

Bernsteinsee Grundbesitz GmbH  
Vincenz-Statz-Straße 11  
50933 Köln

2.5.11

Herr Menzel

2 42 62-26

03.05.2010

**Feriengebiet Bernsteinsee;  
Prüfergebnis Erforderlichkeit Raumordnungsverfahren  
und Landesplanerische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hinsichtlich Ihrer Planungen bzgl. des o.g. Vorhabens Feriengebiet Bernsteinsee habe ich die Raumverträglichkeit nach § 15 ROG<sup>1</sup> und § 12ff. NROG<sup>2</sup> zu prüfen. Nach Erörterung der Sachlage und Prüfung der Unterlagen habe ich für das geplante Vorhaben Feriengebiet Bernsteinsee in der Gemeinde Sassenburg, Ortschafts Stüde im Landkreis Gifhorn wie folgt entschieden:

- I. Nach Prüfung der Erforderlichkeit gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 ROG kann für das Vorhaben gemäß § 15 Abs. 1 Satz 4 ROG auf ein Raumordnungsverfahren verzichtet werden.**
- II. Das Vorhaben ist unter Berücksichtigung der festgelegten Maßgaben mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.**
- III. Die Erfordernisse der Raumordnung sind in den nachfolgenden Bauleitplan- und Genehmigungsverfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen.**
- IV. Die raumordnerische Stellungnahme gilt für das durch die Unterlagen zur Antragskonferenz am 01.04.2010 beschriebene Vorhaben. Eine wesentliche Änderung des Vorhabens erfordert erneut eine raumordnerische Prüfung.**

---

<sup>1)</sup> Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist.

<sup>2)</sup> Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung, i.D.F. vom 7. Juni 2007 (Nds. GVBl. 2007, 223)

## Maßgaben

### Siedlungsentwicklung

- Ein Dauerwohnen im Vorhabengebiet ist auszuschließen, da dies einerseits der raumordnerischen Funktionszuweisung Erholung und andererseits der Konzentration der Siedlungsentwicklung (Wohnen) auf die zentralen Orte (RROP 2008, Ziffer II 1.1.2 (2) widersprechen würde.

### Landwirtschaft

- Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen durch das Vorhaben ist in Hinblick auf RROP 2008, Ziffer III 2.1 (1) sowie § 15 Abs. 3 BNatSchG zu minimieren und nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Rechtlich gebotene Kompensationsleistungen sind so weit wie möglich auf dem Vorhabensgebiet durchzuführen. Die Erarbeitung des Kompensationskonzeptes soll in enger Abstimmung mit der Landwirtschaftskammer und Vertretern der örtlichen Landwirtschaft erfolgen.
- In enger Abstimmung mit den zuständigen Forstbehörden sind zur Minimierung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen auch Kompensationsmöglichkeiten im Wald zu prüfen.
- In Anwendung des RROP 2008, Ziffer III 2.1 (1) und (7) sind die Folgen der Eingriffe in landwirtschaftliche Strukturen (u.a. Wirtschaftswege, Beregnungsanlagen und -brunnen) unter Beteiligung der Landwirtschaftskammer und des Landvolkes zu minimieren. Die Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Nutzflächen ist zu gewährleisten.

### Wald

- Die durch das Vorhaben Inanspruch genommenen Waldflächen sind zu bezeichnen und in ihren Waldfunktionen zu beschreiben.
- Die Inanspruchnahme von Wald durch das Vorhaben ist nach § 8 Abs. 4 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) mindestens im gleichen Flächenumfang zu kompensieren. Hierbei sind die Regelungen des § 15 Abs. 3 BNatSchG zu berücksichtigen.

### Wohnen, Industrie, Gewerbe und Sondernutzungen / Schutzgut Mensch

- Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens nach Bundesimmissionsschutzrecht ist darzulegen, dass vom Vorhaben keine Beeinträchtigungen durch Freizeitlärm auf die angrenzenden Wohngebiete der Ortslage Stüde ausgehen. Gegebenenfalls sind erforderliche Maßnahmen zum Schutz vor Lärm festzulegen.
- Die bauliche Entwicklung im Feriengebiet Bernsteinsee ist auf die als Grundsatz der Raumordnung festgelegte Erholungsfunktionen abzustellen.
- Die bauliche Entwicklung im Feriengebiet Bernsteinsee ist auf die als Ziel festgelegte sportliche Nutzung in der Regional bedeutsamen Sportanlage Segelflugplatz in Bestand und Entwicklung abzustellen.

