeinträchtigung der Belange der Raumordnung durch die vorliegende Planung zu erkennen.

Das Landesraumordnungsprogramm sowie das RROP ordnen allgemein den Landkreis Heidekreis und damit auch die Gemeinde Böhme dem ländlichen Raum zu. Daher entsprechen Maßnahmen, die die Standortvorteile für Wohnen und Wirtschaft unter Ausnutzung der natürlichen Standorteigenschaften (-eignungen) nutzen und gleichzeitig die besonderen naturräumlichen Bedingungen unangetastet belassen, der landesplanerischen Zielvorstellung,.

Die vorliegende Planung stärkt den Standort Böhme insgesamt und damit auch die Samtgemeinde Rethem (Aller). Sie entspricht somit den landesplanerischen Zielsetzungen.

Insgesamt ist eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB gegeben.

Verzicht auf ein Raumordnungsverfahren:

Folgend wird der Belang ROV mit Blick auf die Beibehaltung der SO-Ausweisung vorsichtshalber betrachtet, sprich gleichsam unter dem Blickwinkel einer Erweiterung des Campingplatzes.

Für die raumordnerische Beurteilung touristischer Großprojekte ist gemäß Erlass des MI vom 18.10.1995 in Verbindung mit den „Hinweisen und Materialien zur Durchführung von Raumordnungsverfahren“ i.d.R. ein Raumordnungsverfahren durchzuführen. Zu den touristischen Großprojekten zählen auch Campingplatzanlagen mit mehr als 300 Standplätzen.

Die bestehende Anlage überschreitet den genannten Schwellenwert. Es werden dort künftig mind. 600 Standplätze verpachtet. Gemäß Erlass wäre in diesem Fall i.d.R. ein Raumordnungsverfahren durchzuführen, wenn die Stellplatzkapazität um mehr als 30% erhöht wird.

Dies ist bei der vorgesehenen Anzahl neuer Stellplätze, welche bei ca. 130 liegen wird, nicht der Fall.

Außerdem gilt:

Es sind keine schwerwiegenden raumbedeutsamen Konflikte gegeben, da infolge dieser Erweiterungsplanung weder Waldgebiete noch etwaige Vorranggebiete i.S. der Raumordnung direkt betroffen sind. Die Erweiterungsfläche stellt sich als aus naturschützerischer Sicht geringwertiges Ackerland dar, für dessen Inanspruchnahme örtlich Ersatz zu realisieren ist. Es ist eine Anbindung der Campingplatz-Anlage an das überregionale Verkehrsnetz sichergestellt. Dieses ist ausreichend dimensioniert. Es wird kein völlig neuer Standort eröffnet.

Auf weitere Ausführungen zu diesem Belang kann verzichtet werden, zumal die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes bereits dargelegt wurde.

Zusammenfassend ist, unter Berücksichtigung von § 19 (3) des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes, festzuhalten, dass eine ausreichende Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung gewährleistet ist

4.2 Änderung anderer Pläne

Eine Änderung anderer Pläne ist nicht erforderlich. Der Ursprungsplan Nr. 5 wird ersatzlos aufgehoben, weniger wegen unterschiedlicher Ziele und Auswirkungen des hier vorliegenden Plans, sondern wegen des nunmehr vorgesehenen Vorhabenbezugs nach § 12 BauGB, der eine Planänderung verfahrensrechtlich nicht zulässt.

4.3 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren - vorbehaltlich der Ergebnisse der nachbarkommunalen Beteiligung - nicht berührt, § 2 (2) BauGB.

Es handelt sich um eine angemessene Erweiterung einer bestehenden Freizeitanlage mit verfestigten Verflechtungsbereich. Durch diese Planung wird das Leistungsangebot der Platzanlage Rethemer Fähre zwar vergrößert, jedoch nicht wesentlich verändert. Es ist eine Kapazitätssteigerung der Standplätze im überschaubaren Umfang infolge einer Nutzungsverlagerung zu erwarten. Mit der wohnbaulichen Nutzung verknüpfte weitere Versorgungsangebote sind nicht vorgesehen. Es ergeben sich erkennbar keine nachteiligen Auswirkungen auf Anlagen ähnlicher Art im Umfeld.

Sich aus dem zusätzlichen Zielverkehr ergebende, nennenswerte Konflikte im Bereich benachbarter Gemeinden sind auszuschließen.

5 Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen

Entsprechend der eingangs beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung, die sich in den Regelungen / Vorgaben des VEP wiederfindet, setzen die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen bauleitplanerischen Regelungsrahmen, der einerseits hinreichend eng ist, um die Umsetzung der VEP-Inhalte auch zu gewährleisten, andererseits aber gewissen „Spielraum“ bietet, um kleinteilige oder kleinräumige Anpassungen, die sich ggf. erst bei einer weiteren, bauantragsreifen Konkretisierung der Planung ergeben, noch zu ermöglichen.

§ 2 der textlichen Festsetzungen regelt unter Bezug auf § 12 Abs. 3 BauGB die Umsetzung konkreter Nutzungen analog der Regelungen im Durchführungsvertrag, der wiederum auf dem VEP basiert. Geringfügige Abweichungen vom VEP sind daher insoweit zulässig, wie sie im Durchführungsvertrag geregelt sind.

Auf örtliche Bauvorschriften kann verzichtet werden, da über den VEP, die Vorhabenbeschreibung sowie die im VEP verankerten Fassadenansichten eine erheblich eindeutiger und inhaltstiefere Regelung getroffen werden kann als über örtliche Bauvorschriften im Rahmen der Satzung eines „üblichen“ B-Plans. Abschließend verbindliche Regelungen zur Gestaltung trifft, soweit geboten, der Durchführungsvertrag.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes zulässig sind sowohl temporäre als auch dauerhafte Wohnnutzungen – wenn man nur das Plangebiet betrachtet etwa im Verhältnis 2 zu 3. Unter Berücksichtigung des Bestandsbereiches Bebauungsplan Nr. 1 liegt der Anteil dauerhaft nutzbarer Parzellen etwa bei 10%.

Die zulässige Nutzung des Bebauungsplans Nr. 5 hinsichtlich von Wochenendhäusern und Kleinwochenendhäusern wird für das Plangebiet 1:1 übernommen - auch mit Blick auf den bereits positiv beschiedenen Bauantrag - für den Teilbereich SO 2 jedoch ergänzt um zulässige Anlagen zu Wohnzwecken gemäß § 12 (7) BauGB.

Die Gemeinde Böhme betrachtet damit die Vorgaben des § 12 (7) BauGB als erfüllt: In das bisherige Erholungssondergebiet werden Anlagen zur Zulässigkeit von Wohnzwecken integriert. Die räumliche Zuordnung der dauerhaft wohnlich nutzbaren Anlagen im „Inneren“ des Plangebietes sichert das äußere Erscheinungsbild der Anlage als Erholungssondergebiet – wenngleich sich auch die für Wohnzwecken vorgesehenen baulichen Anlage dem grundsätzlich gleiche Erscheinungsbild unterwerfen und hinsichtlich ihrer Gebäudetypisierung vergleichbar sind, vgl. dazu näher die Ausführungen in Teil B dieser Begründung.

Zulässige Grundfläche:

Das festgesetzte Sonderbaugelände nach § 10 BauNVO umfasst eine Fläche von etwa 38.000 m². (Geltungsbereich abzüglich Deichverteidigungsweg und angrenzenden, baulich nicht nutzbaren Grünstreifen). Diese Fläche wird als Anrechnungsfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche betrachtet.

Gemäß § 17 BauNVO beträgt die zulässige Grundflächenzahl, GRZ, für Wochenendhausgebiete 0,2 – diese ist hier analog anzuwenden.

Dieses Verfahren setzt pro Gebäude eine zulässige Grundfläche von max. 60 m² als Obergrenze fest. Daraus ergibt sich pro Parzelle (sofern diese ins Eigentum übergeht) eine notwendige Größe von 300 m² - anderenfalls kann die zulässige Gebäudegröße nicht ausgenutzt werden.

Im vorliegenden Fall ist die Frage einer Eigentumsübertragung oder langfristigen Verpachtung noch offen. Es ist insofern also – analog zum Vorgehen im Bereich der bestehenden Anlage – eine Gesamtbetrachtung angebracht: Bei o.g. Anrechnungsgrundstück ergibt sich eine maximal zulässige Grundfläche für alle Häuser von 7.600 m². Diese wird entsprechend textlich festgesetzt.

Bei einer „Maximalausnutzung“ von 60 m² pro Gebäude sind somit 126 Gebäude bzw. Pachtparzellen entsprechender Größe zulässig.

Die Nutzungsvorstellungen des Betreibers sind in diesem Punkt also mit den Ausnutzungsziffern der BauNVO vereinbar.

Ausnutzung durch Nebenanlagen

Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch Anlagen gemäß §§ 12, 14 BauNVO um 50% überschritten werden. Im vorliegenden Fall somit bis auf 7.600 + 3.800 = 11.400 m².

Bei voller Ausnutzung zulässiger Wochenendhäuser sind somit gemäß BauNVO Flächen in einer Größe von 3.800 m² für Nebenanlagen und Carports zulässig, bei 126 Standplätzen gleichbedeutend mit 30 m².

Dieses Verfahren erlaubt neben der Grundfläche von 60 m² für Gebäude lediglich weitere 6,5 m² (analog 15 m³) für ein Nebengebäude sowie 15 m² für einen Carport, in der Summe also 21,5 m². Es verbleibt noch ausreichend Kapazität für standplatzbezogene Zufahrten etc.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Anforderungen des § 19 (4) BauNVO durch diese Planung ebenfalls erfüllt werden.

Um angesichts der vorab dargelegten Rahmenbedingungen und Anforderungen die Einhaltung der Ausnutzungsziffern gemäß BauNVO, hier insb. GRZ 0,2, sicherzustellen, wird für Grundstücksteilungen die Zustimmung der Gemeinde in das Verfahren aufgenommen, § 19 BauGB. Die Zustimmung kann nur erteilt werden, wenn sowohl auf der abzuteilenden Parzelle als auch auf der verbleibenden Fläche die zulässige GRZ von 0,2 eingehalten wird.

Klarstellung: Die Regelung des Teilungsvorbehalts greift natürlich nicht bei Verpachtung / sich ändernden Pachtgrenzen, da dies keinen Eigentumsübergang mit grundbuchlichen Eintragungen darstellt.

Deichschutz

Gemäß Niedersächsischem Deichgesetz ist zum Schutz des Deiches durch bauliche Anlagen jedweder Art ein Abstand von 50 m einzuhalten. Dieses Verfahren reduziert den Abstand auf 25 m, indem es textlich eine entsprechende Baugrenze festsetzt (zusätzlich zeichnerisch markiert). Hierzu wurde ein entsprechender Ausnahmeantrag nach Deichgesetz bei der Deichbehörde, Landkreis Soltau-Fallingb. (seinerzeitige Bezeichnung), eingereicht. Dieser wurde mit Schreiben vom 26.11.2001 positiv beschieden. Die Ausnahmegenehmigung ist dieser Begründung in Anlage 5 beigefügt.

Das heißt, die an die private Grünfläche „Abstandsgrün“ angrenzenden Parzellen dürfen auf einer Tiefe von 10 m im südlichen Bereich nicht bebaut werden, auch nicht durch Anlagen gemäß §§ 12,14 BauNVO (Carports, Nebenanlagen). Zudem gelten Einschränkungen hinsichtlich der Bepflanzung. Die Regelungen zum Deichschutz sind in § 5 der textlichen Festsetzungen zusammengefasst – hierauf wird verwiesen.

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt.

