Stadt Walsrode

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 124 „Sondergebiet - Forellenhof - Hotel, Freizeit und nicht störende landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung“ - Ortschaft Hünzingen

mit örtlicher Bauvorschrift

Abschrift

Inhaltsverzeichnis

1. PLANAUFSTELLUNG 5

2. PLANUNTERLAGE 5

3. GELTUNGSBEREICH 5

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG 6
4.1 Landesraumordnungsprogramm 6
4.2 Regionales Raumordnungsprogramm 6
4.3 Vorbereitende Bauleitplanung 8
4.4 Verbindliche Bauleitplanung 9

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION 9

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE 10

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES 10
7.1 Art der baulichen Nutzung 10
7.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen 11
7.3 Bauweise 11
7.4 Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen 11
7.5 Private Grünflächen 12
7.6 Pflanzenerhalt / Anpflanzung von Einzelbäumen 12
7.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 12
7.8 Straßenverkehrsflächen 12
7.9 Einfahrtbereich 13
7.10 Fläche für die Wasserwirtschaft (zugleich Löschwasserversorgung), besonders gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche 13
7.11 Örtliche Bauvorschrift 13
7.12 Flächenübersicht 13

8. STÄDTEBAULICHE BELANGE 14
8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege 14
8.2 Belange der Wasserwirtschaft 14
8.3 Belange der Forstwirtschaft 14
8.4 Immissionsschutz 15
8.5 Belange der Landwirtschaft 17
8.6 Ver- und Entsorgung 17
8.7 Belange der Wirtschaft 17
8.8 Belange des Verkehrs 17
8.9 Städtebauliche Belange / Denkmalschutz 17

9. NACHRICHTLICHE HINWEISE 18

10. UMWELTBERICHT 19
10.1 Einleitung 19
10.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans 19
10.1.2 Ziele des Umweltschutzes 21
10.1.2.1 Landschaftsrahmenplan 21
10.1.2.2 Landschaftsplan 22

10.1.3 Schutzgebiete und -objekte 23
10.1.4 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes 24
10.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 24
10.2.1 Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft 24
a) Menschen 25
b) Fläche 26
c) Pflanzen und Tiere 26
d) Boden 32
e) Wasser 33
f) Klima / Luft 34
g) Landschaftsbild 34
h) Biologische Vielfalt 36
i) Sonstige Sach- und Kulturgüter 36
j) Schutzgebiete- und -objekte 36
k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 36
10.2.2 Zusammenfassende Darstellung 36
10.2.3 Besonderer Artenschutz 37
10.2.4 Prognose der Umweltentwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung 38
10.2.4.1 Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen 38
10.2.4.2 Voraussichtliche Beeinträchtigungen 38
a) Menschen 38
b) Fläche 39
c) Pflanzen und Tiere 39
d) Boden 41
e) Wasser 42
f) Klima / Luft 42
g) Landschaftsbild 42
h) Biologische Vielfalt 43
i) Sonstige Sach- und Kulturgüter 43
j) Schutzgebiete und –objekte sowie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 43
10.2.4.3 Zusammenfassende Darstellung 43
10.2.5 Eingriffsbilanz 44
10.2.5.1 Rechtliche Grundlagen 45
10.2.5.2 Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung 46
10.2.5.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs 48
10.2.5.4 Kompensationsmaßnahmen 52
10.2.6 Beschreibung der Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j) 58
10.2.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 58
10.3 Zusätzliche Angaben 59
10.3.1 Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren 59
10.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen 59
10.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 60

10.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen.....60

Anhang I Biotoptypenkartierung (Instara GmbH, Bremen, 24.07.2019)
Anhang II Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Instara GmbH, Bremen, 26.07.2019)
Anhang III Lageplan der Bäume (Instara GmbH, Bremen, 26.07.2019)
Anhang IV Schallgutachten (T&H Ingenieure, Bremen, 19.08.2018)

1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode in seiner Sitzung am 25.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Sondergebiet - Forellenhof - für Touristen, Freizeit i. V. m. landwirtschaftlichen und ergänzenden gewerblichen Anlagen“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom Katasteramt Fallingbostel zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 5,2 ha große Geltungsbereich befindet sich in der Ortschaft Hünzingen (Dorf), die nördlich der Kernstadt Walsrode, an der Kreisstraße 130 gelegen ist.

Die Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung.

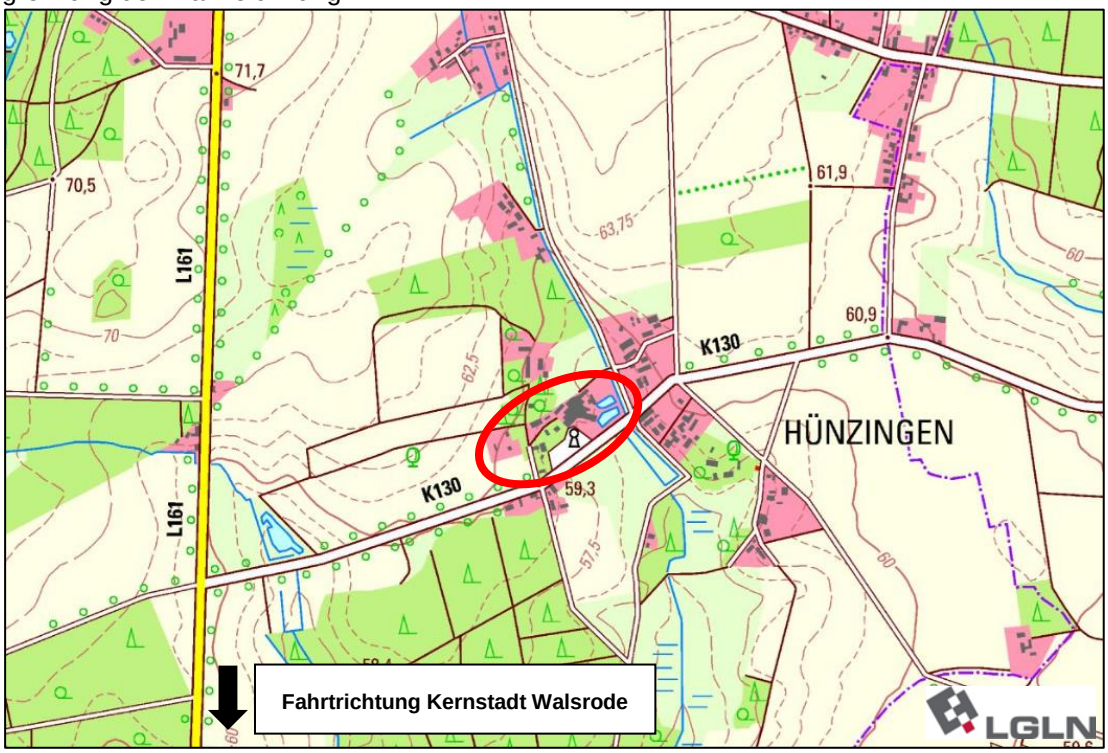

Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches (Quelle Kartengrundlage: LGLN, Katasteramt, Plan unmaßstäblich)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

4.1 Landesraumordnungsprogramm

Im Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP) von 2017 wird die Stadt Walsrode als *Mittelzentrum* an der Bundesautobahn (BAB) 27 dargestellt. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln. In den Mittelzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln (Ziel 2.2 03). Mittelzentren haben neben ihren mittelzentralen Versorgungsaufgaben zugleich die grundzentrale Versorgung zu leisten.

Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte als Wirtschafts-, Dienstleistungs-, Wohn- und Arbeitsstandort ist gemäß den Erläuterungen im LROP entsprechend ihres örtlichen, regionalen und überregionalen Versorgungsauftrages und ihrer Standortattraktivität für die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu erhalten und zu verbessern. Dies kann u. a. durch eine Steigerung der Standortattraktivität mit geeigneten städtebaulichen Planungen und Maßnahmen erreicht werden.

In Ziel 2.1 08 wird ausgeführt, dass touristische Einrichtungen und Großprojekte dazu beitragen sollen, die Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung zu verbessern, den Tourismus zu stärken und die traditionellen Formen des Fremdenverkehrs und des Städtetourismus zu ergänzen und zu beleben.

Mit der Sicherung und Weiterentwicklung eines vorhandenen Hotelbetriebes mit Tagungs-, Freizeit- und ergänzenden landwirtschaftlichen sowie gewerblichen Nutzungen durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes / Planung wird den landesplanerischen Vorgaben entsprochen.

4.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2000 für den Landkreis Soltau-Fallingbostel (seit 1. August 2011 umbenannt in „Heidekreis“) ist durch Zeitablauf seit September 2018 nicht mehr wirksam[1]. Aktuell befindet sich das Regionale Raumordnungsprogramm für den Heidekreis in der Neuaufstellung und liegt in der Entwurfsfassung 2015 vor. Die in dem Entwurf enthaltenen Ziele und Grundsätze werden entsprechend in der Planaufstellung berücksichtigt.

Die Stadt Walsrode nimmt die raumordnerische Funktion eines Mittelzentrums ein, womit sie zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs der Bevölkerung und seines Einzugsbereiches bereitzustellen hat. Des Weiteren ist Walsrode als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Tourismus“ festgelegt worden.

Zur besonderen Entwicklungsaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten wird im RROP 2015 Entwurf ausgeführt, dass an diesen Standorten Flächen für das Gewerbe und die Dienstleistungen bereitzustellen sind, die u. a. ein vielfältiges Angebot an Ausbildungs- und Arbeitsplätzen sicherstellen sollen. Da die vorliegende Planung dazu dient, den Standort eines etablierten Hotelbetriebes zukunftsfähig zu sichern und auch die weiteren vorhandenen gewerblichen Nutzungen berücksichtigt, wird der besonderen Entwicklungsaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten in hohem Maße Rechnung getragen.

Als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Tourismus“ soll die Stadt Walsrode ihre Erholungs- und Tourismusfunktion sichern. Dies wird im RROP 2015 Entwurf darin begründet, dass der Fremdenverkehr im Heidekreis eine hohe Bedeutung hat, der den drittgrößten Anteil an Tourismus im Land Niedersachsen darstellt. Die große Bedeutung als

---

1 (Quelle: http://www.ml.niedersachsen.de/themen/raumordnung_landesentwicklung/regionalplanung/regionalplanung-4973.html)

Naherholungs- und Tourismusgebiet soll im Heidekreis gesichert bzw. weiterentwickelt werden. Die mit der vorliegenden Planung vorgesehene Sicherung und Weiterentwicklung eines etablierten Hotelbetriebes trägt der raumordnerischen Aufgabe Walsrodes als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Tourismus“ vollumfänglich Rechnung.

Das Plangebiet selbst liegt innerhalb eines „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - aufgrund besonderer Funktionen“. Zu diesen führt die Begründung des RROP 2015 Entwurfs aus, dass als „Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft - aufgrund besonderer Funktionen“ Gebiete festgelegt werden, dessen Bewirtschaftungsformen eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, die Erholung und die Gestaltung und Erhaltung der ländlichen Räume haben. Die landwirtschaftliche Flächennutzung sowie Bewirtschaftung und Produkte können wichtige Elemente im Rahmen der regionalen Erholungs- und Tourismusfunktion darstellen. Gemäß den Ausführungen des RROP sollen alle bedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abgestimmt werden, dass die Vorbehaltsgebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Die vorliegende Planung beinhaltet die Flächen einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, die mittlerweile zu einem Hotel- und Tagungsbetrieb umgenutzt wurde. Der Geltungsbereich der Planung umfasst dabei lediglich die Flächen, die Bestandteil der Flurstücke der ehemaligen Hofstelle sind oder bereits durch den Hotelbetrieb genutzt werden. Da im Rahmen der Planung neben der Sicherung und Erweiterung des Hotelbetriebes auch die Zulässigkeit der weiterhin betriebenen landwirtschaftlichen Nutzungen (ausgenommen Intensivtierhaltung) berücksichtigt werden und keine der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch genommen werden, wird das Vorbehaltsgebiet nicht bzw. nur unwesentlich beeinflusst.

Den vorgenannten Zielen wird auch mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124, der eine Sicherung und Weiterentwicklung eines Hotelbetriebes in der Ortschaft Hünzingen zum Ziel hat, voll entsprochen.

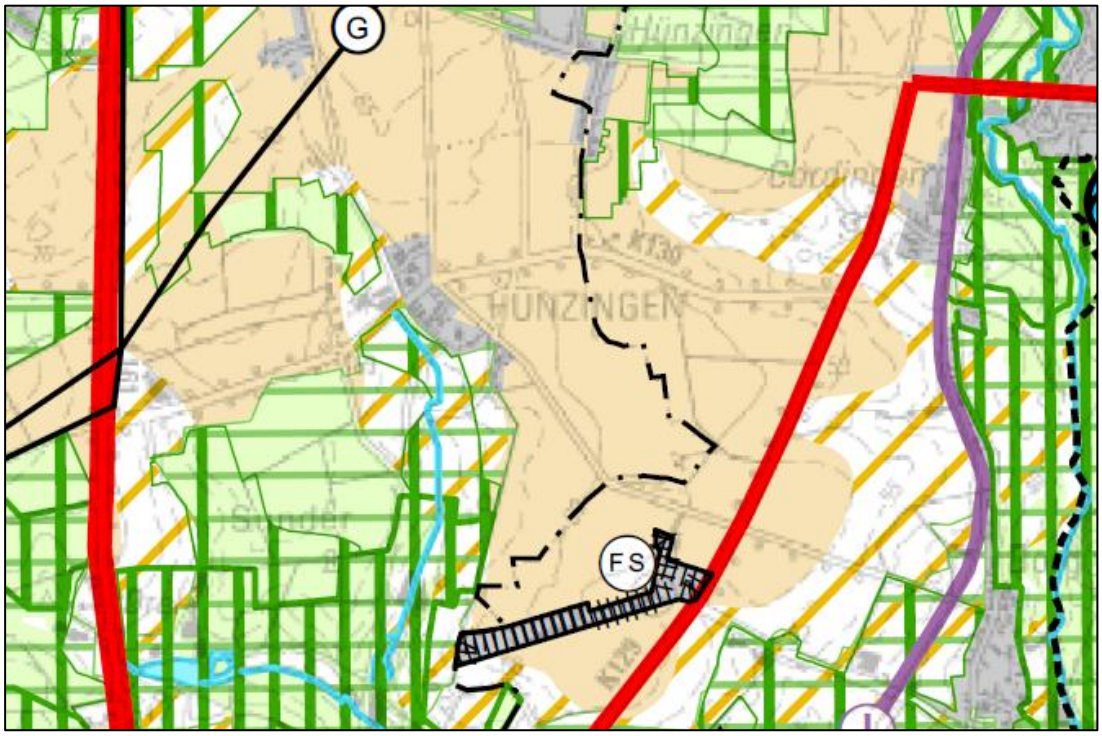

Abb. 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm – Entwurf 2015 (Quelle: Landkreis Heidekreis)

4.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode ist das Plangebiet überwiegend als *Fläche für die Landwirtschaft* sowie eine kleine Teilfläche als *Fläche für Wald* dargestellt. Die baulichen Anlagen sind von diesen Darstellungen ausgegrenzt, und sind ohne weitere Flächenzuordnung. Die ehemaligen Forellenteiche sind als *Flächen für die Wasserwirtschaft* ebenso gekennzeichnet, wie das an der Kreisstraße befindliche Denkmal.

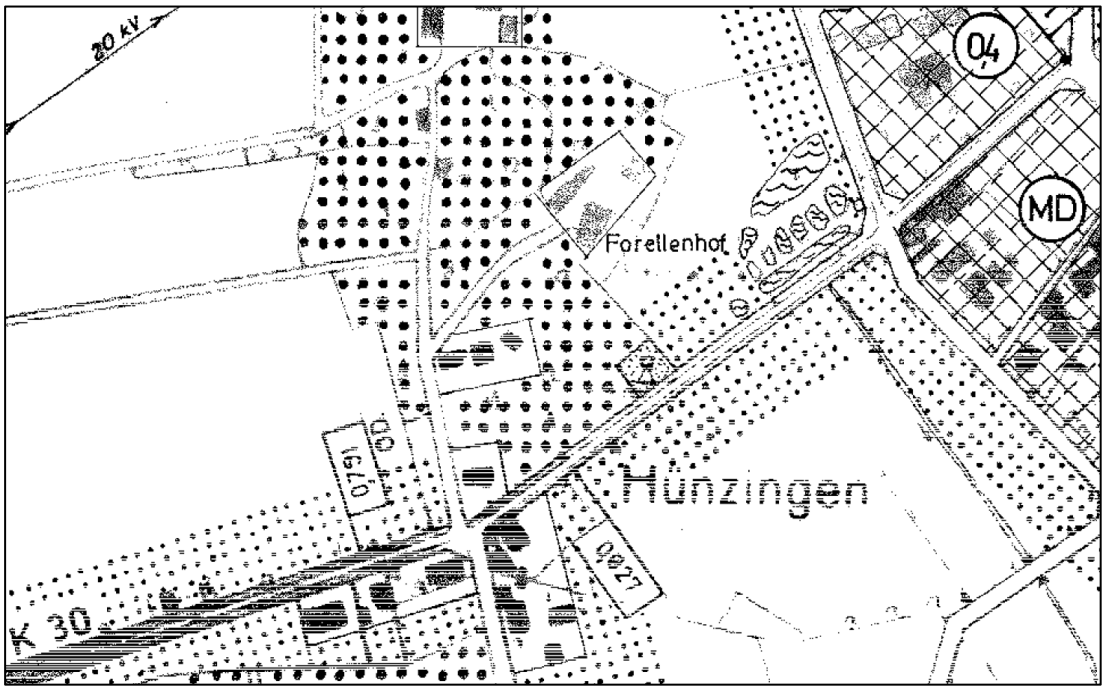

Abb. 3: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Walsrode, FNP Teilplan 3, 1980)

Für die Festsetzung eines Sondergebietes im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 124 „Sondergebiet - Forellenhof - Hotel, Freizeit und nicht störende landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung“ - Ortschaft Hünzingen ist somit die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Im Rahmen der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren durchgeführt wird, soll daher die Änderung der Darstellungen in eine *Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel, Freizeit und nicht störende landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung“* erfolgen. Bei Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu bewerten.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode befindet sich momentan in der Neuaufstellung. Im Entwurf aus dem Jahr 2019 werden die Inhalte der 67. Änderungen des Flächennutzungsplanes dargestellt.

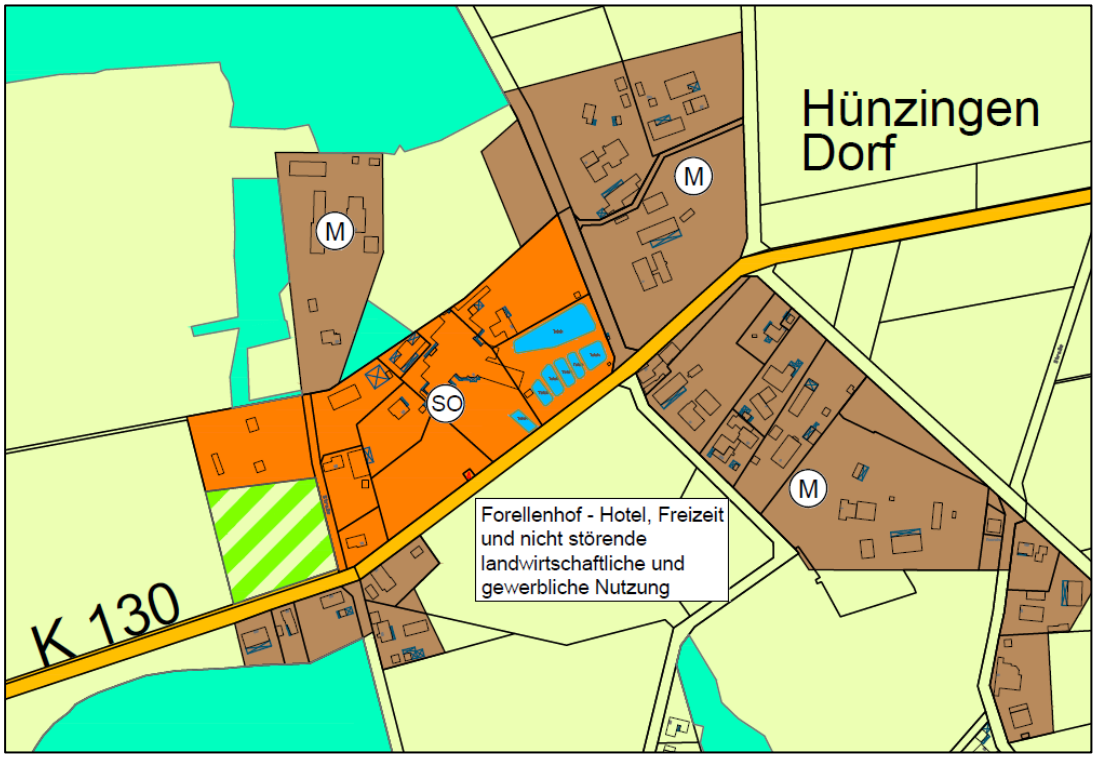

Abb. 4: Auszug aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Quelle: Instara GmbH, Entwurf 2019)

4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 124 wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Hotelbetrieb „Forellenhof“ mit seinen baulichen Anlagen und dazugehörigen Außenflächen. Es handelt sich dabei um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, die einen Strukturwandel von der Landwirtschaft zu einem Teichwirtschaftsbetrieb bis hin zu einem Hotelbetrieb mit Tagungs-, Freizeit- und ergänzenden landwirtschaftlichen sowie gewerblichen Nutzungen vollzogen hat.

Der Wechsel zum Hotelbetrieb begann Ende der 1960er-Jahre, indem die vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude zu einem Gaststättenbetrieb umgebaut wurden. Ergänzt wurde der Gaststättenbetrieb ab 1971 durch einen Saal, für den das Scheunengebäude umgebaut wurde. Die ersten Gästezimmer sind 1973 entstanden. In den weiteren Jahren hat sich der Betrieb räumlich und funktionell ständig erweitert.

Anfang der 1990er Jahre wurde ein neues Hotel- und Restaurantgebäude gebaut. Im Laufe der weiteren Jahre hat sich der Betrieb immer weiter entwickelt und sein Angebot diversifiziert, so dass der Forellenhof als 4-Sterne-Haus heute neben Hotelzimmern und Ferienwohnungen auch als Veranstaltungs- und Tagungsstätte fungiert, eine kleine Brauerei beherbergt und ein umfangreiches Freizeitangebot (In- und Outdoor) bietet.

Neben den baulichen Anlagen prägen zudem diverse Teichflächen, umfangreiche Gehölzbestände, Stellplatzflächen und Freiflächen, die unter anderem einen Spielplatz die städtebauliche Struktur im Plangebiet. Diese Hauptnutzungsbereiche der Hotelanlage sind im Bereich des SO 3 verortet.

Ergänzt wird die städtebauliche Struktur durch weitere bauliche Anlagen und Bereiche, wie beispielsweise ein betriebsinterner Bauhof, der zur Durchführung anfallender Wartungsarbei-

ten im laufenden Betrieb genutzt wird, im SO 1. Der Bauhof dient primär der Lagerung und Unterbringung der notwendigen Maschinen und Materialien. Außerdem befinden sich im Plangebiet noch Häuser für Betriebsleiter und -aufsichtspersonen, Unterkünfte für Personal und diverse Unterstände für zweckgebundene Maschinen und Geräte.

Im SO 2 neben einem befindet sich ein gewerblich genutztes Grundstück. Auf dem Grundstück betreibt ein regionales Tiefbauunternehmen sein Büro. Die weiteren betrieblichen Aktivitäten finden ausschließlich an einem zweiten Betriebsstandort statt, der sich außerhalb des vorliegenden Plangebietes befindet.

Im Südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Freizeitfläche für Spiel- und Outdooraktivitäten. Diese Fläche wird hauptsächlich als Pausenfläche im Rahmen von Tagungen und Seminaren genutzt, außerdem ist ein Beachvolleyballfeld vorhanden.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Mit der vorliegenden Planung möchte die Stadt Walsrode die weitere Entwicklung und Modernisierung des Hotelbetriebes „Forellenhof“ in der Ortschaft Hünzingen (Dorf) planungsrechtlich vorbereiten, um den Standort eines etablierten Tourismusbetriebes mit seinen vielfältigen Angeboten im Stadtgebiet langfristig zu sichern und zu erweitern.

Im Zuge einer zukunftsorientierten Entwicklung des Standortes ist langfristig eine Erweiterung der Gästezimmer, des Angebotes als Tagungsstätte und sowie des generellen Freizeitangebotes für die Gäste vorgesehen. Um einen planungsrechtlichen Rahmen, der die Betriebserweiterung adäquat abbilden kann und gleichzeitig sicherstellt, dass sich die bauliche Entwicklung in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt, bereitstellen zu können, bedarf es einer Anpassung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren.

Planungsziel ist es dabei, den baulichen Bestand und die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich zu sichern sowie die Umnutzung und Erweiterung von bestehenden (Neben)Gebäuden für betriebliche Zwecke und die Errichtung zusätzlicher Gebäudekörper für die Erweiterung des Tourismus- und Tagungsangebotes, z. B. Brauerei und die Errichtung eines neuen Festsaales (mit gleichzeitiger Umnutzung der vorhandenen Festscheune zu Lagerzwecken), zu ermöglichen.

