Bebauungsplan 121

Stadt Soltau

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 121 „Erweiterung der Polizeiinspektion“

nordwestlich der Widukindstraße und östlich der Böhme sowie südlich des Flurstücks Nr. 129/33 und südwestlich der Böhmheide

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 13. Februar 2018

Evers & Küssner | Stadt Planer

Planverfasser:
Evers & Küssner I Stadtplaner PartGmbB
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Tel.: 040-25776737-0
Fax: 040-25776737-9

in Kooperation zum Kapitel 5 “Umwelt-bericht” mit dem

Büro Dirk Matzen
Landschaftsarchitekt BDLA
Kirchenstraße 20
22869 Schenefeld
Tel.: 040-8301746
Fax: 040-8397335

INHALTSVERZEICHNIS

1 Grundlagen und Verfahrensablauf 2

1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen 2

1.2 Planerarbeitung, Untersuchungen 3

2 Anlass und Ziel der Planung 3

3 Planerische Rahmenbedingungen 3

3.1 Regional- und Landesplanung 3

3.1.1 Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (2008 und 2017) 4

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis (2000 und 2015) 5

3.1.3 Natura 2000-Gebiete 6

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände 8

3.2.1 Flächennutzungsplan 8

3.2.2 Bestehende Bebauungspläne 8

3.2.3 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope 9

4 Angaben zur Lage und zum Bestand 9

5 Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen 11

5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept 12

5.1.1 Art der baulichen Nutzung 12

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung 14

5.1.3 Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche 15

5.1.4 Bauweise 15

5.1.5 Dachbegrünung 15

5.2 Erschließung 16

5.3 Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten 17

5.3.1 Wasser- und Stromversorgung 17

5.3.2 Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung 17

5.3.3 Immissionsschutz 17

5.3.4 Kampfmittel 18

5.3.5 Denkmalschutz / Denkmalpflege 19

5.3.6 Altlasten, Altablagerungen 19

5.3.7 Baugrund/Gründung 20

5.4 Gesetzlich geschützte Biotope 20

5.5 Artenschutz 20

6 Aufhebung / Änderung bestehender Pläne 24

7 Flächen- und Kostenangaben 24

7.1 Flächenangaben 24

7.2 Kostenangaben 24

1 Grundlagen und Verfahrensablauf

1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635).

Der Rat der Stadt Soltau hat am **19. Mai 2016** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch den Abdruck in der Böhme-Zeitung am **23. Mai 2016**.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch eine öffentlichen Informationsveranstaltung am **30. Mai 2016** im Ratssaal der Stadt Soltau.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom **11. Mai 2017** unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 121 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 121, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ während der Dienststunden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am _____ in der Böhme-Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Rat der Stadt Soltau hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Das Planverfahren ist vor dem Inkrafttreten der Änderung des BauGB (13. Mai 2017) förmlich eingeleitet sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden, so dass nach § 245c Abs. 1 in Verbindung mit § 233 Abs. 1 BauGB noch die bis dahin geltenden Vorschriften des BauGB angewendet wurden.

Der Rat der Stadt Soltau hat den Bebauungsplan Nr. 121, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Der katastermäßige Bestand am _____ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig bescheinigt.

1.2 Planerarbeitung, Untersuchungen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient ein Auszug aus der Allgemeinen Liegenschaftskarte im Maßstab 1: 1.000 mit Stand vom März 2016.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Evers & Küssner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

2 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 der Stadt Soltau ist es, der bestehenden Polizeiinspektion Erweiterungspotenziale zu eröffnen. Der Standort der bestehenden Polizeiinspektion im unmittelbaren Randbereich zur Innenstadt von Soltau eignet sich besonders gut für diese Nutzung, da durch den Anschluss an die Böhmheide die Bundesstraßen B 3 (Celler Straße) und B 71 (Lüneburger Straße) schnell zu erreichen sind. Hierüber ist eine sehr gute Anbindung des gesamten Stadtgebietes sowie von Einsatzorten im gesamten Landkreis Heidekreis gewährleistet. Die Planung dient somit der Gewährleistung der Sicherheit des gesamten Landkreises Heidekreis und unterstützt somit die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB formulierte Aufgabe der Bauleitplanung der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Gleichzeitig möchte die Stadt Soltau dieses Bebauungsplanverfahren nutzen, um den Bestandswohnungsbau zu sichern.

Der geplante Neubau für ergänzende Büro- und Verwaltungsnutzungen der Polizeiinspektion dient der Sicherung des Polizeistandortes in der Stadt Soltau und folgt der Zielsetzung, die Stadt Soltau hin zu einem Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen zu entwickeln. Die Bündelung der Aufgaben der Polizei am bestehenden Standort in der Stadt Soltau ist ein zentraler Baustein zur Erreichung dieses Ziels. Für die Erweiterung der bestehenden Polizeiinspektion kommen nur die südlich angrenzenden, bisher noch unbebauten Flächen in Frage. Nur auf dieser Fläche kann die erforderliche Erweiterung im Umfeld des bestehenden Standorts realisiert werden. Aufgrund von fehlenden Alternativflächen im Stadtgebiet der Stadt Soltau kommt eine Umsiedlung der Polizeiinspektion nicht in Betracht.

