Bauleitplanung der Stadt Soltau

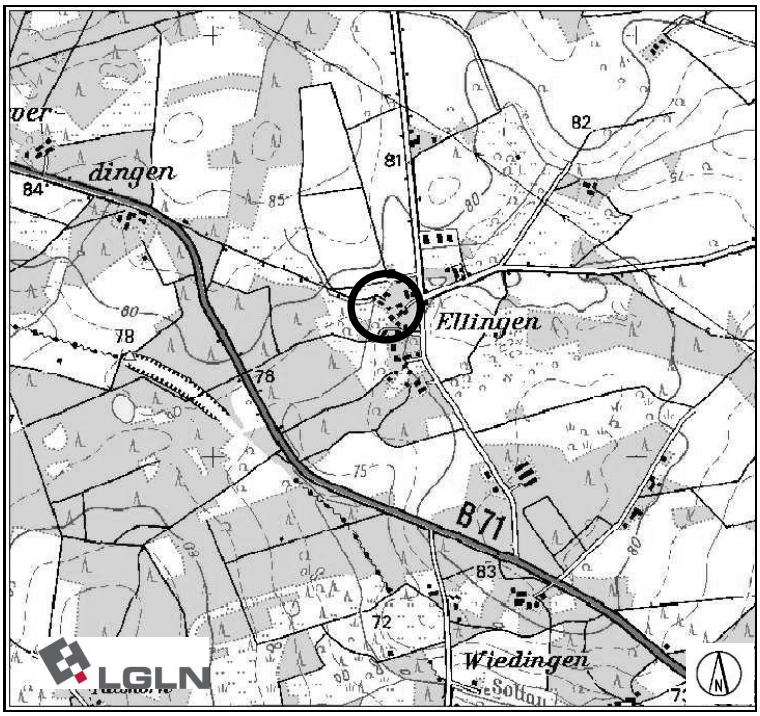
Landkreis Heidekreis

53. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Sonderbaufläche Freizeit und Fremdenverkehr Ellingen"

Begründung und Umweltbericht

(gem. §§ 5 Abs. 5 und 2 a BauGB)



Entwurf

(Stand: gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln - Seetorstr. 1a
Telefon 05751/9646744 - Telefax 05751/9646745

Gliederung

Teil I Begründung

1 Veranlassung und Verfahren 4

2 Planungsrelevante Rahmenbedingungen 5

2.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) 5

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis (Entwurf 2015) 6

2.3 Prüfung der Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen des RROPs (textlichen Teil) 9

2.4 Bergbaurechtliche Genehmigungen: Bergbauberechtigung (Konzession) Erlaubnisfeld Hamwiede 17

3 Städtebauliches Konzept 18

3.1 Städtebauliche Strukturen und Zustand des Plangebietes 18

3.2 Ziele und Zwecke der Planung 24

3.3 Beurteilung von Planalternativen 31

3.4 Verkehrsflächen 32

3.5 Belange von Natur und Landschaft 32

3.6 Altlasten und Kampfmittel 37

3.7 Klimaschutz und Klimaanpassung 37

3.8 Immissionsschutz 38

3.9 Denkmalschutz 48

4 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan 48

5 Inhalt der FNP- Änderung 48

6 Technische Infrastruktur 49

6.1 Soziale Infrastruktur und ÖPNV 49

6.2 Technische Infrastruktur 49

Teil II Umweltbericht

1 Einleitung 51

1.1 Veranlassung, Rechtslage 51

1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bebauungsplanung 51

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung 52

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 54

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen 54

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes 66

2.3 Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung) 68

2.4 Planalternativen 70

3 Zusätzliche Angaben 71

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 71

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der nachteiligen Umweltauswirkungen 72

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 72

Teil I Begründung

1 Veranlassung und Verfahren

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 14.11.2013 die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss zur 53. Änderung wurde am 14.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 10.06. bis 23.06.2014 durchgeführt. Zusätzlich führte die Stadt Soltau zwei Anliegerversammlungen (am 15.03.2016 und am 15.05.2018) durch und erläuterte dort ausführlich den jeweiligen Planungsstand.

In seiner Sitzung am ..... hat der Verwaltungsausschuss der Stadt den Beschluss zur Auslegung der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

Städtebauliches Ziel der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 53. Änderung des FNPs dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklung des bereits auf der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle „Eggershof" etablierten Veranstaltungs- und Beherbergungsbetriebes.

Gesetze und Verordnungen

Der Flächennutzungsplan wird auf der Grundlage der folgenden *Gesetze und Verordnungen* geändert:

- *Baugesetzbuch (BauGB)*

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3634).

- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzVO)*

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057).

- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*

  in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113).

- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*

  in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. September 2018 (Nds. GVBl. S. 190).

- *Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)*

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. S. 112), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Juni 2016 (Nds. GVBl. S. 97).

- *Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG*

  RdErl. d. MELV v. 05.11.2016 – 406-64002-136 (Nds. MBl. S. 1094) – VORIS 79100 –

- *Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)*

  Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

2 Planungsrelevante Rahmenbedingungen

2.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP)

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 bildet eine über das RROP hinausgehende, weitere Grundlage für die Beurteilung der raumordnerischen Belange, die jedoch unmittelbar für den Träger der Regionalplanung bindende Wirkung erzeugt.

Mit verbindlichen Aussagen zu raumbedeutsamen Nutzungen (Siedlung, Verkehrswege, Rohstoffgewinnung u.a.) und deren Entwicklungen dient das LROP dazu, die oftmals widerstreitenden wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und ökologischen Interessen an den Raum aufeinander abzustimmen. Es stellt so die planerische Konzeption für eine zukunftsfähige Landesentwicklung dar.

Im LROP 2017 ist für die Stadt Soltau ein Mittelzentrum festgelegt. Die damit verbundenen Anforderungen auch mit Blick auf die Versorgungsfunktionen werden durch die 53. Änderung des FNPs jedoch nicht tangiert, da es sich hierbei nur um die planungsrechtliche Sicherung eines im Außenbereich (§ 35 BauGB) bereits bestehenden gastronomischen Betriebes mit Beherbergung handelt. Unter Berücksichtigung der o.b. und in zulässiger Weise ausgeübten Nutzungen handelt es sich nicht um eine regionalplanerisch bedeutsame touristische Einrichtung.

Darüber hinaus werden im LROP grundsätzliche regionalplanerisch relevante Hinweise und Grundsätze für die Beanspruchung von Siedlungs- und Freiräumen getroffen. Danach sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden (LROP 2.1.01). Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (LROP 2.1.06 Satz 1).

Unter 3.1.1.01 LROP heißt es, dass die nicht durch Siedlungs- oder Verkehrsflächen in Anspruch genommenen Freiräume zur Erfüllung ihrer vielfältigen Funktionen insbesondere bei der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, dem Erhalt der Kulturlandschaften, der landschaftsgebundenen Erholung sowie der Land- und Forstwirtschaft erhalten werden sollen.

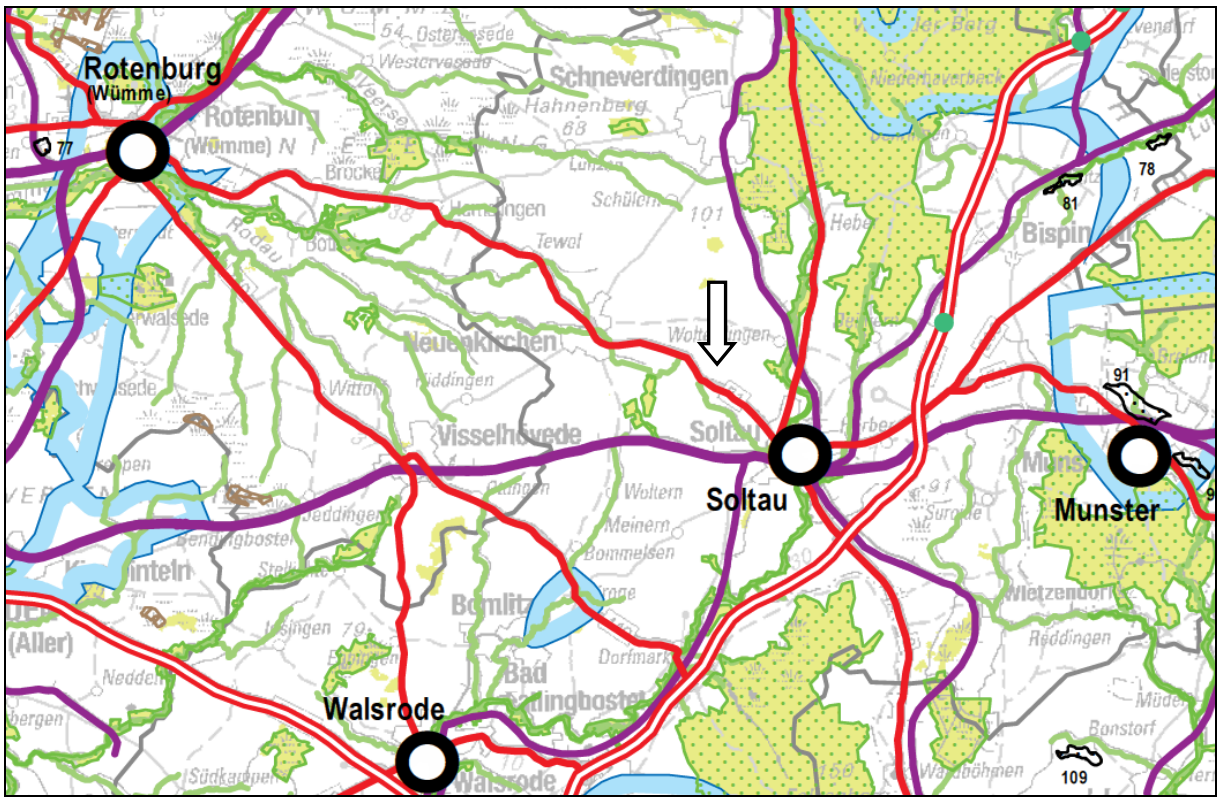
Gemäß 3.1.1.02 LROP ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren. Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen; dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Widernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden (LROP 3.1.1.04 Satz 2).

Die 53. Änderung des FNPs trägt mit Bezug auf die v.g. Ziele und Grundsätze der Landesplanung insofern den Anforderungen an eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur Rechnung, indem die sich für eine Siedlungsabrundung aufdrängenden Flächen nur in dem zur Deckung des Bedarfs erforderlichen Umfang für eine bauliche Entwicklung vorgesehen werden. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass innerhalb des Änderungsbereiches eine Baufläche geplant ist und damit zunächst einmal eine Flächenbeanspruchung verbunden ist. Diese Bauleitplanung erstreckt sich jedoch auf siedlungsnah gelegene

Flächen, die im Rahmen der bisherigen Nutzung überwiegend bereits einer Bebauung zugeführt wurden. Aufgrund der bereits baulich beanspruchten Flächen wird der Freiraumschutz im Sinne des LROPs hier jedoch nicht berührt. Es handelt sich in diesem Einzelfall zwar um die Lage innerhalb des planungsrechtlichen Außenbereiches gem. § 35 BauGB, eine natur- und landschaftsraumrelevante Freifläche, die bisher von Siedlungsaktivitäten und baulichen Nutzungen freigehalten wurde, stellen der Änderungsbereich als auch die unmittelbar umgebenden bebauten Grundstücksflächen jedoch nicht dar. Vielmehr werden bestehende Grünflächen innerhalb des Änderungsbereiches derart berücksichtigt, dass für diese bisher baulich unbeanspruchten Flächen eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „hofnahe Parkanlage" dargestellt wird.

Die Anforderungen des LROP an die Inanspruchnahme von Freiräumen ist auch mit Blick darauf zu relativieren, ob es sich bei der geplanten Bodennutzung um eine den Freiraum absolut und uneingeschränkt konkurrierende Nutzung handelt. Auch dies ist hier nicht der Fall, da der Ort Ellingen als auch die Flächen des Änderungsbereiches, die für die Bauflächendarstellung vorgesehen sind, bereits siedlungsstrukturell erheblich vorbelastet sind. Insofern erscheint es aus der Sicht der Stadt Soltau maßvoll, dass etwa der Aspekt des reinen Freiraumschutzes in diesem Einzelfall zurückgestellt werden kann.

Abb.: Auszug aus dem LROP 2017 (Die Lage des Plangebietes ist mit einem Pfeil gekennzeichnet)



2.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis (Entwurf 2015)

Um die städtebauliche Bedeutung der mit der 53. Änderung der Flächennutzungsplanes betroffenen gastronomischen Nutzung mit Beherbergungsbetrieb auch mit Blick auf die regionalplanerische Relevanz zu beschreiben, wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf das Kapitel 3.1 „Städtebauliche Strukturen und Zustand des Plangebietes" mit den darin abgebildeten Übersichtsplänen hingewiesen.

Für den Landkreis Heidekreis erfolgt aktuell die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP 2015). Das Beteiligungsverfahren gemäß § 10 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 3 Abs. 2 und 3 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG) für den Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis (RROP 2015) ist bereits erfolgt.

Der Entwurf 2015 des RROPs für den Landkreis Heidekreis setzt sich zusammen aus der „Beschreibenden Darstellung", der „Zeichnerischen Darstellung", der Begründung und dem Umweltbericht.

Durch den Beschluss des Kreistages sind für den Landkreis Heidekreis in dem RROP Entwurf 2015 in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung festgelegt. Diese sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten. Nach § 4 Abs. 1 ROG sind Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessenentscheidungen zu berücksichtigen.

Nachfolgend werden die maßgeblichen allgemeinen und auf das Plangebiet bezogenen Vorgaben des Entwurfes des RROPs 2015 dargelegt.

Zeichnerische Darstellungen des RROPs (Entwurf 2015)

Das Mittelzentrum Soltau ist Standort mit den Schwerpunkten „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten", „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten" sowie Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Tourismus". Ferner ist Soltau als "Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt" dargestellt.

Die südwestlich von Ellingen verlaufende Bundesstraße B 71, die Ellingen mit Soltau und der nordwestlich angrenzenden Gemeinde Neuenkirchen und daran sich anschließenden weiteren überörtlichen Zielen verbindet, wird als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt. Weitere, das Vorhaben betreffende Aussagen auf Ebene der Regionalen Raumordnung werden im RROP nicht getroffen.

In der Entwurfsfassung 2015 des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Heidekreis, die als ein in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung in die bauleitplanerische Abwägung einfließt, werden für den Siedlungsbereich Ellingen Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials sowie Vorbehaltsgebiete Wald dargestellt. Südöstlich beginnt ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft in Verbindung mit einem Vorbehaltsgebiet Erholung, welche sich in westliche, südliche und nördliche Richtung fortsetzen. Östlich von Ellingen finden sich ebenfalls Ausläufer eines Vorbehaltsgebietes Erholung. Ellingen liegt innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung.

Der Änderungsbereich selbst wird als Teil eines wesentlich größeren Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials dargestellt. Tatsächlich findet im Änderungsbereich diese Nutzung nicht statt. Im südöstlichen Bereich wird zudem entlang der Grenze des Änderungsbereiches ein Vorbehaltsgebiet Wald dargestellt.

Im Einzelnen stellt sich die Betroffenheit der o.g. Vorbehaltsgebiete durch die Planung wie folgt dar:

- Das Plangebiet liegt im Außenbereich und ist in diesem Zusammenhang auch nicht dem durch Bauflächen im FNP dargestellten Siedlungszusammenhang bzw. der siedlungsbezogenen Realnutzung zugeordnet.
- Für den Änderungsbereich ist ein **Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft**, aufgrund hohen Ertragspotenzials, dargestellt. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Vorbehaltsgebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Die hier in Rede stehende Änderung des FNPs führt nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Nutzflä-

chen. Die im Änderungsbereich gelegenen Flächen weisen bereits eine Bebauung in Form einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle auf, die im Rahmen der Folgenutzung einer anderen Nutzungsart in Form eines gastronomischen Betriebes zugeführt wurde. Die weiteren im Änderungsbereich gelegenen Flächen stellen sich als dem v.g. Betrieb zugehörige Grünflächen in Form einer Parkanlage dar. Die Flächen stehen somit bereits aufgrund ihrer vorhandenen Nutzungsstrukturen nicht für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung zur Verfügung und werden im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung dem o.g. Vorbehaltsgebiet auch nicht entzogen.

Für eine erhebliche Beeinträchtigung der Vorsorgegebiete für Landwirtschaft werden keine landwirtschaftlichen Produktionsflächen beansprucht. Die Bauleitplanung zielt nur auf die bereits baulich geprägte Nutzung mit den Gebäuden und den zugeordneten Frei- und Aktivitätsflächen ab, die als Sonderbauflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Freizeit und Fremdenverkehr" dargestellt werden sollen.

- Westlich des Änderungsbereiches befindet sich ein **Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft** in Kombination mit einem **Vorbehaltsgebiet Erholung**. Die hier in Rede stehende Änderung des FNPs führt nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der umgebenden landschaftlichen Vielfalt, Eigenart und Schönheit und auch nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der kultur- und naturgeschichtlichen Bedeutung und berührt auch nicht die aktuelle und potentielle Bedeutung für die Naherholung, die Freizeitgestaltung und den Fremdenverkehr. Die planungsrechtliche Sicherung und die angemessene Weiterentwicklung der bereits seit vielen Jahrzehnten bestehenden und sich überwiegend auf den regionalen Einzugsbereich konzentrierenden Ausflugsgastronomie mit Beherbergung berücksichtigt durch die traditionelle bauliche Gestaltung, die Erhaltung der für den Kulturraum traditionellen und prägenden landwirtschaftlichen Charakteristik und die nur sehr maßvolle Beanspruchung der dem Betriebsgelände zugeordneten Frei- und Aktivitätsflächen sowie der Stellflächen zur Ordnung des ruhenden Verkehrs die regionalplanerisch im RROP festgelegten Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft sowie Erholung.

  Ferner gehen von der Ausübung dieser Nutzungen auch keine die Landschaft oder deren Erholungseignung erheblich beeinträchtigende Emissionen aus. Vielmehr leistet die bestehende Ausflugsgastronomie mit Beherbergung und Veranstaltungsmöglichkeiten einen Beitrag zur Sicherung der allgemeinen Erholungs- bzw. Naherholungsinfrastruktur, auch mit Blick auf die Vernetzung mit anderen regionalen Freizeit- und Erholungszielen (z.B. innerhalb der Leader-Region Hohe Heide). Den regionalplanerischen Vorsorgezielen kann durch diese Flächennutzungsplanänderung entsprochen werden.

- Ferner finden sich im Siedlungsabschnitt Ellingen straßenbegleitend im Norden und Süden **Vorbehaltsgebiete Wald**.

  Das Vorbehaltsgebiet Wald wird durch die 53. Änderung über das bereits baurechtlich zugelassene Maß hinaus jedoch nicht erheblich beeinträchtigt.

- Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einem Bereich, der im RROP als **Vorranggebiet Trinkwassergewinnung** dargestellt ist. Die Darstellung resultiert aus der Sicherung der Trinkwasserversorgung, die teilweise auch über den Versorgungsbereich des Heidekreises hinausgeht und die benachbarten Ballungsräume Hamburg und Hannover erreicht. Zur dauerhaften Sicherung der Trinkwasservorkommen wurde durch Verordnung vom 6.12.1992 das Wasserschutzgebiet Schüttenbusch erlassen. Beeinträchtigungen in Folge der Realisierung der hier in Rede stehenden FNP-Änderung sind jedoch nicht ableitbar.

  Das gesamte Plangebiet der 53. Änderung des FNPs liegt im Wasserschutzgebiet Soltau Schüttenbusch, Schutzzone III B. Die in der Wasserschutzgebiets-Verordnung (WSG-VO)

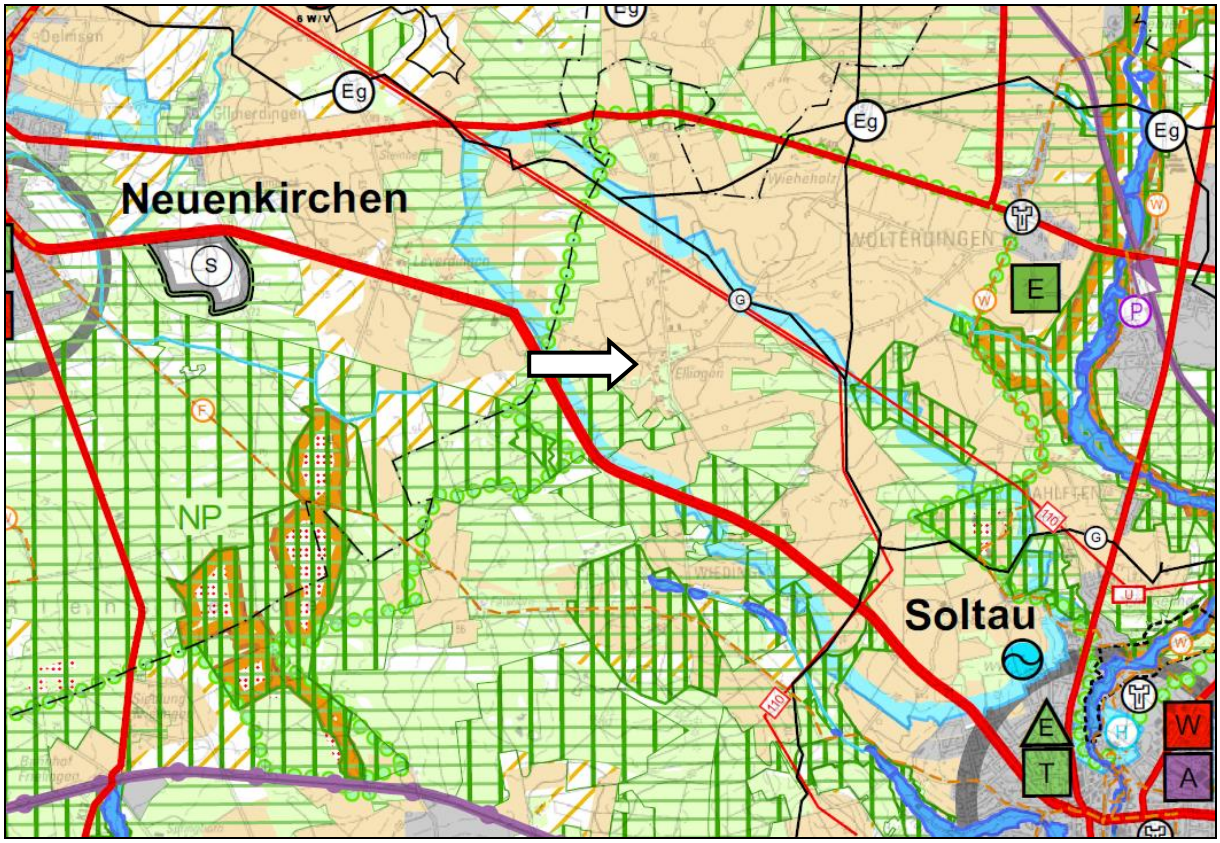
1 und in anderen für Wasserschutzgebiete verbindlichen rechtlichen Regelungen sind daher zu beachten.

Aus den zeichnerischen Darstellungen des RROPs ergeben sich keine weitergehenden regionalplanerisch relevanten Darstellungen.

Die Schaffung eines raumbedeutsamen touristischen Großprojektes oder einer raumbedeutsamen Tagungsstätte sind nicht Gegenstand und Ziel dieser Änderung des Flächennutzungsplans. In der verbindlichen Bauleitplanung können und werden Art und Umfang der Nutzung per Festsetzungen entsprechend bestimmt werden.

In der Gesamtheit ist festzustellen, dass die 53. Änderung des FNPs nicht dazu geeignet ist, die Schwelle der erheblichen Raumbedeutsamkeit zu überschreiten. Die in der Stellungnahme des Landkreises Heidekreis vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden umfassend geprüft und die Vereinbarkeit dieser Änderung des Flächennutzungsplans mit den Zielen der Landesplanung und den Zielen der Regionalen Raumordnung kann bestätigt werden.

Abb.: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis (Entwurf 2015) (Die Lage des Plangebietes ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.)



2.3 Prüfung der Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen des RROPs (textlichen Teil)

Die Regelungen mit der Wirkung von Zielen der Raumordnung sind nachfolgend fettgedruckt, die übrigen Regelungen haben die Wirkung von Grundsätzen der Raumordnung.

Ziele/Grundsätze gemäß RROP Entwurf 2015:

„01
Im Landkreis Heidekreis soll eine vielfältige, regionaltypische, ökologisch angepasste und an den Bedürfnissen aller Bevölkerungsgruppen ausgerichtete Siedlungsstruktur erhalten und entwickelt werden. (LROP 2.1 01)

02
Die Siedlungsentwicklung im Landkreis Heidekreis hat bedarfsgerecht und auf das zentralörtliche System ausgerichtet zu erfolgen. (LROP 2.1 01)

03
Vorrangig soll sich die weitere Siedlungsentwicklung auf die des öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren. (LROP 2.1 02)

04
Bei allen Maßnahmen der Siedlungsentwicklung ist ein sparsamer Flächenverbrauch zu gewährleisten. Einer Inanspruchnahme von Freiflächen sind Maßnahmen der Innenentwicklung und die Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen vorzuziehen. (LROP 2.1 01)

Dabei ist ein sorgfältiger Umgang mit innerörtlichen Freiflächen sowie eine ökologisch und landschaftsästhetisch verträgliche Gestaltung der Siedlungsränder und siedlungsnahen Bereiche zu berücksichtigen. Auf die Erhaltung und Schaffung von Siedlungsbereichen mit guter Durchgrünung durch Großbäume, Parks, Grünstreifen, Wiesenflächen und anderem ist zu achten. (LROP 2.1 01)

05
Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf die Zentralen Siedlungsgebiete der Zentralen Orte auszurichten. (LROP 2.1 02)

06
Außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete hat die weitere Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu erfolgen. (LROP 2.1 02)

07
Einer Zersiedlung der Landschaft ist durch eine Konzentration von Siedlungsflächen entgegenzuwirken.*" (RROP LK HK Entwurf 2015 S. 3)*

Vereinbarkeit mit der Planung:

Durch die hier vorliegende Planung sollen keine Voraussetzungen für eine zukünftige Siedlungsstruktur geschaffen werden. Die Sicherung und Entwicklung des bereits vorhandenen gastronomischen Betriebes mit Beherbergung (Eggershof) greift nicht in das System der zentralen Orte ein.

Mit der nur kleinräumigen Entwicklung des Eggershofes soll auch keine Zersiedlung der Landschaft vorbereitet werden.

Dem Grundsatz der Raumordnung kann entsprochen werden. Die aufgeführten Ziele beziehen sich auf die räumliche Konkretisierung der Zentralen Orte (Mittelzentren) und stehen mit dieser Bauleitplanung nicht unmittelbar in Beziehung. Dies gilt auch für die Berücksichtigung axialer Strukturen, die auf eine großräumige Förderung der in der Metropolregion Hamburg gelegenen Entwicklungspotenziale ausgerichtet ist.

Die Stadt Soltau ist sich im Rahmen dieser FNP-Änderung auch der städtebaulichen Verantwortung bewusst, die Siedlungsstruktur gemäß § 1 BauGB im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und unter Beachtung des Anpassungserfordernisses an die Ziele der Raumordnung zu lenken. Dies soll gerade deshalb erfolgen, um auf den lokalen Ordnungsbedarf eingehen zu können und dabei auch den wachsenden Verbrauch von Freiräumen einerseits zu unterbinden und andererseits die Eigenart und den Erlebniswert der umgebenden Landschaft zu erhalten, sodass den Menschen eine Identifikation mit ihrem Heimatort auch weiterhin ermöglicht wird und die Attraktivität und Lebensqualität am Wohn- und Arbeitsort erhalten und gesteigert werden kann.

Die FNP-Änderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und ortsangemessene Entwicklung des Eggershofes. Zu diesem Zweck sollen die bislang für diesen Bereich dargestellten Flächen für die Landwirtschaft in Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen „Freizeit und Fremdenverkehr" umgewandelt werden. Auf der der FNP-Änderung nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) werden weitergehende bodenrechtlich verbindliche Festsetzungen getroffen, die Sorge dafür tragen sollen, den Gesamtcharakter der für die Region der Lüneburger Heide charakteristischen ehem. Hofstelle mit der auf die zu versorgende Region bezogenen Gastronomie und Beherbergung in dem bisher erkennbaren Gepräge zu erhalten.

