

## **Zusammenfassende Erklärung**

**gem. § 10 (4) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 8a „Erholungspark Spadener See“**

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wasserskianlage sowie für die Erweiterung der Freizeit und Erholungsnutzungen im Bereich Spadener See zu schaffen, hat die Gemeinde Schiffdorf den Bebauungsplan Nr. 8a aufgestellt. Wesentlicher Inhalt dieses Bebauungsplanes sind die Festsetzungen von folgenden Sondergebieten:

- Ferienhausgebiet (rd. 1,6 ha),
- Campingplatzgebiete (rd. 1,7 ha),
- Wassersportzentrum (rd. 0,8 ha).

Die Sondergebiet SO Ferien sowie die beiden Sondergebiete SO Camp 1 + 2 Ferienhaus wurden aus dem Vorhabenbezug ausgeklammert. Dieser Bereich wird als so genannter Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Für die geplante Wasserskianlage (Wasserfläche mit Zweckbestimmung Wasserskianlage) sowie für den übrigen Geltungsbereich wird ein Vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt.

Für die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung sowie der Umweltauswirkungen wurden folgende Unterlagen herangezogen:

- Faunistischer Fachbeitrag (Meyer & Rahmel, 2006)
- Erster Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 8A der Gemeinde Schiffdorf, (Grontmji 2009) (insbes. Erfassung der Biototypen 2004).
- Vegetationskundliche und avifaunistische Bestandserfassung am Spadener See 2017, Irene + Werner Eickhorst (Limosa) & Raimund Kesel + Bernd Küver (ecosurvey), August 2017.
- Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 8a „Erholungspark Spadener See“ SHP Ingenieure, Plaza de Rosalia 1, Hannover, 4.2018.

Durch die Ausweisung der Bauflächen, Verkehrsflächen, Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden die Schutzgüter Mensch, Pflanzen- und Tierwelt, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft in unterschiedlichem Maße berührt.

Für das Schutzgut Mensch können durch Baumaßnahmen Beeinträchtigungen der ruhigen Erholungsnutzung verursacht werden, diese bleiben allerdings auf die Bauphase beschränkt und werden daher als nicht erheblich eingeschätzt. Ein begrenzter Zuwachs an Verkehrsmengen ist im Vergleich zur Vorbelastung der Straßen als geringfügig einzustufen. Eine übermäßige Erhöhung der Lärmbelastung im Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und für die Anwohner an den äußeren Erschließungsstraßen ist nicht zu erwarten.

Eine differenzierte Bewertung der bau- und anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen erfolgt nach dem „Osnabrücker Modell“ (Landkreis Osnabrück, 2016) anhand einer Gegenüberstellung der Wertstufen des Plangebietes im Bestand (Eingriffsflächenwert) und des zu erwartenden Zustandes nach Umsetzung der Planung (Restwert Eingriffsfläche). Es werden die Bereiche in die Bewertung einbezogen, in denen sich planerische Änderun-

gen ergeben. Nach Umsetzung der Planung ergibt sich ein Verlust von 39.675 Werteinheiten (Eingriffsflächenwert - Restwert der Fläche). Die überprägten Biotoptypen Pfeifengras-Birken-Moorwald, Erlenwald entwässerter Standorte, sonstiger Birken- und Kiefern-Moorwald und Eichen-Mischwald (Flächenumfang gesamt = 15.125 m<sup>2</sup>) sind darüber hinaus als Wald im Sinne des NWaldLG zu bewerten. Die Beurteilung des Eingriffs nach dem Osnabrücker Modell berücksichtigt dabei bereits die Wertigkeit von Lebensräumen für die Fauna, da Lebensräume mit einem hohen Artenpotenzial auch eine entsprechend hohe Wertstufe erhalten. Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen (Meyer & Rahmel 2006 + Limosa 2017) bestätigen diesen Ansatz.

Für das Schutzgut Boden führen Flächenversiegelungen in einem Umfang von 17.650 m<sup>2</sup> zu einer Störung der Bodenentwicklung bzw. zu einem vollständigen Funktionsverlust. Wobei mehr als die Hälfte dieser potentiell versiegelten Flächen aufgrund der Schotterauflage lediglich als „teilversiegelte“ Flächen zu betrachten ist. In den versiegelten Bereichen verringert sich ebenfalls die Grundwasserneubildungsrate. Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Situation sind nicht zu erwarten. Innerhalb des Geltungsbereiches ergeben sich durch die Überbauung von Grün- und Freiflächen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Kultur- und Sonstige Sachgüter sind von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen.