5.3 Freiflächen / Grünfestsetzungen

Dieses Verfahren sichert analog des Ausgangsplans Nr. 5 eine umfängliche Durchgrünung bzw. Randeingrünung der Erweiterungsfläche. Im Einzelnen zu nennen sind:

1. Pflanzstreifen entlang der Nord-, West- und Ostseite der Anlage:

Die Pflanzstreifen sind entlang des Wirtschaftsweges 4m breit ausgebildet, um eine landschaftsbildwirksame Eingrünung zu erreichen. Entlang der West- und Ostseiten sind ebenfalls 4m vorgesehen. Richtung Osten ist ein Anschluss an die bestehende Anlage gegeben und im Westen ist bereits ein Waldbereich vorhanden, der die Anlage wirksam abschirmt bzw. eine Einsehbarkeit verhindert.

Die genannten Pflanzstreifen werden durch den Betreiber unter Verwendung von Gehölzen gemäß Pflanzliste bepflanzt. Eine unkontrollierte, standplatzbezogene Bepflanzung durch die Mieter soll im Sinne eines einheitlichen Gesamterscheinungsbildes unterbunden werden.

2. Private Grünfläche „Kommunikationsgrün“:

Im zentralen Bereich der Erweiterungsfläche, am Kreuzungspunkt der Mittelfahrwege, plant der Betreiber eine gärtnerisch angelegte Grünfläche als Treff- und Kommunikationspunkt innerhalb der Anlage, ggf. versehen mit einer entsprechenden „Möblierung“.

3. Private Grünfläche „Abstandsgrün“:

Entlang des Deichverlaufs, in einer Breite von 10m, ist ein Grünstreifen vorgesehen, welcher primär den gebotenen Schutzabstand zwischen Standplätzen und Deichfuß gewährleisten soll. Dieses Verfahren strebt eine Reduzierung des Schutzabstandes gemäß Nds. Deichge-

setzt von 50 m auf 25 m an. Hierzu wurde ein Antrag nach Deichgesetz gestellt, s.o. Der festgesetzte Grünstreifen dient somit, in Ergänzung des 5 m breiten Deichverteidigungsweges sowie weiterer freizuhaltender Flächen auf den Standplätzen, der Erfüllung dieses Belangs.

Eine Bepflanzung mit Gehölzen, von denen die Gefahr einer Durchwurzelung des Deiches ausgehen kann, ist aus Sicherheitsgründen erst in einem Abstand von 10 m vom Deichfuß, gleichsam auf der nördlichen Hälfte der Grünfläche gestattet.

4. Standplatzbezogene Bepflanzung:

Zusätzlich zu den vorgenannten Pflanz- und Grünvorgaben setzt dieses Verfahren die seitens des Betreibers angestrebten pflanzlichen Abgrenzungen an den rückwärtigen Seiten der Standplätze verbindlich fest. Somit ergeben sich in der Summe 1 m breite Pflanzstreifen, auf denen heckenartige Abtrennungen angelegt werden können.

Verhindert werden soll somit ein uneinheitliches Konglomerat diverser Zäune und sonstiger Einfassungen.

Dieses Verfahren spricht nur die rückwärtigen Grenzen an: Zielsetzung ist eine durchgängige Grünstruktur entlang der rückwärtigen Parzellengrenzen. Dementsprechend bedeutet dies für Eckparzellen, dass als rückwärtige Grenze jeweils die Verlängerung der Grenze der nächsten „Nicht-Eck-Parzelle“ gemeint ist, siehe auch Darstellung im VEP.

Die einzelnen, vorhergehend beschriebenen Grünstrukturen werden in unterschiedlicher Intensität auf den naturschutzrechtlichen Ausgleich angerechnet, analog der Vorgehensweise im rechtsgültigen B-Plan, vgl. dazu näher Abschnitt 6.1.

5.4 Erschließung

Extern:

Die geplante Erweiterungsfläche der Campingplatz-Anlage befindet sich unmittelbar westlich der bestehenden Anlage und wird aus dieser heraus erschlossen, sowohl verkehrlich als auch stadttechnisch.

Die Anbindung an die B 209 erfolgt über eine Linksabbiegerspur, deren Lage und Ausbildung mit der Landesstraßenbehörde in Verden vorabgestimmt ist. Die dafür erforderlichen Flächen wurden in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen. Dem zu Grunde liegen ein Verkehrsgutachten des Büros Zacharias sowie eine Vorplanung von H&P, Soltau, die beide als Anlagen dieser Begründung angehängt sind.

Die 2. Teilfläche wird nach § 12 (4) BauGB zusätzlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, ist jedoch nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans, weil der Vorhabenträger auf die (bundeseigenen) Straßenflächen keinen Zugriff hat.

Im Übergang zur bestehenden Anlage befinden sich entsprechende Verbindungswege. Zusätzlich wird der deichbegleitende Fahrweg in die Erweiterungsfläche fortgeführt.

Hintergrund der Erschließungssituation ist, dass aus Richtung Norden, d.h. vom Wirtschaftsweg keine Zufahrt möglich ist, da dieser erstens im Kurvenbereich in die B 209 mündet und da zweitens eine weitere Kontrolle / Beschränkung notwendig wäre, um unbefugtes Befahren und Betreten des Platzes zu verhindern.

Die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist auf erforderliche Sicherheitsaudits im weiteren Verlauf der Straßenplanung sowie eine erforderliche Vereinbarung mit der Gemeinde hin. Zudem darf dem Landesstraßengelände kein Oberflächenwasser aus dem Baugebiet zugeführt werden und es können keine lärmtechnischen begründeten Ansprüche gegenüber der Straßenbauverwaltung geltend gemacht werden.

Die Abgrenzung der Teilfläche B, Geltungsbereich, ist zur besseren Nachvollziehbarkeit in folgender Abbildung in die verkehrstechnische Vorplanung eingetragen:

Abbildung 2: Geltungsbereich Teilfläche B im Bereich B 209²



Intern:

Der HAUPTERSCHLIEßUNGSRING innerhalb der bestehenden Anlage ist mit einer Breite von 4,50 m bis 5,25 m ausreichend dimensioniert, um den zusätzlichen Fahrverkehr aufnehmen zu können. Darüber hinaus werden weitere mind. 3,5 m breite interne Fahrwege (Einbahnstraßenverkehr) vorgesehen, auf deren Festsetzung in diesem Verfahren jedoch verzichtet werden kann. Es ist vorgesehen, sämtliche neuen Fahrwege wasserdurchlässig, mit einem Schotterunterbau und darüber Feinkies, eingefasst durch Bordsteine, anzulegen.

Die Lage sämtlicher Wegeverbindungen wird im VEP konkretisiert. Der Verzicht auf eine exakte räumliche Zuordnung im Rechtsetzungsplan erlaubt dem Betreiber der Anlage ein ausreichendes Maß an Flexibilität in Abhängigkeit von den vorgesehenen Nutzungsformen (Größe der Aufstellplätze), ohne dass die gesicherte Erschließung gefährdet ist.

Der bestehende Verbindungsweg Richtung Deich wird durch die Planung aufgenommen und in 5,50 m Breite festgesetzt, einschließlich einer Notzufahrt zum Wirtschaftsweg im Norden.

Ebenfalls wird der parallel zum Deich verlaufende Deichverteidigungsweg als von Bebauung freizuhalten Fläche in einer Breite von 5 m festgesetzt, um die Belange des Deichschutzes vollumfassend zu gewährleisten.

Die Gemeinde Böhme wird mit dem Betreiber eine Regelung zur Befahrbarkeit für Notfall- und Einsatzfahrzeuge und von Betriebsfahrzeugen des Deichverbandes herbeiführen.

Achtung: Eine mögliche Verbindung von den geplanten Grundstücken zum Wirtschaftsweg muss baulich unterbunden werden, da über den Wirtschaftsweg nicht auf die B 209 gefahren werden darf.

² H&P, Laatzen / Soltau

Bei insgesamt ca. 130 zusätzlichen Standplätzen innerhalb der gesamten Erweiterungsfläche ist mit einer in der Summe verträglichen Steigerung des Gesamtverkehrsaufkommens auf der B 209 und den mit ihr verknüpften Anschlussstrecken zu rechnen.

Hieraus ergeben sich keine nachhaltigen zusätzlichen Verkehrsbelastungen für potentiell betroffene Ortslagen.

Das vorhandene Straßennetz ist hinreichend leistungsfähig, so dass Zielverkehr zu den Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen in der Ortslage von Rethem (Aller) aufgenommen werden kann.

Die Anforderungen für den ruhenden Verkehr werden gebietsintern auf ausreichend dimensionierten Standplätzen erfüllt.

5.5 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung

Konkrete Regelungen und Nachweise dazu sind im Bauantragsverfahren vorzulegen. Die Gemeinde geht davon aus, dass die bestehenden Systeme fortgeschrieben werden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass lediglich das auf der Dachfläche zusätzlich anfallende Wasser zu berücksichtigen ist. Das Wasser der im Plangebiet befindlichen befestigten Flächen fließt oberflächlich ab und versickert.

5.6 Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich der Versorgung der Erweiterungsfläche mit Elektrizität, Wasser und Gas gilt: Sämtliche erforderlichen Leitungsanschlüsse sind innerhalb der bestehenden Campingplatzanlage vorhanden und können von dort in den Geltungsbereich dieses Verfahrens verlängert werden. Die zur Verfügung stehenden Kapazitäten sind hinreichend.

Die Erschließung des Plangebiets mit Trinkwasser in den einzelnen Privatwegen und der Anschluss der Gebäude erfolgt ausschließlich durch den Betreiber. Eine Sicherung von Leitungsrechten ist nicht erforderlich. Seitens des Betreibers ist der Anschluss jedes einzelnen Standplatzes an die Wasserver- und Entsorgung sowie die Stromversorgung vorgesehen.

Für die infrastrukturellen Einrichtungen wird darüber hinaus der Anschluss an das Gasversorgungsnetz hergestellt.

Um die Wasserversorgung nicht zuletzt im Hinblick auf den Brandschutz sicherzustellen, wird eine Ringleitung das Grundgerüst des Versorgungsnetzes der Erweiterungsfläche darstellen.

Hinsichtlich der Entsorgung gilt:

Mittels einer Druckrohrleitung erfolgt ein Anschluss an die Entsorgungsleitungen in der bestehenden Anlage, von wo aus eine Weiterführung im freien Gefälle Richtung Kläranlage erfolgt. Einer geregelten Schmutzwasserentsorgung stehen insofern keine Hindernisse entgegen.

Die Behandlung des anfallenden Regenwassers wird im Abschnitt „Wasserwirtschaftliche Belange“ gesondert vorgenommen. Hierauf wird verwiesen.

Brandschutz:

Dieses Verfahren setzt einen ausreichend dimensionierten äußeren Fahrring fest, ergänzt durch den bereits bestehenden Deichverteidigungsweg, ebenfalls 5 m breit, im Norden über eine Notzufahrt an den anliegenden Wirtschaftsweg angebunden. Die Notzufahrt wird über

ein Tor verschlossen, dessen Sicherung in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr (sowie dem Deichverband als zweitem Nutzer) vorgenommen wird.

Die Feuerwehrezufahrten sind mit Hinweisschildern gemäß DIN 4066 mit der Aufschrift „Feuerwehrezufahrt – ständig freihalten“ zu kennzeichnen. Es sind ggf. Sperrpfosten zu verwenden, die mit einem Überflurhydrantenschlüssel umgelegt werden können.

Sämtliche internen Wege, also auch die nicht zeichnerisch festgesetzten untergeordneten Wege, müssen nach Abstimmung mit dem Brandschutz, Landkreis Heidekreis, Kurvenradien (innen) von 10 m aufweisen, um die Befahrbarkeit durch Einsatzfahrzeuge sicher zu stellen. Dies wird durch zeichnerische bzw. textliche Festsetzung gewährleistet.