Gegenstand der FNP-Änderung sind auch nur die für die Sicherung und Entwicklung des Eggershofes unbedingt erforderlichen Flächen. Hierbei sollen neben den bisher bereits für die Gastronomie und Beherbergung genutzten Flächen und baulichen Anlagen in einem im Verhältnis zur Betriebsfläche kleinräumigen Ausmaß bauliche Erweiterungen etwa durch den Neubau einzelner, den Hof ergänzender Gebäude ermöglicht werden. Diese sollen eine dem ländlichen Raum angemessene und auf die heutigen Anforderungen an die unterschiedlichen Ruhe- und Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete bauliche Entwicklung ermöglichen und dabei u.a. auch die Anforderungen an die Bereitstellung unterschiedlicher Raumgrößen berücksichtigen, die der Deckung des lokalen und regionalen Bedarfs nach Veranstaltungsräumen dienen.

Das mit der Sicherung und der ortsangemessenen Entwicklung verbundene Betriebskonzept wird durch eine vom Eggershof ausgearbeitete Betriebsbeschreibung konkretisiert. Diesem Betriebskonzept liegt die Leitidee der Erhaltung des für den Eggershof und für die Umgebung von Ellingen typischen Wechsels von für den Heidekreis typischen landwirtschaftlichen Hofstellen, Offenland und Waldflächen und damit die Erhaltung der unverwechselbaren landwirtschaftlich geprägten Landschaft zu Grunde. Mit den überwiegend noch erhaltenen historischen Gebäuden und dem markanten Baumbestand stellen diese landschaftlichen und baulichen Rahmenbedingungen auch weiterhin die Grundlage des Gastronomie- und Beherbergungsbetriebes Eggershof dar und bilden damit einen unverwechselbaren Kristallisationspunkt innerhalb der Erholungslandschaft, der auch für Familien im Zusammenhang mit der Durchführung von Familienfeiern von besonderer regionaler Bedeutung ist. Eine darüber hinausgehende Entwicklung zu einem überregional bedeutsamen Veranstaltungszentrum ist nicht beabsichtigt. Hieraus folgt, dass dem raumordnerischen Ziel der Erhaltung einer vielfältigen, regionaltypischen, ökologisch angepassten und familienorientierten Siedlungsstruktur entsprochen werden kann.

Die bisher ausgeübten Nutzungen und Aktivitäten deuten bereits auf eine maximal mögliche Belastung des Landschaftsraumes hin. Um zu einer erheblichen Verbesserung der lokal betroffenen Verkehrssituation beizutragen und hierdurch das Maß des Verträglichen zu verbessern, sollen ausreichend dimensionierte Stellplätze dauerhaft bereitgestellt werden. Entsprechende Festsetzungen werden in der nachfolgenden Bauleitplanung verbindlich festgesetzt. Hierdurch soll auch dem Ziel der ökologisch angepassten Entwicklung entsprochen werden.

Die mit den bereits ausgeübten Nutzungen verbundene Ordnung des ruhenden Verkehrs soll in diesem Zusammenhang auch zur Entlastung der bisher beanspruchten öffentlichen Verkehrsflächen auf dem Betriebsgelände erfolgen und zur Minimierung von Nutzungskonflikten beitragen. In diesem Zusammenhang soll auch die Lebensweise der Einwohner mit ihren prägenden Strukturen erhalten werden. Dies gilt auch mit Rücksicht auf den Außenbereich, der im Wesentlichen für land- und forstwirtschaftliche Entwicklungen aber auch als potenzieller Erholungsraum für die Bevölkerung zur Verfügung steht und mit weitergehenden, den Rahmen sprengenden Siedlungsaktivitäten nicht vereinbar ist.

Auf den zur Ausweisung vorgesehenen Sonderbauflächen sollen über die planungsrechtliche Sicherung des baulichen Bestandes hinaus daher im Verhältnis zur bisherigen baulichen Situation in einem kleinräumigen Bereich des Hofes in kleinräumigem Ausmaß bauliche Anlagen und Nutzungen vorgesehen werden, die der dauerhaften Sicherung des Betriebes mit den an diesen gestellten heutigen Anforderungen der Gäste gerecht werden. Dabei geht es primär um die Sicherung und angemessene raumverträgliche Weiterentwicklung eines bestandsgeschützten Betriebes. Die bauliche Ergänzung soll süd-westlich des Hof-Cafés in einem Bereich gebaut werden, der bereits durch Nebenanlagen baulich geprägt wird. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans und dem daraus zu entwickelnden Bebauungsplan soll der Standort weiterentwickelt werden. Das betrifft erweiterte Nutzungsmöglichkeiten im Bestand und einzelne neue Gebäude. Im Sinne eines „baulichen Ausgleichs" sollen nach dem derzeitigen Stand der Überlegungen zwei weitere Gebäude beseitigt werden (altes Backsteingebäude und ein dazugehöriger Schuppen), die aus energetischen Gründen auch zukünftig für die Beherbergung nicht durch wirtschaftlich verhältnismäßige Maßnahmen ertüchtigt werden können

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass das Orts- und Landschaftsbild, die besondere Eigenart des lokalen Landschaftsraumes durch die mit der FNP-Änderung vorbereiteten Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Ziele/Grundsätze gemäß RROP Entwurf 2015:

„01
Die nicht durch Siedlungs- oder Verkehrsflächen in Anspruch genommenen Freiräume sollen zur Erfüllung ihrer vielfältigen Funktionen insbesondere bei der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, dem Erhalt der Kulturlandschaften, der landschaftsgebundenen Erholung sowie der Land und Forstwirtschaft erhalten werden.

02
Klimaökologisch bedeutsame Freiflächen sollen im Landkreis Heidekreis gesichert und entwickelt werden. (LROP 3.1.1 01)

03
Im Landkreis Heidekreis ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren.

04
Bei der Planung von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten, naturbetonte Bereiche ausgespart und die Flächeninanspruchnahme minimiert werden. (LROP 3.1.1 02)

05
Siedlungsnahe Freiräume sollen im Landkreis Heidekreis erhalten und in ihren ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktionen gesichert und entwickelt werden. (LROP 3.1.1 03)"
(RROP LK HK Entwurf 2015 S. 9)

Vereinbarkeit mit der Planung:

Die 53. Änderung des FNPs dient der planungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung einer im Außenbereich (§ 35 BauGB) gelegenen gastronomischen Nutzung mit Beherbergungsbetrieb.

Die mit der besonderen Eigenart des gastronomischen Betriebes verbundenen Veranstaltungen führen nach Lage der Dinge (Ergebnis von Gutachten) auch nicht zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm, wobei hier der Schutzanspruch des Außenbereiches in Bezug auf die Lärmimmissionen (Verkehr und Gewerbelärm) mit denen eines Dorfgebietes

verglichen wird. Grundlage dieser FNP-Änderung ist ein ganzheitlich ausgerichtetes Betriebskonzept, das neben den Aspekten der Ordnung des ruhenden Verkehrs auf betriebszugehörigen Grundstücken auch auf eine dem Außenbereich entsprechende und auf die in der Umgebung des Betriebes befindliche betriebsfremde Wohnnutzung in Bezug auf den Immissionsschutz angemessen eingeht und bei Bedarf entsprechende Maßnahmen berücksichtigt.

Die Stadt Soltau strebt auch zukünftig weiterhin primär die Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen an, soweit sie mit den städtebaulichen Zielen und Erfordernissen vereinbar ist. Dennoch haben die Gemeinden gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sobald und soweit es die städtebauliche Entwicklung erfordert, Bauleitpläne aufzustellen. Dies betrifft u.a. auch die im Außenbereich bzw. außerhalb des Mittelzentrums gelegenen Siedlungsbereiche. Dies ist hier der Fall, da es sich um die Sicherung und die angemessene Entwicklung des im planungsrechtlichen Außenbereich gelegenen Eggershofes handelt, der als traditioneller Gastronomie- und Beherbergungsbetrieb als Nachfolge der vor Jahrzehnten aufgegebenen landwirtschaftlichen Nutzung in der Region des Heidekreises im Rahmen der Bereitstellung einer traditionellen Erholungsinfrastruktur eine besondere Bedeutung für die zu versorgende Bevölkerung hat.

Die zukünftige Entwicklung des Eggershofes kann, auch wenn es sich nur um eine kleinräumige bauliche Entwicklung handelt, nur durch vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung realisiert werden, da sich aus der Anwendung des § 35 BauGB für die geplanten Vorhaben keine ausreichenden Rechtsgrundlagen ableiten lassen. Insofern bildet die hier in Rede stehende Bauleitplanung für die weitere Existenz des Betriebes eine wesentliche Voraussetzung, um die heutigen Anforderungen an einen leistungsfähigen Betrieb mit der damit verbundenen Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen erfüllen und im Rahmen einer nachfolgenden Bebauungsplanung konkretisieren zu können.

Grundsätze gemäß RROP Entwurf 2015:

„01
Im Landkreis Heidekreis sollen Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft für die wohnungsnahe Erholung, die Naherholung im Umland der Zentralen Orte sowie zur Stärkung der landschaftsgebundenen Erholung und des Tourismus gesichert und weiterentwickelt werden. (LROP 3.2.3 01)

02
Der landschaftsgebundene Tourismus soll aufgrund seiner Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung des Landkreises Heidekreis gesichert und entwickelt werden. (LROP 3.2.3 01)

03
Durch die Nutzung von Natur und Landschaft für Erholung und Tourismus sollen die ökologischen Funktionen des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden. (LROP 3.2.3 01)"(RROP LK HK Entwurf 2015 S. 15)

Vereinbarkeit mit der Planung:

Durch die vorliegende vorbereitende Bauleitplanung wird der Eggershof als regional bedeutsamer gastronomischer Betrieb mit Beherbergung gesichert. Eingriffe in den Landschaftsraum werden durch diese FNP-Änderung nicht unmittelbar vorbereitet. Auf das oben bereits beschriebene Betriebskonzept der Erhaltung der regional geprägten landschaftlichen und baulichen Eigenarten des Eggershofes sowie der diesen umgebenden und verstreut liegenden Hofstellen wird hingewiesen.

Die 53. Änderung des FNPs wird die besonderen landschaftlichen Eigenarten im Sinne eines naturnahen Erholungs- und Erlebnisraumes nicht beeinträchtigen. Ellingen selbst ist nicht als Ort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt, sodass die raumordneri-

sche Vereinbarkeit der auf dem Eggershof vorhandenen und geplanten Nutzungen sich im Wesentlichen aus der Vereinbarkeit mit den im Außenbereich allgemein zulässigen Nutzungen (hier insbesondere mit den Belangen der Landwirtschaft und denen von Natur und Landschaft) ergibt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des in 3.2.3 beschriebenen Zieles der Raumordnung ist nicht ableitbar.

Grundsatz gemäß RROP Entwurf 2015:

„01
Die Landwirtschaft soll im Landkreis Heidekreis aufgrund ihrer vielfältigen Bedeutung für den Erhalt der Kulturlandschaft und der ländlichen Siedlungsstruktur, für die Nahrungs- und Futtermittelproduktion, für die Produktion nachwachsender Rohstoffe, für die nachhaltige Energiegewinnung auf Basis erneuerbarer Energieträger, für den Natur- und Klimaschutz und für die Erholung und den Tourismus erhalten und gesichert werden. (LROP 3.2.1 01)" (RROP LK HK Entwurf 2015 S. 12)

Vereinbarkeit mit der Planung:

Durch die hier vorliegende 53. Änderung des FNPs wird die landwirtschaftliche Nutzung nicht beeinträchtigt, da das städtebauliche Ziel der Sicherung und kleinräumigen Entwicklung der bereits bestehenden gastronomischen Nutzung mit Beherbergung nur erreicht werden kann, wenn die den Siedlungsabschnitt Ellingen prägenden landwirtschaftlichen Betriebe nicht durch eine heranrückende und für diesen Außenbereich sensiblere Nutzung in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung erheblich beeinträchtigt werden.

Um dies sicherzustellen, werden sowohl gutachterliche Aussagen zur Lärmentwicklung des gastronomischen Betriebes (Veranstaltungen) mit Wirkung auf die in der Umgebung befindlichen Nutzungen als auch die mit der Ausübung der Landwirtschaft typischerweise verbundenen Geruchs- und Lärmemissionen Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung. Auf der Grundlage der Regelungen der TA-Lärm, DIN 18005 und Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) kann eine Vereinbarkeit mit der geplanten Ausweisung von Sonderbauflächen nachgewiesen werden. Hierzu werden im Rahmen eines nachfolgenden Bebauungsplanes Festsetzungen zur jeweiligen baulichen Nutzung von Grundstücksflächen mit ihren Nutzungen als auch Festsetzungen zum aktiven Immissionsschutz sowie zur Ordnung des ruhenden Verkehrs getroffen.

Unter Berücksichtigung der v.g. gutachterlichen Nachweise ist eine Vereinbarkeit mit den auf den Themenbereich der Landwirtschaft abstellenden Zielen der Raumordnung ableitbar.

Der räumliche Geltungsbereich der 53. Änderung des FNPs erstreckt sich nur auf die dem Betrieb zugeordneten Grundstücksflächen. Über diese Flächen hinaus werden keine Flächen beansprucht, die als landwirtschaftliche Produktionsflächen im RROP als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dargestellt sind.

Ziele/Grundsätze gemäß RROP Entwurf 2015:

„04
In der Zeichnerischen Darstellung sind Gebiete, die sich aufgrund ihrer landschaftlichen Vielfalt, Schönheit und Eigenart für die regionale Erholungsnutzung eignen als »Vorbehaltsgebiete Erholung« festgelegt.

Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. (LROP 3.2.3 01)

05
In der Zeichnerischen Darstellung sind Gebiete, die aufgrund ihrer landschaftlichen Attraktivität für naturbezogene, ruhige Erholung und für ungestörtes Erleben der Natur und Landschaft geeignet sind als »Vorranggebiete ruhige Erholung in Natur und Landschaft« festgelegt.

In den »Vorranggebieten ruhige Erholung in Natur und Landschaft« sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden. (LROP 3.2.3 01)"(RROP LK HK Entwurf 2015 S. 16)

Vereinbarkeit mit der Planung:

Der gastronomische Betrieb mit Beherbergung nimmt mit seinen jeweiligen Nutzungen und Einrichtungen an der regionalen Erholungsinfrastruktur teil. Die Betriebsbestandteile mit Hofcafé, Feierscheune, Beherbergung in Form von Ferienwohnungen und weiteren Übernachtungsmöglichkeiten einschl. der diesen Nutzungen zugeordneten Spiel- und Freiflächen mit Stellplätzen und Ställen für Kleintiere stellen bei der Gesamtbetrachtung der Anlage ein für die Naherholung regional bedeutsames Ausflugsziel dar.

Darüber hinaus stellt in diesem gestalterischen und funktionalen Gesamtensemble das im Trau-Speicher ansässige Standesamt als öffentliche Einrichtung der Stadt Soltau ein besonders markantes, sozio-kulturelles wie gesellschaftlich bedeutsames Ziel dar. Insofern stellt die Ausflugsgastronomie selbst keine originäre Einrichtung dar, sondern eine die Erholungsinfrastruktur funktional ergänzende Nutzung mit besonderem Erlebnis- und Freizeitwert, wobei der Freizeitwert in besonderer Weise von der landschaftlichen Eigenart, der überwiegend noch ablesbaren historischen Hofanlage sowie der Möglichkeiten der Durchführung von Veranstaltungen unterschiedlicher Art und Größe geprägt ist.

In diesem Zusammenhang sei ergänzend darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um einen Betrieb handelt, der wegen der Kombination an Nutzungen dem Fremdenverkehr zugeordnet werden kann. Dieser zeichnet sich auch dadurch aus, dass er die landschaftlich intakte Umgebung und die damit verbundene Erholungsqualität mit den randlich vorhandenen Einrichtungen der Verkehrsinfrastruktur (wie z.B. Radwegenetz) gezielt nutzt.

Das RROP bezieht sich im Wesentlichen auf die landschaftsgebundene Erholung mit den damit verbundenen Flächenpotenzialen wie Freiräume mit hohem landschaftlichen Erlebniswert und deren Integration in ein zugeordnetes Netz vielfältiger verkehrlicher Infrastrukturen (Wege, Parkplätze, Bushaltestellen, Schutzhütten).

Art und Umfang der Ausflugsgastronomie ist jedoch nicht mehr mit der Zulässigkeit der innerhalb eines Baugebietes gem. §§ 3 bis 9 BauGB möglichen Nutzungen verbunden. Daher ist auch aufgrund der Vielzahl der jeweils angebotenen Einrichtungen und Nutzungen eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Fremdenverkehr" erforderlich.

Neben der regional wirksamen Ausstrahlung ist der Eggershof insbesondere für die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung von Bedeutung. Dies zeigt sich durch die intensive Beanspruchung der auf dem Hof bestehenden Nutzungen, wie Veranstaltungsmöglichkeiten für Familien und Gruppen, Hochzeiten und sonstigen Feiern, Besuch von Kindergartengruppen sowie von Seniorengruppen, die über das örtliche Radwegenetz den Eggershof erreichen können. Hierbei liegt der Schwerpunkt der überwiegenden Veranstaltungen und möglichen Nutzungen im Bereich der ruhigen Erholung. Veranstaltungen in der Nachtzeit erreichen derzeit jedoch in Abhängigkeit von der Anzahl der Gäste, der damit verbundenen Verkehrsgeschehen und Nutzung der den Gebäuden zugeordneten Freibereiche schnell die Grenze des rechtlich zulässigen.

Die 53. Änderung des FNPs erstreckt sich auf den in der Ortschaft Ellingen befindlichen Eggershof, der seit mehr als 20 Jahren als gastronomischer Betrieb mit Beherbergung als regionaler Erholungsstandort einen wichtigen Beitrag zur Sicherung und Entwicklung der im RROP der Stadt Soltau zugeordneten besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr leistet. Der Betrieb hat sich entsprechend der allgemein zunehmenden Bedeutung von touristisch interessanten Erholungsorten von einem ehemals landwirtschaftlichen Betrieb zu einem wirtschaftlich erfolgreichen Gastronomiebetrieb mit Beherbergung entwickelt.

Aufgrund der Lage außerhalb des städtischen Siedlungszusammenhanges erlangt der für die Heidetouristik typische und ländlich geprägte Standort des Eggershofes jedoch keine über die Region deutlich hinausgehende Bedeutung, zumal die Kapazitätsgrenzen in Bezug auf die Veranstaltungsintensität und Übernachtungsmöglichkeiten durch die fehlenden Gebäudepotenziale und besonders durch die angrenzenden betriebsfremden Nutzungen auf ein für den Außenbereich gerade noch vertretbares Maß reduziert werden. In diesem Zusammenhang erlangt dieser Betrieb gegenwärtig und zukünftig keine raumordnerische Bedeutung im Sinne der Zielsetzungen des RROPs mit Blick auf die darin ausgewiesenen Vorrangflächen und Vorsorgeflächen für die Erholung.

Da diese regionalplanerischen Funktionszuweisungen im RROP für den Bereich Ellingen nicht festgelegt sind, und der Eggershof gegenwärtig und auch zukünftig nur in einem für den Außenbereich verträglichen Rahmen zulässig ist, ist auch kein Konflikt mit dem im RROP zum Themenbereich der Erholung festgelegten Grundsatz der Raumordnung ableitbar.

In diesem Zusammenhang erstreckt sich die 53. Änderung des FNPs lediglich auf die Sicherung und kleinräumige Entwicklung eines bereits vorhandenen und in das regionale Netzwerk der landschafts- und naturverbundenen Erholungsinfrastruktur der Stadt Soltau insgesamt integrierten Betriebes. Art und Umfang der mit dieser Flächennutzungsplanänderung vorbereiteten Betriebsentwicklung sind mit den regionalplanerischen Zielen vereinbar.

Hierbei ist jedoch auch abwägungsbeachtlich, dass sich der Eggershof aus der o.b. Betriebsentwicklung heraus zu einem regionalbedeutsamen Gastronomiebetrieb mit Beherbergung entwickelt hat. Ein vergleichbarer Betrieb dieser Größe, Lage und landschaftlichen Eigenart mit besonderen identitätsbildenden baulichen Strukturen ist in der näheren Umgebung nicht anzutreffen, so dass die Versorgungsfunktion über die Stadt Soltau hinaus auch für die Region des Heidekreises relevant ist. Dies zeigt sich u.a. auch durch die Gästestruktur und durch die auf die regionalen Besonderheiten eingehenden Veranstaltungen. Neben der Deckung des allgemeinen Erholungsbedarfs von Senioren und Familien bilden auch Besuchergruppen einen wesentlichen Anteil der Gäste, die insbesondere die aus den ländlichen Strukturen des Hofes und seiner Umgebung ablesbaren Heidecharakteristiken im Sinne einer Naherholung schätzen. Die Nutzung der für die Heide charakteristischen baulichen und landschaftlichen Gestaltungsmerkmale stellt daher ein wesentliches Entwicklungsmerkmal für den Eggershof aber auch eine wesentliche Identitätsförderung für die Gäste dar.

Durch die angemessene Nutzung der sich darstellenden Potenziale kann die mit dieser FNP-Änderung verbundene planungsrechtliche Sicherung des Eggershofes mit der hier in Rede stehenden Planung zu einer selektiven Förderung von Potenzialen der einzelnen Regionen beitragen ohne hier eine raumbedeutsame Aufgabe wahrzunehmen oder weitergehende Nutzungskonflikte in der Umgebung auszulösen. Bedingung hierfür sind bodenrechtliche Regelungen zum Immissionsschutz und zur Ordnung des Verkehrs, da diese Aspekte besonders mit Veranstaltungen in Verbindung stehen.

Unter der Voraussetzung der aktiven Konfliktvermeidung und Konfliktreduzierung (Bebauungsplanung) kann den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entsprochen werden. Entsprechende Regelungen werden im weiteren Änderungsverfahren in der Begründung dargelegt und im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung konkretisiert.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass sich die allgemeinen Grundsätze des RROPs bezogen auf Erholung, Freizeit und Fremdenverkehr auf das gesamte Kreisgebiet beziehen, und darin zeichnerisch festgelegte herausragende Standorte dargestellt sind. Diese Darstellungen zielen aufgrund der o.g. Aussagen zum Gesamtcharakter der bestehenden und beabsichtigten Betriebsentwicklung ausdrücklich nicht auf den Eggershof ab. Darüber hinaus sind jedoch für das gesamte Kreisgebiet unterhalb dieser Schwelle die besonderen Standorteigenschaften entwickelbar.

Daher liegt für die hier vorgesehene Bauleitplanung, die überwiegend der Standortsicherung und in abgewogenem Ausmaß der Standortentwicklung dient, kein Verstoß gegen die Raumordnung vor. Für die Planung bedarf es daher in der Konsequenz auch keiner weitergehenden zeichnerischen Standortfestlegung mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung oder gar eines Zielabweichungsverfahrens.

Vielmehr ist auch unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen zur Standortcharakteristik davon auszugehen, dass diese Bauleitplanung die regionalplanerisch für diesen Planungsraum im RROP dargestellten Vorsorgeflächen für Erholung unterstützt. Daher ist die Aussage in der Begründung, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen zur Erholung vereinbar ist, zutreffend. Ein Verstoß gegen ein Ziel der Raumordnung liegt nicht vor.

2.4 Bergbaurechtliche Genehmigungen: Bergbauberechtigung (Konzession) Erlaubnisfeld Hamwiede

Von der 53. Änderung des FNPs wird o.g. Bergbauberechtigung (Konzession) Erlaubnisfeld Hamwiede der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH betroffen.

Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Erlaubnis zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. In dem Erlaubnisfeld ist das Unternehmen außerdem verpflichtet, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen. Diese v. g. Rechte und Pflichten des Unternehmens sind bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.

Zur näheren Erläuterung des Begriffes „Bewilligungsfeld" wird auf die Ausführungen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) verwiesen, die zur vollständigen Darlegung dieses Zusammenhanges nachfolgend aufgeführt wird:

„Die Suche nach volkswirtschaftlich bedeutenden Bodenschätzen wie z.B. Kohlenwasserstoffe, Stein- und Braunkohle oder Kali- und Steinsalze und deren Gewinnung unterliegen in der Bundesrepublik Deutschland den Vorschriften des Bundesberggesetzes (BBergG). Unterschieden werden dabei „bergfreie" und „grundeigene" Bodenschätze. Grundeigene Bodenschätze stehen im Eigentum des Grundeigentümers. Auf bergfreie Bodenschätze erstreckt sich das Eigentum an einem Grundstück nicht.

Wer bergfreie Bodenschätze gewinnen (abbauen) will, benötigt dazu eine Bewilligung gemäß § 8 BBergG oder das Bergwerkseigentum gemäß § 9 BBergG. Die Erteilung erfolgt durch die zuständige Behörde. Für die Länder Niedersachsen, Schleswig-Holstein, Hamburg, Bremen und den Festlandsockel der Nordsee ist dies das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). Sowohl Bewilligungen als auch Bergwerkseigentum gewähren das Recht, innerhalb eines bestimmten Feldes Bodenschätze zu gewinnen. Das Bergwerkseigentum ist darüber hinaus ein „grundstücksgleiches" Recht, das heißt es ist grundbuch- und beleihungsfähig. Das Feld der Bewilligung oder des Bergwerkseigentums ist über Tage flächenmäßig begrenzt und erstreckt sich bis in die „ewige Teufe", also theoretisch bis zum Erdmittelpunkt" (NIBIS Kartenserver, Erläuterungen zum Thema Bewilligungsfeld).

Die Bewilligung beinhaltet nicht die Genehmigung von konkreten Maßnahmen. Die Durchführung von konkreten Maßnahmen im Bewilligungsfeld bedarf einer separaten Genehmigung, der sogenannten bergrechtlichen Zulassung im Betriebsplanverfahren durch das LBEG.

Für Rückfragen steht Frau Dr. Stegemerten (Tel.: 0511/ 641-2982) von der ExxonMobil Production Deutschland GmbH gerne zur Verfügung.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Städtebauliche Strukturen und Zustand des Plangebietes

3.1.1 Aktuelle bauliche Nutzungen im Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der 53. Änderung des FNPs erstreckt sich auf die westlich der Straße Ellingen gelegene, ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle des „Eggershof" mit den westlich daran anschließenden parkähnlich gestalteten Freiflächen des Betriebes.

Die im Plangebiet befindlichen Grundstücksflächen werden durch die überwiegend sanierten Gebäude, die aufgrund der Anordnung zueinander eine hofartige Anordnung erkennen lassen, geprägt.

Im Einzelnen handelt es sich hierbei um die nachfolgend aufgeführten Nutzungen, die in Bezug auf ihre räumliche Verteilung der nachfolgend dargestellten Abbildung entnommen werden können.