Zur Vermeidung und zur Verminderung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen berücksichtigt die Planung Abstände zur 110 KV Leitung, werden Festsetzungen zur Wegeführung, zur Eingrünung des Gebietes und zum Schutz besonders geschützter Biotope getroffen.

Zur Kompensation erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen werden in den Maßnahmenflächen zur naturschutzfachlichen Aufwertung festgesetzt (naturnahe Entwicklung von Lebensräumen und damit Erhöhung der Wertigkeit der Lebensraumfunktionen für Arten- und Lebensgemeinschaften, Förderung des natürlichen Wasser- und Bodenhaushaltes und Verbesserung des Landschaftsbildes durch Erhöhung des Struktureichtums).

Die Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation ergibt eine Aufwertung einen geringfügigen Kompensationsüberschuss.

Da von den Eingriffen Wald im Sinne des NWaldLG betroffen ist (s.o.) sind im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen gemäß § 8 (7) Satz 1 NWaldLG ebenfalls Ausgleichs- bzw. Ersatzaufforstungen vorzunehmen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt dies in einem Flächenumfang von 15.125 m<sup>2</sup>.

Unter Verweise auf die „Abwägungstabelle“ wurde in der **Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung** insbesondere folgendes angeregt:

- Es wurde seitens der Öffentlichkeit dargestellt, dass mit der Planung nicht das Wohl der Einwohner, sondern vielmehr die Einzelinteressen eines Investors verfolgt werden. In der Abwägung hierzu wurde das öffentliche Interesse vor dem Hintergrund der kommunalen Wirtschafts- und Tourismusförderung sowie angesichts der regionalplanerischen Entwicklungsaufgabe „Erholungsnutzung“ dargestellt.
- Bezüglich der kritisierten Art der Bürgerbeteiligung und der geforderten intensiveren Beteiligung wurde auf das Aufstellungsverfahren für Bebauungspläne entsprechend der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches verwiesen.

- Es wurde seitens der Öffentlichkeit dargestellt, dass der Naturschutz in der Planung unzureichend berücksichtigt wurde. Hierzu wurde in der Abwägung auf die Inhalte des Umweltberichtes mit der Abhandlung der Eingriffsregelung und auf die entsprechenden Fachgutachten verwiesen.
- Es wurde seitens der Öffentlichkeit dargestellt, dass der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde. Hierzu wurde in der Abwägung auf die Begründung verwiesen, in der dargestellt wurde wie die beabsichtigten Nutzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurden.
- Die geäußerten Befürchtungen seitens der Öffentlichkeit, dass es mit der Planrealisierung zu mehr Vandalismus sowie zu mehr Krawallen entlang der Zufahrtsstraßen käme, wurden von der Gemeinde nicht geteilt. Auf die Abwägung hierzu wird verwiesen.
- Die Hinweise seitens der Öffentlichkeit, dass einzelne Grundstücke im Plangebiet dem Realverband Spaden zugeordnet sind, wurden in der Planung aufgegriffen und entsprechend berücksichtigt.
- Es wurde seitens der Öffentlichkeit dargestellt, dass mit der Realisierung der Planung auf den Zufahrtsstraße ein übermäßiges Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Damit verbunden wären hohe Lärmbelastungen durch den Verkehr. Zudem fehle ein Verkehrskonzept. Bezüglich der Auswirkungen durch das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt, in der die Verträglichkeit der angestrebten Nutzungen in verschiedenen Szenarien dargestellt wurde.
- Bezüglich der angezweifelte Besucherzahlen wurde dargestellt, dass die Besucherzahlen aus den Ticketverkäufen einer vergleichbaren Wasserskianlage abgeleitet wurden.
- Die Thematik der Eignung der Erschließungsstraßen am östlichen Seeufer wurde in der Verkehrsuntersuchung geprüft. Die hier erörterten Verbesserungsmaßnahmen wurden in die Planung (Durchführungsvertrag) aufgenommen und in die Abwägung eingestellt.
- Bezüglich der fehlenden Straßenbeleuchtung besteht im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan kein Ausbauerfordernis.
- Bezüglich der geplanten Nutzungen (insbes. Wasserskianlage Seeterrassen) werden seitens der Öffentlichkeit übermäßige Beeinträchtigungen durch Betriebslärm befürchtet. Aufgrund der Abstände zu schützenswerten Wohnnutzungen konnte auch ohne ein Fachgutachten davon ausgegangen werden, dass von den geplanten Nutzung keine wesentlichen Störungen zu erwarten sind. Zur Abschätzung der Relevanz konnte ein Gutachten für andere Wasserskianlagen genutzt werden, wonach ab ca. 70 m Entfernung aufgezeigt werden kann, dass die Richtwerte (gemäß Sportanlagen Lärmschutzverordnung) innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten tagsüber an den Emissionspunkten eingehalten wurden. Zur Vermeidung von Störungen wurden entsprechende Nutzungsregelungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen.
- Bezüglich der befürchteten Beeinträchtigungen durch Baulärm wird dargestellt, dass Baulärm nicht gänzlich auszuschließen ist. Jedoch wird auch gesehen, dass dies lediglich durch einen zeitlich befristeten Umbau der Seeterrassen, durch die Anlage der Stellplätze (Schotterfläche einbringen), durch die Anlage der Adventure Golf Bahnen sowie durch die Aufstellung der Masten gegeben sein wird.
- Es wird seitens der Öffentlichkeit dargestellt, dass durch die geplante Bebauung der Wasserskianlage, der See zum größten Teil für andere Sportarten, wie z.B. Schwim-