Neben der Sicherung und Erweiterung des Hotelbetriebes sollen die im Plangebiet ebenfalls vorhandenen landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen (Büro des Tiefbauunternehmens) gesichert werden und ebenfalls die Möglichkeit einer weiteren Entwicklung bzw. Folgenutzung erhalten. Dabei wird jedoch sichergestellt, dass diese aus immissionsschutzrechtlicher Sicht mit der Hauptnutzung des Hotelbetriebes vereinbar sein müssen.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet als *Sonstiges Sondergebiet* (SO) gem. § 11 BauNVO festgesetzt. In Abhängigkeit der räumlichen Lage und den vorgesehenen Nutzungen erfolgt eine städtebauliche Gliederung der *Sondergebiete* von SO 1 - SO 3.

Die Festsetzungen wurden inhaltlich so formuliert, dass sie den bestehenden Nutzungen und den geplanten Erweiterungen des Hotelbetriebes und den weiteren vorhandenen (gewerblichen) Nutzungen Rechnung tragen und diese planungsrechtlich sichern bzw. vorbereiten.

Im Sondergebiet SO 1 werden Nutzungen verortet, die zum einen dem betriebseigenen Bauhof Rechnung tragen und zum anderen die Nutzung als Veranstaltungsbereich ermöglicht.

Im Sondergebiet SO 2 sollen entsprechend der Bestandssituation die vorhandene gewerbliche Nutzung (Bürogebäude für das Tiefbauunternehmen) und eine betriebsbezogene Wohnnutzung zulassen. Zur Nachnutzung des Grundstückes im Falle einer Standortaufgabe des Tiefbauunternehmens sollen dem auch weitere gewerbliche Nutzungen zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit soll sichergestellt werden, dass keine gewerbliche Nutzung angesiedelt werden kann, die nicht dem immissionsschutzrechtlichen Anspruch der Hotelgäste Rechnung vereinbar ist.

Im Sondergebiet SO 3 befinden sich hauptsächlich die baulichen Anlagen und Außenanlagen des Hotelbetriebes, die sowohl für die Gäste als auch die Mitarbeiter von Belang sind. Neben der Nutzung des Hotelbetriebes werden zudem die vorhandenen und geplanten gastronomischen Nutzungen und eine kleine Einzelhandelsfläche (max. 150 m²) für den Verkauf von regionalen Produkten zugelassen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal *zulässige Grundfläche baulicher Anlagen (GR)* sowie die *Höhe baulicher Anlagen* bestimmt.

In den *Sondergebieten* wird die ***zulässige Grundfläche baulicher Anlagen*** entsprechend dem baulichen Bestand, aber auch den absehbaren baulichen Erweiterungen festgesetzt. Die festgesetzten ***überbaubare Grundstücksflächen*** sind ebenfalls auf die derzeitigen Gebäudestandorte, aber auch deren perspektivische Erweiterungen abgestellt und sollen eine optimale Ausnutzung der Betriebsflächen gewährleisten.

Die maximale Grundfläche wird für die jeweils für Sondergebiete SO 1 – SO 3 festgesetzt. Die jeweiligen Werte berücksichtigen dabei zum einen die im Bestand vorhandenen Versiegelungen und zum anderen die, auf Grundlage einer vom Betreiber durchgeführten Bedarfsermittlung, weiteren geplanten Versiegelungen im Zuge der Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen. Die festgesetzten Grundflächen sind dabei als Obergrenze zu verstehen, die neben den baulichen Hauptanlagen auch die weiteren Versiegelungen durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen – auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen – berücksichtigt. Durch die Festsetzung soll die bauliche Ausnutzung des Sondergebietes explizit auf die bestehenden und geplanten Nutzungen des Hotelbetriebes ausgerichtet werden und sicherstellen, dass sich die geplanten Maßnahmen bedarfsgerecht sind und sich in die vorhandene städtebauliche Dichte einfügen.

Die maximale ***Höhe baulicher Anlagen*** unterscheidet in den jeweiligen Sondergebieten. In den Bereichen SO 1 und SO 2 wird eine maximale Höhe von 8,5 m festgesetzt, im Bereich SO 3 sind bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 12,0 m zulässig. Während die Festsetzung der Höhe von 8,5 m im SO 1 und SO 2 dem baulichen Bestand und der umgebenden Bebauung Rechnung tragen soll, orientiert sich die Festsetzung von 12,0 m im SO 3 an den baulichen Anlagen der Hotelanlage.

Durch diese Festsetzungen ist gewährleistet, dass sich die neue Bebauung an bestehende Strukturen auf dem Grundstück und der umgebenden Bebauung anpasst.

7.3 Bauweise

Für die Gebiete SO 1 und SO 2 wird eine *offene Bauweise* festgesetzt. Für das SO 3 wird aufgrund der bestehenden baulichen Anlagen eine *abweichende Bauweise* festgesetzt. Diese regelt, dass die Gebäude länger als 50 m sein dürfen. Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

7.4 Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

Es werden großflächige zusammenhängende Stellplatzflächen im Süden und Nordosten des Plangebietes festgesetzt. Die Einrichtung von Stellplätzen ist nur innerhalb dieser Fläche sowie den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind jedoch untergeordnete Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO. Mit dieser Regelung soll sichergestellt wer-

den, dass die wesentlichen Stellplatzbereiche zum Schutz der übrigen Freiflächen räumlich konkret verortet sind, nämlich im Bereich der vorhandenen Stellplatzanlage für Gäste.

Zur optimalen und bedarfsgerechten Ausnutzung der Hotelanlage wird zudem festgesetzt, dass Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

7.5 Private Grünflächen

Im Plangebiet werden insgesamt zwei *Private Grünflächen* festgesetzt. Eine der Flächen erhält die Zweckbestimmung *Spielplatz* und soll die räumliche Verlegung des vorhandenen Spielplatzes am südlichen Rand planungsrechtlich vorbereiten.

Die zweite Fläche im Westen des Plangebietes erhält die Zweckbestimmung *Freizeit (Spiel- und Outdooraktivitäten)*. Über eine textliche Festsetzung wird für diese Fläche definiert, dass die Errichtung baulicher Anlagen und Einrichtungen zulässig ist, wenn sie mit der Zweckbestimmung vereinbar sind. Dies betrifft unter anderem Spielflächen (für Tennis, Volleyball etc.), Fußwege und 2 Sitzplätze bis maximal 25 m² pro Sitzplatz sowie 2 Schutzhütten bis maximal 24 m² pro Schutzhütte. Entscheidend für die Zulässigkeit ist, dass die baulichen Anlagen und Versiegelungen in der Grünfläche eine untergeordnete Rolle einnehmen, da ansonsten nicht der Charakter einer privaten Grünfläche gewahrt wäre. Von konkreten Vorgaben zur Gestaltung wird bewusst abgesehen, da die Möglichkeit einer bedarfsgerechten und auf den Nutzerkreis (z. B. barrierefrei) abgestimmten Entwicklung offen gehalten werden soll.

7.6 Pflanzenerhalt / Anpflanzung von Einzelbäumen

Innerhalb des Plangebietes wird ein Großteil der vorhandenen *Einzelbäume zum Erhalt* festgesetzt. Bei den festgesetzten Einzelbäumen handelt es sich überwiegend um größere Laubbäume, die das Ortsbild in diesem Bereich deutlich mitprägen. Sofern es zu natürlichen Abgängen oder Abgängen aus Gründen der Verkehrssicherheit kommen sollte, sind diese durch Nachpflanzungen mit Bäumen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen. Größere zusammenhängende Gehölzbestände werden zudem als *Flächen zum Erhalt* festgesetzt.

Ergänzend zu den vorhandenen Bäumen werden für den westlichen und östlichen Randbereich *Einzelbäume zum Anpflanzen* festgesetzt, die jeweils eine Baumreihe zur randlichen Eingrünung bilden sollen. Als Art wird ergänzend zu den vorhandenen Bäumen die Buche bestimmt. Die neu anzupflanzenden Einzelbäume sind ebenfalls dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

7.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die in der Planzeichnung enthaltenen *Umgrenzungen für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. I* dienen dem Erhalt vorhandener Ausgleichsmaßnahmen aus früheren Baugenehmigungen. Aufgrund der planungsrechtlichen Verlegung einer Ausgleichsmaßnahme (zwischen dem SO 1 und der privaten Grünfläche im Westen des Plangebietes) erfolgt die Festsetzung der *Fläche Nr. II* am nordwestlichen Rand des Plangebietes. Damit kann auch die randliche Eingrünung des Plangebietes vervollständigt werden.

7.8 Straßenverkehrsflächen

Die vorhandene Gemeindestraße zwischen dem *SO 1 / Grünfläche für Freizeit* und den übrigen Bereichen des Plangebietes wird als *Straßenverkehrsfläche* festgesetzt. Des Weiteren wird die östlich des SO 3 verlaufende Gemeindestraße ebenfalls als *Straßenverkehrsfläche* festgesetzt, da sie als potenzielle alternative Erschließung des SO 3 berücksichtigt werden soll.

7.9 Einfahrtbereich

Für den südlichen Teil des Plangebietes werden Einfahrtbereiche zur Kreisstraße 130 festgesetzt. Die festgesetzten Bereiche orientieren sich in ihrer Lage und Breite an der genehmigten und im Bestand bereits vorhandenen Zufahrten bzw. an der geplanten Verlagerung einer vorhandenen Zufahrt. Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass keine weiteren Zufahrten zur Kreisstraße entstehen werden.

7.10 Fläche für die Wasserwirtschaft (zugleich Löschwasserversorgung), besonders gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte *Fläche für die Wasserwirtschaft (zugleich Löschwasserversorgung)* dient dem Erhalt der vorhandenen Teiche und deren Uferbereichen. Zulässig sind die bereits genehmigten Anlagen und Einrichtungen für die Freizeitgestaltung, beispielsweise in Form von Wegen, Brücken oder Stegen. Die Nutzung der Wasserflächen als Fischzuchtteiche und die damit verbundene jährliche Reinigung der Teiche sind ebenso wie die technischen Anlagen (z. B. Förderbrunnen und Pumpen) für die Unterhaltung der Teiche zulässig. Für diese Nutzung liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Förderung von Grundwasser zum Zweck der Fischzucht vor (Landkreis Heidekreis, Stand: 07.02.2018). Weitere, zusätzliche technische Anlagen sind dagegen nicht zulässig. Da die Teiche der Löschwasserversorgung des bestehenden Hotelbetriebes dienen, ist zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung per textliche Festsetzung geregelt, dass eine dauerhafte Wasserführung und Zugänglichkeit für Löschfahrzeuge der Teiche sicherzustellen ist.

Zum Schutz der Teiche wird für die angrenzende überbaubare Grundstücksfläche ein *besonders gekennzeichneter Bereich* festgesetzt. Für diesen wird geregelt, dass die Unterkante der Fußbodenhöhe mindestens 1,5 m über der Oberfläche (ausgehend vom Höhenfestpunkt HP2 in der vorgelagerten K 130) und die Errichtung der baulichen Anlagen nur mit Punktfundamenten zulässig ist. Damit wird die beabsichtigte Errichtung eines Gebäudes mit über den Teich kragenden Balkonen ermöglicht, ohne in den Teich einzugreifen.

7.11 Örtliche Bauvorschrift

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, welche als örtliche Bauvorschrift Bestandteil des Bebauungsplans werden, erfolgen unter der Zielsetzung, über die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten hinaus zu gewährleisten, dass die entstehende Bebauung sich in das Ortsbild von Hünzingen eingliedert. Aus diesem Grunde werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung getroffen, die sich inhaltlich der städtebaulichen Struktur in Hünzingen orientieren.

7.12 Flächenübersicht

Flächenart	Größe	Anteil
Sondergebiete	33.104 m²	64,2 %
Private Grünflächen	7.914 m²	15,3 %
Flächen für Maßnahmen	1.097 m²	2,1 %
Flächen zum Erhalt	2.527 m²	4,9 %
Fläche für die Wasserwirtschaft	4.221 m²	8,2 %
Straßenverkehrsflächen	2.721 m²	5,3 %
Gesamtfläche	**51.584 m²**	**100 %**

8. STÄDTEBAULICHE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Mit der vorliegenden Planung wird für einen Teil des Plangebiets erstmals verbindliches Baurecht geschaffen. Dies stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu behandeln ist.

Eine detaillierte Untersuchung der entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, des hieraus erwachsenden Kompensationsbedarfs sowie die vorgesehenen Flächen und Maßnahmen zur Kompensation sind u. a. Inhalt einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Deren Ergebnisse sind im Umweltbericht ab Kapitel 10 detailliert dargelegt.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung in dem Bereich des Plangebiets, der derzeit noch nicht bebaut ist, erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat. Von den erheblichen Auswirkungen der Planung sind die Schutzgüter Fläche, Pflanzen und Tiere sowie Boden durch die vollständige Versiegelung von Flächen beeinträchtigt.

Das Schutzgut Fläche ist durch die Inanspruchnahme von bisher unbelasteten Bereichen für eine bauliche Nutzung betroffen. Der Eingriff wird zusammen mit den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden ausgeglichen. In der Summe ergibt sich in Folge dieser Beeinträchtigungen ein Kompensationsflächenbedarf von 9.893 m². Dieser soll auf einer internen Fläche sowie einer externen Fläche gedeckt werden. Des Weiteren wird für Waldflächen im Sinne des NWaldLG 5.074 m² der waldrechtliche Status aufgehoben, womit hierfür ein waldrechtlicher Ausgleich erforderlich wird. Insgesamt ergibt sich demnach ein Kompensationsbedarf von 14.940 m².

8.2 Belange der Wasserwirtschaft

Zu den Belangen der Wasserwirtschaft ist auszuführen, dass die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung bereits im Bestand erfolgreich praktiziert wird und diese aufgrund der moderaten Erweiterungen auch weiterhin gewährleistet sein sollte. Die Schmutzwasserbeseitigung ist ebenfalls über die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt.

Auf Ebene des Bebauungsplanes werden die vorhandenen Teiche, die als Regenwasserrückhaltebecken fungieren, planungsrechtlich gesichert werden. Da die Löschwasserversorgung über die Teiche sichergestellt wird, ist die Löschwasserversorgung auch weiterhin gewährleistet. Eine textliche Festsetzung regelt zudem, dass eine dauerhafte Wasserführung und Zugänglichkeit der Teiche sicherzustellen ist.

Negative Auswirkungen auf die Belange der Wasserwirtschaft werden nicht gesehen.

8.3 Belange der Forstwirtschaft

Im Plangebiet befinden sich zum Teil umfangreiche Gehölzbestände. Im Rahmen einer Begutachtung der Gehölze durch den Landkreis und das zuständige Forstamt wurde festgestellt, dass es sich bei dem überwiegenden Teil der Gehölze nicht um Wald im Sinne des § 2 NWaldLG handelt. Im Nordwesten des Plangebietes befinden sich jedoch zwei Flächen vorhanden, die als Wald im Sinne des NWaldLG eingestuft wurden. Während sich eine der Flächen innerhalb des SO 2 und zum Teil im SO 3 befindet, grenzt die andere Fläche östlich an das SO 1 an.

Da durch die vorliegende Planung beabsichtigt ist, den Waldstatus im Plangebiet aufzuheben, werden die zwei in Rede stehenden Flächen in der Planzeichnung nicht als *Flächen für Wald* festgesetzt. Allerdings bleiben die dort stockenden Gehölze erhalten und werden entsprechend als *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* bzw. als *zu erhaltende Bäume* festgesetzt.

Des Weiteren ist für den waldrechtlichen Ersatz die Aufforstung einer Fläche mit einheimischen und standortgerechten Bäumen auf den Flurstücken 47/247 und 47/246, jeweils Flur 5, Gemarkung Schneeheide vorgesehen.

8.4 Immissionsschutz

Innerhalb der Ortschaft Hünzingen befinden sich landwirtschaftliche Betriebe, welche z. T. auch Tierhaltung betreiben bzw. in der Vergangenheit betrieben haben. Die von der **Landwirtschaft ausgehenden Geruchsimmissionen** können sich gegebenenfalls auf das Sondergebiet auswirken.

(Ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen, auf denen eine Tierhaltung betrieben wird bzw. genehmigt ist, befinden sich nördlich und östlich des Plangebietes. Der nördlich gelegene Hof, Hünzingen Nr. 2 betreibt aktuell keine Tierhaltung, verfügt jedoch über eine Genehmigung über 324 Plätze für Schweine. Die Stallanlage befindet sich in ca. 150 m Entfernung zur nördlichen Grenze des Plangebietes.

Östlich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich die Hofstellen Hünzingen Nr. 4 und 9. Die Hofstelle Hünzingen Nr. 4 ist an den Hotelbetreiber verpachtet, auf der 8 Pferde untergebracht sind, die für den Hotelbetrieb (Kutschfahrten) eingesetzt werden. An der Hofstelle Hünzingen Nr. 9 werden etwa 60 Rinder sowie 5 Pferde gehalten.

Unzulässige Immissionskonflikte mit den Geruchsimmissionen der Landwirtschaft werden nicht erwartet. Dies wird wie folgt begründet:

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen und (teilweise aktiven) Hofstellen, die Tierhaltung betreiben und von denen Emissionen im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft ausgehen können. Im ländlich geprägten Raum ist eine derartige Nachbarschaft jedoch nahezu unumgänglich, so dass bei gegenseitiger Rücksichtnahme auch keine Konflikte zu erwarten sind. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die im Bestand vorhandene gewerbliche Nutzung als Hotel- und Tagungsbetrieb genehmigt ist. In der Vergangenheit bereits durchgeführte Erweiterungen der Hotelanlage wurden ebenfalls genehmigt. Etwaige Immissionskonflikte wurden seitens der Genehmigungsbehörde zum damaligen Zeitpunkt nicht gesehen. Dies begründet sich unter anderem auch darin, dass das im Plangebiet vorhandene touristische Angebot explizit mit dem Label „ländliche Idylle“ vermarktet wird. Ein nicht unerheblicher Bestandteil des touristischen Angebotes liegt somit in der Erlebbarkeit der „typischen“ Landwirtschaft, mit dem entsprechende Immissionen einhergehen, die jedoch bewusst von den Hotelgästen in Kauf genommen werden. Das touristische Angebot des Hotelbetriebes ist somit direkt mit der am Standort praktizierten Landwirtschaft verknüpft. Des Weiteren sind weder dem Hotelbetreiber noch der Stadt Konflikte der Hotelgäste und den Immissionen der vorhandenen Landwirtschaft bekannt.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass der potenzielle Hauptemittent (Hünzingen Nr. 2) derzeit keine Tierhaltung betreibt. Unabhängig von der Möglichkeit, dass die Tierhaltung auf der Hofstelle genehmigt ist und daher jederzeit wieder aufgenommen werden kann und auf den anderen weiter oben genannten Hofstellen Tierhaltung betrieben wird, ist dabei zu beachten, dass die im Bestand bereits vorhandenen (Wohn-)nutzungen im Plangebiet selbst und auf den umliegenden wohnbaulich genutzten Grundstücken einen Anspruch vor unzulässigen Immissionen haben. Dies betrifft unter anderem auch die derzeit auf dem Grundstück Hünzingen Nr. 2 vorhandenen Ferienwohnungen, die sich zwischen dem Plangebiet und der Stallanlage der Hofstelle befinden. Es wird ergänzend hierzu auch darauf hingewiesen, dass die Emissionsquellen außerhalb der Hauptwindung (Südwest) zum Plangebiet liegen.

Die Stadt geht somit im Rahmen der vorliegenden Planung davon aus, dass die Genehmigungsfähigkeit der Erweiterung des Hotelangebotes im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auch unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Nutzungen auf den umgebenden Hofstellen weiterhin gegeben ist.

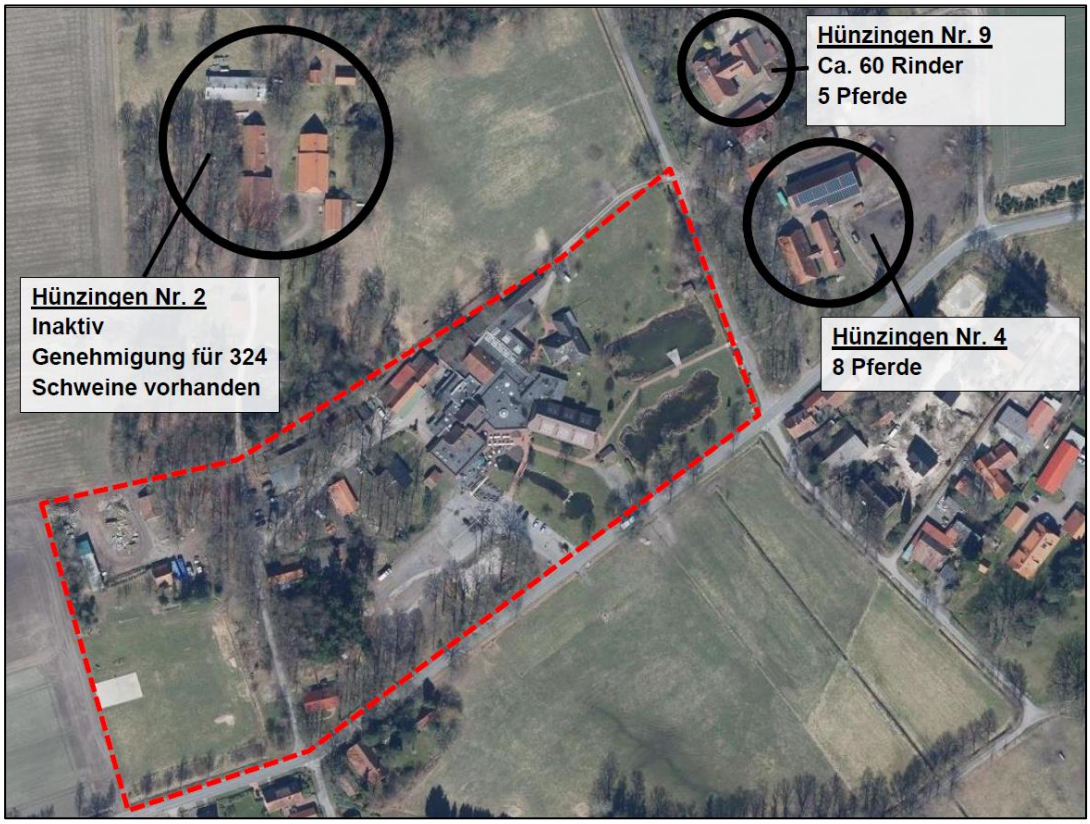

Abb. 5: Aktive und Inaktive Hofstellen mit Tierhaltung (Quelle: Stadt Walsrode – Luftbild: LGLN Niedersachsen)

Durch das Büro T&H Ingenieure aus Bremen wurden begleitend zur vorliegenden Planung die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen des Betriebes und der geplanten Erweiterungen durch von den Nutzungen ausgehende **Schallimmissionen** überprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Anforderungen der TA Lärm in der Umgebung des Plangebietes in der Tag- und Nachtzeit eingehalten werden können.

Für die Nutzung des geplanten Festsaales sind jedoch in der Nachtzeit folgende Schallschutzmaßnahmen einzuhalten:

1. *Der Innenschalldruckpegel im Festsaal ist nachts auf ein Höchstmaß von 99 dB(A) zu begrenzen. Tieffrequente Geräuschanteile (z. B. bei basslastiger Technomusik) sind auszuschließen. Als Orientierung gilt das im Rahmen der Prognose angesetzte Frequenzspektrum. Die Maßnahme ist ggf. durch einen Schallpegelbegrenzer sicherzustellen.*
2. *Fenster und Türen sind während der Nachtzeit durchgehend geschlossen zu halten.*
3. *Im Außenbereich zum geplanten Festsaal ist durch geeignete Maßnahmen (z. B. Aufsichtspersonal) ein angemessenes Verhalten der Gäste sicherzustellen (kein Grölen, kein Schreien).*

Da es sich bei den vorstehenden nicht um bauliche Maßnahmen handelt, sondern um welche, die im laufenden Betrieb durch den Inhaber gewährleistet werden müssen, können die vorstehenden Maßnahmen nicht im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzt werden und sind daher in der nachfolgenden Planungsebene zu beachten.

In den Berechnungen des Gutachters haben das im Plangebiet ansässige Tiefbauunternehmen (Bereich SO 2) sowie der eigens für den Hotelbetrieb genutzte Bauhof (Lagerflächen im Bereich SO 1) ebenfalls Berücksichtigung gefunden. Hierbei wurde festgestellt, dass diese mit den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen (Hotel / Freizeit) aus schalltechnischer Sicht vereinbar sind.

Zu den Auswirkungen des Verkehrslärms der südlich verlaufenden Kreisstraße 130 wurde festgestellt, dass sowohl die Orientierungswerte der *DIN 18005* (Schallschutz im Städtebau) als auch die Grenzwerte der *16. BImSchV* (Verkehrslärmschutzverordnung) im Bereich der nächstgelegenen Baugrenzen unterschritten werden, so dass keine textlichen Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich sind.

Die vorliegende Planung hat somit keine negative schalltechnischen Auswirkungen zur Folge. Das vollständige Gutachten ist der Begründung als Anhang IV beigefügt.