3.1.2 Nutzungen im Plangebiet

Zur Beurteilung der städtebaulichen und regionalplanerischen Relevanz der 53. Änderung des FNPs ist die Berücksichtigung der im Plangebiet in ausgeübten und genehmigten Nutzungen von Bedeutung. Im Einzelnen handelt es sich hierbei um:

- die Fachwerkscheune, die Feierlichkeiten mit bis zu 299 Personen ermöglicht. Für den zeitweiligen Aufenthalt ist die Nutzung dieser Scheune mit bis zu 90 Personen in den Sommermonaten unter der Voraussetzung der Einschränkung des Veranstaltungslärms auf das für den Außenbereich max. zulässige Maß genehmigt. Als tatsächlich ausgeübte Nutzungen stellen sich 50 – 60 partyähnliche Veranstaltungen dar, die zwischen 18 und 20 Uhr enden. Die übrigen 30 - 40 Veranstaltungen enden in der Zeit zwischen 2 und 5 Uhr, wobei der Außenbereich nach 22 Uhr ausschließlich von Rauchern genutzt wird und dort auch keine Musik abgespielt wird. Die Fenster, Tore und Türen der Fachwerkscheune sind ab 22 Uhr geschlossen.
- das Bauernhaus mit Hofcafé (mit 60 Sitzplätzen, das in der Zeit von Mittwoch bis Sonntag zwischen 14 und 18 Uhr geöffnet ist und ca. 20 Veranstaltungen im Jahr aufweist, die i.d.R. um 22 Uhr beendet sind. Über 22 Uhr hinausgehende Veranstaltungen werden auf das Gebäudeinnere beschränkt) und Pension/Fremdenzimmer (30 Betten, genehmigt sind elf Fremdenzimmer)
- das Ferienwohnunggebäudes mit zwei Wohnungen für insgesamt 12 Personen, das im Zusammenhang mit den o.g. Veranstaltungen, aber auch selbständig von nicht veranstaltungsgebundenen, naherholungssuchenden Gästen beansprucht wird.
- das „Heu-Hotel" mit anschließendem Lagerraum für das Hofcafé, das jedoch aufgrund des nur eingeschränkten Raumangebotes nur über eine sehr geringe Anzahl von Schlafgelegenheiten verfügt.
- der „Trau-Speicher", der für standesamtliche und freie Trauungen zur Verfügung steht und im Jahresdurchschnitt rd. 40 Veranstaltungen mit jeweils bis zu 25 Personen auf-

weist, die sich jedoch nur auf die Tageszeit (d.h. bis 22 Uhr) beziehen. Hierbei kann es zu parallel stattfindenden Veranstaltungen kommen, wobei im Trau- Speicher keine laute Musik erzeugt wird,

- das alte Backsteingebäude und ein dazugehöriger Schuppen, die ersatzlos entfallen sollen und zum Abriss anstehen.
- der ehemalige Kuhstall, der eine neue Nutzung als Abstellraum für die Unterbringung von Maschinen und Geräten, die für die Unterhaltung des Areals erforderlich sind, erhalten hat,
- der überdachte Grillplatz (Nebenanlage) süd-westlich des Bauernhauses mit Sitzplätzen.
- zur weiteren Ausstattung der Betriebsfläche gehören Nutzungen und Einrichtungen zum Aufenthalt von Gästen im Sinne einer ruhigen und aktiven Erholung wie z.B.:
  - ein Spielplatz,
  - ein kleiner Wasserspielplatz,
  - ein Kleintier-Außengehege für junge Gäste,
  - offenes Beachvolleyballfeld.
- genehmigte Stellplätze (insgesamt 34), die gelegentlich auch mit Wohnmobilen beparkt werden, wenn Gäste mit Wohnmobilen zu Veranstaltungen anreisen oder auf ihrer Tour durch die Region auf dem Eggershof Station machen, um dessen Angebote zu nutzen. Eine Bedeutung im Sinne der CPI-Woch-VO hat das nicht. Ein Angebot im Sinne dieser Verordnung wird vom Eggershof auch in Zukunft nicht abgestrebt.
- ein Wiesen-Stellplatz für 20 PKW, der im weiteren nördlichen Anschluss durch zusätzlich 150 Stellplätze erweitert werden soll,
- Ferner befindet sich auf dem Betriebsgelände das Betriebsleiterwohnhaus

Der Eggershof bietet neben der Unterbringung von Feriengästen auch Möglichkeiten zur Durchführung diverser Feiern. Hierbei reicht das Spektrum u.a. von Hochzeiten, Familienfeiern, Taufen, Beerdigungen, Geschäftsessen, Weihnachtsfeiern, Barbecues, Sommerpartys, Sektempfängen, Buffets bis zu Betriebsausflügen. Mit diesen Veranstaltungen stellt sich der Eggershof mit der in der Umgebung vorhandenen Erholungsinfrastruktur den heutigen und zukünftig zu erwartenden Anforderungen an die Beherbergung und Bewirtung von Gästen.

In diesem Zusammenhang bietet der Eggershof die o.g. Gebäude mit den angegebenen Nutzungen an.

Der mit den o.b. Nutzungen verbundene Stellplatzbedarf wird gegenwärtig auf den nordöstlichen Flächen des Plangebietes, nördlich des Spielplatzes, auf den dort verfügbaren und unbefestigten Flächen gedeckt.

Die im Zusammenhang mit größeren Veranstaltungen verbundene Ordnung des ruhenden Verkehrs findet zurzeit darüber hinaus auch durch die Inanspruchnahme von Flächen beidseits der Straße Ellingen statt, die im Nahbereich der Hofstelle in den Randbereichen Freiflächen im Sinne von unbefestigten Randstreifen aufweist. Diese Situation, die je nach Veranstaltung und Besucherzahl innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes und der angrenzenden Grundstückszufahrten geführt hat, soll zukünftig durch die Bereitstellung eines Stellplatzes auf dem Betriebsgelände möglichst vollständig vermieden werden, so dass die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des auf der Straße Ellingen fließenden Verkehrs nicht beeinträchtigt werden. Hierbei sollen vornehmlich die Belange der Landwirtschaft als auch die der angrenzenden betriebsfremden Wohnnutzungen Beachtung finden, sodass der Gemeingebrauch der für den öffentlichen Verkehr

gewidmeten Straßen zukünftig nicht durch ungeordnetes Abstellen von Fahrzeugen erheblich beeinträchtigt wird. In diesem Zusammenhang soll neben der Berücksichtigung der mit den landwirtschaftlichen Hofstellen verbundenen Verkehre in Form des Durchfahrens von Erntemaschinen etc. auch die Erreichbarkeit der angrenzenden privaten Grundstücke mit ihren Zufahrten gewährleistet werden. Der Eggershof hat bereits im Rahmen der Aufstellung der hier in Rede stehenden Bauleitplanung und der in jüngster Zeit stattfindenden Veranstaltungen durch ein entsprechendes Stellplatzangebot auf den privaten Flächen zur Entlastung der Parksituation beigetragen. Diese Flächen befinden sich im nördlichen Planbereich und grenzen an den dort an das Plangebiet anschließenden Wirtschaftsweg südlich an.

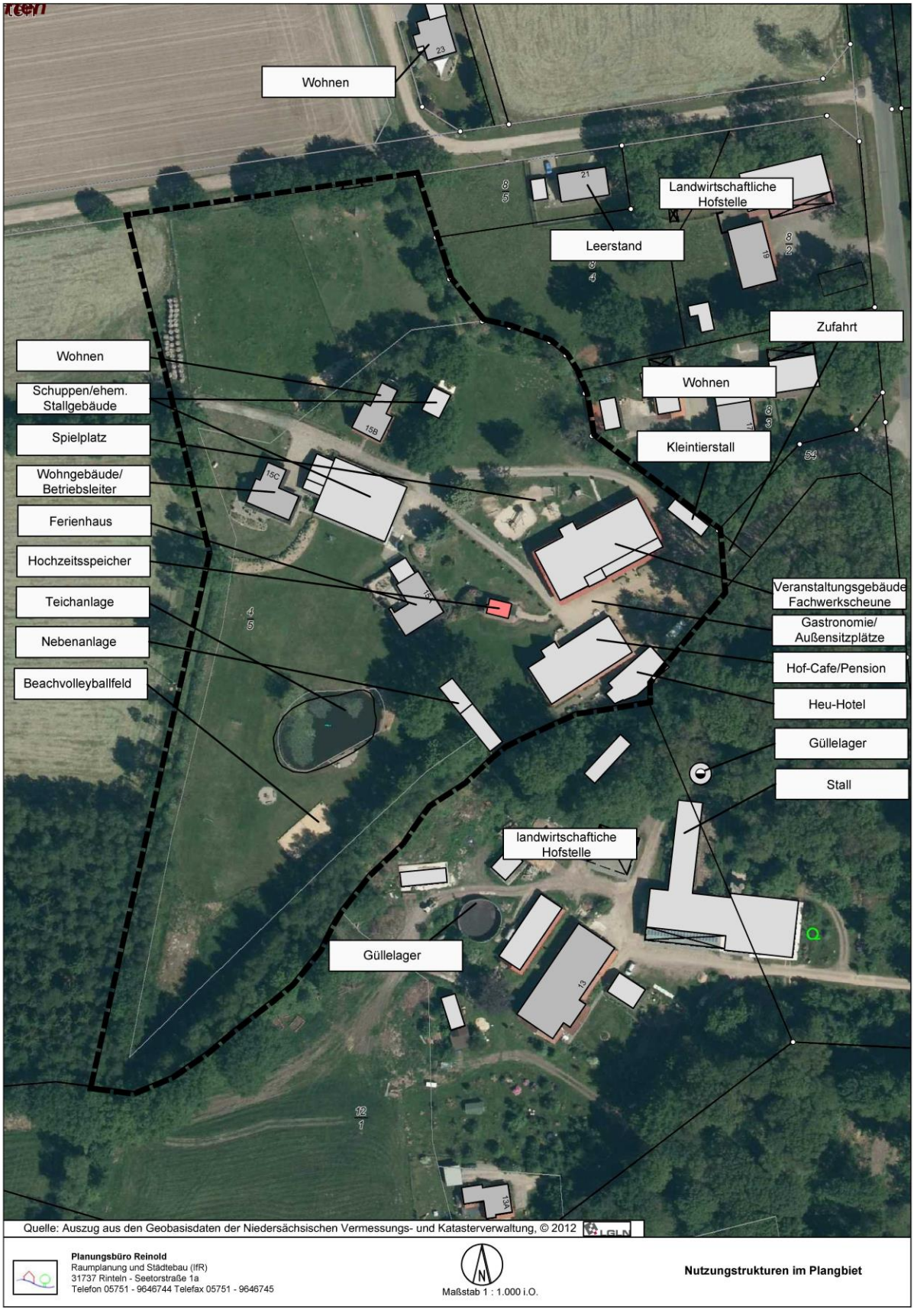
Neben den o.g. baulichen geprägten Nutzungen sind auch umfangreiche hofnah gelegene Freiflächen Bestandteil des Eggershofes, die visuell an der historisch noch ablesbaren Gesamtkulisse der Hofanlage teilnehmen und bisher auch von baulichen Anlagen und zu intensiven Nutzungen freigehalten wurden.

Die Freiflächen des Eggershofes bewirken mit den extensiv genutzten Rasen- und Weideflächen incl. der Pferdehaltung, der naturnah angelegten Teichanlage sowie der umgebenden und bereits landschaftsgerechten Rahmeneingrünung eine ausgewogene Integration der Hofanlage incl. der ausgeübten Nutzungen in den umgebenden Landschaftsraum. Im unmittelbaren Nahbereich der bereits ausgeübten baulichen Nutzungen (Nähe der Teichanlage) ist aufgrund der intensiven Nachfrage nach Aktivitätsflächen ein Beachvolleyballfeld errichtet worden, das der Erholung und Entspannung der Gäste dient und somit eine sinnvolle und zeitgemäße Ergänzung der lokalen Erholungsinfrastruktur darstellt. In weiterer westlicher Folge befinden sich die zunehmend naturnah gestalteten Freiflächen in Form von Wiesen- und Weideflächen mit durchsetzten und dem westlich angrenzenden Wald vorgelagerten Vegetationsflächen. Diese Flächen stellen sich als extensiv genutzte Parkanlage dar, die nur in geringfügigem Umfang von Gästen beansprucht wird (z.B. für Fotos etc.). Dieser Gesamteindruck soll auch weiterhin so erhalten werden.

Östlich, südlich und westlich werden die dem „Eggershof" zugehörigen Flächen von zahlreichen, das Landschaftsbild prägenden Baumbeständen begrenzt, die im Westen in eine in den Siedlungsbereich integrierte Waldfläche übergehen.

Aus dem nachfolgenden Lageplan sind die örtlich ausgeübten Nutzungen und Aktivitätsflächen auch hinsichtlich ihrer Lage erkennbar.

Abb.: Nutzungsstrukturen im Plangebiet und in der Umgebung M 1:1.000, Kartengrundlage: Auszug aus der AK 5, © 2014 LGLN, RD Verden, Katasteramt Soltau, www.google.de/maps 2014



3.1.3 Die Umgebung des Plangebietes

Im Süden schließen sich unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich dieser FNP-Änderung weitere landwirtschaftliche Hofstellen an. Insgesamt sind in Ellingen fünf landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden, von denen jedoch aufgrund der Umnutzungen zum gastronomischen Betrieb mit Beherbergung nur der Eggershof keine landwirtschaftliche Nutzung ausübt. Die Lage und Ausrichtung der Hofstellen mit ihren hofnahen Betriebsflächen können ebenfalls aus der Abbildung gut identifiziert werden.

Im Norden und Osten grenzen darüber hinaus auch betriebsfremde Wohnhäuser mit ihren Hausgärten an den Planbereich an. Im weiteren nordöstlichen Verlauf befinden sich in einer Entfernung von rd. 400 m weitere landwirtschaftliche Gebäude, die jedoch keine landwirtschaftliche Hofanlage im o.g. Sinne darstellen, sondern lediglich Tierhaltungsanlagen aufweisen. Die im weiteren östlichen und nordöstlichen Anschluss an den Planbereich sich darstellenden Nutzungen werden durch Wohngebäude und landwirtschaftliche Hofstellen gebildet. Diese sind für den Siedlungsabschnitt Ellingen mit ihren Streulagen charakteristisch. Die Hofstellen werden durch zugeordnete Wohngebäude mit ihren Hausgärten ergänzt. Diese Nutzungen sind aus der nachfolgenden Übersichtkarte zu entnehmen.

Im Norden und Westen grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen (Weiden) sowie Wald an den Änderungsbereich an. (s.u. Karte Nutzungsstrukturen)

Es wird deutlich, dass es sich hierbei nicht um einen Siedlungsabschnitt handelt, der eine städtebaulich relevante Ortsteilqualität erreicht. Derartige Außenbereichslagen sind für den Landschaftsraum der Lüneburger Heide nicht fremd, sondern Bestandteil der Kulturlandschaft, die sich aus dem Wechsel von landwirtschaftlichen Hofstellen, Landarbeiterhäusern, Wald und Ackerflächen ergeben.

Der hier in Rede stehende Änderungsbereich ist Bestandteil einer im Außenbereich gem. § 35 BauGB befindlichen Streusiedlung, die aufgrund der o.b. lockeren und historisch gewachsenen Anordnung von Hofstellen und zugeordneten betriebsfremden Wohnnutzungen nicht den Eindruck der Zusammengehörigkeit aufweist oder einen Bebauungszusammenhang mit *einigem Gewicht* darstellt. Kennzeichnend für diese Streusiedlung sind die genannten fünf Hofstellen, die untereinander ausreichend Abstand einhalten, so dass dadurch der Charakter einer im Außenbereich gelegenen Streusiedlung unterstützt wird.

Derartige Flächen im Außenbereich sind hinsichtlich des Schutzanspruches vor hinzutretenden und ggf. konkurrierenden Nutzungen in der Regel mit denen eines Dorfgebietes vergleichbar. Dies resultiert im Wesentlichen aus der in der Umgebung des Plangebietes bereits ausgeübten und prägenden gemischten Nutzungsstruktur, die sich hier durch die v.g. landwirtschaftlichen Hofstellen entsprechend darstellt.

Den bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen, die in der Regel innerhalb der im Außenbereich gelegenen Streusiedlung keine konkurrierenden Nutzungen erwarten müssen und auf den Außenbereich als Betriebsstandort angewiesen sind, kommt ein gewisses Gewicht zu. So ist im Rahmen dieser Bauleitplanung sowohl auf die Bestandssituation als auch auf die zukünftige Entwicklungsabsicht der landwirtschaftlichen Betriebe einzugehen.

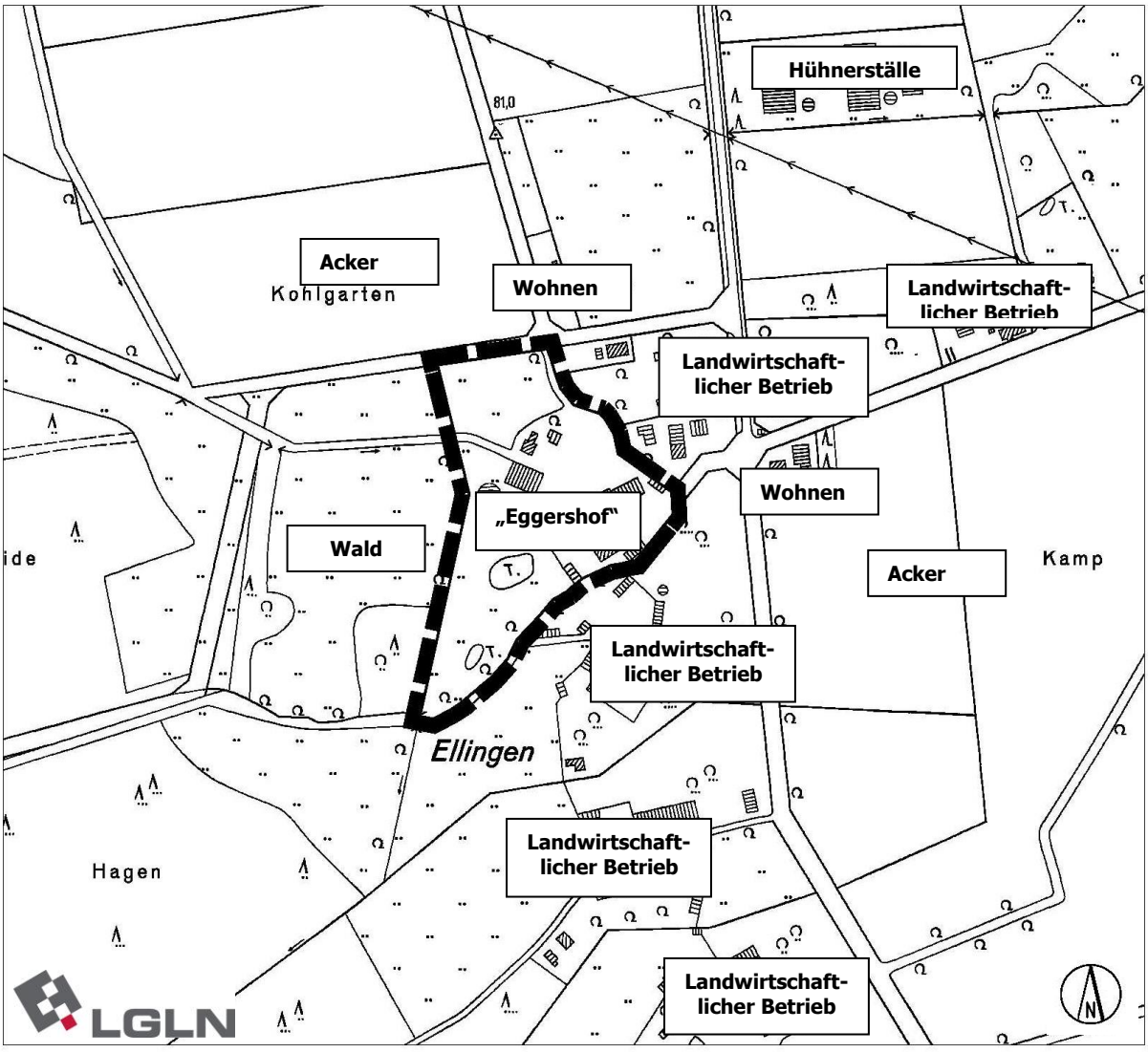
Bisher war die bauliche Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe durch § 35 Abs. 1 BauGB möglich. Diese bauplanungsrechtliche Grundlage ist außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser FNP-Änderung auch weiterhin anzuwenden. Dies gilt ebenso für die damit verbundenen Anforderungen an die Umgebung, die ggf. auftretende betriebsbedingte Emissionen (Geruch, Lärm, Staub) erwarten lassen und im Außenbereich bis zur Schwelle der erheblichen Beeinträchtigung angrenzend gelegener betriebsfremder Wohnnutzungen hingenommen werden müssen. Der Grad des Zumutbaren richtet sich je nach Emissionsart nach den Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und flankierenden Regelungen und

DIN-Vorschriften. So können im Einzelfall u.a. die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" überschritten werden.

Auf Grund des Nebeneinanders von landwirtschaftlichen Hofstellen, Gastronomie- und Beherbergungsbetrieb sowie betriebsfremden Wohnnutzungen ist hierbei, insbesondere im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, dem Planungsgrundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme Rechnung getragen worden. U.a. zeigt sich dies bereits gegenwärtig durch die betriebliche Organisation von elektroakustischen Musikdarbietungen, die hierdurch auf ein möglichst verträgliches Maß reduziert wurden und auch in Zukunft reduziert werden sollen. Die in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen und den Siedlungsbereich prägenden Nutzungen werden nachfolgend abgebildet.

Daraus gehen die oben bereits beschriebenen Nutzungen sowie die im nördlichen Bereich weiter entfernt befindlichen Hühnerställe hervor. Die Ställe stehen seit einiger Zeit leer und die Betriebserlaubnis ist seit 2017 erloschen. Da die Nutzung noch Bestandsschutz hat, ist auf diese Nutzung im Rahmen dieser FNP-Änderung angemessen einzugehen.

Abb.: Nutzungsstrukturen im Plangebiet und in der Umgebung M 1:5.000, Kartengrundlage: Auszug aus der AK 5, © 2014 LGLN, RD Verden, Katasteramt Soltau



3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Im Rahmen der Umstrukturierungsprozesse in der Landwirtschaft wurde vor rd. 20 Jahren der landwirtschaftliche Betrieb „Eggershof" in einen Beherbergungsbetrieb mit Veranstaltungsort für Hochzeiten und Familienfeiern umgewandelt.

„500 Jahre lang betrieb Familie Eggers Landwirtschaft. Vor 20 Jahren wurden die letzten Kühe in Rente geschickt. Seitdem setzt […] Familie Eggers im 75-Einwohner-Dorf Ellingen auf Gastfreundschaft. Es entstanden eine Pension, komfortable Ferienwohnungen und sogar ein Heuhotel, in dem die Gäste mit eigenem Schlafsack auf Stroh übernachten können, um am nächsten Morgen gemeinsam zu frühstücken."[1] In der Zwischenzeit wurde der Betrieb von der nächsten Generation (Volker Eggers) übernommen.

Für die Umnutzung der ehemaligen Hofstelle zu dem zwischenzeitlich etablierten Veranstaltungs- und Beherbergungsbetrieb waren die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz und die landschaftlich reizvolle und traditionelle heidetypische Gestaltung und Integration des historisch gewachsenen und durchgrünten Hofkomplexes "Eggershof" standortbestimmende Kriterien. Da die Veranstaltungen (Hochzeiten, Familienfeiern, Empfänge, etc.) und vor allem der Pensionsbetrieb auf Naturnähe und Erlebnis-/ Erholungsorientierung abgestellt sind, bietet der Eggershof mit der Inanspruchnahme der bestehenden Gebäude und Freiflächen hierfür optimale Voraussetzungen. Auf der Hoffläche können Übernachtungsmöglichkeiten für ca. 30 Gäste im Pensionsbetrieb sowie zwei Ferienwohnungen und ein Heuhotel durch die Nutzung des Gebäudebestandes vorgehalten werden.

Auf die Nutzungsbeschreibung (Kapitel 3.1) wird hingewiesen.

3.2.1 Geplante Betriebsentwicklung

Um den heutigen Anforderungen der Gäste in Bezug auf das Naturerleben, Art und Umfang der Übernachtungsmöglichkeiten sowie den funktionalen Anforderungen in Bezug auf die Ordnung des ruhenden Verkehrs einschl. der Zu– und Abfahrten und damit auch den Belangen der Nachbarschaft Rechnung tragen zu können, ist zur dauerhaften Sicherung des Betriebes eine kontinuierliche Anpassung der Erholungs-, Gastronomie- und Beherbergungsinfrastruktur erforderlich. Hierzu zählen insbesondere die Erholungsanforderungen von Familien mit Kindern, Senioren und sonstigen Personenkreisen, auch mit Handicap.

Daher ist es erforderlich, dass über das bestehende Raumprogramm hinaus auch ein bedarfsgerecht ausgestatteter Veranstaltungsraum für Nutzer bis zu 100 Personen vorgehalten werden kann, sodass auch bei diesem Veranstaltungsumfang entsprechend geeignete und nicht überdimensionierte Räumlichkeiten angeboten werden können. Zur Sicherung des Betriebsstandortes ist es daher erforderlich, dass auch kleinere Veranstaltungen, die sich aus der lokalen und regionalen Nachfrage ergeben, in dafür zeitgemäß ausgestatteten Räumlichkeiten stattfinden können. Innerhalb der bestehenden und historisch gewachsenen Gebäude können diese Anforderungen gegenwärtig nicht berücksichtigt werden, sodass Anfragende auf Veranstaltungseinrichtungen im weiteren Umfeld der Region ausweichen mussten. Die Feierscheune ist aufgrund ihrer Überdimensionierung für diese Art der Nutzung nicht ausgelegt.

In diesem Zusammenhang könnten auch die Anforderungen an den vorsorgenden Immissionsschutz durch geeignete bauliche Maßnahmen und Anordnung von Türen, Fenstern und Wänden sowie von zugeordneten Freiflächen berücksichtigt werden.

[1] http://www.eggershof.de/index.php/ueber-uns

Das geplante Veranstaltungsgebäude soll im unmittelbaren südwestlichen Anschluss an das Bauernhaus, an einem bereits baulich beanspruchten Standort (Grillplatz - Nebenanlage) gedeckt werden.

Da die bereits bestehende Nutzungsvielfalt (Hof-Café, Feierscheune, Hochzeitsspeicher, Ferienwohnen, Beherbergung, etc.) in dem in der Zwischenzeit erreichten Gesamtumfang nicht mehr mit den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) vereinbar ist, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen der geplanten Vorhaben die Darstellung von Sonderbauflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Freizeit und Fremdenverkehr" erforderlich.

Um zu prüfen, ob die im Bereich des Eggershofes bestehenden und hinzutretenden Nutzungen mit den in der Umgebung ausgeübten Nutzungen nach öffentlich rechtlichen Beurteilungsmaßstäben vereinbar sind, wurde auf der Grundlage der bestehenden und zukünftig geplanten Nutzungen neben der Beurteilung der lokalen Geruchssituation auch die von dem Betrieb ausgehenden Lärmemissionen und auf diesen von außen einwirkenden Lärmimmissionen gutachterlich beurteilt. Auf diese „umweltrelevante" Beurteilung wird im *Kapitel Immissionsschutz* näher eingegangen.

Zunächst soll neben der Darstellung der bestehenden Nutzungen auf die seitens des Eggershofes geplanten und ergänzenden Nutzungen und Einrichtungen kurz eingegangen werden:

Bestehende und ***geplante*** **Nutzungen** im Plangebiet (zur besseren Darstellung werden die geplanten Nutzungen *kursiv und* ***fett*** dargestellt).

Zur Beurteilung der städtebaulichen und regionalplanerischen Relevanz der 53. Änderung des FNPs ist die Berücksichtigung der im Plangebiet in baurechtlich zulässiger Weise ausgeübten Nutzungen von Bedeutung. Im Einzelnen handelt es sich hierbei um:

- die Fachwerkscheune:

die Feierlichkeiten mit bis zu 299 Personen ermöglicht. Für den zeitweiligen Aufenthalt ist die Nutzung dieser Scheune mit bis zu 90 Personen in den Sommermonaten unter der Voraussetzung der Einschränkung des Veranstaltungslärms auf das für den Außenbereich max. zulässige Maß genehmigt.

- das Bauernhaus:

mit Hofcafé (mit 60 Sitzplätzen, das in der Zeit von Mittwoch bis Sonntag zwischen 14 und 18 Uhr geöffnet ist und ca. 20 Veranstaltungen im Jahr aufweist, die i.d.R. um 22 Uhr beendet sind. Über 22 Uhr hinausgehende Veranstaltungen werden auf das Gebäudeinnere beschränkt) und Pension (30 Betten, genehmigt sind elf Fremdenzimmer)

- das Ferienhaus:

mit zwei Wohnungen für insgesamt 12 Personen, das im Zusammenhang mit den o.g. Veranstaltungen, aber auch selbständig von nicht veranstaltungsgebundenen, naherholungssuchenden Gästen beansprucht wird.

- *das* ***„Heu-Hotel":***

mit anschließendem Lagerraum für das Hofcafé, das jedoch aufgrund des nur eingeschränkten Raumangebotes nur über eine sehr geringe Anzahl von Schlafgelegenheiten verfügt und *zukünftig zu Gunsten der* ***Nutzung als Lager- und Abstellraum*** *für das geplante neue Veranstaltungsgebäude zur Verfügung stehen soll.* ***Die Nutzung als Heu-Hotel entfällt ersatzlos.***

- *der* ***überdachte Grillplatz (Nebenanlage):***

süd-westlich des Bauernhauses mit Sitzplätzen. ***Dieser entfällt zukünftig ersatzlos.***

- *das **neue Veranstaltungsgebäude:***

für bis zu 100 Personen. Es soll an dem Standort des überdachten Grillplatzes (Nebenanlage) errichtet werden.

- der „Trau-Speicher":

der für standesamtliche und freie Trauungen zur Verfügung steht und im Jahresdurchschnitt rd. 40 Veranstaltungen mit jeweils bis zu 25 Personen aufweist, die sich jedoch nur auf die Tageszeit (d.h. bis 22 Uhr) beziehen. Hierbei kann es zu parallel stattfindenden Veranstaltungen kommen, wobei im Trau- Speicher keine laute Musik erzeugt wird,

- *ein **altes Backsteingebäude** und ein dazugehöriger **Schuppen:***

beide entfallen ersatzlos und werden abgerissen,

- *der **ehemalige Kuhstall**:*

*der eine **neue Nutzung als Abstellraum** für die Unterbringung von Maschinen und Geräten erhält, die für die Unterhaltung des Areals erforderlich sind,*

- das Betriebsleiterwohnhaus:

auf dem Betriebsgelände,

- ein Wiesen-Stellplatz:

für 20 PKWs, die gelegentlich auch mit Wohnmobilen beparkt werden, wenn Gäste mit Wohnmobilen zu Veranstaltungen anreisen oder auf ihrer Tour durch die Region auf dem Eggershof Station machen, um dessen Angebote zu nutzen. Eine Bedeutung im Sinne der CPI-Woch-VO hat das nicht. Ein Angebot im Sinne dieser Verordnung wird vom Eggershof auch in Zukunft nicht abgestrebt.