men, Segeln, StandUp-Paddling unbrauchbar wird. In der Abwägung hierzu wurden nicht verkannt, dass durch die Wasserskianlage bestimmte Teile des Sees nicht mehr vollständig für das Schwimmen / Baden zur Verfügung stehen.

- Bezüglich des geforderten freier Zugang zum See, wurde auf die derzeitige Situation verwiesen. Bezüglich des neuen Badestrandes wird gegebenenfalls eine andere Lösung vorgesehen.
- Die Anregung seitens der Öffentlichkeit, den alten Wanderweg wieder einzurichten, wurde als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.
- Bezüglich der Bedenken seitens der Öffentlichkeit, die Gutachten zum Naturschutz seien unvollständig und veraltet, konnte dargestellt werden, dass das relevante Abwägungsmaterial vollständig ermittelt wurde. Auf die Abwägung zu den Punkten N1 bis N5 der Abwägungstabelle wird im Einzelnen verwiesen.
- Bezüglich der Bedeutung des Moores zur CO2 Bindung ist darauf hinzuweisen, dass insbesondere in den Moorbereichen Maßnahmen zum Schutz sowie zur Wiederherstellung dieser Biotope festgelegt wurden.
- Die Befürchtung seitens der Öffentlichkeit, dass die Anlage das Landschaftsbild übermäßig stark beeinträchtigen würde, wurde in die Abwägung eingestellt. Auch vor dem Hintergrund der Vorprägung wurden die potentiellen Veränderungen des Landschaftsbildes jedoch nicht als wesentlicher Eingriff eingestuft. Auch dienen die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen dazu die erwarteten Eingriffe zu kompensieren.
- Bezüglich der gekennzeichneten Altlast im Plangebiet wurde seitens der Öffentlichkeit angeregt ein Bodengutachten durchzuführen. Hierzu liegt eine Stellungnahme vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vor, in der darauf hingewiesen wurde, dass für diese Altablagerung eine Erkundung zu vernachlässigen ist. Auch vor dem Hintergrund, dass diese Fläche weiterhin als Parkplatzfläche genutzt werden soll, konnte sich die Gemeinde in der Abwägung dem Hinweis des Landesamtes anschließen.
- Vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet privates Gelände darstellt, wird die Befürchtung, dass bei einer Insolvenz die Nachfolgelasten bei der Gemeinde bzw. den Mitgliedern der Realverbände lägen, nicht geteilt.
- Bezüglich der bemängelten fehlenden Alternativen wurde auf die Darstellungen der Begründung hingewiesen.
- Gemäß den Darstellungen der Abwägung kann eine befürchtete Wertminderung der angrenzenden Grundstücke ausgeschlossen werden.
- Der Hinweis des Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft, wonach eine Erweiterung des Sees für eine Wasserskiübungsanlage sowie die Herstellung naturnaher Kleingewässer im Bereich der Ausgleichsmaßnahme M7 ein wasserrechtliches Verfahren erfordert, wurde in die Begründung aufgenommen.
- Seitens des Naturschutzamtes wurde auf Defizite bei den Darstellungen der Umwelt und Naturschutzbelange hingewiesen. Hierzu wurde angemerkt, dass der Umfang und Detaillierungsgrad der naturschutzfachlichen Erhebungen vor Begutachtung mit dem Naturschutzamt abgestimmt wurde. Zusammenfassend wird nach Abwägung gesehen, dass die bisher im Umweltbericht dargestellten Aussagen bezüglich der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, auch nach neuerlicher Prüfung bekräftigt werden konnten.