Es sind mehrere Abschlüsse an die bestehende Anlage vorgesehen. Jede Stelle innerhalb der Erweiterungsfläche kann durch Einsatzfahrzeuge auf mindestens 2 Wegeführungen erreicht werden.

Zur Löschwasserversorgung wurde in dieser Begründung bereits dargelegt, dass ein flächendeckendes Wasserversorgungsnetz innerhalb der gesamten Erweiterungsfläche vorgesehen ist. Dieses Leitungsnetz wird hinreichend dimensioniert, dass analog der Anforderungen des Arbeitsblattes W 405, DVGW, „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“, eine Menge von 800 l/min über 3 Std. Bereitstellungsdauer erfüllt werden. Auch die Löschwasserversorgung obliegt ausschließlich dem Betreiber. Ein Leitungsnetz zur Löschwasserversorgung wird seitens des Wasserverbands Heidekreis auf dem Grundstück nicht errichtet.

Lage und Anordnung der erforderlichen Hydranten sowie die Einteilung in Lösch- und Zugriffsbereiche wird in Abstimmung mit der Feuerwehr und dem Brandschutzprüfer festgelegt. Zudem ist der Rethemer Fährsee als Löschwasserreservoir vorhanden.

Die Erstellung hinreichender Löschwasserentnahmestellen im Abstand von 200 m untereinander im Baugebiet wird Gegenstand der technischen Ausbauplanung für die Anlage sein. Die Anforderungen gemäß DVGW, Arbeitsblätter W 331 und 405 werden sichergestellt.

Ob und inwiefern es zusätzlicher Regelungen bedarf, weil etwa die geplanten baulichen Anlagen auch diesbezüglich eher Wochenendhäusern gleichgesetzt werden, sprich z.B. Brandabschnitte / -gassen analog der Anforderungen der CPI-Woch-VO wird im Verfahrensverlauf zu klären sein.

6 Regelungen des Umweltschutzes

Auf den Umweltbericht, vgl. Teil C, wird verwiesen. Generell ist zu beachten, dass das Plangebiet bereits durch den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Böhme überplant worden ist. Zwar wurde eine Bebauung bis dato noch nicht realisiert, jedoch liegt eine Baugenehmigung vor (Landkreis Heidekreis, Az. 06030169 vom 20.04.2016), die auf den vorhandenen planungsrechtlichen Grundlagen basiert und insofern auch die umweltbezogenen Regelungen des B-Plans Nr. 5 anerkennt. Die Baugenehmigung weist ausdrücklich auf die Verpflichtungen zur Vornahme von Ausgleichsmaßnahmen gemäß der textlichen Festsetzungen hin.

Gemäß der Festsetzungen des hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ändert sich der Umfang des planbedingten Eingriffs nicht: Der Geltungsbereich ändert sich nicht, die Erschließungsstruktur des Plangebietes bleibt unverändert, die zulässige Maß der Versiegelung für Haupt- wie Nebenanlagen bleibt unverändert. Auch die Umfeldbedingungen haben sich nicht geändert. Weder ist empfindliche Nutzung noch störintensive Nutzung an das Plangebiet herangerückt.

Gemäß dieser Rahmenbedingungen geht die Gemeinde Böhme davon aus, dass die seinerzeit vorgesehenen, festgesetzten und ausweislich der Baugenehmigung akzeptierten Maßnahmen zum Ausgleich nach wie vor Bestand haben können und dass insbesondere der externe Ausgleich, hier durchgeführt im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 1, nach wie vor Anerkennung findet.

Unbenommen dessen wird eine Berücksichtigung des Belangs Artenschutz vorgenommen, der zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Plans Nr. 5 noch nicht die Relevanz hatte wie heutzutage. Zudem wird der Belang des FFH-Gebietes nochmals gesondert gewürdigt und die Bilanzierung wird an aktuellen Maßstäben abgeglichen, siehe folgende Unterabschnitte.

6.1 Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

6.1.1 Ausgangslage

Der nunmehr vollständig aufgehobene Bebauungsplan Nr. 5 nahm eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vor und setzte daraufhin Maßnahmen zum Ausgleich fest, zum einen im Geltungsbereich, zum anderen außerhalb im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1.

Zunächst werden der planbedingte Eingriff und der vorgesehene Ausgleich folgend analog der Darlegungen des Ausgangsplans Nr. 5 wiedergegeben - kursiv markiert:

Zugrunde gelegt werden die folgenden vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie, NLO, Hannover, herausgegebenen Veröffentlichungen:

- „*Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung*“ (Stand 1/94)
- *Olaf v. Drachenfels (Bearb.), „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“, (Stand IX/94).*

Quantifizierung des Eingriffs

Die Eingriffsbehandlung geht von folgenden Tatbestandsmerkmalen aus:

Schutzgut Boden / Grundwasser: Versiegelte Fläche

Bei einer anrechenbaren Gesamtgrundstücksfläche von maximal 38.000 m² lässt dieses Verfahren eine Versiegelung von maximal 7.600 m² für Gebäude und 3.800 m² für Nebenanlagen und Garagen (hier: Carports) einschließlich deren Zufahrten zu, insgesamt 11.400 m².

Hieraus ergibt sich gemäß Ansatz NLO ein erforderlicher Ausgleich von 3.420 m² um eine Wertstufe aufzuwertende Fläche.

Dazu addiert sich der Ausgleichsanspruch, welcher sich aus der Versiegelung der Fahrwege ergibt. Die Flächeninanspruchnahme durch Fahrwege wird gemäß Strukturentwurf, siehe VEP, auf 4.600 m² quantifiziert.

Im Einzelnen:

Fahrwege, 5 m breit (ausgenommen den vorhandenen Deichverteidigungsweg), ca. 640 lfdm, ergeben ca. 3.200 m² Fläche.

Fahrwege, 3 m breit, ca. 460 lfdm, ergeben ca. 1.380 m² Fläche.

Summarisch sind dies ca. 4.600 m². Bei der Berücksichtigung des Ausgleichsanspruchs ist zu berücksichtigen, dass durchgängig die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien vorgeschrieben ist. Somit wird abweichend von den NLO-Ansätzen hier lediglich 1/5 der Fläche als erforderliche Kompensationsfläche ermittelt, gleichbedeutend mit 920 m² um eine Wertstufe aufzuwertende Fläche.

Es ist zu berücksichtigen, dass es sich um intensiv genutzte Ackerfläche mit entsprechenden landwirtschaftlichen Schadstoffeinträgen handelt.

Aus der Versiegelung heraus ergibt sich somit ein Ausgleichsanspruch von ca. 0,43 ha.

Arten und Lebensgemeinschaften / Funktionsverlust

Dieses Verfahren unterstellt bezüglich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften eine Wertstufe 3 gemäß NLÖ-Ansatz, da es sich um intensiv genutzte Ackerflächen handelt. Per se stellt sich somit durch die Anlage eines Campingplatzes bzw. Wochenendhausgebietes keine Schlechterstellung ein. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass ein Funktionsverlust für Arten und Lebensgemeinschaften stattfindet, einhergehend mit der o.g. bereits beschriebenen Versiegelung sowie der intensiveren, anthropogener geprägten Nutzung mit entsprechenden Störungen.

Der Funktionsverlust wird seitens dieses Verfahrens auf 5% der Fläche angesetzt, somit ca. 2.000 m² bei max. 40.000 m² Eingriffsfläche.

Der vergleichsweise niedrige Ansatz begründet sich wie folgt: Im Bestand ist die Ackerfläche durch intensiven Pestizid- und Düngemiteleinsatz geprägt / vorbelastet. Andererseits sind Wochenendhausgebiete von Natur aus durch temporäre Nutzung gekennzeichnet, so dass in Verbindung mit einer sich in solcherlei Gebieten einstellenden bzw. angelegten, vergleichsweise intensiven Bepflanzung – siehe auch textliche Festsetzungen - Potentiale für Arten und Lebensgemeinschaften vorhanden sind. Dies gilt insbesondere angesichts der seitens des Betreibers geäußerten Vorstellung, Wochenendhäuser auf vergleichsweise großen Parzellen (über 200 m²) unterzubringen, so dass insgesamt erhebliche Freihalteanteile verbleiben, selbst wenn man zulässige Carports und Nebengebäude berücksichtigt.

Zusammenfassung:

In der Summe ergibt sich ein Ausgleichsanspruch von ca. 0,63 ha.

Die sonstigen Schutzgüter sind in Zusammenhang mit dieser Planung von nachrangiger Bedeutung. Begründung: Sowohl der Belang Klima/Luft als auch der Belang Landschaftsbild werden durch die vorgesehenen Grundzüge der Planung (Freihalteanteile, Bepflanzungen, Rahmenbepflanzung) berücksichtigt und standortbezogen ausgeglichen.

Ausgleich im Geltungsbereich

Innerhalb des Geltungsbereichs sind vorgesehen:

- *Rahmenpflanzungen entlang der Nord-, West- und Ostseite,*
- *eine zentrale Grünfläche innerhalb des Areals,*
- *standplatzbezogene Pflanzvorgaben und*
- *ein Abstandsgrünstreifen entlang des Deichs.*

Hieraus ergeben sich folgende flächenwirksame Aufwertungen:

- *Rahmenpflanzungen:*
Nordkante $4 \times 190 = 760 \text{ m}^2$, Ost- und Westkante $4 \times 370 = 1480 \text{ m}^2$; Summe: ca. 2.240 m².
- *Zentrale Grünfläche:*
ca. 850 m², davon 50% anrechnungsfähig: ca. 420 m².
- *Standplatzbezogenes Trenngrün:*
ca. 750 lfdm, somit 750 m², davon 50% anrechnungsfähig: ca. 370 m²
- *Abstandsgrün:*
ca. 2000 m², davon 1/4 anrechnungsfähig: ca. 500 m².

Somit ergibt sich im Geltungsbereich eine mögliche rechnerische Aufwertung um eine Wertstufe auf ca. 3.530 m².

Weiterer Kompensationsbedarf

Bei Gegenüberstellung des gesamten Ausgleichsanspruchs von 6.300 m² und des innerhalb des Areals leistbaren Ausgleichs von 3.500 m² verbleibt eine Fläche von 2.800 m², welche rechnerisch um eine Wertstufe aufgewertet werden müsste.

Dieses Verfahren strebt an, den nördlichen Teil der im Verfahren Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änderung festgesetzten privaten Grünfläche, Flurstück 31, nördlich des Wirtschaftsweges wirksam aufzuwerten. Vorgesehen ist, um die vorhandenen ehemaligen Klärteiche eine ökologisch höherwertige Struktur zu entwickeln. Das Konzept wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde seinerzeit abgestimmt.

Ausgleichskonzept

Der nördliche Teil des Flurstücks 31 stellt sich derzeit, ausgehend von der nördlichen Grenze, wie folgt dar:

Es sind drei kleine und ein größerer Klärteich vorhanden. Die 3 kleinen Teiche haben im Vergleich zum größeren Klärteich wesentlich niedrigere Wasserstände. Im Umfeld der Teiche hat umfangreich Bodenauffüllung stattgefunden, so dass das Geländeprofil deutlich oberhalb des natürlichen Profils (welches im südlichen Teil der Fläche sichtbar ist) liegt.

Es sind technische Einrichtungen (Rohrleitungen, Schächte) in und im Umfeld der Teiche vorhanden. Der größere Teich wird derzeit noch als Zwischenspeicher für die Abwässer der bestehenden Anlage genutzt (die Betriebseinstellung nach Bau des Pumpwerkes und ordnungsgemäßer Beseitigung der Abwässer über das Entsorgungsleitungssystem steht fest).