8.5 Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen, von denen Emissionen im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft ausgehen können. Im ländlich geprägten Raum ist eine derartige Nachbarschaft jedoch nahezu unumgänglich, so dass bei gegenseitiger Rücksichtnahme auch keine Konflikte zu erwarten sind. Dies auch insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich um die Absicherung bestehender Nutzung handelt, die moderat erweitert werden sollen. Im Hinblick auf Hotelgäste ist davon auszugehen, dass sich diese durch die Auswahl eines „Landhotels“ durchaus der Tatsache bewusst sind, dass entsprechende Emissionen aus dem landwirtschaftlichen Betrieb gängig und zu erwarten sind.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die landwirtschaftlichen Betriebe bei etwaigen Erweiterungen unabhängig von der vorliegenden Planung den Schutzanspruch der Hotelgäste im bereits vorhandenen Hotelbetrieb sowie der in der Ortslage Hünzingen vorhandenen Wohnnutzungen berücksichtigen, so dass keine weiteren Einschränkungen durch die vorliegende Planung die Folge sind.

Die Belange der Landwirtschaft werden daher nicht negativ berührt.

8.6 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist durch die vorhandenen Leitungen bereits im Bestand sichergestellt. Gleiches gilt für die Löschwasserversorgung durch die bestehenden Teiche.

8.7 Belange der Wirtschaft

Die vorliegende Planung dient der Sicherung, Modernisierung und Erweiterung eines in der Stadt Walsrode ansässigen überregional bedeutsamen Hotelbetriebes. Die Planung kann dazu beitragen, den Standort langfristig und zukunftssicher zu erhalten und somit zur Stärkung der Wirtschaftsstruktur und des Tourismus in Walsrode beitragen. Die Belange der Wirtschaft werden insgesamt positiv berührt.

8.8 Belange des Verkehrs

Beeinträchtigungen des Verkehrs sind im Zuge der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da diese die Sicherung, Modernisierung und bauliche Erweiterung eines bereits bestehenden Hotelbetriebes planungsrechtlich vorbereitet, der über das bestehende Straßennetz angebunden ist. Der Anschluss des SO 3 an die öffentliche Straßenverkehrsfläche erfolgt im Bereich der Kreisstraße 130 weiterhin über die bereits vorhandenen Zufahrten, wobei einer der bestehenden Zufahrten im Rahmen der Neuanordnung des Stellplatzes verlegt werden soll. Weitere Zufahrten werden durch die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen ermöglicht. Auf dem Hotelgelände wird eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung gestellt.

8.9 Städtebauliche Belange / Denkmalschutz

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mitgeteilt, dass sich im Plangebiet keine archäologischen Fundstellen befinden. Unabhängig hiervon ist jedoch bei größeren Erdbaumaßnahmen eine archäologische Begleitung notwendig, um eventuelle bis dato unbekannte archäologische Fundstellen sachgerecht

dokumentieren zu können. Um den Belangen Rechnung zu tragen, wird ein entsprechender nachrichtlicher Hinweis in die Unterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.

9. NACHRICHTLICHE HINWEISE

Archäologische Denkmalpflege

Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Heidekreis als unterer Denkmalschutzbehörde, dem Landesamt für Denkmalschutz oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Stadt verpflichtet, soweit nicht die Stadt den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Militärische Altlasten

Für das Plangebiet wurde keine Luftbildauswertung zur militärischen Altlastenerkundung durchgeführt. Sollten bei den anstehenden Erdarbeiten Kampfmittel, wie z. B. Granaten, Panzerfäuste oder Minen, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Denkmalschutz

Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende 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,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und / oder streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind

a) Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen. Vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. November bis 28. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinternde Arten durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen. Bei zu

entfernenden Gehölzen in diesem Zeitraum sind die Baumstubben im Boden zu belassen, da hier Amphibien überwintern können.

b) Abriss- oder Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden sind vor ihrer Durchführung im Hinblick auf das Vorkommen von geschützten Fledermausarten in der Zeit der Wochenstubenbildung (Mai und Juni) sowie auf das Vorkommen von Nestern geschützter Vogelarten durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

c) Eine Beseitigung des Stillgewässers im Bereich des Hoteleingangs ist außerhalb der Winterruhe von Amphibien durchzuführen. Vor einer Beseitigung dieses Stillgewässers ist durch eine geeignete Fachperson das Vorhandensein von Amphibien zu prüfen und gegebenenfalls eine aktive Umsiedlung in die zwei benachbarten Stillgewässer (*Fläche für die Wasserwirtschaft*) zu veranlassen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Schutzobjekte

Bei den gesetzlich geschützten Biotopen sind die Bestimmungen nach § 30 BNatSchG zu beachten.

10. UMWELTBERICHT

10.1 Einleitung

10.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Im Rahmen der Bauleitplanung, im vorliegenden Fall mit dem sogenannten „Parallelverfahren“, d.h. zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes, sehen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen die Beachtung der Belange von Natur und Landschaft, dokumentiert durch einen Umweltbericht gemäß § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB (BauGB, 2017) vor. Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht. Da die Aufstellung der Bauleitpläne, im vorliegenden Fall die 67. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Sondergebiet – Forellenhof – Hotel, Freizeit und nicht störende landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung“, im sogenannten „Parallelverfahren“ erfolgt, werden die Ausführungen des vorliegenden Umweltberichtes auf den „Detaillierungsgrad Bebauungsplan“ abgestellt.

Die vorliegende Bauleitplanung behandelt einen etwa 5,2 ha großen Landschaftsausschnitt in der Ortschaft Hünzingen (Dorf), der nördlich der Kernstadt Stadt Walsrode sowie an der Kreisstraße 130 gelegen ist. Die Lage des Plangebietes ist der Abbildung 1 (Seite 4) zu entnehmen, die genaue Abgrenzung den Planzeichnungen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Hotelbetrieb „Forellenhof“ mit seinen baulichen Anlagen und dazugehörigen Außenflächen. Es handelt sich dabei um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, die einen Strukturwandel von der Landwirtschaft zu einem Teichwirtschaftsbetrieb bis hin zu einem Hotelbetrieb mit Tagungs-, Freizeit- und ergänzenden landwirtschaftlichen sowie gewerblichen Nutzungen vollzogen hat.

Der Forellenhof verfügt derzeit als 4-Sterne-Haus über Hotelzimmer und Ferienwohnungen und fungiert daneben auch als Veranstaltungs- und Tagungsstätte. Darüber hinaus sind im Forellenhof eine kleine Brauerei sowie ein umfangreiches Freizeitangebot vorhanden. Ergänzt wird das Plangebiet durch weitere bauliche Anlagen, wie beispielsweise Häuser für Betriebsleiter und -aufsichtspersonen, ein gewerblich genutztes Grundstück (Tiefbau und be-

triebsbezogenes Wohnen), Unterkünfte für Personal und diverse Unterstände für zweckgebundene Maschinen und Geräte.

Neben den baulichen Anlagen prägen zudem mehrere Teichflächen, umfangreiche Gehölzbestände, Stellplatzflächen und Freiflächen, die unter anderem einen Spielplatz und ein Beachvolleyballfeld beherbergen, das Plangebiet.

Planungsziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, den baulichen Bestand und die bestehenden Nutzungen im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern sowie die Umnutzung und Erweiterung von bestehenden (Neben-)Gebäuden für betriebliche Zwecke und die Errichtung zusätzlicher Gebäudekörper für die Erweiterung des Tourismus- und Tagungsangebotes zu ermöglichen. Zudem sollen die bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen gesichert werden, wobei diese mit der Hauptnutzung vereinbar sein müssen.

Zentrale Planungsaussagen der hier behandelten Bauleitplanung sind hierbei auf Ebene des Flächennutzungsplanes die Darstellungen eines *Sondergebietes* (SO) *„Forellenhof – Hotel, Freizeit und nicht störende landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung“* und einer *Privaten Grünfläche „Freizeit“*.

Auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 124 ist die Festsetzung eines „*Sondergebietes“* (SO) mit der Zweckbestimmung *„Sondergebiet – Forellenhof – Hotel, Freizeit und nicht störende landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung“* vorgesehen. In Abhängigkeit der räumlichen Lage und den vorgesehenen Nutzungen erfolgt eine städtebauliche Gliederung des *Sondergebietes* von SO 1 - SO 3. Außerdem werden *Straßenverkehrsflächen*, *Private Grünflächen* und eine *Fläche für die Wasserwirtschaft* festgesetzt. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum *Erhalt von Bäumen und Sträuchern,* zum *Anpflanzen von Bäumen* sowie *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode ist das Plangebiet überwiegend als *Fläche für die Landwirtschaft* sowie eine kleine Teilfläche als *Fläche für Wald* dargestellt. Die baulichen Anlagen sind aufgrund der Darstellung als *Fläche für Landwirtschaft* ausgegrenzt und sind ohne weitere Flächenzuordnung. Die ehemaligen Forellenteiche sind als *Flächen für die Wasserwirtschaft* ebenso gekennzeichnet, wie das an der Kreisstraße befindliche Denkmal.

Momentan befindet sich der Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode in der Neuaufstellung. Im Entwurf aus dem Jahr 2019 werden die Inhalte der 67. Änderungen des Flächennutzungsplanes dargestellt (vgl. Abbildung 5 der Begründung).

Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 124 besteht bisher kein verbindlicher Bebauungsplan.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die *maximal zulässige Grundfläche* bauliche Anlagen sowie die *Höhe baulicher Anlagen* bestimmt.

Bei der maximal zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen wird zwischen den einzelnen Sondergebieten unterschieden. So beträgt die zulässige Grundfläche im *SO 1* maximal 1.500 m², im *SO 2* maximal 1.200 m² sowie im *SO 3* maximal 16.700 m².

Es werden unterschiedlich maximale Höhen baulicher Anlagen in den Sondergebieten festgesetzt. In den Bereichen *SO 1* und *SO 2* wird eine maximale Höhe von 8,5 m festgesetzt, im Bereich *SO 3* sind bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 12,0 m zulässig. Während die Festsetzung der Höhe von 8,5 m im *SO 1* und *SO 2* dem baulichen Bestand in diesen Bereichen und der umgebenden Bebauung Rechnung tragen soll, orientiert sich die Festsetzung von 12,0 m im *SO 3* an den baulichen Anlagen der Hotelanlage.

Die differenzierten Regelungen sind den Planzeichnungen der Bauleitpläne sowie den Begründungen zu entnehmen.

10.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen (Bundesnaturschutzgesetz, Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Niedersächsisches Wassergesetz, Bundes-Immissionsschutzgesetz einschließlich seiner ergänzenden Technischen Anleitungen und Verordnungen, Bundeswaldgesetz, Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung etc.) dargelegt.

In dem hier betrachteten Landschaftsausschnitt finden die oben genannten Umweltziele eine Konkretisierung in folgenden Plänen:

10.1.2.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Heidekreis (Landkreis Heidekreis, 2013) stammt aus dem Jahr 2013. Für das Gebiet der Bauleitplanung trifft er folgende Aussagen:

Tab. 1: Aussagen des LRP Heidekreis zum Plangebiet

Arten und Biotope	Der bereits bebaute Bereich des Plangebietes ist als *Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung* (Wertstufe I), die unbebauten Flächen als *Biotoptypen mit geringer Bedeutung* (Wertstufe II) eingestuft. Einzig der westliche Bereich im Plangebiet zeigt als *Biotoptyp eine mittlere Bedeutung* (Wertstufe III). Außerdem kommt im Südosten des Plangebietes ein *Einzelbaum bzw. Baumgruppe* als *punktförmiger Biotoptyp* vor, der allerdings keiner Wertstufe zugeordnet ist. Angrenzende Bereiche: Die umliegenden Flächen weisen vorwiegend *Biotoptypen mit geringer Bedeutung* (Wertstufe II) auf. Nördlich und südlich vom Plangebiet kommen *Biotoptypen mit mittlerer Bedeutung* vor (Wertstufe III). Hinzu kommen in den angrenzenden Bereichen auch hier punktförmige Biotoptypen mit Einzelbäumen bzw. Baumgruppen sowie linienförmige *Biotoptypen mit geringer Bedeutung* (Wertstufe II) sowie *Biotoptypen mit mittlerer Bedeutung* (Wertstufe III) vor.
Böden mit besonderen Standorteigenschaften	Im westlichen Abschnitt vom Plangebiet befindet sich *Heidepodsol unter Wald / Magerrasen*, der als *Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung* eingestuft wird. Angrenzende Bereiche: Das Vorkommen von *Heidepodsol unter Wald / Magerrasen* im Plangebiet verläuft angrenzend nördlich und südlich davon weiter. Zudem befindet sich der *Heidepodsol* hier auch auf *historisch alten Waldstandorten*.
Wasser- und Stoffretention	Im östlichen Bereich vom Plangebiet liegt ein *Überschwemmungsbereich mit Dauervegetation* und zugleich *entwässerten Nieder-, Übergangs- und Hochmoorboden*. Angrenzende Bereiche: Westlich angrenzend befindet sich ein Bereich mit *hoher Winderosionsgefährdung ohne Dauervegetation* und zugleich *hoher Nitratauswaschungsgefährdung*. Sowohl südlich als auch nördlich vom Plangebiet sind *naturferne Fließgewässer* vorhanden, die überwiegend einen *naturfernen Gewässerrand* aufweisen.
Klima und Luft	Keine Darstellungen / Bewertungen
Landschaftsbild	Das Plangebiet liegt in einer Landschaftsbildeinheit mit *mittlerer Bedeutung* (Wertstufe III). Der dazugehörige Landschaftsbildtyp *„AeG“* weist auf eine ackerbaulich geprägte Landschaft in der Geest hin, die ein überwiegend ebenes Relief besitzt. Angrenzende Bereiche: Der nördliche, westliche und östliche Bereich ist derselben Landschaftsbildeinheit zugeordnet wie das Plangebiet und gehören damit ebenso dem Landschaftsbildtyp *„AeG“* mit einer *mittleren Bedeutung* (Wertstufe III) an. Südöstlich vom Plangebiet sind zudem Hinweise auf ein *Naturdenkmal* und nordöstlich auf eine *Weihnachtsbaumkultur* verzeichnet. Südlich an das Plangebiet schließen sich zwei Landschaftsbildeinheiten mit *hoher Bedeutung* und der Wertstufe IV an. Die Landschaftsbildtypen *„GT“* (dominierende Grünlandnutzung in Talräumen) und *„WeG“* (Waldlandschaft der ebenen Geest) weisen auf eine höhere Natürlichkeit hin.
Schutzgebiete	Im Plangebiet selbst sind keine bestehenden Schutzgebiete vorhanden. Südöstlich in etwa 400 m Entfernung befindet sich allerdings ein *Naturdenkmal*. Nördlich sowie südlich an das Plangebiet angrenzend bestehen zudem *landschaftsschutzwürdige Bereiche (LSW)* entlang der Niederung.
Zielkonzept	Für das südöstliche Plangebiet ist das Ziel *Sicherung und Verbesserung* des durch Gehölze strukturierte artenreiche Grünland der Auen und sonstigen Niederungen einschließlich ihrer Randbereiche und naturnaher Fließgewässer dargestellt. Die übrigen Flächen im Plangebiet zielen auf eine umweltverträgliche Nutzung ab. Angrenzende Berteiche: Nördlich und südlich ist ebenso wie im Plangebiet selbst als Ziel eine *Sicherung und Verbesserung* mit dem Kürzel „*Nh*“ verzeichnet.
Zielkonzept / Verbundsystem	Durch das Plangebiet und den angrenzenden Bereichen verläuft in Nord-Süd-Richtung ein *Vernetzungskorridor* für den Biotopverbund, wodurch *naturnahe Wälder* miteinander verbunden werden sollen.

10.1.2.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Walsrode (Arbeitsgruppe Land und Wasser, 2015) aus dem Jahr 2015 werden folgende Aussagen getroffen und Umweltziele für das Plangebiet festgelegt:

Tab. 2: Aussagen des Landschaftsplans zum Plangebiet

Arten und Lebensgemeinschaften	Der überwiegende Teil des Plangebietes weist eine *sehr geringe Bedeutung* (Wertstufe I) auf, hierbei sind im östlichen Bereich die Biotoptypen *Scher- und Trittrasen* (GR) und *Industrie- und Gewerbekomplex* (OG) vertreten. Auch im nordwestlichen Plangebiet besteht mit einer *Landwirtschaftliche Lagerfläche* (EL) sowie im südlichen Plangebiet mit dem Biotoptyp *Einzel- und Reihenhausbebauung* (OE) eine *sehr geringe Bedeutung* (Wertstufe I). Im südöstlichen Plangebiet befinden sich zudem *Naturferne Stillgewässer* (SX), die eine geringe Bedeutung (Wertstufe II) besitzen. Vorwiegend im zentralen Plangebiet sind mit den Biotoptypen *Verkehrsfläche* (OV), *Hausgarten* (PH) und *Sonstiger Nadelforst* (WZ) ebenfalls Biotoptypen mit *geringer Bedeutung* (Wertstufe II) vorhanden. Des Weiteren kommen im westlichen sowie zentralen Bereich Biotoptypen mit einer mittlere*n Bedeutung* (Wertstufe III) vor, hierbei handelt es sich um *Artenarmes Extensivgrünland* (GE) sowie *Einzelbaum/Baumbestand des Siedlungsbereiches* (HE). Angrenzende Bereiche: Nördlich und südlich vom Plangebiet kommen Biotoptypen mit *geringer Bedeutung* (WST II) vor. Östlich und südwestlich des Plangebiets sind Biotoptypen mit *mittlerer Bedeutung* (WST III) vertreten, nordwestlich Biotoptypen mit *sehr geringer Bedeutung* (WST I).
Boden	Im zentralen bis westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein *Boden mit naturhistorischer Bedeutung*. Angrenzende Bereiche: Außerhalb des Geltungsbereiches sind südwestlich vom Plangebiet ebenfalls *Böden mit naturhistorischer Bedeutung* dargestellt.
Wasser- und Stoffretention	Das Plangebiet weist im südöstlichen Bereich als besondere Funktionsfähigkeit einen *Überschwemmungsbereich mit Dauervegetation* auf. Gleichzeitig ist das Plangebiet beeinträchtigt bzw. gefährdet durch einen *entwässerten Nieder-, Übergangs- und Hochmoorboden*, der bis auf den westlichen Bereich das gesamte Plangebiet einnimmt. Angrenzende Bereiche: Auch nördlich und südlich des Plangebietes besteht ein *Überschwemmungsbereich mit Dauervegetation*, ebenso schließt sich weiter nördlich und südlich *entwässerter Nieder-, Übergangs- und Hochmoorboden* an. Westlich angrenzend kommt ein Bereich mit *hoher Winderosionsgefährdung ohne Dauervegetation* vor. Südlich angrenzend befinden sich zudem *naturferne Fließgewässer*.
Klima/Luft	Keine Darstellungen / Bewertungen
Landschaftsbild	Das Plangebiet liegt zum überwiegenden Teil in einer Landschaftsbildeinheit *mit sehr geringer Bedeutung* (Wertstufe I). Der nordwestliche Bereich des Plangebiets weist hingegen eine *mittlere Bedeutung* (Wertstufe III) für das Landschaftsbild auf. Als *typische und prägende Landschaftsbildelemente* kommen hier im südöstlichen Teilbereich *Gewässer* vor. Angrenzende Bereiche: Südlich angrenzend liegt eine Landschaftsbildeinheit mit *hoher Bedeutung* (Wertstufe IV). Im östlichen, nördlichen und westlichen Bereich ist das Plangebiet umgeben von Landschaftsbildeinheiten mit *mittlerer Bedeutung* (Wertstufe III). Zudem grenzen im Südosten als auch im Nordwesten zwei kleinere Landschaftsbildeinheiten als *sonstige Siedlungsbereiche mit geringer Bedeutung* (Wertstufe II) an.
Zielkonzept	Der überwiegende Anteil des Plangebietes ist als Ziel eine *umweltverträgliche Nutzung* zugeordnet. Das Zielkürzel *„Os“* verweist dabei *auf „Siedlungsgebiete sowie Freizeit-, Erholungs-, Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit Habitatelementen und Grünstrukturen“.* Der nordwestliche Bereich sieht eine *Sicherung und Verbesserung* vor und zielt mit dem Kürzel *„Ov“* auf die *naturräumliche Eigenart oder besondere landschaftliche Erholungsqualitäten repräsentierende Siedlungsgebiete* ab. Im südwestlichen Bereich vom Plangebiet ist ebenfalls eine *Sicherung und Verbesserung* vorgesehen, wobei hier mit dem Zielkürzel *„Nh“* ein durch *Gehölze strukturiertes artenreiches Grünland der Auen und sonstiger Niederungen einschließlich ihrer Randbereiche und naturnaher Fließgewässer* gesichert und verbessert werden soll. Angrenzende Bereiche: Das Ziel westlich vom Plangebiet wird beschrieben als *umweltverträgliche Nutzung in der übrigen freien Landschaft mit gewässer- und bodenschonender Nutzung*. Die nördlich, östlich und südlich angrenzenden Bereiche sind der Zielkategorie *Sicherung und Verbesserung* zugewiesen und die Zielkürzel „Ov“, „Nh“ verweisen auf die gleichen Ziele wie innerhalb des Plangebietes. Als weiteres Zielkürzel kommt „Wn“ nördlich vom Plangebiet vor, womit hier *naturnahe Laubwälder außerhalb der Auen und sonstiger Niederungen* gesichert und verbessert werden sollen.
Zielkonzept / Verbundsystem	Für die flächigen Bereiche des Plangebietes werden keine Aussagen zum Verbundsystem getroffen. Es liegt allerdings ein linienhafter Vernetzungskorridor von Nord nach Süd verlaufender für Grünland über dem Plangebiet. Angrenzende Bereiche: Der Vernetzungskorridor für Grünland zieht sich angrenzend im Norden und Süden vom Plangebiet weiter.

Planung und Entwicklung	Das Plangebiet weist größtenteils keine Angaben zur Planung und Entwicklung auf. Der nordwestliche Abschnitt vom Plangebiet dient dem Biotopverbund auf kommunaler Ebene, dementsprechend sind hier Bereiche zur *Extensivierung der Grünflächenpflege in besonderer Verantwortung öffentlicher Flächen* vorgesehen. Im südöstlichen Bereich vorhanden, der eine *Wertigkeit eines Landschaftsschutzgebietes* (LSW) aufzeigt. Angrenzende Bereiche: Nördlich und südlich angrenzend sind bestehende Schutzgebiete bzw. –objekte vorhanden. Nördlich zudem auch Waldflächen mit Priorität der Entwicklung zu standortgerechten Waldgesellschaften. Daneben grenzt westlich und südlich ein Bereich für den kommunalen Biotopverbund an, welcher zur Extensivierung der Grünflächenpflege dient. An der Kreisstraße befindet sich außerdem eine Radwegeverbindung zur Erholungsvorsorge und Freiraumqualität. Südlich und östlich sind Maßnahmen zur Verbesserung der Ortsrandgestaltung vorgesehen, die ebenso zur Erholungsvorsorge und Freiraumqualität beitragen.

10.1.3 Schutzgebiete und -objekte

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete (Europäische Schutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile usw.) befinden sich im Plangebiet nicht. Es sind allerdings naturschutzrechtlich geschützte Objekte im Plangebiet vorhanden. Hierbei handelt es sich um gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG mit folgenden Biotoptypen:

- *Sonstiges naturnahes nährstoffreiche Stillgewässer* (SEZ),
- *Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer mit submersen Laichkraut-Gesellschaften* (VEL),
- *Schilfröhricht nährstoffreicher Stillgewässer* (VERS) und
- *Rohrkolbenröhricht nährstoffreicher Stillgewässer* (VERR).

Bei den gesetzlich geschützten Biotopen handelt es sich um angelegte Fischzuchtteiche, die somit anthropogenen Ursprungs sind. Die Teiche wurden ursprünglich zur Forellenzucht angelegt und unterliegen auch derzeit noch dieser Nutzung, womit unter anderem eine jährliche Reinigung der Teiche verbunden ist. Für die Nutzung liegt des Weiteren eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Förderung von Grundwasser zum Zweck der Fischzucht vom Landkreis Heidekreis vor (Stand: 07.02.2018). Diese ermöglicht die Entnahme von Grundwasser mittels Förderbrunnen und Pumpen zum Ausgleich der Verdunstungs- und Versickerungsverluste der Teiche.

Darüber hinaus ist mit dem bestehenden Hotelbetrieb eine gewisse Freizeitnutzung im Bereich der Fischteiche verbunden. So nutzen Hotelgäste die Uferbereiche mit einem vorhandenen Steg und haben auch die Möglichkeit an den Teichen zu Angeln.

Wenngleich die Teiche anthropogenen Ursprungs sind und immer einer Nutzung unterlegen haben, haben sich die oben genannten Biotoptypen hier im Laufe der Jahre entwickeln. Bei einer Nutzungsaufgabe käme es dagegen langfristig zu einer Verlandung der Teiche.

Der Biotoptyp *Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer mit submersen Laichkraut-Gesellschaften* (VEL) ist gleichzeitig auch als FFH-Lebensraumtyp 3150 „Natürliche und naturnahe nährstoffreiche Stillgewässer mit Laichkraut- oder Froschbiss-Gesellschaften“ einzustufen.