- Der Anregung des Naturschutzamtes, die Waldbelange konkreter einzubeziehen, wurde entsprochen. Um das ermittelte Kompensationsdefizit auszugleichen, wurde im Durchführungsvertrag vertraglich geregelt, dass eine entsprechende Fläche im Bereich des bestehenden Parkplatzes P2 aus der Parkplatznutzung herauszunehmen und als Wald zu entwickeln ist.
- Die Einschätzung des Naturschutzamtes, die Maßnahmen Flächen M3, M7 und M8 als geschützte Landschaftsbestandteile zuzuordnen, wurde nicht geteilt. Aufgrund der Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche dienen die angesprochenen Flächen einem wirtschaftlichen Zweck und sind daher gemäß §22 Abs. 4 NAGBNatSchG nicht als Ödland zu bezeichnen.
- Der Anregung des Naturschutzamtes, die Wertigkeit der Biotoptypen zu überprüfen, wurde in einzelnen Punkten entsprochen. Nach der Überarbeitung wird gesehen, dass die potentiellen Eingriffe Natur und Landschaft nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell weiterhin mit den angestrebten Kompensationsmaßnahmen rechnerisch ausgeglichen werden können.
- Der Anregung des Naturschutzamtes, die Wertigkeit des Sees zu überprüfen, wurde entsprochen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich der See auch nach Umsetzung der Maßnahme als ein für die Freizeit genutztes Abbaugewässer mit naturnahen Strukturen darstellt. Insofern ergaben sich keine zusätzlichen Kompensationsanforderungen.
- Der Anregungen der Landwirtschaftskammer, alternative Kompensationsmaßnahmen zu prüfen, wurde entsprochen. Nach Abwägung der jeweiligen Belange entschied sich die Gemeinde jedoch die Flächen M7 und M8 als Kompensationsmaßnahme zu nutzen und aus der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen.
- Der Anregung des Unterhaltungsverbandes „Geeste“, Räumstreifen entlang der Verbandsgewässer vorzusehen, wurde entsprochen. Entsprechende Hinweise wurden in die Planzeichnung aufgenommen.

### **Anderen Planungsmöglichkeiten**

Zur Steigerung der Attraktivität des Spadener Sees wurden in der Vergangenheit unterschiedliche Planungskonzepte entwickelt. Ursprünglich war der Bau von Wochenendhäusern sowie entlang des Ostufers eine umfangreiche Erweiterung des Campingplatzbetriebes vorgesehen. Diese Planungsalternative stellte einen wesentlich höheren Eingriff in die Natur und Landschaft dar und wurde im Zuge des Planverfahrens auch aufgrund eines Wechsels des Vorhabenträgers im Jahr 2009 verworfen. In der Zwischenzeit beschränkte sich die Freizeitnutzung im Wesentlichen auf dem Campingplatzbereich. Die Nutzung des Spadener Sees als Badensee ging nicht zuletzt aufgrund der maroden Infrastruktur sukzessive zurück. Insofern konnte in den letzten Jahren gut abgelesen werden, welche Entwicklung sich im Plangebiet bei der sogenannten Nullvariante einstellen wird. Insofern wurden auch bei der Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros SHP (4/2018) bezüglich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens Szenarien entwickelt, die neben der Nullvariante und dem Bau einer Wasserskianlage (Szenario 1) auch ein sukzessiver Rückgang der übrigen Nutzungen am Spadener See (Szenario 2 und 3) berücksichtigten.

Angesichts der kommunalen Interessen der Wirtschaftsförderung sowie dem regionalplanerischen Auftrag, Spaden als Erholungsort zu entwickeln, liegt ein sehr hohes öffentliches Interesse vor, die Erholungsfunktionen des Spadener Sees zu aktivieren und für breite Bevölkerungsschichten zugänglich zu machen. Insofern stellt die Nullvariante und auch die im Verkehrsgutachten angedachten Szenarien 2 und 3 (Aufgabe der Campingplatznutzung und des Badebetriebes) keine Alternative für die weitere Entwicklung des Spadener Sees dar.

**Verfassererklärung:** Die Zusammenfassende Erklärung wurde ausgearbeitet von Dipl. Ing. S. Winkenbach, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

**Verfahrensvermerk:** Die Zusammenfassende Erklärung wurde dem Bebauungsplan Nr. 8a „Erholungspark Spadener See“ beigefügt.

Schiffdorf, den 04.07.2018

gez. Wirth  
(Bürgermeister)

(L.S.)