Bepflanzung in den Teichen oder an den Uferändern ist nicht vorhanden. Gemäß In-Augenscheinnahme scheint die Fauna in den Gewässern stark zurückgebildet. Nichtsdestotrotz könnten die drei kleinen Teiche zumindest Funktionen als Laichgewässer erfüllen.

Die Uferbereiche sind in Form und Böschungswinkel technisch ausgebildet („sargartig“).

Die Klärteiche sind durch eine Verwallung vom südlich angrenzenden Gewässer abgetrennt. Dieser letztgenannte südliche Teich ist größer. Sein Ufer ist natürlichen Formen nachgebildet. Es ist Uferanbepflanzung vorhanden. Die Wasserqualität erscheint wesentlich besser, als bei den Klärteichen. Flachwasserzonen oder aus ökologischer Sicht besonders wertvolle Bereiche sind jedoch nicht vorhanden. Der südliche Teich diente nicht als Klärteich.

Grundkonzeption:

Vorgesehen ist eine zweigeteilte Grundkonzeption:

Der Betreiber der Anlage beabsichtigt, den oben beschriebenen südlichen Teich in sein Konzept aktiver Erholung einzubinden, welches er im südlichen Bereich des Flurstücks 31 umsetzen möchte. Siehe hierzu soweit die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1, 1. Änderung. Dass bedeutet, der Teich soll öffentlich zugänglich bleiben, er soll durch Wegeführungen erschlossen werden. Eventuell wird eine Nutzung als Angelgewässer vorgesehen. Im Umfeld dieses Teiches ist die Anlage eines Grillplatzes geplant. Die sich südlich anschließenden Freiflächen sind als Sport- und Spielflächen vorgesehen.

Der Bereich nördlich der vorhandenen Verwallung wird unter ökologischen Aspekten umgestaltet. Der Bereich bleibt für die Öffentlichkeit weitestgehend unzugänglich. Hierzu werden die Verwallungen noch zweckentsprechend angepasst und die Bereiche mit zweckdienlichen Bepflanzungen geschützt.

Auf die Gestaltung dieses Bereichs wird in Anlage 3 zu dieser Begründung textlich und zeichnerisch detailliert eingegangen. Die Umgestaltung der Klärteiche ist gemäß § 119 NWG genehmigungspflichtig.

Es erfolgt folgende bauleitplanerische Absicherung der Maßnahme:

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1, 1. Änderung, wird die in Rede stehende Kompensationsfläche gesichert (siehe dort: Private Grünfläche mit zusätzlicher Kennzeichnung). Die Konzeption der Maßnahme ist Anlage 3 zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 5 zu entnehmen. Anlage 4 beinhaltet eine Selbstverpflichtungserklärung des Eingriffsverursachers

zur Durchführung der Maßnahme. Zusätzlich erfolgt eine Absicherung der Maßnahme mittels Eintragung einer Baulast.

Somit konnte der B-Plan Nr. 5 unter Berücksichtigung der Maßnahme auf dem Flurstück 31 den Nachweis einer vollständigen Kompensation erbringen.

⇒ Das bedeutet für das hier vorliegende Verfahren:

Grundsätzlich ist kein (zusätzlicher) Ausgleich erforderlich, da die planbedingten Eingriffe schon vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, § 1a (3) Satz 6 BauGB. M.a.W.: Bereits der wirksame B-Plan 5 ließ die Eingriffe zu und es bedarf keiner weiteren Kompensation, sofern die im B-Plan 5 vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen weiterhin festgesetzt bleiben (oder bereits umgesetzt wurden, s.o.).

Hinzuweisen ist darauf, dass das seinerzeit angewandte Bewertungsmodell des NLÖ nicht mehr zeitgemäß ist und von den Genehmigungsbehörden mittlerweile nicht mehr anerkannt wird. Bei einer überschlägigen Überprüfung der Eingriffs- / Ausgleichsermittlung auf Grundlage eines aktuellen Bewertungsmodells und unter Berücksichtigung der seinerzeitigen Bewertungsansätze ergaben sich jedoch in etwa vergleichbare Ergebnisse.

6.1.2 Aktualisierung: Bewertung nach Städtetagsmodell 2013

Die der Deichverteidigung dienenden Fahrwege von ca. 1.000 m² werden als „eingriffsneutral“ folgend nicht mit betrachtet. Ebenso wenig die dem Deich hinterliegende private Grünfläche „Abstandsgrün“.

Ausgangsbewertung analog B-Plan Nr. 5:

Eingriffsfläche: Sandacker, AS, 38.000 m², 1 Wertpunkt / m² = 38.000 WP
(analog der seinerzeitigen Ansätze)

Planungssituation:

Versiegelung, X, Gebäude plus Nebenlagen / Garagen:
7.600 m² x 1,5 = 11.400, 0 Wertpunkte / m² = 0 WP

Versiegelung Fahrwege, wasserdurchlässig:
5.000 m², 0,5 Wertpunkte / m² = 2.500 WP

Bepflanzung gemäß textl. Festsetzungen:

- Rahmenpflanzungen:
Nordkante 4x190=760 m², Ost- und Westkante 4x370=1480 m²; Summe: ca. 2.240 m²
- Zentrale Grünfläche:
ca. 850 m², davon 50% anrechnungsfähig: ca. 420 m²
- Standplatzbezogenes Trenngrün:
ca. 750 lfdm, somit 750 m², davon 50% anrechnungsfähig: ca. 370 m²

Summe Bepflanzungen: 3.000 m², 3 Wertpunkte / m² = 9.000 WP

Restflächen, GRA, ER, BZ, TF etc.
38.000 – 11.400 – 5.000 – 3.000 = 18.600 m², 1 Wertpunkt / m² = 18.600 WP

Summe Wertpunkte im Geltungsbereich: 30.100 WP

Es fehlen mithin 7.900 Wertpunkte gemäß Modell des Nds. Städtetags.

Anrechnung ext. Maßnahme:

Siehe hierzu Anlage 3 zu dieser Begründung. Die in Rede stehende Aufwertungsfläche umfasst über 4.800 m². Die technisch geprägten Teiche und ihre Umgebung wurden in einen naturnahen Zustand zurückversetzt. Als anrechnungsfähige Aufwertungsfläche wurden seinerzeit 3.000 m² angesetzt, vgl. Ausführungen in Anlage 3. Zwischenzeitlich hat sich eine Biotopqualität eingestellt, die eine Aufwertung gegenüber dem seinerzeitigen Ausgangszustand von 2 Wertpunkten / m² realistisch erscheinen lässt, so dass damit zusätzlich mindestens 6.000 WP erzielt werden konnten.

Die Gemeinde Böhme geht davon aus, dass sich infolge der Nutzungsextensivierung auch die seinerzeit rechnerisch nicht einbezogenen Randflächen von 1.800 m² weiter entwickelt haben und eine Aufwertung in Höhe einer Wertstufe angesetzt werden kann, so dass in der Gesamtbetrachtung der Eingriff auch unter den aktuellen Rahmenbedingungen / nach aktueller Methodik als nahezu ausgeglichen angesehen werden kann. § 1a (3) Satz 6 BauGB kann insofern zur Anwendung kommen.

Die im Ausgangsplan Nr. 5 festgesetzten Maßnahmen werden vollständig in den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 5.1 übernommen. Für die externe Maßnahme im Bereich des B-Plans Nr. 1 erfolgt lediglich eine erneute Zuordnung zum planbedingten Eingriff des „neuen“ Bebauungsplans.

6.1.3 Belange des Artenschutzes

Die Planung ausschließende, artenschutzrechtlich nach § 44 BNatSchG begründete Rahmenbedingungen sind nicht zu erwarten. Eine fachgutachterliche Prüfung vor Ort läuft noch. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Flächen ein Lebensraumpotenzial auch für geschützte Arten bieten. Vornehmlich zu nennen sind Arten bodenbrütender Vögel, z.B. die nach Rote Liste Kategorie 3 geschützte Feldlerche.

Jedoch wirken umseitig Störfaktoren auf das Plangebiet ein, im Osten die Bebauung der bestehenden Campingplatzanlage mit davon ausgehenden Störfaktoren (Lärm, Licht, Verkehr, Spaziergänger, Hundehalter), im Westen die Gehölze im Umfeld der dortigen Wasserfläche, die für potentielle Feinde etwaiger Bodenbrüter einen guten Ausguck / Ansitz bieten. Die Offenfläche beträgt in der West-Ost-Ausdehnung ca. 200 m. Die recht geringe Größe des Plangebietes lässt daher erwarten, dass Störungen das gesamte Gebiet betreffen.

Die Umgebungsnutzungen reduzieren die Eignung des Plangebietes als Brutgebiet und Lebensraum somit. Speziell mit Blick auf die Feldlerche, die weithin offene Flächen bevorzugt, die Fressfeinde keinen Schutz bieten, führen vor allem die Gehölze zu einer Einschränkung der Habitateignung.

Das Gutachterbüro Abia, Neustadt, wurde mit einer Erhebung und Bewertung der Lebensraumpotentiale beauftragt. Stand 20. KW führt der Gutachter aus, dass das Plangebiet von einer Vielzahl von Vogelarten als Nahrungshabitat genutzt wird, dass aber bisher kein Brutstandort vorgefunden wurde. Nordöstlich des Plangebietes, auf den dortigen Ackerflächen, liegt Lebensraumpotenzial für einen Feldlerchenbrutstandort vor. In der letzten Begehung am 07.05.2020 wurde dort kein Brutpaar angetroffen. Die Überprüfung wird fortgesetzt bis Juni. Die Gemeinde geht derzeit davon aus, dass sich die bisherigen Ergebnisse bestätigen.

Aktuell festzustellen ist somit, dass im Plangebiet selbst kein relevantes Lebensraumpotenzial für Offenlandbrüter besteht, ebenso wenig wie ein Lebensraumpotenzial für andere geschützte Arten, dass aber angrenzende Flächen näher und weiter betrachtet werden müssen, um spätestens zum Satzungsbeschluss zu einer abschließenden Bewertung zu kommen.

6.1.4 Würdigung Natura-2000-Gebiet

Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulässigkeit oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura-2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenhang mit anderen Plänen und Projekten geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dienen. Soweit ein Natura 2000-Gebiet ein geschützter Teil von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Abs. 2 BNatSchG ist, ergeben sich die Maßstäbe für die Verträglichkeit aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften, wenn hierbei die jeweiligen Erhaltungsziele bereits berücksichtigt wurden. Der Projektträger hat die zur Prüfung der Verträglichkeit sowie der Voraussetzungen nach den Absätzen 3 bis 5 erforderlichen Unterlagen vorzulegen.

Im vorliegenden Fall grenzen FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet südlich / südwestlich an das Plangebiet an, vgl. Abschnitt 10.3 des Umweltberichts. Beide Gebietstypen bilden die Natura-2000-Gebietskulisse, die großräumig die gesamte Allerniederung umfasst.

Die genannten Schutzflächen umfassen keine geschützten Teile von Natur und Landschaft im Sinne § 20 Abs. 2 BNatSchG. Daraus lässt sich somit kein Erhaltungsziel bzw. dessen Empfindlichkeit und mögliche Beeinträchtigung ableiten.

Die Untere Allerniederung ist ein Niederungsgebiet auf 80 km Länge eines Tieflandflusses mit vielfältigem Biotopmosaik, größtenteils offenes, teilw. auch mit Hecken durchsetztes Grünland, mit Flutmulden, Altarmen, Röhrichten und Auwaldresten. Das Gebiet hat eine hohe Bedeutung als Brut- und Nahrungsgebiet für die Weißstorch und Verbindungsachse von der stabilen ostdeutschen Population, für das Vorkommen des Schwarzmilans, bei Winterüberschwemmungen, sowie als Rastgebiet für nordische Schwäne und Gänse.