Darüber hinaus ist dem im nordwestlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen Biotoptyp *Eichenmischwald lehmiger, frischer Sandböden* (WQL) der FFH-Lebensraumtyp 9120 „Atlantischer saurer Buchenwald“ zuzuordnen.

Das nächstgelegene naturschutzrechtliche Schutzobjekt außerhalb des Plangebietes befindet sich südöstlich vom Plangebiet in etwa 400 m Entfernung. Hierbei handelt es sich um einen Eichenbaum, der als *Naturdenkmal* (ND HK 017) geschützt ist. Des Weiteren kommt in rund 2 km westlich vom Plangebiet das *Grundlose Moor* vor, das sowohl als Naturschutzgebiet (NSG LÜ 185) als auch als FFH-Gebiet (EU-Kennzahl 3023-301) ausgewiesen ist. Ebenfalls in etwa 2 km Entfernung befindet sich östlich vom Plangebiet das Landschaftsschutzgebiet *Warnautal* (LSG HK 012).

Aufgrund der Biotoptypenzusammensetzung mit umfangreichen Gehölzbeständen und mehreren Teichflächen im Plangebiet ist das Vorkommen von besonders geschützten Brutvö-

geln, Fledermäusen und Amphibien wahrscheinlich. Daher wurde das Vorkommen der benannten Artengruppen durch den Dipl. Biol. Dr. Dieter von Bargen vor Ort genauer untersucht. Die Ergebnisse dieser Erfassung sowie die Prüfung, ob infolge der Aufstellung der 67. Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanes Nr. 124 „Sondergebiet - Forellenhof - Hotel, Freizeit und nicht störende landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung“ Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind, sind im vorliegenden Fachbeitrag dargelegt (vgl. Anhang II).

10.1.4 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Die vorstehenden Ziele und die Umweltbelange wurden in der Planung bereits dadurch berücksichtigt, dass ein möglichst umweltverträglicher Standort gewählt wurde, da der „Forellenhof“ hier bereits seinen Betriebsstandort besitzt. Um zu dokumentieren, wie die vorgenannten allgemeinen wie besonderen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes beachtet wurden, wird im Folgenden eine differenzierte Betrachtung des Plangebietes durchgeführt.

Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass die Inanspruchnahme von Landschaft durch anthropogene Nutzungen in der Regel zu Konflikten zwischen den Zielen von Natur- und Umweltschutz sowie städtebaulichen Belangen führt.

10.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

10.2.1 Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft

Die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustandes von Umwelt, Natur und Landschaft berücksichtigt die Schutzgüter des Natur- und Umweltschutzes gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB). Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

<u>Beschreibung</u>

Zentrale Datengrundlage für die folgende Beschreibung des Plangebietes bildet eine Biotoptypenkartierung, die während der Vegetationsperiode 2018 an zwei Terminen im Mai und September durchgeführt wurde. Hierzu wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (VON DRACHENFELS 2016) angewendet. Die Wahl der Datengrundlage Biotoptypen basiert auf der Annahme, dass diese zu einem hohen Grad geeignet sind, den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden und ist gängige Praxis im Sinne der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Entsprechend oben zitierter Vorgaben des Baugesetzbuches erfolgt die Berücksichtigung der "Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege" auf Grund der Betrachtung so genannter "Schutzgüter".

Folgende Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts berücksichtigt:

- Menschen
- Fläche
- Pflanzen und Tiere
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild
- Biologische Vielfalt
- Sonstige Sach- und Kulturgüter
- Schutzgebiete und –objekte
- Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.

In Abhängigkeit von dem jeweils betrachteten Schutzgut wurden die Daten der Biotoptypenkartierung von denen weiterer Quellen, zum Beispiel Aussagen zuständiger Stellen, ergänzt.

Bewertung

An die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter schließt sich deren Bewertung an. Um diese Bewertung, inklusive dabei angelegter Maßstäbe transparent zu gestalten, werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier ist das so genannte BREUER-Modell von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006 (Breuer, 2006) verwendet worden.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Klima / Luft sowie Landschaftsbild in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).[2]

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Menschen, Fläche, Wasser, Biologische Vielfalt, Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern und Schutzgüter / besonders geschützte Biotope zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet. Hierbei gilt:

Tab. 3: Wertstufen nach BREUER

Wertstufe V/3:	Schutzgüter von **besonderer Bedeutung** (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen)
Wertstufe IV:	Schutzgüter von **besonderer bis allgemeiner Bedeutung**
Wertstufe III/2:	Schutzgüter von **allgemeiner Bedeutung**
Wertstufe II:	Schutzgüter von **allgemeiner bis geringer Bedeutung**
Wertstufe I/1:	Schutzgüter von **geringer Bedeutung** (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)

Die Ergebnisse der summarischen Bewertung der Schutzgüter werden im folgenden Text mit einem vorangestellten ⇒ markiert.

a) Menschen

Das Plangebiet wird gegenwärtig größtenteils durch den Hotelbetrieb „Forellenhof“ genutzt. Der Betrieb umfasst Hotel- und Ferienwohnungen, Räumlichkeiten für Tagungen und Veranstaltungen sowie gastronomische Einrichtungen wie ein Restaurant und eine Brauerei. Damit dient der „Forellenhof“ neben seiner touristischen Funktion und der Bedeutung für die Erholung auch als Arbeitsstandort. Durch die teilweise gewerbliche Nutzung wird das Plangebiet darüber hinaus auch in diesem Bereich als Arbeitsstandort genutzt. Daneben sind auch Wohnhäuser für Betriebsleiter- und aufsichtspersonen im Plangebiet vorhanden, so dass das Plangebiet auch als Wohnstandort fungiert. Damit besitzt das Plangebiet eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

Ortsprägende, markante Strukturen, die das Heimatgefühl prägen, sind in Form der zum Teil großkronigen und alten Baumbestände auf dem Hotelgelände mit den Grünanlagen und den Teichen vorhanden und können einen Beitrag zur menschlichen Erholung leisten. Hierbei ist jedoch festzustellen, dass diese Strukturen nur von den Besuchern des Forellenhofes tatsächlich erlebbar sind, da das Hotelgelände nicht öffentlich zugänglich ist.

---

2 Das Breuer-Modell von 1994 sieht eine Bewertung der Schutzgüter mit den Wertstufen 1 – 2 – 3 vor, wobei die Wertstufe 1 für den höchsten, "besten" Wert, die Wertstufe 3 für den niedrigsten, "schlechtesten" Wert steht.

In der aktuellen Fassung des Breuer-Modells erfolgt die Bewertung des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" nun durch die Wertstufen I-V; die weiteren der dort behandelten Schutzgüter erfahren weiterhin eine Einordnung in Wertstufen von 1-3.

Als zweite Änderung gegenüber der Ursprungsversion steht in der aktuellen Version die Wertstufe I nun für den niedrigsten, "schlechtesten", die Wertstufe V bzw. 3 für den höchsten, "besten" Wert.

Die Bewertung der in diesem Umweltbericht behandelten Schutzgüter folgt der aktuellen Systematik.

⇒ In der Summe kann dem Gebiet eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für den Menschen zugewiesen werden.

b) Fläche

Unter dem Schutzgut Fläche ist im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der im Umweltbericht schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist.

Bei dem Plangebiet handelt es sich entsprechend der aktuellen Nutzung überwiegend um ein Hotelgrundstück mit den dazugehörigen Gebäuden und Anlagen. Des Weiteren bestehen kleinflächiger landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen im Plangebiet. Unabhängig von der Bestandssituation umfasst die Flächeninanspruchnahme insgesamt ca. 5,2 ha.

Durch die Nutzung des Hotelgeländes sowie der landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen ist eine Vorbelastung für das Schutzgut Fläche durch die bereits vorhandene Flächeninanspruchnahme für Gebäude, Anlagen, Strukturen und Nutzungen gegeben. Hierbei handelt es sich um Überbauungen sowie Versiegelungen für Gebäude, Nebenanlagen, Wege sowie Stellplätze.

⇒ Aufgrund der bestehenden Vorbelastung besitzt das Plangebiet eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) und die unbelasteten Grünflächen eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für das Schutzgut Fläche.

c) Pflanzen und Tiere

Die folgende Beschreibung der Bedeutung des untersuchten Raumes als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere findet auf der Basis der Biotoptypen des Untersuchungsgebietes statt. Die Erfassung erfolgte während der Vegetationsperiode 2018 an zwei Terminen im Mai und September, so dass neben dem Frühsommer- auch ein Frühherbstaspekt berücksichtigt werden konnte.

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Systematik nach von Drachenfels (2012) und basiert im Wesentlichen auf dem Kriterium „Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere“. Daneben finden die Kriterien „Gefährdung“, „Seltenheit“ sowie „Naturnähe“ Eingang in die Bewertung.

Eichenmischwald lehmiger, frischer Sandböden des Tieflandes (WQL)

Eine nordwestlich im Plangebiet liegende als Wald eingestufte Fläche weist neben der dominanten Stieleiche (*Quercus robur*) einen deutlichen Anteil von Rotbuche (*Fagus sylvatica*) in der 1. Baumschicht auf. Der Bestand zeigt eine Naturverjüngung sowie eine Zusammensetzung der Strauchschicht und der 2. Baumschicht, die offensichtlich aus einer natürlichen Sukzession während der vergangenen zwei bis drei Jahrzehnte hervorgegangen ist.

Neben den Arten der 1. Baumschicht finden sich Birken (*Betula pendula*) und Pappeln (*Populus tremula*) in der 2. Baumschicht. In der Strauchschicht ist die Stechpalme (*Ilex aquifolium*) stark vertreten, unter anderem auch mit Jungpflanzen. Eine Krautschicht ist nur in geringem Umfang entwickelt, hier findet sich überwiegend Efeu (*Hedera helix*).

Dieser Biotoptyp ist in der vorhandenen *Ilex aquifolium*-reichen Ausprägung dem FFH-LRT 9120 „Atlantischer saurer Buchenwald“ zuzuordnen.

Der Randbereich dieses Bestandes wird als Lagerfläche für aktuell nicht benutzte Landmaschinen und Maschinenteile genutzt.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Eichenmischwald lehmiger, frischer Sandböden des Tieflandes* eine besondere Bedeutung (Wertstufe V) zugesprochen.

Baumreihe (HBA)

Die Baumreihen im Untersuchungsgebiet setzen sich aus Stieleichen (*Quercus robur*) zusammen. Der krautige Unterwuchs besteht aus den Arten des angrenzenden *Artenreichen*

Scherrasens (GRR) bzw. *Trittrasens* (GRT). Eine weitere Baumreihe im Untersuchungsgebiet setzt sich aus verschiedenen Nadelbäumen zusammen.

⇒ Entsprechend den Vorgaben des angewendeten Modells wird auf eine Bewertung der *Baumreihen* verzichtet.

Ruderalgebüsch (BRU)

In einem Bereich im nordwestlichen Bereich des Plangebietes hat sich auf einer Erdaufschüttung in freier Sukzession ein sehr dichtes Gebüsch entwickelt, in dem Brombeere (*Rubus fruticosus agg*.), Himbeere (*Rubus idaeus*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) dominieren. Daneben kommen wenige Strauchweiden (*Salix diff. sp*.) vor. Bedingt durch den dichten Wuchs der Gehölze ist praktisch kein Unterwuchs vorhanden.

In den unteren Bereichen der Aufschüttung ist der Bestand mit Arten der *Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte* (URF) durchsetzt.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Ruderalgebüsch* eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) zugesprochen.

Sonstiges naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer (SEZ) §

Im Plangebiet befinden sich zwei ehemalige Fischteiche. Der nördliche von beiden Teichen wird für Freizeitaktivitäten der Hotelgäste wie Ruderboot-Fahren genutzt, die Intensität ist nicht bekannt. Der südliche der beiden Teiche befindet sich in freier Sukzession. Beide Teiche weisen einen funktionstüchtigen Zu- und Abfluss auf, die Wassermenge im Ablauf ist gering. Die originäre Herkunft des zufließenden Wassers ist nicht bekannt. Beide Teiche besitzen senkrechte Uferkanten, natürliche Flachwasser-Zonen sind nicht vorhanden.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem Biotoptyp *Sonstigen naturnahen nährstoffreichem Stillgewässer* eine besondere Bedeutung (Wertstufe V) zugesprochen. Der Biotoptyp ist des Weiteren nach § 30 BNatSchG als *gesetzlich geschütztes Biotop* einzustufen.

Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer mit submersen Laichkraut-Gesellschaften (VEL) §

Die zwei ehemaligen Fischteiche weisen Verlandungsgesellschaften auf, die ihrer Lage in den Teichen sowie der floristischen Ausprägung nach natürlich entstanden sind. Die offene Wasserfläche weist eine Vegetation aus untergetauchten und Schwimmblatt-Pflanzen auf. Dominierende Arten sind Hornblatt (*Ceratophyllum sp.*), Tausendblatt (*Myriophyllum sp*.) und Spiegelndes Laichkraut (*Potamogeton lucens*). Daneben kommen Schwimmendes Laichkraut (*Potamogeton natans*), Wasserpest (*Elodea canadensis*) und in geringer Menge Teichlinsen (*Lemna sp*.) vor. Diese Einheit nimmt im nördlichen der beiden ehemaligen Fischteiche einen größeren Raum ein, weist hier aber eine deutlich geringere Pflanzendichte auf.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer mit submersen Laichkraut-Gesellschaften* eine besondere Bedeutung (Wertstufe V) zugesprochen. Der Biotoptyp ist des Weiteren nach § 30 BNatSchG als *gesetzlich geschütztes Biotop* sowie als FFH-LRT 3150 „Natürliche und naturnahe nährstoffreiche Stillgewässer mit Laichkraut- oder Froschbiss-Gesellschaften“ einzustufen.

Schilfröhricht nährstoffreicher Stillgewässer (VERS) §

Im nördlichen der ehemaligen Fischteiche finden sich in den Randbereichen Bestände von Schilf (*Phragmites australis)*. Diese Bestände werden als *Schilfröhricht nährstoffreicher Stillgewässer* eingestuft. Es handelt sich überwiegend um einzelne Dominanzbestände. Bei einem Bestand ist ein Mischbestand mit dem *Rohrkolbenröhricht nährstoffreicher Stillgewässer* (VERR) vorhanden.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Schilfröhricht nährstoffreicher Stillgewässer* eine besondere Bedeutung (Wertstufe V) zugesprochen. Der Biotoptyp ist des Weiteren nach § 30 BNatSchG als *gesetzlich geschütztes Biotop* einzustufen.

Rohrkolbenröhricht nährstoffreicher Stillgewässer (VERR) §

Die flacheren Bereiche des südlichen ehemaligen Fischteiches sind ebenfalls mit einzelnen Beständen des Schmalblättrigen Rohrkolbens (*Typha angustifolia)* bewachsen und werden daher als Biotoptyp *Rohrkolbenröhricht nährstoffreicher Stillgewässer* eingestuft.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Rohrkolbenröhricht nährstoffreicher Stillgewässer* eine besondere Bedeutung (Wertstufe V), zugesprochen. Der Biotoptyp ist des Weiteren nach § 30 BNatSchG als *gesetzlich geschütztes Biotop* einzustufen.

Sonstiges naturfernes Stillgewässer (SXZ)

Im Eingangsbereich des Hotels befindet sich ein angelegter Zierteich, der in das gestalterische Konzept der Anlage eingebunden ist. Neben gärtnerisch veränderten Teichrosen (*Nymphaea sp. cult.*) finden sich nur geringe Mengen von Kleinen Teichlinsen (*Lemna minor*) im Wasser, ein Röhricht-Saum ist mit Ausnahme von wenigen Rohrkolben (*Typha angustifolia*) nicht vorhanden.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Sonstigen naturfernen Stillgewässer* eine allgemeine bis geringe Bedeutung (Wertstufe II) zugesprochen.

Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)

Vor allem in ehemaligen Gräben hat sich, als schmales, ungenutztes Band, ein Bestand entwickelt, der aktuell von den Grasarten des angrenzenden *Artenreichen Scherrasens* (GRR) sowie ruderalen Arten wie der Großen Brennnessel (*Urtica dioica*) und dem Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) dominiert wird. In einigen Bereichen wachsen vereinzelt Brombeeren (*Rubus fruticosus agg*).

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der *Halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte* eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) zugesprochen.

Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (URF)

Die beiden Bestände dieses Typs im Untersuchungsgebiet setzen sich zu einem großen Teil aus Großen Brennnesseln (*Urtica dioica*) und Brombeeren (*Rubus fruticosus agg*.) zusammen. Dazwischen finden sich Arten wie Schilfrohr (*Phragmites australis*) und Sumpf-Reitgras (*Calamagrostis canescens*). In der südlichen der beiden Ruderalfluren befindet sich zudem ein aufgelassener bzw. nur noch sehr sporadisch genutzter Obst- und Gemüsegarten, der neben den dort vorhandenen Obstbäumen und Gartensträuchern wie Johannis- und Stachelbeeren Arten der *Halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte* (UHM) und der *Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte* (BRU) aufweist. Reste von Pflanzen der Gemüsebeete oder anderen Rabatten sind ebenfalls noch in geringem Umfang vorhanden.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der *Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte* eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) zugesprochen.

Artenreicher Scherrasen (GRR),

Sonstiges mesophiles Grünland (GMS),

Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF) und

Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte (GMA)

Große Bereiche des Untersuchungsgebietes werden als Scherrasen genutzt und regelmäßig gemäht. Vor allem in der Nähe des aktuellen Hotels sowie der verschiedenen Wohnhäuser hat sich hier ein vergleichsweise artenreicher Bestand entwickelt, in dem neben den absolut dominanten Gräsern, Einjähriges Rispengras (*Poa annua)* und Gemeines Rispengras (*Poa trivialis*), Arten wie Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*) und Herbst-Löwenzahn (*Leontodon autumnalis*) regelmäßig vorkommen. Im Bereich der Parkflächen finden sich gleitende Übergänge zum *Trittrasen* (GRT).

Trotz der hohen Mahd-Häufigkeit von bis zu einmal pro Woche weisen große Teile des Scherrasens eine sehr artenreiche und standörtlich differenzierte krautreiche Vegetation auf.

Diese Bereiche werden im Folgenden beschrieben. Sie werden hier auf Grund der regelmäßigen Mahd als *Artenreicher Scherrasen* eingestuft.

Ein erheblicher Teil der Flächen weist mehrere allgemeine Kennarten des mesophilen Grünlandes wie Schmalblättriger Wegerich (*Plantago lanceolata*), Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Wiesen-Ampfer (*Rumex acetosa*) und Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*) auf, deren Häufigkeiten bei einer geringeren Mahdhäufigkeit zu einer Einstufung der Flächen als *Sonstiges mesophiles Grünland* (GMS) führen könnten.

Entlang des Nordufers des nördlichen Teiches befindet sich ein Streifen, in dem neben verschiedenen allgemeinen Kennarten des *Sonstigen mesophilen Grünlandes* (vgl. GMS) auch Kennarten des *Mesophilen Grünlandes mäßig feuchter Standorte* (GMF) wie Schilf (*Phragmites australis*) Wiesen-Segge (*Carex nigra*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) und Kuckucks-Lichtnelke (*Silene flos-cuculi*) vorkommen.

Einige Bereiche weisen neben den allgemeinen Kennarten auch Kennarten des *Mageren mesophilen Grünlandes kalkarmer Standorte* (GMA) wie Gewöhnliche Hainsimse (*Luzula campestris*), Ferkelkraut (*Hypochoeris radicata*) und Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*) mit teilweise hoher Individuendichte auf.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Artenreichen Scherrasen* eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) zugesprochen. Dem Biotoptyp *Sonstiges mesophiles Grünland* (GMS) kommt eine besondere bis allgemeine Bedeutung (Wertstufe IV) und den Biotoptypen *Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte* (GMF) sowie *Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte* (GMA) eine besondere Bedeutung (Wertstufe V) als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere zu.

Trittrasen (GRT)

Die verschiedenen Trittrasen-Flächen im Untersuchungsgebiet besitzen in der Regel einen hohen Anteil von Schotter im Boden. Daher sind die Bestände meist sehr locker. Regelmäßig kommt neben dem Einjährigen Rispengras (*Poa annua*) nur der Breit-Wegerich (*Plantago major*) vor, selten finden sich alle Arten, die auch im *Artenreichen Scherrasen* (GRR) vorkommen.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Trittrasen* eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugesprochen.

Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten (BZN)

Vor allem als Begrenzung der vorhandenen Parkfläche zu den angrenzenden Wohnhäusern finden sich mehrfach aufgeschüttete Wälle, die mit nicht einheimischen Sträuchern wie Rhododendren (*Rhododendron sp. cult.*) und Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) bewachsen sind. Ein Unterwuchs ist in der Regel nicht vorhanden.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten* eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugesprochen.

Zierhecke (BZH)

Im Gebiet sind mehrere angelegte Zierhecken vorhanden, die sich entweder aus Hainbuchen (*Carpinus betulus*) oder Schneeball (*Viburnum sp. cult.*) zusammensetzen. Keine dieser Hecken weist einen Unterwuchs auf.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der *Zierhecke* eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugesprochen.

Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)

An mehreren Stellen des Untersuchungsgebietes finden sich Gruppen von Stieleichen (*Quercus robur*), die, vergleicht man den Stammumfang, offensichtlich zur gleichen Zeit angepflanzt worden sind. Die aktuellen Bestände bestehen aus vergleichsweise wenigen Indi-

viduen, daher ist nicht in allen Fällen ein Kronenschluss vorhanden. Es ist zu vermuten, dass es sich beim aktuellen Bestand um Reste eines großen oder mehrerer kleine Hof-Eichengehölze handelt, wie sie typisch für bäuerliche Höfe im ländlichen Bereich waren.

Alle Bestände weisen keine Struktur wie eine 2. Baumschicht oder eine Strauchschicht auf, die auf eine natürliche Sukzession hindeutet. Vereinzelt finden sich Gebüsche wie Europäische Stechpalme (*Ilex aquifolium*) sowie im Randbereich Brombeere (*Rubus fruticosus agg*.). Der Unterwuchs der Bestände im Randbereich des Hotel-Parkplatzes besteht aus einem schütteren *Trittrasen* (GRT) in Parkplatznähe bis hin zu einem dichteren, mit Arten des *Artenreichen Scherrasens* (GRR) durchsetztem Trittrasen.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten* eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) zugesprochen.

Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten (HSN)

Ein kleiner Bestand mit unterschiedlichen Nadelgehölzen nicht einheimischer Herkunft befindet sich im Untersuchungsgebiet. Dieser Bestand ist sehr dicht und weist keinen Unterwuchs auf.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten* eine allgemeine bis geringe Bedeutung (Wertstufe II) zugesprochen.

Beet / Rabatte (ER)

Vor allem im Bereich des Hotels sowie des benachbarten Wohnhauses befinden sich mehrere, überwiegend kleinflächige angelegte Zierbeete. Sie sind überwiegend mit bodendeckenden Halbsträuchern sowie kleinen Sträuchern aus gärtnerischer Kultur bepflanzt.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Beet / Rabatte* eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugesprochen.

Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage (PSZ)

An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Beachvolleyballfeld mit sandigem Untergrund, das von den Hotelgästen genutzt werden kann.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der *Sonstigen Sport-, Spiel- und Freizeitanlage* eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugesprochen.

Steg (OVG)

Da der nördliche der zwei Teiche für Freizeitaktivitäten der Hotelgäste (beispielsweise Ruderboot-Fahren) genutzt werden kann, befindet sich am westlichen Uferbereich ein Holzsteg.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Steg* eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugesprochen.

Lagerplatz (z.T. unbefestigt) (OFL)

Besonders im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes befinden sich mehrere, teilweise großflächige Lagerflächen. Hier sind vor allem Holz sowie Maschinen und Maschinenteile abgelagert, organische Reste und Steine nehmen nur einen geringen Teil der Flächen ein. Der überwiegende Teil der Flächen ist unbefestigt.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Lagerplatz* eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugesprochen.

Befestigter Weg (OVW)

Insbesondere um die Bereiche der bestehenden Gebäude sind befestigte Wege vorhanden, die in erster Linie gepflastert sind.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *befestigten Weg* eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugesprochen.

Straße (OVS)

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze sowie im zentralen bis westlichen Bereich des Plangebietes sind zwei asphaltierte Straßen vorhanden.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der *Straße* eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugesprochen.

Parkplatz (OVP)

Im Bereich des Hotelbetriebes „Forellenhof“ befinden sich mehrere Parkplatzflächen, die vorwiegend von den Hotelgästen genutzt werden. Daneben dienen einige kleinere Parkplatzflächen auch für die Angestellten des Hotels.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Parkplatz* eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugesprochen.

Gebäude (O)

Innerhalb des Plangebietes sind unterschiedliche Gebäudeflächen vorhanden. Hierbei handelt es sich zum einen um den Hotelbetrieb „Forellenhof“ samt Hotelzimmern und Ferienwohnungen sowie einer kleinen Brauerei. Des Weiteren bestehen bauliche Anlagen, wie beispielsweise Häuser für Betriebsleiter und -aufsichtspersonen, ein gewerblich genutztes Grundstück, Unterkünfte für Personal und diverse Unterstände für zweckgebundene Maschinen und Geräte.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird den *Gebäuden* eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugesprochen.

