

Bauleitplanung der Stadt Soltau

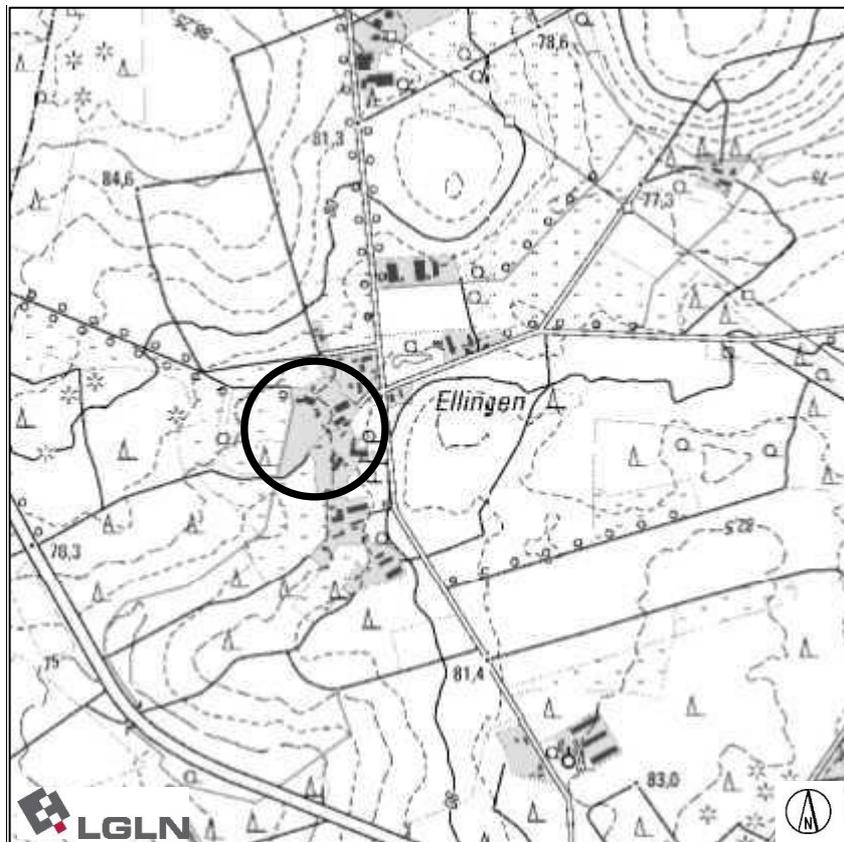
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Wiedingen Nr. 1 „Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie Ellingen“

einschl. örtlicher Bauvorschriften

Begründung und Umweltbericht

(gem. §§ 9 Abs. 8 und 2 a BauGB)



Vorentwurf

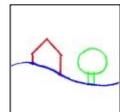
(Stand: §§ 3(1) und 4(1) BauGB)

Bearbeitung:

Für den Bebauungsplan Wiedingen Nr. 1 „Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie Ellingen“
(städtebauliche Begründung)

Planungsbüro Reinold

Raumplanung und Städtebau (IfR)
31675 Bückeberg – Fauststraße 7
Telefon 05722/7188760 - Telefax 05722/7188761



Für die Belange von Natur und Landschaft / den Umweltbericht

Planungsgruppe Umwelt

Dipl.-Ing. Oliver Gockel
Gellerser Str. 21, 31860 Emmerthal
Tel.: (05155) 5515



Gliederung

Teil I Begründung

1	Grundlagen	4
1.1	Gesetze und Verordnungen	4
1.2	Vorliegende Fachgutachten	4
1.3	Beschlüsse	5
1.4	Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)	5
1.5	Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen	6
3	Städtebauliches Konzept	19
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	19
3.2	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	20
3.3	Ziele und Zwecke der Planung	27
3.4	Beurteilung von Planalternativen	32
4	Inhalt des Bebauungsplanes	34
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen	34
4.2	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO	39
4.3	Verkehrsflächen	41
4.4	Belange von Natur und Landschaft	42
4.5	Immissionsschutz	49
4.6	Klimaschutz und Klimaanpassung	60
5	Sonstige Umweltbelange	61
5.1	Altlasten und Kampfmittel	61
5.2	Denkmalschutz	61
5.3	Bergbaurechtliche Genehmigungen: Bergbauberechtigung (Konzession) Erlaubnisfeld Hamwiede	62
5.4	Wasserschutzgebiet	62
6	Ergebnis der Umweltprüfung	63
7	Daten zum Plangebiet	64
8	Durchführung des Bebauungsplanes	64
8.1	Bodenordnung	64
8.2	Ver- und Entsorgung	64
8.3	Kosten	66

Teil II Umweltbericht

Teil I Begründung

1 Grundlagen

1.1 Gesetze und Verordnungen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

- *Baugesetzbuch (BauGB)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.
- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) Geändert worden ist.
- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191).
- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739).
- *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 17. Mai 2022 (Nds. GVBl. S. 315).
- *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), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

1.2 Vorliegende Fachgutachten

- Bonk-Maire-Hoppmann GbR: „Schalltechnische Untersuchung zur Bauleitplanung der Stadt Soltau im Bereich Eggershof“ (Garbsen, 24.11.2015)
- Bonk-Maire-Hoppmann GbR: „Bauleitplanung Eggershof, Berücksichtigung von Verkehrsgerauschen nach Abschnitt 7.4 der TA Lärm“ (Garbsen, 01.08.2016)
- Bonk-Maire-Hoppmann GbR: „Bauleitplanung Eggershof, Soltau - Entwurf“ (Garbsen, 10.07.2017)

- Dipl.-Biol. Jan Brockmann: „Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung gem. § 44 BNatSchG – Fledermäuse (*Chiroptera*) – Winterkontrolle und Potenzialanalyse „Eggershof bei Soltau““ (Bispingen, 26.03.2014)
- Dipl.-Biol. Jan Brockmann: „Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Konzeptplan „Eggershof“, Ellingen/Soltau“ (Bispingen, 22.03.2021) (Begehungen und Potenzialanalyse der Avifauna, Amphibien und Fledermäuse).
- Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg: „Festsetzung eines Bebauungsplanes (SO für Gastronomie und Beherbergung) am Standort „Ellingen 15, 29614 Soltau“ hier: Gutachterliche Stellungnahme zu den Bioaerosolmissionen“ (Oederquart, 02.02.2016)
- Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg: „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)“ (Oederquart, 20.02.2017)
- Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg: „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)“ (Oederquart, 18.08.2017)

1.3 Beschlüsse

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Wiedingen Nr. 1 „Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie Ellingen“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ 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 __.__.____ bis __.__.____ durchgeführt.

In seiner Sitzung am __.__.____ hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau den Beschluss zur Auslegung des Bebauungsplanes Wiedingen Nr. 1 gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

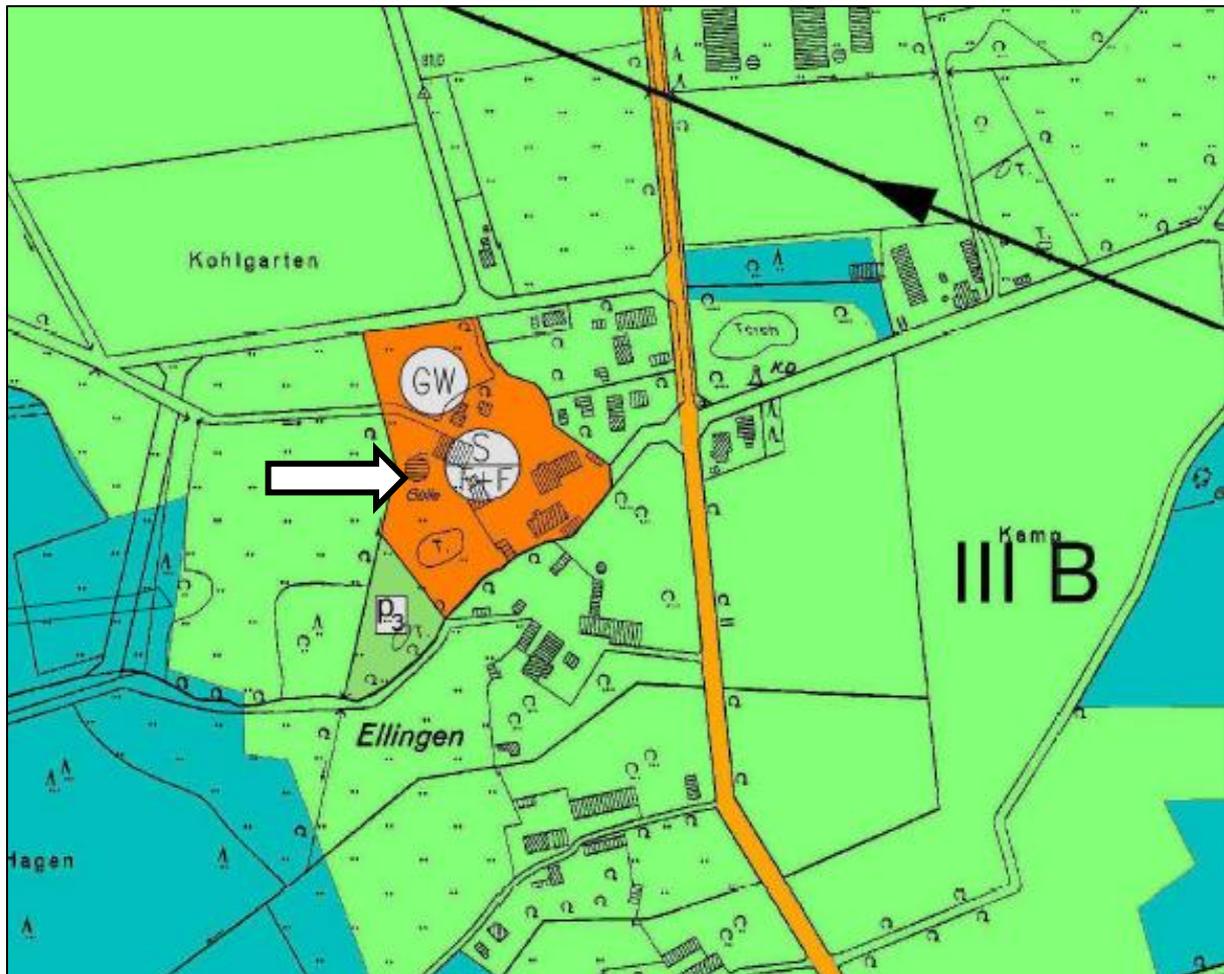
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB wurde am __.__.____ durch den Rat der Stadt Soltau gefasst.

1.4 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Soltau stellt auf der Grundlage der rechtswirksamen 53. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich Sonderbauflächen „Freizeit und Fremdenverkehr“ sowie private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „hofnahe Parkanlage“ dar.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, wird somit entsprochen.

Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau (die Lage des Plangebietes ist mit einem Pfeil markiert)



1.5 Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB müssen die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung angepasst sein.

1.5.1 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 den Bebauungsplan 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).

Der Bebauungsplan 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 Plangebietes 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 das Plangebiet als auch die unmittelbar umgebenden bebauten Grundstücksflächen jedoch nicht dar. Vielmehr werden bestehende Grünflächen innerhalb des Plangebietes derart berücksichtigt, dass für diese bisher baulich unbeanspruchten Flächen eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt 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 Plangebietes, die für die Festsetzung von Bauflächen 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 Landes-Raumordnungsprogramm 2017 (Die Lage des Plangebietes ist mit einem Pfeil gekennzeichnet)



1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis (Entwurf 2015)

Um die städtebauliche Bedeutung der von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffenen gastronomischen Nutzung mit Beherbergungsbetrieb auch mit Blick auf die regionalplanerische Relevanz zu beschreiben, wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf das Kapitel 3.2 „Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation“ 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.

Das Plangebiet selbst wird als Teil eines wesentlich größeren Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials dargestellt. Tatsächlich findet im Plangebiet diese Nutzung nicht statt. Im südöstlichen Bereich wird zudem entlang der Grenze des Plangebietes 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, ist jedoch auf der Grundlage der wirksamen 53. Änderung des Flächennutzungsplanes zwischenzeitlich dem durch Bauflächen im FNP dargestellten Siedlungszusammenhang bzw. der siedlungsbezogenen Realnutzung zugeordnet worden.
- Für das Plangebiet 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. Der hier in Rede stehende Bebauungsplan führt nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Nutzflächen. Die im Plangebiet 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 Plangebiet 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 der Aufstellung dieses Bebauungsplanes 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 Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung „Beherbergung und Gastronomie“ festgesetzt werden sollen.

- Westlich des Plangebietes befindet sich ein **Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft** in Kombination mit einem **Vorbehaltsgebiet Erholung**. Die hier in Rede stehende Auf-

stellung des Bebauungsplanes 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 Kulturräum 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 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes entsprochen werden.

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

Das Vorbehaltsgebiet Wald wird durch den Bebauungsplan über das bereits baurechtlich zugelassene Maß hinaus jedoch nicht erheblich beeinträchtigt. Vielmehr werden die randlich an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen erhalten und durch entsprechende Festsetzungen, u.a. Bauverbotszone als Waldabstand, berücksichtigt.

- 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 06.12.1992 das Wasserschutzgebiet Schüttenbusch erlassen.

Das gesamte Plangebiet 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.

Beeinträchtigungen in Folge der Realisierung des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes sind jedoch nicht ableitbar.

Der Bebauungsplan hat die Sicherung und maßvolle Entwicklung des lokal bereits vorhandenen Beherbergungsbetriebes zum Ziel. Es werden damit keine Nutzungen und Anlagen vorbereitet, die auf das Vorranggebiet Trinkwassergewinnung über die bisher in Ellingen bestehenden Nutzungen (Landwirtschaft und Wohnen) hinaus erheblich beeinträchtigenden Einfluss hätten.

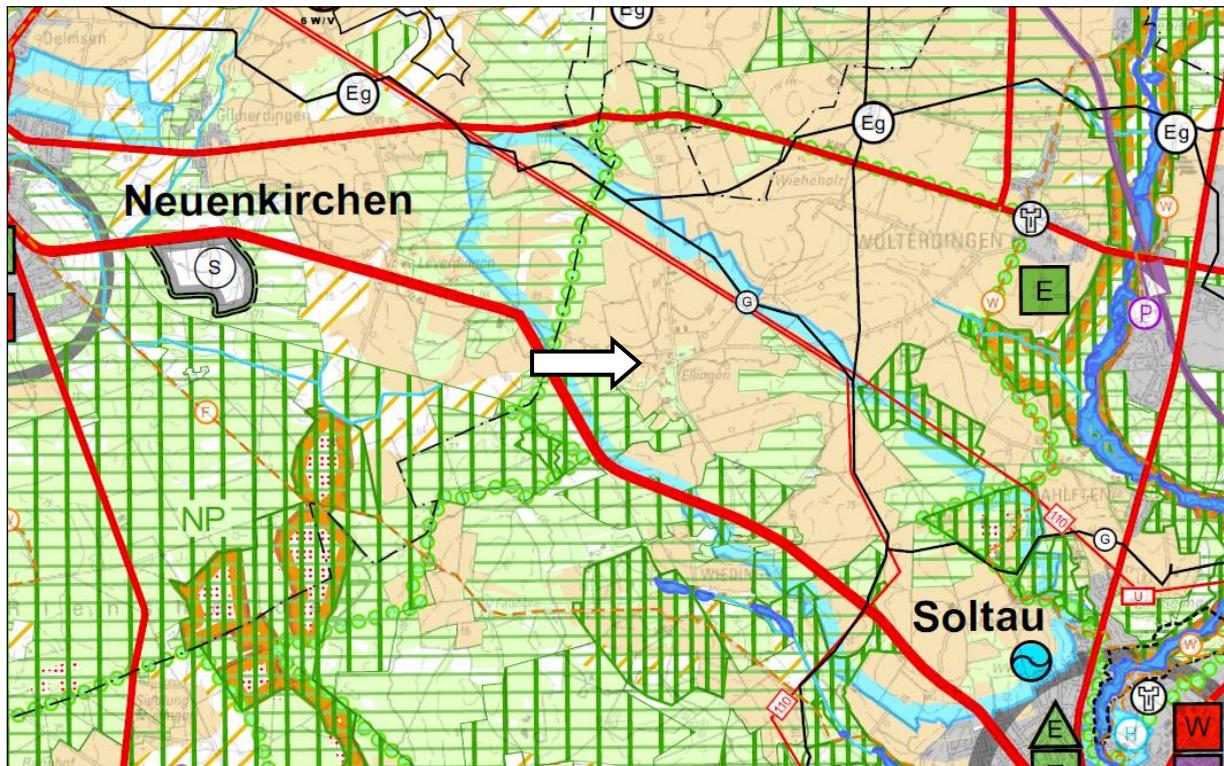
Die Anordnung von Stellplätzen und deren sachgerechte bautechnische Anlage wird in dieser Bebauungsplanung und auf Ebene der darauf folgenden Erschließungsplanung unter Berücksichtigung der Anforderungen des Trinkwasserschutzes festgelegt.

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 dieses Bebauungsplanes. Art und Umfang der Nutzung werden per Festsetzungen entsprechend bestimmt.

In der Gesamtheit ist festzustellen, dass der Bebauungsplan Wiedingen Nr. 1 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 dieses Bebauungsplanes 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.)



1.5.3 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.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und ortsangemessene Entwicklung des Eggershofes. Zu diesem Zweck soll auf der Grundlage der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Fremdenverkehr“ ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Beherbergung und Gastronomie“ festgesetzt werden. Die weitergehend getroffenen bodenrechtlichen Festsetzungen, tragen Sorge dafür, dass der 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 erhalten bleibt.

Gegenstand des Bebauungsplanes 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 Verträglichkeit zu verbessern, sollen ausreichend dimensionierte Stellplätze dauerhaft bereitgestellt werden. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan 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.

In dem festgesetzten Sondergebiet 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. Mit dem Bebauungsplan soll der Standort weiterentwickelt werden. Das betrifft erweiterte Nutzungsmöglichkeiten im Bestand und einzelne neue Gebäude. Im Sinne eines „baulichen Ausgleichs“ wurden bereits zwei weitere Gebäude beseitigt (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 sowie die besondere Eigenart des lokalen Landschaftsraumes durch die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt werden.

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

Siedlungsnaher 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:

Der Bebauungsplan 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 dieses Bebauungsplanes 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 Sicherheit und Schaffung von Arbeitsplätzen erfüllen und konkretisieren zu können.

Grundsätze gemäß RROP Entwurf 2015:

„01

Im Landkreis Heidekreis sollen Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft für die wohnungsnaher 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 Bauleitplanung wird der Eggershof als regional bedeutsamer gastronomischer Betrieb mit Beherbergung gesichert. Eingriffe in den Landschaftsraum werden durch diesen Bebauungsplan 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.

Der Bebauungsplan 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 raumordnerische 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 der in 3.2.3 beschriebenen Grundsätze 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 den hier vorliegenden Bebauungsplan 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 des Bebauungsplanes. Auf der Grundlage der Regelungen der TA-Lärm, DIN 18005 und Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) kann eine Vereinbarkeit mit der geplanten Ausweisung eines Sondergebietes nachgewiesen werden. Hierzu werden im Rahmen des Bebauungsplanes Festsetzungen zur jeweiligen baulichen Nutzung von Grundstücksflächen mit ihren Nutzungen sowie zur Ordnung des ruhenden Verkehrs getroffen.

Auf der Grundlage des vorliegenden Geruchsgutachtens sowie des Schallgutachtens kann dargestellt werden, dass die Belange der Landwirtschaft sowohl mit Blick auf die Sicherung als auch auf die Entwicklung berücksichtigt werden können. Im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme kann ein verträgliches Nebeneinander der landwirtschaftlichen Betriebe sowie des Beherbergungs- und Gastronomiebetriebes sichergestellt werden.

Der Außenbereich steht den landwirtschaftlichen Betrieben auch weiterhin zur Ausübung der mit der Landwirtschaft verbundenen Nutzungen zur Verfügung. Über den Bestand des Eggerhofes hinaus erfolgt auch kein weiteres Heranrücken an benachbarte Betriebe. Es ist vielmehr vorgesehen, die hinzutretenden baulichen Anlagen so zu platzieren, dass zur südlich sich anschließenden Hofstelle eine weitere bauliche Barriere zum visuellen Schutz beiträgt.

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 des Bebauungsplanes 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 einschl. der diesen Nutzungen zugeordneten Spiel- und Freiflächen mit Stellplätzen 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 BauNVO möglichen Nutzungen verbunden. Daher ist auch aufgrund der Vielzahl der jeweils angebotenen Einrichtungen und Nutzungen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Beherbergung und Gastronomie“ erforderlich.

Neben der regional wirksamen Ausstrahlung ist der Eggershof insbesondere für die wohnungsnaher 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 sonstige 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.

Der Bebauungsplan 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 der Bebauungsplan 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 diesem Bebauungsplan 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 diesem Bebauungsplan 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 in der Begründung dargelegt über die Festsetzungen im Bebauungsplan 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 Standortigenschaften 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 Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

In diesem Sinne soll der Bebauungsplan Wiedingen Nr. 1 die für seinen räumlichen Geltungsbereich zutreffenden städtebaulichen Ziele sichern helfen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu seiner Verwirklichung schaffen.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

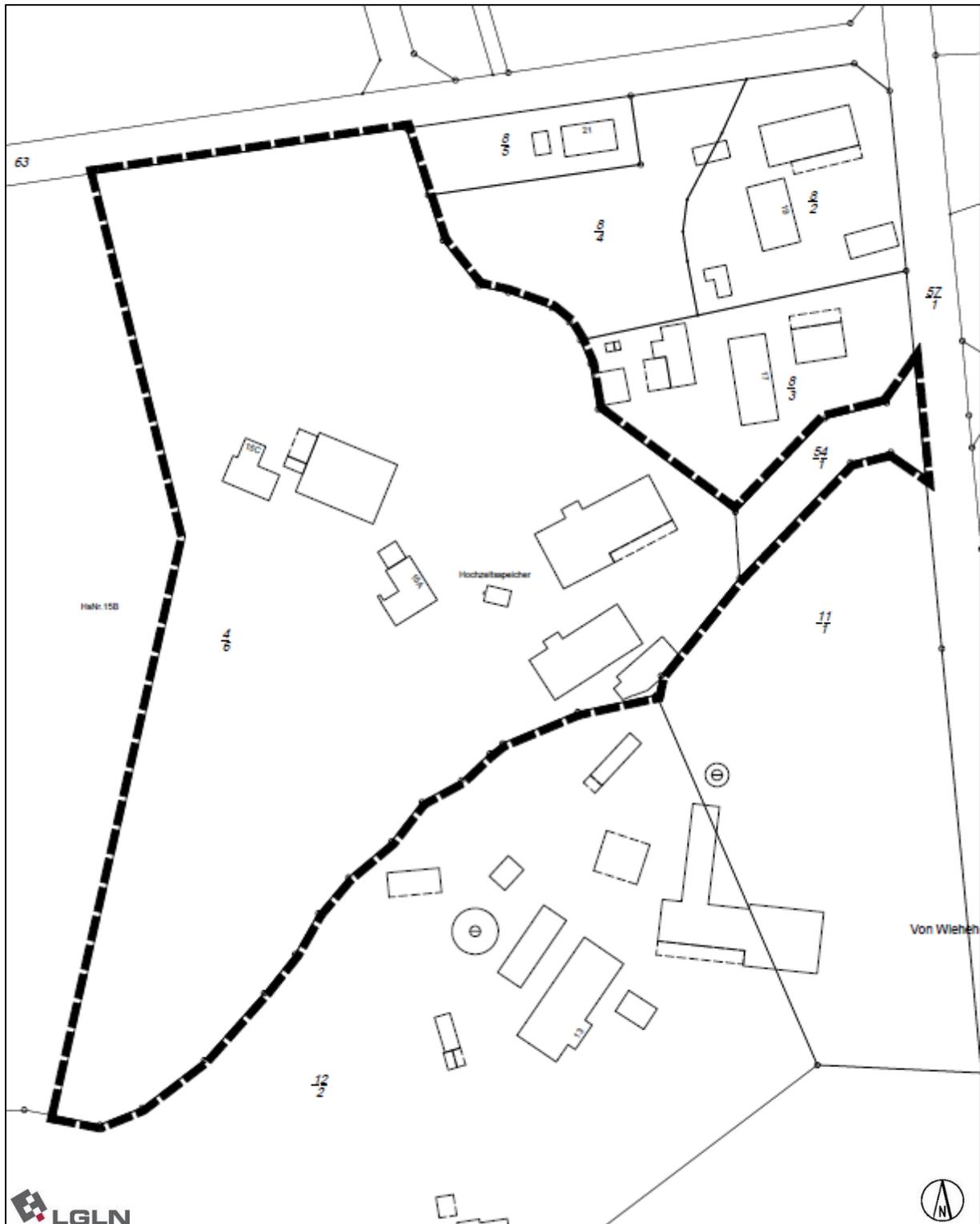
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wiedingen Nr. 1 befindet sich am westlichen Siedlungsrand Ellingens. Der Planbereich weist eine Größe von 2,99 ha auf und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südliche Grenze des Flst. 63,
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flst. 8/5 und 8/4, die westliche und südliche Grenze des Flst. 8/3 und die westliche Grenze des Flst. 57/1,
- im Südosten: durch die nordwestliche Grenze des Flst. 11/1 und auf einer Länge von 221 m durch die nordwestliche Grenze des Flst. 12/2,
- im Westen: ausgehend von der Grenze des Flst. 12/2 entlang einer gedachten Linie auf einer Länge von 171 m in nördliche Richtung in das Flst. 4/6 hineinlaufend, anschließend durch eine weitere gedachte Linie in einer Länge von 108 m bis auf die südliche Grenze des Flst. 63 verlaufend.

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich in der Flur 1, Gemarkung Wiedingen.

Die konkreten Abgrenzungen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in der Planzeichnung im M 1:1.000 verbindlich dargestellt.

Abb.: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Kartengrundlage ALKIS, M 1:1.000 (i.O.), © 2021 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau)



3.2 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

3.2.1 Aktuelle bauliche Nutzungen im Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die westlich der Straße Ellingen gelegene, ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle des „Eggershof“ mit den westlich

daran anschließenden parkähnlich gestalteten Freiflächen des Betriebes. 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.

Die im Plangebiet befindlichen Grundstücksflächen werden daher 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.

Zur Beurteilung der städtebaulichen und regionalplanerischen Relevanz des Bebauungsplanes 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 Ferienwohnungsgebäude 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.
- ein Lagerraum für das Hofcafé.
- 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,
- 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.
- 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 offenes Beachvolleyballfeld.
- genehmigte Stellplätze (insgesamt 34), die gelegentlich auch mit Wohnmobilen (max. 3) bespart 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, Sekt-empfangen, 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 nord-östlichen 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. Auf diese Situation wurde bereits von Anliegern im Zuge der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes aufmerksam gemacht. Diese Situation, die je nach Veranstaltung und Besucherzahl innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes und der angrenzenden Grundstückszufahrten geführt hat, soll jedoch 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.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die dargelegten 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. Um den ruhenden Verkehr auf die Betriebsflächen zu lenken, wurden seitens des Betriebes bereits intensive Hinweise und sonstige Verkehrslenkungsmaßnahmen eingerichtet. 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.) und dabei einen natürlichen Flächenpuffer zu den sonst den Planbereich umgebenden Landschaftsraum bilden. 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. Die in diesem Bereich prägenden Vegetationsbestände wurden hinsichtlich ihrer Lage und Ausdehnung vermessen und entsprechend zur Beurteilung der Verträglichkeit der mit diesem Bebauungsplan zusätzlich vorbereiteten baulichen Nutzungen in die Planung als Beurteilungsgrundlage einbezogen.

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

3.2.2 Die Umgebung des Plangebietes

Im Süden schließen sich unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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 identifiziert werden.

Die unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzende landwirtschaftliche Hofstelle unterliegt derzeit keiner aktiven Bewirtschaftung, jedoch ist eine Wiederaufnahme der Bewirtschaftung absehbar vorgesehen. Zurzeit befinden sich auf dem Hof, mit Ausnahme von etwa 10 Hühnern, keine Tiere. Es werden jedoch noch ca. 18 ha bewirtschaftet (ca. 16 ha Wald und ca. 2 ha Wiese am Hof zur Heugewinnung).

Aus den aktuell und in zulässiger Weise ausgeübten Nutzungen kann aufgrund der Gleichartigkeit des für das Plangebiet wie für das angrenzende Umfeld zu Grunde zu legenden Schutzanspruches nicht von einem Immissionskonflikt ausgegangen werden. Dies wird im Wesentlichen durch die vorliegenden Gutachten zu Lärm- und Geruchsmissionen, die sowohl auf das Plangebiet als auch auf die umgebenden Flächen einwirken, deutlich.

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 Übersichtskarte zu entnehmen.

Im Norden und Westen grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen (Weiden) sowie Wald an das Plangebiet 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.

Das hier in Rede stehende Plangebiet 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, aber in ihrer Gesamtheit den Charakter einer im Außenbereich gelegenen Streusiedlung unterstützen.

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

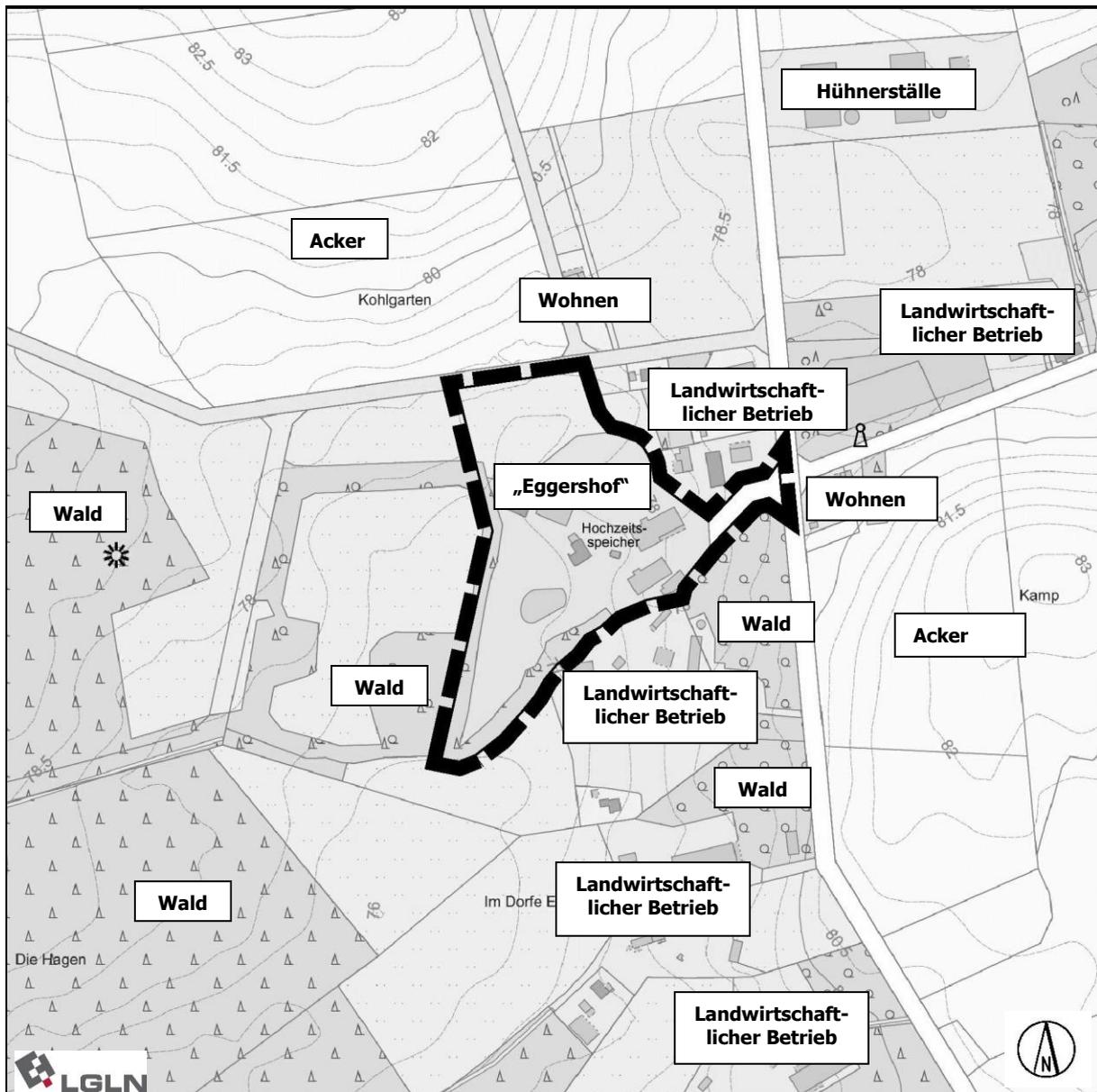
Bisher war die bauliche Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe durch § 35 Abs. 1 BauGB möglich. Diese bauplanungsrechtliche Grundlage ist außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes auch weiterhin anzuwenden. Dies gilt ebenso für die damit verbundenen Anforderungen an die 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. in Bezug auf Lärmimmissionen 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 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 und die damit verbundenen baulichen Anlagen (Feierscheune) baulich hinsichtlich der Lärmdämmung ertüchtigt wurden.