Eine Erweiterung der Parkplätze um 150 Stellplätze im weiteren nördlichen Anschluss ist geplant,

- **weitere Ausstattung:**

der Betriebsfläche gehören Nutzungen und Einrichtungen zum Aufenthalt von Gästen im Sinne einer ruhigen und aktiven Erholung wie z.B.:

ein Spielplatz,

ein kleiner Wasserspielplatz,

ein Kleintier-Außengehege für junge Gäste,

offenes Beachvolleyballfeld.

Abb.: Konzeptplan, Kartengrundlage: ALK, M. 1:1.000 i.O., © 2014 LGLN, RD Verden, Katasteramt Soltau

Um die Realisierungsfähigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes prüfen zu können, wurden zu den Themenbereichen Lärm, Geruch und Bioaerosole gutachterliche Aussagen in die Planung eingestellt. Auf das Kapitel 3.8 „Immissionsschutz" wird verwiesen. Die wesentlichen Aussagen werden nachfolgend bereits kurz zusammengefasst dargestellt:

Geruch

- Kein Konflikt durch die Nutzungen des Eggershofes oder durch die landwirtschaftlichen Betriebe
- Kein Konflikt für eine Beherbergung durch Geruchsimmissionen
- Standortveränderung des Grills und des Flammkuchenofens und einer Ablufterhöhung bringt für den Immissionsort 5 in der Umgebung des Eggershofes eine leichte Verbesserung.
- Die Entwicklungsmöglichkeiten der umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe bleiben bestehen, diese müssen sich wie bisher auch nach der bereits bestehenden Wohnumgebung richten.

Lärm

- Kein Konflikt durch die Stellplatznutzung.
- Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Anwendung elektroakustischer Anlagen unzulässig hohe Pegel erreicht werden.
- Neben der Reduzierung der veranstaltungsbedingten Lärmpegel (Limiter) soll die Feierscheune schalltechnisch soweit möglich durch Dämmung zur Reduzierung der Schallimmissionen beitragen.
- Überlagerungen unterschiedlich veranlasster Lärmpegel wirken sich nicht relevant auf die Umgebung aus.
- Von der Nutzung der benachbarten Schweineställe gehen keine relevanten Lärmpegel aus, die für den Eggershof bedeutsam wären.
- Der Erschließungsverkehr von und zum Eggershof bewirkt keine erhebliche Beeinträchtigung der umgebenden Nutzungen.
- Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens vom 24.11.2015 zeigen auf, dass die Geräusche aus der Nutzung des Eggershofes die zulässigen Höchstwerte am Tag durchgängig deutlich (um mindestens 9 dB) unterschreiten werden. Es findet also kein Betrieb statt, der den gesetzlich vorgegebenen Rahmen vollständig ausschöpft.
- Nur in der ungünstigsten Nachtstunde ist durch die dann stattfindenden Besucherabfahrten überhaupt mit Geräuschbelastungen zu rechnen, die die zulässigen Höchstwerte an den am stärksten betroffenen Wohnfenstern um weniger als 5 dB unterschreiten.
- Für die Fahrzeugbewegungen (Ein- und Ausparken, Fahrstrecken) auf der Freifläche sind pegelmindernde Maßnahmen absehbar mit einem erheblichen baulichen Aufwand verbunden, der möglicherweise die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens in Frage stellen würde.
- In Frage käme die Errichtung einer Lärmschutzwand.
- Eine Lärmschutzwand im Bereich der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze (Länge: ca. 200 m) würde mit einer Höhe von 2 m für die am stärksten betroffenen Wohnfenster zu Pegelminderungen von etwa 2 dB führen. Erst mit einer Wandhöhe

von 4 m wäre eine deutlich merkbare Verringerung von etwa 5 dB zu erreichen. Der höhere Schallschutz steht jedoch der mit zunehmender Höhe beachtlichen visuellen Barrierewirkung gegenüber. Auf der Grundlage der erzielten gutachterlichen Ergebnisse sind hier keine Maßnahmen zum Immissionsschutz rechtlich festzulegen. Diese könnten jedoch grundsätzlich als Maßnahmen des vorsorgenden Immissionsschutzes betrachtet und im Rahmen des baurechtlich zulässigen Maßes realisiert werden. Aufgrund der Höhe der baulichen Anlage ist diese Maßnahme jedoch mit den betroffenen Anliegern in Bezug auf die Akzeptanz abzustimmen.

- Eine Änderung der Erschließungssituation auf den öffentlichen Verkehrswegen (Verlagerung des Erschließungsverkehrs von der gegenwärtig genutzten Stichstraße östlich des Eggershofes auf die Stichstraße im Norden) ist nicht zu empfehlen, weil diese Änderung zu deutlich höheren Belastungen (bis hin zur Überschreitung der zulässigen Höchstwerte) im Bereich der nördlich gelegenen Wohnnachbarschaft und damit insgesamt zu einer Verschlechterung der Geräuschsituation führen wird.
- Hilfreich könnten Einweiser zur besseren Orientierung in der Nachtzeit sein, sodass unnötige Rangierbewegungen und Aktivitäten, soweit machbar, vermieden werden.

Das vorgetragene betriebliche Entwicklungskonzept deutet darauf hin, dass im Zuge der baulichen Entwicklung (Veranstaltungsraum) auch die Problembereiche der Ordnung des ruhenden Verkehrs und der Immissionskonflikt (Feierscheune) durch die o.g. Maßnahmen gelöst werden können.

Im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung bzw. der konkreten Vorhabenplanung sind die Nachweise der schalltechnischen Verträglichkeit zu erbringen.

3.2.2 Ziele der Flächennutzungsplanung

Die bisherige angestrebte Vielfalt und deren räumliche Konzentration der zukünftig auch durch Erweiterung zu erwartenden Nutzungen ist nicht mit einem Gebietstyp der §§ 2 bis 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vereinbar, so dass auf der Ebene der Flächennutzungsplanung eine Sonderbaufläche mit der v.g. Zweckbestimmung dargestellt werden soll. Auf der Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung ist aus den Darstellungen dieser FNP-Änderung sodann die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO vorgesehen. Durch die Berücksichtigung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO soll dem Gesamtcharakter der Lage sowie der im Umfeld als auch im Gebiet selbst ausgeübten Nutzungen, die aufgrund ihrer Nutzungscharakteristik über die Schwelle der ruhigen Erholung hinaus gehen können, Rechnung getragen werden.

Neben der planungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung der o.g. Hauptnutzung (Beherbergung und Gastronomie sowie die damit verbundene Ordnung des ruhenden Verkehrs) ist mit dieser Bauleitplanung auch die planungsrechtliche Sicherung der bereits bestehenden Nutzungen (Kinderspielplatz und Beachvolleyballfeld) verbunden. Diese Nutzungen sind wesentlicher Bestandteil eines neuzeitlich ausgerichteten Beherbergungsbetriebes, der die Belange der Gäste, insbesondere der Kinder und Jugendlichen sowie der Familien insgesamt, berücksichtigt. Eine planungsrechtliche Konkretisierung der Nutzungen erfolgt in Bezug auf die Lage sowie Art und Umfang auf der Ebene der bereits o.g. und dieser FNP-Änderung nachfolgenden Bebauungsplanung.

Die Änderung des FNPs und die damit vorbereitete bauliche (maßvolle) Erweiterung des Betriebes durch den Neubau eines Veranstaltungsgebäudes dienen der Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie dem dauerhaften Erhalt kulturhistorisch bedeutsamer Baustrukturen in landschaftlich reizvoller Lage, die den Tagesgästen die regionaltypischen Baustrukturen verdeutlichen können. Gleichzeitig soll der etablierte Gastronomie- und Beherbergungsbetrieb zur Förderung und

Entwicklung des örtlichen Fremdenverkehrs und der wohnortnahen Erholung beitragen. Im Rahmen der zukünftigen betrieblichen Entwicklung sollen energetisch problematische Gebäude ersatzlos beseitigt werden (altes Backsteingebäude und ein dazugehöriger Schuppen im nördlichen Planbereich). Insofern wird absehbar der durch den geplanten Neubau zu erwartende Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Wesentlichen kompensiert werden können.

Zur hinreichenden Berücksichtigung der mit dieser Betriebsentwicklung verbundenen Ordnung des ruhenden Verkehrs ist mit Rücksicht auf die umgebenden betriebsfremden Wohnnutzungen auch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Fläche für Stellplätze verbunden. Das bisher unzureichende Stellplatzangebot führte in der Vergangenheit zu Beschwerden von betroffenen Anliegern, die u.a. ein ungeordnetes Parken im öffentlichen Straßenraum mit der Folge der Beeinträchtigung ihrer Grundstückszufahrten reklamierten.

In diesem Zusammenhang soll diese FNP-Änderung auch durch die Darstellung von Sonderbauflächen die Flächen planungsrechtlich ordnen, die einen wesentlichen Beitrag zur Ordnung des ruhenden Verkehrs leisten. Diese Flächen sollen den geplanten Sonderbauflächen mit der damit verbundenen Hauptnutzung zugeordnet werden.

Der FNP kann keine konkrete Festsetzung von Arten der baulichen Nutzung vorgeben, da dies Regelungsgegenstände des Bebauungsplanes sind. Dennoch soll durch die Darstellung von Sonderbauflächen auch der Bereich erfasst werden, welcher der Hauptnutzung als Stellplatzfläche zugeordnet wird. Hierbei handelt es sich um eine im nördlichen Plangebiet befindliche, derzeit als Pferdeweide genutzte Fläche, die zukünftig als dauerhafte Stellplatzfläche dient, um den maximal zu erwartenden Besucherverkehr ordnen zu können. Eine räumlich differenzierte Nutzungsfestsetzung erfolgt dann im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes.

Die bestehende betriebsbezogene Parkplatzsituation soll hierdurch zukünftig verbessert werden, indem die Stellplatzanforderungen in unmittelbarer Nähe auf der Betriebsfläche selbst erweitert werden. Für die Gäste sollen auf einer zentralen Stellplatzfläche auf dem Hofgelände selbst genügend Stellplätze vorgehalten werden, um die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrsflusses auf den öffentlichen Gemeindestraßen nicht zu beeinträchtigen und um das bislang aufgrund des fehlenden Stellplatzangebotes auf den angrenzenden Straßen erfolgte Parken zukünftig zu vermeiden bzw. auf ein lokal vertretbares Maß zu reduzieren. Dies stellt u.a. ein wesentliches städtebauliches Ziel dieser Bauleitplanung dar.

Insofern dient diese FNP-Änderung auch der Verbesserung der Verkehrssituation in den dem Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßen.

Die bestehenden fünf Wohnmobilstellplätze stehen für Gäste zur Verfügung, die im Rahmen von durchgeführten Veranstaltungen in Anspruch genommen werden. Insofern stellen die Wohnmobilstellplätze keine eigene Nutzung im Sinne der CPI-Woch-VO dar, sondern nur ergänzende Formen des Stellplatzangebotes im Sinne einer mitgezogenen Nutzung. Mit Bezug auf die o.g. Ausführungen zum Urteil des VG Lüneburg wird jedoch die Anzahl von fünf auf drei Wohnmobilstellplätze reduziert werden.

Diese Bauleitplanung soll der Bodenschutzklausel hinreichend Rechnung tragen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist (§ 1 a Abs. 2 BauGB), indem bisher baulich nicht intensiv genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang genutzt werden und die Nutzung von in der freien Feldmark gelegenen Flächen weitgehend vermieden wird. Eine räumliche Konkretisierung der baulichen Beanspruchung erfolgt im Rahmen des v.g. Bebauungsplanes. Zur Wahrung der besonderen landschaftlichen Eigenart des Hofensembles sollen jedoch bauliche Nutzungen im Sinne von Gebäuden nur in dem bereits baulich beanspruch-

ten Bereich des Hofes vorgesehen werden, der bereits durch Gebäude und Nebenanlagen geprägt ist. Darüber hinaus sollen Flächenbefestigungen im Bereich der Zufahrt und der Stellplätze auf ein für die Beanspruchung notwendiges Maß begrenzt werden.

Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung wird auf der Grundlage eines qualifizierten B-Planes auf eine landschaftsgerechte Integration der baulichen Anlagen geachtet. Dies soll durch eine im Wesentlichen auf die bereits bestehenden baulichen Strukturen bezogene Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und Festsetzung zur Grünordnung gewährleistet werden.

3.3 Beurteilung von Planalternativen

Da die Erweiterungsabsichten auf einen bestehenden und hinsichtlich der Förderung und Entwicklung des Fremdenverkehrs „funktionierenden" Betriebsstandort abstellen, drängt sich die Suche nach Standortalternativen nicht auf. Die mit der Änderung des FNPs verfolgte Ausweisung von Sonderbauflächen und Grünflächen stehen in unmittelbarem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit den bestehenden Betriebsbestandteilen und Funktionseinheiten des „Eggershofs", so dass eine alternative Flächenausweisung an anderer Stelle innerhalb des Siedlungsbereiches wirtschaftlich unverhältnismäßig und daher nicht zielführend wäre.

Die innerhalb des Änderungsbereiches gelegenen Flächen sind bereits dem Gastronomie- und Beherbergungsbetrieb „Eggershof" zugehörig und stehen für die geplanten Nutzungen zur Verfügung. Darüber hinaus liegen für die o.b. Arten der Nutzungen mit den bestehenden baulichen Anlagen Baugenehmigungen vor. Eine vollständige Verlagerung des Standortes wäre daher auch aus rechtlichen Gründen unverhältnismäßig und würde nicht zu einem gerechten Ausgleich der hier betroffenen Belange führen, zumal die bisher vorgetragenen Nachbarbeschwerden im Wesentlichen auf die Nutzungsintensität abstellen. Daher scheidet diese Planungsalternative aus der weiteren Betrachtung aus.

Die im unmittelbaren Nahbereich der bereits baulich beanspruchten Flächen gelegenen Freiflächen lassen im Hinblick auf die funktionale Zuordnung zur bestehenden Hauptnutzung, der betrieblichen sowie infrastrukturellen Abhängigkeit (Lage zu Ver- und Entsorgungsleitungen, Pensionsbetrieb sowie gastronomische Nutzungen) eine städtebaulich, landschaftsplanerisch wie auch betrieblich vertretbare Entwicklung zu. Auch aus diesem Grund wird auf eine weitergehende Betrachtung von Alternativstandorten, die sich auf Flächen außerhalb des Plangebietes bzw. des vorhandenen Betriebsstandortes beziehen, verzichtet. Aus diesem Grund wird der Sicherung und maßvollen betrieblichen Entwicklung gegenüber dem Verzicht auf die Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Bereichen der ehemaligen Hofstelle der Vorrang eingeräumt.

Die Alternativenprüfung kann sich daher nur auf die im Gebiet gewählte Art der Bodennutzung und deren Lage und Zuordnung zueinander sowie deren Intensität mit Blick auf die davon ausgehenden Immissionen und naturschutzrechtlichen Wirkungen beziehen.

Eine andere als die gewählte Art der Bodennutzung würde nicht mit dem städtebaulichen Ziel und der bereits ausgeübten Nutzung vereinbar sein, da ein Baugebiet gemäß der Baunutzungsverordnung im planungsrechtlichen Außenbereich keine geordnete städtebauliche Entwicklung aufzeigen könnte. Auf Grund des fehlenden Eindruckes der städtebaulichen Geschlossenheit und Zugehörigkeit zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil können die vorhandenen Hofstellen auch nicht in den räumlichen Geltungsbereich einer FNP-Änderung einbezogen werden, weil es für diese Nutzungen an dem Planungserfordernis fehlt. So entfällt dann bereits die Darstellung gemischter Bauflächen, da weder ein Dorfgebiet noch ein Mischgebiet in einem nachfolgenden Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Eine Wohnbaufläche würde aus den genannten, aber insbesondere aus Gründen des

vorsorgenden Immissionsschutzes zum Schutz der lokalen Landwirtschaft nicht sachgerecht dargestellt werden können. Gewerbliche Bauflächen tragen der im Gebiet zu sichernden Nutzung auch nicht Rechnung, da es sich dem Grunde nach nicht um einen Betrieb handelt, der nur in einem Gewerbegebiet zugelassen werden kann.

Aus diesen Gründen entfallen die gemäß Baunutzungsverordnung zur Verfügung stehenden Baugebiete, sodass die zulässige und geplante Art der baulichen Nutzung nur einer Sonderbaufläche mit der lokal angestrebten bzw. bereits prägenden Nutzung (hier Gastronomie und Beherbergung) entspricht.

3.4 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Ellingen, die im Norden in die K 40 (Wieheholz) und im Süden in die Bundesstraße B 71 einmündet. Über die K 40 und B 71 ist das Plangebiet unmittelbar an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Straße Ellingen ist für die Aufnahme des aus der Nutzung resultierenden Verkehrs ausreichend dimensioniert und geeignet. Eine Teilfläche der Verkehrsfläche grenzt unmittelbar an die Hofeinfahrt an. Die in diesem Bereich befindlichen Stellplätze werden im Zusammenhang mit der angestrebten Ordnung des ruhenden Verkehrs auf den betriebseigenen Flächen neu geordnet, sodass eine Inanspruchnahme von öffentlichen Verkehrsflächen zur Deckung des Stellplatzbedarfs entfällt.

Die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des auf den v.g. Straßen fließenden und mit dieser Bauleitplanung verbundenen Verkehrs werden hinreichend berücksichtigt. Eine Konkretisierung der Belange der Ordnung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf der Grundlage des aus dem FNP zu entwickelnden Bebauungsplanes, der unter Einbeziehung des auch dieser FNP-Änderung zu Grunde liegenden Nutzungskonzeptes genauere Aussagen zur Ausweisung von betriebsbezogenen Stellplätzen trifft und den Übergangsbereich von Betriebsflächen und öffentlichen Verkehrsflächen durch Festsetzungen dokumentieren wird. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die im nördlichen Plangebiet derzeit als Pferdeweide genutzte Fläche als Stellplatzanlage planungsrechtlich gesichert wird und daher der Sonderbaufläche auch diese Teilfläche als „Baufläche" und nicht als Grünfläche zugeordnet wird. Auf dieser Fläche ist die Deckung des absehbar mit der beabsichtigten Betriebsentwicklung des Eggershofes verbundenen Stellplatzbedarfs möglich. Dies haben erste lokale Überprüfungen der dafür zur Verfügung stehenden Flächen ergeben.

In Teilbereichen ist die nördlich an den Änderungsbereich angrenzende Verkehrsfläche absehbar zur Aufnahme der zu erwartenden Verkehre nicht ausreichend, so dass im weiteren Planaufstellungsverfahren der verbindlichen Bauleitplanung differenziertere Aussagen zur Dimensionierung der gebietsinternen Ordnung des ruhenden Verkehrs und zur Anbindung an das angrenzende und für den öffentlichen Verkehr gewidmete Verkehrsnetz getroffen werden. Ggf. ist auch die Inanspruchnahme der bestehenden Hofzufahrt möglich, wenn sich die Ordnung des ruhenden Verkehrs sonst insgesamt positiv auf die sonst betroffenen öffentlichen Straßen auswirkt.

Haltestellen des ÖPNV befinden sich östlich des Pangebietes im Zuge der Straße Ellingen.

3.5 Belange von Natur und Landschaft

3.5.1 Veranlassung / Rechtsgrundlage

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne ist gem. § 1 a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in ihren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft,

Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

3.5.2 Fachplanerische und fachgesetzliche Grundlagen

Landschaftsplan (gem. § 4 NAGBNatSchG)

Für die Stadt Soltau liegt kein Landschaftsplan vor.

Landschaftsrahmenplan (gem. § 3 NAGBNatSchG)

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Heidekreis (2012) stellt für das Plangebiet eine geringe Bedeutung für den Arten und Biotopschutz dar. Für das Landschaftsbild stellt der Landschaftsrahmenplan ebenfalls eine geringe Bedeutung dar. Ein Zielkonzept wird für das Plangebiet nicht formuliert.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten und in Bezug auf die Retentionsfähigkeit wird das Plangebiet als Siedlungsbereich dargestellt.

Den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes kann somit entsprochen werden.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Für das Plangebiet sind keine Vorkommen von geschützten (gem. Kapitel 5 BNatSchG), wild lebenden Tier- und Pflanzenarten oder gem. Rote Liste Niedersachsen gefährdeten Tier- und Pflanzenarten bekannt.

Im Rahmen dieser FNP-Änderung wurde bereits mit Blick auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes von Dipl.-Biol. Jan Brockmann (Bispingen, März 2014) eine artenschutzrechtliche Prüfung (Winterkontrolle und Potenzialanalyse) gem. § 44 BNatSchG in Bezug auf Fledermäuse (Chiroptera) durchgeführt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass keine Vorkommen von geschützten (gem. Kapitel 5 BNatSchG) wild lebenden Tier- und Pflanzenarten oder gem. Rote Liste Niedersachsen gefährdeten Tier- und Pflanzenarten im Änderungsbereich bekannt sind.

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Abschnitt 5 NAGBNatSchG)

Im Plangebiet befinden sich keine gem. §§ 16 bis 22 und §§ 24 und 25 NAGBNatSchG besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft.

Bauleitpläne gem. BauGB

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Soltau weist für das Plangebiet keine relevanten Darstellungen auf, die für die Belange von Natur und Landschaft von erheblicher Bedeutung sind. Mit der vorliegenden Planung wird die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau durchgeführt und die bisher dargestellten Flächen für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Fremdenverkehr" und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Grünfläche - Hofnahe Parkanlage" umgewandelt.

3.5.3 Kurzdarstellung des Zustandes von Natur und Landschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass der umweltrelevante Bestand in Teil II „Umweltbericht" detaillierter beschrieben wird und an dieser Stelle nur die für die Begründung der Planentscheidung wichtigen Aspekte kurz dargestellt werden.

Schutzgut Wasser

Der räumliche Geltungsbereich der 53. Änderung des FNPs befindet sich im Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Dies resultiert aus der Lage des Trinkwasserschutzgebietes

Soltau-Schüttenbusch, Zone III B. Die Anforderungen der Schutzgebietsverordnung sind bei der Realisierung von Vorhaben zu beachten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet wird von den baulichen Anlagen der ehemaligen Hofstelle „Eggershof" (X) und den zugeordneten Freiflächen, die sich als Trittrasenflächen (GRT) und als wassergebundene Decke (TFW) darstellen, geprägt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine sonstige Weidefläche (GW) sowie eine Strauch-Baumhecke (HFM). Im südlichen Bereich des Plangebietes setzen sich die Trittrasenflächen (GRT) fort und werden von einer Strauch-Baumhecke (HFM) eingerahmt. Ein kleinflächiger Teil des Plangebiets wird als Zierteich (SXG) und als sonstige Sport,- Spiel- und Freizeitanlage (PSZ) genutzt. Im Plangebiet sind Einzelbäume mit einem Kronendurchmesser > 5 m verteilt. Auf Grund der starken antrophogenen Nutzung stellen die Flächen des Änderungsbereiches nur eine allgemeine Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften dar.

Vorkommen von bedrohten, seltenen (gem. Rote Liste Niedersachsen) oder besonders geschützten (gem. Kapitel 5 BNatSchG) Tier- und Pflanzenarten sind im Änderunsgbereich nicht ermittelt worden und auf Grund der intensiven Nutzung auch nicht zu erwarten.

Innerhalb des Änderungsbereiches werden die Biotoptypen im Umweltbericht detailliert abgebildet und im Hinblick auf die Flächengröße und die ökologische Wertigkeit beschrieben.

3.5.4 Eingriffsregelung

Gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 5 NAGBNatSchG ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen (Eingriffe) in der Abwägung zu berücksichtigen. Gem. § 1 a Abs. 3 BauGB gilt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Flächeninanspruchnahme sowie die Überbauung der Flächen mit Gebäuden und Nebenanlagen sowie die Anlage von Parkflächen sind eingriffsrelevant, sofern sie bisher nicht genehmigt wurden. Zusammenfassend sind die folgenden erheblichen Eingriffe in die jeweiligen Schutzgüter zu nennen:

- Schutzgut Tiere und Pflanzen: Verlust von Freiflächen,
- Schutzgut Boden: Verlust der Bodeneigenschaften und -funktionen nach Versiegelung und Umbau von Boden,
- Schutzgut Wasser: Veränderung der natürlichen Grundwassersituation infolge von Versiegelungen,
- Schutzgut Landschaft: mögliche Errichtung nicht landschaftsangepasster, unmaßstäblicher Baukörper und somit Beeinträchtigungen der Landschaft.

➢ Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen

Gem. § 1 a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden. Dieser Vermeidungsgrundsatz bezieht sich auf die Unterlassung einzelner, von dem Vorhaben ausgehender Beeinträchtigungen und schließt die Pflicht zur Verminderung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot) ein. Dabei ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn das Vorhaben auch in modifizierter Weise (z. B. verschoben oder verkleinert) ausgeführt werden kann, so dass keine oder geringere Beeinträchtigungen entstehen.

Konkrete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können aufgrund des groben Maßstabes im Flächennutzungsplan jedoch nicht dargestellt werden und sollen in der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Im vorliegenden Flächennutzungsplan kann nur die allgemein vorgesehene Art der baulichen Nutzung definiert werden, so dass die nachfolgenden Angaben Hinweise zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe für die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Vorhabenplanung sind:

- Über die Berücksichtigung offener und an die vorhandenen Baustrukturen der in der Umgebung befindlichen Hofstellen angepasste Baustrukturen (Begrenzung der Gebäudehöhen), einer geringen, ortsüblichen Grundflächenzahl und ggf. über die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften sollen Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes vermieden werden.
- Über den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, z. B. über die Berücksichtigung einer geringen und für die geplante Nutzung notwendigen Versiegelung in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der konkreten Vorhabenplanung, soll das Maß der versiegelten Fläche reduziert und Beeinträchtigungen von Boden und Wasserhaushalt durch Versiegelungen vermindert werden.
- Das im Änderungsbereich auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser soll vor Ort zurückgehalten und möglichst örtlich versickert werden. Hiermit sollen Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes und der angeschlossenen Oberflächengewässer vermieden werden. In der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der konkreten Vorhabenplanung sollen entsprechende Vorkehrungen getroffen werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist auf eine angemessene Rückhaltung und einen gedrosselten Wasserabfluss zu achten.

➢ Mögliche Maßnahmen zum Ausgleich von negativen Auswirkungen

Im Änderungsbereich ist der teilweise Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie Landschaft möglich. Es wird aber darauf hingewiesen, dass die Eingriffsregelung aufgrund des nicht flächenscharfen Maßstabs des FNPs nicht abschließend abgehandelt werden kann und in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Vorhabenplanung konkret bearbeitet werden soll. In diesem Rahmen sollen möglicherweise erforderliche Ausgleichsmaßnahmen ermittelt werden.

Im Rahmen der weiteren Planung werden die bereits vorhandenen Einzelbäume berücksichtigt und innerhalb der konkreten Vorhabenplanung integriert, so dass die vorhandenen Baumbestände erhalten bleiben und weiterhin einen Lebensraum darstellen. Darüber hinaus werden nur die hofnahen Flächen zur weiteren betrieblichen Entwicklung in Anspruch genommen. Die Eingrünung der Bauflächen mit freiwachsenden Baum- und Strauchhecken bietet sich für den Ausgleich der Eingriffe aus einer fehlenden Einbindung in die angrenzende freie Landschaft an. Bei einer entsprechenden Dimensionierung und Artenausstattung können die Hecken und Gehölze auch heimischen Tieren Brut- und Unterschlupfmöglichkeiten bieten.

Des Weiteren soll durch die Fortsetzung der Anpflanzung von Bäumen sowie der ergänzenden Rahmeneingrünung im Norden (geplante Stellplatzanlage) mit standortheimischen Laubbäumen eine bessere Einbindung in den Siedlungsbereich und in die umgebende Landschaft erfolgen und Eingriffe in das Landschaftsbild vermieden werden. Eine räumliche Konkretisierung der Rahmeneingrünung erfolgt im nachfolgenden Bebauungsplan.

➢ Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird der Bestand der Planung inkl. der im Plangebiet festgesetzten Kompensationsmaßnahmen anhand der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages (2013) gegenübergestellt, um den Eingriff zu ermitteln.