### Verkehr

- Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens ist mit der zuständigen Straßenbehörde des Landkreises Gifhorn abzustimmen. Die Erschließung des Ferienparks über land- bzw. forstwirtschaftliche Wege oder vom angrenzenden Rand der Ortslage Stüde („Heudamm“, „Im Hägen“) ist zu vermeiden.

- Der östlich an das Vorhabengebiet angrenzende und im RROP 2008 als Vorranggebiet Regional bedeutsame Sportanlage festgelegte Segelflugplatz ist in seiner Funktionsfähigkeit zu erhalten.

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume

- In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn sind die in der Stellungnahme der KONU vom 18.03.2010 ergänzt durch die Stellungnahme des NABU – KV Gifhorn vom 01.04.20110 aufgezeigten Defizite in der vom Vorhabenträger vorgelegten UVS auszuräumen. Dies gilt insbesondere in Hinsicht auf die artenschutzrechtlichen Anforderungen in Bezug zu Brutvögeln, Fledermäusen, Reptilien und Amphibien.
- Der nicht auf der Vorhabenfläche mögliche Ausgleich für betroffene Offenland-Arten ist aufzuzeigen. Geeignete Kompensationen sind zu benennen. Auf Aufforstungen ist hierfür als Maßnahme für mögliche Kompensation abzusehen.

### **Begründung**

#### **1. Beschreibung des Vorhabens**

Die Bernsteinseegrundbesitz GmbH beabsichtigt das bestehende Freizeit- und Erholungszentrum Bernsteinsee im Landkreis Gifhorn, Gemeinde Sassenburg, Gemarkung Stüde sowohl in technischer als auch in organisatorischer Hinsicht den heutigen Bedürfnissen und Erfordernissen anzupassen. Das bestehende Areal von 90 ha soll hierzu an der Nordseite um ca. 10 ha und an der Süd-Westseite um ca. 8 ha erweitert werden. Hierfür werden im Rahmen des Vorhabens ca. 5 ha landwirtschaftlich und 3 ha forstwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Im Rahmen dieser Erweiterungen und Umnutzungen verringert sich der Abstand zur Gemarkung Stüde. Zudem ändert sich die verkehrliche Erschließung und durch die räumliche Nähe sowie bauliche Entwicklung sind gegebenenfalls Wirkungen auf den Segelflugplatz möglich.

Parallel zur raumordnerischen Prüfung hat die Gemeinde Sassenburg auf Wunsch der Vorhabenträgerin für das Vorhaben ein Bauleitplanverfahren eingeleitet.

#### **2. Rechtlicher Sachverhalt**

Gemäß § 1 Nr. 15 Raumordnungsverordnung (RoV) ist für ein Ferienhausgebiet von dieser Größe die Raumverträglichkeit durch ein Raumordnungsverfahren (ROV) gemäß § 15 ff. ROG und §§ 12ff. NROG festzustellen. Dies gilt auch für raumbedeutsame Erweiterungen und Umplanungen eines Ferienhausgebietes. In einem ROV ist zu prüfen, ob das geplante Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmt und wie das Vorhaben unter den Gesichtspunkten der Raumordnung abgestimmt oder durchgeführt werden kann. Von einem ROV kann gemäß § 15 Abs. 1 Satz 4 ROG abgesehen werden, wenn die Beurteilung der Raumverträglichkeit des Vorhabens anderweitig geprüft wird.

In Anlehnung an § 13 Abs. 3 Satz 2 NROG gilt diesbezüglich die Raumverträglichkeit insbesondere dann als gewährleistet, wenn das Vorhaben

1. räumlich und sachlich hinreichend konkreten Zielen der Raumordnung entspricht oder widerspricht,

2. den Darstellungen oder Festsetzungen eines den Zielen der Raumordnung angepassten Flächennutzungs- oder Bebauungsplans nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs entspricht oder widerspricht und sich die Zulässigkeit dieses Vorhabens nicht nach einem Planfeststellungsverfahren oder einem sonstigen Verfahren mit der Rechtswirkung der Planfeststellung für raumbedeutsame Vorhaben bestimmt oder

in einem anderen gesetzlichen Abstimmungsverfahren unter Beteiligung der Landesplanungsbehörde festgelegt worden ist.