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 dieses Bebauungsplanes angemessen einzugehen.

Abb.: Nutzungsstrukturen im Plangebiet und in der Umgebung M 1:5.000, Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte AK 5, M. 1:5.000, © 2021 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau



3.3 Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Sondergebiet Freizeit und Fremdenverkehr Ellingen“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und maßvollen Entwicklung des bereits lokal vorhandenen Veranstaltungs- und Beherbergungsbetriebes „Eggershof“.

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 durchgrüneten 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 durch die Nutzung des Gebäudebestandes vorgehalten werden.

Auf die Nutzungsbeschreibung (Kapitel 3.2) wird hingewiesen.

3.3.1 Geplante Betriebsentwicklung - Konzept

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 bestehenden Betriebes eine zeitgemäße Anpassung (Entwicklung) der Erholungs-, Gastronomie- und Beherbergungsinfrastruktur erforderlich. Hierzu zählt die Berücksichtigung der individuellen und sich stetig verändernden Anforderungen an die Beherbergungs-, Veranstaltungs- und allgemeinen Erholungseinrichtungen der unterschiedlichen Nutzergruppen, besonders von Familien mit Kindern, Senioren und sonstigen Personengruppen und -gruppen, auch mit Handicap.

Um diese Anforderungen angemessen berücksichtigen zu können, sind bauliche, flächenbezogene und organisatorische Veränderungen erforderlich. Hierzu gehört eine maßvolle Erweiterung eines an diesen Nutzerkreis ausgerichteten Übernachtungsangebotes. Aus diesem Grund ist der Abriss des bestehenden Ferienwohnungsgebäudes mit anschließendem Neubau am bisherigen Standort geplant. Ergänzt werden soll das bisherige Übernachtungsangebot durch rd. 6 Ferienhäuschen (Tiny-Häuser), die im rückwärtigen Bereich um die bestehende Teichanlage angeordnet werden sollen. Das bestehende Beachvolleyballfeld entfällt in diesem Bereich.

Um auch zukünftig den mit den im Rahmen der auf dem Eggershof anstehenden Veranstaltungen verbundenen Stellplatzbedarf decken zu können und somit Konflikte in den umgebenden Straßenräumen durch abgestellte Pkws zu vermeiden, sollen die bestehenden Stellplatzflächen durch zusätzliche Wiesenstellplätze im Bereich der bislang als Weidefläche genutzten nördlichen Betriebsflächen erweitert werden. Auf diesen Flächen sollen rd. 150 zusätzliche Stellplätze vorgehalten werden.

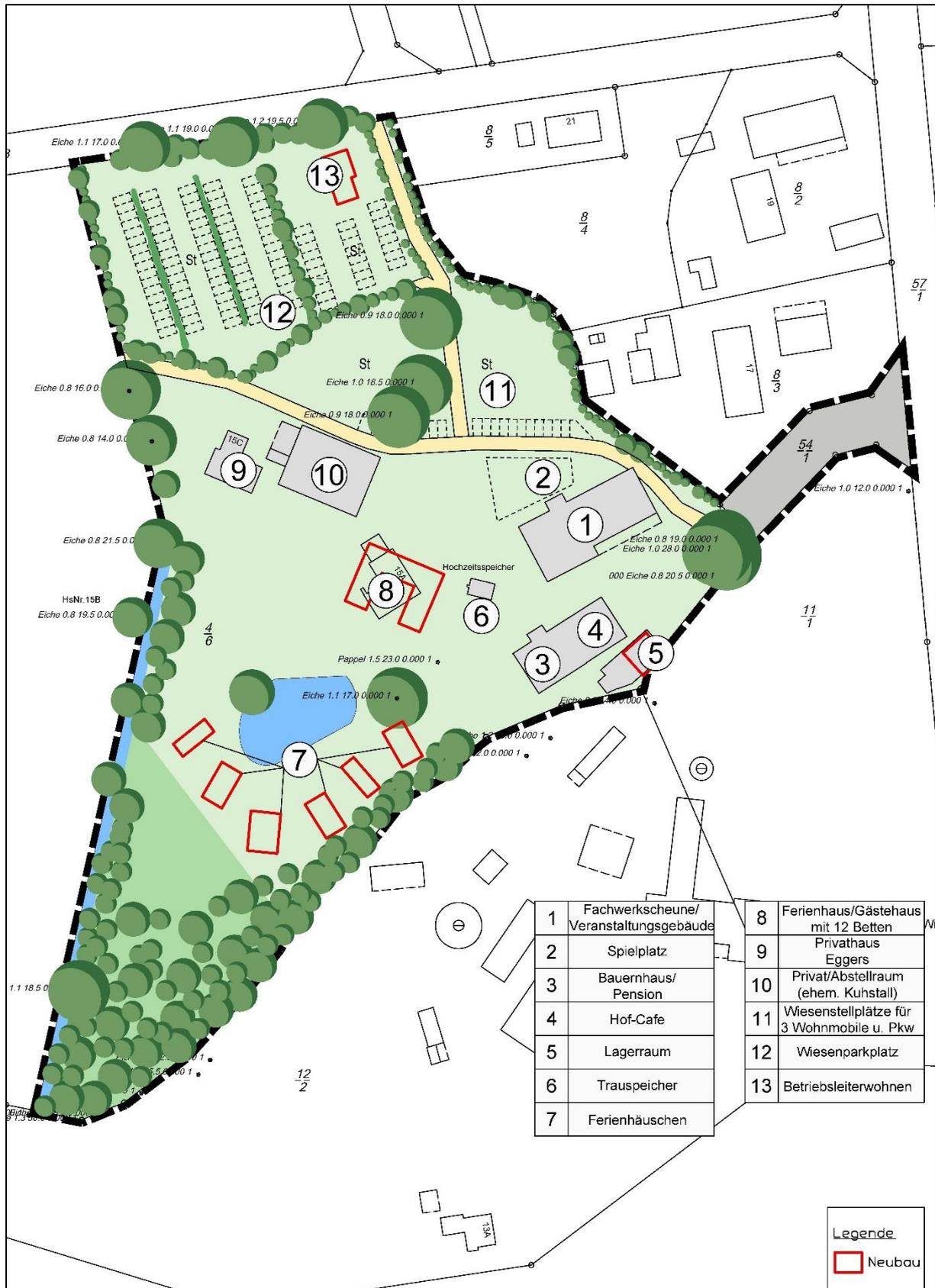
Zu dem soll im Norden des Betriebsgrundstückes, im Bereich der ergänzend geplanten Wiesenstellplätze eine Fläche für Betriebsleiterwohnen vorgehalten werden.

Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens werden die Anforderungen an den vorsorgenden Immissionsschutz durch geeignete bauliche Maßnahmen und Anordnung von Türen, Fenstern und Wänden sowie von zugeordneten Freiflächen berücksichtigt.

Da die bereits bestehende Nutzungsvielfalt (Hofcafé, Feierscheune, Hochzeitsspeicher, Ferienwohnen, Beherbergung, etc.) in dem in der Zwischenzeit erreichten Gesamtumfang an die Grenzen der Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) heranreicht, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen der Sicherung und beschriebenen maßvollen und nutzerorientierten Entwicklung des Eggershofes die Festsetzung eines Sondergebietes mit der besonderen Zweckbestimmung „Beherbergung und Gastronomie“ erforderlich.

Die geplanten Vorhaben, die der Ergänzung des bestehenden Betriebes dienen, können der nachfolgenden Abbildung des Konzeptplanes entnommen werden.

Abb.: Konzeptplan, Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte ALKIS, M. 1:1.000 i.O., © 2021 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau



Um die Realisierungsfähigkeit der mit dem beschriebenen Betriebskonzept angestrebten baulichen Nutzungen prüfen zu können, wurden zu den Themenbereichen Lärm, Geruch und Bio-aerosole gutachterliche Aussagen in die Planung eingestellt. Auf das Kapitel 4.5 „Immissionschutz“ wird verwiesen. Die wesentlichen Aussagen werden nachfolgend kurz zusammengefasst dargestellt:

Geruch

- Kein Konflikt durch die Nutzungen des Eggershofes oder durch die landwirtschaftlichen Betriebe.
- Kein Konflikt für eine Beherbergung durch Geruchsmissionen.
- Eine Standortveränderung des Grills und des Flammkuchenofens und einer Ablufterhöhung bringen 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 Schallmissionen 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 die Problembereiche der Ordnung des ruhenden Verkehrs und der Immissionskonflikt (Feierscheune) durch die o.g. Maßnahmen gelöst werden können.

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

3.3.2 Ziele des Bebauungsplanes

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 im Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der v.g. Zweckbestimmung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden soll. Durch die Berücksichtigung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 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) 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. Der Bebauungsplan soll diese Standorte planungsrechtlich auch mit Blick auf eine zukünftige bedarfsangepasste Entwicklung und Ertüchtigung sichern.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die damit vorbereitete bauliche (maßvolle) Erweiterung des Betriebes dient der Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB), der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 c) BauGB) sowie dem dauerhaften Erhalt kulturhistorisch bedeutsamer Baustrukturen in landschaftlich reizvoller Lage, die den Tagesgästen die regionaltypischen Baustrukturen verdeutlichen können (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).

Gleichzeitig soll der etablierte Gastronomie- und Beherbergungsbetrieb zur Förderung und Entwicklung des örtlichen Fremdenverkehrs und der wohnortnahen Erholung beitragen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Im Rahmen der betrieblichen Entwicklung wurden bereits energetisch problematische Gebäude ersatzlos beseitigt (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 (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

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 der Bebauungsplan auch durch die Festsetzung von Stellplatzflächen innerhalb des Sondergebietes die Flächen planungsrechtlich ordnen und sichern, die einen wesentlichen Beitrag zur Ordnung des ruhenden Verkehrs leisten. Diese Flächen sollen dem geplanten Sondergebiet mit der damit verbundenen Hauptnutzung zugeordnet werden.

Hierbei handelt es sich um eine im nördlichen Plangebiet befindliche, derzeit als Pferdeweide genutzte Fläche, die zukünftig als dauerhafte Stellplatzfläche dient, die temporär immer dann einbezogen werden soll, wenn der maximal zu erwartende Besucherverkehr auf den Betriebsflächen geordnet und gedeckt werden soll.

Die bestehenden 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.

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 für die Erreichung der geplanten Entwicklungen genutzt werden und die Nutzung von in der freien Feldmark gelegenen Flächen weitgehend vermieden wird. In diesem Zusammenhang sollen Aussagen zur Minimierung von Flächenversiegelungen und sonstigen Flächenbefestigungen auf ein notwendiges Maß in die Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. geringe Grundflächenzahl, Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen, Minimierung von Flächenversiegelungen bei Stellplätzen) aufgenommen werden.

Zur Wahrung der besonderen landschaftlichen Eigenart des Hofensembles sollen größere bauliche Anlagen, die zur Deckung des Beherbergungsbedarfs erforderlich sind, mit Ausnahme von kleinräumigen eingeschossigen und hinsichtlich der Grundflächen erheblich begrenzten Tiny-Häusern, nur in dem bereits baulich beanspruchten Bereich des Hofes vorgesehen werden.

Um den grünordnerischen parkähnlichen Charakter der Gesamtanlage zu erhalten werden zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Erhaltung der rahmengebenden Vegetation, einem ausreichenden Abstand zu benachbarten Waldflächen und Regelungen zur weitergehenden Durchgrünung der Betriebsflächen Gegenstand des Bebauungsplanes. Dies soll auch durch eine im Wesentlichen auf die bereits bestehenden baulichen Strukturen bezogene und differenzierte Festsetzung der Art der baulichen Nutzung durch Gliederung des Sondergebietes, von überbaubaren Grundstücksflächen und Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse gewährleistet werden.

3.4 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 Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgte Festsetzung eines Sondergebietes und einer Grünfläche stehen in unmittelbarem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit den bestehenden Betriebsbestandteilen und Funktions-

einheiten des „Eggershofs“, so dass eine alternative Flächenausweisung an anderer Stelle innerhalb des Siedlungsbereiches oder des Stadtgebietes vor dem Hintergrund der angestrebten Sicherung und Entwicklung des bestehenden Betriebes wirtschaftlich unverhältnismäßig und daher nicht zielführend wäre. Die mit einer Betriebsverlagerung verbundene Neuerrichtung der bereits lokal vorhandenen und seit vielen Jahren bewährten und auf Beherbergung und Erholung ausgerichteten Infrastrukturen würde den Einsatz erheblicher finanzieller Mittel erfordern, der offensichtlich kein Verhältnis zu dem wirtschaftlichen Nutzen des Betriebes haben wird. Darüber hinaus stehen im Stadtgebiet auch keine ausreichend großen und aus betrieblicher Sicht geeignete Flächen zur Verfügung, die darüber hinaus einen adäquaten Ersatz zu dem vorhandenen und landschaftlich integrierten Eggershof hätten.

Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen sind bereits dem Gastronomie- und Beherbergungsbetrieb „Eggershof“ seit vielen Jahren und Jahrzehnten 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 nicht nur aus wirtschaftlichen und rechtlichen Gründen unverhältnismäßig, sondern würde vor dem Hintergrund der mit der Entwicklung verbundenen städtebaulichen Lösungsmöglichkeiten mit Blick auf die nachbarlichen Belange auch nicht zu einem gerechten Ausgleich der hier betroffenen Belange führen. Dies besonders vor dem Hintergrund, dass die bisher vorgetragenen Nachbarbeschwerden im Wesentlichen auf die Nutzungsintensität abstellen.

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, nicht weiter eingegangen.

Aus diesem Grund wird der Sicherung und maßvollen betrieblichen Entwicklung gegenüber dem Verzicht auf die Sicherung des bestehenden Betriebsstandortes auch vor dem Hintergrund der städtebaulichen Steuerungsmöglichkeiten der Erhaltung und maßvollen Entwicklung des bestehenden Betriebsstandortes durch Festsetzungen im Bebauungsplan der Vorrang eingeräumt.

Die Alternativenprüfung wird 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 Eindrucks der städtebaulichen Geschlossenheit und Zugehörigkeit zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil sollen die vorhandenen Hofstellen auch nicht in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden. Darüber hinaus fehlt es hinsichtlich der Einbeziehung der angrenzenden baulichen Nutzungen an dem konkreten Planungserfordernis. Eine über die hier in Rede stehende Sicherung und Entwicklung des Eggershofes hinausgehende bauliche Entwicklung wurde weder von den angrenzenden Grundstückseigentümern und Nutzern angeregt, noch drängt sich diese aus städtebaulichen Erwägungen innerhalb der Streusiedlung auf.

Zu der geplanten Art der baulichen Nutzung wurde bereits im Rahmen der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes dargelegt, dass die Darstellung gemischter Bauflächen bereits deswegen entfällt, da weder ein Dorfgebiet noch ein Mischgebiet in einem nachfolgenden Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Eine Wohnbaufläche würde insofern aus den genannten,

aber insbesondere aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes zum Schutz der lokalen Landwirtschaft nicht sachgerecht oder gar konfliktfrei dargestellt bzw. in einem Bebauungsplan festgesetzt 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 Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der lokal angestrebten bzw. bereits prägenden Nutzung (hier „Gastronomie und Beherbergung“) entspricht.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein gegliedertes (sonstiges) Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Beherbergung und Gastronomie“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Gliederung des Sondergebietes ist dabei auf die unterschiedlich festgesetzten Arten und Maße der baulichen Nutzung zurückzuführen.

Das Sondergebiet dient dem Betrieb und der Entwicklung der im SO-Gebiet befindlichen Gastronomie und Beherbergung mit den damit verbundenen baulichen Nutzungen und Aktivitätsflächen. Dabei wird das festgesetzte Sondergebiet unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Nutzungen und baulichen Anlagen bezogen auf die Art und das Maß der baulichen Nutzungen entsprechend in ein SO 1- bis SO4-Gebiet gegliedert.

Darin sollen alle baulichen Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht werden, die für den dauerhaften und wirtschaftlichen Betrieb der Anlage erforderlich werden. Hierzu gehören neben den Hauptnutzungen auch die zugeordneten Nebenanlagen sowie Stellplätze mit deren Zufahrten, die die Hauptnutzung ergänzen.

Aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen gehen aufzählend die entsprechenden im SO-Gebiet zulässigen Nutzungen hervor.

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Beherbergung und Gastronomie“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO)

Das festgesetzte Sondergebiet (SO1 bis SO4) dient dem Betrieb und der Entwicklung der im SO-Gebiet befindlichen Gastronomie und Beherbergung mit den damit verbundenen baulichen Nutzungen und Aktivitätsflächen.

(1) *Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Beherbergung und Gastronomie“ (SO1, SO2 und SO3) sind nur die nachfolgend aufgeführten Nutzungen und Einrichtungen zulässig:*

- 1. Betriebe des Hotel- und Beherbergungsgewerbes,*
- 2. Schank- und Speisewirtschaften einschl. damit verbundener Veranstaltungsräume sowie Außengastronomie,*
- 3. Aktivitäts-, Spiel- und Bewegungsflächen (z.B. Beachvolleyballfeld, Kinderspielplatz), die der in Nr. 1 und 2 aufgeführten Hauptnutzungen als ergänzende Nutzungen zuzuordnen sind,*
- 4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den unter 1. und 2. aufgeführten Nutzungen zugeordnet und diesen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Anzahl wird auf insgesamt 2 Wohnungen begrenzt,*
- 5. Anlagen und Räume für betriebsbezogene Verwaltungen,*

6. *Stellplätze, Nebenanlagen und sonstige der Zweckbestimmung dienende und gegenüber der in Nr. 1 und 2 genannten Hauptnutzung in der Grundfläche untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen,*
7. *Anlagen zur Hobbytierhaltung (Pferde), hiervon ausgenommen sind Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO.*
- (2) *Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Beherbergung und Gastronomie“ (SO4) sind nur die nachfolgend aufgeführten Nutzungen und Einrichtungen zulässig:*
- *Betriebe des Hotel- und Beherbergungsgewerbes in Form von Ferienhäusern. Die Grundfläche der Ferienhäuser wird auf bis zu 60 qm je Gebäude begrenzt. Eine Zusammenlegung oder Verbindung von Ferienhäusern ist zulässig, wenn die Gesamtgrundfläche 120 qm nicht überschreitet.*
- (3) *Die Anzahl der Betten (Hotel- und Beherbergung) wird innerhalb des Sondergebietes (SO1 bis SO4) auf insgesamt 100 begrenzt. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind von der Ermittlung der Anzahl der Betten ausgenommen.*

Die Festsetzung eines Sondergebietes erfolgt, weil die hier geplanten Nutzungen hinsichtlich ihrer Intensität und der Prägung – wie o.b. - keinem Baugebiet gem. §§ 2 bis 10 der Baunutzungsverordnung zugeordnet werden können. Um die mit dieser Einrichtung verbundenen baulichen Nutzungen in Bezug auf die ausgeübten Nutzungen hinreichend zu beschreiben und diese Flächen auch mit Rücksicht auf die bereits ausgeübte Nutzung gerade nicht einer sonst allgemeinen Siedlungsentwicklung im Sinne der Baugebiete gem. §§ 2 bis 10 BauNVO zuzuordnen, wird ein sonstiges Sondergebiet mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt. Der gewählte Festsetzungskatalog bildet sowohl die bereits ausgeübten als auch die zukünftig geplanten baulichen und auf die Nutzung Gastronomie und Beherbergung bezogenen Nutzungen ab und konkretisiert diese räumlich mittels des gegliederten Sondergebietes.

Art und Umfang des festgesetzten sonstigen Sondergebietes richten sich dabei nach den konkreten Nutzungsanforderungen des Betriebes. Hierbei sollen auch die aufgeführten Nutzungen, die den Standort funktional ergänzen, in den Blick genommen und planungsrechtlich sowie räumlich konkretisiert und gesichert werden. Hierzu gehören neben der Festsetzung des Betriebsleiterwohnens u.a. auch kleinräumige Ferienhäuser sowie die Begrenzung der Bettenanzahl.

Die durch den B-Plan ermöglichte Nutzungsstruktur fügt sich auch zukünftig in den durch die ehemalige Hofstelle bereits geprägten und landschaftlich durch Vegetation eingebundenen offenen strukturierten Bereich ein, ohne die benachbarten Nutzungen durch ihre Gestaltung oder Nutzungscharakteristik einzuschränken oder einen landschaftlichen Fremdkörper darzustellen. Die Abstände zu den nächstgelegenen betriebsfremden Wohnnutzungen und Hofstellen sind mit 20 bis 60 m ausreichend groß, sodass im Zuge der Betriebsführung und Organisation der Betriebsflächen kein unmittelbarer Nutzungskonflikt abgeleitet werden kann.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ gibt den Anteil der max. versiegelbaren Fläche bezogen auf die Grundstücksgröße an. Die festgesetzte GRZ darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 50 % soll nicht eingeschränkt werden, damit auch die mit den Erholungs- und gastronomischen Einrichtungen verbundenen Stellplatzanforderungen und Wegeflächen sowie sonstige befestigte Aktivitätsflächen angemessen berücksichtigt werden können und nicht eingeschränkt werden. Städtebauliche Gründe zur Begrenzung der GRZ liegen insbesondere mit Blick auf die im Verhältnis gering angesetzte GRZ nicht

vor. Dem Schutzgut Boden wird hierdurch angemessen Rechnung getragen. Mit der zulässigen Gesamtversiegelung wird gegenüber dem bisherigen baulichen Bestand auch keine erhebliche Zunahme des versiegelten Flächenanteils vorbereitet. Die Belange der Entwässerung können im Plangebiet auch durch Rückhaltung und Versickerung zu Gunsten des Schutzgutes Boden berücksichtigt werden.

Innerhalb des SO4-Gebietes wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt, sodass sich einschl. der gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung eine maximal versiegelbare Grundstücksfläche von 30 % ergibt.

Für das SO 1- und SO2-Gebiet, das das Hofcafé einschl. Nebenanlagen umfasst, wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt, um dem baulichen Bestand auch vor dem Hintergrund der Gliederung des Sondergebietes in unterschiedliche Teilgebiete Rechnung tragen zu können. Da mit dem Hofcafé auch die bereits bestehenden und befestigten Flächen der Außengastronomie verbunden ist, wird für das SO2-Gebiet eine Überschreitung der GRZ bis zu einer max. GRZ von 0,8 für Außengastronomie zugelassen.

Im SO1-Gebiet sollen die bereits bestehenden Stellplatzflächen durch zusätzliche Stellplätze ergänzt werden. Da sich diese Stellplatzflächen zukünftig als Wiesenstellplätze darstellen werden, die lediglich im Bereich der Fahrspuren Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von 0,5 aufweisen dürfen, werden diese Flächen nicht als versiegelte Grundstücksfläche auf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO angerechnet. In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden die betroffenen Bereiche entsprechend berücksichtigt.

Im SO3-Gebiet wird die GRZ auf 0,4 begrenzt. Im Vergleich zu den weiteren SO-Gebieten ist für das SO3-Gebiet eine höhere GRZ erforderlich, da im Zuge der Gliederung des Sondergebietes die anrechenbare Fläche entsprechend geringer ist und die in diesem Bereich geplanten baulichen Entwicklung angemessen berücksichtigt werden soll. Einschl. zulässiger Überschreitung der GRZ ergibt sich in diesem Bereich somit eine maximal versiegelbare Grundstücksfläche von 60%.

§ 2 Überschreitung der Grundflächenzahl

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO)

- (1) Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Beherbergung und Gastronomie“ SO1 sind die gemäß § 6 Abs. 2 angelegten Fahrspuren nicht auf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnen.*
- (2) Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Beherbergung und Gastronomie“ SO2 ist eine Überschreitung der GRZ bis zu einer max. GRZ von 0,8 für Außengastronomie zulässig.*

Begrenzung der Gebäudehöhe

Innerhalb der SO-Gebiete wird die Gebäudehöhe durch die Festsetzung der maximalen First- und Traufhöhen begrenzt. Es werden Firsthöhen von 9,50 m bis 11,50 m festgesetzt, die sich überwiegend am baulichen Bestand, aber auch an einer angemessenen Entwicklung des Betriebes auch mit Blick auf die Beherbergungsvorhaben orientieren. Gleiches gilt für die flankierend dazu festgesetzten maximalen Traufhöhen von 4,50 m und 6,50 m. Die sich daraus ableitenden Gebäudehöhen passen sich in die umgebenden Bebauungsstrukturen ein, sodass im Übergang zur freien Landschaft im Norden und Westen keine unmaßstäblich wirkenden Gebäudehöhen zu erwarten sind.

Innerhalb des SO4-Gebietes wird die Gesamthöhe der Gebäude auf max. 4 m begrenzt. In diesem Bereich sollen zukünftig kleinflächige Ferienhäuser etwa im Sinne von Tiny-Häusern o.ä. realisiert werden, die sich aufgrund der geringen Höhenentwicklung in den umgebenden Landschaftsraum integrieren sollen und sich daher auch nicht unmaßstäblich oder das Landschaftsbild störend hervorheben werden.

§ 3 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

(1) Höhenfestsetzungen im SO1-Gebiet

- 1. Die Firsthöhe der Gebäude innerhalb des Sondergebietes „Beherbergung und Gastronomie“ SO1 wird auf max. 9,50 m über Bezugsebene begrenzt. Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.*
- 2. Die Traufhöhe der Gebäude innerhalb des Sondergebietes „Beherbergung und Gastronomie“ SO1 wird auf max. 4,5 m über Bezugsebene begrenzt. Als maßgebliche Traufhöhe wird der Traufpunkt als Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand (Oberfläche der Außenwand) mit der äußeren Dachhaut definiert.*

(2) Höhenfestsetzungen im SO2-Gebiet

- 1. Die Firsthöhe der Gebäude innerhalb des Sondergebietes „Beherbergung und Gastronomie“ SO2 wird auf max. 11,50 m über Bezugsebene begrenzt. Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.*
- 2. Die Traufhöhe der Gebäude innerhalb des Sondergebietes „Beherbergung und Gastronomie“ SO2 wird auf max. 6,50 m über Bezugsebene begrenzt. Als maßgebliche Traufhöhe wird der Traufpunkt als Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand (Oberfläche der Außenwand) mit der äußeren Dachhaut definiert.*

(3) Höhenfestsetzungen im SO3-Gebiet

- 1. Die Firsthöhe der Gebäude innerhalb des Sondergebietes „Beherbergung und Gastronomie“ SO3 wird auf max. 11,00 m über Bezugsebene begrenzt. Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.*
- 2. Die Traufhöhe der Gebäude innerhalb des Sondergebietes „Beherbergung und Gastronomie“ SO3 wird auf max. 6,50 m über Bezugsebene begrenzt. Als maßgebliche Traufhöhe wird der Traufpunkt als Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand (Oberfläche der Außenwand) mit der äußeren Dachhaut definiert.*

(4) Höhenfestsetzungen im SO4-Gebiet

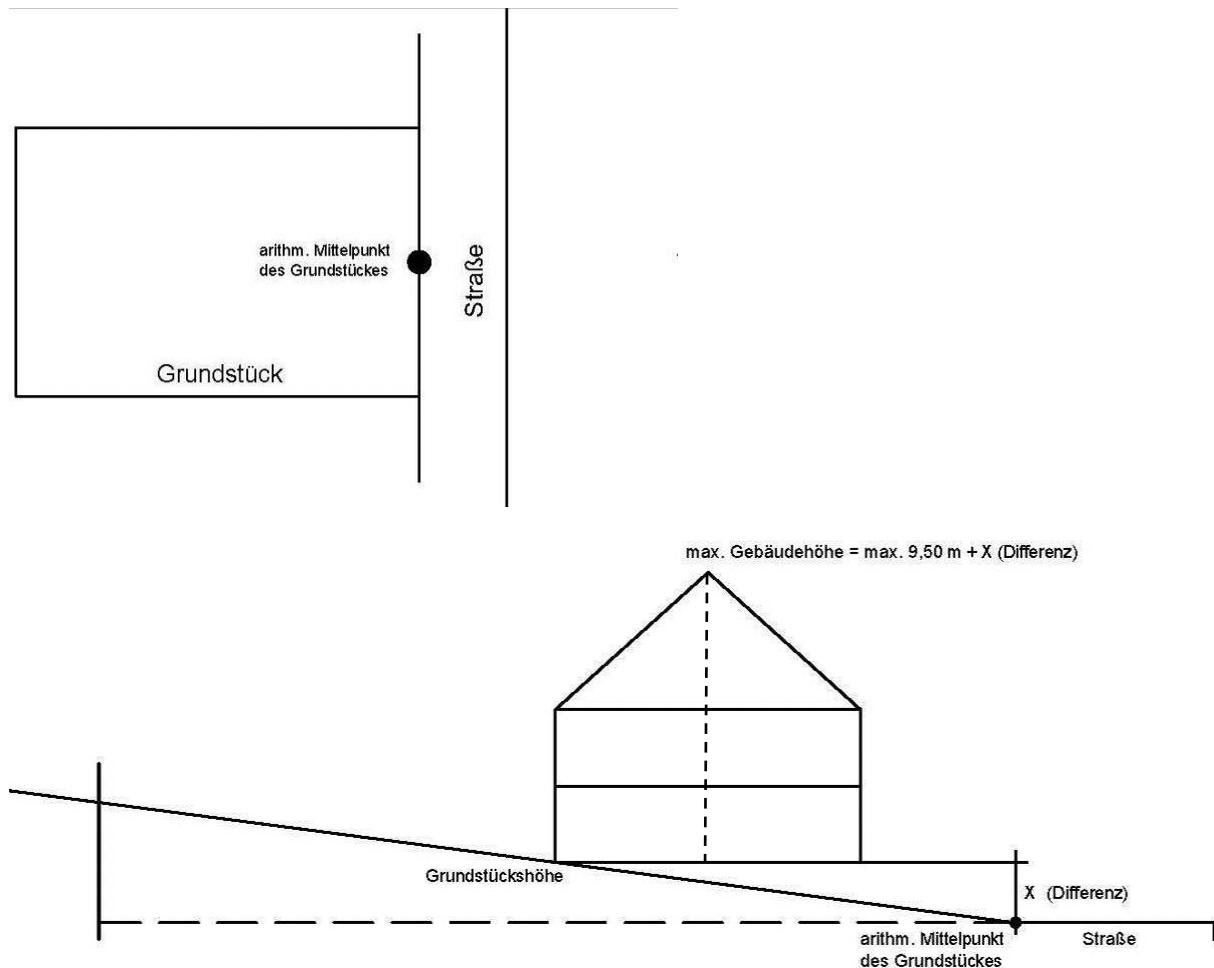
Die Gesamthöhe der Gebäude innerhalb des Sondergebietes „Beherbergung und Gastronomie“ SO4 wird auf max. 4,00 m über Bezugsebene begrenzt.

(5) Bezugsebene

Bezugsebene i.S. dieser Satzung ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Ellingen), gemessen in der Mitte der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten Grundstücksgrenze. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene.

Die Festsetzung der Bezugsebene geht davon aus, dass die maßgebliche Betrachtungsebene, die des im Plangebiet gelegenen öffentlichen Straßenraumes im ausgebauten Zustand ist. Sofern das Gelände im Plangebiet abfallen oder ansteigen sollte, ist die sich aus dem Höhenunterschied zwischen Straßenniveau und Geländeoberkante (natürliches Gelände) ergebende Differenz bei der Ermittlung der Höhe durch Zu- oder Abschlag zu berücksichtigen. Bei einem ansteigenden Gelände ist die Höhendifferenz durch Geländeanstieg hinzu zu addieren. Bei abfallendem Gelände ist die Differenz entsprechend zu subtrahieren.

Abb.: Prinzipskizze zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe



4.1.3 Bauweise

Für die im Plangebiet innerhalb der SO 1- bis SO3-Gebiete zu errichtenden baulichen Anlagen gilt die offene Bauweise mit maximalen Gebäudelängen von 50 m. Dabei wird für die SO1- und SO2-Gebiete die Bauweise zudem auf die Bebauung mit Einzelhäusern begrenzt. Hierdurch können das Landschaftsbild störende, überdimensionale Gebäuderiegel vermieden werden.

Für das SO4-Gebiet, in dem die Realisierung von Ferienhäusern geplant ist, wird eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Frontlänge von 7 m je Gebäude festgesetzt. Hierdurch soll mit Bezug auf die Lage im Plangebiet im direkten Übergangsbereich zur angrenzenden Grün- und Waldfläche eine kleinteilige Bebauung, die sich in den rückwärtigen Grundstücksbereich integriert und landschaftlich keine Barrierewirkung erzeugt, sichergestellt werden.

§ 4 Abweichende Bauweise

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietes „Beherbergung und Gastronomie“ SO4 wird die zulässige Frontlänge je Gebäude auf max. 7 m begrenzt.