Flächenwert für Ausgleich = PLANUNG - IST = 41.350 - 38.383 = 2.967

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die genaue mathematische Herleitung der Kompensationsbilanz, die dem Umweltbericht beigefügt ist, hingewiesen und Bezug genommen.

Die Bilanz stellt heraus, dass im Plangebiet kein Kompensationsdefizit entsteht, da die festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur internen Kompensation ausreichen.

- **Kompensationsmaßnahmen**

Die in dem Umweltbericht abgebildete Bilanz zeigt, dass die Eingriffe bezogen auf das gesamte Plangebiet auf der Grundlage der planerisch allgemeinen Annahmen ohne weitere plangebietsinterne Kompensationsmaßnahmen voraussichtlich vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können.

Art und Umfang des Eingriffs und mögliche Ausgleichsmaßnahmen werden jedoch erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) anhand der konkreten Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans abschließend ermittelt und bewertet.

3.5.5 Ergebnis der Umweltprüfung

Der Änderungsbereich stellt in dem für die Sicherung und Entwicklung der bereits ausgeübten baulichen Nutzung vorgesehenen Bereiche keine besonders schützenswerten Strukturen dar. Es handelt sich um eine ehemalige Hofstelle, die seit rd. 20 Jahren als Veranstaltungs- und Beherbergungsbetrieb mit den zugeordneten Freiflächen genutzt wird.

In Bezug auf Vorkommen streng bzw. besonders geschützter Arten kann davon ausgegangen werden, dass der Änderungsbereich intensiv genutzt wird und somit nur eine Bedeutung für allgemein verbreitete und häufige Arten haben wird, welche in ihrer Population nicht gefährdet sind. Ferner ist davon auszugehen, dass durch die nur geringfügige bauliche Erweiterung des Betriebes nicht in bisher von Bebauung vollständig freigehaltene Flächen eingegriffen wird. Eine planungsrechtliche Konkretisierung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung.

Die parallel zur Ausarbeitung dieser FNP-Änderung erarbeitete artenschutzrechtliche Prüfung, die von Herrn Dipl.-Biol. Jan Brockmann (März 2014) durchgeführt wurde, bestätigt diese Annahme bereits. Durch die Nutzungsänderung der lokal betroffenen und noch nicht baulich genutzten Bereiche sind erhebliche Eingriffe für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen in Form von Zerstörung/Verdrängung von Biotopen, für das Schutzgut Boden in Form von Verlust/ Beeinträchtigung der Bodenfunktonen durch Versiegelung, Verdichtung und Bodenbewegungen zu erwarten. Ebenso sind erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Wasser in Form einer Verringerung der GW-Neubildungsrate zu erwarten.

Es entsteht durch die Nutzungsänderung voraussichtlich kein Kompensationsdefizit. Dennoch wird auf die Bewertung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen. Die Art und die Lage möglicher Maßnahmen ist in der nachfolgenden Bebauungsplanung mit Blick auf die Vorhabenplanung zu bestimmen.

Darüber hinaus werden auch nur die baulich bereits geprägten bzw. eingenommenen Flächen als Sonderbaufläche dargestellt. Die für den Natur- und Landschaftsschutz wichtigen Flächen in Waldrandlage werden nicht für die bauliche Nutzung vorbereitet, sodass die Belange des Umweltschutzes angemessen berücksichtigt werden.

Auf der Grundlage der Ergebnisse des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens sind erhebliche Beeinträchtigungen der in der Umgebung des Plangebietes gelegenen betriebsfremden Wohnnutzungen nicht zu erwarten, wenn bei der Durchführung von Veranstaltungen mit Musikunterstützung durch technische Vorkehrungen (Limiter) Sorge dafür getragen wird, dass die für die angrenzenden Nutzungen beachtlichen Immissionsrichtwerte von Dorf- und Mischgebieten eingehalten werden. Darüber hinaus wurde dargelegt, dass durch die Neuordnung des ruhenden Verkehrs auch die immissionsrelevanten Aspekte des nächtlichen An- und Abfahrens im öffentlichen Straßenraum entfallen bzw. auf ein verträgliches Maß reduziert werden können. Eine räumliche Konkretisierung erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Der Stadt Soltau liegen keine Hinweise vor, die einen Verdacht auf eventuell im Plangebiet vorhandene Altlasten oder Rückstände erwarten lassen. Die zuständige Behörde wird an der Aufstellung der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes beteiligt.

Nach Auskunft des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

Eine weitere Konkretisierung erfolgt auf der Grundlage des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens.

3.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Planbereich nimmt lediglich mit seinen bisher unbebauten und landwirtschaftlich genutzten Teilflächen an der Kaltluftentstehung und am Kaltlufttransport teil. Diese Flächen befinden sich im nordwestlichen und westlichen Plangebiet, das sich durch Grün- und Weideflächen sowie begleitende Vegetationsbestände auszeichnet. Da sich die von dieser FNP-Änderung betroffenen Flächen im Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft befinden und in Bezug auf die umgebenden und von Bebauung freigehaltenen Bereiche (Ackerflächen) nur als kleinräumig zu beschreiben sind, ist die Relevanz dieser Fläche in Bezug auf die Bedeutung für den Klimaschutz nur von lokaler, untergeordneter Bedeutung.

Der im Planbereich zu deckende Baulandbedarf würde auch an einer anderen Stelle eine Bebauung mit den damit verbundenen Inanspruchnahmen von Freiflächen bewirken. Dies könnte unter Ausnutzung der gem. § 35 BauGB im Außenbereich zulässigen Vorhaben als planbedingte Vorbelastung auch in diesem Siedlungsbereich erwartet werden.

Darüber hinaus werden auf den als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Grünfläche - Hofnahe Parkanlage" dargestellten Flächen die bisherigen Funktionen im Rahmen der o.b. Kaltluftentstehung und des Kaltlufttransportes erhalten und ergänzt. Eingriffe in die vorhandenen landschaftlich prägenden Vegetationsstrukturen werden auf diesen Flächen vermieden, so dass sich in diesem Bereich keine negativen Auswirkungen auf die Regulierung des CO_2-Gehaltes der Luft und die Sauerstoffproduktion ergeben. Vielmehr wird dadurch auch die Sauerstoffproduktion als auch die Bindung von Staubpartikeln gefördert und ein Beitrag zur Reduzierung der Bodenerosion geleistet.

Die zukünftig im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind auf der Grundlage der Energieeinsparverordnung für Gebäude (EnEV) derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

Die FNP-Änderung trifft keine weitergehenden Aussagen zur Nutzung regenerativer Energien. Sie schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche

Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert sie diese in maßgeblicher Weise. Möglich wäre die Realisierung einer Nahwärmeversorgung durch Installation eines BHKWs. Eine konkrete Umsetzung wird jedoch erst im Rahmen der Vorhabenplanung erfolgen.

Im Zusammenhang mit der Klimaanpassung sei darauf hingewiesen, dass zukünftig mit einer vermehrten Zunahme von intensiven Niederschlägen gerechnet werden muss, so dass bereits bei der Realisierung der Entwässerungsanlagen auf eine ausreichende Dimensionierung hingewirkt wird. Die Anlagen zur Versickerung des Regenwassers sind daher entsprechend groß zu dimensionieren. Hierfür bietet sich der bereits bestehende naturnah gestaltete Teich an, der als Rückhalteeinrichtung mit Versickerungseignung zur Anreicherung des Grundwassers beitragen und zur Vermeidung von Abflussspitzen im Zuge der nachfolgenden Vorflut beitragen kann.

3.8 Immissionsschutz

3.8.1 Darlegung der Immissionssituation

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Innerhalb der Sonderbaufläche ist konkret eine Anpassung des baulichen Bestandes an die aktuellen Anforderungen, die an einen Veranstaltungs- und Beherbergungsbetrieb gestellt werden, geplant. Diese Nutzungen werden sich hinsichtlich der Immissionsintensität nicht von den südlich anschließenden und überwiegend dörflich/landwirtschaftlichen Nutzungen unterscheiden, da es sich um Nutzungen handelt, die dem Grunde nach als solche bereits im Änderungsgebiet zugelassen wurden. Der Umfang wird durch die geplante Ergänzung der baulichen Anlage durch den Anbau eines Veranstaltungsgebäudes geringfügig zunehmen.

Durch die Änderung der in diesem Bereich bisher dargestellten Flächen für die Landwirtschaft in Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Fremdenverkehr" wird gegenüber der lokal bereits ausgeübten Nutzung weder innerhalb noch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eine Veränderung der Schutzwürdigkeit bewirkt.

Der hier in Rede stehende Änderungsbereich ist bereits Bestandteil der im Außenbereich gem. § 35 BauGB befindlichen Streusiedlung Ellingen, die aufgrund der lockeren und historisch gewachsenen Anordnung von Hofstellen und zugeordneten betriebsfremden Wohnnutzungen nicht den Eindruck der Zusammengehörigkeit aufweist oder einen Bebauungszusammenhang mit einigem Gewicht darstellt. Eine unmittelbare Zuordnung zu einem Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO ist daher so nicht möglich, da es an dem Bebauungszusammenhang und der sich daraus ergebenden Gebietstypik fehlt. Insofern ist aufgrund der Lage im Außenbereich davon auszugehen, dass im Einzelfall auch eine über den Schutzanspruch eines Dorfgebietes hinausgehende Immissionssituation zu erwarten ist. Dies gilt vordringlich für die Nutzungen, die aufgrund ihrer Nutzungscharakteristik (hier Landwirtschaft) traditionell auf den Außenbereich als Wirtschaftsstandort angewiesen sind. Dies könnte insbesondere für die mit landwirtschaftlichen Hofstellen charakteristischen Geruchsausbreitungen in Folge von Tierhaltungsanlagen der Fall sein.

Kennzeichnend für diese Streusiedlung sind insgesamt fünf Hofstellen, die untereinander ausreichend Abstand einhalten, so dass dadurch der Charakter einer im Außenbereich gelegenen Streusiedlung unterstützt wird. Darüber hinaus befindet sich in einer Entfernung von rd. 400 m nordöstlich des Plangebietes ein Hähnchenmastbetrieb, der entsprechend auch mit Blick auf den Aspekt der Bioaerosole aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes zu berücksichtigen ist.

Derartige Flächen im Außenbereich sind hinsichtlich des Schutzanspruches vor hinzutretenden und ggf. konkurrierenden Nutzungen in der Regel mit denen eines Dorfgebietes ver-

gleichbar. Dies resultiert im Wesentlichen aus der in der Umgebung des Plangebietes bereits ausgeübten und prägenden gemischten Nutzungsstruktur, die sich hier durch die v.g. landwirtschaftlichen Hofstellen und Nutzungen entsprechend darstellt. Den bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen, die innerhalb der im Außenbereich gelegenen Streusiedlung keine konkurrierenden Nutzungen erwarten müssen, kommt jedoch im Rahmen dieser Bauleitplanung aufgrund der Außenbereichslage ein gewisses Gewicht zu, da diese zukünftig in ihrem Bestand und ihrer Entwicklungsmöglichkeit nicht eingeschränkt werden sollen.

Durch die Lage im Außenbereich war auf der Grundlage des § 35 BauGB sowohl die landwirtschaftliche Nutzung im Bestand als auch deren Entwicklungsmöglichkeit gesichert. Die Entwicklungsmöglichkeit der jeweils bestehenden und zulässigen Nutzung wurde lediglich durch die räumliche Nähe von betriebsfremden Nutzungen auf ein Maß begrenzt, das zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen geeignet war. Im Einzelfall war auf der Grundlage des Gebotes der Konfliktbewältigung auch untereinander soweit Rücksicht zu nehmen, dass das betriebsgebundene Wohnen und die Ausübung der baurechtlich zugelassenen Nutzungen nicht beeinträchtigt wurden.

Das bisher unzureichende Stellplatzangebot und die stetig zunehmende Attraktivität des Eggershofes als lokal bedeutsamer Veranstaltungsort führte in der Vergangenheit zu Beschwerden von betroffenen Anliegern, die neben dem ungeordneten Parken im öffentlichen Straßenraum und der Beeinträchtigung ihrer Grundstückszufahrten auch Verkehrslärmimmissionen und betriebsbezogenen Lärm reklamierten.

Von den v.g. und im unmittelbaren Umfeld des Änderungsgebietes gelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen mit Tierhaltung gehen neben betriebsbezogenen Lärmemissionen auch Geruchsemissionen aus, die im Wesentlichen durch die in der Nachbarschaft des Plangebietes ausgeübte Tierhaltung hervorgerufen werden.

3.8.2 Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG

Im Rahmen der 53. Änderung des FNPs ist darzulegen, dass innerhalb des Änderungsgebietes mit Blick auf die unmittelbar angrenzend ausgeübten intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen (u.a. Tierhaltung Schweine) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Um dies sicherzustellen, werden sowohl gutachterliche Aussagen zur Lärmentwicklung des gastronomischen Betriebes (Veranstaltungen) mit Wirkung auf die in der Umgebung befindlichen Nutzungen als auch die mit der Ausübung der Landwirtschaft typischerweise verbundenen Geruchs- und Lärmemissionen Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung. Auf der Grundlage der beachtlichen Regelungen der TA-Lärm, DIN 18005 und Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) kann eine Vereinbarkeit mit der geplanten Ausweisung Sonderbaufläche „Freizeit und Fremdenverkehr" nachgewiesen werden. Die immissionsrelevante Vereinbarkeit der geplanten Nutzungen wird durch bodenrechtliche Festsetzungen zur jeweils geplanten baulichen Nutzung von Grundstücksflächen und ggf. durch Festsetzungen zum aktiven Immissionsschutz sowie zur Ordnung des ruhenden Verkehrs konkretisiert.

Gemäß § 50 BImSchG (Trennungsgebot) sollen konkurrierende Nutzungen untereinander Abstand halten. Bei dem hier in Rede stehenden Änderungsgebiet werden gegenüber der seit vielen Jahren bestehenden Nutzungsstruktur keine neuen und bisher unbekannten Arten der baulichen Nutzungen hinzugefügt. Die bisherige Nutzungsstruktur ist historisch gewachsen und findet in baulichen Anlagen und auf Flächen statt, die Gegenstand von Baugenehmigungen sind. Die zunehmende Konzentration von Einrichtungen und Nutzungen der Erholung, Freizeit und des Fremdenverkehrs, die über den Bestand hinaus der bauleitplanerischen Sicherung bedürfen, verlangt nach einer immissionsrechtlichen Beurteilung der Verträglichkeit.

Dieser Nachweis ist dann erforderlich, wenn die Tatsachenlage dafür spricht, dass durch die im Umfeld des Änderungsgebietes befindlichen landwirtschaftlichen Nutzungen innerhalb der Sonderbauflächen über die bestehende Immissionssituation hinaus erhebliche Geruchs- und/oder Lärmimmissionen erwartet werden können, die geeignet sind, die ausgeübten Nutzungen erheblich zu beeinträchtigen.

Gleichzeitig ist dafür Sorge zu tragen, dass durch eine Zunahme der Nutzungsintensität im Plangebiet die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen (insbesondere die landwirtschaftlichen Nutzungen) hinsichtlich ihres Bestandes und der Möglichkeit einer betrieblichen Entwicklung nicht über Gebühr eingeschränkt werden.

Die Nähe der bereits in zulässiger Weise auf dem Eggershof ausgeübten Nutzungen Gastronomie und Beherbergung einerseits und die Landwirtschaft mit Tierhaltung andererseits deutet auch bei Beachtung der ausreichenden Abstände, die zwischen den Nutzungen vorhanden sind, in diesem Fall der historisch gewachsenen Nachbarschaften und Nutzungen, zunächst nicht auf einen Verstoß gegen das Trennungsgebot hin.

Weder von der bisher ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung mit Tierhaltung noch von dem gastronomischen Betrieb mit Beherbergung gehen Emissionen aus, die zur Entstehung eines dauerhaften Immissionskonfliktes geeignet sind. Probleme bei der Ordnung des ruhenden Verkehrs, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB aufgezeigt wurden, können durch betrieblich sinnvolle Anordnung von Stellplätzen gelöst werden. Hierbei kann ebenfalls durch einen entsprechenden Abstand auf die angrenzenden betriebsfremden Nutzungen Rücksicht genommen werden.

Ein Nutzungskonflikt ist hier aus der Zunahme der Nutzungsintensität ableitbar, der auf die Zunahme der Veranstaltungen bzw. auf größere Veranstaltungen zurückzuführen ist. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um einen Konflikt, der auf zwei grundsätzlich konkurrierende Nutzung abstellt und daher nicht mit dem Trennungsgebot vereinbar wäre. Vielmehr handelt es sich um Immissionskonflikte, die im Wesentlichen durch eine betriebliche Neuorganisation des vorsorgenden Immissionsschutzes (Einbau technischer Vorkehrungen und Ordnung des ruhenden Verkehrs) auf der nachfolgenden Planungsebenen bewältigungsfähig ist.

3.8.3 Schutzanspruch der Nutzungen im Plangebiet und in der Umgebung

Auf Grund der Lage des Änderungsbereichs innerhalb einer im Außenbereich gelegenen Streusiedlung (Ellingen) ist im Hinblick auf die Beurteilung eines Schutzanspruches der bestehenden Nutzungen eine differenzierte Betrachtung vorzunehmen. Eine ausschließliche Zuordnung zum Schutzanspruch eines Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO erscheint in diesem Fall nicht sachgerecht, da die in der Streusiedlung etablierten landwirtschaftlichen Betriebe aufgrund der Außenbereichslage bisher keine besonders konkurrierenden Nutzungen befürchten mussten. Dies ist die besondere Eigenart des Außenbereiches, die entgegen der in Dorfgebieten möglichst einzuhaltenden Immissionsgrenzwerten (Lärm) und den Geruchswahrnehmungshäufigkeiten (Geruch) auch darüber hinausgehende, betriebsbedingt erforderliche Emissionen ermöglicht hat. Daher soll auch zukünftig den landwirtschaftlichen Betrieben eine Entwicklung ermöglicht werden, die eine leichte Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der GIRL für sich beanspruchen kann, ohne dabei im Umfeld ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erzeugen.

Prägende Bestandteile der Prüfung der Immissionssituation bilden hier insbesondere die vorhandenen und im Vollerwerb geführten landwirtschaftlichen Betriebe. Insofern sind neben Geruchsemissionen auch betriebsbedingte Lärmemissionen in die Abwägung einzustellen. Da der Flächennutzungsplan jedoch nur die Grundzüge der zukünftigen Art der Bodennutzung darstellt, können hier nur allgemeine Prüfungsansätze dokumentiert werden, die zum

gegenwärtigen Zeitpunkt hinreichend bekannt sind und ggf. einen unüberwindbaren Nutzungskonflikt darlegen.

Schutzanspruch Lärm

Für die Beurteilung von Gewerbe- und Verkehrslärm ist analog zur Geruchsbeurteilung auf die Lage des Änderungsgebietes im Außenbereich abzustellen, wonach die in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" für Dorfgebiete dargelegten Orientierungswerte im Einzelfall auch überschritten werden können. Allgemein gilt jedoch bei Lärmimmissionen, dass hierfür möglichst von der Einhaltung der in der DIN für Dorfgebiete dargelegten Orientierungswerte auszugehen ist. Hierbei wären innerhalb und außerhalb des Gebietes unter Berücksichtigung der v. g. Schutzwürdigkeit (Dorfgebiet) tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A) einzuhalten. Der letztgenannte niedrige Wert gilt für gewerbliche Immissionen.

Schutzanspruch Geruch

Gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) sind in Dorfgebieten Geruchswahrnehmungshäufigkeiten bis zu 15 % der Jahresstunden zulässig. Im Außenbereich sind auch Überschreitungen im Einzelfall zulässig. Eine Geruchswahrnehmungshäufigkeit von mehr als 20 % soll jedoch zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen betriebsfremder, schutzbedürftiger Nutzungen vermieden werden, wobei auf der emittierenden Hofstelle selbst auch höhere Werte zugelassen werden können.

Schutzanspruch Bioaerosole

Die Darstellung und Bewertung relevanter Emissionsquellen für Bioaerosole gestaltet sich zum derzeitigen Zeitpunkt schwierig und orientiert sich häufig an anerkannten Maßnahmen zur Staubreduzierung. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Minimierung der Staubfreisetzung auch die Freisetzung von Mikroorganismen minimiert wird.

Grundlage der Beurteilung von Bioaerosolen bildet der Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz „Durchführung immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren; hier: Abluftreinigungsanlagen in Schweinehaltungsanlagen und Anlagen für Mastgeflügel sowie Bioaerosolproblematik in Schweine- und Geflügelhaltungsanlagen" (Gem. RdErl. d. MU, d. MS u. d. ML vom 2. Mai 2013 – 33-40501/207.01 – VORIS 28500).

Ausgehend vom diesem Erlass wurde voranstehend die Bioaerosolproblematik entsprechend bearbeitet.

Bei der Durchführung immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren für bestimmte im Gutachten näher aufgelistete Schweine- und Geflügelhaltungsanlagen sind von den Antragstellern Sachverständigengutachten zu den Bioaerosolemissionen zu verlangen, wenn Hinweise auf eine mögliche gesundheitliche Beeinträchtigung durch Bioaerosolemissionen aufgrund der Tierhaltungsanlage vorliegen. Hinweise für das Erfordernis einer Prüfung auf Bioaerosolbelastungen im Rahmen eines Sachverständigengutachtens können in diesem Fall z. B. sein:

- der Abstand zwischen der nächsten Wohnbebauung bzw. dem nächsten Aufenthaltsort, an dem sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten, und einer Geflügelhaltungsanlage beträgt weniger als 500 m;
- laut des zitierten Erlass vom 2. Mai 2013 gilt weiter:

  Im Hinblick auf die Begrenzung relevanter Emissionen von Bioaerosolen orientiert sich die Darstellung und Bewertung derzeit häufig an anerkannten Maßnahmen zur Staubreduzierung gemäß der VDI-Richtlinie 4255. Da die Ausbreitung von Bioaerosolen nach

bisherigem Kenntnisstand überwiegend partikelgebunden erfolgt und spezifische Ausbreitungsmodelle für Bioaerosole noch nicht vorliegen, sollte im Rahmen eines Gutachtens zunächst - in Anlehnung an Ziffer 4.2.2 der TA-Luft 2002 - die Zusatzbelastung für PM_{10} und $PM_{2,5}$ an den Beurteilungspunkten bestimmt werden. Erst bei Überschreiten der Irrelevanzwerte in Höhe von 1,2 µg m^{-3} (PM_{10}) bzw. 0,75 µg m^{-3} ($PM_{2,5}$) sind weitergehende Untersuchungen erforderlich.

3.8.4 Geruch

Die Beurteilung von Geruchsimmissionen richtet sich nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL), die im Rahmen der Bauleitplanung zur Anwendung empfohlen wird.

Zur Beurteilung der Entwicklungsmöglichkeiten von im Außenbereich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf die räumliche Nähe der betriebsfremden und schutzbedürftige Nutzungen einzugehen, die bei einer erheblichen Immissionssituation für die Betriebsentwicklung von landwirtschaftlichen Betrieben den jeweils begrenzenden Faktor darstellen kann.

Aus der vom Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg ausgearbeiteten Geruchsbeurteilung (02.07.2013) der südlich an den Änderungsbereich angrenzenden Hofstelle sind innerhalb des Änderungsgebietes keine erheblichen Überschreitungen der v.g. Geruchswahrnehmungshäufigkeiten zu erwarten. Eine differenziertere Betrachtung der Immissionssituation wird auf der Grundlage des nachfolgenden Bebauungsplanes mit den dort festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Außenwohnbereichen erfolgen.

Ein sich aufdrängender Immissionskonflikt ist aus der lokalen Geruchsituation derzeit und unter Einbeziehung der bisher vorliegenden Ausbreitungsberechnungen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht ableitbar. Dies gilt auch für die Berücksichtigung angemessener Entwicklungsmöglichkeiten des unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes, die aufgrund der Lage, Ausrichtung und Größe der dem Betrieb zugeordneten baulichen Anlagen und Betriebsflächen nicht als eingeschränkt zu beurteilen ist. Aus dem v.g. Geruchsgutachten wird zusammenfassend festgestellt:

„[…] Die Entwicklungsmöglichkeiten der ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebe werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da die im Sinne des Immissionsschutzes schützenswerten Wohnobjekte schon vorhanden sind, die bei einer etwaigen Erweiterung der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe bereits jetzt zu berücksichtigen wären. Durch die Ausweisung des Sondergebietes mit einer späteren entsprechenden Nutzung kommt es aus Sicht der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe zu keiner für die Betriebe relevanten Verdichtung der Bebauung. […]

Die im Plangebiet festgestellten Geruchsimmissionen sind am Standort seit Jahrzehnten vorhanden und für vergleichbare Situationen im dörflichen Bereich oder in Dorfrandlagen des westlichen Norddeutschlands üblich und hier auch oft deutlich höher als im betrachteten Gebiet. Ein Merkmal solcher Situationen ist das im Regelfall fehlende Beschwerdepotential, welches in anderen Umfeldsituationen (z.B. Neubaugebiet vs. Geflügelmast) schon bei deutlich niedrigeren Immissionswerten vorhanden sein kann. […]

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist die Situation daher wie folgt zu beurteilen:

- *In den Prognosebereichen mit einer Geruchsbelastung <20 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit ist aus hiesiger Sicht eine Wohnnutzung wie bislang auch künftig möglich. Gründe hierfür sind, dass das Plangebiet vollumfänglich an den mit landwirtschaftlicher Tierhaltung geprägten Außenbereich angrenzt und es daher unter den gegebenen Annahmen gleich in mehreren Bereichen zu mehr als 20 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit kommt sowie die Tatsache, dass durch die Überplanung grund-*

sätzlich keine neuen immissionsseitigen Fakten geschaffen werden (die vorliegende ortsübliche Situation ändert sich immissionsseitig nicht).

- *Da an einen (gewerblichen) Hotelbetrieb - in dem die Gäste im Gegensatz zu einer Dauerwohnnutzung nur kurzzeitig verbleiben - grundsätzlich nicht höhere Anforderungen an den Immissionsschutz zu stellen sind als im Bereich von Wohnbebauungen, ist in diesem Bereich des geplanten Sondergebietes grundsätzlich auch eine Hotelnutzung möglich. Es ist zu bedenken, dass ein möglicher Hotelbetrieb an diesem Standort nicht im geruchsfreien Raum betrieben würde und den Gästen zum ländlichen Umfeld zeitweise eben auch die damit einhergehenden Gerüche geboten werden. Der Betreiber sollte dies in seinen Entscheidungen entsprechend berücksichtigen.*
- *Für Veranstaltungsgebäude gilt obiges entsprechend."*[2]

Im Rahmen der Prüfung von lokalen Nutzungsalternativen wurden Möglichkeiten der auch freiwilligen und organisatorisch durchführbaren Maßnahmen und Standortwechsel in den Blick genommen.

- Als weitere denkbare Maßnahmen zur Vermeidung oder Reduzierung von Geruchsimmissionen wurden untersucht:
  - ✓ *Standortveränderung des Grills und des Flammkuchenofens*

    Der Effekt einer Standortänderung des Grills und des Flammkuchenofens soll in die Planüberlegungen eingebunden werden, um die nachbarlichen Belange auch mit Blick auf die von betrieblich bedingten Grillveranstaltungen ausgehenden Emissionen auf ein verträgliches Minimum zu reduzieren. Die Verlegung des Grills und des Flammkuchenofens würde zu einer Verbesserung der Geruchsimmissionssituation im Bereich des Monitorpunktes 5 (Wohnhaus östlich der Zufahrt zum Eggershof) um einen Prozentpunkt führen. An den übrigen Monitorpunkten bleiben die Wahrnehmungshäufigkeiten gleich. Um alle Möglichkeiten der möglichen Reduzierung von Geruch auszuschöpfen, könnte bei einem im Umfeld des Betriebes gelegenen Standort (Nr. 5) eine leichte Verbesserung erreicht werden. Im Übrigen wirkt sich die Verschiebung dieser Standorte nicht geruchsminimierend auf das Umfeld aus.

    Ergebnis: Geringfügige Verbesserungen beim Standort 5 (östlich des Eggershofes, siehe Auszug aus dem Geruchsgutachten nachfolgend)

    Ergebnis: Keine wesentliche Verbesserung der Geruchsemissionen durch Ablufterhöhung des Grillstandortes

  - ✓ *Die Entwicklungsmöglichkeiten der umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe bleiben*

    Nach aktueller Rechtslage (Urteil des 4. Senats des BVerwG vom 27. Juni 2017 - 4 D 3.16) sind Erweiterungen landwirtschaftlicher Betriebe auch dann möglich, wenn der Grenzwert überschritten ist, sofern es im Planzustand zu keiner Verschlechterung der örtlichen Geruchsbelastung kommt. Da im vorliegenden Fall die geltenden Grenzwerte lediglich knapp eingehalten werden, sind bei Erweiterungen durch die jeweiligen Betriebe Minderungsmaßnahmen zu ergreifen, die die zusätzlichen Emissionen abpuffern.