Eine Gefährdung des Gebiets ergibt sich u.a. aus der Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung, insbes. des Grünlandumbruch, aus wasserwirtschaftlichen Maßnahmen, insbes. Entwässerung, aus Gewässerausbau, Deichbau, Beseitigung von Hecken sowie der Windenergienutzung.

Mit Blick auf mögliche planbedingte Beeinträchtigungen gilt:

Das in Rede stehende Plangebiet ist durch einen Hochwasserdeich von der Allerniederung getrennt. Die Aller selbst liegt ca. 1,4 km vom Plangebiet entfernt. Die bereits bestehende Freizeitnutzung umfasst die im Zuge des Bebauungsplans Nr. 1 bereits errichteten Wochenendhäuser. Für den hier überplanten Bereich besteht ein Baurecht infolge des Bebauungsplans Nr. 5. Letzterer umfasst nur ca. 1/3 der Fläche des bereits bebauten Bereichs, die Erweiterung ist im Abgleich zum Bestand eindeutig untergeordnet. Entlang der Deichlinie werden Abstände gemäß der Ausnahmegenehmigung aus 2001, vgl. Anlage 5 zur Begründung, eingehalten, die gleichzeitig einen Pufferabstand zum Natura-2000-Gebiet darstellen. Im Gegensatz zum Bestandsgebiet ist im Bereich des hier vorliegenden Bebauungsplans keine Zuwegung zu den vor dem Deich liegenden Flächen (Rethemer Fährsee) vorgesehen. Auch ein bloßes Besteigen des Deichs mittels dafür angelegter Wege aus dem Plangebiet heraus ist nicht vorgesehen. Die vorgesehenen Bauhöhen lassen aus Richtung Süd / Südwest keine erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und damit auch keine erheblichen Störwirkungen für die schützenswerte Tierwelt erkennen, da der Deich eine wirksame visuelle Abschirmung bildet. Dies gilt auch angesichts der nunmehr planbedingt bereichsweise zulässigen Dauernutzung. Im Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans wird das Plangebiet als „bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ angesprochen.

Zusammenfassend erkennt die Gemeinde Böhme daher keine planbedingten / projektbedingten Auswirkungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die

Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können und achtet die Planung daher als zulässig in Hinblick auf § 34 BNatSchG.

6.2 Immissionsschutz

Im Gegensatz zur bestehenden Anlage besteht für die Erweiterungsfläche kein Anlass, den Belang Schallschutz zu vertiefen, da die Bundesstraße B 209 ausreichend weit entfernt liegt.

6.3 Landwirtschaftliche und forstliche Belange

Auch diese Belange wurden im Zuge des Ursprungsplans Nr. 5 bereits wie folgt abgehandelt:

Landwirtschaftliche Belange werden durch dieses Verfahren insofern berührt, dass ca. 3,8 ha Ackerfläche mittlerer Ertragsqualität der landwirtschaftlichen Nutzung endgültig entzogen werden. Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan als potentielle Erweiterungsfläche dargestellt. Es handelt sich um verpachtete Flächen, welche für den betroffenen Landwirt verzichtbar bzw. an anderer Stelle wiederherstellbar sind.

In der Folge stellt der Verzicht auf Düngemiteleinsetz eine Entlastung des örtlichen Grundwasserhaushaltes dar.

Aufgrund der ausgeübten Nutzung auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gilt, dass der Erweiterungsbereich weiterhin Immissionen der ordnungsgemäß ausgeübten Landwirtschaft wie Geruchsmissionen, als standorttypisch hinnehmen muss. Die Aufbringung von Gülle bedingt Geruchsemissionen, die nach Aussage der Landwirtschaftskammer in einem Abstand von ca. 300 m nachhaltig gemindert werden. Die Vorschriften zur Minderung von Geruchsmissionen, insbesondere bei der Gülleaufbringung, machen weitere Regelungen betreffs dieses Belangs entbehrlich.

Forstliche Belange werden von der Planung nicht berührt. Die im westlichen Umfeld sowie am Fährseeufer vorhandenen Gehölzbestände sind nicht als Wald anzusprechen und bleiben im Übrigen unangetastet.

6.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange werden durch dieses Verfahren nicht nachhaltig betroffen. In offene Gewässer wird nicht eingegriffen.

Grundwasser / Regenwasserbehandlung

Durch die Versiegelung im Geltungsbereich, insbesondere aller Wochenendhäuser mit Nebenanlagen und Nebenflächen sowie untergeordnet der Straßen und Wege, wird eine nachhaltige Reduzierung der Grundwasserneubildung im Einflussbereich zu erwarten sein, siehe hierzu auch folgender Abschnitt „Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild“.

Trotz der ungünstigen Standortvoraussetzungen mit vergleichsweise hohen Grundwasserständen strebt dieses Verfahren eine örtliche Versickerung von Regenwasser an. Die örtlichen Erfahrungen bzw. das jahrelang praktizierte Vorgehen geben Hinweise auf die Machbarkeit.

Gemäß ATV Arbeitsblatt A 138 müssen zur örtlichen Regenwasserversickerung Kf- Werte von 5×10^{-3} bis 5×10^{-6} m/s gegeben sein. Erforderlichenfalls sind Rückhalteeinrichtungen für das Regenwasser vorzusehen. Bei der Bemessung der Versickerungsanlagen

bzw. der Regenrückhaltung sind die ATV-Arbeitsblätter A 117 und A 138 zu beachten. Gemäß ATV Arbeitsblatt A 138 müssen zur örtlichen Regenwasserversickerung Kf- Werte von 5×10^{-3} bis 5×10^{-6} m/s gegeben sein.

Aus den Erfahrungen innerhalb der bestehenden Anlage lässt sich rückschließen, dass eine örtliche Versickerung im Erweiterungsbereich möglich ist, zumal der Betreiber ausdrücklich zeitgemäße, große Standplätze (>200m²) plant, auf welchen ausreichend versickerungsaktive Fläche zur Verfügung steht.

7 Flächenbilanz

Teilfläche A:

| | |
|--|-----------------------|
| Baugebiet SO 1: | 12.950 m ² |
| Baugebiet SO 2: | 23.350 m ² |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: | 1.100 m ² |
| Grünflächen, privat: | 2.360 m ² |

Teilfläche B:

| | |
|----------------------------|----------------------|
| Verkehrsfläche öffentlich: | 4.100 m ² |
|----------------------------|----------------------|

| | |
|----------------------------|-----------------------|
| Geltungsbereich insgesamt: | 43.850 m ² |
|----------------------------|-----------------------|

Teil B: Vorhaben- und Erschließungsplan

8 Vorhabenbeschreibung

Ergänzend zu den Plänen und Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) ist das Vorhaben wie folgt zu beschreiben:

Grundlage der Vorhabenplanung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5.1. Geplant ist die Erstellung von standardisierten Wochenend- / Kleinwochenendhäusern sowie baulichen Anlagen zu Wohnzwecken. Einstellplätze werden den Parzellen zugeordnet.

Vorgesehen sind voraussichtlich:

Kleinwochenendhäuser: 14

Wochenendhäuser: 31

Bauliche Anlagen zu Wohnzwecken versch. Grundfläche: 74

Es ist u.U. geplant, die Einzelhäuser mit jeweiligem Grundstück an derzeit noch nicht bekannte Käufer zu veräußern.

Es wurden 5 Haustypen entwickelt: A, A1, B, C, D. Lediglich Haustyp D weist eine Grundfläche < 40 m² auf und ist als Kleinwochenendhaus anzusprechen. Trauf- und Firsthöhen gemäß B-Plan werden von allen Haustypen eingehalten. Alle Häuser haben ein Vollgeschoss, die Dachgeschosse sind in der Standardversion nicht ausgebaut. Insbesondere bei den zu Wohnzwecken dienenden Häusern ist dies jedoch vorgesehen.

Teilweise erhalten die Häuser Satteldächer, teilweise Pultdächer oder gegenläufig versetzte Pultdächer. Die Häuser sind nicht unterkellert.

Die Häuser werden in Massivbauweise erstellt. Die Außenwände sind gemäß Statik als 17,5 cm Mauerwerkswände geplant. Die Fassaden werden mit hinterlüfteten Holzverschalungen versehen – siehe Bauzeichnungen / Ansichten auf dem VEP.

Es wird ein Einstellplatz pro Haus vorgesehen. Es sind Carports geplant. Ausnahme sind einige Stellplätze für die Kleinwochenendhäuser, die zusammengefasst werden. Die geplanten Besucherstellplätze sind dem VEP zu entnehmen.

9 Durchführungsvertrag

Auf Grundlage des VEP sowie der Vorhabenbeschreibung wird der Durchführungsvertrag geschlossen. Durch die textliche Festsetzung § 2 wird geregelt, dass gemäß § 12 (3a) BauGB in Anwendung des § 9 (2) BauGB im Gebiet VEP nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde Böhme wird der Vorhabenträger insbesondere folgende Verpflichtungen verbindlich eingehen:

- Durchführungsverpflichtung für das Bauvorhaben,
- Durchführung der Planung analog VEP und Vorhabenbeschreibung im Rahmen der B-Plan-Festsetzungen,
- Berücksichtigung gestalterischer Vorgaben,
- Soweit geboten Erschließungsmaßnahmen in Zusammenhang mit dem Bauvorhaben, auch bezüglich ggf. erforderlicher Maßnahmen der Ver- und Entsorgung,
- Vollständige Kostenübernahme.

Die Durchsetzung der Verlegung des Dauerwohnens aus dem Bestandsbereich Bebauungsplan Nr. 1 obliegt ebenfalls dem Betreiber. Ob es dazu ggf. eines ergänzenden städtebaulichen Vertrags bedarf, in dem z.B. Fristen konkret bestimmt werden, ist in Abstimmung mit dem Landkreis Heidekreis zu prüfen. Vieles spricht dafür, weil die insoweit planungsrechtlich bisher unzulässige Situation ja planveranlassend für die hier vorliegende Neuaufstellung war bzw. sich diese nur darin begründete. Die Gemeinde Böhme geht, wie bereits eingangs ausgeführt, davon aus, dass für diesen Übergang, um unbillige Härten zu vermeiden, ein Zeitraum von 15 bis 20 Jahren angesetzt werden muss.

Der Durchführungsvertrag jedoch scheint als Regelungsgrundlage dafür ungeeignet, da sich dieser nur auf den VEP beziehen kann.

Der Durchführungsvertrag wird bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind gemäß § 12 (3a) BauGB zulässig.

Der Vorhabenträger erwägt den Verkauf einzelner Grundstücke, so wie dies bisher auch in der alten Baugenehmigung vorgesehen war. Die Käufer müssen sich zu gewissen Vorgaben verpflichten. Dies wird über Eintragungen im Grundbuch und Regelungen im Kaufvertrag geregelt, so z.B. betreffend Leitungs- und Zuwegungsrechte.

Wie vorne bereits angeführt wird die 2. Teilfläche nach § 12 (4) BauGB zusätzlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, ist jedoch nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans, weil der Vorhabenträger auf die (bundeseigenen) Straßenflächen keinen Zugriff hat. Unbenommen dessen wird der Planveranlasser die Kosten für die Herstellung der Straßenertüchtigung inkl. aller damit verbundenen Nebenkosten / Folgekosten tragen. Auch dies wird ergänzend zum Durchführungsvertrag in einem zusätzlichen städtebaulichen Vertrag zwischen den betroffenen Parteien zu regeln sein.

Teil C: Umweltbericht

10 Umweltbericht

Seit Gültigkeit des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 ist der Begründung ein Umweltbericht beizufügen, in dem die auf Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt werden. Die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind dabei in der Abwägung zu berücksichtigen, § 1a Abs. 3 BauGB.