Sonstiger Offenbodenbereich (DO)

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Bereich ohne Versiegelung, der im Zusammenhang mit dem vorhandenen *Lagerplatz* (OFL) vor allem für Fahrverkehre genutzt wird.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Sonstigen Offenbodenbereich* eine allgemeine bis geringe Bedeutung (Wertstufe II) zugesprochen.

Sonstiger Einzelbaum (HBE)

Innerhalb des Plangebietes stocken zahlreiche Einzelbäume, die sich vorwiegend aus Stieleichen (*Quercus robur*) und Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) zusammensetzen. Um die Biotoptypenkarte (Anhang I) nicht zu überfrachten, wurde ein eigener Lageplan angefertigt, aus dem die Standorte der *Sonstigen Einzelbäume* zu entnehmen sind (vgl. Anhang III).

⇒ Entsprechend den Vorgaben des angewendeten Bewertungsmodells wird auf eine Bewertung der *Sonstigen Einzelbäumen* verzichtet.

Tiere

Aufgrund der Biotoptypenzusammensetzung mit umfangreichen Gehölzbeständen und mehreren Teichflächen im Plangebiet ist das Vorkommen von besonders geschützten Brutvögeln, Fledermäusen und Amphibien zu erwarten. Daher wurde das Vorkommen der benannten Arten durch den Dipl. Biol. Dr. Dieter von Bargen vor Ort genauer untersucht. Die Ergebnisse dieser Erfassung sind ausführlich im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anhang II) dargestellt. Die Struktur des Untersuchungsgebietes bietet eine große Zahl von Brutmöglichkeiten für verschiedene Brutvogelarten. Gemessen an diesem Angebot ist die Anzahl rufender Männchen ebenso wie die Artenvielfalt als durchschnittlich zu bewerten. Die Fledermauserfassung ergab eine vergleichsweise hohe Artenzahl. Im Untersuchungsgebiet konnten allerdings keine Hinweise auf Schlafstätten oder Wochenstuben von Fledermäusen festgestellt werden. Das Untersuchungsgebiet wurde ausschließlich zur Jagd genutzt. Das Untersuchungsgebiet weist als Jagdhabitat eine hohe Bedeutung für Fledermäuse auf. Alle drei Gewässer im Untersuchungsgebiet werden von Amphibien als Laichbiotop genutzt. Den beiden östlichen Teichen kommt diesbezüglich allerdings eine deutlich höhere Bedeutung zu als dem kleinen westlichen Teich. Im kleineren Teich im Bereich des Hoteleinganges wurden ausschließlich einige wenige Männchen des Teichfrosches sowie ein Männchen der Erdkrö-

te erfasst. Insgesamt besitzt das Untersuchungsgebiet eine sehr hohe Bedeutung als Laichhabitat für alle dort erfassten Amphibienarten.

d) Boden

Folgende Daten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden lassen sich aus dem Kartenservers des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2019) entnehmen:

Tab. 4: Naturbürtige Eckdaten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden

Bodentyp 1	Mittlere Pseudogley-Braunerde
Bodenlandschaft	Lehmgebiete
Bodengroßlandschaft	Geestplatten und Endmoränen
Bodenregion	Geest
Bodentyp 2:	Tiefer Gley
Bodenlandschaft	Lehmgebiete
Bodengroßlandschaft	Geestplatten und Endmoränen
Bodenregion	Geest
Bodentyp 3	Mittlere Podsol-Braunerde
Bodenlandschaft	Fluviatile und glaziflu-viatile Ablagerungen
Bodengroßlandschaft	Geestplatten und Endmoränen
Bodenregion	Geest

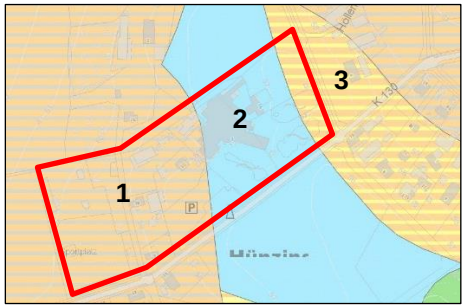

Abb. 6: Bodentypen des Plangebiets

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung zählt zu der naturräumlichen Region der Lüneburger Heide und Wendland und hier wiederum zu der naturräumlichen Einheit der Südheide bzw. der naturräumlichen Untereinheit der Fallingbosteler Lehmplatten. Die Fallingbosteler Lehmplatten sind weitgehend durch ein bewegtes Relief gekennzeichnet.

Das Plangebiet wird, wie für die Fallingbosteler Lehmplatten typisch, durch Geschiebedecksande geprägt. Aus dem sandigen Ausgangsmaterial hat sich hier im Laufe der Zeit überwiegend der Bodentyp Pseudogley-Braunerde bzw. zu geringeren Anteilen der Bodentyp Podsol-Braunerde entwickelt. Grundsätzlich sind Braunerden leicht zu bearbeiten und haben meist einen pH-Wert im mäßig bis stark sauren Bereich. Demzufolge eignen sie sich für die landwirtschaftliche Nutzung (Acker- und Weidebewirtschaftung) sowie für die Forstwirtschaft. Der Einfluss des Pseudogleys bedingt hierbei eine höhere Staunässe, wohingegen die Eigenschaften des Podsols eine hohe Nitratauswaschungsgefährdung sowie Winderosionsgefahr mit sich ziehen.

Daneben befindet sich in der Niederung des Rieselbaches ein vom Grundwasser beeinflusster Gley, der sich im zentralen Bereich des Plangebietes befindet. Dieser Bodentyp ist im

Vergleich zu Braunerden nährstoffreicher und weist mit dem vorhandenen Stauhorizont auf eine höhere Beeinflussung durch das Grundwasser hin.

Aufgrund der überwiegenden Bebauung des Plangebietes ist es bereits zu einschneidenden Veränderungen der natürlichen Bodenverhältnisse gekommen. Damit weist der Boden hier nur noch einen geringen Natürlichkeitsgrad auf. Wesentlich natürlicher, d.h. lediglich gering bis mäßig überprägt, dürften sich die Bodenstandorte des weiteren Plangebietes darstellen, die derzeit nicht versiegelt sind.

Hinsichtlich der Bewertung der betrachteten Bodenstandorte werden im Weiteren die Parameter "Besondere Werte" (z. B. kulturhistorische Bedeutung, Naturnähe) verwendet. Hierbei kommen nach Angaben des Landschaftsrahmenplans (Landkreis Heidekreis, 2013) im Westen des Plangebietes zwei Bereiche vor, die aufgrund von *Heidepodsol unter Wald* eine naturgeschichtliche Bedeutung für das Schutzgut Boden aufweisen.

Im weiteren Plangebiet kann eine besondere Bedeutung der Böden des betrachteten Landschaftsausschnittes aufgrund der deutlichen Überprägung des Standortes durch die bestehenden Versiegelungen nicht erkannt werden.

⇒ Den gegenwärtig versiegelten und verdichteten Böden wird eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zuzumessen. Den Böden des verbleibenden Geltungsbereiches wird überwiegend eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet. Den Bereichen im Geltungsbereich mit dem Vorkommen von *Heidepodsol unter Wald* wird aufgrund ihrer naturgeschichtlichen Bedeutung eine besondere Bedeutung (Wertstufe 3) zugewiesen.

e) Wasser

Das Schutzgut Wasser ist zu differenzieren in Grund- und Oberflächenwasser.

Im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befinden sich im östlichen Bereich drei Stillgewässer. Die Stillgewässer sind anthropogenen Ursprungs, wobei die zwei östlich gelegenen Stillgewässer vor mehreren Jahrzenten im Zusammenhang mit der damals betriebenen Teichwirtschaft angelegt wurden. Diese beiden ehemalig genutzten Fischteiche weisen einen funktionstüchtigen Zu- und Abfluss auf, die Wassermenge im Ablauf ist dabei gering. Die originäre Herkunft des zufließenden Wassers ist nicht bekannt. Beide Teiche besitzen senkrechte Uferkanten, natürliche Flachwasser-Zonen sind nicht vorhanden. Die zwei ehemaligen Fischteiche dienen derzeit als Regenwasserrückhaltebecken und zugleich für die Löschwasserversorgung. Der dritte Teich im Plangebiet, der sich im Eingangsbereich des Hotels befindet, ist ein angelegter Zierteich, der in das gestalterische Konzept der Hotelanlage eingebunden ist.

Hinsichtlich der Bedeutung eines Gebietes für das Grundwasser ist der Boden mit seinen Eigenschaften, seiner Nutzung sowie seiner gegenwärtigen Bedeutung als Teil eines Gebietes zur Bildung und/oder Nutzung von Grundwasser für die menschliche Nutzung ausschlaggebend.

Da im Plangebiet drei unterschiedliche Bodentypen anstehen, wird im Folgenden zwischen diesen differenziert. Der im westlichen Bereich vom Plangebiet vorhandene Bodentyp Pseudogley-Braunerde besitzt ein überwiegend lehmiges Substrat. Im Vergleich zu Böden mit bindigem Substrat hat der Boden damit eine erhöhte Fähigkeit Niederschlagswasser aufzunehmen. Demgegenüber stehen verminderte Fähigkeiten in Bezug auf die Bindung und Pufferung von Nähr- und Schadstoffen.

Der daran anschließende Bodentyp Gley befindet sich im zentralen Bereich des Hotelgeländes und weist auf höhere Grundwasserstände und einen Stauhorizont hin, wodurch die Fähigkeit Niederschlagswasser aufzunehmen im Vergleich zu rein sandigen Böden verringert ist. Dafür besteht eine erhöhte Bindung und Pufferung von Nähr- und Schadstoffen.

Der ebenfalls aus überwiegend lehmigen Material bestehende Bodentyp Podsol-Braunerde im östlichen Bereich des Hotelgeländes nimmt nur einen geringen Anteil innerhalb des Plan-

gebietes ein und verfügt wie der Bodentyp Pseudogley-Braunerde mit einem lehmigen Substrat über eine relativ gute Aufnahmefähigkeit von Niederschlagswasser. Demgegenüber stehen verminderte Fähigkeiten in Bezug auf die Bindung und Pufferung von Nähr- und Schadstoffen.

Durch die bestehenden Versiegelungen im Plangebiet ist die Sickerfähigkeit der Böden in diesen Bereichen stark eingeschränkt, während im übrigen Geltungsbereich die unversiegelten Böden noch ihre Fähigkeit zur Versickerung besitzen.

Die Grundwasserneubildung beträgt im Bereich des Plangebietes durchschnittlich 300 - 350 mm/a (NIBIS, 2019). Damit kann insgesamt von einer mittleren Grundwasserneubildung im Plangebiet ausgegangen werden.

Das Gebiet ist nach den Angaben der niedersächsischen Umweltkarten weder Bestandteil eines Trinkwasserschutzgebietes, noch eines Vorrang- oder Vorsorgegebietes für die Trinkwassergewinnung. Somit ist es für die Bedeutung von Grundwasser für die menschliche Nutzung nicht ausschlaggebend.

⇒ In der Zusammenschau wird dem Geltungsbereich in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet.

f) Klima / Luft

Das Plangebiet liegt in der klimaökologischen Region des Geest- und Bördebereichs, die durch einen relativ hohen Austausch und mäßiger Beeinflussung lokaler Klimafunktionen durch das Relief gekennzeichnet ist. Dadurch, dass in der Umgebung des Plangebietes sowie in der Stadt Walsrode generell keine größeren Ballungszentren vorhanden sind, kann klimatisch von einer günstigen Situation ausgegangen werden.

Die durchschnittliche Lufttemperatur liegt im Jahresverlauf zwischen 8 – 9 °C, die jährliche Niederschlagssumme normalerweise über 700 mm (Arbeitsgruppe Land und Wasser, 2015).

Das Mesoklima im Untersuchungsraum wird in erster Linie durch die Art der Bodennutzung bestimmt. Im vorliegenden Fall herrschen im Bereich der versiegelten Flächen gestörte Verhältnisse vor, die das lokale Klima geringfügig beeinträchtigen.

Den Bäumen im Untersuchungsgebiet kommt für das lokale Klima insofern eine Bedeutung zu, als dass sie zu einer Verringerung der Windgeschwindigkeiten beitragen und durch eine höhere Verdunstungsleistung ausgleichend auf die versiegelten Flächen im Plangebiet wirken. Auch die Teiche im Plangebiet können durch den offenen Charakter, der höheren Luftfeuchtigkeit sowie der ausgleichenden Wirkung bei extremen Temperaturen positiv auf das lokale Klima wirken.

Im Plangebiet bestehen durch die angrenzende Kreisstraße als auch durch die Fahrverkehre im Plangebiet selbst, insbesondere bei Veranstaltungen oder Tagungen, Vorbelastungen des Schutzgutes. Aufgrund der gegebenen Windgeschwindigkeiten ist dennoch von einer geringen Belastung auszugehen.

⇒ Zusammenfassend ist dem Schutzgutes Klima/Luft für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung daher eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzuweisen.

g) Landschaftsbild

Das Landschaftsbild umfasst die sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungen einer Landschaft. Neben visuell wahrnehmbaren Reizen sind dies vor allem akustische und olfaktorische. Das Erscheinungsbild des besiedelten Bereiches ist als Ortsbild Teil des Landschaftsbildes. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Die Vorgehensweise bei der Bewertung des Schutzgutes Landschaft orientiert sich an der Methodik von KÖHLER & PREIß (2000) zur Landschaftsbildbewertung. Die Einstufung der Be-

deutung des Schutzgutes Landschaft erfolgt in Anlehnung an diese Methodik anhand der Kriterien:

- Natürlichkeit
- Vielfalt
- historische Kontinuität
- Freiheit von Beeinträchtigungen

Das Kriterium Natürlichkeit bezieht sich auf die Erlebbarkeit von naturraumtypischen Tierpopulationen, Geräuschen und Gerüchen sowie auf die Erlebbarkeit einer natürlichen Eigenentwicklung der Landschaft.

Die Vielfalt des Landschaftsbildes ergibt sich aus dem Wechsel von Strukturen und Elementen, die für den jeweiligen Ausschnitt von Natur und Landschaft nach Art und Ausprägung landschaftsbildrelevant und naturraumtypisch sind.

Durch das Kriterium historische Kontinuität wird angegeben, in welchem Umfang ein Landschaftsbild noch naturraumtypisches wiedergibt bzw. inwieweit es schon nivelliert ist. So weisen z. B. Naturlandschaften und alte Kulturlandschaften eine hohe historische Kontinuität auf.

Weiterhin ist bei der Bewertung des Landschaftsbildes von Bedeutung, in welchem Maße eine Freiheit von Beeinträchtigungen besteht. Als Vorbelastungen sind jegliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Vorkommen störend wirkender Objekte, Geräusche und Gerüche, die für den jeweiligen Naturraum nicht typisch sind, zu berücksichtigen. Hierzu zählen zum Beispiel große Straßen, Siedlungsränder mit moderner Bebauung ohne Eingrünung, Hochspannungsleitungen und Windenergieanlagen.

Diese Kriterien sind immer bezogen auf die Eigenart des Untersuchungsraums zu beurteilen. Die naturräumliche Eigenart ist bei der Landschaftsbildbewertung als Maßstab für die genannten Kriterien anzuwenden.

Typisch für den Naturraum des Plangebietes sowie die nähere Umgebung ist eine landwirtschaftliche Nutzung. Neben vorwiegenden Acker- kommen zum Teil auch Grünlandflächen vor, die jeweils intensiv genutzt werden. Insbesondere südlich vom Plangebiet treten größere und zusammenhängende Wälder auf, so dass die Landschaft insgesamt einen abwechslungsreichen Eindruck vermittelt.

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist durch die in den letzten Jahren stattgefundene Erweiterungen des Hotelbetriebes „Forellenhof“ bereits deutlich überprägt. Prägende Elemente sind vor allem die Gehölzbestände im Bereich der Hotelanlage mit zum Teil naturnahen und alten Baumbeständen. Neben den Baumbeständen kommen daneben auch Gebüsche und Kleingehölze im Plangebiet vor, die sich vorwiegend als Siedlungsgehölz aus überwiegend heimischen Arten zusammensetzen. Darüber hinaus sind die drei Stillgewässer im Plangebiet als weiteres prägendes Element einzustufen, wenngleich sie nicht natürlichen Ursprungs sind. Insgesamt besitzt das Plangebiet bezogen auf das Kriterium Natürlichkeit eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild.

Im Plangebiet kommen als landschaftstypische Strukturen die zum Teil großkronigen Bäume sowie die Stillgewässer im Bereich des Hotelgeländes vor. In diesen Bereichen kann von einer höheren Artenvielfalt ausgegangen werden. Dem Plangebiet kommt daher überwiegend hinsichtlich des Kriteriums Vielfalt eine besondere Bedeutung zu.

Das Plangebiet sowie dessen nähere Umgebung wird mindestens seit dem Jahr 1898 genutzt. Die preußische Landesaufnahme aus diesem Jahr zeigt bereits Gebäude im Plangebiet, die allerdings nicht mit der derzeitigen Lage der Gebäude übereinstimmen. Die Kreisstraße 130 sowie die östlich im Plangebiet liegende Straße Hünzingen als auch und der Weg, der im westlichen Plangebiet verläuft, existierten bereits Ende des 19. Jahrhunderts. Zu dieser Zeit wurden das Plangebiet sowie die nähere Umgebung vorwiegend durch Laub- und Nadelwälder im westlichen Bereich geprägt, die Flächen im Osten wurden als Wiese

genutzt. In der preußischen Landesaufnahme ist hingegen nicht genau erkennbar, ob zu der damaligen Zeit die im Plangebiet befindlichen Teiche schon vorhanden waren. Insgesamt kommt dem Kriterium historische Vielfalt eine allgemeine Bedeutung zu.

Beeinträchtigt wird das Landschaftsbild des Plangebietes sowie der näheren Umgebung durch einzelne Siedlungsränder mit unharmonischem Übergang der Ortschaft Hünzingen, aber auch durch Emissionen durch die südlich verlaufende Kreisstraße. Hierdurch werden die bestehenden Bedeutungen gemindert.

⇒ Zusammenfassend ist dem Schutzgut Landschaftsbild für das Plangebiet eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) beizumessen.

h) Biologische Vielfalt

Kennzeichnend für das beplante Gebiet ist das Vorkommen von mehreren Lebensraumtypen, die anhand ihrer Strukturen auf eine höhere Artenvielfalt schließen lassen. Hier sind vor allem die Baumbestände, die Bereiche des mesophilen Grünlandes sowie die Stillgewässer im Plangebiet zu nennen, denen im Sinne der Sicherung der örtlichen biologischen Vielfalt eine Bedeutung zugemessen werden kann. Ein *Vernetzungskorridor* für den Biotopverbund, der in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet verläuft, zielt auf die Vernetzung von naturnahen Gehölzbeständen ab.

⇒ Im Ergebnis wird dem Plangebiet daher in Bezug auf das hier behandelte Schutzgut eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet.

i) Sonstige Sach- und Kulturgüter

Südlich vom Plangebiet bzw. angrenzend an die Kreisstraße 130 befindet sich ein Kulturgut in Form eines Gedenksteines.

⇒ Da sich innerhalb des Plangebietes keine Sach- und Kulturgüter befinden, bleibt dieses Schutzgut in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

j) Schutzgebiete- und -objekte

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Allerdings befinden sich naturschutzrechtlich geschützte Objekte im Plangebiet, die zu den gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG zählen sowie als FFH-Lebensraumtyp eingestuft werden.

⇒ Im Ergebnis wird dem Plangebiet bezogen auf das hier behandelte Schutzgut eine allgemeine bis besondere Bedeutung (Wertstufe 2 -3) zugewiesen.

k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, können im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden.

⇒ Damit bleibt das Schutzgut Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

10.2.2 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 5 : Wertstufenindizierte Zusammenfassung der betrachteten Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Wertstufe*
Menschen	Gesamtgebiet	2
Fläche	Unbelasteter Teil des Plangebietes	2
	Belasteter Teil des Plangebietes	1
Pflanzen und Tiere	*Eichenmischwald lehmiger, frischer Sandböden des Tieflandes* (WQL)	V
	Zierhecke (BZH)	I
	*Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten (*BZN)	I

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Wertstufe*
	Ruderalgebüsch (BRU)	III
	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)	III
	Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten (HSN)	II
	Baumreihe (HBA)	-
	Beet / Rabatte (ER)	I
	Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer mit submersen Laichkraut-Gesellschaften (VEL) §	V
	Sonstiges naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer (SEZ)	V
	Schilfröhricht nährstoffreicher Stillgewässer (VERS) §	V
	Rohrkolbenröhricht nährstoffreicher Stillgewässer (VERR) §	V
	Sonstiges naturfernes Stillgewässer (SXZ)	II
	Artenreicher Scherrasen (GRR)	II
	Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF)	V
	Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte (GMA)	V
	Sonstiges mesophiles Grünland (GMS)	IV
	Trittrasen (GRT)	I
	Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage (PSZ)	I
	Steg (OVG)	I
	Lagerplatz (OFL)	I
	Weg (OVW)	I
	Straße (OVS)	I
	Parkplatz (OVP)	I
	Gebäude (O)	I
	Sonstiger Offenbodenbereich (DO)	II
	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	III
	Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (URF)	III
	Sonstiger Einzelbaum (HBE)	-
Boden	versiegelte Flächen	1
	verbleibender Geltungsbereich	2
	Bereich mit Heidepodsol	3
Wasser: Oberflächenwasser	Gesamtgebiet	2
Wasser: Grundwasser	Gesamtgebiet	2
Luft/Klima	Gesamtgebiet	2
Landschaftsbild	Gesamtgebiet	2
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	2
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Gesamtgebiet	ohne Belang
Schutzgebiete und -objekte	Gesamtgebiet	2 - 3
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	ohne Belang

*Wertstufe V/3: Schutzgüter von besonderer Bedeutung
Wertstufe IV: Schutzgüter von bes. – allg. Bedeutg.
Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeutg.
Wertstufe II: Schutzgüter von allg. - geringer Bedeutg.
Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer Bedeutung

Regenerationsfähigkeit: ++ Biotoptyp kaum oder nicht regenerierbar (> 150 Jahre Regenerationszeit)
+ Biotoptypen nach Zerstörung schwer regenerierbar (-150 Jahre Regenerationszeit)

10.2.3 Besonderer Artenschutz

Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes wurde eine Erfassung von Avifauna, Fledermäusen, Amphibien sowie der geschützten Pflanzenarten durchgeführt. Der für das Plangebiet erstellte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist der Anlage II zu entnehmen. Als Ergebnis

lässt sich hierbei festhalten, dass für einige Arten Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu verhindern.

10.2.4 Prognose der Umweltentwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung wäre eine Umsetzung der geplanten Hotelerweiterung nicht möglich. Die Erweiterungsflächen würde in diesem Fall voraussichtlich weiterhin den derzeitigen Biotoptypen zuzuordnen sein. Insgesamt würde dem Plangebiet bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung weiterhin eine mit der heutigen Bedeutung vergleichbare Bedeutung für Umwelt, Natur und Landschaft zukommen.

10.2.4.1 Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen

Baubedingte Beeinträchtigungen

Während der Bauphase kommt es in Folge der Bautätigkeiten zu temporären Lärm- und Schadstoffemissionen (Abgase, Staub), optische Reize durch sich bewegende Baufahrzeuge sowie zu Erschütterungen im direkten Umfeld des Baustellenbereichs, die sich negativ auf die Schutzgüter auswirken können. Allerdings beschränken sich die Immissionen überwiegend auf den jeweiligen Baustellenbereich, so dass sie sich nicht im gesamten Plangebiet gleichermaßen stark auswirken. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher in Folge der baubedingten Immissionen nicht zu erwarten.

Durch die Verwendung schwerer Baumaschinen kann es bei empfindlichen Standorten Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter (z. B. Boden, Fläche, Tiere und Pflanzen, Grundwasser) in unterschiedlichem Ausmaß geben. Das gleiche gilt bei weiteren Baumaßnahmen, die Einfluss auf den Boden haben. Beispiele hierfür sind temporäre Abgrabungen, Aufschüttungen oder Befestigungen sowie Grundwasserhaltung.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Als anlagenbedingte Beeinträchtigungen, die sich in Folge der Erweiterungen von Gebäuden einstellen, sind vor allem die Flächeninanspruchnahme für die Erweiterung des Hotelbetriebes und die damit verbundene Infrastruktur zu nennen. Zudem kommt es zu einer Versiegelung von Bodenstandorten sowie zur Abgrabung und Aufschüttung von Boden. In Folge ist eine Verminderung der Sickerfähigkeit des Bodens und eine Beseitigung von Biotoptypen zu erwarten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Aufgrund der Erweiterung des Hotelbetriebes in einer ländlichen Region ist auf der angrenzenden Kreisstraße 130 und den Stellplatzflächen im Plangebiet mit einem gewissen Verkehrsaufkommen zu Stoßzeiten und damit verbunden mit kurzzeitig erhöhten Schallimmissionen zu rechnen, die sich insbesondere während Veranstaltungen und Tagungen im Hotel ergeben. Weiterhin muss von weiteren Schallimmission durch die zusätzlichen Hotelgäste ausgegangen werden. Schallimmissionen durch Hotelgäste können dabei insbesondere in den Sommermonaten entstehen, da die Außenanlagen des Hotels dann vorwiegend genutzt werden. Hinzu kommen die Schadstoffimmissionen, welche von Kraftfahrzeugen ausgestoßen werden. Diese werden jedoch aufgrund der relativ windexponierten Lage in Verbindung mit der gut durchdachten Verkehrsinfrastruktur keine erheblichen Beeinträchtigungen zur Folge haben. Der Abfall wird in einer für das Hotel weiterhin üblichen Mengen und Zusammensetzungen entstehen. Abtransport und Entsorgung werden von einem lokalen Abfallentsorgungsunternehmen durchgeführt.