    Von dieser Anforderung sind die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe jedoch auch dann betroffen, wenn im Bereich des Eggershofes keine weitergehenden Pla-

[2] Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg, „Aufstellung eines Bebauungsplanes (SO für Gastronomie und Beherbergung) am Standort „Ellingen 15, 29614 Soltau", hier: Vorabschätzung zu Geruchsimmissionen", Oederquart, 02.07.2013, S. 8 ff.

nungen stattfinden würden. Dies ist darauf zurückzuführen, dass durch die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe mit Blick auf die jeweils angrenzenden betriebsfremden Wohnnutzungen die gesetzlich einzuhaltenden maximalen Immissionswerte einzuhalten sind.

Ergebnis: Keine Einschränkung der betrieblichen Entwicklung der benachbarten Hofstellen.

Insofern kann festgestellt werden, dass auch organisatorische und freiwillige Maßnahmen geprüft wurden. Im Rahmen der Durchführung der Flächennutzungsplanänderung werden diese auf organisatorische Veränderungen bezogenen Aspekte als vorsorgende Maßnahme des Immissionsschutzes beachtet.

3.8.5 Lärm

Im Rahmen der Ausarbeitung des Entwurfes der 53. Änderung des FNPs wurde zur Beurteilung der lokalen Immissionssituation (auf die geplanten Sonderbauflächen einwirkenden landwirtschaftlich bedingten Immissionen (Gewerbelärm) und die von dem gastronomischen Betrieb auf die landwirtschaftliche Hofstelle sowie die auf angrenzende betriebsfremde Wohnnutzungen einwirkenden Lärmimmissionen) ein schalltechnisches Gutachten ausgearbeitet.

Diese gutachterliche Beurteilung ist erforderlich, um zu prüfen, ob die hier in Rede stehende Änderung des FNPs auf Realisierung ausgelegt, d.h. genehmigungsfähig ist. Die Genehmigungsfähigkeit ist nur dann ableitbar, wenn gutachterlich ein nahezu konfliktfreies Nebeneinander der im Plangebiet vorgesehenen Arten der Bodennutzung (hier Sonderbaufläche) und der im Außenbereich privilegiert vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen weiterhin ohne Einschränkung des ausgeübten Bestandes und einer angemessenen Entwicklung der landwirtschaftlichen Nutzung gewährleistet werden kann.

Das vom Ing.-Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, ausgearbeitete schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es unter Berücksichtigung schalltechnischer Maßnahmen (insbesondere an der Feierscheune) und weitergehender organisatorischer Regelungen zum vorbeugenden Immissionsschutz (Lage und Dimensionierung der Stellplätze) Möglichkeiten des planungsrechtlich zulässigen Nebeneinanders gibt und die hier in Rede stehende FNP-Änderung auf Realisierung ausgelegt ist.

Hierbei wurden auf der Grundlage der als realistisch anzunehmenden Betriebsbeschreibung des Eggershofes die Anforderungen der TA Lärm in Bezug auf lärmtechnische Auswirkungen auf die benachbarten betriebsfremden Wohnnutzungen und angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe ermittelt und bewertet.

In diesem Zusammenhang wird der Lage der in Ellingen vorhandenen bebauten Grundstücksflächen innerhalb des planungsrechtlichen Außenbereiches gem. § 35 BauGB entsprechend in Bezug auf die Lärmimmissionen und die jeweiligen Schutzbedürfnisse der angrenzenden Nutzungen Rechnung getragen.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung sind auf der Grundlage der vorliegenden gutachterlichen Untersuchungen keine Anzeichen erkennbar, die aus Gründen des Immissionsschutzes eine Änderung des Flächennutzungsplanes unmöglich machen. Vielmehr deutet das in der Zwischenzeit seitens des Eggershof vorgetragene betriebliche Entwicklungskonzept, das der verbindlichen Bauleitplanjung bedarf, darauf hin, dass im Zuge der baulichen Entwicklung (Veranstaltungsraum) auch die Problembereiche der Ordnung des ruhenden Verkehrs und der Immissionskonflikt (Feierscheune) gelöst werden können.

Da durch die Änderung des FNPs die Schutzwürdigkeit der umliegenden und der im Gebiet ausgeübten Nutzungen nicht wesentlich verändert wird, drängt sich auf der Ebene der

vorbereitenden Bauleitplanung zunächst noch kein Immissionskonflikt auf. Im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung ist jedoch unter Würdigung der nachbarlichen Belange (Landwirtschaft) einerseits und der betrieblichen und verkehrlichen Ordnungserfordernisse des Eggershofes andererseits die Verträglichkeit der Nutzungen untereinander zu prüfen.

Es sei daher aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes darauf hingewiesen, dass die Abstände der geplanten Stellplatzanlage zu schützenswerten betriebsfremden Wohnnutzungen ausreichend groß bemessen sind, so dass von diesen keine relevante Überschreitung der v.g. Orientierungswerte ausgehen wird. Durch die geplante Anlegung eines Stellplatzes kann ein wesentlicher Beitrag zur Konfliktminimierung geleistet werden. Im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung bzw. der konkreten Vorhabenplanung werden die Nachweise der schalltechnischen Verträglichkeit dieser Nutzungen erbracht. Auf das schalltechnische Gutachten, das bei der Stadt Soltau eingesehen werden kann, wird hingewiesen und Bezug genommen.

Um die Möglichkeiten des vorsorgenden Immissionsschutzes aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme detaillierter in den Blick zu nehmen, wurden seitens des Schallgutachters ebenfalls Maßnahmen, die im Sinne des vorsorgenden Immissionsschutzes, ggf. auch als freiwillige Maßnahmen angeboten werden könnten, in den Blick genommen.

Im Ergebnis wird zu den einzelnen Nutzungen des Eggershofes festgestellt:

- *Erschließungsverkehr auf dem Betriebsgrundstück/Nutzung der Stellplätze:*

Es wurde festgestellt, dass auch für den betrachteten Extremfall des gleichzeitigen Abfahrens aller Besucher-PKWs von den 150 vorgesehenen Stellplätzen es nicht zu einer Überschreitung des Nachts maßgeblichen Orientierungswertes kommt. Daher können für den Bereich der hier am stärksten betroffenen Nachbarschaft nennenswerte nächtliche Geräuscheinwirkungen aus anderen gewerblichen Quellen, die mit dem Betrieb des Eggershofes verbunden sein könnten, ausgeschlossen werden.

Ergebnis: Kein Konflikt durch die Stellplatznutzung.

- *Geräusche aus Veranstaltungen in der Veranstaltungsscheune*

Nach den vorliegenden Rechenergebnissen (auf der Grundlage geschätzter Schalldämmungen der Außenbauteile dieses Gebäudes) hat der Gutachter festgestellt, dass selbst bei der hier angenommenen recht moderaten Einspielung von Musik mit einem Mittelungspegel von 90 dB(A) der nach 22 Uhr zu berücksichtigende Orientierungswert im Bereich der am stärksten betroffenen Nachbarschaft überschritten werden kann.

Ferner wurde festgestellt, dass durch die Eigenschaften moderner elektroakustischer Anlagen (Erzeugung „beliebig hoher" Pegel auch im Frequenzbereich an der Untergrenze des hörbaren Spektrums) in Verbindung mit der Frequenzabhängigkeit der Schalldämmung von Bauteilen (niedrige Schalldämmung bei niedrigen Frequenzen) unabhängig von den Schalldämmungen des betreffenden Bauwerks nicht auszuschließen ist, dass unzulässig hohe Pegel nach außen übertragen werden.

Ergebnis: Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Anwendung elektroakustischer Anlagen unzulässig hohe Pegel erreicht werden.

- ✓ *Berücksichtigung eines Limiters*

Daher lässt sich die Richtwerteinhaltung in der Nachbarschaft nicht ausschließlich über die baulichen Eigenschaften des Gebäudes sicherstellen. Geeignete Mittel hierfür sind nach Ansicht des Gutachters auch Beschränkungen bezüglich der Art zulässiger Veranstaltungen oder technische Mittel zur Pegelbegrenzung bzw. –überwachung (z.B. Einsatz einer Hausan-

lage mit eingepegeltem Limiter). Die Pegelbegrenzung ist messtechnisch unter Beachtung der tatsächlich in die Nachbarschaft übertragenen Pegel abzusichern.

Ergebnis: Die alleinige bauliche Dämmung der Feierscheune reicht für die erforderliche Reduzierung der Lärmpegel nicht aus.

- ✓ *Berücksichtigung einer ausreichend gedämmten Außenhülle des Gebäudes*

Das Maß des letztendlich so einzuschränkenden Musikpegels in der Halle ist dabei jedoch auch von den tatsächlich vorhandenen Schallpegeln der Außenhülle des Gebäudes abhängig. Daher lassen sich durch bauliche Verbesserungsmaßnahmen in diesem Bereich die Voraussetzungen für die Einspielungen höherer Musiklautstärken schaffen. Die bauliche Ertüchtigung und die technische Ausstattung ist Gegenstand des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens.

Ergebnis: Dennoch soll mit Blick auf flankierende technische Pegelbegrenzungen das Gebäude Feierscheune schalltechnisch soweit möglich ertüchtigt werden.

- Freizeitlärm / Geräusche aus der Freifläche Eggershof:

Die mögliche Überlagerung mit Geräuschen aus den Stellplätzen sowie der Veranstaltungsscheune ist zu vernachlässigen, da auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens festzustellen ist, dass der gemäß der vorgesehenen Planung zu berücksichtigende Orientierungswert für MD-Gebiete durch die hier nur am Tage einwirkenden Geräusche aus den unterschiedlichen Bereichen (Annahme: gleichzeitige Nutzung von Spielplatz, Beachvolleyballfläche, Außengastronomie, Grillplatz, Anlieferung) im Plangebiet um mindestens 9 dB sowie außerhalb des Plangebietes um mehr als 10 dB unterschritten werden.

Ergebnis: Überlagerungen unterschiedlich veranlasster Lärmpegel wirkt sich nicht relevant auf die Umgebung aus.

- Einwirkende Geräusche aus dem Bereich der südlich benachbarten Landwirtschaft:

Die betrachtete Geräuschabstrahlung der dem Eggershof benachbarten Schweineställe zeigt, dass im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen des Eggershofes der nachts maßgebliche Orientierungswert um mindestens 5 dB unterschritten wird. Erhebliche Beeinträchtigungen im Bereich des Eggershofes können daraus nicht abgeleitet werden.

Ergebnis: Von der Nutzung der benachbarten Schweineställe gehen keine relevanten Lärmpegel aus, die für den Eggershof bedeutsam wären.

- Geräusche des Erschließungsverkehrs (Eggershof) auf den öffentlichen Straßen:

Die betrachteten Geräusche aus dem Erschließungsverkehr, der auf den öffentlichen Straßen stattfindet zeigen, dass im Bereich der nächstgelegenen, am stärksten betroffenen Aufpunkte selbst in der Nacht der dann zu beachtende Orientierungswert um mehr als 3 dB unterschritten wird und daher daraus kein Immissionskonflikt abgeleitet werden kann.

Ergebnis: Der Erschließungsverkehr von und zum Eggershof bewirkt keine erhebliche Beeinträchtigung der umgebenden Nutzungen.

3.8.6 Bioaerosole

„Vereinfacht ausgedrückt sind Bioaerosole luftgetragene Mikroorganismen. Mikroorganismen kommen überall in der Umwelt vor und üben viele nützliche Funktionen aus. Ein Teil der Mikroorganismen sind allerdings (potenzielle) Krankheitserreger, so beispielsweise einige hundert Bakterienarten. Neben Bakterien sind insbesondere (Schimmel-)Pilze und Viren zu nennen. Es gibt ca. 6000 unterschiedliche Bakterienarten, welche eine sehr unterschiedliche

Morphologie besitzen. Bakterien sind ca. 0,2 µm bis 4 µm groß und sehr anpassungsfähig gegenüber ihrer Umwelt. Pilze besitzen eine Größe von 2 bis 100 µm. Es gibt in etwa 120.000 verschiedene Arten.

Nach VDI 4252 Blatt 2 und VDI 4253 Blatt 2 versteht man unter Bioaerosolen *"...alle im Luftraum befindlichen Ansammlungen von Partikeln, denen Pilze (Sporen, Konidien, Hyphenbruchstücke), Bakterien, Viren und/oder Pollen sowie deren Zellwandbestandteile und Stoffwechselprodukte (z. B. Endotoxine, Mykotoxine) anhaften bzw. diese beinhalten oder bilden."*[3]

Über die gesundheitlichen Auswirkungen von Bioaerosolen auf die Bevölkerung in der Nachbarschaft von bioaerosolemittierenden Betrieben ist allgemein wenig bekannt. Aus den bislang vorliegenden Studien liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Anwohnerinnen und Anwohner im Umfeld solcher Anlagen durch Bioaerosole vor.

„Hinsichtlich gesundheitlicher Auswirkungen durch Bioaerosole auf Anwohnerinnen und Anwohner von Tierhaltungsbetrieben ist grundsätzlich zunächst zu klären, ob diese überhaupt einer zusätzlichen Belastung durch Bioaerosole ausgesetzt sind. Hierbei ist zu beantworten, ob im Umfeld solcher Anlagen gegenüber Hintergrundkonzentrationen überhaupt erhöhte Immissionskonzentrationen durch emittierende Betriebe vorliegen. Erst wenn dies der Fall ist, kann ggf. von einer zusätzlichen Bioaerosolbelastung durch eine emittierende Anlage gesprochen werden."[4]

Um dies festzustellen, wurde vom Ing. Büro Prof. Dr. Oldenburg, eine entsprechende gutachterliche Stellungnahme zur Änderung des FNPs ausgearbeitet, die auf die vorhandenen und nördlich des Plangebietes gelegenen Tierhaltungsanlagen eingeht.

*„Ziel der **vorliegenden Stellungnahme** ist (entsprechend dem Anliegen / der Forderung der zuständigen Genehmigungsbehörde), ergänzend die möglichen **Bioaerosolbelastungen** durch die rund 280 m nordöstlich des fraglichen B-Plans liegende Geflügelaufzucht (Gebrüder Zahrte, 2 Stallgebäude mit insgesamt 31.000 genehmigten Junghennen, siehe Abbildung 1) zu analysieren. Die von dort stammenden Keimemissionen werden mit der Luft verfrachtet; es ist daher zu prüfen, ob durch die zu erwartenden Bioaerosolkonzentrationen Belästigungen oder schädlichen Umwelteinwirkungen im Umfeld des Vorhabens ausgeschlossen werden können.*

Das der vorliegenden Stellungnahme zugrunde liegende Untersuchungsgebiet umfasst den für den Betrieb der Anlage notwendigen Teilbereich sowie das nähere und erweiterte Umfeld, um die immissionsseitigen Auswirkungen auf betroffene Anwohner darstellen zu können. […]

Bioaerosole sind ubiquitär vorkommende Schwebteilchen und ständiger Bestandteil der Atemluft. Als biologische Aerosole oder Bioaerosole werden alle luftgetragenen Partikel biologischer Herkunft bezeichnet. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Partikel, denen Pilze, Bakterien, Viren und/oder Pollen sowie Bruchstücke der vorgenannten oder deren Stoffwechselprodukte (z. B. Endotoxine) anhaften."[5]

Zusammenfassend wird in der gutachterlichen Stellungnahme festgestellt:

„Ausgehend vom niedersächsischen Erlass zur Durchführung immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren „Abluftreinigungsanlagen in Schweinehaltungsanlagen und Anlagen für Mastgeflügel sowie Bioaerosolproblematik in Schweine- und Geflügelhaltungsanlagen",

[3] http://www.lanuv.nrw.de/gesundheit/bioaerosole/
[4] http://www.lanuv.nrw.de/gesundheit/bioaerosole/
[5] Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, „Festsetzung eines Bebauungsplanes (SO für Gastronomie und Beherbergung) am Standort „Ellingen 15, 29614 Soltau" hier: Gutachterliche Stellungnahme zu den Bioaerosolimmissionen", Oederquart, 02.02.2016, S. 2f.

Stand 02.05.2013, wurde voranstehend die Bioaerosolproblematik entsprechend dem Erlass bearbeitet.

Eine weitere Prüfung der Staubemissionen (Feinstaub PM10 sowie Schwebstaub PM2,5) aus der nahe liegenden Junghennenaufzuchtanlage zeigte, dass die als Träger für Bioaerosole geltenden Stäube sowohl im Bereich des B-Plans wie auch im Bereich der vorgelagerten Wohnhäuser unterhalb der Irrelevanzschwelle liegen. Eine tiefergehende Prüfung ist daher nicht notwendig.

Gesundheitsgefahren durch Mikroorganismen und Endotoxine aus Stallanlagen sind bisher nicht nachgewiesen worden. Zur genauen Abhandlung fehlen weiterhin belastbare Eingangsdaten und allgemeingültige auf die Wirkung am Menschen bezogene Schwellenwerte bzw. Grenzwerte.'[6]

3.9 Denkmalschutz

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang nicht durchgeführten systematischen Erhebung nicht auszuschließen.

In der Nähe des Plangebietes befindet sich das Baudenkmal Grenzstein (Schwedenstein) (Flurstück 47 der Flur 2).

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, wie etwa Keramikscherben, Steingefäße oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs.1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Heidekreis unverzüglich mitzuteilen sind. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar, die sich nach Norden, Süden und Osten fortsetzt. Im westlichen Anschluss sind Flächen für Wald dargestellt.

Die von Norden nach Süden verlaufende Straße Ellingen ist als sonstige örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Nordöstlich von Ellingen verläuft eine oberirdische 20 kV-Leitung.

5 Inhalt der FNP- Änderung

Die innerhalb des Änderungsbereiches dargestellten Flächen für die Landwirtschaft werden auf ca. 2,31 ha in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Fremdenverkehr" und auf ca. 0,45 ha in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Grünfläche - Hofnahe Parkanlage" geändert.

[6] Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, „Festsetzung eines Bebauungsplanes (SO für Gastronomie und Beherbergung) am Standort „Ellingen 15, 29614 Soltau" hier: Gutachterliche Stellungnahme zu den Bioaerosolimmissionen", Oederquart, 02.02.2016, S. 13

6 Technische Infrastruktur

6.1 Soziale Infrastruktur und ÖPNV

Die Stadt Soltau verfügt über eine gut ausgebaute, örtliche Versorgungsstruktur, so dass die Versorgung mit Gütern des allgemeinen, täglichen Bedarfs entsprechend der Aufgabe als Mittelzentrum ausreichend sichergestellt ist. Diese Einrichtungen stehen in einer Entfernung von rd. 5 km der in Ellingen lebenden Bevölkerung zur Verfügung.

Die Einrichtungen der Daseinsgrundversorgung können über die angrenzenden klassifizierten Straßen (Kreis-, Landes- und Bundesstraßen) und über die im unmittelbaren Nahbereich des Änderungsgebietes befindliche Haltestelle des ÖPNV erreicht werden.

6.2 Technische Infrastruktur

6.2.1 Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende abflusswirksame Oberflächenwasser ist auf den Grundstücksflächen durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Ist eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich, ist das anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen derart auf dem Grundstück zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende des derzeit unbebauten Grundstückes an die nächste Vorflut/Regenwasserkanal abgegeben werden darf.

Eine Konkretisierung der notwendigen Maßnahmen erfolgt in Abhängigkeit von den Flächenanforderungen des Vorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Heidekreis.

6.2.2 Abwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über die in der Straße Ellingen als auch auf den Betriebsflächen des Hofes vorhandene Schmutzwasserkanalisation der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage zugeführt. Die vorhandenen Leitungen und die Kläranlage selbst sind zur Aufnahme des durch diese Bauleitplanung zusätzlich bewirkten Schmutzwasserabflusses ausreichend dimensioniert.

6.2.3 Trink- und Löschwasserversorgung - Wasserschutzgebiet

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die in der Straße Ellingen vorhandenen Leitungen. Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG sichergestellt. Die konkreten Anforderungen an den gesicherten Löschwasserschutz werden im Rahmen der Bebauungsplanung und der nachfolgenden Vorhabenplanung bestimmt.

Der räumliche Geltungsbereich der 53. Änderung des FNPs befindet sich im Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Dies resultiert aus der Lage des Trinkwasserschutzgebietes Soltau-Schüttenbusch, Zone III B.

Bei der Einrichtung und dem Betrieb der Baustellen sind bestimmte Vorsorgemaßnahmen zu beachten. Es dürfen nur biologisch abbaubare Schmierstoffe und Schalöle verwendet werden. Die für alle Bautätigkeiten einschließlich Bodenverbesserungsmaßnahmen und Geländemodellierungen verwendeten Materialien dürfen keine wassergefährdenden Stoffe abgeben.

Weitere mögliche Einschränkungen für den Grundwasserschutz können sein:

- Ausbau von Erdwärmekollektorenanlagen und Erdwärmesondenanlagen,
- Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten,
- Beachtung der Verordnung für Anlagen von wassergefährdenden Stoffen (VAwS), z.B. für die Lagerung von Heizöl,
- Bei der Planung von Parkplätzen ist die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung gemäß der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) zu ermitteln.

Eventuell bei Bauarbeiten erforderliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen sind gemäß §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig und rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Der Betriebscharakter deutet nicht darauf hin, dass über den baugenehmigten Bestand hinaus mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird.

Art und Umfang der zukünftigen (maßvollen) Betriebsentwicklungen werden in dem dieser FNP-Änderung nachfolgenden Bebauungsplanung auch mit Blick auf die Begrenzung der Flächenversiegelungen auf das gerade für die Entwicklung erforderliche Maß z.B. durch Begrenzung der GRZ bzw. Begrenzung der Gesamtgrundfläche der baulichen Anlagen definiert. Weitergehende Fragen zur konkreten baulichen Ausformung der für den Trinkwasserschutz besonders sensiblen Bodennutzungen (z.B. Stellplätze für PKWs) werden im Rahmen des v.g. Bebauungsplanverfahrens in Abstimmung mit dem Landkreis Heidekreis geklärt und bei Erfordernis auch festgesetzt.

Die Darstellung von Bauflächen bzw. eines Baugebietes ist innerhalb des Wasserschutzgebietes III B beschränkt zulässig. Auf der Grundlage der bekannten und in zulässiger Weise ausgeübten Nutzungen ist nicht davon auszugehen, dass die Darstellung von Sonderbauflächen erhebliche Beeinträchtigungen des Trinkwassers vorbereitet. Es sollen auch nur die bereits baulich geprägten Flächen in die Bauflächendarstellung einbezogen werden.

6.2.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung übernimmt die Abfallwirtschaft Heidekreis.

6.2.5 Kommunikationswesen

Das Plangebiet ist an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

6.2.6 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität übernimmt die für die Energieversorgung zuständige Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG.

Teil II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Veranlassung, Rechtslage

Der Umweltbericht stellt gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes dar, in dem die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in ihren Bestandteilen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB unter Anwendung der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB zusammengefasst dargestellt werden. Das im Umweltbericht dargelegte Ergebnis der Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bebauungsplanung

1.2.1 Angaben zum Standort

Das ca. 2,76 ha große Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Ellingen, östlich der B 71. Das Plangebiet erstreckt sich auf eine ehemalige Hofstelle, die seit rd. 20 Jahren bereits als Veranstaltungs- und Beherbergungsbetrieb genutzt wird, sowie auf die südwestlich zugeordneten Freiflächen. Die in Rede stehenden Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Im südlichen Bereich setzen sich die Hofstellen von Ellingen entlang der Straße „Ellingen" fort. Im Norden angrenzend befinden sich neben einzelnen Wohnhäusern weitere landwirtschaftliche Hofstellen.

1.2.2 Art der Nutzung und der Darstellungen

Die 53. Änderung des FNPs dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklung des bereits auf der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle „Eggershof" etablierten Veranstaltungs- und Beherbergungsbetriebes. Diese Änderung des Flächennutzungsplanes bildet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung angestrebte und erforderlich konkrete städtebauliche Ordnung.

Es handelt sich um eine für den Betrieb „Eggershof" erforderliche Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Fremdenverkehr" und der Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Grünfläche - Hofnahe Parkanlage".

Eine andere Darstellung der Art der baulichen Nutzung ist zur Sicherung und Erweiterung dieser auf den Fremdenverkehr und die Freizeitgestaltung ausgerichteten Nutzung (Beherbergung, Gastronomie sowie ergänzende Aktivitätsflächen) nicht geeignet.

1.2.3 Flächeninanspruchnahme

Die im Plangebiet befindlichen Flächen werden als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Fremdenverkehr" sowie Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Grünfläche - Hofnahe Parkanlage" dargestellt. Für die Nutzung im Sinne einer Sonderbaufläche lässt sich unter Berücksichtigung der in § 17 (1) BauNVO genannten Obergrenzen (überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) = max. 0,3 für vergleichbare Dorfgebietslagen) die zu erwartende Flächeninanspruchnahme ableiten.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

1.3.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

Die Vorgaben des § 1a BauGB zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Eingriffsregelung werden bei der Umweltprüfung beachtet. In den Umweltbericht ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag integriert, in dem die Belange der Eingriffsregelung abgehandelt und dargelegt werden.

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Abschnitt 5 NAGB-NatSchG)

Im Plangebiet befinden sich keine gem. §§ 16 bis 22 und §§ 24 und 25 NAGBNatSchG besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gem. §§ 44 und 45 BNatSchG ist im Rahmen der Bauleitplanung gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG zu prüfen, ob europäisch geschützte FFH- Anhang- IV- Arten und die europäischen Vogelarten beeinträchtigt werden können.

Die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführende Prüfung soll eine objektive Ausnahmelage gewährleisten, so dass keine Hindernisse für die Vollzugsfähigkeit bestehen. Es sollen Möglichkeiten dargelegt werden, inwieweit eine Unbedenklichkeit des Vorhabens bzw. eine Ausnahme in Aussicht gestellt werden kann. Hierzu wird die Betroffenheit der planungsrelevanten Arten ermittelt und artenschutzrechtliche Tatbestände sowie Abwägungs- und Ausnahmevoraussetzungen prognostiziert. Ggf. sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln und ggf. darzustellen.

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

Aus Sicht der Bodendenkmalpflege kann das Auftreten von archäologischen Bodenfunden im Zuge der Baumaßnahmen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Es gelten die Bestimmungen des § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan ist aber nicht möglich.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gem. § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Geruch

Gemäß der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) sind in Dorfgebieten Geruchswahrnehmungshäufigkeiten bis zu 15 % der Jahresstunden zulässig. Im Außenbereich sind auch Überschreitungen zulässig. Eine Geruchswahrnehmungshäufigkeit von mehr als 20 % soll jedoch zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen betriebsfremder, schutzbedürftiger

Nutzungen vermieden werden, wobei auf der emittierenden Hofstelle selbst auch höhere Werte zugelassen werden können.

Lärm

Für die Beurteilung von Gewerbe- und Verkehrslärm ist analog zur Geruchsbeurteilung auf die Lage des Änderungsgebietes im bisherigen Außenbereich abzustellen, wonach die in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" für Dorfgebiete dargelegten Orientierungswerte im Einzelfall auch überschritten werden können. Allgemein gilt jedoch bei Lärmimmissionen, dass hierfür möglichst von der Einhaltung der in der DIN für Dorfgebiete dargelegten Orientierungswerte ausgegangen werden soll. Hierbei wären innerhalb und außerhalb des Gebietes unter Berücksichtigung der Außenbereichslage tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A) einzuhalten. Der letztgenannte niedrige Wert gilt für gewerbliche Immissionen.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Bestand des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Regionales Raumordnungsprogramm RROP (LK Heidekreis 2000)

Die südwestlich des Plangebietes verlaufende B 71 wird als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die Flächen der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen innerhalb eines Vorsorgegebietes für Erholung. Umgeben wird der Änderungsbereich von Vorsorgegebieten für die Landwirtschaft, aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen, landwirtschaftlichen Ertragspotenzials und von Vorsorgegebieten für die Forstwirtschaft. Darüber hinaus liegt Ellingen innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung.

Dem Mittelzentrum Soltau ist neben der besonderen Entwicklungsaufgabe „Wohnen" und „Arbeit" auch die besondere Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr" zugeordnet worden. Ferner ist Soltau als "Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt" dargestellt.

Sonstige Unterschutzstellungen gem. anderer Fachgesetze

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Soltau-Schüttenbusch" Schutzzone III B. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung keine besonders geschützten Bereiche oder Objekte.