10.1 Einleitung / Rahmenbedingungen

Auf dem Campingplatz Rethemer Fähre hat sich im Laufe der Jahre ein Nebeneinander von rechtskonformen Campingplatz- und Wochenendhausnutzungen sowie baurechtlich unzulässiger, melderechtlich jedoch ordnungsgemäßer, Dauerwohnnutzung eingestellt. Die geschilderte Problematik existiert an einer Vielzahl von Standorten – und zwar bundesweit. Der Eigentümer und Betreiber des Campingplatzes ist an die Verwaltung sowie an das Planungsbüro H&P Ingenieure GbR herangetreten mit dem Ansinnen, die Situation bauplanungsrechtlich zu lösen. Anlass hierfür war die BauGB Novellierung vom Juli 2017:

Um einen Lösungsweg aufzuzeigen, hat der Gesetzgeber bei der BauGB-Novellierung im Sommer 2017 mit der Ergänzung des § 12 BauGB um den Absatz 7 reagiert. Dieser lautet wie folgt:

„Soll in bisherigen Erholungssondergebieten nach § 10 BauNVO auch Wohnnutzung zugelassen werden, kann die Gemeinde nach Maßgabe der Absätze 1 bis 6 (des § 12 BauGB) einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen, der insbesondere die Zulässigkeit von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken in diesen Gebieten regelt“.

Die für das Bauleitplanverfahren maßgeblichen Fragestellungen zu den Belangen

- Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere,
- Auswirkungen auf Boden und Wasser,
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Sind vor dem Hintergrund des für das gesamte Plangebiet, hier Teilfläche A, bestehenden Baurechts, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5, zu beleuchten.

10.2 Ziele und wichtigste Inhalte des Bebauungsplans

Nach Rücksprache mit der Aufsichtsbehörde Landkreis Heidekreis besteht Übereinstimmung mit dem Planungsbüro, dass mit dem § 12 (7) BauGB nicht das bestehende Durcheinander innerhalb des B-Plans Nr. 1 legitimiert werden kann. Vielmehr können auch im Sinne der bauordnungsrechtlichen Klarheit und Durchsetzbarkeit nur einzelne Bereiche vorhabenbezogen für Wohnnutzung eröffnet werden – in klarer räumlicher Abgrenzung zur Erholungsnutzung.

Unter der Prämisse, dass der Bebauungsplan Nr. 1 (Bestandsgebiet) und der Bebauungsplan Nr. 5 (Erweiterung) zusammenfassend als ein Erholungsgebiet betrachtet werden, soll dessen westlicher Teil, nämlich der Geltungsbereich des bisher noch unbebauten Bebauungsplans Nr. 5, überwiegend vorhabenbezogen für Wohnnutzung eröffnet werden.

Der Bebauungsplan Nr. 5 ist daher aufzuheben und es ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB neu aufzustellen, in dem konkrete (vorhabenbezogene) Anforderungen an die Wohnnutzung definiert werden.

10.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und -plänen

Fachgesetze

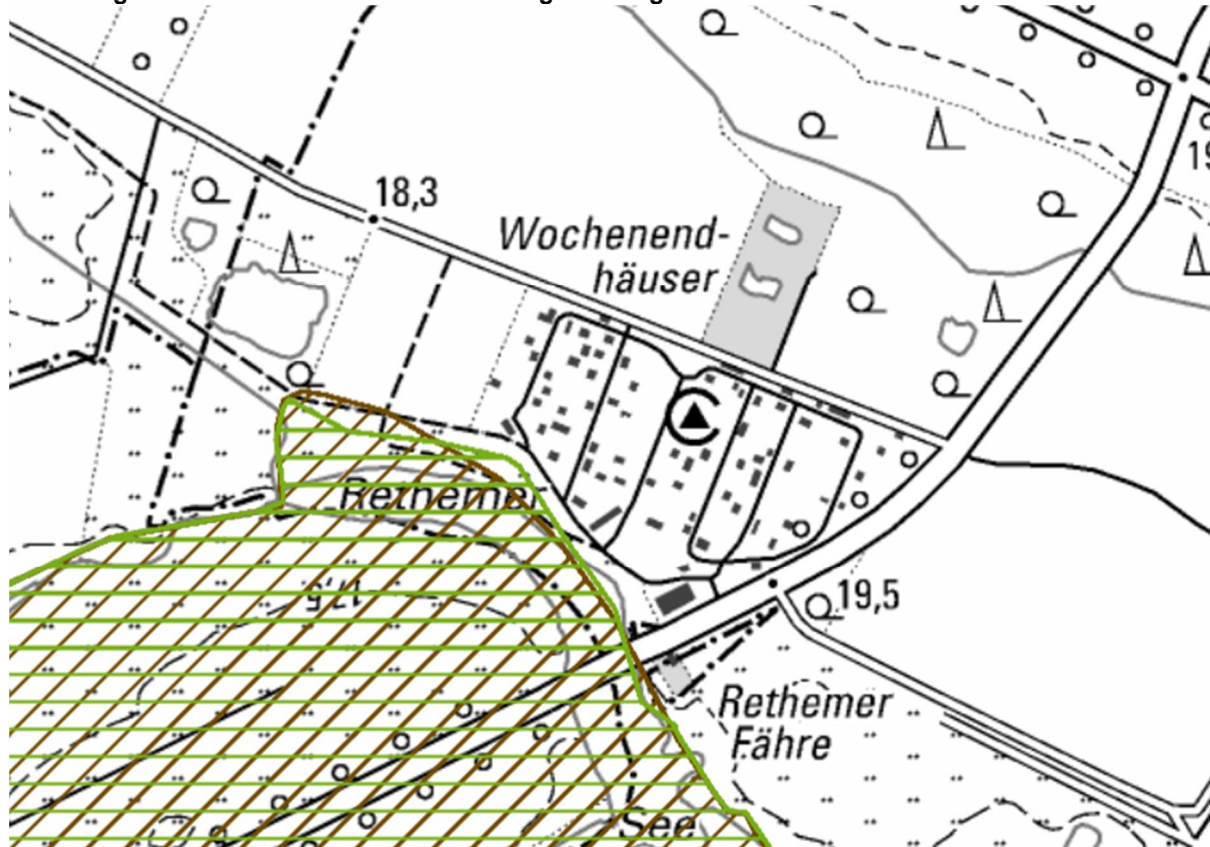
Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten.

Europäisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000" / Europäische Lebensraumtypen

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Aller mit Barnbruch, untere Leine, untere Oker“ (EU-Kennzahl 3021-331) befindet sich unmittelbar südlich des Plangebietes, ebenso das EU-Vogelschutzgebiet Untere Allerniederung (EU-Kennzahl DE 3222-401) - vgl. jeweils folgende Abbildung:

Abbildung 3: Übersicht FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet³

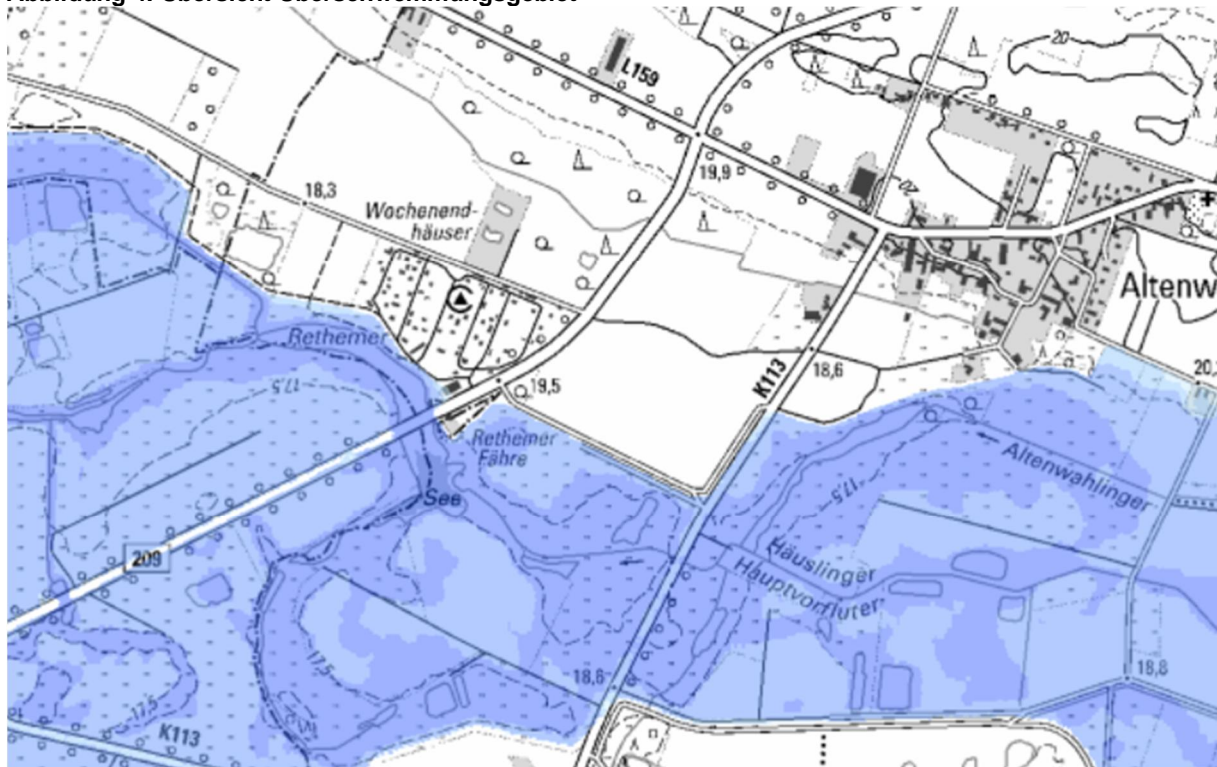


Sonstige Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld des Plangebietes.

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete gem. WHG

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete vorhanden. Das Überschwemmungsgebiet der Aller grenzt unmittelbar südlich an das Plangebiet an und umfasst großflächig die gesamte Allerniederung, siehe folgende Abbildung:

³ Quelle: www.umweltkarten-niedersachsen.de

Abbildung 4: Übersicht Überschwemmungsgebiet⁴**Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG**

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sind im Plangebiet oder der unmittelbaren Umgebung nicht bekannt.

Fachplanungen**Landschaftsrahmenplan**

Der Landschaftsrahmenplan des Heidekreises aus dem Jahr 2013 misst der Allemiederung eine sehr hohe Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten bei. Die Biotoptypen im Plangebiet selbst haben nur eine geringe Bedeutung. Für das Schutzgut Boden sind im Plangebiet keine Darstellungen verzeichnet. Im Zielkonzept wird das Plangebiet als „bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ angesprochen.

Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan existiert für die Gemeinde Böhme / Samtgemeinde Rethem nicht.

10.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung

Beim Verzicht auf die Planung, sprich der Nullvariante, wären eine bauliche Entwicklung im Rahmen des bestehenden Baurechts, sprich ausschließlich eine Sondernutzung mit temporärem Aufenthalt, zulässig und würde vom Vorhabenträger umgesetzt werden. Die Forderung nach einer Linksabbiegerspur wäre nicht vorgetragen worden – deren Bau wäre verzichtbar gewesen.

⁴ Quelle: www.umweltkarten-niedersachsen.de

10.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Beschreibung:

Die Flächen des Plangebietes umfassen Ackerflächen. Östlich angrenzend befindet sich das Wochenendhausgebiet Rethemer Fähre. Das Plangebiet befindet sich in Alleinlage mit ausreichendem Abstand zur Wohnbebauung von Bierde, Groß Häuslingen und Stadt Rethem. Für die (Nah)- Erholung hat das Plangebiet selbst keine besondere Bedeutung, wohl aber der südlich davon gelegene sog. Fährsee (öffentlicher Badestrand). Die B 209 verläuft ca. 350 m östlich des Plangebietes.