### **3. Argumentation und Erklärung**

#### **Belange der Raumordnung**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Großraum Braunschweig 2008 legt den Bereich als Vorranggebiet Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung sowie als Regional bedeutsamen Erholungsschwerpunkt fest. Dadurch ist die Eignung der Vorhabensfläche mit der durch die Neuordnung und Weiterentwicklung als Ferienhausgebiet verfolgten Ziele als dargelegt anzusehen.

Darüber hinaus ist aber ebenfalls zu prüfen, inwieweit der Inanspruchnahme durch das Vorhaben andere im RROP 2008 festgelegte raumordnerische Erfordernisse entgegenstehen. Für den Vorhabenbereich sind das:

- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet Wald
- Vorbehaltsgebiet Erholung
- Vorbehaltsgebiet Trinkwassergewinnung

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Ortslage Stüde sind in die Prüfung weiterhin im RROP 2008 festgelegte Belange der Raum- und Siedlungsentwicklung einzustellen und die Belange für das nahe gelegene Vorranggebiet regional bedeutsame Sportanlage (Flugplatz) zu beachten.

#### **Beurteilung der Raumverträglichkeit**

Das Vorhaben nimmt durch die Umlagerung des Campingplatzes ca. 3,7 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche in Anspruch, die der Landwirtschaft entzogen werden. Nach RROP 2008, Ziffer III 2.1 (1) sind diese Flächen aufgrund ihrer vielfältigen Funktionen grundsätzlich zu sichern und zu entwickeln. Es ist folglich abzuwägen, ob der mit dem Vorhaben verbundene Flächenverlust mit diesen Grundsätzen zu vereinbaren ist. Im Großraum Braunschweig sind 227.632 ha Ackerfläche in Bewirtschaftung (Stand 2003).<sup>3)</sup> In Anbetracht der durch das Vorhaben zu erwartenden positiven regionalwirtschaftlichen Effekte und der durch § 4 Abs. 2 ROG eingeräumten Möglichkeit der Abwägung eines Grundsatzes der Raumordnung, ist festzustellen, dass im regionalen Kontext durch den Verlust der Flächen unter Beachtung der Maßgaben die landwirtschaftlichen Funktionen nicht erheblich eingeschränkt werden.

Der mit dem Vorhaben verbundene Verlust von ca. 4,2 ha Wald und den damit verbundenen Funktionen ist mit den im RROP 2008, Ziffer III 2.2 (1) zum Funktionsbereich festgelegten Sicherungs- und Erhaltungsgrundsätzen angesichts der mit dem Vorhaben zu erwartenden positiven Effekte für die Regionalentwicklung zu vereinbaren.

<sup>3)</sup> RROP 2008, Begründung zu III 2.1, Tab. III-10.

Hierfür spricht, dass sich der Waldverlust im regionalen Kontext in einem sehr geringen Umfang bewegt und die in Anspruch genommenen Wälder sich aus standortfremden sowie nicht einheimischen Gehölzen zusammensetzen. Die auf Grundlage der Waldfunktionskarte im RROP 2008 festgelegten besonderen Waldfunktionen sichern Klimaschutzfunktionen der Stufe II des in Anspruch genommenen Waldbereichs. Diese Waldgebiete sind aus Klimaschutzgründen zu erhalten. Durch die waldderechtlich vorgeschriebene Ersatzkompensation in zumindest gleichem Umfang wird der Teilverlust der Waldbereiche und die damit verbundenen Funktionen vollständig kompensiert, so dass auch hier insgesamt die Verträglichkeit mit der Festlegung im RROP konstatiert werden kann.

Die im RROP 2008 raumordnerisch verankerten Belange der regionalen Erholungs- und Tourismusentwicklung gemäß RROP 2008, Ziffer III 2.4 (6) und III 2.4 (11) haben hier eine große Bedeutung und überwiegen daher grundsätzlich anderen Belangen.