4.1.4 Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen)

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich neben dem baulichen Bestand auch an dem diesem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzept und bieten ausreichend Möglichkeiten zur weiteren Entwicklung des Betriebes mit den zugehörigen baulichen Anlagen.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich zum einen am baulichen Bestand, der auch zukünftig Erhalten und im Rahmen des Betriebes genutzt und entwickelt werden soll. Zum anderen werden die bereits bekannten Entwicklungsabsichten u.a. in Form der Errichtung von Ferienhäusern, Betriebsleiterwohnen sowie Ferienwohnungen berücksichtigt. Auf die Festsetzung einer großflächigen zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksfläche wird zur Vermeidung baulicher Überformungen am Siedlungsrand, die der das Ortsbild Ellingen prägenden Bebauungsstruktur widersprechen würden, verzichtet. Hierdurch wird sichergestellt, dass zwischen den baulichen Anlagen auch zukünftig noch ausreichend Freiflächen verbleiben, um den Hofcharakter der Anlage auch weiterhin beizubehalten.

Aus diesem Grund sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch nur bauliche Anlagen zulässig, die den oben aufgeführten Nutzungen und Einrichtungen zugeordnet werden können. Hierzu zählen neben den Aktivitäts-, Spiel- und Bewegungsflächen (z.B. Beachvolleyballfeld, Kinderspielplatz) auch die Flächen der Außengastronomie einschließlich der den Veranstaltungsräumen zugeordneten Außenflächen. Ausgenommen hiervon sind die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a und b BauGB festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb derer die Errichtung baulicher Anlagen jedweder Form unzulässig ist.

§ 5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur bauliche Anlagen, die den in § 1 aufgeführten Nutzungen und Einrichtungen zugeordnet werden können, zulässig. Hierzu zählen neben den Aktivitäts-, Spiel- und Bewegungsflächen (z.B. Beachvolleyballfeld, Kinderspielplatz) auch die Flächen der Außengastronomie einschließlich der den Veranstaltungsräumen zugeordneten Außenflächen. Ausgenommen hiervon sind die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

4.2 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

Die außerordentlich naturnahe Lage des Plangebietes in dem umgebenden Raum des Außenbereiches bedingt einen aus städtebaulicher wie landschaftspflegerischer Sicht besonders sensiblen Umgang mit den gestalterischen Anforderungen von baulichen Anlagen. Hierbei wird das gestalterische Anforderungsprofil zu Grunde gelegt, welches auch bei Vorhaben im Außenbereich aus Gründen der Vermeidung von visuellen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zur Anwendung kommt. Dies ist erforderlich, da durch diese Nutzung keine über die Außenbereichslage hinausgehende fremdartig wirkende und unproportionale bauliche Entwicklung stattfinden soll.

Aus diesem Grund sind an zukünftige Baukörper besondere Anforderungen im Hinblick auf das Einfügen (Dachform) zu stellen, da diese dazu geeignet sind, auf den planungsrechtlichen Außenbereich erheblich beeinträchtigenden Einfluss zu nehmen. Dies kann neben den bereits bodenrechtlich festgesetzten Höhenbegrenzungen der Gebäude durch die Gestaltung von Dachflächen erfolgen, die den Rahmen des im Außenbereich regelmäßig zu erwartenden baulichen Rahmen sprengen.

Daher werden rahmengebende Anforderungen für die bauliche Gestaltung Gegenstand des Bebauungsplanes, damit sich die hinzutretenden baulichen Anlagen in das naturnah geprägte Umfeld des Außenbereiches einfügen werden.

Hierbei wird der Rahmen nur so weit gefasst, dass die individuelle Gestaltungsfreiheit nicht in unverhältnismäßiger Art eingeschränkt wird. Daher konzentriert sich die Festsetzung auf die Definition der Dächer, um orts- und regionaluntypische Dachformen und unmaßstäblich wirkende Gebäude, die zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen würden, zu vermeiden.

Insbesondere soll damit ein harmonisches Einfügen und Unterordnen der geplanten Neubebauung in den vorhandenen Landschaftsraum und die Rücksichtnahme auf den landschaftlich reizvollen und sensiblen Übergangsbereich zur freien Landschaft gewährleistet werden.

Dachlandschaften tragen wesentlich zur Prägung von im Außenbereich gelegenen und baulich genutzten Flächen bei. Die Silhouette der Dachfläche prägt das Erscheinungsbild von im Außenbereich gelegenen Hofstellen und sonstigen Nutzungen und entscheidet häufig über eine gelungene und im Landschaftsbild nicht als störend wahrzunehmend bauliche Nutzung.

Um ortsuntypische Dächer aufgrund ihrer negativen Fernwirkung auszuschließen, gleichzeitig jedoch auch die im Plangebiet bereits vorhandenen Dachformen und -neigungen zu berücksichtigen, ist festgesetzt, dass auf den innerhalb der festgesetzten SO1-, SO2- und SO3-Gebiete errichteten Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28 - 48 Grad zulässig sind. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile, Erker, sonstige Dachaufbauten, Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 50 qm sowie Grün-/Grasdächer.

Auf den innerhalb des festgesetzten SO4-Gebietes errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 5 - 28 Grad zulässig. In diesem Bereich soll eine geringere Dachneigung dazu beitragen, dass die Höhenentwicklung der Gebäude eine landschaftsverträgliche Integration der hinzutretenden Gebäude ermöglicht. Gründächer sind auch hier von dieser Festsetzung ausgenommen und grundsätzlich möglich. Innerhalb des SO4-Gebietes ist ausschließlich die Errichtung von kleinflächigen Ferienhäusern mit einer vergleichsweise geringen Gebäudehöhe von max. 4 m zulässig, sodass für diese Gebäude eine geringere Dachneigung zugelassen wird. In diesem Bereich soll bewusst eine flächensparende Bauweise angestrebt werden, um mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Zur flächenhaften Dachdeckung sind gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine in den Farbtönen rot-rotbraun und braun-dunkelbraun zulässig. Hochreflektierende Dachsteine, Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen sind aufgrund ihrer negativen Fernwirkung nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Gründächer sowie Reetdächer. Für Solarelemente, Dachfenster und untergeordnete Dachaufbauten sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig.

§ 2 Dächer

(1) Auf den innerhalb der festgesetzten SO-Gebiete (SO1, SO2 und SO3) errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28 - 48 Grad zulässig. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile, Erker, sonstige Dachaufbauten, Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 50 qm sowie Grün-/Grasdächer.

Auf den innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes (SO4) errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 5 - 28 Grad zulässig. Gründächer sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

- (2) *Zur flächenhaften Dachdeckung sind gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine zulässig. Hochreflektierende Dachsteine, Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Gründächer sowie Reetdächer.*
- (3) *Als Farben für die Dachdeckung sind die Farbtöne von "rot - rotbraun" und „braun - dunkelbraun" in Anlehnung an die in § 3 genannten RAL-Töne zulässig. Für Solarelemente, Dachfenster und untergeordnete Dachaufbauten sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig.*

Gründächer können ausnahmsweise als Flachdächer zugelassen werden, da diese durch die Vegetation eine ausreichende Integration eines Flachdaches in den Übergangsbereich der baulich genutzten Grundstücksflächen in die freie Landschaft gewährleisten. Von Gebäuden können potentiell und je nach Dachform und -neigung unterschiedliche Höhen erreicht werden, die weithin sichtbar sind. Daher richtet sich der Fokus der gestalterischen Anforderungen auf die Gebäude. Nebenanlagen unterliegen den Anforderungen für Hauptgebäude.

Neuere Bauformen und -elemente wie Solaranlagen und Energiedachkonstruktionen als auch Grasdächer sind im Rahmen dieser Satzung zulässig und im Hinblick auf die Nutzung der Solarenergie erwünscht, um auch neuzeitlichen und ökologischen Bauformen Möglichkeiten der Anwendung zu eröffnen.

4.3 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 und wird im Bebauungsplan entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. 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.

Die plangebietsinterne Erschließung erfolgt über im Bebauungsplan festgesetzte, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen. Diese führen ausgehend von der v.g. Hofeinfahrt nach Westen und dienen dort u.a. der Erschließung der weiteren Betriebsflächen außerhalb des Geltungsbereiches. Zudem führt ein weiterer Erschließungsweg, ausgehend von der v.g. Fläche in nördliche Richtung und bindet dort an den nördlich dem Plangebiet angrenzenden Wirtschaftsweg an. Über diese Anbindung soll neben der Erreichbarkeit des geplanten Gebäudes für den Betriebsleiter und Aufsichtspersonal auch die Erschließung der hinzukommenden Stellplatzflächen gesichert werden.

Die Belange der Ordnung des ruhenden Verkehrs werden im Bebauungsplan auf der Grundlage des vorliegenden Nutzungskonzeptes zur Ausweisung von betriebsbezogenen Stellplätzen derart berücksichtigt, dass auf den nördlichen Flächen des Plangebietes auskömmliche Flächen für Stellplätze festgesetzt werden. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die im nördlichen Plangebiet derzeit als Pferdeweide genutzte Fläche als temporäre Stellplatzanlage planungsrechtlich gesichert wird und daher dem Sondergebiet 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. Stellplätze sind somit zukünftig nur auf den dafür festgesetzten und mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Diese sind derart dimensioniert, dass der mit der ausgeübten Nutzung verbundene Stellplatzbedarf gesichert werden kann. Der konkrete Nachweis erfolgt sodann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Haltestellen des ÖPNV befinden sich östlich des Plangebietes im Zuge der Straße Ellingen und sind kurzwegig erreichbar.

4.4 Belange von Natur und Landschaft

4.4.1 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.

Die Inhalte der nachfolgenden Kapitel stellen die für die Beurteilung der Belange von Boden, Natur und Landschaft relevanten Aspekte dar, die für die städtebauliche Bedeutung mit Blick auf die bodenrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes von Bedeutung sind.

Im Übrigen wird auf die ausführlichen Ausführungen des Umweltberichtes (Teil II der Begründung) hingewiesen.

4.4.2 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 (2013) stellt für das Plangebiet eine allgemeine bzw. geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz dar. Gemäß LRP gehört das Plangebiet zu dem Landschaftsbildtyp „Dörfliches Siedlungsgebiet“ westlich grenzt ein kleiner Teil „Von Nutzungsvielfalt geprägte ebene Geest“ an. Die Landschaftsbildqualität ist im Plangebiet insgesamt als mittel einzuschätzen.

Das Zielkonzept des LRP formuliert keine spezifischen Ziele oder Zieltypen für das Plangebiet.

Das Plangebiet befindet sich zudem außerhalb von potenziellen Schutzgebieten nach LRP.

Besonders Geschützte Teile von Natur und Landschaft (BNatSchG, NAGBNatSchG)

Das Plangebiet befindet sich auch außerhalb von bestehenden Schutzgebieten.

Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope (§ 24 NAGBNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG) im Plangebiet vorhanden. Als geschützter Landschaftsbestandteil (§ 22 Abs. 3 NAGBNatSchG) ist die Baumhecke am nordöstlichen Rand des Plangebietes eingestuft worden (vorsorgliche Beurteilung als Wallhecke).

Geschützte Tier- und Pflanzenarten gem. §§ 44 und 45 BNatSchG

Gem. §§ 44 und 45 BNatSchG ist zu prüfen, ob europäisch geschützte FFH- Anhang- IV- Arten und die europäischen Vogelarten beeinträchtigt werden können. Hierzu erfolgte ein erstes artenschutzrechtliches Gutachten in 2014 (Brockmann 2014, Fledermäuse, Winterkontrolle

und Potenzialanalyse) im Zuge der FNP Änderung und eine Nachuntersuchung in 2021 (Brockmann 2021, Begehungen und Potenzialanalyse der Avifauna, Amphibien und Fledermäuse).

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

Die Planung grenzt unmittelbar an Wald im Sinne des § 2 NWaldLG an.

Dieser Umstand erfordert in der verbindlichen Bauleitplanung eine gesonderte Prüfung der Planung nach Waldrecht. Es ist zu prüfen, ob das Waldrecht und die daraus entstehenden Konsequenzen, wie z.B. Waldabstand, Kompensation nach Waldrecht, Brandschutz und Forstwirtschaft zu berücksichtigen sind. Durch das Angrenzen an Wald ist ein ausreichender Mindestabstand zum benachbarten Wald einzuplanen, um erhebliche Nachteile für den Wald bzw. Gefahren für die Bauten und sich in diesen Bereichen befindliche Personen (z.B. durch Windwurf) zu vermeiden.

Bauleitpläne gem. BauGB

Durch 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau wird für das Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Fremdenverkehr“ und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Grünfläche - Hofnahe Parkanlage“ dargestellt.

4.4.3 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 Tiere und Pflanzen

Der Geltungsbereich des B-Planes (Plangebiet) wird dabei im Wesentlichen durch Grünflächen mit Scherrasen und Intensivgrünland/Pferdekoppel sowie Einzelbäumen/Baumreihen und die vorhandene Bebauung des Eggershofes (Wohnhaus, Stall, Gastronomie) eingenommen.

Nördlich, westlich und südlich werden die dem Eggershof zugehörigen Flächen von zahlreichen, das Landschaftsbild prägende Baumbeständen begrenzt, die im Südosten in eine in den Siedlungsbereich integrierte Waldfläche übergehen.

Insgesamt weisen die vorhandenen Biotopstrukturen eine geringe bis mittlere, teilweise auch hohe Bedeutung auf (Wertfaktor 1 – 5 gem. „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages, 2013).

Aufgrund der intensiven Pflege und Nutzung eines großen Teils der Flächen sind diese als Lebensraum Arten mit besonderen Habitatansprüchen oder Störempfindlichkeit nur teilweise geeignet. Ihnen kommt als Lebensraum insbesondere für Arten eine allgemeine Bedeutung zu. Dem entspricht auch die Bewertung des LRP 2013.

Enspörechend den durchgeführten faunistischen Erfassungen hat das Gebiet eine allgemeine Bedeutung als Lebensraum für Amphibien, Vögel und Fledermäuse.

Das Plangebiet wird von den baulichen Anlagen der ehemaligen Hofstelle „Eggershof“ 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 anthropogenen 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 Änderungsbereich 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.

Im untersuchten Baumbestand waren aus Sicht des Gutachters keine streng geschützten oder besonders geschützten Arten, die auf der Roten Liste Niedersachsens oberhalb der Vorwarnliste geführt werden, als Brutvögel zu erwarten. Auch hinsichtlich Amphibien sind nur ubiquitäre, nicht gefährdete Amphibienarten erwartet. Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse im Baumbestand wie Spechthöhlen oder natürliche Baumhöhlen konnten im Baumbestand nicht festgestellt werden. Es liegen auch keine Hinweise auf die Nutzung des Abrissgebäudes (altes Wohnhaus) als Fortpflanzungs-/ Ruhestätte durch Fledermäuse vor.

Eine Erfassung weiterer Arten/Artengruppen war nicht erforderlich.

Boden/Fläche

Gemäß der Bodenkarte Niedersachsen (BK 50) ist das Plangebiet durch den Bodentyp Mittlere Pseudogley-Braunerde und kleinflächig im Ostteil Mittlere Podsol-Braunerde mit ge-inger Ertragsfähigkeit (Stufe 2-3) geprägt. Die Verdichtungsempfindlichkeit ist ebenfalls gering (Quelle: NIBIS Kartenserver, BK 1:50.000). Für andere Funktionen (z.B. Biotopentwicklung) sind im Plangebiet keine bedeutsamen Böden durch das LBEG ausgewiesen. Damit liegen insgesamt Böden allgemeiner Bedeutung ohne besondere Schutzwürdigkeit vor. Altlasten sind nicht bekannt. Auch der LRP trifft keine gegenteilige Aussage.

Schutzgut Wasser

Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1 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.

Im Übrigen verläuft ein kleines (namenloses) Gewässer (stark eingetiefter Graben) entlang der westlichen Außengrenze des Plangebietes. Dieses war zum Zeitpunkt der Kartierung (September 2021) trockengefallen. Teilabschnitte im Norden sind verrohrt. Nördlich in größerer Entfernung verläuft die Steertbeck. Im südlichen Teil des Plangebiets ist ein Bade-/ Zierteich vorhanden.

WRRL-Relevante Fließgewässer sind nicht betroffen, Das Plangebiet liegt allerdings innerhalb des Grundwasserkörpers „Böhme Lockergestein rechts“. Dieser ist mengenmäßig in einem guten, chemisch in einem schlechten Zustand.

Klima/Luft

Das Gebiet wird der klimaökologischen Region „Geest- und Bördebereich“ zugeordnet (Mosi-mann et al./ NLWKN 1999), die durch relativ hohen Luftaustausch gekennzeichnet ist. Das mittlere Tagesmittel der Lufttemperatur liegt bei ca. 8,7°C, die mittlere Niederschlagshöhe beträgt ca. 760 mm/Jahr (LBEG 2019, wms-Datendienst „Klimaprojektion“). Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus seiner Lage und klimawirksamen Ausstattung.

Demnach liegt der Planbereich außerhalb von Flächen mit besonderer Funktionsfähigkeit für Klima und Luft (LRP LK Heidekreis 2013) und erfüllt somit eine allgemeine Funktion. Es handelt sich um sog. Freilandbiotope, die als Kaltluftentstehungsgebiete (mit ggf. Kaltluft-transport) fungieren (offene landwirtschaftliche Flächen/Grünlandnutzung). Die Fläche hat im Bereich

zwischen der bestehenden Bebauung keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz, trägt lokal jedoch zur Kaltluftentstehung und auch Frischluftentstehung bei.

Landschaft (Landschaftsbild)

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum D 4.2 „Norddeutsches Tiefland“ im Landschaftsraum 64.104 „Walsroder Lehmeest“ als „Gehölz- bzw. waldreiche Kulturlandschaft“ mit geringerer naturschutzfachlicher Bedeutung (BfN 2011). Die Walsroder Lehmeest ist ein abwechslungsreiches Gebiet, dessen überwiegend landwirtschaftliche Prägung mit bewaldeten Hügeln und feuchten Niederungen gemischt ist.

Gemäß LRP gehört das Plangebiet zu dem Landschaftsbildtyp „Dörfliches Siedlungsgebiet“; westlich grenzt ein kleiner Teil „Von Nutzungsvielfalt geprägte ebene Geest“ an. Nach Nordosten schließt sich die „ackerbaulich dominierte ebene Geest“ an. Die Landschaftsbildqualität ist im Plangebiet insgesamt als mittel einzuschätzen (vgl. Karte 2 LRP).

4.4.4 Ermittlung der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gem. § 1a 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.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass im Plangebiet eine bisher überwiegend schon für Freizeit-/ Erholungszwecke genutzte und bebaute Flächen vorhanden ist. Der Eingriffsraum bezieht sich insgesamt auf Flächen von rund 3 ha, wobei große Teile Plangebietes bestandorientiert festgesetzt werden, jedoch weitere Entwicklungen (Ferienhäuser, Stellplätze) ermöglicht werden. Die Veränderungen werden in der Bilanz berücksichtigt, hierfür verbleibt durch den Verlust bzw. die Entwertung von Biotopstrukturen und die Versiegelung eine erhebliche Beeinträchtigung.

Die aus der Überbauung zu erwartenden negativen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht (Teil II der Begründung) ausführlich dargelegt. Hier sollen Wiederholungen vermieden werden.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ergibt sich aufgrund der festgesetzten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nicht.

4.4.5 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 (v. a. Grünland, tlw. Gehölze),
- 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.

Die aus der Überbauung zu erwartenden negativen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht (Teil II der Begründung) ausführlich dargelegt.

➤ **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

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.

Im vorliegenden Bebauungsplan tragen die nachfolgend genannten Festsetzungen bzw. Hinweise zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe in Natur und Landschaft bei:

- Eine Minimierung der nachteiligen Umweltauswirkungen auf Boden und den Wasserhaushalt wird über die Begrenzung der zusätzlichen Versiegelung auf das erforderliche Maß erreicht. Über die Berücksichtigung offener und an die vorhandenen Baustrukturen der in der Umgebung befindlichen Hofstellen angepasste Baustrukturen (Begrenzung der Gebäudehöhen), einer geringen, ortsüblichen (geringen) Grundflächenzahl und über die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften werden auch Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes vermieden werden, Stellplätze sind nur in den festgesetzten Bereichen zulässig (*Schutzgut Boden, Wasser, Mensch, Landschaft*);
- Maßnahmen zum Bodenschutz sowie zur Behandlung des Oberbodens werden getroffen (*Schutzgut Boden, Wasser*);
- Bestimmte festgesetzte Flächen sind zu erhalten bzw. von Bebauung freizuhalten (Bauverbotszone „Wald“, Gehölzbestände, Einzelbäume) oder als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ zu nutzen. Ein Abstandsbereich zwischen möglichen Bebauungen und Wald-, Gehölzbeständen ist einzuhalten (*Schutzgut Tiere und Pflanzen, Landschaft, Boden, Wasser, Klima*);
- Das anfallende abflusswirksame Oberflächenwasser ist auf den Grundstücksflächen durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das anfallende Oberflächenwasser derart zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende der bisher un bebauten Grundstücksflächen an die nächste Vorflut abgegeben wird. Dabei sind die bereits abflusswirksamen befestigten Grundstücksflächen nicht mitzurechnen. Die Abfluss-Spende beträgt 5 l/s und ha bei einem 10-jährlichen Regenereignis. (*Schutzgut Mensch, Wasser*);
- Es wurden Maßnahmen zur artenschutzrechtlichen Konfliktvermeidung getroffen, die einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG ausschließen (*CEF-Maßnahme, Schutzgut Tiere*);
- nachteilige Auswirkung bzw. erhebliche Beeinträchtigung ggf. auftretender ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde oder geringer Spuren werden vermieden (*Schutzgut Kulturelles Erbe*).
- Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet 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.

➤ **Maßnahmen zum Ausgleich von negativen Auswirkungen**

Aufgrund nicht vermeidbarer nachteiliger Umweltauswirkungen bzw. der erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Möglichkeiten zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Für die Entscheidung des Umfangs des Ausgleichs im Plangebiet ist zwischen den Zielen des Flächensparens und der baulichen Verdichtung auf der einen Seite und der des Ausgleichs am Ort des Eingriffs und dem Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen auf der anderen Seite abzuwägen.

Die nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Lebensräume von Tieren und Pflanzen, die Bodeneigenschaften und -funktionen sowie die Eingriffe in den Wasserhaushalt in Folge der Neuversiegelung von Flächen können nicht vermieden werden und sind auszugleichen. Hierfür werden die nachfolgend dargestellten und im Umweltbericht (Teil II der Begründung) ausführlicher dargelegten Ausgleichsmaßnahmen ergriffen.

- *Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (§ 7 der Festsetzungen)*

Die im Bebauungsplan als private Grünfläche (P) mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzte Fläche ist außerhalb der mit Gehölzen bestandenen Flächen als artenreicher Extensivrasen zu entwickeln. Extensive, bedarfsgerechte Pflege mit 3 bis max. 5x Mahd im Jahr, erster Schnitt ab Mai. Mahdhöhe mind. 5 cm. Die Entwicklung erfolgt aus dem Scherrasenbestand heraus durch reduziertes Mahdregime. Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, keine mineralische Stickstoffdüngung.

- *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 10 (1) der Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)*

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Tlw. sind hier bereits vorhandene Gehölze auch zu erhalten und durch eine Pflanzung zu ergänzen bzw. in diese zu integrieren. Bei den Pflanzungen handelt es sich

- 1.) um gliedernde, 3 m breite Pflanzstreifen im Norden im Bereich künftiger Stellplätze und
- 2.) um die Ergänzung eines vorhandenen Ziergebüsches an der östlichen Plangebietsgrenze am Rand der Stellplätze.

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach Nr. 1.) sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind als freiwachsende, lockere Strauchpflanzungen aus Laubgehölzen zu erstellen (mit mind. 1 x verpflanzten Sträuchern mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm). In Abständen von ca. 15 – 20 m sind in die Pflanzungen jeweils Laubbäume (Pflanzung als Alleebaum mit einem Stammumfang von mind. 14 cm, 3xv, mB) zu integrieren. Die Sträucher der freiwachsenden Strauchpflanzung sind 2-reihig zueinander versetzt, mit einem Abstand von 1 - 1,50 m zueinander und in Gruppen von 3 bis 5 Stück pro Art zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste Tab. 1. Neben den genannten Arten, kann hier auch *Tilia tomentosa* (Silberlinde) im Bereich von Stellplätzen/Parkplätzen verwendet werden. Die Artenauswahl kann durch weitere, standortgerechte und heimische Laubgehölzarten ergänzt werden. Nicht bepflanzte Flächen sind mit standortangepassten Gräsern und Kräutern anzusäen, um eine wiesenartige Extensivrasenfläche zu entwickeln (Kräuteranteil mind. 50 %, Verwendung von zertifiziertem

Regiosaatgut bzw. RSM-Regio, Ursprungsgebiet UG 1). Extensive, bedarfsgerechte Pflege mit 3 bis max. 5x Mahd im Jahr, erster Schnitt ab Mai. Alternativ zum freiwachsenden Gehölz ist auch die Pflanzung und Entwicklung von Schnitthecken (Verwendung von 2 x verpflanzte Heckenpflanzen mit Höhen zwischen 100 bis 125 cm und ausschließlich von heimischen Laubgehölzen) in Verbindung mit Alleebäumen zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind insgesamt max. 2 Unterbrechungen für Durchfahrten mit einer Breite von jeweils max. 3 m zulässig. Eine Zusammenlegung der Durchfahrten (Gesamtbreite max. 6 m) ist zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach Nr. 2.) gelten die Festsetzungen entsprechend auch für vorhandene Ziergehölze und es ist auch die Pflanzung von Ziergehölzen als Ersatz oder Ergänzung entsprechend dem Bestand und der bisherigen Verwendung im Plangebiet zulässig.

Die FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1 und 2 (2015/2010) sollten berücksichtigt werden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18916 fachgerecht zu pflanzen und zu verankern.

- *Anpflanzung von Bäumen (§ 10 (5) der Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)*

Je angefangene 10 Stellplätze ist zwischen den bzw. angrenzend an die Stellplätze als gliederndes Element ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm (H 14/16, 3xv, mB) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Für die im Bereich der Stellplätze anzupflanzenden Einzelbäume ist ein ausreichender Pflanzbereich (Baumscheibe) mit mindestens 6 m² zu berücksichtigen. Die Artenauswahl richtet sich nach der Artenliste Hinweis Nr. 7.

Die FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1 und 2 (2015/2010) sollten berücksichtigt werden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18916 fachgerecht zu pflanzen und zu verankern.

Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen auf den jeweiligen Flächen auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb einer Vegetationsperiode nach Baubeginn fertig zu stellen. DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Die oben genannten Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen auf den jeweiligen Flächen auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach jeweiligem Baubeginn fertigzustellen.

Die o. g. Kompensations-/Ausgleichsmaßnahmen zielen hierbei auf die (Teil-)Kompensation des Verlustes von Biotopstrukturen sowie die landschaftsgerechte Wiederherstellung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes ab.

➤ **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz**

Die Eingriffsbewertung und Kompensationsermittlung wird auf der Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung vom Niedersächsischen Städtetag (2013) durchgeführt. Das heißt, die flächenmäßige Erfassung des Eingriffs und die rechnerische Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs erfolgen auf der Grundlage der Biotoptypen. Soweit Funktionen besonderer Schutzwürdigkeit erheblich beeinträchtigt werden, ist eine verbal-argumentative, die rechnerische Bilanzierung ergänzende Gegenüberstellungen von Eingriff und Ausgleich vorzunehmen. Das gleiche gilt für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

Flächenwert für Ausgleich = PLANUNG - IST = 39.285– 46.048 = 6.763

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

Als Ergebnis ist zusammenfassend festzustellen, dass die Beeinträchtigungen in Folge des Eingriffs nicht ausgeglichen sind. Es besteht ein Wertverlust von **-6.763 Werteinheiten**. Dieser Verlust ist extern zu kompensieren. Die externe Kompensation kann und soll im Umfeld erfolgen und wird noch festgelegt. Angedacht ist derzeit die Anlage einer Streuobstwiese und von Eichenmischwald/ Waldrand auf Intensivgrünland.

4.5 Immissionsschutz

4.5.1 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 des Sondergebiets ist konkret eine Anpassung des baulichen Bestandes an die aktuellen Anforderungen, die an einen Gastronomie- 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 Plangebiet zugelassen wurden. Der Umfang wird durch die geplanten Ergänzungen der baulichen Anlage (Veranstaltungsgebäude, Beherbergungsgebäude) geringfügig zunehmen.

Schutzanspruch des Plangebietes und der Umgebung

Durch die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Beherbergung und Gastronomie“ wird gegenüber der lokal bereits ausgeübten Nutzung weder innerhalb noch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eine Veränderung des Schutzanspruches bewirkt.

Das hier in Rede stehende Plangebiet 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 als zulässig 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 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 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.

Lokale Immissionsituation

Das bisher unzureichende Stellplatzangebot und die anhaltende 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 Plangebietes 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.

4.5.2 Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG

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

Gemäß § 50 BImSchG (Trennungsgebot) sollen konkurrierende Nutzungen untereinander Abstand halten. Bei dem hier in Rede stehenden Plangebiet werden gegenüber der seit vielen Jahren bestehenden Nutzungsstruktur keine neuen und bisher unbekanntes 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 Plangebietes befindlichen landwirtschaftlichen Nutzungen innerhalb des Sondergebietes über die bestehende Immissionsituation 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.

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 Festsetzung eines Sondergebietes „Beherbergung und Gastronomie“ 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.

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 können durch eine 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 Nutzungen 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 Planungsebene bewältigungsfähig ist. Nach der Genehmigung der 53. Änderung des FNPs wurden seitens des Eggershofes die „Veranstaltungsscheune“ mit Blick auf die Reduzierung von Lärmemissionen baulich und durch technische Vorkehrungen ertüchtigt.

Im Rahmen der Ausarbeitung des Vorentwurfes der für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits durchgeführten 53. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde zur Ersteinschätzung der lokalen Immissionssituation sowohl ein Geruchsgutachten zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden landwirtschaftlich bedingten Immissionen als auch ein schalltechnisches Gutachten zur Beurteilung der von dem gastronomischen Betrieb auf die nächstgelegenen betriebsfremden Wohnnutzungen einwirkenden Lärmimmissionen erarbeitet. Diese gutachterlichen Beurteilungen sind erforderlich, um zu prüfen, ob der hier in Rede stehende Bebauungsplan auf Realisierung ausgelegt ist. Die Realisierungsfähigkeit ist nur dann ableitbar, wenn gutachterlich ein nahezu konfliktfreies Nebeneinander der im Plangebiet vorgesehenen Art der baulichen Nutzung (hier Sondergebiet) und der im Außenbereich privilegiert vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen weiterhin ohne Einschränkung des ausgeübten Bestandes und einer angemessenen Entwicklung der landwirtschaftlichen Nutzung gewährleistet werden kann.

Sowohl das Geruchsgutachten als auch das schalltechnische Gutachten deuten darauf hin, 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 geben kann und der hier in Rede stehende Bebauungsplan auf Realisierung ausgelegt ist. Dabei wurde von einem Schutzanspruch des Sondergebietes ausgegangen, der mit einem Dorfgebiet vergleichbar ist.

In den v.g. fachlichen Beurteilungen werden die Anforderungen der Geruchsimmissionsrichtlinie in Bezug auf die auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsimmissionen aus der den Siedlungsabschnitt Ellingen prägenden landwirtschaftlichen Nutzung mit Tierhaltung als auch die

Anforderungen der TA Lärm in Bezug auf die aus dem Plangebiet aufgrund der darin stattfindenden Veranstaltungen und deren lärmtechnischen Auswirkungen auf die benachbarten betriebsfremden Wohnnutzungen ermittelt und bewertet. Diese Betriebsparameter sind Grundlage der gutachterlichen Beurteilungen und damit auch Grundlage der städtebaulichen und planungsrechtlichen Beurteilung der hier in Rede stehenden Bauleitplanung. Bei sich verändernden Betriebsparametern wird jeweils im Einzelfall die Zulässigkeit der sodann geplanten Nutzungen erneut untersucht, sodass eine Konkretisierung der Zulässigkeit von Vorhaben darüber hinaus auch im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und dem diesem Bebauungsplan nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erfolgt.

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

Der Bebauungsplan leistet keinen Beitrag zur erheblichen Beeinträchtigung der lokal bereits ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung. Die landwirtschaftlichen Nutzungen können auch in Zukunft, ungeachtet der den Betrieb weiterführenden Personen, weiter ausgeübt werden. Hierbei sind die dann aktuellen Anforderungen an den Betrieb und die Bewirtschaftung zu berücksichtigen. Die zum Bebauungsplan ausgearbeiteten Gutachten (Schall und Geruch) deuten darauf hin, dass auch zukünftig ein verträgliches Nebeneinander zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und dem gastronomischen Betrieb mit Beherbergung ermöglicht werden kann.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Anzeichen erkennbar, die aus Gründen des Immissionsschutzes eine Aufstellung des Bebauungsplanes unmöglich machen. Auf der dem Bebauungsplan nachfolgenden Planungsebene ist eine Lösung sich andeutender lokaler Konflikte möglich, was bereits durch das diesem Bebauungsplan zu Grunde liegende Konzept aber auch durch die bereits durchgeführte bauliche und technische Ertüchtigung der Veranstaltungsscheune aufgezeigt wird.