Bei der Einrichtung und dem Betrieb der Baustellen sind bestimmte Vorsorgemaßnahmen zu beachten. Es dürfen nur biologisch abbaubare Schmierstoffe und Schalöle verwendet werden. Die für alle Bautätigkeiten einschließlich Bodenverbesserungsmaßnahmen und Geländemodellierungen verwendeten Materialien dürfen keine wassergefährdenden Stoffe abgeben.

Weitere mögliche Einschränkungen für den Grundwasserschutz können sein:

- Ausbau von Erdwärmekollektorenanlagen und Erdwärmesondenanlagen,
- Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten,
- Beachtung der Verordnung für Anlagen von wassergefährdenden Stoffen (VAwS), z. B. für die Lagerung von Heizöl,
- Bei der Planung von Parkplätzen ist die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung gemäß der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) zu ermitteln.

Eventuell bei Bauarbeiten erforderliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen sind gemäß §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig und rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

1.3.2 Fachplanungen

Landschaftsplan

Für die Stadt Soltau liegt kein Landschaftsplan vor.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreise Heidekreis (2012) stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche mit einer geringen Bedeutung für Arten und Biotope dar. Für das Landschaftsbild wird eine geringe Bedeutung dargestellt (dörfliche Siedlungsgebiete). Es wird für das Plangebiet kein Zielkonzept im Rahmen des Landschaftsrahmenplanes beschrieben.

Es sind keine Darstellungen aus dem Landschaftsrahmenplan des Heidekreises zu entnehmen.[7]

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Erholung

Für die Erholung der Bevölkerung hat das als Veranstaltungs- und Beherbergungsbetrieb genutzte Plangebiet eine Bedeutung als Ort für die Ausübung von kulturellen Veranstaltungen, Freizeitaktivitäten und für die Erholung.

Menschliche Gesundheit und Wohlbefinden

Für das Plangebiet sind keine Vorbelastungen aus verkehrlichen Lärmimmissionen vorhanden, da der Änderungsbereich eine ausreichende Entfernung zu Hauptverkehrsstraßen einnimmt.

Darüber hinaus bestehen Vorbelastungen aus temporär auftretenden, landwirtschaftlichen Emissionen wie Lärm, Geruch und Staub, die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe entstehen. Diese sind jedoch als saisonbedingt und innerhalb des Außenbereiches als ortsüblich zu bezeichnen. Ferner können aufgrund der 400 m nördlich des Plangebietes befindlichen Junghennenaufzuchtanlage Bioaerosole auf das Plangebiet einwirken. Im Rahmen der Aufstellung des dieser FNP-Änderung nachfolgenden Bebauungsplanes wird auf die Immissionssituation entsprechend eingegangen.

Wohnumfeldfunktion

Für das Wohnumfeld hat das Plangebiet keine Bedeutung. In der Umweltprüfung wird über die Geruchs- und Lärmbeurteilung hinaus auf weitergehende Untersuchungen verzichtet.

[7] Landschaftsrahmenplan Landkreis Heidekreis (2012)

Bewertung

Erholung und Wohnumfeldfunktion

Die Erholung und das Wohnumfeld der ortsansässigen Menschen werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

Menschliche Gesundheit und Wohlbefinden

Innerhalb der Sonderbaufläche ist die Anpassung des baulichen Bestandes des Eggershofes an die aktuellen Anforderungen, die an einen Veranstaltungs- und Beherbergungsbetrieb gestellt werden, geplant. Diese Nutzungen werden sich hinsichtlich der Immissionsintensität nicht von den südlich anschließenden und überwiegend dörflich/landwirtschaftlichen Nutzungen unterscheiden, da es sich um Nutzungen handelt, die dem Grunde nach als solche bereits im Änderungsgebiet zugelassen wurden. Der Umfang wird durch die zukünftig hinzutretende Nutzung (Veranstaltungsgebäude) geringfügig zunehmen. Durch die Änderung der in diesem Bereich bisher dargestellten Flächen für die Landwirtschaft in Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Fremdenverkehr" wird gegenüber der lokal bereits ausgeübten Nutzung keine relevante Veränderung der Schutzwürdigkeit vorbereitet.

Der Änderungsbereich ist Bestandteil einer im Außenbereich gem. § 35 BauGB befindlichen Streusiedlung (Ellingen), die aufgrund der lockeren und historisch gewachsenen Anordnung von Hofstellen und zugeordneten betriebsfremden Wohnnutzungen nicht den Eindruck der Zusammengehörigkeit aufweist oder einen Bebauungszusammenhang mit einigem Gewicht darstellt. Eine unmittelbare Zuordnung zu einem Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO ist daher so nicht möglich, da es an dem Bebauungszusammenhang und der sich daraus ergebenden Gebietstypik fehlt. Insofern ist aufgrund der Lage im Außenbereich davon auszugehen, dass im Einzelfall auch eine über den Schutzanspruch eines Dorfgebietes hinausgehende Immissionssituation zu erwarten ist.

Diese Flächen im Außenbereich sind hinsichtlich des Schutzanspruches vor hinzutretenden und ggf. konkurrierenden Nutzungen in der Regel jedoch mit denen eines Dorfgebietes vergleichbar. Dies resultiert im Wesentlichen aus der in der Umgebung des Plangebietes bereits ausgeübten und prägenden gemischten Nutzungsstruktur, die sich hier durch die v.g. landwirtschaftlichen Hofstellen entsprechend darstellt. Den bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen, die in der Regel innerhalb der im Außenbereich gelegenen Streusiedlung keine konkurrierenden Nutzungen erwarten müssen, kommt jedoch im Rahmen dieser Bauleitplanung aufgrund der Außenbereichslage ein gewisses Gewicht zu, da diese durch die Bauleitplanung weder in ihrem Bestand noch in ihrer Entwicklung erheblich eingeschränkt werden sollen.

Geruch

Gemäß der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) sind in Dorfgebieten Geruchswahrnehmungshäufigkeiten bis zu 15 % der Jahresstunden zulässig. Im Außenbereich sind auch Überschreitungen zulässig. Eine Geruchswahrnehmungshäufigkeit von mehr als 20 % soll jedoch zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen betriebsfremder, schutzbedürftiger Nutzungen vermieden werden, wobei auf der emittierenden Hofstelle selbst auch höhere Werte zugelassen werden können.

Zur Beurteilung der Entwicklungsmöglichkeiten von im Außenbereich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf die konkrete räumliche Nähe der betriebsfremden und schutzbedürftigen Nutzungen einzugehen, die bei einer erheblichen Immissionssituation für die Betriebsentwicklung von landwirtschaftlichen Betrieben den jeweils begrenzenden Faktor darstellen kann.

Die landwirtschaftlichen Immissionen sind als ortsüblich zu bezeichnen und nach dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme zu dulden, soweit diese mit dem Grundsatz der Gewähr-

leistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen vereinbar sind. Eine erhebliche Überschreitung der in der Geruchsimmissionsrichtlinie für Dorfgebiete beschriebenen Geruchswahrnehmungshäufigkeit von 15 bis 20 % ist innerhalb des Änderungsbereiches auf der Grundlage der vorliegenden Geruchsbeurteilung der unmittelbar südlich benachbarten Hofstelle nicht zu erwarten. Auf Grund der Außenbereichslage können diese Werte auch überschritten werden, sofern damit keine ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden. Um dieses auch mit Blick auf die genehmigten Nutzungen im Bereich des Eggershofes (Beherbergung und Gastronomie mit Außensitzbereichen) zu gewährleisten, sollten die v.g. Werte nicht wesentlich überschritten werden.

Lärm

Für die Beurteilung von Gewerbe- und Verkehrslärm ist analog zur Geruchsbeurteilung auf die Lage des Änderungsgebietes im bisherigen Außenbereich abzustellen, wonach die in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" für Dorfgebiete dargelegten Orientierungswerte im Einzelfall auch überschritten werden können. Allgemein gilt jedoch bei Lärmimmissionen, dass hierfür möglichst von der Einhaltung der in der DIN für Dorfgebiete dargelegten Orientierungswerte ausgegangen werden soll. Hierbei wären innerhalb und außerhalb des Gebietes unter Berücksichtigung der Außenbereichslage tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A) einzuhalten. Der letztgenannte niedrigere Wert gilt für gewerbliche Immissionen.

Da durch die Änderung des FNPs die Schutzwürdigkeit der umliegenden und der im Gebiet ausgeübten Nutzungen nicht wesentlich verändert wird, drängt sich auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zunächst noch kein Immissionskonflikt auf. Im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung ist jedoch unter Würdigung der nachbarlichen Belange (Landwirtschaft) einerseits und der betrieblichen und verkehrlichen Ordnungserfordernisse des Eggershofes andererseits die Verträglichkeit der Nutzungen untereinander zu prüfen.

Die Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend groß bemessen, so dass von diesen keine relevanten Überschreitungen der v.g. Orientierungswerte ausgehen werden. In Bezug auf die Einbeziehung der im Norden an das Änderungsgebiet angrenzenden öffentlichen Straße wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine entsprechende Beurteilung der davon ausgehenden Verkehrslärmemissionen erfolgen. Durch die geplante Anlegung eines Stellplatzes kann ein wesentlicher Beitrag zur Konfliktminimierung geleistet werden.

Von der Beherbergung und Gastronomie können je nach Intensität und Umfang der Aktivitäten und Feierlichkeiten sowie durch die betrieblich bedingten Verkehrsabläufe (An- und Abfahrten, Park-Such-Verkehre) Lärmemissionen ausgehen. Diese können sich im Einzelfall auch bis in die Nachtzeit hinein erstrecken. Anlieger haben bereits auf erhebliche Lärmimmissionen hingewiesen (z.B. Verkehr auf der öffentlichen Straße durch an- oder abreisende Gäste, Musik).

In Bezug auf verkehrliche Immissionen sind aufgrund der erforderlichen Ordnung des ruhenden Verkehrs, der Anlegung des damit verbundenen Stellplatzes, der Beanspruchung einer öffentlichen Straße sowie der im öffentlichen Straßenraum an- und abfahrenden Fahrzeuge (Gäste und Anlieferungen) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung weitergehende Aussagen über die zukünftig zu erwartende Immissionssituation zu treffen.

Bioaerosole

„Vereinfacht ausgedrückt sind Bioaerosole luftgetragene Mikroorganismen. Mikroorganismen kommen überall in der Umwelt vor und üben viele nützliche Funktionen aus. Ein Teil der Mikroorganismen sind allerdings (potenzielle) Krankheitserreger, so beispielsweise einige hundert Bakterienarten. Neben Bakterien sind insbesondere (Schimmel-)Pilze und Viren zu

nennen. Es gibt ca. 6000 unterschiedliche Bakterienarten, welche eine sehr unterschiedliche Morphologie besitzen. Bakterien sind ca. 0,2 µm bis 4 µm groß und sehr anpassungsfähig gegenüber ihrer Umwelt. Pilze besitzen eine Größe von 2 bis 100 µm. Es gibt in etwa 120.000 verschiedene Arten.

Zusammenfassend wird in der gutachterlichen Stellungnahme festgestellt:

„Ausgehend vom niedersächsischen Erlass zur Durchführung immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren „Abluftreinigungsanlagen in Schweinehaltungsanlagen und Anlagen für Mastgeflügel sowie Bioaerosolproblematik in Schweine- und Geflügelhaltungsanlagen", Stand 02.05.2013, wurde voranstehend die Bioaerosolproblematik entsprechend dem Erlass bearbeitet. Eine weitere Prüfung der Staubemissionen (Feinstaub PM10 sowie Schwebstaub PM2,5) aus der nahe liegenden Junghennenaufzuchtanlage zeigte, dass die als Träger für Bioaerosole geltenden Stäube sowohl im Bereich des B-Plans wie auch im Bereich der vorgelagerten Wohnhäuser unterhalb der Irrelevanzschwelle liegen. Eine tiefergehende Prüfung ist daher nicht notwendig.

Gesundheitsgefahren durch Mikroorganismen und Endotoxine aus Stallanlagen sind bisher nicht nachgewiesen worden. Zur genauen Abhandlung fehlen weiterhin belastbare Eingangsdaten und allgemeingültige auf die Wirkung am Menschen bezogene Schwellenwerte bzw. Grenzwerte."[8]

Ergebnis

Im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung werden Aussagen zur Berücksichtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse als auch zur Sicherung und Entwicklung der angrenzend bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe gemacht. Auf der Grundlage der bisherigen Erkenntnisse wird nicht von einem erheblichen Immissionskonflikt ausgegangen, da die durch Bauleitplanung hinzutretenden Nutzungen im Wesentlichen bereits bestehen und lediglich durch eine einzelne bauliche Anlage ergänzt werden, ohne die Schutzwürdigkeit innerhalb der bisherigen Außenbereichslage aufzugeben. In Bezug auf die Schutzwürdigkeit ist der Außenbereichslage der unmittelbar an das Änderungsgebiet angrenzenden Flächen und landwirtschaftlichen Hofstellen angemessen Rechnung zu tragen.

Zur Aufstellung des Bebauungsplans sollen in Abhängigkeit von der mit dem Betrieb verbundenen Verkehrsentwicklung einschließlich des ruhenden Verkehrs Aussagen über die zu erwartende Immissionssituation getroffen werden.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Biotoptypen

Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen werden in der nachfolgenden Tabelle beschrieben und in einem Biotoptypenplan dargestellt.

[8] Ing. Büro Prof. Dr. Oldenburg (02.02.2016): Festsetzung eines Bebauungsplanes (SO für Gastronomie und Beherbergung) am Standort „Ellingen 15, 29614 Soltau", Gutachterliche Stellungnahme zu den Bioaerosolimmissionen

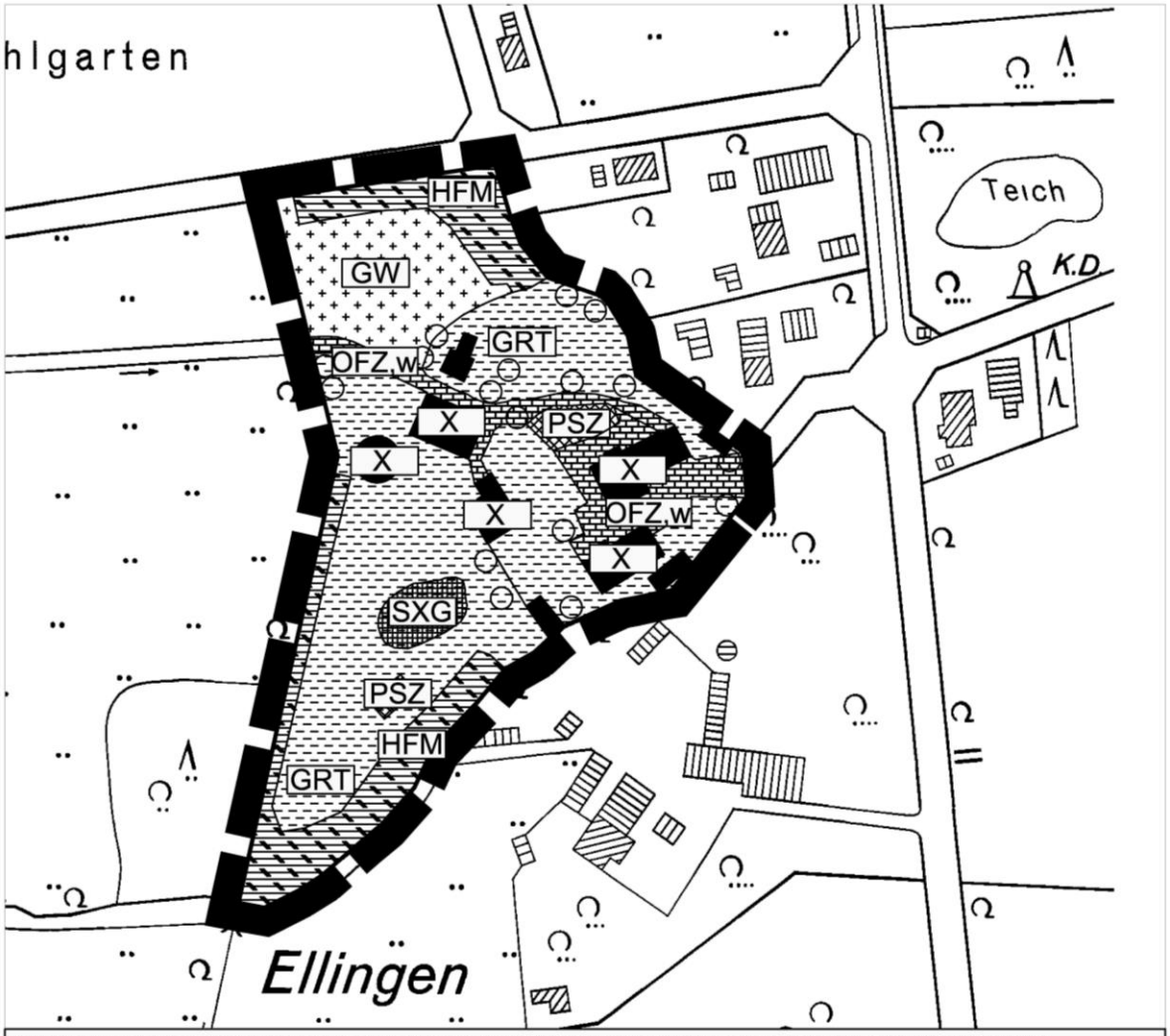
Tab.: Vorhandene Biotoptypen, Beschreibung, Bewertung

Biotoptyp Code	**Fläche in ha**	**Beschreibung**	**Wertfaktor***	**Flächenwert**
Biotoptypenbestand innerhalb des Plangebietes				
X (Gebäude)	2.350	Versiegelte Flächen „Eggershof"	0	0
PSZ (Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage)	520	Spielplatz/ Beachvolleyballfeld	1	520
SXG (Stillgewässer in Grünanlage)	640	Zierteich	2	1.280
HFM (Strauch-Baumhecke)	4.560	Strauch-Baumhecke	**3**	13.680
OFZ(w) (befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung, wassergebundene Decke)	2.450	Wassergebundene Decke	0,5	1.225
GW (sonstige Weidefläche)	3.384	Sonstige Weidefläche	2	6.768
GRT (Trittrasen)	13.710	Trittrasenfläche	1	13.710
HBE (Einzelbaum > 5 m Kronendurch-messer)	(400)	Einzelbäume mit einem Kronendurchmesser > 5 m	**3**	1.200
Gesamtfläche:	27.614	Gesamtwert:		38.383

- Erfassung der Biotoptypen nach v. DRACHENFELS (2011): "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen", Methodik und Bewertung der Biotoptypen nach NIEDERSÄCHSISCHEM STÄDTETAG (2013): "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung".

* **5**= sehr hohe Bedeutung, **4** = hohe Bedeutung, **3** = mittlere Bedeutung, 2 = geringe Bedeutung, 1 = sehr geringe Bedeutung, 0 = weitgehend ohne Bedeutung

Abb.: Biotoptypenplan



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2014 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Legende

Vorhandene Biotoptypen innerhalb des Plangebietes

- GRT (Trittrasen) (Wertfaktor= 1)
- GW (Sonstige Weidefläche) (Wertfaktor= 2)
- PSZ (Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage) (Wertfaktor= 1)
- HFM (Strauch-Baumhecke) (Wertfaktor= 3)
- X (Gebäude) (Wertfaktor= 0)
- SXG (Stillgewässer in einer Grünanalge) (Wertfaktor= 2)
- OFZ,w (befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung, wassergebundene Decke) (Wertfaktor= 0,5)
- HBE (Einzelbaum mit > 5 m Kronendurchmesser) (Wertfaktor= 3)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes

Maßstab 1:5.000 i. O.

Erläuterungen:
Erfassung der Biotoptypen nach V. DRACHENFELS (2011)
Bewertung der Biotoptypen nach NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013)

Bauleitplanung der Stadt Soltau
53. Änderung des Flächennutzungsplanes
"Sonderbaufläche Freizeit und Fremdenverkehr"

Biotoptypenplan

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln - Seetorstraße 1a
Telefon: 05751 - 9646744 Telefax: 05751 - 9646745

Tier- und Pflanzenarten

Die im Plangebiet vorhandenen Freiflächen unterliegen einer intensiven Nutzung als Freizeit- und Erholungsanlage. Seltene Pflanzenarten wurden nicht erfasst und sind aufgrund der Intensität und Strukturierung der von der Sonderbauflächenausweisung betroffenen Fläche nicht zu erwarten. In die geplanten Grünflächen (südwestlicher Planbereich) wird nicht eingegriffen.

Die lokal angetroffenen Pflanzenarten sind allgemein verbreitet und häufig. Aufgrund der intensiven Nutzung bieten sie aber nur eingeschränkte Lebensraumpotenziale.

Auf Grund der hier vorhandenen intensiven Nutzung ist nur eine sehr geringe Bruteignung für anspruchsvolle bodenbrütende Arten zu erwarten.

Bewertung

Keine Gefährdung von Tier- und Pflanzenarten

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen weisen überwiegend sehr geringe bis geringe Lebensraumpotenziale für Tiere und Pflanzen auf. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen Maßnahmen entwickelt werden, um nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. auszugleichen.

Verlust von Lebensräumen infolge von Bodenversiegelungen

Bei der Realisierung des Bauvorhabens wird ein kleinflächiger Bereich der Grundstücksfläche neu versiegelt (Parkfläche und Abriss/Neubau Veranstaltungsgebäude). Es werden Gebäude, Nebenanlagen und befestigte Flächen geschaffen, die als Lebensraum für Pflanzen und Tiere weitgehend unbedeutend sind. In der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sollen Festsetzungen getroffen werden, um den Verlust der Lebensräume auszugleichen.

Umbau von Vegetation

Innerhalb der Sondergebietsflächen werden Versiegelungen vorgenommen. In der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sollen daher Vorkehrungen getroffen werden, um die Lebensraumstrukturen in den Hausgärten zu verbessern. Darüber hinaus sollen die Qualitätsverluste über geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

Ergebnis

Aus der Planung besteht ein allgemeines Risiko nachteiliger Umweltauswirkungen aus Lebensraumverlusten sowie aus der mit der Umnutzung verbundenen Versiegelung. In der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sollen Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen festgesetzt werden.

2.1.3 Schutzgut Boden

Beschreibung

Bodeneigenschaften und -funktionen

Natürlicherweise steht im Plangebiet Pseudogley an.[9] Die Verdichtungsempfindlichkeit wird als gering angegeben.[10]

Kein Vorhandensein von Schadstoffen

Die Stadt Soltau hat keine Kenntnis von potentiellen, im Plangebiet befindlichen Altablagerungen oder kontaminierten Betriebsflächen.

[9] Böden in Niedersachsen, NIBIS Kartenserver (2014): BÜK 1:50.000
[10] NIBIS Kartenserver (2015): MeMaS lite - Potentielle Verdichtungsempfindlichkeit

Bereiche mit besonderen Bodenwerten

Im Plangebiet befinden sich keine Böden mit besonderen Bodenwerten.

Bewertung

Bodeneigenschaften und -funktionen

Auf den nördlichen Flächen des Änderungsgebietes sind die bestehenden Bodenstrukturen durch die Versiegelung mit Gebäuden und Nebenanlagen stark gestört. Im Rahmen der Realisierung der Planung und der weiteren Betriebsentwicklung sollen zukünftig Teilflächen im nördlichen Bereich durch Abbruch eines der bestehenden Gebäude entsiegelt werden. An einer anderen Stelle im Plangebiet werden die Böden durch die Anlage eines Parkplatzes (nördlicher Bereich) und die Anlage einer für den Fremdenverkehr erforderlichen Freizeit und Sporteinrichtungen (vorhandenes Beachvolleyballfeld im südöstlichen Bereich) sowie den Neubau eines Gebäudes (Veranstaltungsgebäude incl. Sanitäreinrichtungen) überbaut und versiegelt.

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist der Boden in seinen Funktionen erhalten. Im Zuge der Planung werden die Versickerungs- und Speicherfunktionen sowie seine Lebensraumfunktion für Flora und Fauna aufgrund der Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Grünfläche - Hofnahe Parkanlage" erhalten bleiben.

Schadstoffe

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen oder kontaminierte Stoffe vorhanden, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen führen könnten. Darüber hinaus gibt es zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine sonstigen Hinweise, die auf mögliche kontaminierte Flächen hinweisen. Umgekehrt sind mit der geplanten Nutzung keine Einträge von Schadstoffen in den Boden verbunden.

Bereiche mit besonderen Bodenwerten

Die im Plangebiet befindlichen Böden weisen keine besonderen Bodenwerte auf und sind weit verbreitet.

Ergebnis

Die Überbauung und Versiegelung der bislang unbebauten Flächen stellt ein allgemeines Risiko dar, aus dem nachteilige und als erhebliche Eingriffe zu bewertende Umweltauswirkungen der Bodeneigenschaften und -funktionen resultieren. Aus vorhandenen Schadstoffen oder möglichen Schadstoffeinträgen besteht nach derzeitiger Kenntnislage kein Risiko. Es wird jedoch eine Prüfung auf Bodenbelastungen durch Schadstoffe im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der konkreten Vorhabenplanung empfohlen. Durch die Schaffung von Parkplätzen zur Ordnung des ruhenden Verkehrs sowie die Errichtung neuer Gebäude zur Förderung der gewerblichen Entwicklung sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen wird aufgrund der gleichzeitigen Entsiegelung im Plangebiet ein allgemeines Risiko zu erwarten sein.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten. Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine künstlich angelegte Zierteichanlage.

Grundwasser

Auf den bereits bebauten Grundstücksflächen bestehen starke Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate durch die vorhandenen Versiegelungen.

Auf den unbebauten Grundstücksflächen ist die natürliche Grundwasserneubildungsrate weitestgehend unbeeinträchtigt. Es wird eine Grundwasserneubildungsrate von 301-350 mm/a für die Flächen des Plangebietes angegeben.[11]

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Soltau-Schüttenbusch" (Zone III B). Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Verordnung aufgeführten Nutzungsausschlüsse und Verbotstatbestände zu beachten sind:

- Bei der Einrichtung und dem Betrieb der Baustellen sind bestimmte Vorsorgemaßnahmen zu beachten. Es dürfen nur biologisch abbaubare Schmierstoffe und Schalöle verwendet werden. Die für alle Bautätigkeiten einschließlich Bodenverbesserungsmaßnahmen und Geländemodellierungen verwendeten Materialien dürfen keine wassergefährdenden Stoffe abgeben.
- Weitere mögliche Einschränkungen für den Grundwasserschutz können sein:
    - Ausbau von Erdwärmekollektorenanlagen und Erdwärmesondenanlagen
    - Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten.
    - Beachtung der Verordnung für Anlagen von wassergefährdenden Stoffen (VAwS), z. B. für die Lagerung von Heizöl.
    - Bei der Planung von Parkplätzen ist die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung gemäß der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) zu ermitteln.

Eventuell bei Bauarbeiten erforderliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen sind gemäß §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig und rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Bewertung

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein künstlich angelegter, naturnaher Zierteich. Dieser hat aufgrund der hofnahen Lage eine allgemeine Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten.

Grundwasser

Beeinträchtigungen des Grundwassers gehen mit der Versiegelung des Bodens bei der Errichtung von Gebäuden sowie Zufahrten einher. In den betroffenen Flächen wird die Fähigkeit der Böden Niederschlagswasser aufzunehmen und über die Sickerung dem Grundwasser und dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen tlw. ganz unterbunden. Über die Begrenzung der Bebauung auf ein geringes, notwendiges Maß werden die Versiegelungen innerhalb der Sonderbauflächen und die damit verbundenen nachteiligen Umweltauswirkungen begrenzt. Ferner werden innerhalb des Plangebietes Flächen entsiegelt und hier somit die natürliche Grundwasserneubildungsrate wiederhergestellt. Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Grünfläche - Hofnahe Parkanlage" wird weiterhin als Freifläche erhalten bleiben.

[11] Grundwasser in Niedersachsen, NIBIS Kartenserver (2014): Grundwasserneubildung

Im allgemeinen kann festgestellt werden, dass durch die Verminderung der Sickerrate auf den bislang unbebauten und zukünftig versiegelten Flächen der Sonderbauflächen die Gefahr besteht, dass sich ein erhöhter Oberflächenabfluss in die Vorflut einstellen und hiermit erhebliche Beeinträchtigungen der angeschlossenen Gräben und Bäche verbunden sein können. Ohne weitergehende Maßnahmen der kontrollierten Versickerung des im Gebiet anfallenden Oberflächenwassers sollten zum Schutz der anschließenden Vorflut keine zusätzlichen Oberflächenwasser in bestehende Regenwasserkanäle abgeleitet werden. In der Vorflut können sich durch die zusätzliche Einleitung von Wasser die Abflussverhältnisse soweit verändern, dass es zur Verschärfung von evtl. Hochwassersituationen kommen kann. Um dies zu vermeiden, soll das im Plangebiet auf den befestigten Oberflächen anfallende Oberflächenwasser, z.B. durch Mulden-Rigolensysteme, zurückgehalten, möglichst zur Versickerung gebracht bzw. nur gedrosselt an die Vorflut abgegeben werden.