10.2.4.2 Voraussichtliche Beeinträchtigungen

a) Menschen

Neben der planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden Nutzung des Plangebietes durch den Hotelbetrieb sowie der landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung soll auch die Erweiterung einer derartigen Nutzung dienen. Damit verbunden ist eine Sicherung als Arbeitsstandort, die erweiterten Möglichkeiten als Unterkunft für Hotelgäste und die sich dar-

aus ergebende menschliche Erholung. Da ortsprägende Strukturen wie der weitgehende Baumbestand und die Stillgewässer zum Erhalt festgesetzt werden, ist auch weiterhin eine Bedeutung des Plangebietes für die menschliche Erholung in der freien Landschaft gegeben.

Durch die Festsetzung einer *Privaten Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *„Freizeit (Spiel- und Outdooraktivitäten)“* wird darüber hinaus eine weitere Möglichkeit zur menschlichen Erholung geschaffen. Damit besitzt das Plangebiet auch weiter insgesamt eine große Bedeutung für den Menschen.

Hinsichtlich möglicher Schallimmissionen kommt das für die vorliegende Planung erstellte Schallgutachten (vgl. Anhang 4) zu dem Ergebnis, dass die Anforderungen der TA Lärm in der Umgebung des Plangebietes in der Tag- und Nachtzeit eingehalten werden können. Insgesamt ergeben sich daher keine schallimmissionstechnischen Beeinträchtigungen im Plangebiet und der umliegenden Umgebung.

⇒ Durch die Parameter wie Bedeutung als Arbeitsstandort, der Bedeutung für Erholung und Gesundheit sowie der Bedeutung als ortsprägende Struktur / Einheit im Sinne von Heimat, kann dem Gebiet in der Summe weiterhin eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für den Menschen zugewiesen werden.

b) Fläche

Im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene für bauliche Nutzungen, insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich zu senken. Zu berücksichtigen sind hier vor allem Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß.

Durch die vorliegende Bauleitplanung kommt es zu einer dauerhaften Flächeninanspruchnahme für die Erweiterung des Hotelbetriebes. In Bezug auf die derzeitige planungsrechtliche Situation stellt der geltende Flächennutzungsplan für den überwiegenden Teil des Plangebietes eine *Fläche für Landwirtschaft* sowie kleinflächig eine *Fläche für Wald* dar. Da es in diesem Bereich zu einer Nachverdichtung kommt, ist hier von keiner höheren Belastung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

Durch die vorliegende Bauleitplanung und die damit vorgesehene Erweiterung des Hotelbetriebes werden derzeitigen Grünflächen ihrer Nutzung entzogen. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme beläuft sich auf ca. 7.600 m². Der Flächenausweisung steht ein konkreter Bedarf gegenüber.

Eine Minimierung des Flächenverbrauchs wird im vorliegenden Planungsfall durch die Erweiterung einer bestehenden Hotelanlage erreicht. Ein Neubau einer weiteren Hotelanlage würde u. a. durch neue bauliche Anlagen und die Bereitstellung der Infrastruktur insgesamt eine höhere Flächeninanspruchnahme erzielen.

Die Möglichkeiten der Flächeneinsparung auf Ebene der Bauleitplanung werden ausgeschöpft und dabei Minimierungen von Versiegelungen so weit wie möglich ergriffen, vgl. Kapitel *„Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung“*. Weitere Möglichkeiten der Flächeneinsparung und des Bodenschutzes sind bei der konkreten Umsetzungsplanung und baulichen Ausführung zu berücksichtigen.

⇒ Aufgrund der bestehenden Vorbelastung besitzt das Plangebiet weiterhin eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1), den unbelasteten Grünflächen kommt zukünftig ebenfalls nur noch eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für das Schutzgut Fläche zu.

c) Pflanzen und Tiere

Aufgrund der überwiegenden bestehenden baulichen Nutzung des Plangebietes sind in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere die Biotoptypen:

- *Sonstige Einzelbäume* (HBE),
- *Ruderalgebüsch* (BRU),
- *Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten* (HSE),
- *Allee / Baumreihe* (HBA),
- *Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte* (GMF),
- *Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte* (GMA),
- *Sonstiges mesophiles Grünland* (GMS),
- *Ruderalflur frischer und feuchter Standorte* (URF),
- *Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte* (UHM),
- *Zierhecke* (BZH),
- *Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischer Gehölzarten* (BZN),
- *Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten* (HSN),
- *Beet / Rabatte* (ER),
- *Sonstiges naturfernes Stillgewässer* (SXZ),
- *Artenreicher Scherrasen* (GRR),
- *Trittrasen* (GRT) und
- *Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage* (PSZ)

teilweise durch eine Überplanung zu Gunsten einer baulichen Nutzung betroffen. Durch die Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine Beseitigung der vorhandenen Biotoptypen zulässig, so dass ein vollständiger Verlust dieser Lebensräume möglich ist. Als Lebensräume mit einer höheren Wertigkeit sind davon die neun erstgenannten Biotope betroffen, für die von erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung auszugehen ist. Anders verhält es sich bei den übrig genannten Biotopen, die nur eine allgemeine bis geringe bzw. geringe Bedeutung als Lebensraum besitzen. Hier ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Aufgrund der umliegenden Siedlungsbereiche und der angrenzenden Kreisstraße 130 unterliegt das Plangebiet einem gewissen Störungsdruck. Durch die zahlreichen Gehölzvorkommen sowie die Grünlandbereiche im Plangebiet ist dennoch davon auszugehen, dass mit der geplanten Erweiterung des Hotels auch ein erhöhtes Störungspotential bezogen auf das Schutzgut Tiere entstehen wird. Nähere Erläuterung dazu sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen (vgl. Anhang II). Daraus geht hervor, dass durch Vermeidungsmaßnahmen Beeinträchtigungen auf die vorhandenen Arten nicht eintreten.

⇒ Den Biotoptypen *Ruderalgebüsch* (BRU), *Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten* (HSE), *Allee / Baumreihe* (HBA), *Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte* (GMF), *Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte* (GMA), *Sonstiges mesophiles Grünland* (GMS), *Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte* (URF) sowie *Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte* (UHM) kommt in Teilbereichen zukünftig lediglich nur noch eine <u>geringe Bedeutung</u> (Wertstufe I) zu. Die übrigen Biotoptypen im Plangebiet erfahren durch die vorliegende Planung keine erhebliche Beeinträchtigung.

Tiere

Mit der Umsetzung der vorliegenden Planung geht ein kleinerer Teil der vorhandenen Gehölzbestände als Lebensraum für die derzeit im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten verloren. Da das Plangebiet lediglich eine durchschnittliche Bedeutung für **Brutvögel** aufweist und sich das Artenspektrum überwiegend auf weitverbreitete, siedlungstolerante Arten erstreckt, können erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Brutvogelpopulation, die über das Maß des Biotopverlustes hinausgehen, ausgeschlossen werden, insbesondere da in der näheren Umgebung vergleichbare Lebensräume erhalten bleiben. Dies gilt insbesondere

auch, da die vorkommenden in ihrem Bestand gefährdeten oder potentiell gefährdeten Arten in vergleichbaren Lebensräumen (noch) regelmäßig anzutreffen sind. Zukünftig kommt dem Plangebiet weiterhin eine durchschnittliche Bedeutung für Brutvögel zu. Auch in Bezug auf die Fledermäuse wird davon ausgegangen, dass Aufgrund der Erhaltung des Großteils der vorhandenen Gehölzstrukturen, das Plangebiet weiterhin wie derzeit als Jagdhabitat genutzt wird. Erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Fledermauspopulation, die über das Maß des Biotopverlustes hinausgehen, können daher nicht erkannt werden. Dem Plangebiet kommt weiterhin eine hohe Bedeutung als Jagdhabitat für Fledermäuse zu. Die beiden östlichen Teiche mit einer hohen Bedeutung als Amphibienhabitat bleiben erhalten. Der kleine westliche Teich ist dem Biotoptyp *Sonstiges naturfernes Stillgewässer* (SXZ) zuzuordnen. Er stellt sich als Zierteich mit einer allgemeinen bis geringen Bedeutung (Wertstufe II) als Lebensstätte für Tiere und Pflanzen dar. Im Zusammenhang mit der Eingriffsregelung ist daher bei einer Beseitigung dieses Biotoptyps nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen, so dass eine Kompensation nicht erforderlich ist. Die geringe Bedeutung dieses Gewässers spiegelt sich auch die Erfassung der Amphibien wieder. Dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (vgl. Anhang II, Seite 13) ist zu entnehmen, dass der Teich im Bereich des Hoteleinganges nur eine untergeordnete Bedeutung für Amphibien aufweist, da hier die regelmäßigen Störungen durch den Hotelbetrieb sehr erheblich sind. Während der Kartierungen konnten zudem nur zwei Teichfrosch-Männchen sowie ein Erdkröten-Männchen im Bereich des Stillgewässer am Hoteleingang erfasst werden. Bei dieser sehr geringen Anzahl sowie der geringen Distanz zu den beiden westlichen Teichen ist davon auszugehen, dass ausreichend Ausweichmöglichkeiten für die genannten Amphibien bestehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Amphibienpopulation kann daher ausgeschlossen werden. Den beiden östlichen Teichen kommt weiterhin eine sehr hohe Bedeutung als Lebensraum für Amphibien zu. Da eine Beseitigung des westlichen Teiches ermöglicht wird, verliert dieser seine bestehende Bedeutung als Amphibienlebensraum.

d) Boden

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 124 wird überwiegend der bauliche Bestand festgeschrieben, so dass es hier zu keinen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden kommt. Des Weiteren entstehen durch die nachfolgenden Festsetzungen im Bebauungsplan ebenso keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden:

- *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern,*
- *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*,
- *zu erhaltende Bäume*,
- *anzupflanzende Bäume* und
- *Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses*.

Auch die Bereiche mit *Heidepodsol unter Wald*, die eine naturgeschichtliche und damit eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Boden besitzen, befinden sich in einem Bereich, der die zu erhaltenden Bäumen festsetzt, so dass hier keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen.

Anders stellt sich dies in den übrigen und derzeit noch nicht versiegelten Bereichen dar. Hier gehen Bodenfunktionen wie zum Beispiel die Wasserspeicherfähigkeit und die Pufferwirkung teilweise oder ganz verloren, so dass die Beeinträchtigung als erheblich angesehen werden kann. Zudem ist innerhalb der zukünftig versiegelten Bereiche von einer degenerativen Bodenentwicklung auszugehen.

⇒ Im Ergebnis ist den bereits versiegelten Bereichen weiterhin eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zuzumessen, aber nunmehr auch den zukünftig versiegelten Böden. Für alle von Eingriffen frei bleibenden Bodenstandorte (z. B. Flächen zum Anpflanzen von

Bäumen und Sträuchern) kann davon ausgegangen werden, dass deren allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) erhalten bleibt. Den Bereichen mit *Heidepodsol unter Wald* kommt durch die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung bzw. durch die zu erhaltenden Bäume auch weiterhin eine besondere Bedeutung (Wertstufe 3) zu.

e) Wasser

Aufgrund der bestehenden Bebauung / Versiegelung kommt es nur durch die mit der Bauleitplanung ermöglichten neuen Bauvorhaben zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Hier ist von einer Verminderung der Grundwasserneubildungs- sowie Filterfähigkeit auszugehen. In Anbetracht der in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser geringen Flächenausdehnung der für eine Überbauung zugelassenen Böden wird diese Beeinträchtigung als nicht erheblich angesehen.

Da die ordnungsgemäße Entsorgung des Oberflächenwassers bereits im Bestand erfolgreich praktiziert wird, soll sie auch weiterhin innerhalb des Plangebietes erfolgen. Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung werden hierfür die zwei östlichen Teiche im Bereich der festsetzten einer *Fläche für die Wasserwirtschaft* abgesichert. Die Teiche dienen hierbei zur Regenwasserrückhaltung als auch zur Löschwasserversorgung. Da die Teiche in ihren Strukturen erhalten bleiben, ist hier mit keiner Beeinträchtigung für das Schutzgut Oberflächenwasser zu rechnen.

Negative Auswirkungen auf die Belange der Wasserwirtschaft werden somit nicht erwartet.

⇒ Im Ergebnis ist dem betrachteten Gebiet in Bezug auf das Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser auch in Zukunft eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzumessen.

f) Klima / Luft

Da das Plangebiet bereits eine Bebauung aufweist, ist schon von einer geringfügig veränderten klimatischen Situation auszugehen. Weiterhin wirkt sich auch die südlich verlaufende Kreisstraße als Emissionsquelle negativ auf das lokale Klima aus.

In Anbetracht der zusätzlich zulässigen Bebauung für den Hotel- und Gastronomiebereich ist auch mit einem vermehrten Verkehrsaufkommen im Plangebiet zu rechnen. Aufgrund der schon bestehenden Einwirkungen ist allerdings nicht mit weiteren erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima / Luft zu rechnen.

⇒ Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass das betrachtete Gebiet auch künftig in Bezug auf das Schutzgut Klima / Luft von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) sein wird.

g) Landschaftsbild

Aufgrund der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes, aber auch in der Umgebung, wird sich eine zusätzliche Erweiterung nicht nachteilig auf das Landschaftsbild auswirken.

Da das Hotelgelände auch zukünftig von Gehölzbeständen umgeben sein wird, werden die zusätzlichen Gebäude nicht stärker wahrnehmbar sein. Positiv zu bewerten ist zudem, dass an der westlichen sowie östlichen Geltungsbereichsgrenze *anzupflanzende Bäume* festgesetzt werden sowie vorwiegend im zentralen Bereich des Geltungsbereiches die Festsetzung von *zu erhaltenden Bäumen* erfolgt. Des Weiteren werden weitere *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* festgesetzt. Darüber hinaus wird eine *Fläche für die Wasserwirtschaft* festgesetzt, wodurch in diesem Bereich die vorhandenen Teiche erhalten bleiben. Durch die Festsetzung als *Private Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *„Freizeit (Spiel- und Outdooraktivitäten)“* bleiben des Weiteren die bestehenden Freiflächen erhalten

und das Landschaftsbild unterliegt in diesem Bereich somit keiner wesentlichen Veränderung.

Mit den genannten Festsetzungen bleibt der bestehende Landschaftscharakter im Plangebiet erhalten.

⇒ Im Ergebnis kommt dem betrachteten Gebiet auch nach Durchführung der mit der vorliegenden Bauleitplanung zusätzlich zulässigen Baumaßnahmen eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zu.

h) Biologische Vielfalt

Da ein Großteil der wertvollen Biotope erhalten bleibt, geht damit auch keine veränderte Zusammensetzung für Flora und Fauna einher. Da die gutachterlich erfassten Arten zum überwiegenden Teil weiterhin im Plangebiet bzw. in dessen Umgebung vorkommen, ist eine Beeinträchtigung der örtlichen biologischen Vielfalt nicht zu erwarten.

Der *Vernetzungskorridor* für den Biotopverbund, der sich in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet zieht, zielt auf die Verbindung von naturnahen Gehölzen ab. Da mit den Festsetzungen *zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern*, den *zu erhaltenden Bäumen* sowie den *anzupflanzenden Bäumen* Gehölzstrukturen weiterhin im Plangebiet vorhanden sind, bleibt auch die zu vernetzende Struktur für den Biotopverbund bestehen.

⇒ Dem Schutzgut Biologische Vielfalt wird auch in Zukunft eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugerechnet.

i) Sonstige Sach- und Kulturgüter

Da Sach- und Kulturgüter nur südlich vom Plangebiet und nicht innerhalb des Plangebietes vorhanden sind, ergeben sich keine Auswirkungen.

j) Schutzgebiete und –objekte sowie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG sowie die FFH-Lebensraumtypen bleiben durch die vorliegende Planung erhalten.

⇒ Dem Schutzgut Schutzobjekte wird auch in Zukunft eine allgemeine bis besondere Bedeutung (Wertstufe 2 - 3) zugerechnet.

10.2.4.3 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 6: Wertstufenindizierte Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung*	
		vorher	nachher
Menschen	Gesamtgebiet	2	2
Fläche	Unbelasteter Teil des Plangebietes	**2**	**1**
	Belasteter Teil des Plangebietes	1	1
Pflanzen und Tiere	*Eichenmischwald lehmiger, frischer Sandböden des Tieflandes* (WQL)	V	V
	Zierhecke (BZH)	I	I
	*Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten (*BZN)	I	I
	***Ruderalgebüsch* (BRU)**	**III**	**I**
	***Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten* (HSE)**	**III**	**I**
	Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten (HSN)	II	I
	***Baumreihe* (HBA)**	**-**	**I**
	Beet / Rabatte (ER)	I	I
	Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer mit submersen Laichkraut-Gesellschaften (VEL) §	V	V

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung*	
		vorher	nachher
	Sonstiges naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer (SEZ)	V	V
	Schilfröhricht nährstoffreicher Stillgewässer (VERS) §	V	V
	Rohrkolbenröhricht nährstoffreicher Stillgewässer (VERR) §	V	V
	Sonstiges naturfernes Stillgewässer (SXZ)	II	I
	Artenreicher Scherrasen (GRR)	II	I
	Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF)	**V**	**I**
	Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte (GMA)	**V**	**I**
	Sonstiges mesophiles Grünland (GMS)	**IV**	**I**
	Trittrasen (GRT)	I	I
	Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage (PSZ)	I	I
	Steg (OVG)	I	I
	Lagerplatz (OFL)	I	I
	Weg (OVW)	I	I
	Straße (OVS)	I	I
	Parkplatz (OVP)	I	I
	Gebäude (O)	I	I
	Sonstiger Offenbodenbereich (DO)	II	I
	***Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte* (UHM)**	**III**	**I**
	***Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte* (URF)**	**III**	**I**
	***Sonstige Einzelbäume* (HBE)**	**-**	**- / I**
Boden	**zukünftig zusätzlich überbaubare Flächen**	**2**	**1**
	im Bestand versiegelte Flächen	1	1
	verbleibender Geltungsbereich	2	2
Wasser	Grundwasser	2	2
	Oberflächenwasser	2	2
Luft/Klima	Gesamtgebiet	2	2
Landschaftsbild	Gesamtgebiet	2	2
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	2	2
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang
Schutzgebiete und -objekte	Gesamtgebiet	2 - 3	2 - 3
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang

*Wertstufe V/3: Schutzgüter von besonderer Bedeutung
Wertstufe IV: Schutzgüter von bes. – allg. Bedeutg.
Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeutg.
Wertstufe II: Schutzgüter von allg. - geringer Bedeutg.
Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer Bedeutung

Regenerationsfähigkeit: ++ Biotoptyp kaum oder nicht regenerierbar (> 150 Jahre Regenerationszeit)
+ Biotoptypen nach Zerstörung schwer regenerierbar (-150 Jahre Regenerationszeit)

Kompensationserheblich beeinträchtigte Schutzgüter/bewertete Bereiche (s. u.) sind im **Fettdruck** dargestellt.

10.2.5 Eingriffsbilanz

Die Entscheidung hinsichtlich der Kompensationserheblichkeit einer „Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG) sowie die Bemessung eines potenziellen Kompensationsumfanges richtet sich nach den "Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Breuer, 2006).

Grundprinzip der Eingriffsregelung ist es, den Zustand eines betrachteten Gebietes vor und nach dem (geplanten) Vorhaben zu bewerten und gegenüberzustellen. Dies macht es möglich, den zu erwartenden "Wertverlust" zu ermitteln.

Im Weiteren gelten die folgenden Regeln:

- Die Ermittlung und Bewertung anzunehmender Eingriffe erfolgt schutzgutbezogen.
- Erheblich beeinträchtigbar im Sinne der Eingriffsreglung des § 14 BNatSchG sind Schutzgüter ab einer "allgemeinen" Bedeutung“ (Wertstufe III / 2), die Schutzgüter Landschaftsbild und Biologische Vielfalt ab einer „besonderen Bedeutung“ (Wertstufe 3).
- Von einer erheblichen und damit kompensationspflichtigen Beeinträchtigung ist auszugehen, wenn im Rahmen der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben die Abwertung des jeweils betrachteten Schutzgutes um wenigstens eine Wertstufe möglich erscheint bzw. anzunehmen ist.
- Ausnahmen von dieser Regel ergeben sich insbesondere durch solche Beeinträchtigungen, die aufgrund ihrer kleinräumigen Wirkung keine Auswirkungen auf den Wert des Schutzgutes in einem deutlich über das Weichbild des Vorhabengebietes hinausreichenden Wirkraum erwarten lassen (v. a. Schutzgut Wasser und Schutzgut Klima / Luft).
- Biotoptypen der Wertstufe III sind in einem Verhältnis von 1:1 auszugleichen. Sind Biotoptypen der Wertstufen V und IV im vom Eingriff betroffenen Raum in der entsprechenden Ausprägung mittelfristig (bis 25 Jahre) nicht wiederherstellbar, vergrößert sich der Flächenbedarf auf das Verhältnis 1:2 bei schwer regenerierbaren Biotopen (25 bis 150 Jahre Regenerationszeit) und auf das Verhältnis von 1:3 bzw. bei kaum oder nicht regenerierbaren Biotopen (mehr als 150 Jahre Regenerationszeit).
- Bei erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden beträgt das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Kompensationsfläche 1:1 bei Böden mit "besonderer Bedeutung" und 1:0,5 bei den "übrigen Böden", unabhängig von dem Grad der Versiegelung.
- Erhebliche Beeinträchtigungen am Schutzgut Boden sind einzeln auszugleichen. Die übrigen erheblich beeinträchtigten Schutzgüter dürfen zusammen ausgeglichen werden.
- Schutzverordnungen, wie z. B. Besonders Geschütztes Biotop, Naturschutzgebiet, führen als Rechtsnorm nicht kausal zu einer Andersbehandlung gegenüber nicht entsprechend geschützten Gebieten / Landschaftselementen.
- In Bezug auf (Einzel-)Bäume sieht das Modell von BREUER den Verzicht auf Wertstufen vor. Hier ist ein Ausgleich durch art- und anzahlgleiche Neupflanzungen zu erbringen.

Wie in den vorherigen Kapiteln ermittelt wurde, sind von elf betrachteten Schutzgütern drei von kompensationserheblichen Beeinträchtigungen betroffen. Dies sind Schutzgüter Fläche, Pflanzen und Tiere sowie Boden.

10.2.5.1 Rechtliche Grundlagen

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von den Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dies kommt im BauGB durch folgende Vorgaben zum Ausdruck:

- Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB weist darauf hin, dass bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.

- In § 1a Abs. 3 BauGB wird weiter ausgeführt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen sind (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Dabei sind die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie die biologische Vielfalt zu betrachten.

Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Von der Gemeinde ist weiterhin abwägend[3] darüber zu befinden, ob / in welchem Umfang nachteilige Folgen für Natur und Landschaft durch Darstellungen und Festsetzungen über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Durch § 1a Abs. 3 Satz 3 sowie § 200a BauGB wird deutlich gemacht, dass ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Der Ausgleich kann somit auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Die Gemeinde ist im Übrigen nicht gehalten, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ausschließlich durch Plandarstellungen und -festsetzungen im Bauleitplan „abzusichern“. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB sieht vielmehr ausdrücklich vor, dass anstelle von entsprechenden Planinhalten auch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB -d.h. städtebauliche Verträge über die Durchführung von Maßnahmen, die auf einen Ausgleich abzielen - oder sonstige Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden können.

Letztendlich wird durch den § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB klargestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

10.2.5.2 Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen stellt den ersten Schritt zur Anwendung der Eingriffsregelung dar. Entsprechend § 14 BNatSchG ist "der Verursacher eines Eingriffs [...] zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen".

In der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt bzw. sind berücksichtigt worden:

- Festsetzung von 90 erhaltenswerten Einzelbäumen als *„zu erhaltende Bäume“*. Bei den zu erhaltenden Bäumen handelt es sich ausschließlich um Laubgehölzarten.
- Festsetzung von Gehölzflächen zum Erhalt als *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* im nordwestlichen sowie südlichen Bereich des Plangebietes.

---

3 In diese Abwägung sind nicht nur die Vorteile für Natur und Landschaft, sondern auch die ggf. nachteilig berührten Belange einzustellen. Die dabei gebotene Ausrichtung auch der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen an dem vom Abwägungsgebot erfassten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit hat das BVerwG dadurch umschrieben, dass Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen unterbleiben können, wenn sie "auch und gerade mit Blick auf § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauGB unverhältnismäßige Opfer fordern" (BVerwG, Beschluss vom 31.01.1997, Fußnote 5).

Das OVG NW hat mit dem Urteil vom 28. Juni 1995 (7a D 44/94 NE) klargestellt, dass Bebauungspläne, die von einer "...strikten, keiner Abwägung unterliegenden Pflicht zur möglichst vollständigen Vermeidung und zum vollen Ausgleich bzw. zur vollen ersatzweisen Kompensation der eingriffsbedingten Beeinträchtigungen ..." ausgehen, an einem materiellen Mangel leiden, der zur Ungültigkeit der Satzung führt, da die Erfordernisse des Abwägungsgebotes bzw. die zu beachtenden normativen Vorgaben des § 8a BNatSchG verkannt werden.