4.5.3 Schutzanspruch der Nutzungen im Plangebiet und in der Umgebung

Auf Grund der Lage des Plangebietes 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 einzuhaltenen Immissionsgrenzwerte (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 betriebsbedingt 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 Plangebietes 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. Nachzeitigem 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 von 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 Erlasses 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 PM₁₀ und PM_{2,5} an den Beurteilungspunkten bestimmt werden. Erst bei Überschreiten der Irrelevanzwerte

in Höhe von 1,2 µg m⁻³ (PM₁₀) bzw. 0,75 µg m⁻³ (PM_{2,5}) sind weitergehende Untersuchungen erforderlich.

4.5.4 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 das Plangebiet angrenzenden Hofstelle sind innerhalb des Plangebietes keine erheblichen Überschreitungen der v.g. Geruchswahrnehmungshäufigkeiten zu erwarten.

Ein sich aufdrängender Immissionskonflikt ist aus der lokalen Geruchsituation derzeit und unter Einbeziehung der bisher vorliegenden Ausbreitungsberechnungen 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 grundsätzlich 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.¹*

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 Geruchsmissionen 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 Geruchsmissionssituation 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, eine entsprechende Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung/Baugenehmigungsverfahren)

Ergebnis: Keine wesentliche Verbesserung der Geruchsemissionen durch Ablufterhöhung des Grillstandortes, der Grillstandort wurde zwischenzeitlich zurückgebaut

- ✓ *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 Planungen 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 bereits einzuhalten sind.

Ergebnis: Keine Einschränkung der betrieblichen Entwicklung der benachbarten Hofstellen.

¹ Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg, „Aufstellung eines Bebauungsplanes (SO für Gastronomie und Beherbergung) am Standort „Ellingen 15, 29614 Soltau“, hier: Vorabschätzung zu Geruchsmissionen“, Oederquart, 02.07.2013, S. 8 ff.

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

4.5.5 Lärm

Im Rahmen der Ausarbeitung des Entwurfes der 53. Änderung des FNPs wurde bereits 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. Die Beurteilungstiefe ging dabei bereits über die für Flächennutzungsplanungen übliche Bearbeitungsbreite und Tiefe hinaus um sicherzugehen, dass auch die FNP-Änderung auf Realisierung ausgelegt ist.

Diese gutachterliche Beurteilung ist auch für den Bebauungsplan erforderlich um zu prüfen, ob die Inhalte des Bebauungsplanes auf Realisierung ausgelegt sind. Der Landkreis Heidekreis hat mit Bescheid vom 10.02.2020 die Genehmigung der 53. Änderung des FNPs erteilt.

Hieraus ist ableitbar, dass ein grundsätzliches Nebeneinander der geplanten, vorhandenen und dem Plangebiet benachbarten Nutzungen möglich ist.

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 waren 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 Bauleitplanung bedarf, darauf hin, dass im Zuge der baulichen Entwicklung auch die Problembereiche der Ordnung des ruhenden Verkehrs und der Immissionskonflikt (Feierscheune) gelöst werden können.

Im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung ist jedoch unter Würdigung der nachbarlichen Belange (Landwirtschaft) einerseits und der betrieblichen und verkehrlichen Ordnungserfordernisse des Eggershofes andererseits auf der Grundlage der geplanten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen die konkrete 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 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 Richtwerteinholung 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 Hausanlage mit eingepegelmtem 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 Veranstaltungsscheune 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 Musikkautstärken 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, (ehem.) 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.

Die Ausführungen zeigen, dass im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und des folgenden Baugenehmigungsverfahrens auf die genannten schallmindernden baulichen, technischen und organisatorischen Aspekte der aus der Veranstaltungsscheune resultierende Veranstaltungslärm auf ein verträgliches Maß reduziert werden kann. Auf weitergehende Festsetzungen zum Immissionsschutz wird daher verzichtet. Es wird dabei davon ausgegangen, dass bei einer vorhabenbezogenen Berücksichtigung der v.g. Maßnahmen ein hinreichender und dem Schutzanspruch der umgebenden betriebsfremden Wohnnutzungen entsprechender Immissionsschutz realisiert werden kann, sodass der Abschichtung, d.h. dem Konflikttransfer der Vorrang eingeräumt wird.

4.5.6 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 Luft-raum 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.“*²

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.“*³

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 Geflügelzucht (Gebrüder Zahrt, 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.“*⁴

² <http://www.lanuv.nrw.de/gesundheit/bioaerosole/>

³ <http://www.lanuv.nrw.de/gesundheit/bioaerosole/>

⁴ 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.

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.¹⁵

4.5.7 Störfallverordnung

Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen bekannt.

4.6 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 im Plangebiet gelegenen 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 private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzten 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 sowie an den Plangebietsrändern vermieden, so dass sich in diesem Bereich keine negativen Auswirkungen auf die Regulierung des CO₂-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 Gebäudeenergiegesetzes (GEG) derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

⁵ Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, „Festsetzung eines Bebauungsplanes (SO für Gastronomie und Beherbergung) am Standort „Ellingen 15, 29614 Soltau“ hier: Gutachterliche Stellungnahme zu den Bioaerosolmissionen“, Oederquart, 02.02.2016, S. 13

Der Bebauungsplan trifft keine weitergehenden Aussagen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er 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.

5 Sonstige Umweltbelange

5.1 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 des Bebauungsplanes beteiligt.

Nach Auskunft des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Die Fläche wurde nicht geräumt. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Seitens des Vorhabenträgers wird eine entsprechende Luftbildauswertung beim LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, beauftragt.

5.2 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.

5.3 Bergbaurechtliche Genehmigungen: Bergbauberechtigung (Konzession) Erlaubnisfeld Hamwiede

Von dem Bebauungsplan 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 Festlandssockel 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.

5.4 Wasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Dies resultiert aus der Lage im Trinkwasserschutzgebiet 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 im Bebauungsplan 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 der konkreten Vorhabenplanung mit dem Landkreis Heidekreis abgestimmt.

Die Festsetzung von Baugebieten 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 Festsetzung eines Sondergebietes erhebliche Beeinträchtigungen des Trinkwassers vorbereitet, da es sich dem Grunde nach bereits um bereits bestehende bzw. dazu gleichartige Nutzungen handelt. Es sollen auch nur die bereits baulich geprägten Flächen in das Sondergebiet einbezogen werden.

6 Ergebnis der Umweltprüfung

Der Bebauungsplan Nr. 1 sichert die vorhandene Nutzung für Freizeit und Fremdenverkehr ab und bereitet deren Weiterentwicklung vor. Vor dem Hintergrund des Bestandes und der aktuellen Nutzung ist eine Erweiterung im Vergleich mit verhältnismäßig geringen Konflikten verbunden, Zerschneidungseffekte und Umweltbeeinträchtigungen treten lediglich in begrenztem Umfang auf, so dass der Standort insgesamt als günstig anzusehen ist. Dennoch werden durch den Bebauungsplan Nr. 1 erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, vorbereitet. Dem Vermeidungsgebot des § 15 Abs. 1 BNatSchG wurde durch eine Reihe von Festsetzungen (u. a. zum Erhalt, Bauverbot) gefolgt. Dennoch verbleiben unvermeidbare Beeinträchtigungen, die auch mit Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden können. Die Eingriffe bzgl. der Schutzgüter Mensch (inkl. menschliche Gesundheit und Erholungsfunktion), Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgüter werden im Rahmen der Planung vermieden. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen (inkl. der biologischen Vielfalt), Boden und Fläche, Wasser sowie Landschaft (bzw. Landschaftsbild) können nicht gänzlich vermieden werden und werden daher im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet und extern (noch zu bestimmen) ausgeglichen.

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbote sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Maßnahmen für den Artenschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, wie z. B. Bauzeitenbegrenzungen) bzw. CEF-Maßnahmen/ Fledermauskästen festgesetzt.

Mit der Bauleitplanung sind unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine verbleibenden Immissionskonflikte oder verbleibenden Konflikte durch Eingriffe in den Boden oder durch die Ableitung des Oberflächenwassers zu erwarten.

Die durchgeführte Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter verbleiben.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann ausgeschlossen werden.

7 Daten zum Plangebiet

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 29.915 m² und gliedert sich wie folgt:

Sondergebiet „Beherbergung und Gastronomie“ (SO1) <i>davon: Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> <i>davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> <i>davon: Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> <i>davon: mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</i> <i>davon: mit Leitungsrechten</i> <i>davon: Fläche für Stellplätze</i>	469 m ² 162 m ² 401 m ² 1.100 m ² 143 m ² 6.537 m ²	15.212 m ²
Sondergebiet „Beherbergung und Gastronomie“ (SO2) <i>davon: Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</i>	58 m ²	2.459 m ²
Sondergebiet „Beherbergung und Gastronomie“ (SO3)		2.571 m ²
Sondergebiet „Beherbergung und Gastronomie“ (SO4) <i>davon: Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	685 m ²	3.770 m ²
Private Grünfläche „Parkanlage“ <i>davon: Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	2.230 m ²	3.193 m ²
Fläche für Wald		665 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		919 m ²
Wasserfläche		1.126 m ²
Plangebiet gesamt		29.915 m²

8 Durchführung des Bebauungsplanes

8.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich.

8.2 Ver- und Entsorgung

8.2.1 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 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.

8.2.2 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.

8.2.3 Trink- und Löschwasserversorgung

Trinkwasserversorgung

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.

Brandschutz

Die konkreten Anforderungen an den gesicherten Löschwasserschutz werden im Rahmen der nachfolgenden Vorhabenplanung bestimmt.

Die Planung grenzt unmittelbar an Wald im Sinne des § 2 NWaldLG an. In der Regel sind hier Abstände von min. 25 m zwischen Wohnbebauung und Wald erforderlich. Unter dem Gesichtspunkt, dass sowohl der angrenzende Wald als auch die im Plangebiet gelegenen Flächen sich im Eigentum desselben Grundstückseigentümers befinden, können die waldseitigen Betroffenheiten vernachlässigt werden. Dies gilt jedoch nicht für die Sicherheitsaspekte.

Die betreffenden Flächen sind im Bebauungsplan als Flächen, die von Bewohnern freizuhalten sind, festgesetzt. In diesem Bereich ist der nicht nur vorübergehende Aufenthalt von Menschen sowie bauliche Anlagen, die diesem Zweck dienen sollen, nicht zulässig, da durch herabfallende Äste oder umstürzende Bäume eine erhebliche Gefahrensituation für Leib und Leben gegeben ist.

8.2.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung übernimmt die Abfallwirtschaft Heidekreis. Die Abfallwirtschaft Heidekreis (AHK), Anstalt des öffentlichen Rechts, ist Träger der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung (örE) im Landkreis Heidekreis. Für den Bereich der Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen (Gewerbebetriebe, Verwaltungen etc.) ist die AHK Entsorgungsträger. Grundlage für die Entsorgung der Abfälle aus privaten Haushaltungen ist die Abfallbewirtschaftungssatzung der AHK in der jeweils gültigen Fassung.

Verkehrsflächen sind derart großzügig zu planen, dass eine Straßenführung ermöglicht wird, die den Vorgaben der Unfallverhütungsvorschriften Rechnung trägt. Bei Wohnwegen, die von Müllfahrzeugen nicht befahren werden dürfen (z. B. fehlende oder nicht ausreichende Wendeanlage oder zu geringe Fahrbahnbreite), sollten für die Mülltonnen und Wertstoffsäcke der Anlieger entsprechend dimensionierte Sammelplätze im Bereich der Einmündung in die nächste für das Müllfahrzeug befahrbare Straße angelegt werden.

Die Abfälle aus den Bau- und Abbrucharbeiten sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Entsprechende Nachweise sind vorzuhalten und auf Verlangen vorzulegen.

In Altgebäuden oder Gebäuden mit Brandschäden können Baustoffe verbaut sein, die beim Rückbau als gefährliche Abfälle entsorgt werden müssen. Daher empfiehlt es sich die vorhandene Bausubstanz schon im Vorwege zu untersuchen.

Der Einsatz von Ersatzbaustoffen (z.B. Schlacken, Beton-RC, Mineralgemisch aus Abbruchabfällen) hat unter den Vorgaben der LAGA M20 zu erfolgen. Entsprechende Nachweise (z.B. Analysen, Lieferscheine, Stellungnahme) sind vorzuhalten und auf Verlangen vorzulegen.

Gemäß § 7 Abs. 2 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sind Abfälle ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten. Ist eine Verwertung nicht möglich so sind die Abfälle gem. § 15 Abs. 1 KrWG zu entsorgen. Dabei ist gem. § 15 Abs. 2 KrWG das Wohl der Allgemeinheit nicht zu beeinträchtigen. Erzeuger und Besitzer von Abfällen haben gem. § 47 Abs. 3 KrWG der zuständigen Behörde Einblick in die Unterlagen zur Einhaltung ihrer Verpflichtung nach den §§ 7 und 15 KrWG zu gewähren.

8.2.5 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.

8.2.6 Energieversorgung

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

Sollte sich im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen der EWE NETZ GmbH, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die Netze der EWE NETZ GmbH werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit des Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen.

8.3 Kosten

Der Stadt Soltau entstehen zur Realisierung des Bebauungsplanes Wiedingen Nr. 1 keine Kosten i.S.d. § 127 BauGB.

Bauleitplanung Stadt Soltau
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Wiedingen Nr. 1
Sondergebiet
Freizeit und Fremdenverkehr Ellingen

Begründung und Umweltbericht
(gemäß §§ 9 Abs. 8 und 2a BauGB)

Teil II

Umweltbericht einschließlich
Eingriffsbilanzierung und
artenschutzrechtlicher Beurteilung



Planungsgruppe Umwelt

Dipl.-Ing. Oliver Gockel

Gellerser Str. 21, 31860 Emmerthal

Tel.: (05155) 5515

o.gockel@planungsgruppe-umwelt.de

Umweltfachliche Planung und Beratung

Umweltbericht einschließlich Eingriffsbilanzierung und artenschutzrechtlicher Beurteilung

Auftraggeber:

Familie Eggers
Ellingen 15
29614 Soltau

Erstellt durch:

Planungsgruppe Umwelt
Gellerser Str. 21
31860 Emmerthal

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Oliver Gockel
Dipl. Ing. Margrit Logemann

Hannover/Emmerthal, den 23.06.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung.....	1
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	1
1.2	Lage und Nutzung des Plangebietes.....	1
1.3	Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkfaktoren.....	2
2	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen	4
2.1	Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis	4
2.2	Flächennutzungsplan.....	4
2.3	Landschaftsrahmenplanung	5
2.4	Schutzgebiete / Geschützte Teile von Natur und Landschaft.....	5
2.5	Sonstige Belange des Umweltschutzes.....	6
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands.....	6
3.1	Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit	7
3.1.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen	7
3.1.2	Bestand und Bewertung	7
3.1.3	Auswirkungsprognose	7
3.2	Schutzgut Pflanzen / Tiere und biologische Vielfalt	8
3.2.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen	8
3.2.2	Bestand und Bewertung	8
3.2.3	Auswirkungsprognose	17
3.3	Schutzgut Boden/Fläche	19
3.3.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen	19
3.3.2	Bestand und Bewertung	20
3.3.3	Auswirkungsprognose	20
3.4	Schutzgut Wasser.....	21
3.4.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen	21
3.4.2	Bestand und Bewertung	22
3.4.3	Auswirkungsprognose	23
3.5	Schutzgut Klima/ Luft.....	23
3.5.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen	23
3.5.2	Bestand und Bewertung	23
3.5.3	Auswirkungsprognose	24

3.6	Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild).....	24
3.6.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen	24
3.6.2	Bestand und Bewertung	25
3.6.3	Auswirkungsprognose	25
3.7	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	26
3.7.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen	26
3.7.2	Bestand und Bewertung	26
3.7.3	Auswirkungsprognose	27
3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	27
3.9	Betroffenheit von Schutzgebieten (§ 23 ff BNatSchG bzw. § 16 ff NAGBNatSchG).....	27
3.10	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung und alternative Planungsmöglichkeiten	27
4	Artenschutzrechtliche Betroffenheit.....	28
4.1	Rechtliche Grundlagen.....	28
4.2	Konfliktabschätzung.....	30
4.2.1	Avifauna.....	30
4.2.2	Fledermäuse	32
4.2.3	Amphibien	33
4.2.4	Maßnahmen zur Konfliktvermeidung	34
5	Anwendung der Eingriffsregelung.....	36
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltbeeinträchtigungen	37
5.2	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	43
5.3	Maßnahmen zum Ausgleich im Plangebiet.....	43
5.4	Eingriffsbilanz / Ermittlung des Kompensationsbedarfs und externe Ausgleichsmaßnahmen	45
5.4.1	Ermittlung des Ausgleichs- oder Ersatzbedarfs für Waldverluste (Ersatzaufforstung gemäß Waldgesetz).....	49
5.4.2	Externer Ausgleich (Bilanz)	49
6	Zusätzliche Angaben	50
6.1	Analysemethoden und Schwierigkeiten bei der Erhebung	50
6.2	Hinweise zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen / Monitoring	50
6.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	51

7	Betroffenheit von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des § 19 BNatSchG	52
8	Quellenverzeichnis	53

Karten / Pläne

Textkarte Biotoptypenkartierung, M 1: 1.200	11
---------------------------------------------------	----

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Lage des Plangebiets.....	1
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem RROP-Entwurf 2015 des LK Heidekreis	4
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Soltau (oben) und 53. Änderung (unten)	5
Abb. 4:	Grünfläche im Süden am Standort der vorgesehenen Ferienhütten und mit abzubrechendem Gebäude (rot).....	13
Abb. 5:	Baumhecke (Baum-Wallhecke) im Norden und Eichenreihe mit Intensivgrünland.....	13
Abb. 6:	Zuwegung und Gastronomie im Nordosten	14
Abb. 7:	Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften gemäß LRP	15
Abb. 8:	Untersuchungsgebiet	16
Abb. 9:	Gehölzstreifen (Sukzessionsgebüsch, Birken)	18
Abb. 10:	Bodentypen nach BK50 (LBEG 2018).....	20
Abb. 11:	Oberflächengewässer	22
Abb. 12:	Grundwasserneubildungsrate (LBEG 2019).....	22
Abb. 13:	Trinkwasserschutzgebiet (LBEG 2019).....	22
Abb. 14:	Landschaftsbildbewertung (Karte 2 LRP 2013)	25
Abb. 15:	Waldrand östlich des Grabens (unter rechts mit alter Eiche).....	38

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Übersicht der Wirkfaktoren des Bebauungsplans.....	2
Tabelle 2:	Biotoptypenbestand, Bewertung und Biotopschutz im Plangebiet und dem angrenzenden Umfeld 20m Puffer (Ist-Situation).....	9
Tabelle 3:	Artenliste für standortheimische und -gerechte Laubbäume/Gehölze.....	40
Tabelle 4:	Eingriffsbilanzierung.....	46
Tabelle 5:	Bilanz der Ausgleichsmaßnahme (wird noch ergänzt).....	49

1 Einleitung

Der Bebauungsplan Wiedingen Nr. 1 zielt auf die Sicherung eines bestehenden Betriebes durch die Ausweisung eines Sondergebiets Freizeit und Fremdenverkehr in Ellingen / Stadt Soltau. Hierzu ist eine Umweltprüfung inkl. Eingriffsregelung gem. § 2 Abs. 4 BauGB zu erstellen, um die Belange des Umweltschutzes angemessen zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht (gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) ist ein gesonderter Teil der Begründung. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, beschrieben und bewertet. Hierbei sind insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Inhalt und Gliederung des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage 1 zum BauGB.

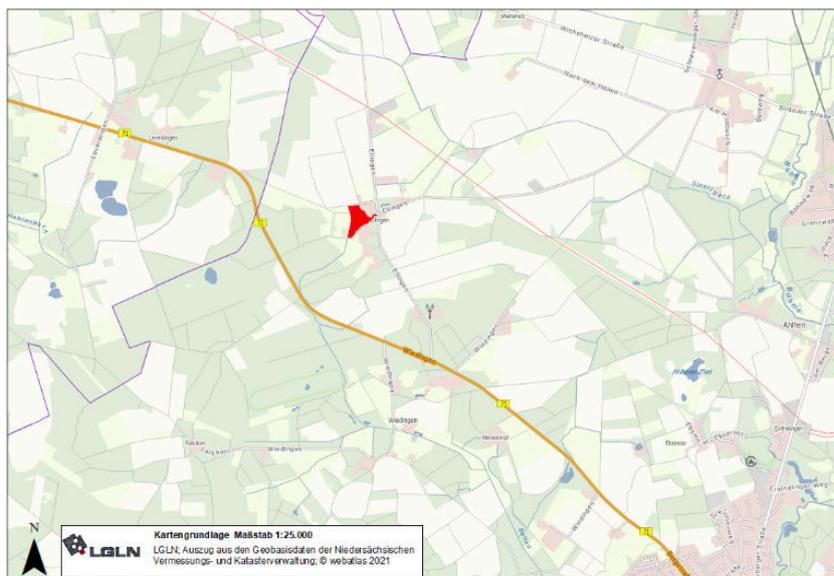
Unabhängig vom Erfordernis der Umweltprüfung sind die Anforderungen der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Bei dem Bebauungsplan Nr. 1 handelt es sich um eine für den Betrieb „Eggershof“ erforderliche Ausweisung eines Sondergebiets Freizeit und Fremdenverkehr.

Eine ausführliche Erläuterung der Planungsziele ist der Begründung zum B-Plan zu entnehmen.

1.2 Lage und Nutzung des Plangebietes



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= Plangebiet) hat eine Größe von ca. 3 ha. Das Plangebiet liegt in Ellingen ca. 5 km nordwestlich der Stadt Soltau im Landkreis Heidekreis.

Abb. 1: Lage des Plangebiets

1.3 Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkfaktoren

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 29.914 m². Die Planung sieht folgende Festsetzungen vor:

Tabelle 1: Übersicht der Wirkfaktoren des Bebauungsplans

B-Plan Festsetzung	Für den Umweltbericht besonders bedeutsame Festsetzungen	Fläche [m ²]	Versiegelbare Fläche [m ²]
Wald	Planung = Bestand Erhalt Einzelbaum (1x)	665	0
Grünfläche	Planung = Bestand darin Erhalt Gehölz 2.230 m ² Bauverbotszone 1.937 m ²	3.193	0
Verkehrsfläche/ Straße	Planung = Bestand (Zufahrt in Nordosten), bereits versiegelt ca. 495 m ² , 117 m ² teilversiegelt	919	wie Bestand (612), Neuvers. = 0
SO 1 Beherbergung und Gastronomie	GRZ 0,25, Versiegelung max. 37,5 %, bereits (tlw. nur teilv.) versiegelt ca. 2.960 m ² , plus vorh. Stellplatz 1.221 m ² (Scherrasen/ teilversiegelt Schotterrassen, Zufahrt/ Parkplatz), davon 993 als Versiegelung angerechnet Darin Erhalt Gehölze 469 m ² Erhalt Einzelbaum (5x) Einfahrtbereich (1x 5 m, 1 x 10 m) und Bereich ohne Ein-/Ausfahrt Geh-, Fahr-, Leitungsrecht 1.100 m ² Leitungsrecht (ver. Graben) 143 m ² Anpflanzen 162 m ² Anpflanzen und Erhalt 401 m ²	15.212	5.705 davon Neuvers. = 1.752
	Steliplätze (St*) 5.544 m ² , Befestigungen nur für die Zufahrten der Stellplätze. Der Abflussbeiwert darf 0,5 nicht überschreiten (teilversiegelt, Schotterrassen, Rasengittersteine). Zudem 60 m ² Zuwegung von außerhalb (2 Zufahrten).		nur Zufahrten, Annahme Neuversiegelung 10 % = 554 plus 60 m ²
SO 2 Beherbergung und Gastronomie	GZ 0,25, II Überschreitung der GRZ bis zu einer max. GRZ von 0,8 für Außengastronomie, Versiegelung max. 80%, bereits versiegelt ca. 1.701 m ² (z. T. wassergeb. Decke, Gastronomie) darin Geh-, Fahr-, Leitungsrecht 58 m ² Erhalt Einzelbaum (3x)	2.459	1.967 davon Neuvers. = 266
SO 3 Beherbergung und Gastronomie	GZ 0,4, Versiegelung max. 60 %, bereits tlw. versiegelt ca. 479 m ² Erhalt Einzelbaum (2x)	2.571	1.543 davon Neuvers. = 1.064
SO 4 Beherbergung und Gastronomie	GZ 0,2, Versiegelung max. 30 %, bereits tlw. versiegelt ca. 59 m ² darin Erhalt Gehölz 685 m ² Erhalt Einzelbaum (2x) Bauverbotszone 109 m ²	3.770	1.131 davon Neuvers. = 1.072
Wasserfläche	Planung = Bestand Graben und Teich	1.126	0
Summe		29.914	11.573, davon Neuvers. 4.154 davon neue Teilversiegelung 614

Die umweltrelevanten Wirkungen, der durch den B-Plan Nr. 1 vorbereiteten Nutzungen, lassen sich untergliedern in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen. Zur Abschätzung von Art und Umfang der mit dem B-Plan Nr. 1 verbundenen Wirkungen wird von der maximal zulässigen Ausnutzung der bauleitplanerischen Festsetzungen ausgegangen.

Folgende Hinweise bzw. Annahmen sind zu berücksichtigen:

Große Flächen des Gebietes sind bereits voll- oder zumindest teilversiegelt, hierunter fallen vorhandenen Straßen, Wege, Gebäude, sonst. Befestigte Flächen/ Plätze, befestigte Freizeitanlagen (Biotop-/ Nutzungstypen der Verkehrs- und sonstigen befestigten Flächen). Diese umfassen insgesamt eine Fläche von 6.804 m², so dass die Neuversiegelung nur 4.154 m² beträgt. In der Bestandsfläche sind hierbei zwar auch teilversiegelte Flächen enthalten (z. B. Parkplatz, Außengastronomie), diese werden andererseits aber auch bilanztechnisch in der versiegelbare Fläche als Vollversiegelung berücksichtigt. Insofern gleichen sich diese Annahmen aus.

Besonders zu berücksichtigen sind die festgesetzten großflächigen Stellplätze im Norden (St*). Diese werden nicht über die GRZ abgebildet und sind bilanztechnisch gesondert als Nebenanlagen berücksichtigt. Hier ist keine Befestigung oder Versiegelung mit Ausnahme der Zufahrt im Norden und interner Zuwegungen vorgesehen. Für letztere ist eine Abflussbeiwert von 0,5 festgesetzt (Umsetzung als Schotterrasse, Rasengittersteine). Es wird hierbei für die Bilanz ein Flächenanteil von 10 % (554 m² plus 60 m² Zufahrten) als versiegelt angesetzt. ansonsten bleibt es bei einer Rasen- bzw. Wiesenfläche. Der bereits vorhandene Parkplatz dar, der teilweise versiegelt, teilversiegelt (Schotterrasen) oder an den Rändern auch unversegelt (Scherrasen) ist. Dieser wird über die GRZ in der Planung als versiegelte Fläche einbezogen.

Baubedingte Wirkungen treten nur temporär während der Bauphase auf. Hierbei sind insbesondere temporäre Lärm- und Staubbelastungen für die direkt angrenzende Wohnnutzung zu berücksichtigen. Daneben kommt es durch Baustellen und Baubetrieb auch zu Beeinträchtigungen des Landschaftserlebens bzw. der Erholungsfunktion. Durch die Bautätigkeit werden zudem i.d.R. die Böden in Teilbereichen des Plangebietes stark verdichtet, umgelagert oder durch andere Böden/Materialien ausgetauscht.

Anlagebedingte Wirkungen sind Wirkungen, die durch die baulichen Anlagen der zulässigen Nutzungen verursacht werden. Diese umfassen insbesondere die Anlage von neuen Gebäuden und (teil-)versiegelte Flächen. Es werden insbesondere Klima-, Boden- und Lebensraumfunktionen sowie das Landschaftsbild beeinträchtigt.

Betriebsbedingte Wirkungen umfassen Wirkungen, die mit der Entwicklung von den hier geplanten Gebäuden einhergehen. Es sind leicht erhöhte Verkehrsbelastung und damit verbundene ggf. zusätzliche geringe Lärmimmissionen anzunehmen.

2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

In der Bauleitplanung sind insbesondere die umweltrelevanten Ziele und Anforderungen der §§ 1 und 1a BauGB zu berücksichtigen. Von wesentlicher Bedeutung ist dabei die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB. Zur Bewältigung dieser Aufgabenstellung wird ein entsprechender Fachbeitrag in die Umweltprüfung (s. Kap. 5) integriert.

Weitere schutzgutspezifische Umweltziele werden im Zusammenhang mit den jeweiligen Schutzgütern angesprochen, soweit diese für den B-Plan Nr. 1 von Relevanz sind. Im Folgenden werden die entsprechenden Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, dargestellt, zudem werden Vorgaben aus den übergeordneten Planungen, wie dem RROP und dem F-Plan zusammengestellt, sofern diese für den B-Plan Nr. 1 relevant sind.

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis

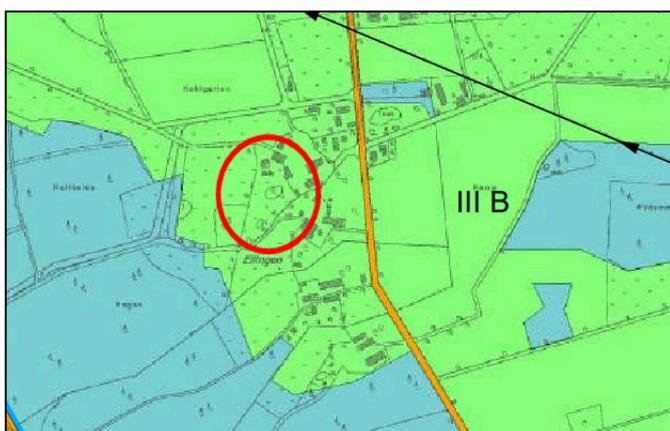


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP-Entwurf 2015 des LK Heidekreis

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP, LK Heidekreis Entwurf 2015) besteht im Bereich des Plangebietes eine Darstellung als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials sowie unmittelbar angrenzend als VB Wald.

Weiterhin liegt das Plangebiet in einem Vorranggebiet Wassergewinnung. Westlich liegt ein VB Erholung sowie VB Natur und Landschaft. Westlich in 0,6 km verläuft die B 71.

2.2 Flächennutzungsplan



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Soltau (53. Änderung 2019) stellt das Plangebiet als „Sonderbaufläche Freizeit und Fremdenverkehr Ellingen“ mit privater Grünfläche (P3) innerhalb des Wasserschutzgebietes „Soltau Schüttenbusch“ (Zone III B) dar.

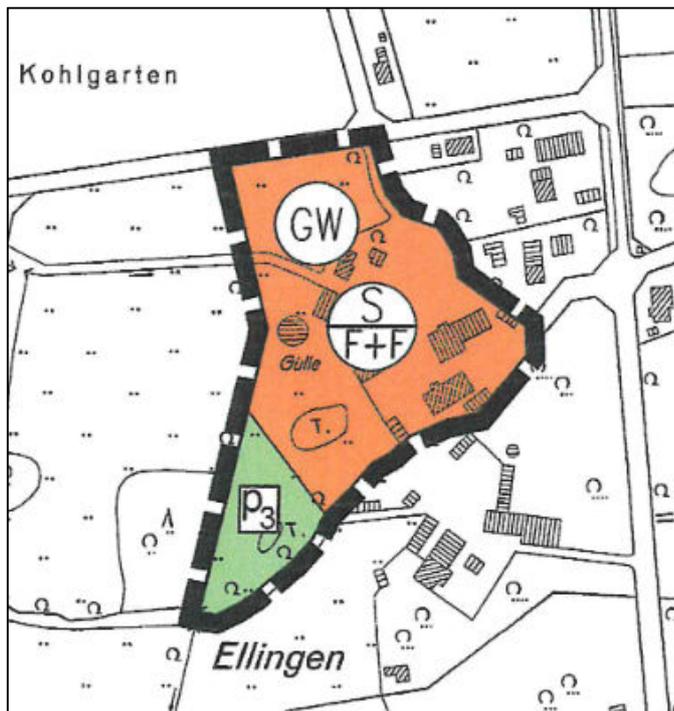


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Soltau (oben) und 53. Änderung (unten)

2.3 Landschaftsrahmenplanung

Im Bereich der Stadt Soltau bzw. des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 1 besteht der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Heidekreis (2013). In diesem werden Werte und Funktionen des Naturhaushaltes erfasst und bewertet sowie spezielle Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftsplanung formuliert, die bei der nachfolgenden Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen infolge der Aufstellung des B-Plans Nr. 1 berücksichtigt werden. Ein Landschaftsplan der Stadt Soltau liegt nicht vor.

2.4 Schutzgebiete / Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Bisher ausgewiesene Schutzgebiete/ Geschützte Teile von Natur und Landschaft sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Ca. 750m westlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Riensheide“ (LSG HK 23), ebenso der Naturparks „Lüneburger Heide“. Innerhalb des Plangebietes am nordöstlichen Rand befindet sich allerdings der Anfang einer grabenbegleitende Baumhecke (v. a. Birke, Eiche) auf einer leichten, wallartigen Erhebung (s. Abb. 5, Kap. 3.2). Diese ist wahrscheinlich aus Grabenaushub entstanden, derzeit werden dort örtlich auch Holzschnitzel abgelagert. Der Bestand wird im Abgleich auch mit der preußischen Landesaufnahme als Wallhecke eingestuft und damit als geschützter Landschaftsbestandteil nach § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG.