Bewertung:

Aufgrund der Lage des Plangebietes, in ausreichendem Abstand von Siedlungsbereichen und der zu erwartenden Nutzung ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen und Immissionen auf benachbarte (Wohn-)Nutzungen zu rechnen und es sind keine besonderen Schutzansprüche zu begründen. Die Bedeutung für die (Nah)-Erholung wird durch die Planung gestärkt und für die Zukunft gesichert.

Während der Bauphase ist mit temporären Lärmimmissionen durch z.B. Baufahrzeuge und Baumaschinen zu rechnen. Die B 209 hat keine Bedeutung als Immissionsfaktor im Plangebiet.

Ergebnis:

Für die Gesundheit, das Wohlbefinden, die Erholung und das Wohnumfeld des Menschen besteht keine erhebliche Beeinträchtigung infolge der geplanten Nutzung. Die Bedeutung des Standortes für die (Nah)- Erholung wird gestärkt. Die Immissionen während der Bauphase sind lediglich temporär.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung:

Das Plangebiet wird geprägt von Ackerfläche. Es ist durchzogen von einem Verbindungsweg Richtung Deich. Teile des Bereichs, im nordöstlichen Übergang zur Bestandsanlage, werden als Lagerflächen genutzt. Westlich grenzt ein Kleingewässer an, umgeben von dichten Gehölzbestand. Nördlich verläuft ein Wirtschaftsweg, an den weitere Ackerflächen angrenzen. Richtung Süden / Südwesten schließt sich die Allerniederung als geschütztes Natura-2000-Gebiet an.

Bewertung:

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung im Osten und der Gehölzbestände im Westen sind durch entsprechende Störungen und Nutzungen Offenlandbrüter im Plangebiet nicht zu erwarten. Gehölze im Plangebiet selbst mit etwaige Höhlen oder Spalten / Nischen, welche Fledermäusen oder Vögeln als Quartier dienen könnten, existieren nicht. Durch die Errichtung von Gebäuden werden ackerbaulich genutzte Freiflächen in Anspruch genommen.

Während der Bauphase ist mit temporären Störungen durch Lärmimmissionen zu rechnen. In Hinblick auf die geplanten bzw. zu erwartenden Eingriffe sind keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu erwarten, vgl. dazu näher Abschnitt 10.7.

Ergebnis:

Aus dem Verlust der Lebensraumpotenziale bei der Überbauung von Freiflächen mit Gebäuden und Nebenanlagen resultiert eine allgemeine Beeinträchtigung für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind am Standort nicht einschlägig. Festzuhalten ist, dass dieser Bebauungsplan die Überplanung eines bereits rechtlich abgesicherte und insofern bebaubaren Bereichs darstellt und daher § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB zur Anwendung kommt.

Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung:

Vorliegend handelt es sich um Ackerfläche. Im Plangebiet steht als Bodentyp Tiefe Vega an.⁵

Boden erfüllt im Sinne des Gesetzes:

- eine natürliche Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen und Bodenorganismen,
- er ist Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- er fungiert als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
- und er erfüllt Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Die Flächen des Plangebietes sind durch menschliche Nutzung überprägt (Ackernutzung). Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden.⁶ Altlablagerungen und Rüstungsaltposten sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.⁷

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Vorliegend handelt es sich um die Neuüberplanung eines bereits bauplanungsrechtlich gesicherten Gebietes.

Bewertung:

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodenkontaminationen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen können. Durch die Planung werden die o.g. Funktionen des Bodens nur kleinflächig beeinträchtigt. Allerdings finden sich im Umfeld Bodendenkmäler, so dass es angezeigt ist, auch das Plangebiet entsprechend zu sondieren. Aufgrund der Tatsache, dass ein bauplanungsrechtlicher Misstand bereinigt werden soll, ist es geboten, dieses in räumlicher Nähe zu tun, so dass sich mögliche Alternativen als nicht zielführend darstellen.

Durch die Planung sollen die Möglichkeiten zur Errichtung von Gebäuden für das Freizeitwohnen sowie zusätzlich für dauerhafte Wohnnutzung im Rahmen der Vorgaben von § 12 BauGB geschaffen werden (Betriebsphase). Dafür werden die wesentlichen Funktionen und Eigenschaften des Bodens verloren gehen, womit erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden sind. Auf § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist nochmals hinzuweisen.

Während der Bauphase ist mit temporären Verdichtungen des Bodens durch Baumaschinen zu rechnen.

Ergebnis:

Aus der Umlagerung und Versiegelung der Böden mit baulichen Anlagen im Bereich der Ackerflächen resultiert eine allgemeine Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden und Fläche, die durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist, was aber infolge der Altplanung Nr. 5 bereits vollzogen wurde.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Der sog. Rethemer Fährsee liegt dem Deich vorgelagert südlich des Plangebietes.

⁵ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - BK 50

⁶ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Suchräume für schutzwürdige Böden

⁷ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Altlasten

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten gem. Wasserhaushaltsgesetz⁸, allerdings grenzt das Überschwemmungsgebiet der Aller südlich / südwestlich an.

Die Freiflächen weisen für die natürliche Grundwassersituation eine allgemeine Bedeutung auf.

Bewertung:

Durch die im Bereich der versiegelten Flächen verlorene Wasseraufnahmemöglichkeit des Bodens besteht die Gefahr, dass sich ein erhöhter Oberflächenabfluss auf die Vorflut einstellt (Betriebsphase). Ziel ist es daher, das auf den versiegelten Flächen und Gebäuden anfallende Oberflächenwasser örtlich zu versickern. Der Fährsee bleibt von den Planungen unberührt.

Während der Bauphase ist nicht mit darüber hinaus gehenden Beeinträchtigungen zu rechnen.

Ergebnis:

Aus der geplanten Versiegelung resultiert ein allgemeines Risiko für den Grundwasserhaushalt infolge der Versiegelungen mit Gebäuden, Nebenanlagen und Wegen.

Schutzgüter Luft und Klima

Beschreibung:

Das Plangebiet wird zum einen geprägt von weitläufigen Freiflächen der Umgebung und bereits durch die Freizeitnutzung überprägten Flächen des Bestandsplanes. Es herrscht ein Freilandklima ohne nennenswerte Belastungswirkungen. In der Umgebung des Plangebietes bestehen Vorbelastungen durch die verkehrlichen Emissionen der B 209.

Bewertung:

Das Geländeklima wird sich durch die geplante kleinflächigen Versiegelung und die damit verbundene Reduzierung der Verdunstung geringfügig verändern. Jedoch befinden sich in der unmittelbaren Umgebung weiterhin Ackerflächen und weitläufige Grünlandflächen der Allerniederung, die ihre klimatischen Funktionen beibehalten werden. Eine erhebliche Verschlechterung des Geländeklimas ist daher nicht zu erwarten. Mit der geplanten Nutzung sind keine Schadstoffeinträge verbunden (Betriebsphase). Während der Bauphase ist mit temporären Immissionen von Baufahrzeugen zu rechnen.

Ergebnis:

In der Umweltprüfung kann aufgrund der nicht zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen auf weitergehende Untersuchungen verzichtet werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Plangebiet wird bereits derzeit durch den Betrieb des Campingplatzes bzw. der vorhandenen Freizeitnutzungen geprägt. Das Plangebiet selbst stellt sich als Ackerfläche von allgemeiner Bedeutung dar. Der vorhandene Hochwasserdeich gegenüber der Allerniederung schirmt das Plangebiet wirksam ab. Richtung Osten grenzt die Bestandsnutzung an. Richtung Westen grenzen Gehölze an, die das Plangebiet abschirmen. Nach Norden grenzen weitere Ackerflächen an.

Im Landschaftsrahmenplan wird das Plangebiet als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt.

⁸ https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/

Bewertung:

Insgesamt hat das Plangebiet eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild, resultierend aus dem Zusammenwirken der vielfältigen Strukturen der Umgebung und vor allem der Alleeniederung. Die Höhenentwicklung der zu erwartenden baulichen Anlagen wird 5,50 m begrenzt. Es wird eine umlaufende Eingründung festgesetzt.

Während der Bauphase ist mit temporären Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Landschaft sowie der örtlichen Lage (Deich, Höhenbegrenzung) sowie der Minderungsmaßnahmen (Eingrünung) verbleibt für das Schutzgut Landschaft keine erhebliche Beeinträchtigung.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter**Beschreibung:**

Die Planungen liegen unmittelbar benachbart zu einem Urnengräberfeld, das beim Ausbaggern des benachbarten Kleingewässers entdeckt wurde.

Bewertung:

Daher ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es daher erforderlich, den Erdarbeiten Ausgrabungen voranzustellen, durch die die archäologischen Überreste dokumentiert, ausgegraben und geborgen werden.

Ergebnis:

Aus denkmalfachlicher Sicht ist es daher erforderlich, den Erdarbeiten Ausgrabungen voranzustellen, durch die die archäologischen Überreste dokumentiert, ausgegraben und geborgen werden. Die archäologischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Hierfür kann eine archäologische Grabungsfirma herangezogen werden, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt.

Wechselwirkungen**Beschreibung / Bewertung:**

Die Schutzgüter stehen in einem stark vernetzten und komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Hierbei beeinflussen sie sich in unterschiedlichem Maß.

Ergebnis:

Aus komplexen Wechselwirkungen resultieren keine nachteiligen Umweltauswirkungen, welche über die bereits im Rahmen der Schutzgüter beschriebenen Wechselwirkungen und der Erhaltungsziele und den Schutzzweck des Natura-2000-Gebietes hinausgehen.

10.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 Nr. 2b aa bis hh zum BauGB

Im Folgenden werden die möglichen erheblichen Auswirkungen gemäß der Prüfkriterien bei Durchführung der Planung, auch während der Bau- und Betriebsphase beschrieben.

- aa.)** Es ist mit Versiegelungen und Bodenbewegungen durch die Errichtung von baulichen Anlagen zu rechnen.
- bb.)** Natürliche Ressourcen werden durch den Bau neuer baulicher Anlagen in Anspruch genommen. Hier sind Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zu erwarten. Durch die bestehende Rechtslage und die überwiegende Inanspruchnahme von ökologisch geringwertigen Ackerflächen ist nicht mit erheblichen Auswir-

kungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen. Die Auswirkungen sind bis zu einem Rückbau der baulichen Anlagen nicht reversibel.

- cc.)** Angesichts des Vorhabenbezugs können konkrete Aussagen zur Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung getroffen werden. Durch die derzeit geplante Nutzung als Freizeitwohnanlage sind keine problematischen Emissionen zu erwarten.
- dd.)** Angesichts des Vorhabenbezugs kann die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung verlässlich beurteilt werden. Die geplante Nutzung als Freizeitwohnanlage lässt auf keine Rückschlüsse auf problematische Abfälle schließen.
- ee.)** Das Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (durch z.B. Unfälle oder Katastrophen) ist nach derzeitigem Kenntnisstand als gering zu betrachten. Das Risiko für das kulturelle Erbe wird durch einen Hinweis auf die Meldepflicht bei Bodenfunden sowie die vorweg geschaltete Prospektion minimiert. Unfälle und Katastrophen sind, unter Annahme der Nutzung als Freizeitwohnanlage als gering zu erachten.
- ff.)** Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz, jedoch grenzt ein FFH-Gebiet unmittelbar an. Der zum Hochwasserschutz angelegte Wall sichert eine hinreichende Abgrenzung gegenüber der geplanten Nutzung. Es sind dadurch keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Darüber hinaus sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine bestehenden Umweltprobleme oder kumulierende Vorhaben in der näheren Umgebung bekannt, abgesehen von der bestehenden Platzanlage (B-Plan Nr. 1). Jedoch gilt auch hier, dass der Hochwasserwall hinreichend Abschirmung bietet. Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
- gg.)** Die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Treibhausgasemissionen) sind als gering zu beschreiben. Gegenüber dem Ursprungsplan erhöht sich die Versiegelung nicht. Die angrenzende Wasserfläche sowie die umgebenden Grünflächen werden als strukturprägende Elemente erhalten, so dass insgesamt planbedingt keine erheblichen Auswirkungen auf das kleinräumige und erst recht nicht das großräumige Klima festzustellen sind.
- hh.)** Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass die eingesetzten Stoffe für den Bau- und Betrieb der zukünftigen Nutzungen dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Eine Prüfung kann konkret erst auf Ebene des Bauantragsverfahrens erfolgen.