- Die *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* bieten zudem eine Eingrünung an der nord-, sowie südwestlichen Plangebietsgrenze und damit eine Aufwertung des Landschaftsbildes.
- Mit den *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* bleibt weiterhin eine Bedeutung für das „Landschaftserleben“ erhalten.
- Ebenfalls zur Eingrünung des Plangebietes wird eine Anpflanzung von 8 *Einzelbäumen* an der westlichen sowie 3 *Einzelbäumen* an der östlichen Plangebietsgrenze vorgeschrieben. Mit der Pflanzung von standortgerechten und heimischen Baumarten (vgl. textliche Festsetzungen) wird darüber hinaus auch für einen teilweisen Ersatz von zu beseitigenden Gehölzen im Plangebiet gesorgt.
- Festsetzung einer *Privaten Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *„Freizeit (Spiel- und Outdooraktivitäten)“* im südwestlichen Bereich des Plangebietes mit einer zulässigen maximalen Versiegelung von 688 m² durch Spielflächen, Sitzplätze, Schutzhütten und sonstige zweckgebundene Versiegelungen (zum Beispiel Fußwege), um die bestehende Nutzung als Freifläche weiterhin zu gewährleisten und damit zur menschlichen Erholung beizutragen.
- Inanspruchnahme eines Standortes, der sich bereits in menschlicher Nutzung befindet.
- Ausnutzung bestehender Infrastrukturanlagen, insbesondere der Straße und versiegelter Flächen im Bestand, auch für die geplante bauliche Erweiterung. Damit soll eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für diese Maßnahmen vermieden werden.
- Beschränkung der maximalen Höhe baulicher Anlagen auf ein Maß von 8,5 m im SO 1 sowie im SO 2 und auf ein Maß von 12,0 m im SO 3. Während die Festsetzung der Höhe von 8,5 m im SO 1 und SO 2 dem baulichen Bestand in diesen Gebieten und der umgebenden Bebauung Rechnung tragen soll, orientiert sich die Festsetzung von 12,0 m im SO 3 an den baulichen Anlagen der Hotelanlage. Insgesamt sollen mit den Festsetzungen der maximalen Höhe baulicher Anlagen Eingriffe in das Landschaftsbild durch überproportional hohe Gebäude möglichst vermieden werden.
- Mit der festgesetzten *Fläche für die Wasserwirtschaft*, die zugleich als Löschwasserversorgung dient, werden die vorhanden Teiche und deren Uferbereiche erhalten.
- Um darüber hinaus die Teiche zu schützen, werden im Falle eines Brandes im Plangebiet zunächst die sich in der Nähe befindlichen Hydranten von der Feuerwehr in Anspruch genommen. Sollte dadurch nicht genügend Löschwasser vorhanden sein, werden erst dann die Teiche für die Löschwasserversorgung benutzt.
- Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf mögliche Tötungen von Jungvögeln und Zerstörungen von Gelegen während der Bauphase ausschließen zu können, sind Gehölzbeseitigungen und Umbaumaßnahmen an Gebäuden außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase der Vögel durchzuführen.
- Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf mögliche Zerstörungen von Lebensstätten für Avifauna und Fledermäuse durch die vorliegende Planung ausschließen zu können, erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung von Gehölzbeständen.
- Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf mögliche Tötungen während der Bauphase durch die vorliegende Planung ausschließen zu können, sind bei Gehölzbeseitigungen von Anfang November bis Mitte März von den zu entfernenden Gehölzen die Baumstubben im Boden belassen werden, da hier Amphibien überwintern können. Tötungen von Amphibien werden somit verhindert.
- Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf mögliche Tötungen während der Bauphase durch die vorliegende Planung ausschließen zu können, sind bei der womöglichen Beseitigung des Stillgewässers im Bereich des Hoteleingangs Gehölzbeseitigungen außerhalb der Winterruhe durchzuführen, da hier Teichfrösche überwintern können. Tötungen von Teichfröschen werden somit verhindert.

- Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf mögliche Zerstörungen von Lebensstätten für Amphibien durch die vorliegende Planung ausschließen zu können, erfolgt die Festsetzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, da diese einen Lebensraum für Amphibien darstellen.

10.2.5.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Wie in den vorherigen Kapiteln ermittelt wurde, sind von elf betrachteten Schutzgütern drei von kompensationspflichtigen Beeinträchtigungen betroffen. Dies sind die Schutzgüter Fläche, Pflanzen und Tiere sowie Boden.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zusätzlich die Unterscheidung nach naturschutzrechtlicher und waldrechtlicher Kompensation notwendig, da durch die vorliegende Planung auch zwei Waldflächen im Sinne des NWaldLG in Anspruch genommen und hierfür eine Ersatzaufforstung erforderlich wird. Die Einstufung als Waldfläche basiert hierbei auf den Angaben der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis sowie den Niedersächsischen Landesforsten.

Bei den Waldflächen handelt es sich um die als *Eichenmischwald lehmiger, frischer Sandböden des Tieflandes* (WQL) eingestufte Fläche und deren Umgebung sowie um eine Fläche im SO 2, die größtenteils dem Biotoptyp *Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten* (HSE) zugeordnet wird (genaue Standorte siehe Biotoptypenkarte).

In den zwei Waldflächen werden durch die vorliegende Planung keine Gehölze entfernt, sondern vielmehr eine *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* bzw. *zu erhaltende Bäume* festgesetzt. Da die Flächen jedoch zukünftig nicht mehr als „Wald“ einzustufen sind, ist eine Ersatzaufforstung außerhalb des Plangebietes erforderlich. Daher ergibt sich im Sinne der Eingriffsregelung keine erhebliche Beeinträchtigung der Bestände.

Aufgrund der Tatsache, dass zum derzeitigen Planungsstand noch nicht abschließend geklärt ist, in welchem Ausgleichsverhältnis die Ersatzaufforstung genau durchzuführen ist, wird zunächst ein relativ hohes Ausgleichsverhältnis von 1 : 1,5 berücksichtigt. Sollte sich herausstellen, dass für den Waldersatz ein geringeres Verhältnis ausreichend ist, reduziert sich der Ersatzbedarf entsprechend.

Nach den textlichen Festsetzungen ergeben sich für das Plangebiet folgende maximal zulässige Grundflächen:

- In dem *SO 1* sind 1.500 m² als maximale Grundfläche baulicher Anlagen festgesetzt (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 2.1).
- In dem *SO 2* sind 1.200 m² als maximale Grundfläche baulicher Anlagen festgesetzt (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 2.1).
- In dem *SO 3* sind 16.700 m² als maximale Grundfläche baulicher Anlagen festgesetzt (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 2.1).
- In *Privaten Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *„Freizeit (Spiel- und Outdooraktivitäten)“* ist eine maximale Versiegelung von 688 m² zulässig (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 7).
- In der *Fläche für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Regenwasserrückhaltebecken / Löschwasser)*

<u>Schutzgut Fläche</u>

Dieses Schutzgut ist durch die Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen für eine bauliche Nutzung betroffen. Der Eingriff wird zusammen mit den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden ausgeglichen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Erhebliche Beeinträchtigungen betreffen die Biotoptypen

- *Ruderalgebüsch* (BRU),
- *Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten* (HSE),
- *Allee / Baumreihe* (HBA),
- *Mesophiles Grünland feuchter Standorte* (GMF),
- *Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte* (GMA),
- *Sonstiges mesophiles Grünland* (GMS),
- *Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte* (UHM),
- *Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte* (URF) und
- *Sonstige Einzelbäume* (HBE).

Nachfolgende Tabelle listet den Kompensationsbedarf für das Schutzgut Pflanzen und Tiere insgesamt auf.

Tab. 7: Zusammenfassung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Pflanzen und Tiere

Biotoptyp	Wertstufe	Fläche / Anzahl	Ausgleichs-verhältnis	Ausgleichs-flächenbedarf [m²] / Anzahl zu pflanzen-der Bäume
Ruderalgebüsch (BRU)	III	210	1 : 1	210
Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)	III	244	1 : 1	244
Baumreihe (HBA)	-	61	1 : 1	61
Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF)	V	114	1 : 2	228
Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte (GMA)	V	782	1 : 2	1.564
Sonstiges mesophiles Grünland (GMS)	IV	1.199	1 : 2	2.398
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	III	323	1 : 1	323
Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (URF)	III	297	1 : 1	297
Sonstige Einzelbäume (HBE)	-	30 Bäume	1 : 1	30 Bäume oder 750 m²
Summe				**6.075 m²**

⇒ Im Ergebnis errechnet sich somit hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere ein Kompensationsflächenbedarf von etwa 6.075 m².

Schutzgut Boden

Durch die vorliegende Planung wird es in den bisher unbebauten und unversiegelten Flächen des Plangebietes durch Baumaßnahmen und Versiegelungen zu einer vollständigen Überprägung der anstehenden Böden kommen. Dies betrifft die Bereiche mit den Biotoptypen:

- *Ruderalgebüsch* (BRU),
- *Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten* (HSE),
- *Allee / Baumreihe* (HBA),
- *Mesophiles Grünland feuchter Standorte* (GMF),
- *Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte* (GMA),
- *Sonstiges mesophiles Grünland* (GMS),
- *Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte* (URF),
- *Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte* (UHM),
- *Zierhecke* (BZH),
- *Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten* (BZN),
- *Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten* (HSN),
- *Sonstiges naturfernes Stillgewässer* (SXZ),
- *Artenreicher Scherrasen* (GRR),
- *Trittrasen* (GRT),
- *Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage* (PSZ),
- *Lagerplatz* (OFL) und
- *Sonstiger Offenbodenbereich* (DO).

In der nachfolgenden Tabelle ist der Ausgleichsflächenbedarf für das Schutzgut Boden insgesamt aufgelistet.

Tab. 8: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für das Schutzgut Boden im Plangebiet

Planung	**Eingriffsermittlung**			**Ausgleichsermittlung**	
	Maximal zulässige Versiegelung in m²	**Bestehende bzw. genehmigte Versiegelung in m²**	**Neue bzw. noch nicht genehmigte Versiegelung in m²**	**Faktor**	**Ausgleichsflächenbedarf in m²**
Sondergebiet SO 1 *„Veranstaltungsbereich / Landwirtschaft“*	1.500	147	1.353	0,5	676
Sondergebiet SO 2 *„Mitarbeiter- und Betriebsleiterwohnen / Gewerbe“*	1.200	554	646	0,5	323
Sondergebiet SO 3 *„Gastronomie, Hotel, Brauhaus“*	16.700	12.440	4.260	0,5	2.130
Private Grünfläche *„Freizeit (Spiel- und Outdooraktivitäten)“*	1.377 (20 %)	0	1.377	0,5	689
Summe		13.141	7.636		**3.818**

Insgesamt werden durch die vorliegenden Planung 7.636 m² neu in Anspruch genommen. Nach BREUER (1994) soll bei Eingriffen in Böden mit „Allgemeiner Bedeutung“ (für den Naturschutz) das Kompensationsverhältnis 1 : 0,5 betragen. Daraus ergibt sich ein Kompensationsflächenbedarf von 3.818 m² (7.636 m² x 0,5).

Als weitere Übersicht zeigt die nachfolgende Abbildung ein mögliches Konzept der bestehenden sowie zukünftigen Gebäude.

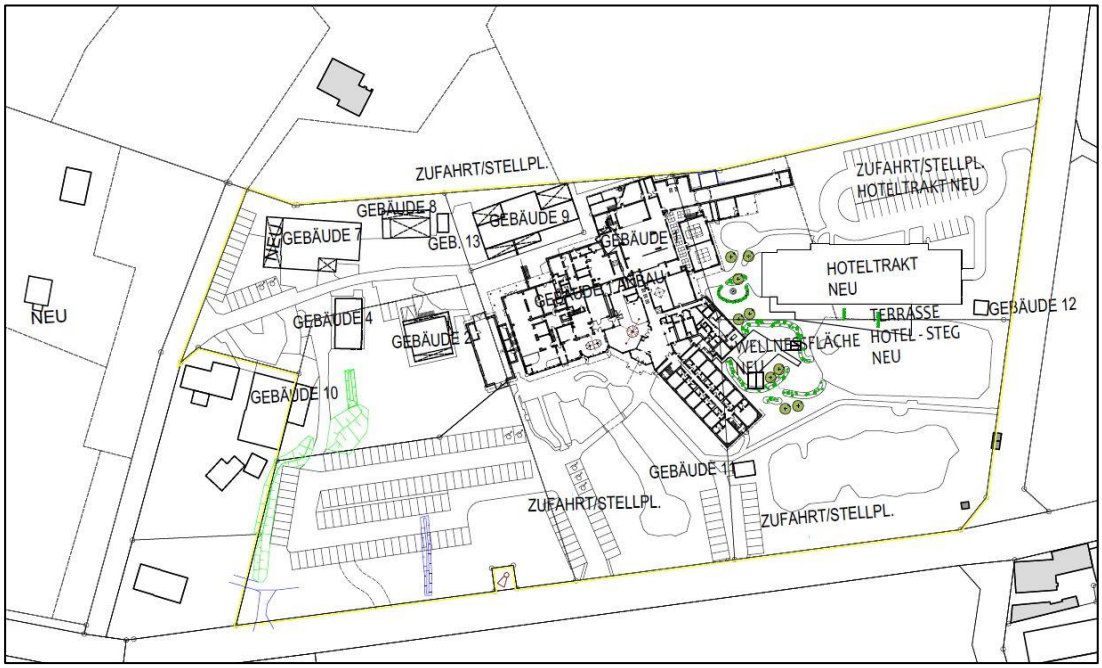

Abb. 7: Mögliches Konzept der bestehenden und geplanten Gebäude und Anlagen im Plangebiet.

⇒ Im Ergebnis errechnet sich somit hinsichtlich des Schutzgutes Boden ein Kompensationsflächenbedarf von etwa 3.818 m².

Waldersatz

Für die im Sinne des NWaldLG bestehenden zwei Waldflächen im Plangebiet (Standorte siehe Biotoptypenkarte) ist Waldersatz im Sinne des NWaldLG zu schaffen. Hierfür ist eine waldrechtliche Kompensation erforderlich, da die zwei Flächen zukünftig nicht mehr als Wald anzusprechen sind, wenngleich die dort stockenden Gehölze erhalten bleiben.

Tab. 9: Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Wald

Biotoptyp	Fläche [m²]	Ausgleichs-verhältnis	Ausgleichs-flächenbedarf [m²]
Wald im *SO 1*	1.611	1 : 1,5	2.417
Wald im *SO 2*	1.753	1 : 1,5	2.630
Summe	3.364		**5.047**

⇒ Für den waldrechtlichen Ersatz berechnet sich ein Ersatzflächenbedarf von etwa **5.047** m².

Ergebnis

Der Kompensationsflächenbedarf für die im Zusammenhang mit der hier behandelten Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen an den Schutzgütern Fläche, Pflanzen und Tiere sowie Boden beträgt etwa **9.893 m²**. Darüber hinaus ergibt sich für den waldrechtlichen Ersatz ein Bedarf von etwa **5.047 m²**. Insgesamt ergibt sich demnach ein Kompensationsbedarf von etwa **14.940 m²**.

10.2.5.4 Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen sind sowohl Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Interne Kompensation

Bei der internen Kompensation handelt es sich um die in der Planzeichnung festgesetzten 11 anzupflanzenden *Einzelbäume* an der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze, die eine Fläche von zusammen **275 m²** (= 11 x 25 m²) einnehmen.

Für die Anpflanzung der 11 Einzelbäume an der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze werden Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) gewählt, da sie prägend für das Plangebiet sind und den Verlust von Gehölzbiotoptypen entsprechend ersetzen können. Den textlichen Festsetzungen sind weitere Details zu der Maßnahme zu entnehmen.

Mit dieser Maßnahme kann der Verlust von *Einzelbäumen* teilweise ausgeglichen werden. Durch die vorgesehene Bepflanzung auf 275 m² innerhalb des Plangebietes wird sich an diesen Standorten ebenso eine landschaftliche Eingrünung und langfristig eine natürliche Bodengenese einstellen.

Im Ergebnis verleibt folgender Kompensationsbedarf:

Pflanzen und Tiere	5.800 m²
Boden	3.818 m²
waldrechtlicher Ausgleich	5.047 m²
Summe:	**14.665 m²**

Externe Kompensation

Für den verbleibenden Kompensationsbedarf ist es geplant, eine externe Fläche in Anspruch zu nehmen, die in Luftlinie rund 6 km südwestlich des Plangebiets liegt. Die externe Kompensationsfläche befindet sich an der Gemeindestraße Schneeheide in der Stadt Walsrode (siehe Abbildung 2). Es handelt sich um die Flurstücke 47/247 und 47/246, Flur 5, Gemarkung Schneeheide mit einer Gesamtgröße von 74.326 m². Derzeit wird die Fläche überwiegend landwirtschaftlich in Form einer Ackerbewirtschaftung genutzt und ist dem Biotoptyp *Acker* (A) zuzuordnen, der als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) aufweist.

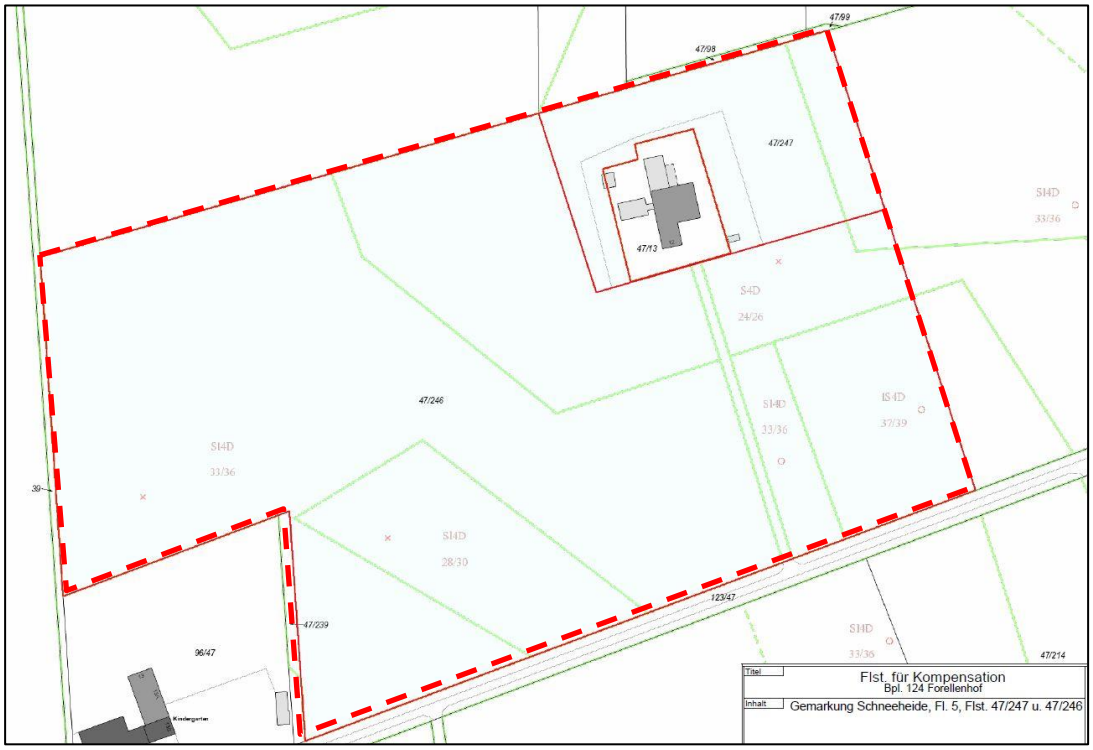

Abb. 8: Lage der externen Kompensationsfläche, rot gestrichelt umrandet (Quelle: ALKIS 2019).

Im Rahmen der Genehmigung der Stellplatzflächen im Plangebiet wurde dieses Flurstück bereits zur externen Kompensation herangezogen. Im Zuge dessen wurden bereits 2.442 m² für die Anlage einer Streuobstwiese sowie für einen Waldersatz in Anspruch genommen (vgl. Abbildung 3). Demnach verbleibt eine Fläche von 71.884 m², die teilweise durch die vorliegende Planung zur externen Kompensation genutzt wird.

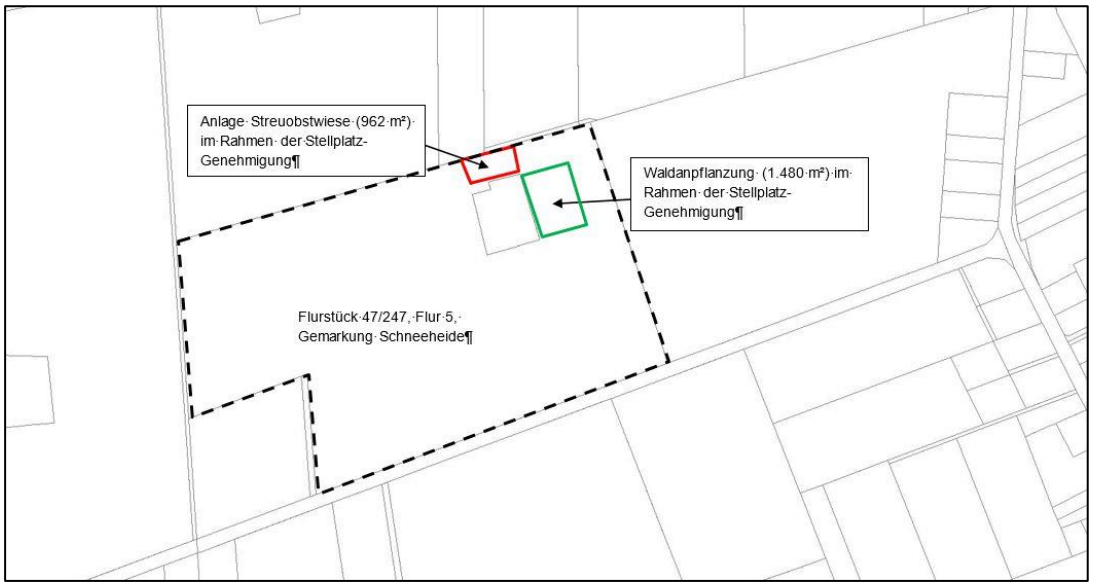

Abb. 9: Lage der externen Kompensationsfläche mit Angaben zu Flächen und Maßnahmen für die Stellplatz-Genehmigung (Stand: 15.01.2019).

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Als Ersatzmaßnahme für das Schutzgut Pflanzen und Tiere und die Überplanung von gehölzartigen Biotoptypen sind beidseitig entlang der Zufahrt in Richtung zum Hofgelände Obstbäume zu pflanzen, um die Biotoptypen BRU, HSE, HBA sowie HBE zu kompensieren. Der Kompensationsbedarf für diese Biotoptypen umfasst eine Fläche von etwa 990 m² (vgl. Tabelle 7). Die genaue Lage der Ausgleichsfläche ist Abbildung 4 zu entnehmen.

In Anlehnung an das regionale Kooperationsprojekt „Streuobst-Kulturlandschaft-Heidekreis“ hat die Anpflanzung von Obstbäumen den Erhalt, die Pflege, die Neuanlage sowie die Instandsetzung von regionalen „alten“ sowie standorttypischen Obstbaumsorten zum Ziel. Obstbäume gelten als wertvolle Strukturelemente der Kulturlandschaft und bieten zahlreichen Tier- und Pflanzenarten (insbesondere Insekten) einen geeigneten Lebensraum.

Vor der Pflanzung der Obstbäume ist der Boden zunächst aufzulockern, um eine gleichmäßige Bodenbeschaffenheit zu erhalten. Dadurch können sich die Wurzeln gut ausbreiten und die Wasserdurchlässigkeit ist gegeben. Feste oder wasserundurchlässige Schichten müssen durchstoßen werden, um die Gefahr von Staunässe zu verringern. Danach sollten die einzelnen Pflanzlöcher mit einem Durchmesser zwischen 0,8 -1,0 m ausgehoben werden. Je nach Bodenstruktur wird das Pflanzloch auf eine Tiefe von 0,4 - 0,5 m ausgehoben. Die Obstgehölze werden anschließend gleichmäßig entlang des Zufahrweges verteilt. Als Pflanzqualität sollten alle Obstbäume als Hochstamm mit 8 – 10 cm Stammumfang in 1 m Höhe gepflanzt werden. Generell empfiehlt sich ein Abstand von etwa 7 m zwischen den einzelnen Obstbäumen. Bei einer Zufahrtslänge von ca. 140 m können somit auf einer Seite jeweils 20 Obstbäume untergebracht werden, so dass durch die beidseitige Anpflanzung insgesamt etwa 40 Bäume gepflanzt werden. Die Anpflanzung von 40 Bäumen entspricht dabei einer Fläche von ca. 1.000 m² (40 Bäume á 25 m²). Es entsteht eine Überkompensation von 10 m² .