2.5 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Umweltbericht zu berücksichtigenden Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben e), f) und h) werden im Umweltbericht in Zuordnung zu den jeweils relevanten Schutzgütern behandelt. Zudem werden die Themen, soweit sie für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, in der Begründung des Bebauungsplans erläutert. Darüber hinaus

- wird die Vermeidung von Emissionen hinsichtlich der Schallemissionen unter dem Schutzgut Mensch behandelt,
- werden Abwässer unter dem Schutzgut Wasser behandelt.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands

Es erfolgt zunächst eine Bestandsaufnahme, welche die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebietes, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, umfasst. Dies bildet die Grundlage für die Ermittlung der mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen (Auswirkungsprognose) und die Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich negativer Umweltwirkungen.

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale sowie die als Folge der Planung zu prognostizierenden Umweltauswirkungen (Auswirkungsprognose) werden differenziert nach den im Folgenden aufgeführten Schutzgütern dargestellt:

- Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Boden/Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter,
- einschließlich der Wechselbeziehungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Die Untersuchung erfolgt auf der Grundlage vorhandener Unterlagen (insbesondere des Landschaftsrahmenplans des LK Heidekreis (2013), vorhandene Daten der zuständigen Fachämter) sowie eigener Erhebungen (Biototypenerfassung anhand von Geländebegehung). Ergänzend wurde in 2021 eine faunistische Untersuchung für Fledermäuse durchgeführt. Für die Avifauna und Amphibien erfolgt eine Potentialabschätzung.

Die Auswirkungsprognose geht von dem in Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans rechtlich maximal möglichen Eingriffsumfang aus. Die Bedeutung der genannten Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild bestimmt die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen. Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag, Hannover, 7. überarb. Aufl. 2013). Sie wird im Folgenden kurz als „Arbeitshilfe“ bezeichnet.

3.1 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit

3.1.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Im Vordergrund der Beurteilung des Schutzgutes stehen Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Hinsichtlich der mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Veränderungen der Schallimmissionsbelastung sind insbesondere das Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 50 BImSchG) sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Naherholung und das Wohnumfeld besonders zu beachten.

3.1.2 Bestand und Bewertung

Das Plangebiet selber ist durch die Lage am Ortsrand mit der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle (Eggershof“) und den daran anschließenden parkähnlich gestalteten Freiflächen geprägt. Die Gebäude lassen eine hofartige Anordnung /historisch noch ablesbare Gesamtkulisse der Hofanlage erkennen. Zur Ausstattung und Ergänzung der lokalen Erholungsinfrastruktur gehören ein Spielplatz, Außengastronomie/ Sitzplätze, sowie ein kleiner Badeteich/ Wasserspielplatz. Der Stellplatzbedarf wird derzeit auf den nordöstlichen unbefestigten Flächen gedeckt.

Für die Erholung hat das als Veranstaltungs- und Beherbergungsgebiet genutzte Plangebiet eine Bedeutung als Ort für die Ausübung von kulturellen Veranstaltungen, Feierlichkeiten, Freizeitaktivitäten und für das Aufsuchen der Gastronomie bzw. Beherbergungsmöglichkeit.

Vorbelastungen bestehen in Form auftretender landwirtschaftlicher Emissionen (Lärm, Geruch) aus den vorhandenen, umliegenden und angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben der Streusiedlung Ellingen (Außenbereich gem. § 35 BauGB). Für das Sonderbaugebiet ist von Schutzanspruch entsprechend einem Dorfgebiet auszugehen.

3.1.3 Auswirkungsprognose

Für die Beurteilung der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Immissionssituation ist die Berücksichtigung des unmittelbaren Planungsumfeldes von Bedeutung. Zu erwarten wären grundsätzlich vom Plangebiet auf die angrenzenden Nutzungen der Streusiedlung verursachte Emissionen (v. a. Verkehrslärm).

Zu beachten ist hierbei, dass die festzusetzenden Nutzungen im Wesentlichen derzeit bereits bestehen und zulässig sind und sich daher nicht wesentlich von der bestehenden Immissionsintensität des Plangebietes und der angrenzenden Nutzungen unterscheiden werden. Die Festsetzungen dazu dienen die bestehenden Nutzungen abzusichern, ihre Weiterentwicklung zu ermöglichen, aber auch bestehende Konflikte für die angrenzenden Nutzungen (unzureichende Verkehrs- und Parksituation) zu lösen. Hierzu sollen bisherige Probleme mit der Bewältigung des ruhenden Verkehrs bzw. der An-/ Abfahrt durch eine betrieblich sinnvolle Anordnung von Stellplätzen mit ausreichendem Abstand zu angrenzenden betriebsfremden Nutzungen gelöst werden.

Andererseits sind auch Immissionen auf das Plangebiet von den angrenzenden, landwirtschaftlichen Nutzungen zu erwarten (Lärm, Bioaerosole, Geruch aus Tierhaltungen).

Gemäß Begründung zur 53. Änderung des FNP ist zu erwarten, dass Konflikte aus dem Betrieb der Gastronomie/ Beherbergung bzw. von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen nicht bestehen bzw. diese gelöst werden können.

Hierzu erfolgen im weiteren Verfahren noch nähere Ausführungen.

Während Baumaßnahmen wird es zudem temporär zu zusätzlichen Lärmbelastungen durch Baustellenbetrieb kommen. Die Bestimmungen der AVV-Baulärm¹ sind zu beachten. Mithilfe geeigneter technischer Maßnahmen (Einsatz lärmreduzierter Baumaschinen etc.) sowie angepasster Bauzeiten (insbesondere nachts) können Lärmbelastungen vermindert werden.

Unter Berücksichtigung des Planungskonzeptes ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch festzustellen.

3.2 Schutzgut Pflanzen / Tiere und biologische Vielfalt

3.2.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten (vgl. § 1 Abs. 2 BNatSchG),
- „wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten [sind] auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“ (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG).

Die Beurteilung erfolgt getrennt nach den Teilschutzgütern Biotope/Pflanzen und Tiere. In der Summe ist hiermit auch der Aspekt der biologischen Vielfalt abgedeckt.

3.2.2 Bestand und Bewertung

a) Teilschutzgut Biotope / Pflanzen

Die Erfassung der Biotoptypen (vgl. Karte 1: Bestand Biotoptypen) erfolgt durch Geländebegehung entsprechend dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, O. v. 2021). Die Erfassung umfasst den Geltungsbereich des B-Planes und das angrenzende Umfeld. Daher ergibt sich für den Erfassungsbereich eine insgesamt größere Fläche als für den Geltungsbereich.

Die Bewertung der Biotoptypen hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wird entsprechend der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in

¹ Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm

der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2013) vorgenommen. Sie erfolgt in sechs Stufen und ist zugleich Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz.

- | | |
|-----------------------------|-----------------------|
| 0 weitgehend ohne Bedeutung | 3 mittlere Bedeutung |
| 1 sehr geringe Bedeutung | 4 hohe Bedeutung |
| 2 geringe Bedeutung | 5 sehr hohe Bedeutung |

Durch Multiplikation der Flächengröße des jeweiligen Biotoptyps mit dem Wertfaktor ergibt sich der Flächenwert als Grundlage für die quantitative Ermittlung des Eingriffs bzw. des Kompensationsbedarfs (vgl. Kap. 5).

Bei Mischtypen wurde ein gemittelter Wert bzw. der überwiegende Biotoptyp berücksichtigt.

Insgesamt weisen die vorhandenen Biotopstrukturen eine geringe bis mittlere, teilweise auch hohe Bedeutung auf (Wertfaktor 1 – 5 gem. „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages, 2013).

Aufgrund der intensiven Pflege und Nutzung eines großen Teils der Flächen sind diese als Lebensraum Arten mit besonderen Habitatansprüchen oder Störepfindlichkeit nur teilweise geeignet.

Ihnen kommt als Lebensraum insbesondere für Arten eine allgemeine Bedeutung zu.

Dem entspricht auch die Bewertung des LRP 2013 (s. Ausführungen zum Teilschutzgut Tiere).

Die vorhandenen Biotoptypen sind der nachfolgenden Karte: „Bestand Biotoptypen“ und Tabelle 2 zu entnehmen.

Bei Mischtypen wurde ein Mittelwert der zuzuweisenden Werteinheit gebildet. Ausnahme ist BZE (HFS), da hier Haselnuss dominant war, daher wie für HFS 3 Werteinheiten. Berücksichtigt wurden auch außerhalb des Plangebietes liegende mögliche Zufahrten vom Norden (Betroffenheit UHM). Fichten als Einzelbäumen wurde der reduzierte Wert 2 zugewiesen. Sukzessionsgebüsch wurde die Werteinheit 3 zugewiesen. Durch die teilweise Ergänzung WPE bzw. WPB wird dargestellt, welche Baumarten vorherrschen. Die hier anzutreffenden Flächen wurden jedoch (noch) nicht als Wald eingestuft, da es sich um heckenartige, lineare Bestände unter 0,5 ha bzw. 20 m Breite handelt, tlw. vorgelagert und durchdrungen auch von Ziergebüsch aus überwiegend nicht einheimischen Arten.

Tabelle 2: Biotoptypenbestand, Bewertung und Biotopenschutz im Plangebiet und dem angrenzenden Umfeld 20m Puffer (Ist-Situation)

Code	Biotoptyp	Biotop-schutz*	Wertfaktor	Fläche [m ²]
AS	Sandacker	-	1	364
BE	Einzelstrauch	-	3	1 Stk.
BRS/BZN	Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch / Ziergebüsch	-	2	690
BRS/UHN	Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch /nitrophiler Staudensaum	-	3	960
BRS(WPE)	Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch, junger Ahorn- und Eschenbestand	-	3	1.297
BRS(WPB)	Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch, Birkenbestand	-	3	1.498
BZE(HFS)	Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten, Strauchhecke	-	3	185
BZH	Zierhecke	-	2	305
BZN	Ziergebüsch aus überwiegend nicht einheimischen Gehölzarten	-	2	720

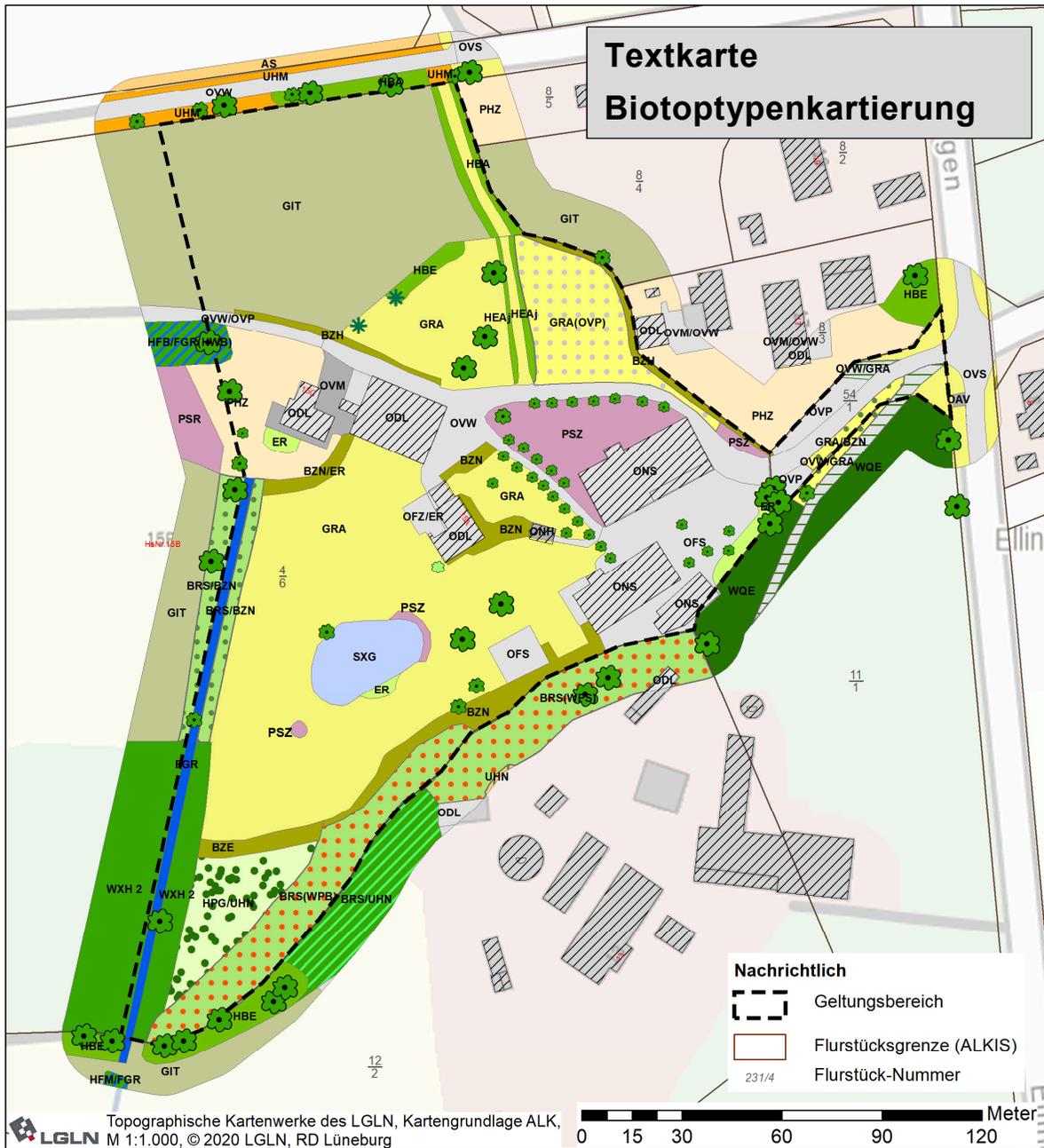
Code	Biotoptyp	Biotop-schutz*	Wertfaktor	Fläche [m ²]
BZN/ER	Ziergebüsch aus überwiegend nicht einheimischen Gehölzarten/Rabatte	-	1,5	135
ER	Beet /Rabatte	-	1	267
FGR	Nährstoffreicher Graben	-	3	478
GIT	Intensivgrünland trockener Mineralböden		2	8.550
GRA	Artenarmer Scherrasen	-	1	9.631
GRA/BZN	Artenarmer Scherrasen / Ziergebüsch aus überwiegend nicht einheimischen Gehölzarten	-	1,5	242
GRA/OVP	Artenarmer Scherrasen, Schotterrasen, Parkplatzfläche	-	0,5	1.221
HBA	Allee/Baumreihe	-	3	455
HBE	Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe	-	3	906
HEA j	junge Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs	-	2	136
HEB	Einzelbaum> 10m (Laubbaum: 30 x Stieleiche, 1 x Pappel)	-	4	31 Stk.
HEB	Einzelbaum 5 - 10m (Laubbaum: Birke, Kastanie, Stieleiche, Trauerweide, Zitterpappel)	-	3	13 Stk.
HEB	Einzelbaum 5 - 10m (Nadelbaum: Fichte)	-	2	2 Stk.
HEB	Einzelbaum<5m (Laubbaum: Sommerlinde, Kugelhorn, Buche)	-	2	30 Stk.
HFB/FGR (HWB)	Baumhecke an Graben mit Ansätzen zur Baum-Wallhecke	§	4	306
HFM/FGR	Baum-Strauchhecke an Graben	-	3	27
HPG/UHN	Standortgerechte Gehölzpflanzung / Nitrophiler Staudensaum		3	899
OAV	Gebäude des Straßenverkehrs	-	0	14
ODL	Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft	-	0	1.092
OFS	Befestigte Freifläche von Sport- und Freizeitanlagen	-	0	1.353
OFZ/ER	Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung (tlw. Rabatte)	-	0,5	93
ONH	sonst. Hist. Gebäude	-	0	30
ONS	Sonstiges Gebäude im Außenbereich	-	0	1.240
OVM	Sonstiger Platz	-	0	242
OVM/OVW	Sonstiger Platz / Weg	-	0	173
OVP	Parkplatz	-	0	231
OVS	Straße	-	0	876
OVW	Weg	-	0	1.753
OVW/GRA	Weg, Rasenweg	-	0,5	375
OVW/OVP	Weg / Parkplatz		0	209
PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten	-	1	2.784
PSR	Reitsportanlage	-	1	344
PSZ	Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage 1085	-	1	1.085
SXG	Stillgewässer in Grünanlage	-	2	613
UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	-	3	453
UHN	Nitrophiler Staudensaum	-	2	14
WQE	Sonstiger bodensaurer Eichenmischwald	-	5	1.252
WXH 2	Laubforst aus einheimischen Arten, Zusatzmerkmal 2 = schwaches bis mittleres Baumholz	-	4	2.261
Summe (GIS-Berechnung, ohne Rundung)				45.759**

* Unter Biotopschutz wird der Schutz nach § 30 BNatSchG i.V. mit NAGBNatSchG und § 22 NAGBNatSchG subsumiert.

** GIS-Berechnung

Der Geltungsbereich des B-Planes (Plangebiet) wird dabei im Wesentlichen durch Grünflächen mit Scherrasen und Intensivgrünland/Pferdekoppel sowie Einzelbäumen/Baumreihen und die vorhandene Bebauung (Wohnhaus, Stall, Gastronomie) eingenommen.

Nördlich, westlich und südlich werden die dem Eggershof zugehörigen Flächen von zahlreichen, das Landschaftsbild prägende Baumbeständen begrenzt, die im Südosten in eine in den Siedlungsbereich integrierte Waldfläche übergehen.



Biotoptypenkartierung

- AS Sandacker
- BRS/BZN Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch / Ziergebüsch
- BRS/UHM Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch/nitrophiler Saum
- BRS(WPB) Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch, junger Ahorn- und Eschenbestand
- BRS(WPS) Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch, Birkenbestand
- BZE Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten
- BZH Zierhecke
- BZN Ziergebüsch aus überw. nicht heimischen Gehölzarten
- ER Zierbeet, Rabatte
- FGR Nährstoffreicher Graben
- GIT Intensivgrünland trockener Mineralböden
- GRA Artenarmer Scherrasen
- GRR Artenreicher Scherrasen
- GRA(OVP) Artenarmer Scherrasen, Schotterrassen, Parkplatzfläche
- HBA Allee/Baumreihe
- HEB Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe
- HEA | junge Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs
- HFB/FGR (HWB) Baumhecke an Graben (Baumwallhecke)
- HFM/FGR Baum-Strauchhecke an Graben
- BVW/GRA Weg, Rasenweg
- PHZ Neuzeitlicher Ziergarten
- PSR Reitsportanlage
- PSZ Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage
- SXG Stillegewässer in Grünanlage
- UHM Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
- UHN Nitrophiler Staudensaum
- WQE Sonstiger bodensaurer Eichenmischwald
- WXH Laubforst aus einheimischen Arten, Zusatzmerkmal 2: schwaches bis mittleres Baumholz
- Sonstige Flächen (OAV, ODL, OFS, OFZ, ONH, ONS, OVM, OVP, OVS, OVW, Wertfaktor 0)
- Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs, >10m
- Nadelbaum, 5 - 10 m
- Einzelbaum/Baumbestand des Siedlungsbereichs 5 - 10 m
- Einzelbaum/Baumbestand des Siedlungsbereichs <5 m
- Einzelstrauch



Abb. 4: Grünfläche im Süden am Standort der vorgesehenen Ferienhütten und mit abzubrechendem Gebäude (rot)



Abb. 5: Baumhecke (Baum-Wallhecke) im Norden und Eichenreihe mit Intensivgrünland



Abb. 6: Zuwegung und Gastronomie im Nordosten

Angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet ist durch seine Ortsrandlage in dörflicher Umgebung geprägt. Im Süden schließen sich weitere landwirtschaftliche Hofstellen an. Im Nordosten grenzen Wohnhäuser mit Hausgärten an, im Norden und Westen landwirtschaftliche Flächen sowie Wald.

Biotopverbund

Im LROP und im Landschaftsrahmenplan ist das Plangebiet nicht als für den Biotopverbund bedeutend dargestellt. Die Zielkarte des LRP formuliert für das Plangebiet auch keine spezifischen Ziele oder Zieltypen.

b) Teilschutzgut Tiere

Der untersuchte Landschaftsausschnitt ist Teil der Region Tiefland Ost / atlantische biogeographische Region. Schutzgebiete werden vom Untersuchungsgebiet nicht berührt.

Gemäß LRP 2013 ist der Planbereich überwiegend von allgemeiner bzw. geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (s. Abb. 7). Südöstlich grenzen hochwertigere Eichen-Mischwälder an (WQE); im Westen weitere Waldflächen. Die im Plangebiet vorhandenen Freiflächen unterliegen einer intensiven Nutzung als Freizeit- und Erholungsanlage.

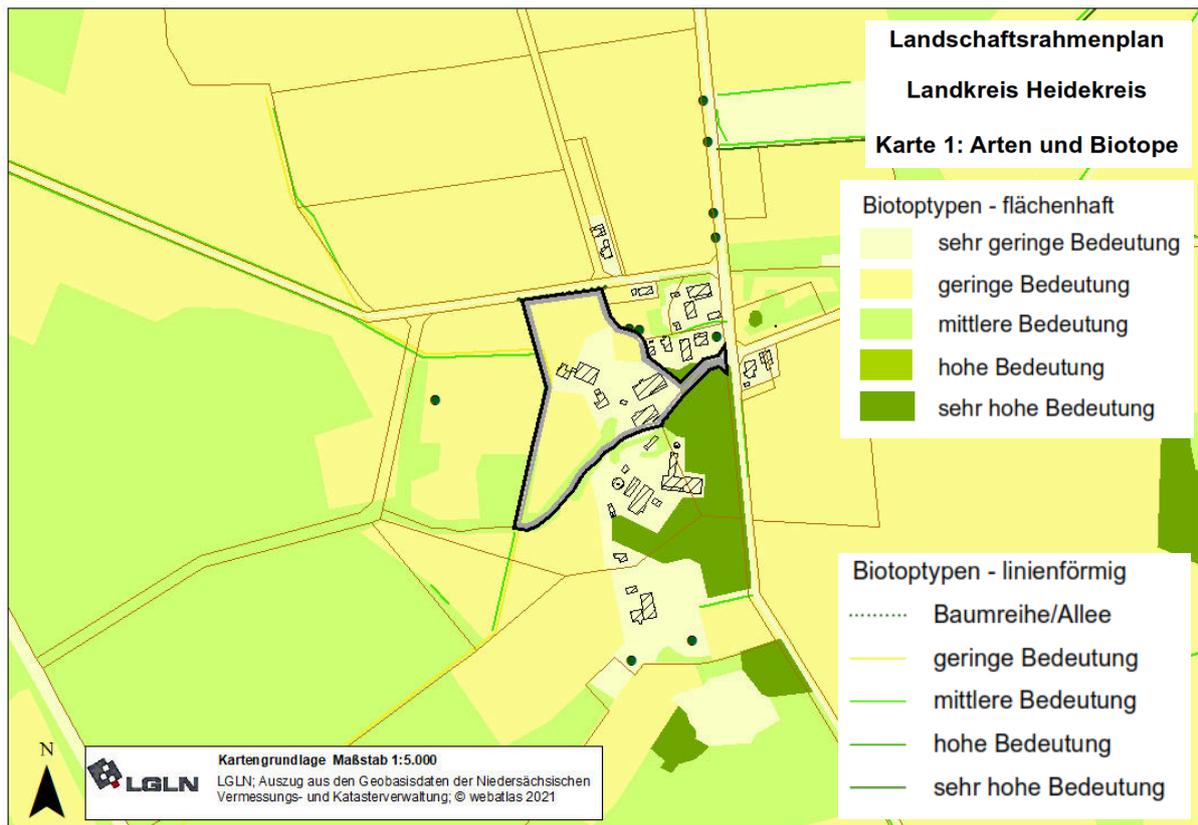


Abb. 7: Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften gemäß LRP Plangebiet (schwarz umrandet)

Von besonderer Bedeutung ist die Klärung der Frage, inwieweit artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen im Plangebiet vorhanden sind.

Hierzu erfolgte ein erstes artenschutzrechtliches Gutachten in 2014 (Brockmann 2014, Fledermäuse, Winterkontrolle und Potenzialanalyse) und eine Nachuntersuchung in 2021 (Brockmann 2021, Begehungen und Potenzialanalyse der Avifauna, Amphibien und Fledermäuse).

Im Rahmen der Untersuchungen wurde neben dem Gewässer und dem Baumbestand ein zum Abriss vorgesehene Gebäude untersucht (Lage: Abb. 8, Nr. 1). Eingriffe in weitere Gebäude sind nach Aussage des Auftraggebers nicht vorgesehen.

Darauf aufbauend folgte eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse der Erfassungen. Mit den genannten Arbeiten wurde der Biologe Jan Brockmann aus Bispingen beauftragt. Die Potenzialanalyse basiert auf einer vor Ort-Begehung inkl. Erfassung von potentiellen Nistgelegenheiten und Nestern/Horsten am 02. und 12.03.2021 und der Auswertung vorliegender Daten.

Routinemäßig erfolgt ein Abgleich des Gebietes mit den Daten der Umweltkarten Niedersachsen (<http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>, Abruf 04.10.2021) im Hinblick auf Schutzgebiete und wertvolle Bereiche (Biototypen, Fauna, Brut- und Gastvögel). Der Abgleich mit den Umweltkarten-Niedersachsen ergab jedoch keine Hinweise auf besonders wertvolle Bereiche oder Arten im Plangebiet. Entsprechendes gilt für den Landschaftsrahmenplan.

Avifauna

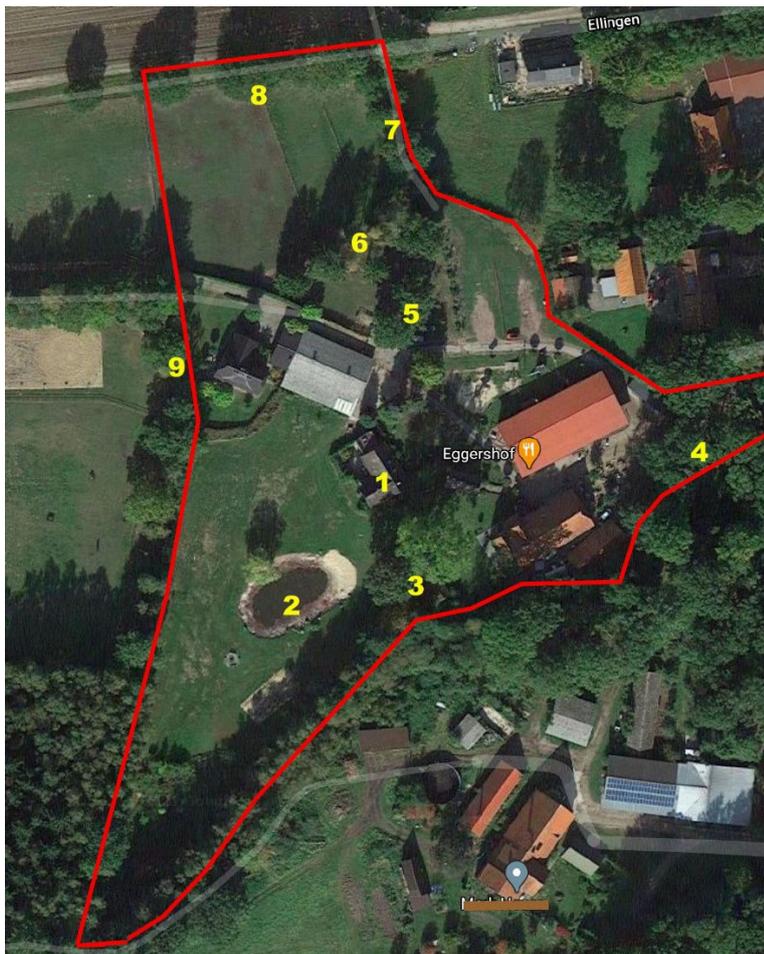
Das Hofgelände ist von verschiedenen Baumbeständen eingerahmt. Zentrale Baumbestände und wertgebende Bestände der Ränder werden in der Folge aufgelistet (Nr. siehe Abb. 8):

- Nr. 3: Pappel (BHD 150 cm) und Solitäreiche (BHD 60 cm)
- Nr. 4: Alteichengruppe (BHD 60 / 90 / 100 / 100 cm)
- Nr. 5: 3 Solitäreichen (BHD 80 / 80 / 90 cm) – Foto
- Nr. 6: Reihe aus Birken (BHD 25 – 35 cm) und Fichten (BHD 45 / 50 / 60 cm)
- Nr. 7: Junge Eichenallee (BHD 15 – 45 cm)
- Nr. 8: Eichenreihe; 12 Bäume (BHD 30 – 80 cm)
- Nr. 9: Eichen am Westrand des Plangebietes (BHD 50 – 80 cm)

Im Baumbestand Nr. 4 befand sich ein Elsternest. Eingriffe in den Baumbestand sind nicht vorgesehen. Im weiteren Gehölzbestand konnten keine Horste, Specht- oder Naturhöhlen festgestellt werden.

Im untersuchten Baumbestand sind aus Sicht des Gutachters keine streng geschützten (§§) oder besonders geschützten Arten (§), die auf der Roten Liste Niedersachsens oberhalb der Vorwarnliste geführt werden, als Brutvögel zu erwarten.

Am Abrissgebäude (Abb. 8, Nr. 1) konnten keine Hinweise auf eine Nutzung durch Vögel festgestellt werden.



**Abb. 8: Untersuchungsgebiet: Plangebiet (rot umrandet).
1 = Abrissgebäude, 2 Badeteich, 3-9 Gehölzbestände (Quelle: GoogleMaps)**

Damit hat das Gebiet eine allgemeine Bedeutung als Lebensraum für Vögel. Die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erfolgt in. Kap. 4.

Fledermäuse

Die Potentialanalyse basiert auf einer vor Ort-Begehung inkl. Erfassung von potentiellen Quartieren, Leitstrukturen und Nahrungshabitaten am 02. und 12.03.2021.

Quartiermöglichkeiten im Baumbestand wie Spechthöhlen oder natürliche Baumhöhlen konnten im Baumbestand nicht festgestellt werden. Es liegen auch keine Hinweise auf die Nutzung des Abrissgebäudes (altes Wohnhaus) als Fortpflanzungs-/ Ruhestätte durch Fledermäuse vor.

Dies deckt sich mit den Untersuchungen aus 2014, wonach in keinem der Gebäude Hinweise auf die Nutzung durch Fledermäuse festgestellt werden konnten. Dies schließt eine Nutzung von Spalten als Sommer-/ Zwischenquartier (Tagesversteck) jedoch nicht aus. Geeignete frostsichere Winterquartiere bestehen danach nicht. Die seinerzeit untersuchten Bäume wiesen auch keine für Fledermäuse geeigneten Höhlen oder Spalten auf.

Die Gehölze stellen aber in ihrer Gesamtheit aber ein wertgebendes Nahrungshabitat für Fledermäuse dar; wertgebend sind insbesondere die Eichenbestände. Fledermäuse nutzen das gesamte Untersuchungsgebiet, vorzugsweise entlang der Gehölzbestände, regelmäßig als Jagdhabitat.

Insgesamt ist auch hier somit eine allgemeine Bedeutung gegeben. Die Anforderung an die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (vgl. Kap. 0) bestehen dennoch.

Amphibien

Die Potentialanalyse basiert auf einer vor Ort Begehung inkl. Erfassung von potentiellen Fortpflanzungs- und Lebensstätten am 02.und 12.03.2021.

Der künstlich angelegte Zierteich (Abb. 8 Nr. 2) ist potentiell als Laichgewässer für Amphibien geeignet. Aufgrund des Umfeldes (Zierrasen) sowie fehlender Strukturen im Gewässer (Totholz etc.) und einer nur geringen Ausprägung von submersen Wasserpflanzen werden nur ubiquitäre, nicht gefährdete Amphibienarten erwartet.

Als Amphibienlebensraum hat das Plangebiet eine allgemeine Bedeutung.

Weitere Arten

Ein Vorkommen möglicher weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten (z. B. auch Nachkerzenschwärmer, Haselmaus als Anhang-IV Arten der FFH-Richtlinie) kann ausgeschlossen werden, da entsprechende Habitatstrukturen/ Habitatqualitäten nicht vorhanden oder betroffen sind, Hinweise fehlen oder der Bereich des Plangebietes nicht zum bekannten Verbreitungsgebiet der Arten gehört.

3.2.3 Auswirkungenprognose

a) Teilschutzgut Biotop / Pflanzen

Die im Plangebiet festgesetzten Arten der Bodennutzungen weisen differenzierte Flächenanteile auf, die sich v. a. aus den versiegelbaren Flächenanteilen der Bebauung, der Verkehrsflächen (jeweils 0 Werteinheiten pro qm), sowie der Gehölz- und Grünflächen (1 – 3 Werteinheiten pro qm) ergeben. Insgesamt ist derzeit von einer überbaubaren Fläche von ca. 0,9 ha

auszugehen, dem stehen ca. 2 ha Grün-/ Gartenflächen gegenüber. Im Vergleich zum aktuellen Gebietszustand mit einer bestehenden Versiegelung von ca. 0,4 ha werden damit zusätzlich ca. 0,5 ha überwiegend gering- bis mittelwertige, örtlich auch hochwertige Biotopstrukturen in Anspruch genommen (v. a. Scherrasen, Intensivgrünland, Gehölze, z. T. teilversiegelte Flächen). Hieraus leiten sich als erheblich Beeinträchtigungen (Eingriffe) ab.