10.7 Artenschutzrechtliche Belange

Die Planung ausschließende, artenschutzrechtlich nach § 44 BNatSchG begründete Rahmenbedingungen sind nicht zu erwarten. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Flächen ein Lebensraumpotenzial auch für geschützte Arten bieten. Vornehmlich zu nennen sind Arten bodenbrütender Vögel, z.B. die nach Rote Liste Kategorie 3 geschützte Feldlerche.

Jedoch wirken umseitig Störfaktoren auf das Plangebiet ein, im Osten die Bebauung der bestehenden Campingplatzanlage mit davon ausgehenden Störfaktoren (Lärm, Licht, Verkehr), im Westen die Gehölze im Umfeld der dortigen Wasserfläche, die für potentielle Feinde etwaiger Bodenbrüter einen guten Ausguck / Ansitz bieten. Die Offenfläche beträgt in der

West-Ost-Ausdehnung ca. 200 m. Die recht geringe Größe des Plangebietes lässt daher erwarten, dass Störungen das gesamte Gebiet betreffen.

Die Umgebungsnutzungen reduzieren die Eignung des Plangebietes als Brutgebiet und Lebensraum somit erheblich. Speziell mit Blick auf die Feldlerche, die weithin offene Flächen bevorzugt, die Fressfeinden keinen Schutz bieten, führen vor allem die Gehölze zu einer erheblichen Einschränkung der Habitateignung.

Festzustellen ist somit, dass kein relevantes Lebensraumpotenzial für Offenlandbrüter besteht, ebenso wenig ist ein Lebensraumpotenzial für andere geschützte Arten erkennbar.

Das heißt nicht, dass nicht vereinzelt geschützte Arten das Plangebiet zum Zweck der Nahrungsaufnahme aufsuchen können.

Das Gutachterbüro Abia, Neustadt, wurde mit einer Erhebung und Bewertung der Lebensraumpotentiale beauftragt. Stand 20. KW führt der Gutachter aus, dass das Plangebiet von einer Vielzahl von Vogelarten als Nahrungshabitat genutzt wird, dass aber bisher kein Brutstandort vorgefunden wurde. Nordöstlich des Plangebietes, auf den dortigen Ackerflächen, liegt Lebensraumpotenzial für einen Feldlerchenbrutstandort vor. In der letzten Begehung am 07.05.2020 wurde dort kein Brutpaar angetroffen. Die Überprüfung wird fortgesetzt bis Juni. Die Gemeinde geht derzeit davon aus, dass sich die bisherigen Ergebnisse bestätigen.

Aktuell festzustellen ist somit, dass im Plangebiet selbst kein relevantes Lebensraumpotenzial für Offenlandbrüter besteht, ebenso wenig wie ein Lebensraumpotenzial für andere geschützte Arten, dass aber angrenzende Flächen näher und weiter mit betrachtet werden müssen, um spätestens zum Satzungsbeschluss zu einer abschließenden Bewertung zu kommen.

10.8 Vermeidung / Minderung während der Bau- und Betriebsphase

Die Umsetzung der Planung vollzieht sich in einem Bereich, der Störungen für Anlieger als relativ gering bzw. räumlich eng begrenzt erscheinen lässt. Mögliche Auswirkungen auf das FFH-Gebiet werden durch den zwischen künftiger Baustelle und FFH-Gebiet gelegenen Wall erheblich gemindert.

Unbenommen der künftigen bereichsweisen Zulässigkeit von Dauerwohnnutzung bleibt das Maß der baulichen Nutzung zurückhaltend und bewegt sich im Rahmen der vormaligen Erholungsnutzung.

Mit der Berücksichtigung der Belange des Deichschutzes im Süden werden auch im Betrieb hinreichende Abstände zum FFH-Gebiet sichergestellt und Störwirkungen minimiert.

Es wird eine örtliche Versickerung des Oberflächenwassers festgesetzt.

10.9 Bilanzierung

Der nunmehr vollständig aufgehobene Bebauungsplan Nr. 5 nahm eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vor und setzte daraufhin Maßnahmen zum Ausgleich fest, zum einen im Geltungsbereich, zum anderen außerhalb im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1. Zugrunde gelegt wurden die folgenden vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie, NLÖ, Hannover, herausgegebenen Veröffentlichungen:

- „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Stand 1/94)

- Olaf v. Drachenfels (Bearb.), „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Stand IX/94).

Da das genannte Modell nicht mehr anerkannt wird, erfolgt eine Überprüfung des Eingriffs anhand des sog. Städtetagsmodells (Stand 2013):

Die der Deichverteidigung dienenden Fahrwege von ca. 1.000 m² werden dabei als „eingriffsneutral“ nicht mit betrachtet. Ebenso wenig die dem Deich hinterliegende private Grünfläche „Abstandsgrün“.

Ausgangsbewertung analog B-Plan Nr. 5:

Eingriffsfläche: Sandacker, AS, 38.000 m², 1 Wertpunkt / m² = 38.000 WP

Planungssituation:

Versiegelung, X, Gebäude plus Nebenlagen / Garagen:

7.600 m² x 1,5 = 11.400, 0 Wertpunkte / m² = 0 WP

Versiegelung Fahrwege, wasserdurchlässig:

5.000 m², 0,5 Wertpunkte / m² = 2.500 WP

Bepflanzung gemäß textl. Festsetzungen:

- Rahmenpflanzungen:

Nordkante 4x190=760 m², Ost- und Westkante 4x370=1480 m²; Summe: ca. 2.240 m²

- Zentrale Grünfläche:

ca. 850 m², davon 50% anrechnungsfähig: ca. 420 m²

- Standplatzbezogenes Trenngrün:

ca. 750 lfdm, somit 750 m², davon 50% anrechnungsfähig: ca. 370 m²

Summe Bepflanzungen: 3.000 m², 3 Wertpunkte / m² = 9.000 WP

Restflächen, GRA, ER, BZ, TF etc.

38.000 – 11.400 – 5.000 – 3.000 = 18.600 m², 1 Wertpunkt / m² = 18.600 WP

Summe Wertpunkte im Geltungsbereich: 30.100 WP

Es fehlen mithin 7.900 Wertpunkte gemäß Modell des Nds. Städtetags.

Dem gegenüber zu stellen ist jedoch eine bereits im Zuge des Bebauungsplans Nr. 5 geforderte und zwischenzeitlich durchgeführt Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs:

Siehe hierzu Anlage 3 zu dieser Begründung. Die in Rede stehende Aufwertungsfläche umfasst über 4.800 m². Die technisch geprägten Teiche und ihre Umgebung wurden in einen naturnahen Zustand zurückversetzt. Als anrechnungsfähige Aufwertungsfläche wurden seinerzeit 3.000 m² angesetzt, vgl. Ausführungen in Anlage 3. Zwischenzeitlich hat sich eine Biotopqualität eingestellt, die eine Aufwertung gegenüber dem seinerzeitigen Ausgangszustand von 2 Wertpunkten / m² realistisch erscheinen lässt, so dass damit zusätzlich mindestens 6.000 WP erzielt werden konnten.

Die Gemeinde Böhme geht davon aus, dass sich infolge der Nutzungsextensivierung auch die seinerzeit rechnerisch nicht einbezogenen Randflächen von 1.800 m² weiter entwickelt haben und eine Aufwertung in Höhe einer Wertstufe angesetzt werden kann, so dass in der Gesamtbetrachtung der Eingriff auch unter den aktuellen Rahmenbedingungen / nach aktueller Methodik als nahezu ausgeglichen angesehen werden kann. § 1a (3) Satz 6 BauGB kann insofern zur Anwendung kommen. Weitergehender Maßnahmen zur Kompensation bedarf es nicht.

10.10 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Behandlung von Standortalternativen bzw. unterschiedliche Flächeninanspruchnahmen sind durch dieses Verfahren nicht zu leisten. Der Standort ist bereits innerhalb des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rethem (Aller) als Erweiterungsfläche dargestellt. Zudem verbietet sich ein anderer Standort auch aus wirtschaftlichen Überlegungen hinsichtlich eines gemeinsamen Betriebs und der gemeinsamen Nutzung infrastruktureller Einrichtungen mit der bestehenden Anlage.

Auch gebietsintern drängen sich anderweitige Lösungsmöglichkeiten angesichts der Zielsetzungen einerseits und der Vorgaben des Altplans (vgl. VEP) andererseits nicht auf.

10.11 Technische Verfahren, Regelwerke, Kenntnislücken

Die angewendeten Verfahren entsprechen dem Stand der Technik. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzung sind im Umweltbericht überprüft worden, sodass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplanes vorliegen.

Die Kontrolle der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die bei der Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten sind, sollte durch die Stadt Rethem (Aller) erfolgen (Monitoring), um möglichst frühzeitig unvorhergesehene negative Auswirkungen zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen zu ergreifen.

10.12 Allg. verständliche Zusammenfassung

Lage des Gebietes

Der Geltungsbereich, Teilfläche A, entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 und befindet sich unmittelbar westlich der bestehenden Campingplatzanlage, im Norden begrenzt durch einen Wirtschaftsweg, im Süden durch den Hochwasserdeich der Aller. Die Größe beträgt ca. 4 ha.

Teilfläche B umfasst vornehmlich Flächen der Straßenparzelle der B 209. Die Größe beträgt ca. 0,5 ha.

Ziele der Planung

Unter der Prämisse, dass der Bebauungsplan Nr. 1 (Bestandsgebiet) und der Bebauungsplan Nr. 5 (Erweiterung) zusammenfassend als ein Erholungsgebiet betrachtet werden, soll dessen westlicher Teil, nämlich der Geltungsbereich des bisher noch unbebauten Bebauungsplans Nr. 5, überwiegend vorhabenbezogen für Wohnnutzung eröffnet werden.

Der Bebauungsplan Nr. 5 ist daher aufzuheben und es ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB neu aufzustellen, in dem konkrete (vorhabenbezogene) Anforderungen an die Wohnnutzung definiert werden.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die Belange angrenzender Schutzgebiete wurden geprüft. Erhebliche Auswirkungen sind nicht erkennbar. Maßgeblich für die Beurteilung ist dabei auch das durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 bereits geschaffene Baurecht.

Artenschutz:

Gemäß aktuellem Stand der fachgutachterlichen Aussagen sind artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen nicht zu besorgen.

Planungsalternativen

Eine Behandlung von Standortalternativen bzw. unterschiedliche Flächeninanspruchnahmen sind durch dieses Verfahren nicht zu leisten. Der Standort ist bereits innerhalb des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rethem (Aller) als Erweiterungsfläche dargestellt und baurechtlich überplant. Alternativflächen bestehen nicht.

11 Quellenangaben

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)
- Regionales Raumordnungsprogramm, Entwurf (2015)
- Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rethem
- NIBIS Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS, 2019
- Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2019
- Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Nds. Städtetag (2013)

Teil D: Abwägung und Beschluss der Begründung

12 Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung:

NN

Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung mit Anlagen wurde vom Rat der Gemeinde Böhme in seiner Sitzung am beschlossen.

Böhme, den . .2020

L. S.

Bürgermeister