Durch das Vorhaben werden Flächen in Anspruch genommen, die im RROP 2008 für die Sicherung und Entwicklung von Erholungsfunktionen festgelegt sind. Die Funktionen für die intensive Erholung durch die Bevölkerung werden nicht nachteilig beeinträchtigt. Vielmehr ist durch die Neuordnung eine Stärkung zu erwarten. Die landschaftsgebundenen Erholungsfunktionen werden in Teilbereichen im Norden und im Süden des Vorhabengebietes durch Flächenentzug oder Umnutzung beeinträchtigt. Jedoch kann festgestellt werden, dass durch die bestehenden angrenzenden Erholungsbereiche und die Planung, das westlich angrenzende Moorgebiet für die ruhige landschaftsgebundene Erholungsnutzung zu entwickeln, im regionalen Kontext eine ausreichende Kompensation gegeben ist. So kann auch hier eine Verträglichkeit mit den Festlegungen im RROP festgestellt werden.

Die im RROP 2008 getroffene Festlegung als Vorbehaltsgebiet Trinkwassergewinnung soll langfristig und vorsorglich die Grundwasservorräte vor nachteiligen Beeinträchtigungen sichern. Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen ist davon auszugehen, dass durch die geordnete Abwasser- und -entsorgung die regional bedeutsamen Trinkwasserbelange nicht beeinträchtigt werden. Gleiches gilt für die bestehende Badenutzung im Bernsteinsee.

Das Vorhaben wird sich durch die Erweiterung im Süden an den bestehenden Siedlungsrand der Ortschaft Stüde annähern. Nach den vorgelegten Unterlagen sind erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm oder Verkehr nicht zu erwarten, da das Bernsteinseegebiet einerseits ausreichend Abstand zu der Wohnbesiedlung hält und andererseits keine Erschließung vom Siedlungsrand zulässt. Da diese Aussage jedoch den derzeitigen Planungsstand widerspiegelt, ist sie durch ein schalltechnisches Gutachten zu verifizieren.

Im Rahmen der baulichen Entwicklung des Feriengebietes Bernsteinsee sind Bungalows und Wochenendhäuser in nicht unbeträchtlichem Umfang geplant. Soweit hier der Charakter einer Feriensiedlung und die rechtlichen Vorgaben für entsprechendes Bauen eingehalten werden, bestehen keine erheblichen Bedenken. Es ist allerdings sicher zu stellen, dass ein Dauerwohnen ausgeschlossen ist. Dieses widerspricht einerseits der raumordnerischen Funktionszuweisung Erholung und andererseits der Konzentration der Siedlungsentwicklung (Wohnen) auf die zentralen Orte (RROP 2008, Ziffer II 1.1.2 (2)).

Hinsichtlich des nahe gelegenen Vorranggebietes „regional bedeutsame Sportanlage (Flugplatz)“ sind z.Z. keine negativen Auswirkungen, die die Funktionen des Flugplatzes einschränken könnten, ersichtlich. Im Rahmen der weiteren Ausplanungen und des nachfolgenden Bauleitplanverfahrens ist dieser Belang der Raumordnung zu beachten. Das heißt, dass die Funktionsfähigkeit des Flugplatzes zu erhalten ist.

Auf der Antragskonferenz am 01.04.2010 wurde vom Vorhabenträger eine schon in weiten Teilen erarbeitete Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) sowie eine gutachterliche Einschätzung der möglichen Betroffenheit des angrenzenden FFH-Gebiets 315 und Vogelschutzgebietes V45 „Großes Moor bei Gifhorn“ vorgelegt. Die Unterlagen müssen nach Aussage der Gutachter in Bezug auf einzelne Artengruppen (Vögel, Amphibien, Fledermäuse) noch vervollständigt werden. Dieses soll nach Abschluss der Kartierungen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn erfolgen. Die UVS hat ergeben, dass die mit dem Vorhaben verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen wie z.B. die Bodenversiegelung in weiten Teilen zu vermeiden bzw. zu kompensieren sind.