Die detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanz ist in Tabelle 4 aufgelistet.

Betroffenheit angrenzender Nutzungen u. Biotopstrukturen

Nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Biotopstrukturen sind nicht zu erwarten. Dort wo Gehölze beansprucht bzw. angeschnitten wird (Südosten, Sonderbaugebiet SO 3) sind diese geprägt durch angepflanzte Ziergehölze (Ziergebüsch). Der angrenzende schmale, ca. 10 m breite Gehölzstreifen ist hierbei als liches Sukzessionsgebüsch, geprägt durch jüngere Birken, zu charakterisieren. Durch die Rücknahme der vorgepflanzten überwiegenden Ziergehölze und die örtlich randliche Inanspruchnahme des Gehölzstreifens (57 m²) ist aber keine weitergehende Entwertung zu erwarten. Ein großer Einzelbaum am Rand (Eiche) bleibt erhalten.



Abb. 9: Gehölzstreifen (Sukzessionsgebüsch, Birken)

Im Norden grenzt eine Baumreihe mit Eichen auf halbruderalem Gras-/ Staudensaum an das Plangebiet an. Als Zuwegung sind hier zwei Zufahrten mit Inanspruchnahme des Saumes erforderlich. Die Verluste des Saumes werden in der Bilanz berücksichtigt.

Gesetzlich geschützte Biotope und geschützte Landschaftsbestandteile

Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope (§ 24 NAGBNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG) im Plangebiet vorhanden und entsprechend auch nicht betroffen. Als geschützter Landschaftsbestandteil (§ 22 Abs. 3 NAGBNatSchG) ist die Baumhecke am nordöstlichen Rand des Plangebietes eingestuft worden (vorsorgliche Beurteilung als Wallhecke).

b) Teilschutzgut Tiere

Avifauna

Durch bau- und anlagebedingte Überbauung von v. a. von Scherrasen und Intensivgrünland kommt es in geringem Maße zu einem Verlust an Fläche allgemeiner Bedeutung für Vögel. Gehölzbestände bleiben erhalten. Eine Betroffenheit von gefährdeten Arten sowie eine Verschlechterung der Lebensraumverhältnisse und Nahrungsbedingungen für Vögel sind auszuschließen.

Fledermäuse

Eine Betroffenheit von gefährdeten Arten sowie eine Verschlechterung der Lebensraumverhältnisse und Nahrungsbedingungen für Fledermäuse sind auszuschließen. Auch hier haben die betroffenen Strukturen allenfalls allgemeine Bedeutung.

Amphibien

Eine Betroffenheit von gefährdeten Arten sowie eine Verschlechterung der Lebensraumverhältnisse und Nahrungsbedingungen für Amphibien sind auszuschließen. Auch hier haben die betroffenen Strukturen allenfalls allgemeine Bedeutung.

Ergebnis

Für Brutvögel kommt es zu Verlust von Habitaten / Scherrasen als Nahrungshabitat. Mögliche baubedingte Tötungsrisiken werden durch entsprechende Bauzeitenregelungen vermieden (s. Kap. 4).

Für weitere Arten/Artengruppen ist mangels geeigneter Strukturen keine Betroffenheit bzw. erhebliche Beeinträchtigung gegeben (siehe auch Artenschutzrechtliche Betrachtung Kap. 4).

Die Kompensation erfolgt im Kontext mit der Bilanzierung und Maßnahmen für den Verlust von Biototypen (s. Kap. 5).

Ferner greifen spez. Vermeidungsmaßnahme (Baufeldräumung, s. Kap. 4 und 5.1).

3.3 Schutzgut Boden/Fläche

3.3.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen schädliche Bodenveränderungen bzw. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden. Natürliche Funktionen umfassen die Funktionen des Bodens als:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (vgl. §§ 1 und 2 (2) BBodSchG sowie Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG).

Mit Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB). Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen Böden, welche eine besondere Schutzwürdigkeit bzw. besondere Bedeutung aufweisen:

- Böden mit besonderen Standorteigenschaften für die Biotopentwicklung/ Extremstandorte,
- naturnahe Böden (z. B. alte Waldstandorte),
- seltene bzw. kultur- oder naturhistorisch bedeutsame Böden.

Soweit Böden mit besonderer Schutzwürdigkeit bzw. Bedeutung betroffen sind, ergeben sich über die Biotopkompensation hinausreichende Ausgleichsanforderungen. Für die sonstigen Böden sind die Anforderungen mit der Biotopkompensation abgedeckt. Als Grundlage wurden die Daten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie² (LBEG) sowie Aussagen aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreis Heidekreis (2013) verwendet.

3.3.2 Bestand und Bewertung

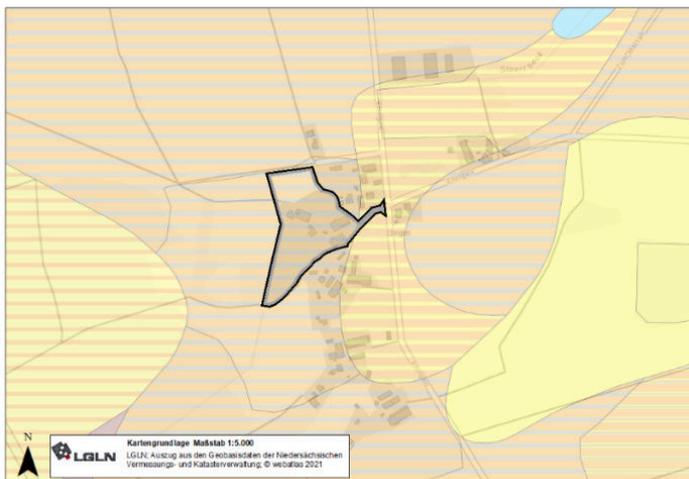


Abb. 10: Bodentypen nach BK50 (LBEG 2018)

Gemäß der Bodenkarte Niedersachsen (BK 50) ist das Plangebiet durch den Bodentyp Mittlere Pseudogley-Braunerde und kleinflächig im Ostteil Mittlere Podsol-Braunerde mit geringer Ertragsfähigkeit (Stufe 2-3) geprägt. Die Verdichtungsempfindlichkeit ist ebenfalls gering (Quelle: NIBIS Kartenserver, BK 1:50.000).

Bodentypen:

Beige gelb schraffiert:

Mittlere Podsol-Braunerde

hellblau-beige schraffiert = Mittlere Pseudogley-Braunerde

Für andere Funktionen (z.B. Biotopentwicklung) sind im Plangebiet keine bedeutsamen Böden durch das LBEG ausgewiesen. Damit liegen insgesamt Böden allgemeiner Bedeutung ohne besondere Schutzwürdigkeit vor. Altlasten sind nicht bekannt. Auch der LRP trifft keine gegenteilige Aussage.

3.3.3 Auswirkungsprognose

Der Boden im Plangebiet hat lediglich eine allgemeine Bedeutung. Das hier für die Bilanzierung herangezogene Punkteverfahren der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetags (2013) sieht hierfür keine separate Berücksichtigung vor (kein besonderer Schutzbedarf).

² www.lbeg.niedersachsen.de

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden ergeben sich durch Versiegelung bislang größtenteils unversiegelter, überwiegend als Grünland/Scherrasen genutzter, aber zumindest teilweise überformter und vorbelasteter Böden. Die Bodenfunktionen gehen durch Versiegelung weitestgehend verloren.

Insgesamt ist von einer Neuversiegelung von ca. **0,47 ha** auszugehen. Aktuell bereits versiegelt sind ca. 0,40 ha, die insgesamt mögliche bzw. berücksichtigte (Voll-)Versiegelung beträgt 0,87 ha. Die aktuelle Versiegelung berücksichtigt dabei nicht nur teilversiegelte/ -befestigte Flächen (Grasweg, Schotterrasen, wassergebundene Decke, teilbefestigte Gartenbereiche). Werden zumindest wassergebunden befestigte Flächen berücksichtigt erhöht sich die Bestandsversiegelung auf 0,51 ha und die Neuversiegelung reduziert sich auf **0,36 ha**. Hierbei sind ein max. Versiegelungsgrad von 30 - 37,5% für die Sondergebiete und zusätzlich die Geh-/Fahr- und Leitungsrechte als versiegelte Wege bilanztechnisch berücksichtig.

Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens bzw. Boden allgemein werden getroffen.

Mit der geplanten Nutzung werden bei ordnungsgemäßigem Betrieb keine Einträge von Schadstoffen in den Boden verbunden sein, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Wirkungen auf das Schutzgut Fläche bilden sich in der obigen Versiegelungsbilanz (Neuversiegelung) ab.

3.4 Schutzgut Wasser

3.4.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Für einen vorsorgenden Grundwasserschutz sowie einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG). Darüber hinaus sind die Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu berücksichtigen, wie sie insbesondere in § 6 Abs. 1 WHG und in Umsetzung der Anforderungen der WRRL speziell bezogen auf das Grundwasser in § 47 Abs. 1 WHG formuliert sind.

Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen Bereiche mit einer besonderen Bedeutung bzw. Schutzbedürftigkeit hinsichtlich der Aspekte der Grundwasserneubildung und der Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag.

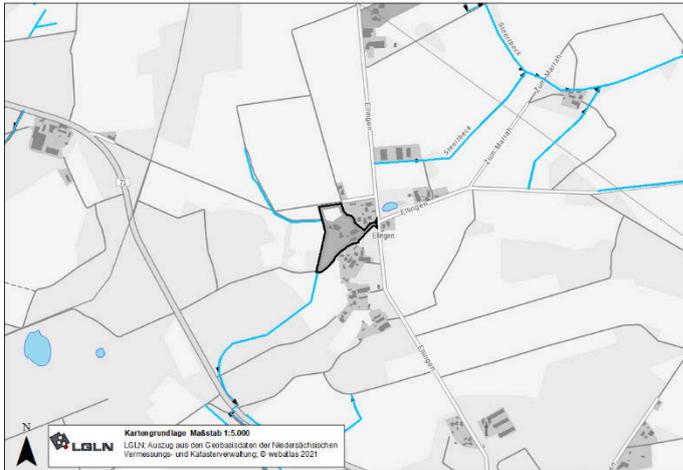
Als Grundlage wurden die hydrogeologischen Daten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie³ (LBEG), die Umweltdaten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz⁴ sowie Aussagen aus dem Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreis Heidekreis (2013) verwendet.

³ www.lbeg.niedersachsen.de

⁴ www.umweltkarten-niedersachsen.de

3.4.2 Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer



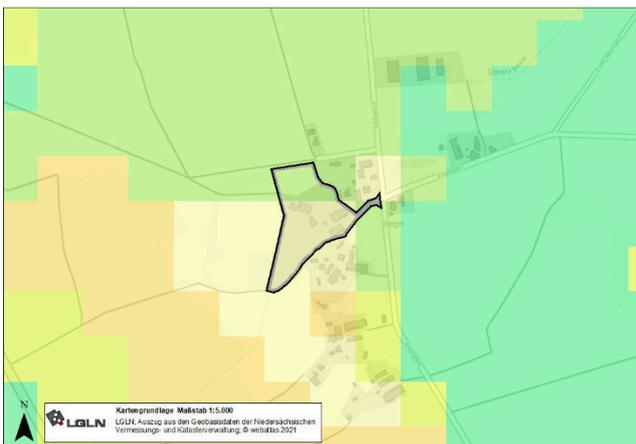
Ein kleines (namenloses) Gewässer (stark eingetiefter Graben) verläuft entlang der westlichen Außengrenze des Plangebietes. Dieses war zum Zeitpunkt der Kartierung (September 2021) trockengefallen. Teilabschnitte im Norden sind verrohrt.

Nördlich in größerer Entfernung verläuft die Steertbeck.

Im südlichen Teil des Plangebiets ist ein Bade-/ Zierteich vorhanden.

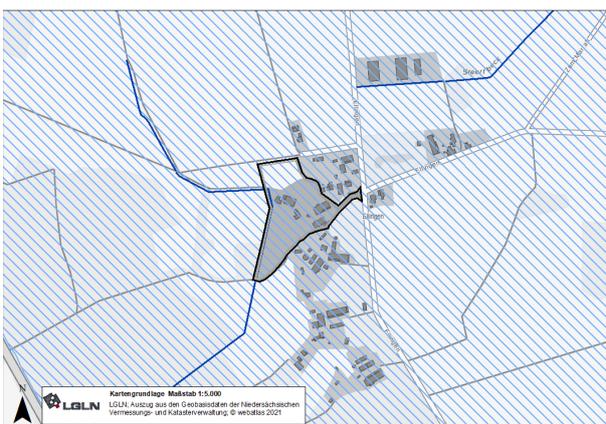
Abb. 11: Oberflächengewässer

Grundwasser



Die Grundwasserneubildungsrate beträgt im Plangebiet überwiegend >150 - 200 mm/a, im Norden >250 - 300 mm/a (geringe - mittlere Bedeutung), (Methode mGROWA18 1981 – 2010, LBEG 2019). Gemäß LRP (2013) besteht im Ostteil des Plangebiets kleinflächig eine hohe Nitratauswaschungsgefährdung (vgl. Karte 3b LRP).

Abb. 12: Grundwasserneubildungsrate (LBEG 2019)



Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebiet (WSG) Soltau-Schüttenbusch (Verordnung vom 06.12.1992). Hier sind die Vorgaben der Verordnung zum Wasserschutzgebiet zu beachten.

Abb. 13: Trinkwasserschutzgebiet (LBEG 2019)

Die Lage der Grundwasseroberfläche wird mit > 70 m bis 75 m über NN angegeben (LBEG 2016). Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird als hoch angegeben.

Für das Plangebiet ist damit insgesamt keine besondere Schutzwürdigkeit festzustellen.

Relevante Wasserkörper gem. Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers „Böhme Lockergestein rechts“. Dieser ist mengenmäßig in einem guten, chemisch in einem schlechten Zustand.

WRRL-relevante Fließgewässer sind nicht unmittelbar durch das Plangebiet betroffen. Die als „Typ 16: Kiesgeprägte Tieflandbäche“ eingestufte Soltau (Wasserkörper-Nr. 22010) liegt ca. 2 km südöstlich.

3.4.3 Auswirkungsprognose

Das am Westrand verlaufende Gewässer (Graben) wird im Rahmen der Festsetzungen nicht nachteilig betroffen. Das Gewässer und die begleitenden Gehölzstrukturen und Krautfluren bleiben erhalten.

Versiegelung führt zu einem dauerhaften Verlust der Grundwasserneubildung sowie zur Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und somit erheblichen Beeinträchtigungen. Es wird auf die Angaben zum Schutzgut Boden verwiesen. Bei Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes werden die Ziele der Retention in der Fläche (nach §§ 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG und 6 (1) Nr. 5 und 6 WHG) auch weiterhin gewährleistet. Sofern die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung der Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebiet (WSG) Soltau-Schüttenbusch eingehalten werden, ist keine Beeinträchtigung des Trinkwassers zu erwarten.

Betroffenheit von Wasserkörpern der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Bei ordnungsgemäßer Versickerung anfallender Oberflächenwässer sowie Einhaltung gesetzlich vorgeschriebener Schadstoffrückhaltung in das Grundwasser sind keine negativen Auswirkungen auf das Fließgewässer „Soltau“ oder den Grundwasserkörper „Böhme Lockergestein rechts“ im Sinne der WRRL zu erwarten.

3.5 Schutzgut Klima/ Luft

3.5.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG).

Die Untersuchung des Schutzgutes Klima/Luft orientiert sich an dem Vermögen von Flächen und Landschaftsstrukturen, über lokale und regionale Luftaustauschprozesse (Kalt- und Frischluftzufuhr) klimatischen und lufthygienischen Belastungen bei austauscharmen Wetterlagen entgegenzuwirken.

3.5.2 Bestand und Bewertung

Das Gebiet wird der klimaökologischen Region „Geest- und Bördebereich“ zugeordnet (Mosi-mann et al./ NLWKN 1999), die durch relativ hohen Luftaustausch gekennzeichnet ist. Das mittlere Tagesmittel der Lufttemperatur liegt bei 8,7°C, die mittlere Niederschlagshöhe beträgt

ca. 760 mm/Jahr (LBEG 2019, wms-Datendienst „Klimaprojektion“). Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus seiner Lage und klimawirksamen Ausstattung.

Demnach liegt der Planbereich außerhalb von Flächen mit besonderer Funktionsfähigkeit für Klima und Luft (LRP LK Heidekreis 2013⁵) und erfüllt somit eine allgemeine Funktion. Es handelt sich um sog. Freilandbiotope, die als Kaltluftentstehungsgebiete (mit ggf. Kaltlufttransport) fungieren (offene landwirtschaftliche Flächen/Grünlandnutzung). Die Fläche hat im Bereich zwischen der bestehenden Bebauung keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz, trägt lokal jedoch zur Kaltluftentstehung und auch Frischluftentstehung bei.

3.5.3 Auswirkungsprognose

Anlagebedingt kommt es durch weitere Versiegelung und Überbauung (s. Schutzgut Boden) zu einer Veränderung der lokalklimatischen Verhältnisse. Dies erfolgt jedoch nur in relativ geringem Umfang (Neuversiegelung ca. 0,5 ha).

Da das Plangebiet keine besondere geländeklimatische Funktion aufweist (LRP LK Heidekreis 2013), ist weder im Plangebiet noch in den angrenzenden Bereichen eine erhebliche Beeinträchtigung der klimatischen Bedingungen zu erwarten. Großflächige klimatisch wirksame Wald- und Freiflächen in der Umgebung bleiben erhalten, ebenso weitestgehend der Gehölz- / Baumbestand im Plangebiet. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes werden hierbei Festsetzungen zum mittelbaren Klimaschutz getroffen (v. a. festgesetzte Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Gehölzen, geringe Grundflächenzahl und damit Neuversiegelungsmöglichkeit). In diesen Bereichen tragen die vorhandenen und vorgesehenen Gehölzstrukturen zur Sicherung des Kleinklimas, zur Sauerstoffproduktion und zur Reduzierung von Staubpartikeln im Plangebiet bei.

Auswirkungen auf das Klima (Treibhausgasemissionen) und eine Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels (Klimaanpassung) gemäß Anlage 1 BauGB (BGBl. I 2017, 3720 — 3721) sind nicht zu erwarten. Im Zusammenhang mit der Klimaanpassung sei darauf hingewiesen, dass zukünftig mit einer vermehrten Zunahme von intensiven Niederschlägen gerechnet werden muss. Entsprechend Kap. 3.2.4 wird aber kein wesentlicher Beitrag zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung und Vergrößerung von abflussrelevanten Flächen geleistet, die Auswirkungen der Klimaanpassung werden nicht unmittelbar berührt.

3.6 Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild)

3.6.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (vgl. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren (vgl. § 1 Abs. 5 BNatSchG).

Die Beurteilung erfolgt anhand der Landschaftsbildbewertung zum Landschaftsrahmenplan des Landkreis Heidekreis (2013).

⁵ Schutzwälder der Waldfunktionenkarte (Quelle: Forstplanungsamt) wie Sicht-Schutzwälder, Lärm-Schutzwälder, Klima-Schutzwälder und Immissions-Schutzwälder

3.6.2 Bestand und Bewertung

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum D 4.2 „Norddeutsches Tiefland“ im Landschaftsraum 64.104 „Walsroder Lehmgeest“ als „Gehölz- bzw. waldreiche Kulturlandschaft“ mit geringerer naturschutzfachlicher Bedeutung (BfN 2011). Die Walsroder Lehmgeest ist ein abwechslungsreiches Gebiet, dessen überwiegend landwirtschaftliche Prägung mit bewaldeten Hügeln und feuchten Niederungen gemischt ist.

Gemäß LRP gehört das Plangebiet zu dem Landschaftsbildtyp „Dörfliches Siedlungsgebiet“; westlich grenzt ein kleiner Teil „Von Nutzungsvielfalt geprägte ebene Geest“ an. Nach Nordosten schließt sich die „ackerbaulich dominierte ebene Geest“ an.

Die Landschaftsbildqualität ist im Plangebiet insgesamt als mittel einzuschätzen (vgl. Karte 2 LRP).

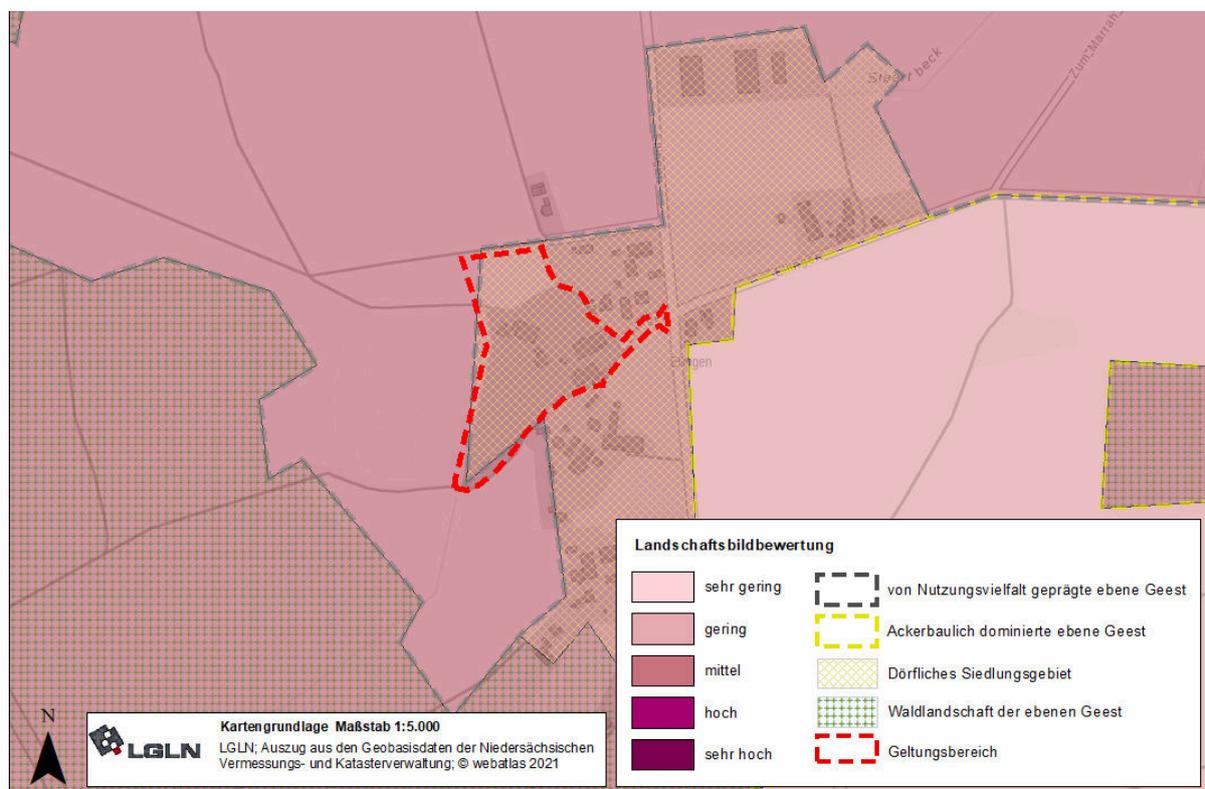


Abb. 14: Landschaftsbildbewertung (Karte 2 LRP 2013)

Dabei ist für das Landschaftsbild, v. a. auch das Siedlungs-/ Ortsbild den vorhandenen Waldflächen, Gehölzen, v. a. den alten, markanten Bäumen eine hohe Bedeutung im Hinblick auf die Gliederung und Einbindung beizumessen. Positiv stellt sich im Umfeld auch der Wechsel von Gehölzen und Grünland dar, der eine Gliederung und Kammerung der Landschaft bewirkt. Das Plangebiet selber ist überwiegend durch die schon vorhandene Freizeitnutzung geprägt.

3.6.3 Auswirkungsprognose

Im Bestand weist das Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes eine mittlere Bedeutung auf.

Die Festsetzungen bereiten eine räumlich begrenzte Umgestaltung des Landschaftsbildes innerhalb eines durch Freizeitnutzung bereits geprägten Bereiches vor:

- Örtlich Inanspruchnahmen von Gehölzen aber auch Neuanlage,

- Inanspruchnahme/ Umgestaltung von Grünfläche (Scherrasen),
- Inanspruchnahme/ Umgestaltung von Grünland,

durch zusätzliche Gebäude, Stellplätze und Zuwegungen.

Durch Festsetzungen des B-Planes zum Erhalt von Bäumen und Gehölzbeständen sowie zur Durchgrünung (Baumpflanzungen) können erhebliche Beeinträchtigungen bzw. nachteilige Umweltauswirkungen des Schutzgutes Landschaft aber kompensiert werden (s. Kap. 5).

Es wird von einer als Ausgleich anzusehenden landschaftsgerechten Neugestaltung ausgegangen; die bestehende Freizeit- und Wohnnutzung mit Gastronomie und Beherbergung einer ehemaligen Hofstelle bleibt als durchgrünte Siedlungsstruktur erhalten und wird im Bereich von Ergänzungen und Erweiterungen durch vorhandenen und neu anzulegende Gehölze orts- und landschaftsgerecht begrünt und eingebunden.

3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

3.7.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Unter Kulturelles Erbe und Sachgüter werden vornehmlich geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonderer charakteristischer Eigenart verstanden. Wesentliche Umweltziele bestehen:

- in der Erhaltung und Entwicklung von historisch geprägter und gewachsener Kulturlandschaft in ihren prägenden Merkmalen (§ 2 Abs. 2 Nr. 5 ROG, § 2 BNatSchG),
- im Erhalt von Baudenkmalern, Bodendenkmälern und Denkmalbereichen sowie erhaltenswerten Ortsteilen und angemessener Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen (§ 1 Denkmalschutzgesetz Niedersachsen).

3.7.2 Bestand und Bewertung

Gemäß der Nds. Bodenkarte (BK 50) befinden sich im Plangebiet keine schutzwürdigen (kulturhistorischen) Böden (vgl. Kap. 3.1.3.2).

Weder innerhalb des Plangebietes noch seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich zudem bauliche Anlagen, die dem Baudenkmalerschutz unterliegen oder kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen. Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes auch nicht bekannt. (https://www.geobasisdaten.niedersachsen.de/mapbender_nldviewer/application/denkmalatlas, Abruf 30.08.21) Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang nicht durchgeführten, systematischen Erhebungen nicht auszuschließen. Hierzu gehören insbesondere Urnen-, Keramik und Metallfunde, Feuerstellen, Knochenlager und sonstige auffällige Bodenverfärbungen.

3.7.3 Auswirkungsprognose

Nach § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) sind in öffentlichen Planungen und bei öffentlichen Baumaßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Nach § 8 Satz 1 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals bauliche Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird.

Baudenkmalern sowie kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen im Plangebiet sind nicht vorhanden. Sollten im Rahmen der geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde oder geringe Spuren davon (z. B. Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des LK Heidekreis oder einem Beauftragten der archäologischen Denkmalpflege sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (gem. § 14 Abs. 2 des NDSchG), bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen auf das kulturelle Erbe gemäß Anlage 1 BauGB (BGBl. I 2017, 3720 — 3721) sind nicht zu erwarten.

3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im vorliegenden Fall ist auszuschließen, dass sich über die im Umweltbericht schutzgutbezogen berücksichtigten Sachverhalte hinaus weitere nachteilige Synergieeffekte bzw. Wechselwirkungen ergeben, die dazu führen, dass die Gesamtbelastung einzelner Ökosystem-Komplexe in so erheblicher Weise von dem schutzgutspezifisch ermittelten Prognosezustand abweicht, dass dies für die Entscheidungsfindung von Bedeutung ist.

3.9 Betroffenheit von Schutzgebieten (§ 23 ff BNatSchG bzw. § 16 ff NAGBNatSchG)

Schutzgebiete/ Geschützte Teile von Natur und Landschaft sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

3.10 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung und alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die vorhandene Nutzungsstruktur mit Gastronomie, Beherbergung und Freizeitnutzung weiter bestehen bleiben. Die Grünlandflächen im Norden bleiben erhalten, geringfügige Gehölzverluste wurden entfallen. Es würden allerdings auch die bestehenden Konflikte v. a. mit dem ruhenden Verkehr verbleiben und es würden Möglichkeiten zur raumverträglichen Entwicklung der Nutzung unterbleiben.

Vor dem Hintergrund, dass ein Großteil der Nutzungen bereits vorhanden und zulässig ist, ist die Absicherung und Ergänzung/ Erweiterung dieser Nutzungen mit nur geringen Konflikten verbunden. Zerschneidungseffekte und Umweltbeeinträchtigungen treten nicht oder lediglich in geringem Umfang auf, bzw. bestehende Konflikte können entschärft werden (z. B. ruhender Verkehr), so dass der Standort insgesamt als günstig und alternativlos anzusehen ist.

4 Artenschutzrechtliche Betroffenheit

4.1 Rechtliche Grundlagen

Bebauungspläne selbst können noch keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören) bewirken. Sie bereiten diese allerdings durch die Festsetzungen vor. Die Belange des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind daher als Teil der Umweltschutzbelange bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der obligatorischen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen.

Ausgangsbasis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die in den §§ 44 und 45 BNatSchG festgelegten Regelungen zum besonderen Artenschutz. Danach ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG),
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG),
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG),
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, beschränken sich die vorstehend erläuterten Verbotstatbestände auf ein eingeschränktes Artenspektrum, welches die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie sämtliche wildlebenden Vogelarten umfasst. Zusätzlich wären Arten zu berücksichtigen, welche in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, die aber noch nicht vorliegt (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG). Die übrigen streng oder besonders geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Zudem gilt in den o.g. Fällen die Sonderregelung, dass ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wildlebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vorliegt:

- Wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.
- wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind.
- und soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu können soweit erforderlich auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG 2017).

Bezogen auf das zu betrachtende Artenspektrum in dem vorliegenden Plangebiet sind als besondere Gruppe die sehr häufigen, ubiquitären Vogelarten hervorzuheben. Sie sind letztlich weniger aus naturschutzfachlichen, sondern vielmehr aus Gründen der Rechtssicherheit in die artenschutzrechtliche Beurteilung mit einzubeziehen, wobei eine vereinfachte Berücksichtigung und ggf. gruppenweise Betrachtung als ausreichend angesehen werden kann (keine Art-für-Art-Betrachtung). Unter ubiquitären Arten werden hier in der intensiv genutzten Durchschnittslandschaft allgemein verbreitete, sehr häufige, nicht gefährdete Arten verstanden, welche zumeist hinsichtlich ihrer Habitatanforderungen wenig spezialisiert, d. h. euryök sind und große Bestände aufweisen. Diese Arten sind i. d. R. gut an die vorherrschenden Flächennutzungsmuster der intensiven Land- und Forstwirtschaft sowie der Siedlungsbereiche angepasst.

Bezüglich der Verbotstatbestände lässt sich feststellen, dass ein Eintreten des Störungstatbestandes für weit verbreitete (ubiquitäre) und ungefährdete Arten i. d. R. ausgeschlossen werden kann (wobei dies in erster Linie Vogelarten und nicht Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie betrifft). Die geringe Spezialisierung sowie der hohe Anteil an geeigneten Habitatstrukturen in der normalen Landschaft führen dazu, dass räumlich zusammenhängende lokale Populationen großflächig abgrenzbar sind und i. d. R. hohe Individuenzahlen aufweisen. Vorhabenbedingte Störungen betreffen daher nur geringe Teile der lokalen Population. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population und damit die Erfüllung des Verbotstatbestands der erheblichen Störung, kann unter diesen Voraussetzungen i. d. R. ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ubiquitärer, ungefährdeter Arten ist zu klären, inwieweit die ökologische Funktion der betroffenen Stätten (z. B. Nester) im räumlichen Zusammenhang erhalten werden kann. Da diese Arten keine besonderen Habitatanforderungen stellen, wird davon ausgegangen, dass in der Normallandschaft i. d. R. ausreichend geeignete Habitatrequisiten vorhanden sind, durch die die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden kann (kleinräumiges Ausweichen). Ferner wirken im Regelfall die im Rahmen der Eingriffsregelung erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zur Bewahrung des Status-quo von Natur und Landschaft unterstützend, indem geeignete Habitate neu entwickelt werden. Zudem besteht durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Zeitpunkt der Bau-feldräumung) bei Arten, die keine tradierten, jährlich immer wieder genutzten Fortpflanzungsstätten (z. B. Nester) haben, die Möglichkeit der Vermeidung der unmittelbaren Betroffenheit

aktuell genutzter Fortpflanzungsstätten/ Nester. Insofern ist im Regelfall für diese Arten vom Erhalt der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang auszugehen.