Unter anderem eignen sich folgende Obstbaumsorten:

Tab. 10: Geeignete Obstbaumsorten

Apfelsorten
• Klarapfel
• Jakob Fischer
• Prinzenapfel
• Kaiser Wilhelm
• Danziger Kantapfel
• Jakob Lebel
• Geflammter Kardinal
• Blenheim
• Rote Sternrenette
• Altländer Pfannkuchen
• Roter Eiserapfel
• Boikenapfel
• Dülmener Rosenapfel
• Finkenwerder Herbstprinz
• Groninger Krone
• Martini-Apfel
• Krügers Dickstiel
• Roter Münsterländer
• Roter Papenburger
Birnensorten
• Gute Graue
• Philippsbirne
• Gute Luise
• Pastorenbirne
• Poiteau
• Gellerts Butterbirne

Kirschsorten
• Maibigarreau • Dönisens Gelbe Knorpel • Große Prinzessin • Schneiders Späte Knorpel • Regina
Zwetschgen-, Renekloden- und Mirabellensorten
• Ontariopflaume

Nach der Pflanzung schließt sich eine zweijährige Anwuchspflege an. Im Rahmen der Anwuchspflege sind alle Leistungen zu erbringen, die zur Erhaltung der Anpflanzungen notwendig sind, insbesondere zählt hierzu die Wässerung. Eine Düngung der Obstbäume wird aufgrund der bisherigen ackerbaulichen Nutzung und dem damit verbundenden hohen Nährstoffgehalt als nicht erforderlich angesehen. Die während der zweijährigen Anwuchspflege absterbenden Gehölze sind durch den Vorhabenträger zu ersetzen. Sofern die Obstbäume außerhalb eines eingezäunten Bereiches stehen, sind alle Obstbäume etwa die ersten 10 Jahre durch geeignete Maßnahmen vor Verbiss zu schützen. Erforderlich ist hierfür beispielsweise eine Drahthose um jeden Baumstamm als Wildschutz, der auch ca. 0,5 m tief in den Boden eingelassen wird, damit ein Hochdrücken des Zaunes vermieden wird. Da die jungen Bäume noch nicht ausreichend durch ihr Wurzelwerk verankert sind, empfiehlt sich die zusätzliche Aufstellung von Stützpfählen. Sie schützen vor Windbruch, sorgen für ein gerades Wachstum und können als Halterung für den Verbissschutz dienen.

Für die Pflanzung von Obstbäumen eignet sich vom Zeitraum idealerweise der Spätherbst mit den Monaten November und Dezember, da in dem Zeitraum die Möglichkeit besteht, dass die Wurzeln noch gut anwachsen können. Auch gibt es zu dieser Jahreszeit in der Regel ausreichend Niederschläge. Dabei ist allerdings darauf zu achten, dass der Boden noch nicht gefroren ist. Alternativ bietet sich auch im Frühjahr die Anpflanzung von Obstbäumen bis spätestens April an. Im Frühjahr kann allerdings eine zusätzliche Wässerung der Bäume notwendig sein.

Die Bäume können jährlich beschnitten werden. Der Schnitt sollte dabei nicht bei Temperaturen unter -5°C erfolgen und eher bei trockener Witterung durchgeführt werden, um Pilzinfektionen zu vermeiden. Mit einem jährlichen Erziehungsschnitt erfolgt eine kontinuierliche Verjüngung des Baumes, wodurch eine Vitalität und stetige Fruchtholzerneuerung erreicht wird. Aus artenschutzrechtlichen Gründen erfolgt der Schnitt zudem außerhalb von Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna und somit nur im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar.

Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden wird im südöstlichen Bereich des genannten Flurstückes eine Fläche von zusammen 8.623 m² in Anspruch genommen (vgl. Abbildung 4). Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere und die hierbei zu beeinträchtigenden Biotoptypen GMF, GMA, GMS, UHM und URF ergibt sich eine Kompensationssumme von 4.810 m² (vgl. Tabelle 7). Für das Schutzgut Boden errechnet sich ein Kompensationsbedarf von 3.818 m² (siehe Tabelle 8).

Ziel ist hier eine Grünland-Extensivierung gemäß den unten benannten Pflegemaßnahmen vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass sich bei einer entsprechenden Pflege des bisherigen Ackerbiotops die Haupteinheit *Artenarmes Extensivgrünland* (GE) entwickeln kann. Die Lage der Ausgleichsfläche ist Abbildung 4 zu entnehmen.

Zur Kompensation sind spätestens ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes Nr. 124 "Sondergebiet - Forellenhof – Hotel, Freizeit und nicht störenden landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung" die folgenden Maßnahmen durchzuführen:

- Zunächst Ansaat mit einer gebietsheimischen artenreichen Grünlandsaatmischung (für den Standort geeignetes Regiosaatgut)
- Dauerhafter Verzicht auf Düngung (incl. Gülle) und Pflanzenbehandlungsmittel. Sollte die Gabe von Dünger als Erhaltungsdüngung notwendig werden, so sind die Gaben mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis abzustimmen.
- Zur Verminderung des Nährstoffangebotes in den ersten drei Jahren drei Mahden. Ab dem dritten Jahr maximal zwei Mahden pro Jahr. Die Mahd sollte im Zeitraum zwischen Juni und Oktober stattfinden, wobei die erste Mahd eines jeden Jahres nicht vor dem 15.06. erfolgt.
- Die Mahd ist von innen nach außen oder von einer zur anderen Seite durchzuführen. Das anfallende Mähgut ist abzufahren.
- Maßnahmen zur Bodenbearbeitung (z. B. Walzen, Schleppen) sind in der Zeit vom 20. März bis 15. Juni nicht zulässig.
- Umbruch und/oder Fräsen mit Neuansaat, Schlitzeinsaat sowie sonstige Bodenbearbeitungsmaßnahmen sind nicht gestattet. Zulässig bleibt die Nachsaat als Übersaat ab dem 15. Juni eines jeden Jahres.
- Die Oberflächengestalt des Bodens (Bodenrelief) darf nicht verändert werden. Kuppen und Senken (auch zeitweilig wasserführend) sind im derzeitigen Zustand zu belassen.
- Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen dürfen nicht durchgeführt werden.
- Silage- und Futtermieten dürfen nicht angelegt werden.
- Die Nutzungs-/Pflegeaufgabe ist nicht zulässig.
- Sofern die Entwicklung der Pflanzen- oder Tierwelt nicht den dargestellten Verlauf nimmt oder die Ansiedlung von streng geschützten Tierarten dies erforderlich macht, können Bewirtschaftungsauflagen geändert werden.

Die Fläche wird zukünftig zahlreichen Pflanzen und Tieren als Lebensraum dienen. Insbesondere auf offene Grünlandflächen angewiesene seltene Vogelarten können hier zukünftig ein geeignetes Habitat finden.

Mit den Maßnahmen kann für die Schutzgüter Fläche, Pflanzen und Tiere sowie Boden der Verlust der zu versiegelnden Fläche teilweise ausgeglichen werden. Im Ergebnis verbleibt kein naturschutzfachlicher Kompensationsbedarf.

<u>Waldrechtliche Kompensation</u>

Des Weiteren ist für den waldrechtlichen Ersatz (vgl. Tabelle 9) die Aufforstung einer 5.047 m² großen Fläche mit einheimischen und standortgerechten Bäumen auf den Flurstücken 47/247 und 47/246, Flur 5, Gemarkung Schneeheide vorgesehen. Die Fläche unterliegt derzeit einer Ackernutzung und befindet sich östlich des bestehenden Hofgeländes. Im östlichen Bereich des Hofgeländes stocken bereits Bäume und die geplante Anpflanzung entspricht einer Erweiterung dieser Gehölze. Die genaue Lage für den waldrechtlichen Ersatz ist Abbildung 10 zu entnehmen.

Bei der Anpflanzung der Bäume sind sofern verfügbar nur gebietsheimische und standortgerechte Gehölze zu wählen, worunter unter anderem folgende Arten zählen:

- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Rotbuchen (*Fagus sylvatica*)
- Hainbuchen (*Carpinus betulus*)
- Sandbirke (*Betula pendula*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Die Baumarten werden gleichmäßig auf der Fläche verteilt. Die Anpflanzung der Bäume erfolgt dabei in reihiger Anordnung sowie in Reihe versetzt. Als Pflanzqualität müssen alle Bäume als Heister mit einer Höhe von 125 – 200 cm gepflanzt werden. Die Pflanzdichte

misst dabei einen Abstand von 1,5 m innerhalb einer Pflanzreihe, der Reihenabstand beträgt 1,0 m.

Vor der Pflanzung der Bäume ist der Boden zunächst zu pflügen, um eine gleichmäßige Bodenbeschaffenheit und eine Lockerung des Bodens zu erhalten. Dadurch können sich die Wurzeln gut ausbreiten und die Wasserdurchlässigkeit ist gegeben. Nach der Pflanzung schließt daran eine zweijährige Anwuchspflege an. Im Rahmen der Anwuchspflege sind alle Leistungen zu erbringen, die zur Erhaltung der Anpflanzungen notwendig sind, insbesondere sind dies die Wässerung der Bäume. Eine Düngung der Bäume wird hier aufgrund der bisherigen ackerbaulichen Nutzung und dem damit verbundenden hohen Nährstoffgehalt als nicht erforderlich gesehen. Die während der zweijährigen Anwuchspflege absterbenden Gehölze sind durch den Vorhabenträger zu ersetzen. Auch nach der Anwuchspflege ist ein dauerhafter Erhalt der Kompensationsmaßnahme zu gewährleisten, wobei ein Ausfall von 10 % der Sträucher als vertretbar anzusehen ist. Da die Bäume außerhalb eines Zaunes stehen, sind sämtliche Gehölzpflanzungen etwa die ersten 10 Jahre durch geeignete Maßnahmen vor Verbiss zu schützen. Erforderlich ist hierfür ein Wildschutzzaun aus Draht, der eine Höhe von 1,5 m über dem Boden aufweist und ca. 0,5 m tief in den Boden eingelassen wird, damit ein Hochdrücken des Zaunes vermieden wird.

Für die Pflanzung der Bäume ist der Herbst eine gut geeignete Jahreszeit, da sich in dem Zeitraum die Möglichkeit bietet, dass die Wurzeln noch gut anwachsen können. Auch gibt es zu dieser Jahreszeit in der Regel ausreichend Niederschläge. Dabei ist allerdings darauf zu achten, dass der Boden noch nicht gefroren ist. Alternativ bietet sich auch im Frühjahr die Pflanzung von Bäumen, wobei dann ggf. eine zusätzliche Wässerung der Bäume notwendig sein kann.

⇒ Im Ergebnis verleibt damit kein naturschutzfachlicher oder waldrechtlicher Kompensationsbedarf.

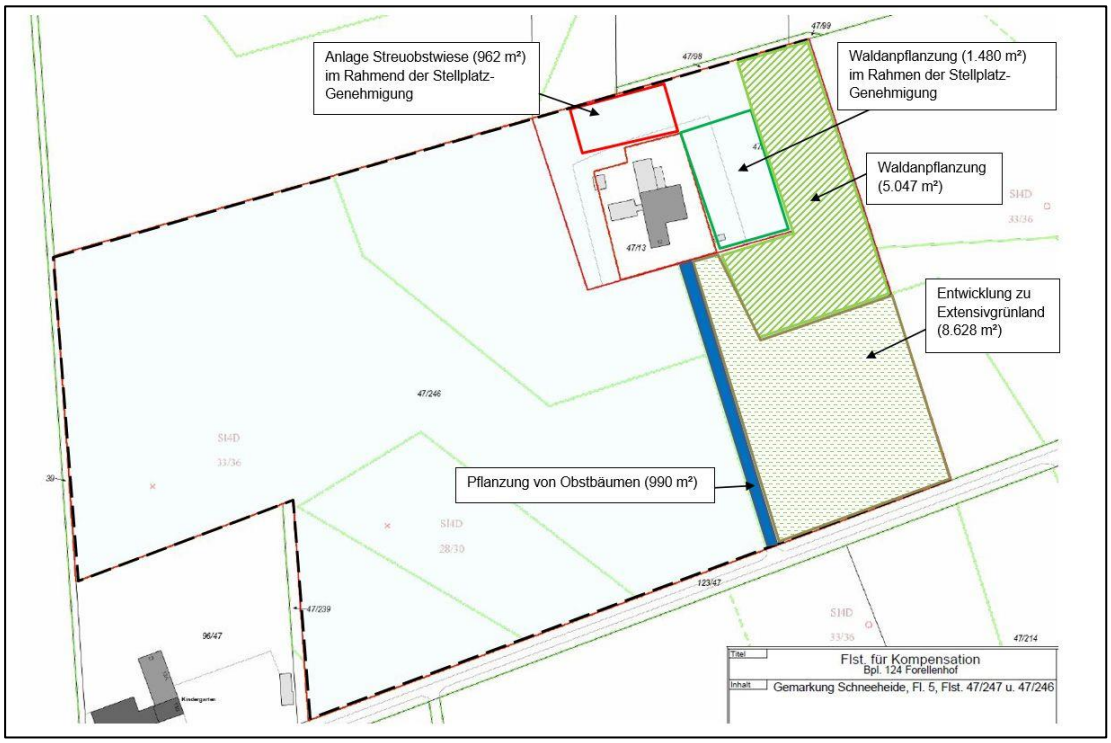

Abb. 10: Lage der externen Kompensationsfläche mit Angaben zu Flächenbedarf und Maßnahmen (Quelle: ALKIS 2019).

10.2.6 Beschreibung der Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j)

Das Plangebiet wird als Hotelgelände mit entsprechenden Hotelgebäuden bebaut sowie für landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen mit entsprechenden Gebäuden bebaut. Es wird vorausgesetzt, dass die Baumaßnahmen dem aktuellen „Stand der Technik“ entsprechen und die Gebäude somit kaum anfällig für stabilitätsbedingte Unfälle sind. Hinzu kommt eine sehr geringe Wahrscheinlichkeit, dass diese Region Deutschlands von Erdbeben betroffen sein wird. Daher werden negative Auswirkungen durch Erdbeben ausgeschlossen

Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Warnau erstreckt sich südlich der Ortschaft Benefeld in einer Entfernung von etwa 2,5 km zum Plangebiet. Das Plangebiet liegt allerdings bei einer Höhe von etwa 58 m ü. NHN, die östliche Grenze des Überschwemmungsgebietes etwa bei 35 m ü. NHN (Umweltkarten Niedersachsen, NIBIS). Daher kann ein erhöhtes Hochwasserrisiko für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Die Umweltkarten Niedersachsen zeigen zudem, dass auch bei einem 100jährigen Regenereignis kein Hochwasserrisiko für das Plangebiet besteht. Aus diesem Grund werden negative Auswirkungen durch Überschwemmungen ausgeschlossen.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass die Gebäude gemäß der gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien sowie dem aktuellen Stand der Technik hinsichtlich des Brandschutzes errichtet wurden und werden, so dass Gebäudebrände soweit wie möglich vermieden werden. Gewerbe- oder Industriebetriebe, die mit explosionsgefährdeten Stoffen oder leicht entzündlichen Materialien umgehen, sind in der Umgebung des Plangebietes nicht ansässig. Das Brandrisiko wird für das Plangebiet daher als gering eingestuft. Sollte es in der Zukunft dennoch zu einem Brand im Plangebiet oder den angrenzenden Siedlungsgebieten kommen, so kann ein Übergreifen auf Waldbestände aufgrund eines Abstandes von etwa 200 m zum nächsten Waldgebiet ausgeschlossen werden. Bei einem möglichen Brand kann es durch Luftverunreinigungen zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Klima / Luft sowie Pflanzen und Tiere kommen. Da es sich um zeitweilige Verunreinigungen handelt und die Menschen in der Umgebung diesbezüglich üblicherweise rechtzeitig gewarnt werden und Tiere fliehen können, handelt es sich um Auswirkungen geringer Schwere. Es kann jedoch im schlimmsten Fall bei Bränden von Wohngebäuden auch zu Todesfällen von Menschen und Tieren kommen. Bedenkenswert ist jedoch, dass die genannten Gefahren durchaus zum allgemeinen Lebensrisiko gezählt werden können.

Im Plangebiet werden keine Abfälle erzeugt werden, von denen ein größeres Unfallrisiko für die Schutzgüter ausgeht. Gleiches gilt für die erzeugten Verkehre.

Die Auswirkungen des Klimawandels für diese Region sind bisher nur für wenige Klimafaktoren untersucht worden. So gilt ein Anstieg der Temperatur und damit verbunden ein Rückgang der Frost- und Eistage als wahrscheinlich. Für andere klima- und katastrophenrelevante Faktoren, wie die Windgeschwindigkeit sowie Häufigkeit und Intensität von Niederschlagsereignissen, ist jedoch nach dem aktuellen Stand der Forschung deren jährliche Änderung bis Ende des 21. Jahrhunderts (2071-2100) im Vergleich zu heute (1961-1990) unklar (Norddeutsches Klimabüro, 2017). Wie oben bereits dargestellt, weist das Plangebiet ein sehr geringes Überschwemmungsrisiko auf. Die Wahrscheinlichkeit für Sturmereignisse, die über das übliche Maß in Nordwestdeutschland hinausgehen, ist nicht bekannt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass das Risiko sich nicht wesentlich vom Risiko der Nachbarregionen unterscheidet.

10.2.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile als auch andere Vorhabenstandorte der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben als auch andere Vorhabenstandorte in Frage.

Bei einem Verzicht auf die Planung könnte mittelfristig der Nachfrage nach Hotelunterkünften sowie Veranstaltungsorten in der Stadt Walsrode nicht mehr entsprochen werden. Dies würde sowohl den „Forellenhof“ selbst als auch das touristische Angebot der Stadt Walsrode

betreffen. Infolgedessen würden sich Touristen andere Unterkünfte, auch außerhalb des Stadtgebietes, suchen. Aus diesem Grund ist ein Verzicht auf die vorliegende Planung für die Stadt Walsrode nicht zielführend.

Für den ausgewählten Standort spricht unter anderem, dass das Plangebiet bereits als Hotelstandort genutzt wird, überregional bekannt ist sowie die Lage mit einer guten Anbindung. Eine Erschließung mit der südlich angrenzenden Kreisstraße 130 ist bereits vorhanden. Andere Standorte stellen für die Stadt Walsrode aus diesen Gründen keine Alternative dar.

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan sind in dem im Rede stehenden Planungsraum noch weitere *Sonderbauflächen* dargestellt, die bisher nicht bebaut wurden. Im Vorfeld der vorliegenden Planung wurde daher geprüft, ob diese Flächen für die beabsichtigte bauliche Nutzung herangezogen werden können. Im Ergebnis wurde von den Eigentümern mitgeteilt, dass keine Verkaufsbereitschaft besteht.

Weitere alternativ in Frage kommende Standorte wurden ebenfalls geprüft, vgl. Kapitel 6 „Planungsanlass / Planungsziel“ in der Begründung.

10.3 Zusätzliche Angaben

10.3.1 Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren

Zur Bestandsaufnahme der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (VON DRACHENFELS 2016) verwendet. Die Erfassung der Biotoptypen wurde während der Vegetationsperiode an zwei Terminen im Mai und im September 2018 durchgeführt.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild und Biologische Vielfalt wurde auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (Landkreis Heidekreis, 2013), den Landschaftsplan der Stadt Walsrode (Arbeitsgruppe Land und Wasser, 2015) sowie den Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2019) zurückgegriffen und den Kartenserver der Niedersächsischen Umweltkarten (Umweltkarten Niedersachsen, NIBIS).

Vor dem Hintergrund, dass lediglich allgemein weit verbreitete Biotoptypen erfasst wurden, wird davon ausgegangen, dass die derzeitige Situation von Natur und Landschaft hinreichend genau dargestellt und bewertet werden kann.

Des Weiteren wurden im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung zur Beschreibung der Situation ein Schallgutachten (vgl. Anhang 4) erstellt. Darüber hinaus wurden Kartierungen der Biotoptypen, der Avifauna, der Fledermäuse sowie der Amphibien durchgeführt (siehe Anhang 2).

Die Bewertung des derzeitigen Zustandes und die Ermittlung der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen richtet sich nach den "Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Breuer, 2006).

Bei der Zusammenstellung der dem Umweltbericht zu Grunde gelegten Angaben sind keine Probleme aufgetreten.

10.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Plan-Umsetzung betreffend die erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend den Anforderungen des § 4c BauGB erfolgt durch die Gemeinde. Zu diesem Zweck erfolgt zwei Jahre nach Beginn der Erschließungs-/Hochbaumaßnahme durch die Gemeinde eine Begehung, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Sollten im Zuge dieser Begehung unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festgestellt werden, erfolgen weitere Begehungen in einem 5-jährigen Turnus.

Sollten keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden, so werden weitere Begehungen lediglich bedarfsorientiert durchgeführt.

Zusätzlich wird in Bezug auf zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbare erhebliche Auswirkungen auf die bestehenden Überwachungssysteme der Fachbehörden und deren Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen.

10.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll auf dem Hotelstandort des „Forellenhofs“ in der Stadt Walsrode eine weitere Entwicklung und Modernisierung des Hotels durchgeführt und damit das touristische Angebot in der Stadt Walsrode gesichert und gestärkt werden. Daneben sollen auch die weiteren landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen gesichert werden.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung in dem Bereich des Plangebiets, der derzeit noch nicht bebaut ist, erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat.

Von den erheblichen Auswirkungen der Planung sind die Schutzgüter Fläche, Pflanzen und Tiere sowie Boden durch die vollständige Versiegelung von Flächen beeinträchtigt.

Das Schutzgut Fläche ist durch die Inanspruchnahme von bisher unbelasteten Bereichen für eine bauliche Nutzung betroffen. Der Eingriff wird zusammen mit den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden ausgeglichen.

In der Summe ergibt sich in Folge dieser Beeinträchtigungen ein Kompensationsflächenbedarf von 9.893 m². Dieser soll auf einer internen Fläche sowie einer externen Fläche gedeckt werden. Des Weiteren wird für Waldflächen im Sinne des NWaldLG 5.074 m² der waldrechtliche Status aufgehoben, womit hierfür ein waldrechtlicher Ausgleich erforderlich wird.

Insgesamt ergibt sich demnach ein Kompensationsbedarf von 14.940 m².

Als Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt die Anpflanzung von 11 Einzelbäumen. Die Anpflanzung der Einzelbäume, die dem Schutzgut Fläche sowie Pflanzen und Tiere zugutekommen, tragen des Weiteren auch zu einer landschaftsgerechten Eingrünung des Plangebietes bei.

Die vorgesehene externe Kompensationsfläche befindet sich etwa 6 km südlich des Plangebiets, es handelt sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche. Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden hier Obstbäume gepflanzt, womit ein artenreicher Lebensraum (insbesondere für Insekten) geschaffen wird. Bezogen auf das Schutzgut Boden wird auf der externen Fläche eine Grünland-Extensivierung vorgenommen, so dass sich in diesem Bereich auf der bislang genutzten Ackerfläche die natürlichen Bodenfunktionen wieder entwickeln können. Für die waldrechtliche Kompensation erfolgt auf der externen Fläche eine Aufforstung mit standortgerechten und heimischen Gehölzen.

Mit Durchführung der Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung sowie der Maßnahmen zum Ausgleich können die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter als vollständig ausgeglichen gelten.

10.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

Arbeitsgruppe Land und Wasser. (2015). Landschaftsplan Stadt Walsrode. Beedenbostel.

BauGB. (2017). *Baugesetzbuch.* Bonn: vhw-Dienstleistung GmbH.

Breuer, W. (2006). *Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.* Hannover: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen.

Drachenfels, O. v. (Juli 2016). *Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie .* Hannover: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) - Fachbehörde für Naturschutz.

Köhler, B., & Preiß, A. (Januar 2000). Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes - Grundlagen und Methoden zur Bearbeitung des Schutzguts »Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft« in der Planung. In *Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes* (Bd. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, S. 3-60). Hannover: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). (2019). *NIBIS® Kartenserver.* Abgerufen am 25. 10 2017 von http://nibis.lbeg.de/cardomap3

Landkreis Heidekreis. (2013). Landschaftsrahmenplan. Bad Fallingbostel.

NIBIS. (2019). *Niedersächsisches Bodeninformationssystem KARTENSERVER.* www.nibis.lbeg.de/cardomap3/ (Hannover): Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie.

Norddeutsches Klimabüro. (2017). *Norddeutscher Klimaatlas.* (I. Dr. Meinke, Hrsg.) Abgerufen am 1. August 2017 von http://www.norddeutscher-klimaatlas.de

von Drachenfels, O. (2012). Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen. *Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 1/12*, S. 60.

von Drachenfels, O. (2016). Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016. (Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Hrsg.) *Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Heft A/4*, S. 326.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zusammen mit dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Auftrage der Stadt Walsrode ausgearbeitet:

Bremen, den 09.10.2018 / 19.08.2019 / 02.12.2019

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de

gez. D. Renneke

Walsrode, den 10.03.2020

gez. Spöring
L. S. (Spöring)
Bürgermeisterin

Verfahrenshinweise:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.11.2018 bis 26.11.2018.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.11.2018 bis 14.12.2018.
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.09.2019 bis 04.10.2019 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Walsrode, den 10.03.2020

gez. Spöring
L. S. (Spöring)
Bürgermeisterin

Anhang I Biotoptypenkartierung (Instara GmbH, Bremen, 24.07.2019)

Anhang II Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Instara GmbH, Bremen, 26.07.2019)

Anhang III Lageplan der Bäume (Instara GmbH, Bremen, 26.07.2019)

Anhang IV Schallgutachten (T&H Ingenieure, Bremen, 19.08.2018)