### **Ergebnis**

Im Rahmen des gegebenen Ermessens wird unter Anwendung der entsprechenden Regelungen des ROG und NROG sowie nach Abwägung der Erfordernisse der Raumordnung und den mit dem Vorhaben zu erwartenden Wirkungen als auch in Würdigung der durch das Vorhaben zu erwartenden regionalwirtschaftlichen Effekte eine Raumverträglichkeit des Vorhabens festgestellt, sofern die formulierten Maßgaben Berücksichtigung finden. Damit ist unter Berücksichtigung der mit dieser landesplanerischen Stellungnahme festgelegten Maßgaben das Vorhaben mit den verschiedenen, im RROP 2008 festgelegten raumordnerischen Erfordernissen in Einklang zu bringen. Eine Beurteilung der Raumverträglichkeit des Vorhabens ist unter diesen Voraussetzungen hinreichend gewährleistet.

Aufgrund dieses Prüfergebnisses ist es gerechtfertigt - unter Berücksichtigung der raumordnungsrechtlich entwickelten Maßgaben - gemäß § 15 Abs. 1 Satz 4 ROG von einem Raumordnungsverfahren nach § 15 Abs. 1 Sätze 1 - 3 ROG abzusehen. Entscheidungsunterstützend ist hier im Sinne von § 13 Abs. 3 Satz 2 NROG die erfolgte positive raumordnerische Einschätzung sowie die weitere raumordnerische Prüfung im parallel begonnen Bauleitplanverfahren, in das die Untere Landesplanungsbehörde als Träger öffentlicher Belange eingebunden ist.

### **Ergänzende Hinweise**

- Im Bauleitplan- und Genehmigungsverfahren ist der Zweckverband Großraum Braunschweig als Untere Landesplanungsbehörde zu beteiligen.
- Die raumordnerischen Erfordernisse sind gemäß § 4 ROG zu beachten bzw. zu berücksichtigen.
- In Bezug zur nachfolgenden Bauleitplanung wird auf die Anwendung der Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO vom 12. März 1984), insbesondere § 2 der VO hingewiesen. Durch geeignete bauleit-

planerische Darstellungen und Festsetzungen ist sicherzustellen, dass der verfolgte Charakter einer Feriensiedlung eingehalten wird.

- In Anwendung der entsprechenden Festlegung im RROP 2008, Ziffer III 2.4 (1) sollte zum Schutz des an der Westseite des Kanals angrenzenden Natura 2000 Gebietes und zur funktionalen Einbindung des erweiterten Ferienparks Bernsteinsee in den umgebenden Naturraum ein großräumiges Erholungs- und Lenkungskonzept erstellt werden.
- Vorhabenbedingt sind geänderte Verkehre bei den Zufahrten an der K 29 zu erwarten. Erforderliche Maßnahmen hinsichtlich einer Linksabbiegespur sind Gegenstand im nachfolgenden Bauleitplanverfahren und mit der zuständigen Straßenbaubehörde des LK Gifhorn zu treffen.

### **Geltungsdauer der raumordnerischen Stellungnahme**

Die Geltungsdauer der Landesplanerischen Stellungnahme ist in Anlehnung an die Regelungen nach § 16 Abs. 3 NROG auf 5 Jahre befristet. Gemäß § 16 Abs. 3 NROG kann diese Frist im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger verlängert werden. Sofern sie nicht verlängert wird, verliert die Landesplanerische Stellungnahme mit Ablauf des 26. Mai 2015 ihre Gültigkeit. Die Frist ist gehemmt, solange ein vor Fristablauf eingeleitetes Zulassungsverfahren für das Vorhaben nicht mit einer bestandskräftigen Entscheidung abgeschlossen ist. Die festgelegte Geltungsdauer bezieht sich auf das am 29.01.2010 beantragte und auf der Antragskonferenz am 01.04.2010 vorgestellte Vorhaben.

### **Kosten**

Für die Prüfung der Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens sowie für damit verbundene Beratungsgespräche werden gemäß § 18 NROG i.V.m. § 3 Abs. 1 und 3 sowie § 14 NVwKostG Kosten erhoben. Der Kostenbescheid nach § 1 Abs. 1 ALLGO, Anlage Nr. 71.1 ist dieser Entscheidung beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen  
i. V.



Kegel

### **Anlagen**

Kostenfestsetzungsbescheid  
Verteiler