4.2 Konfliktabschätzung

Von besonderer Bedeutung ist die Klärung der Frage, inwieweit artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen im Plangebiet vorhanden sind. Hierzu erfolgte ein erstes artenschutzrechtliches Gutachten in 2014 (Brockmann, Fledermäuse, Winterkontrolle und Potenzialanalyse) und eine Nachuntersuchung in 2021 (Begehungen und Potenzialanalyse der Avifauna, Amphibien und Fledermäuse). Die Ergebnisse bilden die Grundlage für die artenschutzrechtliche Beurteilung.

4.2.1 Bestimmung relevanter Arten/Artengruppen

Aufgrund der vorkommenden und insbesondere der von der zeichnerischen Festsetzung des B-Planes betroffenen Biotopstrukturen lässt sich nur eine sehr begrenzte Betroffenheit artenschutzrechtliche relevanter Arten bzw. Artengruppen ableiten. Relevant sind hierbei nur die Bereiche, durch die über die Festsetzungen des B-Planes eine Änderung der Bestandssituation möglich ist.

Ausgeschlossen werden können Vorkommen von folgenden artenschutzrechtlich relevanten Arten/Artengruppen (Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie)

- Pflanzen,
- Reptilien,
- Schmetterlinge, Libellen, Käfer,
- Säugetiere (außer Fledermäusen) und
- Fische/Rundmäuler.

Es liegen aus den Geländebegehungen und auch der Biotoptypenkartierung heraus keine Hinweise auf entsprechende Vorkommen vor und es ergaben sich im Zuge der Erfassungen vor Ort auch keine Anhaltspunkte auf ein Vorkommen entsprechender Arten. Besondere Artvorkommen sind gemäß Landschaftsrahmenplan auch nicht bekannt.

Eine Erfassung weiterer Arten/Artengruppen wurde somit geprüft aber nicht als erforderlich eingestuft.

Als artenschutzrechtlich relevant und weiter zu betrachten verbleiben somit die Artengruppen

- Vögel
- Amphibien und
- Fledermäuse.

4.2.2 Avifauna

Unter den potenziell vorkommenden Arten befinden sich ausschließlich allgemein häufige Arten, die nach der Roten Listen der gefährdeten Brutvögel Niedersachsens und Bremens (KRÜGER & SANDKÜHLER 2021) nicht als gefährdet eingestuft sind. Gegenüber anthropogener Störung sind diese Arten überwiegend als eher tolerant einzuschätzen und in den meisten Fällen in der Normallandschaft vergleichsweise häufig.

Greifvogelarten sind nur als Nahrungsgäste zu erwarten, wobei sich pot. Niststandorte auch in den südwestlich und südöstlich angrenzenden Gehölzen/Waldbeständen befinden können, oder in den größeren Bäumen des Plangebietes, wofür es allerdings aus der Fledermauserfassung und Biotoptypenkartierung heraus keine Hinweise gibt.

Prüfgegenstand sind diese genannten Arten. Als Artengruppe (Gilde) werden vorliegend betrachtet:

- **Ungefährdete Arten** der Siedlungsstrukturen, siedlungsnahen Halboffenlandes und der Gehölze (ubiquitär, einschl. Nahrungsgäste).

Die Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen werden hierbei entsprechend berücksichtigt.

Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:

Prinzipiell ist bei unbeschränkter Bautätigkeit und Baufeldfreiräumung eine Tötung einzelner Individuen die über das allgemeine Lebensrisiko hinausgeht (signifikant erhöhtes Tötungsrisiko) nicht auszuschließen. Ein Abriss von Gebäuden ist in begrenztem Umfang vorgesehen (Scheune und Wohnhaus), hier bestehen keine Nistplätze/ -potenziale.

Gehölbewohnende Arten sind allenfalls geringfügig durch den Verlust von Gehölzen/ Waldrand und einzelnen Bäumen betroffen. Im untersuchten Baumbestand befanden sich hier allerdings keine limitierten Habitatrequisiten (Baumhöhlen) oder Horste, es wurde lediglich ein Elsternest (alte Eiche) vorgefunden. Große Laubbäume werden zudem zum Erhalt festgesetzt und auch kleinere Laubbäume sollen nicht entfernt werden. Lediglich begrenzt müssen Gehölze/ Bäume entfernt werden (zwei Fichten, Ziergehölze am Waldrand und einzelne jüngere Bäume/v. a. Birken). Es kann unter Berücksichtigung der vorgesehenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen aber nicht von einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko im Rahmen des Umbaus oder späteren Betriebes des vorhandenen Gastronomiebetriebes ausgegangen werden.

Eine Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist auszuschließen.

Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG:

Erhebliche, d. h. populationsrelevante Störungen (z. B. Zerschneidung, bau- und betriebsbedingte akustische/visuelle Störung, Verlust Nahrungshabitate)⁶ können für die ungefährdeten Arten ausgeschlossen werden. Für diese Arten ist von keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der i. d. R. großräumigen lokalen Populationen auszugehen. Es verbleiben durch die vergleichbaren Biotopstrukturen im Umfeld auch ausreichend als Nahrungshabitate geeignete Strukturen.

Für Greifvogelarten als Nahrungsgast sind nur Nahrungshabitate allgemeiner Bedeutung betroffen. Auch hier gilt, dass vergleichbaren Biotopstrukturen im Plangebiet und im Umfeld und damit ausreichend als Nahrungshabitate geeignete Strukturen verbleiben (Bäume und Gehölze im Plangebiet, Gehölzstrukturen angrenzend). Es kann auch für diese Arten daher nicht

⁶ Einbezogen in die Störung wird hier auch der Verlust allgemeiner (nicht essentieller) Nahrungshabitate. Nur der Verlust essentieller Nahrungshabitate ist hingegen unter dem Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs-/Ruhestätten zu behandeln.

von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ausgegangen werden.

Insgesamt gehen somit keine erheblichen Störungen von der vorgesehenen Festlegung eines Sondergebiets Freizeit und Fremdenverkehr des B-Planes aus. Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist somit ausgeschlossen.

Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:

Eine Zerstörung oder Beschädigung von potenziellen oder tatsächlich genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten und somit Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG werden durch die artangepasste Baufeldräumung vermieden. Nahrungshabitate sind in diesem Kontext nur dann relevant, wenn es sich um essentielle Nahrungshabitate handelt, deren Verlust eine unmittelbare Rückwirkung auf eine Fortpflanzungsstätte hätte (z. B. Aufgabe des Nestes).

Für ungefährdete Arten der Siedlungsstrukturen und Gehölze kann davon ausgegangen werden, dass diese i. d. R. zur Brut im Sinne des § 44 Abs. 5 S. 2 BNatSchG in die verbleibenden angrenzenden Biotopstrukturen (Bäume, Gehölze) ausweichen können. Es sind hierbei durch Verlust auch keine limitierten Habitatstrukturen wie z. B. Baumhöhlen betroffen. Die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs-/Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang bleibt kontinuierlich gewahrt.

Für Greifvogelarten als Nahrungsgäste sind nur Nahrungshabitate allgemeiner Bedeutung betroffen. Pot. Bruthabitate bleiben im Umfeld erhalten (s. Störung). Es kann auch für diese Arten daher nicht von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ausgegangen werden.

Damit kann insgesamt das Eintreten des Verbotstatbestandes der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für europäische Vogelarten ausgeschlossen werden.

4.2.3 Fledermäuse

Betrachtungsraum sind auch hier nur die Bereiche innerhalb des B-Planes, wo die Festsetzungen zu einer relevanten Veränderung der Bestandssituation führen. Die Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen werden entsprechend berücksichtigt.

Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:

Das abzureißende Gebäude (altes Wohnhaus im Zentrum) weist keine geeigneten Quartierstrukturen auf. Vorsorglich ist unmittelbar vor Abriss aber eine erneute Prüfung vorzusehen. Quartierhöfliche Bäume sind nicht vorhanden und die älteren Bäume (v. a. Eichen) bleiben als pot. Quartierbäume auch erhalten.

Es kann in keinem Fall unter Berücksichtigung der vorgesehenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und der bestehenden Nutzung des Plangebietes nicht von einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko im Rahmen des Baus oder späteren Betriebes des Gastronomie-/ Beherbergungs- und Freizeitbetriebes ausgegangen werden.

Eine Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist auszuschließen.

Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG:

Erhebliche, d. h. populationsrelevante Störungen (z. B. Zerschneidung, bau- und betriebsbedingte akustische/visuelle Störung, Verlust von Nahrungshabitat etc.) können für die das Plangebiet als Jagdhabitat nutzenden Fledermausarten ausgeschlossen werden. Zwar gehen auch als Jagdhabitat genutzte Grünflächen verloren, aber es verbleiben Grünflächen, Gehölze und Bäume im und um das Plangebiet. Zudem finden sich im Umfeld großflächig ähnliche Strukturen (Wald, Gehölze, Gärten, Grünland), die als Jagdhabitat zur Verfügung stehen. Ferner wirken die vorgesehenen Vorgaben zur Bauzeitenregelung zur Baufeldfreiräumung einer erheblichen Störung entgegen (s. Kap. 5.1).

Insgesamt gehen für Fledermäuse keine erheblichen Störungen von den Festsetzungen des B-Planes aus. Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist somit ausgeschlossen.

Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:

Konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von genutzten Fledermausquartieren an Gebäuden oder Bäumen liegen nicht vor. Somit kann ein Verlust und somit die Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und somit Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG hierfür ausgeschlossen werden.

Vorhandenen Tagesverstecke, Sommer-/ Zwischenquartiere für Einzeltiere können aber auch nicht völlig ausgeschlossen werden. Insofern ist ein Verlust und somit die Zerstörung oder Beschädigung von einer Ruhestätte ggf. in Verbindung mit dem Abriss des ehem. Wohnhauses möglich. Pot. quartierhöfliche Bäume werden nicht beseitigt. Es kann auch angenommen werden, dass im Umfeld ausreichend Höhlen und -spalten als mögliche Quartiere an Gebäuden und Bäumen vorhanden sind und damit ein Ausweichen im Sinne des § 44 Abs. 5 S. 2 BNatSchG sichergestellt ist, die Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten somit nicht eintritt.

Dennoch werden vorsorgend und ergänzend vorgezogene Ausgleichmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Form von Fledermauskästen vorgesehen (s. Kap. 4.3/5.1), um eine Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (wenn auch nur als Einzel-/Zwischenquartieren, Tagesversteck)

Zudem ist davon auszugehen, dass Teile des Plangebietes als Jagdhabitat oder für Transferflüge genutzt werden (s. o.). Allerdings ist aufgrund des Vorkommens vergleichbaren Gehölzstrukturen im Umfeld und der eher geringen Bedeutung des Plangebietes selbst nicht von der Betroffenheit essentielle Nahrungshabitate für Fledermausarten auszugehen.

Unter Berücksichtigung der in Kap. 4.3 beschriebenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen kann dann das Eintreten des Verbotstatbestandes der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für Fledermausarten ausgeschlossen werden.

4.2.4 Amphibien

Aufgrund des Fehlens geeigneter Strukturen und der Nutzung als Bade-/ Zierteich werden allenfalls ubiquitäre, nicht gefährdete Amphibienarten erwartet.

Für Amphibien ergeben sich daher keine artenschutzrechtlichen Betroffenheiten, d. h. die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

- **Tötung** gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG,
- **Störung** gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und
- **Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten** gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

treten nicht ein.

Eine Bebauung der Scherrasenfläche um den Teich sollte aber so0 erfolgen, dass keine durchgehenden, für Amphibien unüberwindbaren Barrieren (Zäune, Mauern, senkrechte Kanten) entstehen, die den Wechsel zwischen Gewässer und den Teillebensräumen im Umfeld verhindern.

4.2.5 Weitere Artengruppen

Wie bereits ausgeführt können die meisten artenschutzrechtlich relevanten Arten/Artengruppen ausgeschlossen werden.

Es liegen keine Hinweise auf entsprechende Vorkommen vor und es ergaben sich im Zuge der Erfassungen vor Ort auch keine Anhaltspunkte auf ein Vorkommen entsprechender Arten.

Insgesamt ergeben sich auch für weitere Artengruppen keine artenschutzrechtlichen Betroffenheiten, d. h. die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

- **Tötung** gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG,
- **Störung** gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und
- **Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten** gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

treten nicht ein.

4.3 Maßnahmen zur Konfliktvermeidung

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Brutvögel und Fledermäuse kann bei Umsetzung entsprechender artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden.

Zentraler Punkt der Vermeidung ist hierbei der Erhalt vorhandener Gehölze (v. a. große Einzelbäume/ Eichen, Baumreihen und Baumhecke, Gehölze und Wald im Süden) und damit eine schonende Bauausführung und Ergänzung der vorhandenen Nutzung.

Baubedingte Tötungsrisiken und der Verlust genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden für die betroffenen Arten/ Artengruppen durch entsprechende **Bauzeitenregelungen** vermieden:

Die Baufeldfreiräumung in Verbindung mit Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte/ -rodungen ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig (außerhalb der Brut- und Vegetationszeit, gesetzliche Regelungen des §39 BNatSchG). Für das gehölzfreie Offenland im Plangebiet (z. B. Scherrasen, Intensivgrünland/ Weidefläche) ist die Baufeldfreiräumung nicht im Zeitraum von 01. März bis 31. Juli vorzunehmen (außerhalb der Brutzeit von Arten der Offenland-/ Saumstrukturen). Eine Baufeldfreiräumung ist hier daher ergänzend auch vom 01. August bis 30. September zulässig.

Soweit das Vorkommen von Brutn durch eine fachlich qualifizierte Person (Ornithologe) vor Baubeginn auszuschließen ist, ist jeweils auch ein abweichender Baubeginn möglich. Ein abweichender Baubeginn ist dabei im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Es werden aufgrund der getroffenen Festsetzungen keine großen Einzelbäume gefällt, denen eine pot. Quartiereignung für Fledermäuse zukommen könnte. Allerdings muss zumindest ein Gebäude (wenn auch ohne bisherigen Fledermausnachweis) abgerissen werden und zwei Fichten und kleinere Laubbäume müssen gefällt werden. Eine Quartierhöfigkeit ist dabei jeweils nicht erkennbar gewesen, es ist jedoch nicht auszuschließen, dass an Bäumen, v. a. aber am Gebäude Spalten oder Öffnungen mit Eignung ggf. als Einzel-/Zwischenquartier bzw. Tagesversteck vorhanden sein könnten. Andere Quartiere als Einzel-/Zwischenquartiere bzw. Tagesverstecke sind aufgrund der vorhandenen und betroffenen Habitatstrukturen nicht zu erwarten. Daher werden folgende Maßnahmen festgesetzt.

Im Baufeld vorhandene und zu fällende Bäume sind vor Baubeginn/Baumfällung auf Baumhöhlen zu kontrollieren. Ggf. vorgefundenen Baumhöhlen sind vor der Winterruhe der Fledermäuse (ab September bis Oktober) mit geeigneten Mitteln bis zur Fällung der Bäume zu verschließen, ggf. so, dass vorhandenen Tiere aus- aber nicht wieder einfliegen können (Folie oder Stoff im Reusenprinzip anbringen). Die Ergebnisse sind durch eine fachlich qualifizierte Person (Fachperson für Fledermäuse) zu dokumentieren. Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume der Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zur Prüfung vorzulegen. Das Fällen von Höhlenbäume ist nur zulässig, wenn die Höhlenbewohner ausgeflogen sind/ eine Nutzung der Höhle auszuschließen ist. Die Fällung eines wider Erwarten durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Ein Abriss von Gebäuden soll nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse vom 01. November bis 31. März erfolgen. Ein abweichender Zeitraum ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Vor Veränderung oder Beseitigung (Gebäudeabriss) baulicher Anlagen ist zudem eine örtliche Überprüfung durch eine fachlich qualifizierte Person (Fachperson für Fledermäuse) auf mögliche Fledermausvorkommen und Quartiersfunktionen durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Der Bericht ist vor dem Beginn baulicher Maßnahmen der Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zur Prüfung vorzulegen.

Sollten sich Funde von genutzten Quartierplätzen ergeben, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis abzustimmen.

Da für die Artengruppe der Fledermäuse Quartiere (Einzeltiere, Tagesverstecke) v. a. an dem abzureißenden Gebäude jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden und verloren gehen können, ergibt sich vorsorgend auch die Notwendigkeit Ersatzquartiere zur Verfügung zu stellen, d. h. das Quartierangebot im Umfeld zu erhöhen. Hierbei ist aber zu berücksichtigen, dass im Umfeld aber auch eine Reihe von geeigneten Strukturen (Bäume, alte bzw. landwirtschaftliche Gebäude) mit pot. Quartierangebot vorhanden sind.

Artenschutzrelevante Festsetzungen - CEF-Maßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG, siehe § 9 der Festsetzungen)

Anbringung von Fledermauskästen

An den im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind insgesamt mind. 6 Fledermauskästen als Ersatzquartiere für (pot.) Quartiere (Tagesverstecke) anzubringen

Bei Annahme von zwei bis drei pot. Quartieren als Tagesversteck am Gebäude und einem Bedarf von 2 Fledermauskästen pro Quartierverlust entspricht dies 6 Kästen (2 pro pot. Quartier).

Geeignete Typen/Modelle sind beispielsweise:

- Fledermausflachkasten/Universalhöhle (selbstreinigend, z. B. Schwegler 1FF oder 1FFH bzw. vergleichbar) oder
- Fledermaushöhle (z. B. Schwegler 2F bzw. vergleichbar).

Die Anbringung erfolgt in den o. g. Bereichen an geeigneten Bäumen (mind. ca. 20-30 cm BHD/Brusthöhendurchmesser, max. 1 Kasten pro Baum in 2 Gruppen. Der Abstand der Kästen untereinander hat mindestens 5 m (max. 20 m) zu betragen. Die Aufhängung erfolgt mind. in 3 - 4 m Höhe. Ausrichtung der Anflugöffnung möglichst nach Südosten bis Nordwesten, der Raum vor und unter dem Anflugloch muss frei von Hindernissen sein (keine Äste im Abstand von ca. 1 - 2 m davor). Entsprechend können 3 Kästen an der Baumgruppe südlich des ehem. Wohnhauses (abzureißendes Gebäude) und 3 weitere Kästen an den Eichen an der Zufahrt im Osten angebracht werden.

Umsetzung der CEF-Maßnahmen

Die Maßnahme (Aufhängung der Kästen) hat vor dem Gebäudeabriss bzw. zeitgleich mit dem ggf. Verschluss von Baumhöhlen/ Quartieren stattzufinden und ist mit den genannten Maßgaben umzusetzen.

Die Fledermauskästen sind im Abstand von zwei bis drei Jahren auf ihre Funktion zu überprüfen und bei Abgang zu ersetzen. Der Umfang der Maßnahme ist den tatsächlich betroffenen Quartieren/ Baumhöhlen anzupassen (2 Kästen je Baumhöhle/ pot. Quartier).

5 Anwendung der Eingriffsregelung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt u. a. durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB, als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich und zur Vermeidung. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltbeeinträchtigungen

Vorrangiges Anliegen im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung ist zunächst die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot, fachlich-technisches Optimierungsgebot). Die nachfolgend erläuterten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sind geeignet, die Eingriffe in Natur und Landschaft auf das unbedingt erforderliche Maß zu verringern.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 1 und 2 der Festsetzungen)

Eine Minimierung der nachteiligen Umweltauswirkungen auf Boden und den Wasserhaushalt wird über die Begrenzung der zusätzlichen Versiegelung auf das erforderliche Maß erreicht. So wird die Versiegelung durch die Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 – 0,25, im Bereich SO4 auf 0,4, auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt. Somit wird gewährleistet, dass die Bodeneigenschaften und -funktionen nicht über das notwendige Maß hinaus beeinträchtigt werden. Zudem sind nur Nutzungen zulässig, die auch der derzeitigen Nutzung entsprechen. Dem entspricht auch die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (bis 0,8) ausschließlich für Außengastronomie im SO 2 und die Begrenzung der Versiegelung auf einzelne Fahrspuren im Bereich von Stellplätzen (St*).

Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen, Abweichende Bauweise (§ 3 und 4 der Festsetzungen)

Innerhalb der Sondergebiete wird jeweils die Höhe der Gebäude (Gesamthöhe, Trauf- bzw. Firsthöhe) begrenzt. Im SO4 wird die zulässige Frontlänge je Gebäude auf max. 7 m begrenzt.

Stellplätze (§ 6 der Festsetzungen)

Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze („St/St*“) zulässig. Innerhalb der Stellplätze „St*“ sind Befestigungen nur für die Anlage der Zufahrten der Stellplätze zulässig. Der Abflussbeiwert darf 0,5 nicht überschreiten.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone „Wald“) Fläche für Wald (§ 7 der Festsetzungen)

Innerhalb der festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig (Waldrandabstand 20 m).

Bei dem betroffenen Waldbestand handelt es sich um einen schmalen Waldstreifen/ Waldrand bestehen aus überwiegend Birke, tlw. auch Fichte östlich eines Grabens. Der Unterwuchs ist tlw. gärtnerisch gestaltet mit Ziergehölzen. Bestandshöhe ca. 15 – 20 m. Hervorzuheben ist als markante Großbaum eine einzelne, große Eiche. Diese ist als Altbaum separat zum Erhalt festgesetzt.



Abb. 15: Waldrand östlich des Grabens (unter rechts mit alter Eiche)

Ableitung des Oberflächenwassers (§ 8 der Festsetzungen)

Das im SO1- bis SO4-Gebiet anfallende abflusswirksame Oberflächenwasser ist auf den Grundstücksflächen durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen zurückzuhalten und

zur Versickerung zu bringen. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das anfallende Oberflächenwasser derart zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende der bisher unbebauten Grundstückflächen an die nächste Vorflut abgegeben wird. Dabei sind die bereits abflusswirksamen befestigten Grundstücksflächen nicht mitzurechnen. Die Abfluss-Spende beträgt 5 l/s und ha bei einem 10-jährlichen Regenereignis.

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (§ 9 der Festsetzungen)

Auf der im Bebauungsplan als private Grünfläche (P) mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzte Fläche im Süden ist die vorhandene Grünfläche, in Verbindung mit Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen, zu erhalten. Durch die Einbeziehung der Grünfläche ergibt sich ein auch wirkungsvoller Abstandsbereich zwischen möglichen Bebauungen und Wald-, Gehölzbeständen (s. auch Kap. 5.3).

Maßnahmen für den Artenschutz - CEF-Maßnahmen (§ 10 der Festsetzungen)

Anbringung von Fledermauskästen, s. Kap. 4.3

Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 11 (3) der Festsetzungen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Innerhalb der im Sondergebiet festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen standortgerechten, im Naturraum heimischen Bäume und Sträucher zu pflegen, zu erhalten sowie durch Pflanzungen entsprechend Kap. 5.4 zu ergänzen und bei Abgang durch Pflanzungen standortgerechter, im Naturraum heimischer Bäume und Sträucher gleichartig zu ersetzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Artenliste Tab. 3. Innerhalb der mit (*) gekennzeichneten Fläche gelten die Festsetzungen entsprechend auch für vorhandene Ziergehölze und es ist auch die Pflanzung von Ziergehölzen als Ersatz oder Ergänzung entsprechend dem Bestand und der bisherigen Verwendung im Plangebiet zulässig. Hinsichtlich der Pflanzqualität gelten die nachfolgenden Ausführungen.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 11 (4) der Festsetzungen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Erhalt von Gehölzbeständen im Süden, Osten und Westen des Plangebietes. Dadurch bleibt in Verbindung mit den umgebenden Gehölzen die gliedernde und einbindende Funktion dieser Strukturen zur angrenzenden Landschaft weitestgehend erhalten. Ferner bleiben dadurch auch wichtige Habitatstrukturen für Vögel und Fledermäuse sowie andere Arten erhalten. Innerhalb der festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Laubbäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Pflanzungen standortgerechter, im Naturraum heimischer Sträucher und Bäume zu ersetzen. Die zu pflanzenden baumartigen Laubgehölze sind als Heister, mind. 1 x verpflanzt, 150 – 200 cm hoch und die Sträucher, mind. 1x verpflanzt, 60 – 100 cm hoch zu pflanzen. Zu ersetzende Hochstämme sind entsprechend als Hochstamm zu pflanzen (3x verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm). Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste (siehe Tab. 3). Bei zum Erhalt festgesetzten Schnitt-/Zierhecken sind Ersatzpflanzungen entsprechend dem Bestand mit Zier-/Heckenpflanzen zulässig. Bei Neupflanzung sind heimische Laubgehölze zu verwenden.

DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Die FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1 und 2 (2015/2010) sollten berücksichtigt werden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18916 fachgerecht zu pflanzen und zu verankern.

Erhalt von Einzelbäumen (§ 11 (5) der Festsetzungen, gem. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) Analog zu den zu erhaltenden Gehölzen werden hierdurch die einbindende und gliedernde Funktion dieser Strukturen und ebenfalls wichtige Habitatstrukturen für die Fauna innerhalb des Plangebietes erhalten (insgesamt 11 Bäume, v. a. Eichen). Die als zu erhaltener Einzelbaum festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige bzw. standortheimische zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm bzw. Alleebaum mit einem Stammumfang von mind. 14 cm (H 14/16, 3xv, mB) zu pflanzen. Die Artenauswahl richtet sich nach der Artenliste Tabelle 3.

DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Die FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1 und 2 (2015/2010) sollten berücksichtigt werden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18916 fachgerecht zu pflanzen und zu verankern.

Tabelle 3: Artenliste für standortheimische und -gerechte Laubbäume/Gehölze

Großkronige Laubbäume		Sträucher	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
Mittel- bis kleinkronige Laubbäume		<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Betula pendula</i>	Birke	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel		
<i>Pyrus pyrastrer</i>	Wild-Birne		
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel		

Im Sinne des Klimawandels trockenolerante Gehölze sind fettgedruckt (Klima-Arten-Matrix/ KLAM-Stadt und Landschaft, Roloff, 2010, Urbane Baumartenwahl im Klimawandel, BdB 2008, Klimawandel und Gehölze).

Die Artenauswahl nach Tabelle 3 kann durch weitere, standortgerechte und -heimische Laubgehölzarten ergänzt werden. Für Zier-/Schnithecken sind Gehölze entsprechend dem Bestand bzw. bei Neupflanzung heimische Arten wie Liguster, Hainbuche oder Weißdorn zu verwenden. Für Stellplätze ist auch die Verwendung der Silberlinde (*Tilia tomentosa*, auch trockenolerant) als Baum möglich.

Regelungen für den Artenschutz, s. Kap. 4.3. und Hinweis Nr. 2 der textlichen Festsetzungen

Die Baufeldfreiräumung in Verbindung mit Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte/ -rodungen ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig (außerhalb der Brut- und Vegetationszeit, gesetzliche Regelungen

des §39 BNatSchG). Für das gehölzfreie Offenland im Plangebiet (z. B. Scherrasen, Intensivgrünland/ Weidefläche) ist die Baufeldfreiräumung nicht im Zeitraum von 01. März bis 31. Juli vorzunehmen (außerhalb der Brutzeit von Arten der Offenland/ Saumstrukturen). Eine Baufeldfreiräumung ist hier daher ergänzend auch vom 01. August bis 30. September zulässig.

Soweit das Vorkommen von Brutn durch eine fachlich qualifizierte Person (Ornithologe) vor Baubeginn auszuschließen ist, ist jeweils auch ein abweichender Baubeginn möglich. Ein abweichender Baubeginn ist dabei im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Im Baufeld vorhandene und zu fällende Bäume sind vor Baubeginn/Baumfällung auf Baumhöhlen zu kontrollieren. Ggf. vorgefundenen Baumhöhlen sind vor der Winterruhe der Fledermäuse (ab September bis Oktober) mit geeigneten Mitteln bis zur Fällung der Bäume zu verschließen, ggf. so, dass vorhandenen Tiere aus- aber nicht wieder einfliegen können (Folie oder Stoff im Reusenprinzip anbringen). Die Ergebnisse sind durch eine fachlich qualifizierte Person (Fachperson für Fledermäuse) zu dokumentieren. Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume der Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zur Prüfung vorzulegen. Das Fällen von Höhlenbäume ist nur zulässig, wenn die Höhlenbewohner ausgeflogen sind/ eine Nutzung der Höhle auszuschließen ist, Die Fällung eines wider Erwarten durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Ein Abriss von Gebäuden soll nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse vom 01. November bis 31. März erfolgen. Ein abweichender Zeitraum ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Vor Veränderung oder Beseitigung (Gebäudeabriss) baulicher Anlagen ist zudem eine örtliche Überprüfung durch eine fachlich qualifizierte Person (Fachperson für Fledermäuse) auf mögliche Fledermausvorkommen und Quartiersfunktionen durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Der Bericht ist vor dem Beginn baulicher Maßnahmen der Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zur Prüfung vorzulegen.

Sollten sich Funde von genutzten Quartierplätzen ergeben, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis abzustimmen.

Durch Umsetzung von entsprechenden Maßnahmen zur artenschutzrechtlichen Konfliktvermeidung kann ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Maßnahmen zum Bodenschutz, Behandlung des Oberbodens, s. Hinweis Nr. 3 der textlichen Festsetzungen

Oberboden ist, sofern für die Realisierung von Bauvorhaben erforderlich, vor Baubeginn abzuschließen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Mit Oberboden ist schonend umzugehen. Er ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu bewahren (s. § 202 BauGB). Der Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten auf geeigneten Flächen wieder einzubringen (Wiederandeckung).

Im Rahmen der Bautätigkeiten sind einschlägige DIN-Normen und §12 der BBodSchV zu beachten und aktiv anzuwenden. (DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 18300 Erdarbeiten).

Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z.B. Grünflächen, Freiflächen) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen geschützt werden (z.B. Überfahrungsverbotzonen, ggf. Baggermatten etc.). Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639 und 18915). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

Die Böden im Plangebiet weisen nur eine geringe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit auf (siehe entsprechende Auswertungskarte auf dem Kartenserver unter <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>). Dennoch sollen Verdichtungen und Strukturschäden vermieden werden. Der Geobericht 28 des LBEG kann hier als Leitfaden dienen.

Archäologischer Denkmalschutz s. Hinweis Nr. 4 der textlichen Festsetzungen

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Heidekreis unverzüglich gemeldet werden.

Eine nachteilige Auswirkung bzw. erhebliche Beeinträchtigung ggf. auftretender ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde oder geringer Spuren wird entsprechend vermieden.

Lage im Trinkwasserschutzgebiet s. Hinweis Nr. 8 der textlichen Festsetzungen

Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet 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:

- Einschränkungen beim 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 Richtlinie 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.

5.2 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, d. h. Alternativen bestehen aufgrund der bereits vorhandenen und zulässigen Nutzungen am Standort nicht. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit bereits als Teil des Freizeit-, Gastronomie- und Beherbergungsbetriebes „Eggershof“ genutzt. Die bisherigen Grünlandflächen im Norden als Erweiterung grenzen unmittelbar an und stellen eine sich aus der Situation ergebende sinnvolle Arrondierung des Geländes dar, die von Norden her eine (zusätzliche) Erschließung ermöglicht.

5.3 Maßnahmen zum Ausgleich im Plangebiet

Aufgrund der erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Möglichkeiten zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Für die Entscheidung des Umfangs des Ausgleichs im Plangebiet ist zwischen den Zielen des Flächensparens und der baulichen Verdichtung auf der einen Seite und der des Ausgleichs am Ort des Eingriffs und dem Verbrauch forst-/landwirtschaftlicher Flächen auf der anderen Seite abzuwägen.

Innerhalb des Plangebiets sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (§ 7 der Festsetzungen)

Die im Bebauungsplan als private Grünfläche (P) mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzte Fläche ist außerhalb der mit Gehölzen bestandenen Flächen als artenreicher Extensivrasen zu entwickeln. Extensive, bedarfsgerechte Pflege mit 3 bis max. 5x Mahd im Jahr, erster Schnitt ab Mai. Mahdhöhe mind. 5 cm. Die Entwicklung erfolgt aus dem Scherrasenbestand heraus durch reduziertes Mahdregime. Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, keine mineralische Stickstoffdüngung.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 10 (1) der Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Tlw. sind hier bereits vorhandene Gehölze auch zu erhalten und durch eine Pflanzung zu ergänzen bzw. in diese zu integrieren (s. Kap. 5.1).

Bei den Pflanzungen handelt es sich

- 1.) um gliedernde, 3 m breite Pflanzstreifen im Norden im Bereich künftiger Stellplätze und
- 2.) um die Ergänzung eines vorhandenen Ziergebüsches an der östlichen Plangebietsgrenze am Rand der Stellplätze.