Ergebnis

Das Risiko für die Grundwassersituation ist als allgemein zu bewerten. Ein Risiko nachteiliger Umweltauswirkungen aus einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss in die Vorflut besteht nicht, weil im Plangebiet Maßnahmen zur Rückhaltung des auf den befestigten Flächen anfallenden Oberflächenwassers getroffen werden sollen.

Das auf den Sonderbauflächen anfallende und nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Trinkwasserschutzgebietes sind bei Einhaltung der in der Schutzgebietsverordnung beschriebenen nicht zulässigen Maßnahmen und nicht zu verwendenden, wassergefährdenden Stoffe nicht ableitbar.

2.1.5 Schutzgüter Klima und Luft

Beschreibung des Bestandes

Der Planbereich weist ein unbelastetes und nahezu ausgeglichenes Ortsklima auf. Die lufthygienische Situation ist als unbelastet zu bezeichnen. Die temporären Stoffeinträge aus der landwirtschaftlichen Nutzung und den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben wirken sich nicht nachteilig aus.

Der Siedlungsbereich von Ellingen weist ein ausgeglichenes Ortsklima ohne Belastungsräume auf. Die im Plangebiet befindlichen Flächen tragen nicht wesentlich zur Kaltluftbildung bei und weisen aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung keine Funktion für das Ortsklima von Ellingen auf.

Bewertung

Die für die Planung vorgesehenen Flächen haben keine besondere klimatische Bedeutung. Aus der geplanten Nutzung ergeben sich nach derzeitiger Kenntnislage keine lufthygienischen Belastungen.

Ergebnis

Insgesamt ist kein Risiko nachteiliger Umweltauswirkungen oder erheblicher Eingriffe i. S. der Eingriffsregelung für die Schutzgüter Klima und Luft abzuleiten.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet befindet sich in der Landschaftsbildeinheit „Südheide".[12] Im Gebiet ist eine als Gastronomie und Pension genutzte ehemalige Hofstelle vorhanden.

Bewertung

Im Rahmen des dieser FNP-Änderung nachfolgenden Bebauungsplanes werden Aussagen zur Integration der zukünftigen baulichen Anlagen in das Landschaftsbild getroffen. Weitergehende Aussagen werden im Flächennutzungsplan nicht getroffen.

Ergebnis

Die aus der Flächeninanspruchnahme und Umnutzung resultierenden Beeinträchtigungen der Landschaft verbleiben aber auf der Fläche. Ein Risiko nachteiliger Umweltauswirkungen besteht nicht.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung befinden sich keine Kultur und Sachgüter.

Bewertung

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Grundsätzlich besteht aber die Möglichkeit, dass während der Erdbauarbeiten archäologische Bodenfunde gemacht werden.

Ergebnis

Es besteht kein bzw. ein geringes Risiko der Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern, sodass nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Archäologische Bodenfunde sind der Unteren Denkmalschutzbehörde umgehend zu melden s. o. Kap. Fachgesetze (Denkmalschutzgesetz).

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Beschreibung/Bewertung

Die Schutzgüter stehen in einem stark vernetzten und komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Hierbei beeinflussen sie sich in unterschiedlichem Maß. Das im Plangebiet vorhandene und nach Durchführung der Planung zu erwartende Wirkungsgefüge wird in der folgenden Matrix dargestellt. Auf die gesonderte Erfassung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter wurde hier verzichtet, weil diese im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden sind (s.o.).

[12] Landschaftsrahmenplan Landkreis Heidekreis (2012)

Tab.: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet, Wirkung der Planung (in Anlehnung an RAMMERT (1995))

auf / *Wirkung von*	*Mensch*	*Pflanzen*	*Tiere*	*Boden*	*Wasser*	*Klima*	*Luft*	*Land-schaft*
Mensch	Vorbelastungen durch Immissionen aus der Landwirtschaft (0)	Pflege, Verdrängung (-) weitere Verdrängung	Störungen Verdrängung (-) Weitere Verdrängung	Umlagerung, Versiegelung, Verdichtung Schadstoffeintrag (-) weitere Versiegelung	Gestaltung (0)	Geringer Stoffeintrag (0)	Nutzung Stoffeintrag (0)	Gestaltung, Überformung (-) weitere Gestaltung
Pflanzen	Naturerlebnis (0)	Konkurrenz, Schutz (0)	Schutz, Nahrung, Lebensraum (-) Verlust v. Vegetation	Nährstoffentzug, Bodenbildung (-) Verlust v. Vegetation	Nutzung (0)	Klimabildung (0)	Nutzung, Reinigung (0)	Strukturelemente (0)
Tiere	Geringes Naturerlebnis (0)	Bestäubung Verbreitung (0)	Konkurrenz, Nahrungskette (0)	Bodenbildung (-) Verlust v. Bodenlebensräumen	Nutzung (0)	Beeinflussung (0)	Nutzung (0)	Nutzung (0)
Boden	Lebensraum (0)	Lebensraum, Nährstoffversorgung (-) Versiegelung	Lebensraum (-) Versiegelung, Verlust	Bodeneintrag (0)	Stoffeintrag, Filtration von Stoffen (0)	Beeinflussung (0)	Staubbildung (0)	Wasserhaushalt, Stoffhaushalt etc. (0)
Wasser	Lebensgrundlage (0)	Lebensgrundlage (0)	Lebensgrundlage (0)	Bodenwasser Beeinflussung v. Bodenart - u. Struktur (-) Versiegelung	Regen, Stoffeintrag (0)	Verdunstung (0)	Luftfeuchtigkeit (0)	Strukturelemente, Relief, Wasserhaushalt etc. (0)
Klima	Umfeldbedingungen (0)	Wuchsbedingungen (0)	Umfeldbedingungen (0)	Bodenentwicklung (0)	Grundwasserneubildung (0)	Wirkungs- und Ausgleichsräume (0)	Strömung, Wind (0)	Element der gesamtästh. Wirkung (0)
Luft	Lebensgrundlage (0)	Lebensgrundlage (0)	Lebensgrundlage (0)	Bodenluft (0)	Trockene Deposition (0)	Lokalklima (0)	Durchmischung (0)	Stoffhaushalt (0)
Landschaft	Ästhetisches Empfinden, Freiraum (-) Verlust von Freiräumen	Einseitige Lebensraumstrukturen, menschlich beeinflusst (0)	Einseitige Lebensraumstrukturen (0)	Bodenbildung (0)	Wasserscheiden (0)	Klimabildung (0)	Strömungsverlauf (0)	Freiraum in der Landschaft (-) Verlust von Freiräumen

➢ *Wirkung der Planung: (-) = negative Wirkung, (0) = neutrale Wirkung, (+) = positive Wirkung*

Die aus den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern resultierenden nachteiligen Umweltauswirkungen wurden bereits bei der Betrachtung der Schutzgüter berücksichtigt. Für komplexe Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern besteht kein Risiko nachteiliger Umweltauswirkungen.

2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Mit der Nutzung der bislang in Teilen versiegelten Hofflächen und der Weideflächen im nördlichen Bereich als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Fremdenverkehr" wird eine Überbauung und Versiegelung verbunden sein, welche als

eingriffsrelevant anzusehen ist, weil sie gegenüber der bisher ausgeübten baulichen Nutzung zu zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führt.

Aus der Darstellung der südlichen Flächen im Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Grünfläche - Hofnahe Parkanlage" resultiert keine erhebliche Umweltauswirkung auf die Schutzgüter. Die aus der Durchführung der Planung im nördlichen Bereich des Plangebietes voraussichtlich resultierenden nachteiligen Umweltauswirkungen beziehen sich lokal auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaft und werden durch folgende Faktoren hervorgerufen:

- Verlust von Freiflächen als Lebensraum für Tieren und Pflanzen,
- Verlust von Bodenlebensräumen von Tieren und Pflanzen,
- Verlust von Boden und Bodenfunktionen aus der Versiegelung des Bodens und der damit verbundene Verlust der Bodenfunktionen und Eingriffe in die natürliche Grundwassersituation,
- erhöhter Oberflächenabfluss von den versiegelten Flächen in die Vorflut,
- Veränderung der Grundwassersituation,
- (zunächst) zum Teil fehlende Einbindung in die freie Landschaft,
- mögliche Errichtung nicht landschaftsangepasster, unmaßstäblicher Baukörper und somit Beeinträchtigungen der Landschaft.

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die nördlichen Flächen im Plangebiet weiter als Weidefläche, die östlichen und westlichen Flächen als Gastronomiebetrieb, Pension und im südlichen Bereich als Freifläche genutzt werden. Die vorhandenen Beeinträchtigungen aus der Zurückdrängung heimischer Tiere und Pflanzen sowie die durch die menschliche Nutzung beeinträchtigten Boden- und Grundwassersituationen würden erhalten bleiben.

2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Aus dem möglichen Bau von Gebäuden und Nebenanlagen und Parkplätzen in den Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Fremdenverkehr" ergeben sich Veränderungen des Umweltzustandes. Wesentlicher Wirkfaktor ist die Flächeninanspruchnahme für die Bebauung und die Stellplatzflächen und der damit verbundene Verlust von potenziellen Freiflächen.

Tab. Auswirkungen auf die Schutzgüter im Änderungsbereich

Schutz-gut	**Art des Eingriffs**	gering	mittel	erheb-lich	**Eingriff**	**Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung, Ausgleich erheblicher Eingriffe, Konkretisierung im Rahmen des der FNP-Änderung nachfolgenden Bebauungsplanung**
Mensch						
	baubedingt	o			temporäre Bautätigkeit und daraus ableitbare Immissionen	Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Strauch- Baumhecken Verlegung der Grillstation durch organisatorische Maßnahmen
	betriebsbedingt	o			Verkehrsaufkommen, Nutzung als Freizeitgelände, Gastronomie	

	anlagebedingt	o			Weitere Nutzung durch weitere hinzukommende Gebäude	
Tiere & Pflanzen						
	baubedingt			●	Vernichtung und Verdrängung der Flora und Fauna durch Baufahrzeuge	Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Strauch- Baumhecken
	betriebsbedingt			●	Verdrängung, Störung von heimischen Tierarten	
	anlagebedingt			●	Vernichtung von Lebensraum durch Versiegelung	
Boden						
	baubedingt			●	Umlagerung, Verdichtung	sparsamer Umgang mit Grund und Boden (GRZ) Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Strauch- Baumhecken
	betriebsbedingt					
	anlagebedingt			●	Versiegelung	
Wasser						
	baubedingt	o			Eintrag von Stoffen in das Grundwasser durch Baufahrzeuge (z.B. Schmiermittel)	sparsamer Umgang mit Grund und Boden (GRZ) Zurückhaltung und Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers
	betriebsbedingt					
	anlagebedingt			●	durch Versiegelung Erhöhung des Oberflächenabflusses und Verringerung der GW-Neubildungsrate	
Klima & Luft						
	baubedingt	o			CO_2-Emmissionen durch Baufahrzeuge	Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Strauch- Baumhecken
	betriebsbedingt	o			CO_2-Emmissionen Verkehrsaufkommen	
	anlagebedingt		o		Veränderung des Kleinklimas durch Baukörper	
Landschaft						
	baubedingt	o			Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (z.B. Baukran)	offene und maßstäbliche Baustrukturen angepasste und ortsübliche Grundflächenzahl
	betriebsbedingt					ggf. Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften
	anlagebedingt	o			Ortstypische Bebauung	
Kultur- und Sachgüter						
	baubedingt		o		Beeinträchtigungen durch Erdarbeiten möglich	
	betriebsbedingt	o				
	anlagebedingt	o				

2.3 Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)

Gem. § 1 a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden. Dieser Vermeidungsgrundsatz bezieht sich auf die Unterlassung einzelner von dem Vorhaben ausgehender Beeinträchtigungen und schließt die Pflicht zur Verminderung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot) ein. Dabei ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn das Vorhaben auch in modifizierter Weise (z.B. verschoben oder verkleinert) ausgeführt werden kann, so dass keine oder geringere Beeinträchtigungen entstehen.

2.3.1 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen

Im vorliegenden Flächennutzungsplan kann nur die allgemein vorgesehene Art der baulichen Nutzung definiert werden, so dass die nachfolgenden Angaben Hinweise zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe für die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung sind:

- Über die Berücksichtigung und Anpassung offener und maßstäblicher Baustrukturen an die Gebäude der in der Umgebung befindlichen Hofstellen, einer angepassten, ortsüblichen Grundflächenzahl und ggf. über die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften können Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes vermieden werden.
- Über den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, z. B. über die Berücksichtigung einer geringen und für die geplante Nutzung notwendigen Versiegelung in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der konkreten Vorhabenplanung, soll das Maß der versiegelten Fläche reduziert und Beeinträchtigungen von Boden und Wasserhaushalt durch Versiegelungen vermindert werden.
- Das in dem Plangebiet auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser soll vor Ort zurückgehalten und örtlich versickert werden. Hiermit sollen Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes und der angeschlossenen Oberflächengewässer vermieden werden. In der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der konkreten Vorhabenplanung sollen entsprechende Vorkehrungen getroffen werden.

2.3.2 Mögliche Maßnahmen zum Ausgleich von negativen Auswirkungen

Im Plangebiet ist der teilweise Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie Landschaft möglich. Es wird aber darauf hingewiesen, dass die Eingriffsregelung aufgrund des nicht flächenscharfen Maßstabs des FNPs nicht abschließend abgehandelt werden kann und in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Vorhabenplanung konkret bearbeitet werden soll. In diesem Rahmen sollen ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen ermittelt werden.

Im nachfolgenden Bebauungsplan sollen Festsetzungen zum Erhalt der das Landschaftsbild prägenden Bäume und Strauch- Baumhecken festgesetzt werden. Damit sollen die vorhandenen Brut- und Unterschlupfmöglichkeiten für heimische Tierarten erhalten werden. Diese Festsetzung ist bereits zur Wahrung des landschaftlichen Gesamtcharakters der Anlage absehbar und erforderlich. Eine räumliche Konkretisierung der Rahmeneingrünung erfolgt im nachfolgenden Bebauungsplan.

- **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz**

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird der Bestand der Planung inkl. der im Plangebiet festgesetzten Kompensationsmaßnahmen anhand der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages (2013) gegenübergestellt, um den Eingriff zu ermitteln.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die in der Bilanz ermittelten Werte auf dem nicht flächenscharfen Maßstab der Flächennutzungsplanung basieren und daher nur Anhaltspunkte für den voraussichtlich entstehenden Eingriff und seine Kompensation darstellen. Zur Ermittlung des konkreten Eingriffs wird auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

Tab.: Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Rechnerische Bilanz							
IST-ZUSTAND				PLANUNG INKL. AUSGLEICH			
Biotoptypen	**Fläche in ca. ha**	**Wert-faktor**	**Flächen-wert** (b x c)	**Biotoptypen**	**Fläche in ca. ha**	**Wertfaktor**	**Flächen-wert** (f x g)
a	b	c	d	e	f	g	h
X (Gebäude)	2.350	0	0	ODL (Sonderbaufläche "Freizeit und Fremden-verkehr" GRZ 0,2 +50%)	6.932	0	0
PSZ (Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage)	520	1	520	PHF (Freizeitgrundstück)	16.174	1	16.174
SXG (Stillgewässer in Grünanlage)	640	2	1.280	SXG (Stillgewässer in Grünanlage)	640	2	1.280
HFM (Strauch-Baumhecke)	4.560	3	13.680	Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Grünfläche „Hofnahe Parkanlage""	4.508	2	9.016
OFZ,w (befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung, wassergebundene Decke)	2.450	0,5	1.225	HFM (Strauch-Baumhecke)	4.560	3	13.680
GW (sonstige Weidefläche)	3.384	2	6.768	HBE (Einzelbaum > 5 m Kronendurchmesser)	400	3	1.200
GRT (Trittrasen)	13.710	1	13.710				
HBE (Einzelbaum > 5 m Kronendurchmesser)	400	3	1.200				
Gesamtfläche:	27.614	Flächenwert IST	38.383	Gesamtfläche	32.814	Flächenwert PLANUNG	41.350
Flächenwert für Ausgleich = PLANUNG - IST = 41.350- 38.383 = 2.967							

Die rechnerische Bilanz zeigt, dass nach der Nutzungsänderung voraussichtlich kein Kompensationsdefizit zu erwarten ist.

- **Kompensationsmaßnahmen**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Lage, Art und der Umfang der ggf. erforderlichen Maßnahmen zur Kompensation von erheblichen Eingriffen abhängig ist, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Sinne der Worst-case-Betrachtung zu ermitteln und im Gebiet festzusetzen sind.

2.4 Planalternativen

2.4.1 Standort

Planalternativen drängen sich nicht zwingend auf, da die weitere Entwicklung des Beherbergungs- und Gastronomiebetriebes an die bereits vorhandenen Gebäude und Einrichtungen gebunden ist. Eine Erweiterung an einer anderen Stelle im Stadtgebiet schließt sich aufgrund der mit dieser Variante absehbar verbundenen groben wirtschaftlichen Unverhältnismäßigkeit aus.

2.4.2 Planinhalt

Die 53. Änderung des FNPs dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des auf den „Eggershof" entfallenden Erweiterungs- und Anpassungsbedarfes an die heutigen Anforderungen, die an einen Veranstaltungs- und Beherbergungsbetriebes gestellt werden. Es sollen zur Anpassung an die heutigen Anforderungen der Neubau eines Veranstaltungsraumes mit den zugehörigen sanitären Einrichtungen geschaffen werden. Ferner soll zur Berücksichtigung der für den Fremdenverkehr erforderlichen Freizeit- und Sportanlagen ein Beachvolleyballfeld und ein Spielplatz planungsrechtlich gesichert sowie zur Ordnung des ruhenden Verkehrs weitere Parkmöglichkeiten geschaffen werden.

Es handelt sich um eine für den Betrieb „Eggershof" erforderliche Ausweisung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Fremdenverkehr" und der Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Grünfläche - Hofnahe Parkanlage". Eine andere Art der baulichen Nutzung ist zur Sicherung und Erweiterung dieser ausschließlich auf den Fremdenverkehr und die Freizeitgestaltung ausgerichteten Nutzung (Beherbergung, Gastronomie sowie ergänzende Aktivitätsflächen) nicht geeignet. Diese Nutzungsvielfalt und räumliche Konzentration der auf Freizeit und Fremdenverkehr ausgerichteten Nutzungen ist nicht mit einem anderen, sich aus der Baunutzungsverordnung gem. § 2 bis 9 BauNVO ergebenden Gebietstyp vereinbar, so dass auf der Ebene der Flächennutzungsplanung eine Sonderbaufläche gem. 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Fremdenverkehr" dargestellt wird.

Aus den Darstellungen des FNPs soll auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Fremdenverkehr" gem. § 11 BauNVO entwickelt werden.

Im Übrigen soll zum Schutz und zur Entwicklung der in Ellingen vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen keine weitere Darstellung von Bauflächen erfolgen (auch nicht von gemischten Bauflächen oder Dorfgebieten), so dass die sich aus dem Außenbereich ergebenden Privilegierungstatbestände nicht nachträglich eingeschränkt und daher der Sicherung und Entwicklung der lokal vorhandenen landwirtschaftliche Betriebe der Vorrang vor der Darstellung von Baugebieten eingeräumt wird.

Die Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Private Grünfläche - Hofnahe Parkanlage" soll den landschaftlichen Charakter und Bestandteil eines raumwirksamen

Grünzuges als auch der Zuordnung zum Gastronomie- und Beherbergungsbetrieb (Parkanlage) gerecht werden. Eine andere Art der Nutzung, etwa im Sinne von Flächen für die Landwirtschaft oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist gerade aufgrund der räumlich-funktionalen Zuordnung in der temporären Inanspruchnahme der Flächen zum Zwecke der landschaftsbezogenen Erholung nicht sinnvoll.

2.4.3 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde ein Großteil der Flächen weiterhin als Veranstaltungs- und Beherbergungsbetrieb mit den zugehörigen Freiflächen genutzt werden. Die Deckung des Bedarfes an Erweiterungsflächen für den Betrieb würde somit nicht erfolgen und somit den betreffenden Betrieb „Eggershof" an einer sinnvollen wirtschaftlichen Weiterentwicklung sowie der damit verbundenen Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen hindern.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Bei der Umweltprüfung wurden folgende Quellen und Verfahren berücksichtigt:

- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2012),
- Biotoptypenkartierung: V. DRACHENFELS (Hildesheim, 2011): "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen",
- Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" NLT Stand 2013
- Bewertung der Biotoptypen, des Bodens, des Klimas und der Luft sowie des Wassers und zur Bilanzierung des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft: die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" des Niedersächsischen Städtetages (Hannover, 2013),
- Erfassung des Bodens: Kartenserver NIBIS (2014): "Digitale Bodenkarte 1: 50.000 (BÜK 1:50.000)
- Erfassung der Verdichtungsempfindlichkeit (2015): MeMaS lite: BÜK 1:50 000 Potentielle Verdichtungsempfindlichkeit
- Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung gem. § 44 BNatSchG – Fledermäuse (Chrioptera) – Winterkontrolle und Potenzialanalyse „Eggershof bei Soltau" von Dipl.-Biol. Jan Brockmann, Bispingen im März 2014.
- Bonk-Maire-Hoppmann GbR (Garbsen, 24.11.2015): „Schalltechnische Untersuchung zur Bauleitplanung der Stadt Soltau im Bereich Eggershof"
- Bonk-Maire-Hoppmann GbR (Garbsen, 01.08.2016): „Bauleitplanung Eggershof, Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen nach Abschnitt 7.4 der TA Lärm"
- Bonk-Maire-Hoppmann GbR (Garbsen, 10.07.2017): „Bauleitplanung Eggershof, Soltau"
- Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg (Oederquart, 20.02.2017): "Geruchsimmissionen – Gutachten zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (Sondergebiet für Gastronomie und Beherbergung) in 29614 Soltau am Standort in der Gemarkung Wiedingen in der Flur 1 auf dem Flurstück 4/5 - Landkreis Heidekreis –" (Gutachten 17.022)

- Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg (Oederquart, 18.08.2017): "Geruchsimmissionen – Gutachten zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (Sondergebiet für Gastronomie und Beherbergung) in 29614 Soltau am Standort in der Gemarkung Wiedingen in der Flur 1 auf dem Flurstück 4/5 - Landkreis Heidekreis –" (Gutachten 17.022z)
- Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg (Oederquart, 02.02.2016): „Festsetzung eines Bebauungsplanes (SO für Gastronomie und Beherbergung) am Standort „Ellingen 15, 29614 Soltau" hier: Gutachterliche Stellungnahme zu den Bioaerosolimmissionen"

Die genannten Verfahren entsprechen dem Stand der Technik. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nur dort ergeben, wo der Maßstab der Flächennutzungsplanung nicht genau genug ist, um den Bestand genauer zu erfassen und die Art der geplanten Nutzung sowie deren potenzielles Maß zu bestimmen. Dies betrifft insbesondere die konkrete Ausprägung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen. In der Folge können der hier ermittelte Eingriffsumfang, die daraus resultierende Kompensation und die möglichen Vermeidungsmaßnahmen anhand einschlägiger Erfahrungswerte nur überschlägig bestimmt werden. Die Eingriffsregelung muss konkret in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung behandelt werden.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der nachteiligen Umweltauswirkungen

Mit diesem Flächennutzungsplan werden keine unmittelbaren Baurechte begründet. Er bildet die Rechtsgrundlage dafür, dass aus seinen Darstellungen gem. § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne entwickelt werden, die zur Durchführung und Realisierung von Vorhaben führen, die der o. g. Kontrolle der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bedürfen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung werden daher keine Überwachungsmaßnahmen vorgesehen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau, Ortsteil Ellingen, bezieht sich auf eine insgesamt ca. 2,76 ha große, am nördlichen Ortsrand von Ellingen, östlich der B 71 gelegene Fläche.

Die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des auf den „Eggershof" entfallenden Erweiterungs- und Anpassungsbedarfes an die heutigen Anforderungen, die an einen Veranstaltungs- und Beherbergungsbetriebes gestellt werden. Zur Anpassung an die heutigen Anforderungen soll ein Veranstaltungsraum mit den zugehörigen sanitären Einrichtungen neu errichtet werden, um neben kleinen und sehr großen Gruppen und Veranstaltungen auch die für Familienfeste o.ä. angemessen großen und nicht überdimensionierten Räume mit einem heute üblichen Ausstattungsstandart anbieten zu können.

Ferner soll zur Berücksichtigung der für den Fremdenverkehr erforderlichen Freizeit- und Sportanlagen ein Beachvolleyballfeld und der Kinderspielplatz planungsrechtlich gesichert sowie zur Ordnung des ruhenden Verkehrs weitere Stellplätze zur Sicherung des gesamten Stellplatzbedarfs geschaffen werden.

Zu diesem Zweck sollen die im Plangebiet bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Flächen in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Fremdenverkehr" und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Grünfläche - Hofnahe Parkanlage" umgewandelt werden.

Aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ergeben sich keine beachtlichen grünordnerischen Darstellungen. Abwägungsrelevante Hinweise liegen aus dem Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wie sie im Landschaftsrahmenplan des Landkreis Heidekreis (2012) dargelegt werden, nicht vor.

Mit dem Neubau eines Veranstaltungsraumes sowie der Schaffung von Parkplätzen zur Ordnung des ruhenden Verkehrs wird eine Überbauung mit zusätzlichen Flächenversiegelungen verbunden sein. Diese werden durch den Abbruch energetisch problematischer Gebäude sowie Nebenanlagen relativiert. Durch die geplante Nutzung besteht das Risiko nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaft.

In der vorliegenden Änderung des FNPs werden Hinweise zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen gegeben, welche in der nachfolgenden Bebauungsplanung zu konkretisieren und danach auch umzusetzen sind.

Nachteilige Umweltauswirkungen können über die folgenden Maßnahmen vermieden bzw. minimiert werden:

- Begrenzung der Überbauung auf ein für die geplante Nutzung angemessenes Maß
- Rückhalt und Versickerung des auf den befestigten Flächen anfallenden Oberflächenwassers, Einbau teilweise wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge auf Zufahrten und Stellplätzen und
- ortstypische Gestaltung der Baukörper
- Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Grünfläche - Hofnahe Parkanlage".

Die rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zeigt, dass nach der Nutzungsänderung voraussichtlich kein Kompensationsdefizit zu erwarten ist. In der nachfolgenden Bebauungsplanung ist der konkrete Ausgleichsbedarf anhand des Eingriffsraumes für die zusätzliche Inanspruchnahme von bisher für die Landwirtschaft zur Verfügung stehenden Flächen zu beurteilen.

Auf der Grundlage von Gutachten wurden zu den Themenbereichen Lärm und Geruch Aussagen darüber getroffen, ob durch die FNP-Änderung die benachbarten Nutzungen (Landwirtschaft und sonstiges Wohnen) erheblich beeinträchtigt werden könnte. Es wirken weder erheblich beeinträchtigende landwirtschaftlich bedingte Geruchsimmissionen in das Plangebiet ein, noch werden die benachbarten Nutzungen durch die Veranstaltungen, die im Gebiet stattfinden, erheblich beeinträchtigt. Um das sicherzustellen, sind entsprechende Vorkehrungen zur Begrenzung von Musikdarbietungen im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung sowie weitergehende bauliche Maßnahmen zur Dämmung an Gebäuden erforderlich. Diese Maßnahmen sind jedoch nicht in einem FNP regulier- oder festsetzbar. Dies sind Aspekte, die im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes thematisiert und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hinsichtlich ihrer Einhaltung nachgewiesen werden müssen.

Die auf die geplante Nutzung bezogenen Umweltauswirkungen wurden auf Basis von Verfahren überprüft, welche dem Stand der Technik entsprechen. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nur dort ergeben, wo der Maßstab der Flächennutzungsplanung nicht genau genug ist, um den Bestand genauer zu erfassen und die Art der geplanten Nutzung sowie deren potenzielles Maß zu bestimmen. Dies betrifft insbesondere die konkrete Ausprägung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen. In der Folge können der hier ermittelte Eingriffsumfang, die daraus resultierende Kompensation und die möglichen Vermeidungsmaßnahmen anhand einschlägiger Erfahrungswerte nur

überschlägig bestimmt werden. Die Eingriffsregelung muss konkret in der sonstigen nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung behandelt werden.