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach **Nr. 1.)** sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind als frei-

wachsende, lockere Strauchpflanzungen aus Laubgehölzen zu erstellen (mit mind. 1 x verpflanzten Sträuchern mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm). In Abständen von ca. 15 – 20 m sind in die Pflanzungen jeweils Laubbäume (Pflanzung als Alleebaum mit einem Stammumfang von mind. 14 cm, 3xv, mB) zu integrieren. Die Sträucher der freiwachsenden Strauchpflanzung sind 2-reihig zueinander versetzt, mit einem Abstand von 1 - 1,50 m zueinander und in Gruppen von 3 bis 5 Stück pro Art zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste Tab. 1. Neben den genannten Arten, kann hier auch *Tilia tomentosa* (Silberlinde) im Bereich von Stellplätzen/Parkplätzen verwendet werden. Die Artenauswahl kann durch weitere, standortgerechte und heimische Laubgehölzarten ergänzt werden. Nicht bepflanzte Flächen sind mit standortangepassten Gräsern und Kräutern anzusäen, um eine wiesenartige Extensivrasenfläche zu entwickeln (Kräuteranteil mind. 50 %, Verwendung von zertifiziertem Regiosaatgut bzw. RSM-Regio, Ursprungsgebiet UG 1). Extensive, bedarfsgerechte Pflege mit 3 bis max. 5x Mahd im Jahr, erster Schnitt ab Mai. Alternativ zum freiwachsenden Gehölz ist auch die Pflanzung und Entwicklung von Schnitthecken (Verwendung von 2 x verpflanzte Heckenpflanzen mit Höhen zwischen 100 bis 125 cm und ausschließlich von heimischen Laubgehölzen) in Verbindung mit Alleebäumen zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind insgesamt max. 2 Unterbrechungen für Durchfahrten mit einer Breite von jeweils max. 3 m zulässig. Eine Zusammenlegung der Durchfahrten (Gesamtbreite max. 6 m) ist zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach **Nr. 2.)** gelten die Festsetzungen entsprechend auch für vorhandene Ziergehölze und es ist auch die Pflanzung von Ziergehölzen als Ersatz oder Ergänzung entsprechend dem Bestand und der bisherigen Verwendung im Plangebiet zulässig.

Die FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1 und 2 (2015/2010) sollten berücksichtigt werden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18916 fachgerecht zu pflanzen und zu verankern.

Anpflanzung von Bäumen (§ 10 (5) der Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je angefangene 10 Stellplätze ist zwischen den bzw. angrenzend an die Stellplätze als gliederndes Element ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm (H 14/16, 3xv, mB) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Für die im Bereich der Stellplätze anzupflanzenden Einzelbäume ist ein ausreichender Pflanzbereich (Baumscheibe) mit mindestens 6 m² zu berücksichtigen. Die Artenauswahl richtet sich nach der Artenliste Tab. 3. Ausgehend von insgesamt ca. 204 Stellplätzen sind danach 21 Bäume zu pflanzen, wobei hier im Bereich der vorhandenen Parkplätze schon Bäume vorhanden sind.

Die FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1 und 2 (2015/2010) sollten berücksichtigt werden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18916 fachgerecht zu pflanzen und zu verankern.

Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen auf den jeweiligen Flächen auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb einer Vegetationsperiode nach Baubeginn fertig zu stellen. DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Die oben genannten Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen auf den jeweiligen Flächen auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach jeweiligem Baubeginn fertigzustellen.

Die o. g. Kompensations-/Ausgleichsmaßnahmen zielen hierbei auf die (Teil-)Kompensation des Verlustes von Biotopstrukturen sowie die landschaftsgerechte Wiederherstellung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes ab.

Wie in Kapitel 5.4 noch erläutert wird, ist eine gesonderte Berücksichtigung in der Kompensation über die Betroffenheit der Biotoptypen und des Landschaftsbildes hinaus nur erforderlich, sofern Funktionen besonderer Schutzwürdigkeit erheblich beeinträchtigt werden.

Bilanztechnisch ist die Gestaltung der verbleibenden unversiegelten Flächen in der nachfolgenden Tabelle 4 enthalten.

5.4 Eingriffsbilanz / Ermittlung des Kompensationsbedarfs und externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffsbewertung und -bilanzierung wird auf der Grundlage der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* vom Niedersächsischen Städtetag (2013) durchgeführt. Das heißt, die flächenmäßige Erfassung des Eingriffs und die rechnerische Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs erfolgen auf der Grundlage der Biotoptypen.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Basis der vorliegenden Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Folgende Punkte sind dabei zu berücksichtigen

Bei Mischtypen wurde der Mittelwert der zuzuweisenden Werteinheit gebildet. Ausnahme ist BZE (HFS), da hier Haselnuss dominant war, daher wie für HFS 3 Werteinheiten. Berücksichtigt wurden auch außerhalb des Plangebietes liegende mögliche Zufahrten vom Norden (Betroffenheit UHM mit 60 m²).

Die sich aus der Planung ergebenden nicht versiegelten Grünflächen der Sondergebiete wurden als Mischtyp PSZ, PZA, d. h. Sport-/ Spiel-/ Freizeitfläche und sonstige Grünanlage berücksichtigt. Dabei wurde davon ausgegangen, dass die Flächen sich aus einer Durchmischung von Scherrasen und Gehölzbeständen (Ziergebüsche, Einzelbäume) und Freizeiteinrichtungen wie bisher auch darstellen werden. Es wurde hierfür pauschal ein gemittelter Wert von 1,5 angenommen, d. h., dass etwa der Hälfte der Fläche der Wert als Grünfläche ohne Altbaumbestand von 2 Werteinheiten zugewiesen werden kann.

Bereits vorhandene und bleibende Stellplätze wurden als Nebenanlagen i. V. mit der zulässigen Überschreitung der GRZ als Versiegelung berücksichtigt. Für die mit St* gekennzeichneten drei Teilflächen der Stellplätze, die als „Parkplatzreserve“ auf dem vorhandenen Grünland und Rasenflächen dienen (Wiesenparkplätze) wird aufgrund allenfalls geringer Versiegelung (Schotterrasen, Rasengittersteine für die Zuwegung) ein Wertfaktor von 1 entsprechend Scherrasen angesetzt. Dies wird separat in der Bilanz abgebildet.

Tabelle 4: Eingriffsbilanzierung

Planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage	Bio- topty- pennr./ Kürzel	Biotoptyp	Fläche [m ²]	Wert- faktor	Flächen- wert (WE)
Bestand					
	BRS/ BZN	Sukzessionsgebüsch/Ziergebüsch	315	2,50	788
	BRS/ UHN	Sukzessionsgebüsch, nitrophiler Staudensaum	7	3,00	21
	BRS (WPB)	Sukzessionsgebüsch, Birkenbestand	1.478	3,00	4.434
	BZE (HFS)	Ziergebüsch, einh. Arten; Hecke	185	3,00	555
	BZH	Zierhecke	305	2,00	610
	BZN	Ziergebüsch, nicht einh. Arten	709	2,00	1418
	BZN/ ER	Ziergebüsch, nicht einh. Arten, Rab.	135	1,50	203
	ER	Rabatte	265	1,00	265
	FGR	Nährstoffr. Graben	483	3,00	1.449
	GIT	Intensivgrünland	4.954	2,00	9.908
	GRA	Artenarmer Scherrasen	9.180	1,00	9.180
	GRA/ BZN	Artenarmer Scherrasen, Ziergebüsch	136	1,50	204
	GRA/OV P	Artenarmer Scherrasen, Schotterrasen, Park- platz	1.221	0,50	611
	HBA	Baumreihe, Allee	229	3,00	687
	HBE	Baumgruppe	123	3,00	369
	HBAj	Allee, jung	136	2,00	272
	HFB/FG R (HWB)	Baumhecke/ Graben (Wallh.)	62	4,00	248
	HPG/ UHN	standortg. Gehölzpflanzung, nitrophiler Stau- densaum	899	3,00	2.697
	ODL	Dorfgebiet	868	0,00	0
	OFS	Sport-/Freizeitanlage befest.	1.350	0,00	0
	OFZ/ ER	bef. Fläche sonst. Nutzung (tlw. Rabatte)	93	0,50	47
	ONH	sonst. Hist. Gebäude	30	0,00	0
	ONS	sonst. Gebäude im Außenbereich	1.228	0,00	0
	OVM	sonst. Platz	242	0,00	0
	OVP	Parkplatz	226	0,00	0
	OVS	Straße	328	0,00	0
	OVW	Weg	1.200	0,00	0
	OVW/ OVP	Weg/Parkplatz	129	0,00	0
	OVW/G RA	Weg, Rasenweg	117	0,50	59
	PHZ	Ziergarten	916	1,00	916
	PSZ	Sport-/Spiel-/Freizeitanlage	1.085	1,00	1.085
	SXG	Stillgewässer in Grünanlage	611	2,00	1.222
	WXH 2	Laubforst, heimisch	665	4,00	2.660
	BE	Einzelstrauch/ Zierstrauch	5	2,00	10
	UHM	halbr. Gras-/ Staudenflur (Zuwegungen)	60	3,00	180
	HBE	Einzelbäume bis 5 m (30*10qm)	300	2,00	600
	HBE	Einzelbäume >5 m(5*50 qm)	250	3,00	750
	HBE	Einzelbäume > 10 m(10*115qm)	1.150	4,00	4.600
	HBE	Einzelbäume, Nadel. > 5 m (2*40 qm)	80	3,00	160
Summe Bestand			29.915		46.048

Planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage	Bio- topty- pennr./ Kürzel	Biototyp	Fläche [m ²]	Wert- faktor	Flächen- wert (WE)
Planung					
Grünfläche 3.193 m ² , darin Erhalt Gehölze (2.230 m ²), Bau- verbot 1.937 m ²		GRE, Extensivrasen	963	2,00	1.926
		BRS (WPB), Sukzessionsgebüsch, Erhalt	1.048	3,00	3.144
		BZE (HFS), Ziergebüsch/ Hecke, Erhalt	185	3,00	555
		BZN, Ziergebüsch Erhalt	5	2,00	10
		HPG/UHN, Gehölzpflanzung, Erhalt	899	3,00	2.697
		BRS/ BZN, Sukzessions-/ Ziergebüsch, Erhalt	93	2,00	233
Wald, 665 m ²		WXH 2	665	4,00	2.660
Wasserfläche 1.126 m ²		FGR Graben	483	3,00	1.449
		FGR/BZN Ufergehölz	32	2,00	64
		SXG, Stillgewässer in Grünanlage	611	2,00	1.222
Verkehrsfläche 919 m ² , darin		OVS, Straße, versiegelt	300	0,00	0
		OVP, Parkplatz, versiegelt	195	0,00	0
		OVW/GRA, Scherrasen, Grasweg, teilversiegelt	117	0,50	59
		GRA, Scherrasen	171	1,00	171
		GRA/ BZN, Scherrasen, Ziergebüsch	136	2,00	272
SO 1 "Beherber- gung und Gastro- nomie", darin Geh-/Fahr-/ Lei- tungsrecht (1.100 m ²) sowie Lei- tungsrecht (143 m ²)		X (ON/ OD), versiegelt	4.564	0,00	0
Stellplätze (St*) <i>mit Zuwegungen (1x5x4m, 1x10x4m)</i>		GRA, GRA/OVW, Scherrasen, Schotterrasen (Wiesenparkplatz)	5.544	1,00	5.544
		OVW, Weg, versiegelt	60	0,00	0
SO 1 Grünfläche		PSZ, PZA (GRA, HP/ BZ, HE), Grünanlage	9.616	1,50	14.425
darin Erhalt Ge- hölz (469 m ²)		BZH, Zierhecke	62	2,00	124
		HBA, Allee	229	3,00	687
		HFB/FGR (HWB), Baumhecke mit Graben	62	4,00	248
		BRS/BZN, Suzzessionsl-/ Ziergebüsch	116	2,00	232
darin Anpflan- zung/ Erhalt Ge- hölz		HPG, Gehölzpflanzung	168	3,00	504
		BZN, Ziergebüsch	233	2,00	466
darin Anpflan- zung Gehölz		HPG, Gehölzpflanzung	162	3,00	486
SO 2 "Beherber- gung und Gastro- nomie", darin Geh-/Fahr-/ Lei- tungsrecht (58 m ²)		X (ON/ OD), versiegelt	1.967	0,00	0
SO 2 Grünfläche		PSZ, PZA (GRA;HP/ BZ, HE), Grünanlage	492	1,5	738
SO 3 "Beherber- gung und Gastro- nomie"		X (ON/ OD), versiegelt	1.543	0,00	0
SO 3 Grünfläche		PSZ, PZA (GRA;HP/ BZ, HE), Grünanlage	1.028	1,5	1.543

Planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage	Bio- topty- pennr./ Kürzel	Biotoptyp	Fläche [m ²]	Wert- faktor	Flächen- wert (WE)
SO4 "Beherber- gung und Gastro- nomie"		X (ON/ OD), versiegelt	1.131	0	0
SO4 "Grünfläche		PSZ, PZA (GRA;HP/ BZ, HE), Grünanlage	1.954	1,5	2.931
darin Erhalt Ge- hölz (685 m ²)		BRS (WPB), Erhalt	374	3,00	1.122
		BZN, Ziergebüsch, Erhalt	205	2,00	410
		BRS/ BZN, Sukzessions-/ Ziergebüsch, Erhalt	106	2,00	212
Einzelbäume (21*10 qm)		HBE, Einzelbäume Neupflanzung Stellplätze	210	2,00	420
Einzelbäume 5 m (1*10 qm)		HBE, Einzelbäume 5 m Durchm.	10	2,00	20
Einzelbäume >5 m (1*50 qm)		HBE, Einzelbäume > 5 m Durchm.	100	3,00	300
Einzelbäume >5 m (1*50 qm)		HBE, Einzelbäume > 5 m Durchm., i. V. mit dem Graben/ Wasserfläche	100	3,00	300
Einzelbäume > 10 m(9*115qm)		HBE, Einzelbäume > 10m Durchm.	1.035	4,00	4.140
Summe Planung			29.915		39.285
Flächenwert Bestand					46.048
Flächenwert Planung					39.285
Differenz Planung - Bestand					-6.763

kursiv: zusätzlich zum Flächenbiotop berücksichtigte Bäume, Zuwegungen von außerhalb (UHM) im Norden separat berücksichtigt.

Als Ergebnis ist zusammenfassend festzustellen, dass die Beeinträchtigungen in Folge des Eingriffs nicht ausgeglichen sind. Es besteht ein Wertverlust von **-6.763 Werteinheiten**. Dieser Verlust ist extern zu kompensieren. Die externe Kompensation kann und soll im Umfeld erfolgen und wird noch festgelegt. Angedacht ist derzeit die Anlage einer Streuobstwiese und von Eichenmischwald/ Waldrand auf Intensivgrünland.

In Bezug auf Boden besteht keine besondere Schutzwürdigkeit. Es ist Boden allgemeiner Bedeutung betroffen, so dass sich kein weiterer Bilanz-/Kompensationsbedarf über den bereits in Verbindung mit Biotoptypen ermittelten hinaus ergibt. Die geringfügige Neuversiegelung wird somit im Zusammenhang mit den geplanten externen Ersatzmaßnahmen/ Ersatzaufforstungen mitkompensiert.

Es ist hierbei darauf hinzuweisen, dass nach der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* vom Niedersächsischen Städtetag (2013) für Boden nur dann eine separate Kompensation erforderlich ist, sofern eine besondere Schutzwürdigkeit aufgrund besonderer Funktionen (z. B. seltene Böden) gegeben ist. Hier weicht die Methodik von der des NLWKN ab, berücksichtigt im Gegenzug aber in der Bilanz auch alle Biotoptypen.

Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich Fauna

Die interne und externe Kompensationsfläche dient auch der Kompensation der Betroffenheit faunistische Lebensräume allgemeiner Bedeutung. Für diese besteht kein besonderer Schutzbedarf, so dass sich auch hier kein weiterer Bilanz-/Kompensationsbedarf über den bereits in Verbindung mit Biotoptypen ermittelten hinaus ergibt.

Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich für das Landschaftsbild

Der Planungsraum ist im Wesentlichen von einer bestehenden m gastronomischen und Freizeitnutzung mit angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen Grünland und Wald geprägt.

Durch die Festsetzungen der Bestandseingrünung und zum Erhalt von Gehölzen (Einfügen in die Umgebung gem. § 34 BauGB Abs. 3a) wird weiterhin eine gute Integration in die Landschaft erreicht.

In der Gesamtbewertung entsteht unter Berücksichtigung aller einbindenden Maßnahmen somit eine als Ausgleich anzusehende landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes.

5.4.1 Ermittlung des Ausgleichs- oder Ersatzbedarfs für Waldverluste (Ersatzaufforstung gemäß Waldgesetz)

Durch die Festsetzungen im Geltungsbereich sind Gehölzbestände betroffen, die gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (2021) nicht als Wald angesprochen wurden.

Es handelt sich hierbei um einen schmalen, lichten Gehölzstreifen, der als Biotoptyp Sukzessionsgebüsch/ Birkenbestand erfasst wurde (BRS(WPB) als Hinweis auf die Birken). Beidseitig schließen Siedlungsfläche (Grünflächen, landwirtschaftliche Nutzung mit Ruderalgebüsch) an. Vorgelagert ist eine Ziergebüsch als „Waldrand“ vorhanden. Der lineare Bestand ist insgesamt ca. 1.478 m² groß und 10 – 15 m breit (s. auch Abb. 9).

Aus der Bilanz heraus ergibt sich dabei nur ein geringfügiger Verlust am Rand von ca. 56 m². Es wird daher nicht von dem Erfordernis einer Ersatzaufforstung nach NWaldLG ausgegangen.

Eine Kompensation erfolgt im Zuge der Eingriffsregelung.

5.4.2 Externer Ausgleich (Bilanz)

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes soll auf Grundstücken des Vorhabenträgers die externe Kompensation auf Intensivgrünland erfolgen. Vorgesehen ist die Entwicklung von Streuobstwiese und die Extensivierung der Grünlandnutzung.

Genauere Ausführungen hierzu erfolgen noch im weiteren Verfahren.

Tabelle 5: Bilanz der Ausgleichsmaßnahme (wird noch ergänzt)
 Berechnung gemäß Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013).

Fläche	Bestand		Planung		Fläche [m ²]	Wertbestand	Wertplanung	Differenz
	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotoptyp	Wertfaktor				
Summe								
Wertgewinn externe Kompensation								

Differenz Planung - Bestand	
Differenz Planung – externe Kompensation	

Entsprechend Tabelle 5 ergibt sich hierbei ein xxx Bilanz, d. h. der Eingriff ist durch xxx **kom-pensiert**.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Analysemethoden und Schwierigkeiten bei der Erhebung

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erstellte Ausgleichsbilanzierung orientiert sich an der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013). Besondere Schwierigkeiten sind bei der Erstellung des Umweltberichts nicht aufgetreten.

6.2 Hinweise zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen / Monitoring

Zielsetzung des Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen von Plänen frühzeitig zu erkennen und ggf. Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Zielsetzung des Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen von Plänen frühzeitig zu erkennen und ggf. Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§4c BauGB). Der Stadt Soltau obliegt hierbei die Überwachung (Monitoring) der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten können.

Durch das Vorhaben verbleiben zunächst erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Diese werden entweder vermieden oder vollständig kompensiert (ausgeglichen).

Voraussetzung hierfür ist die Umsetzung der umwelt- und naturschutzfachlichen Anforderungen im Rahmen der Festsetzungen des B-Planes, d. h. zunächst der Vermeidungsmaßnahmen gemäß Kap. 4.3 und 5.1:

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl
- Ableitung/Rückhaltung von Oberflächenwasser,
- Maßnahmen für den Artenschutz, CEF-Maßnahmen (u. a. Fledermauskästen),
- Maßnahmen für den Artenschutz, Baufeldräumung,
- Maßnahmen zum Bodenschutz, archäologischen Denkmalsschutz.

Die Stadt Soltau trägt durch eine Kontrolle während der Baumaßnahmen Rechnung dafür, dass die entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen und Festsetzungen des B-Planes eingehalten werden. Dies gilt insbesondere für die Festsetzungen der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen. Hier sind die entsprechenden Umsetzungsfristen einzuhalten.

Neben den angesprochenen Vermeidungsmaßnahmen sind zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen weitere Maßnahmen vorgesehen. Die Umsetzung der externen Kompensation erfolgt durch den Vorhabensträger. Nähere Ausführungen werden noch ergänzt.

Zusammenfassend werden keine erheblichen Umweltauswirkungen gesehen, die ein besonderes Überwachungsverfahren erfordern.

6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der B-Plan Nr. 1 bereitet die Absicherung und Weiterentwicklung eines Gastronomie- und Beherbergungsbetriebes vor. Vor dem Hintergrund, dass diese Nutzung überwiegend bereits bestehen, sind die Festsetzungen mit verhältnismäßig geringen Konflikten verbunden. Zerschneidungseffekte und Umweltbeeinträchtigungen treten lediglich in geringem Umfang auf, so dass der Standort insgesamt als günstig anzusehen ist.

Die bauliche Entwicklung ist auf einer Fläche vorgesehen, die sich aufgrund der vorhandenen Nutzung aufdrängt und bereits über die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau berücksichtigt wurde. Es werden auch nur die Flächen für die bauliche Entwicklung beansprucht, die erforderlich sind.

Zudem sind Vorgaben zur Baufeldräumung und Flächen zum Erhalt festgesetzt. Dennoch verbleiben unvermeidbare Beeinträchtigungen, die einer externen Kompensation bedürfen.

Im Einzelnen ist für die Schutzgüter anzuführen:

- **Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit: inklusive Wechselwirkungen z. B. bezüglich der Erholungseignung von Landschaft oder der Einwirkungen von Schadstoffen:** Es werden (entsprechende Maßnahmen unterstellt) sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt: Auswirkungen auf Artenvorkommen (insbesondere geschützter Arten) und ihrer genetischen Vielfalt sowie auf Lebensräume (Habitate):** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden oder extern ausgeglichen.
- **Fläche, Boden: Inanspruchnahme von Fläche, Beeinträchtigung schutzwürdiger Böden:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen.
- **Wasser: Auswirkungen auf Oberflächen- und Grundwasser:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen.
- **Luft, Klima: Schadstoffemissionen, Mikroklima und lokales Klima, insbesondere Auswirkungen auf Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftbahnen, und globales Klima (Treibhausgasemissionen):** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Landschaft: Landschaftsbild, Erholungseignung der Landschaft:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden bzw. durch die Neugestaltung der Landschaft ausgeglichen.
- **Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Auswirkungen auf Denkmäler, historische Kulturlandschaften und historische Kulturlandschaftselemente und Inanspruchnahme von Ressourcen:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern und deren Umweltaspekten:** Die einzelnen Schutzgüter/ Naturgüter wurden hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen mit einander untersucht und diese bei Vermeidung und Ausgleich beachtet.

Das Kompensationsdefizit von rd. 7.200 Werteinheiten wird über externe Maßnahmen ausgeglichen (wird noch ergänzt).

Die Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird von der Stadt Soltau überprüft und gewährleistet.

Als Ergebnis ist zusammenfassend festzustellen, dass die Beeinträchtigungen in Folge des Eingriffs durch die vorgesehenen Maßnahmen in Verbindung mit der externen Maßnahme vollständig ausgeglichen werden.

7 Betroffenheit von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des § 19 BNatSchG

Gemäß § 19 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist ein Umweltschaden die Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen. Diese Regelung erfasst jeden Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume oder Arten hat (§ 19 Abs. 1 BNatSchG). Die Begriffe Arten und natürliche Lebensräume werden in § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG näher konkretisiert.

Keine Umweltschäden sind hierbei auch Beeinträchtigungen, die durch genehmigte Vorhaben bewirkt werden, wenn diese Beeinträchtigungen zuvor ermittelt wurden und bei der Zulassung dieser Vorhaben die Auswirkungen auf die Umwelt Gegenstand der behördlichen Prüfung waren.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes wurden die entsprechenden vorkommenden Arten artenschutzrechtlich berücksichtigt. Eine Beeinträchtigung von Arten und ihrer essenziellen Lebensraumbestandteile durch die Festsetzungen des B-Plans Nr. 88 „Kindertagesstätte Stockholmer Str.“ konnte in diesem Zusammenhang ausgeschlossen werden.

Lebensräume nach Anhang I der FFH-Richtlinie 92/43/EWG sind nicht vorhanden und betroffen. Ein Umweltschaden im Sinne des § 19 BNatSchG liegt somit nicht vor.

8 Quellenverzeichnis

Literatur, Gutachten

- Bezzel, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Aula-Verlag, Wiesbaden
- Breuer, W. (2015): Der Schutz des Bodens in der Eingriffsregelung, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2/2015, 35 Jg. Nr. 2 (2/15): 49-116.
- Brockmann, J. (2014): Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung gem. § 44 BNatSchG – Fledermäuse (Chiroptera) – Winterkontrolle und Potenzialanalyse „Eggershof bei Soltau“ (Bispingen, 26.03.2014) und Nachuntersuchung in 2021 (Begehungen und Potenzialanalyse der Avifauna, Amphibien und Fledermäuse).
- Brockmann, J.: (2021): Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Konzeptplan „Eggershof, Ellingen/Soltau“ (Bispingen, 22.03.2021)
- Bundesamt für Naturschutz / BfN (2011): Naturschutzfachliche Bewertung der Landschaften in Deutschland. Nach Gharadjedaghi et al. 2004: Verbreitung und Gefährdung schutzwürdiger Landschaften in Deutschland. In: Natur und Landschaft 79, 2. S. 71–81.
- Drachenfels, O. v. (2014): Hinweise zur Definition und Kartierung der Lebensraumtypen von Anh. I der FFH-Richtlinie in Niedersachsen auf der Grundlage des Interpretation Manuals der Europäischen Kommission (Version EUR 27 vom April 2007). Stand Februar 2014. – Niedersächsisches Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, 80 S.; Hannover. [unveröffentlicht]
- Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen – unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen Heft A/4. Hrsg.: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN). Hannover
- European Commission DG XI (2013): Interpretation Manual of European Union Habitats EUR 28. - 144 S.; Brüssel. FFH-Richtlinie –Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992 (ABl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU vom 13. Mai 2013 (ABl. EG Nr. L 158 S. 193).
- Flade, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschland: Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung – Eching: IHW-Verlag, 879 S.
- Fuchs, D., Hänel, K. Lipski, A., Reich, M., Finck, P., Riecken, U. (2010): Länderübergreifender Biotopverbund in Deutschland. Grundlagen und Fachkonzept. –Naturschutz und Biologische Vielfalt 96: 191 S. + Kartenteil; Bonn-Bad Godesberg.
- Garve, E. (2004): Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen, 5. Fassung, Stand 1.3.2004. –Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 24 (1): 1-76; Hannover.
- Gellermann, M. (2003): Artenschutz in der Fachplanung und der kommunalen Bauleitplanung, NuR 2003, 385 – 394
- Grüneberg, C. & H-G Bauer, H. Haupt, O. Hüppop, T. Ryslavý & P. Südbeck (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung, 30. November 2015. Berichte zum Vogelschutz 52: 19-67.
- Hermann, F., et al. (2013): Zeitlich und räumlich hochaufgelöste flächendifferenzierte Simulation des Landschaftswasserhaushalts in Niedersachsen mit dem Modell mGROWA.

- Krüger, T. & M. Nipkow (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel – 8. Fassung, Stand 2018. – Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 35(4): 183 – 255.
- Krüger, T. & K. Sandkühler (2021): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel – 9. Fassung, Stand Oktober 2021. – Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 41 (2) (2/22): 111-174.
- Kaiser, T., Zacharias, D. (2003): PNV-Karten für Niedersachsen auf Basis der BÜK 50 - Arbeitshilfe zur Erstellung aktueller Karten der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation anhand der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1:50.000. - Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 23 (1): 1-60; Hildesheim.
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) (2017): Digitale Bodenkundliche Karten (Datensätze BK50, OEKO, Sm, SSB50, ndsaepotklassen)
- LBEG - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2018a): NIBIS® – Kartenserver, Geozentrum Hannover: Altablagerungen in Niedersachsen, Daten durch Abfrage auf der Homepage: <http://LBEG.lbeg.de/cardomap3/>, Datenzugriff vom April 2021.
- LBEG - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2018b): NIBIS® – Kartenserver, Geozentrum Hannover: Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1 : 50 000, Daten durch Abfrage auf der Homepage: <http://LBEG.lbeg.de/cardomap3/>, Datenzugriff vom April 2021.
- LBEG - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2018c): NIBIS® – Kartenserver, Geozentrum Hannover: Geotope in Niedersachsen, Daten durch Abfrage auf der Homepage: <http://LBEG.lbeg.de/cardomap3/>, Datenzugriff vom April 2021.
- Landkreis Heidekreis (2013): Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Heidekreis, Hauptband. –Bearbeitung: ENGLERT, U., KAISER, T., 262 S. + Anhang + Karten; Soltau.
- Landkreis Heidekreis (Herausgeber) (2013b): Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Heidekreis, Materialband. –Bearbeitung: ENGLERT, U., KAISER, T., 96 S. + Anhang; Soltau.
- Landkreis Heidekreis (2015): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis Entwurf 2015
- LANUV (2017): Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen; Link:<http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/>
- Meynen, E., Schmidhüsen, J., et al. (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag).
- Mosimann et al. (1996): Klima und Luft in der Landschaftsplanung, Entwurf. - Gutachten im Auftrag des Niedersächs. Landesamtes für Ökologie, Hannover.
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Niedersächsischer Städtetag.
- Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz – NLWKN (2010): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten - Tabelle Teil A: Wirbeltiere, Pflanzen und Pilze; Stand 01.11.2008 (Korrigierte Fassung 01.01.2010)
- Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz – NLWKN (2011): Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz – Vollzugshinweise für Arten und Lebensraumtypen.
- Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz – NLWKN/Staatliche Vogelschutzwarte (Stand 2013): Avifaunistisch wertvolle Bereiche

für Brutvogel-Lebensräume - Stand: 2010, ergänzt 2013 (sowie 2006: ausgewählte Bereiche).

Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz – NLWKN (2021): Gesetzlich geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile in Niedersachsen. –Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 40 (3): 125-172; Hannover.

Repp, A. (2016): Umweltprüfverfahren und Flächenmanagement: Gegenwärtige Praxis und Optionen für das Schutzgut ‚Fläche‘ in der Strategischen Umweltprüfung, HafenCity Universität Hamburg, Dresdner Flächennutzungssymposium 2016

Sudbeck, P. et. al. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell

Gesetze, Richtlinien, Verordnungen

AVV Baulärm: Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen vom 19.08.1970 (Beilage zum BAnz Nr. 160 vom 1. September 1970)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BBodSchG: Bundesbodenschutzgesetz – vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist

BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundes-Naturschutzgesetz) - amtliche Fassung vom 29. Juli 2009 - Veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51, ausgegeben am 6. August 2009, S. 2542, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

DIN 18005: Schallschutz im Städtebau.

LROP-VO (Neubekanntmachung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen) vom 26. September 2017, Nds. GVBl. Nr. 20/2017

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739)

NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz) vom 19. Februar 2010 verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzrechts vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), mehrfach geändert; §§ 1a, 2a, 2b, 5, 13a und 25a eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2020 (GVBl. S. 451).

NDSchG (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz) vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 732)

- NROG (Niedersächsisches Raumordnungsgesetz) in der Fassung vom 6. Dezember 2017 (Nds. GVBl. 2017, 456), zuletzt geändert durch Artikel 4 Gesetzes vom 07.12.2021 (Nds. GVBl. S. 830).
- NWaldLG, (Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung Niedersachsen) vom 21. März 2002 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.05.2022 (Nds. GVBl. S. 315),
- RdErl. d. ML v. 5. 11. 2016: Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG.
- ROG, Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten. - ABI. EU Nr. L 20/7 vom 26.1.2010. Zuletzt geändert durch RL 2013/17/EU - ABI. Nr. L 158 vom:10.06.2013 S. 193– „Vogelschutzrichtlinie“
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - ABI. EG Nr. L 206/7 vom 22.7.92, zuletzt geändert durch Richtlinie RL 2013/17/EU - ABI. Nr. L 158 vom 10.06.2013 S. 193. – „FFH-Richtlinie“
- Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 16. April 2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten ABI. EU Nr. L 124 57. Jahrgang vom 25. April 2014
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- WRRL - RICHTLINIE 2000/60/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTES UND DES RATES vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik. Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften L 327/1 vom 22.12.2000.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Internet

WMS-Dienste im NIBIS® KARTENSERVER des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG):

- Bodenkundliche Karten = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=24>
- Geologische Karten = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=22>
- Hydrogeologische Karten = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=23>
- Ingenieurgeologische Karten = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=25>
- Karten der Altlasten in Niedersachsen = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=27>
- Geotop Karte = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=38>
- Klimaprojektionen = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=53>
- Karten der Grundwasserschutzberatung in Grundwasserkörpern = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=40>

Niedersächsisches Ministerium für Umwelt und Klimaschutz

- Hydrologie = http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/Hydro_wms/MapServer/WMServer?
- Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie = http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/HWRM_wms/MapServer/WMServer?
- Naturschutz = http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/Natur_wms/MapServer/WMServer?
- Luft und Lärm (GAV) = http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/GAV_wms/MapServer/WMServer?
- EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) = http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/WRRL_wms/MapServer/WMServer?

ArcGis Online, Grundkarten, Bilddaten, Quelle: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community, 2009, aktualisiert 2019

TopPlusOpen (TPO), © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2020, Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_01.10.2017.pdf

Topographische Kartenwerke des LGLN, Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg (WebatlasDE/NI, TK 25, M 1:25.000).

Topographische Kartenwerke des LGLN, Kartengrundlage ALKIS, M 1:1.000, (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) © 2021 LGLN, RD Lüneburg