Darüber hinaus trägt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 mit der Sicherung der Bestandsbebauung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB zur langfristigen Erhaltung, Sicherung und Schaffung ortsnaher Arbeitsplätze bei, beachtet die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB formulierten Belange des Hochwasserschutzes und unterstützt die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.

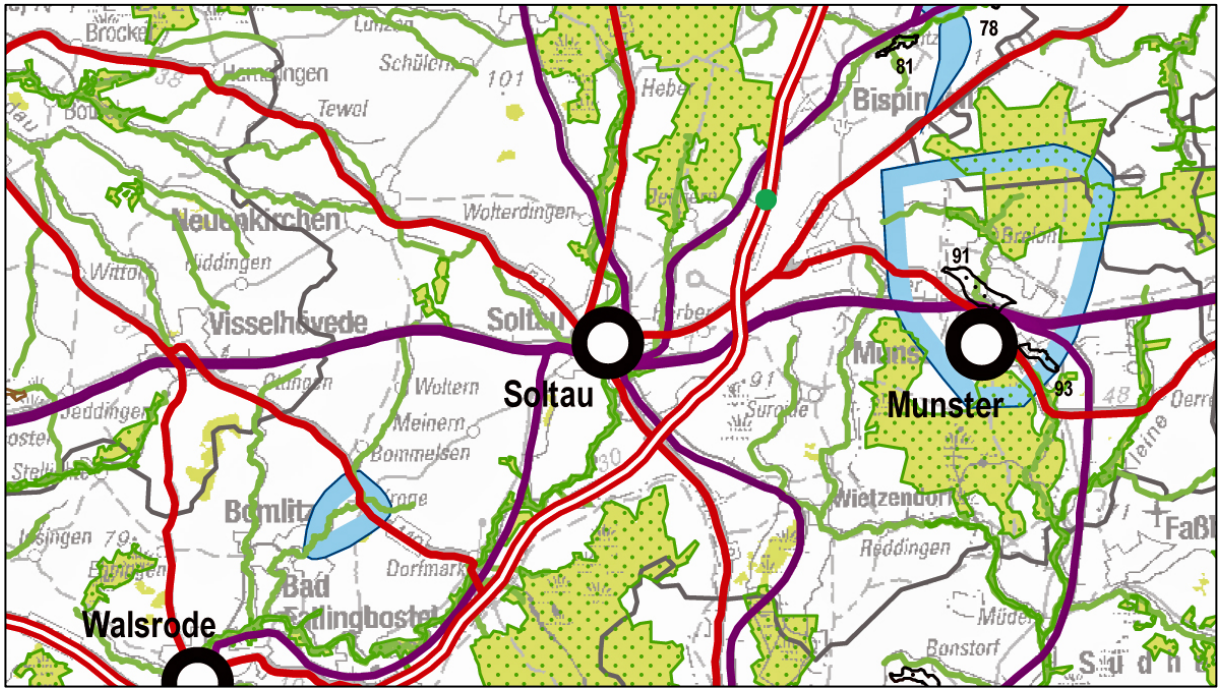
Der Rat der Stadt Soltau hat am _____ dem Bebauungsplan Nr. 121 zugestimmt.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis (RROP) konkretisiert. Im Folgenden sind die für die vorliegende Planung relevanten Ziele der Raumordnung und Landesplanung aufgeführt.

3.1.1 Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (2008 und 2017)



Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen aus dem Jahr 2008 wurde aktualisiert. Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden.

Das LROP 2017 stellt die Stadt Soltau als Mittelzentrum dar. Eine Haupteisenbahnstrecke quert die Stadt Soltau in Ost-West-Richtung, weitere drei sonstige Eisenbahnstrecken sind umliegend dargestellt. Darüber hinaus verlaufen vier Hauptverkehrsstraßen durch die Innenstadt Soltaus und eine Autobahn (Bundesautobahn 7) führt östlich an Soltau vorbei. Vereinzelte Flussläufe sind als Natura 2000-Gebiet dargestellt.

Diese zeichnerischen Darstellungen des LROP 2017 werden in einer Lesefassung ergänzt. Hierin trifft das LROP folgende Ziele und Grundsätze für die Stadt Soltau:

- „Die besonders große räumliche Konzentration zahlreicher kundenstarker Tourismuseinrichtungen mit potenziell ganzjähriger Nachfrage wie der Heide-Park Soltau, der Vogelpark Walsrode, der Center Parc, der SnowDome oder die KartBahn in Bispingen unterscheidet die Lüneburger Heide deutlich von anderen Tourismusregionen in Niedersachsen und schafft optimale Rahmenbedingungen für ein Hersteller-Direktverkaufszentrum mit touristischer Verknüpfung. [...]Bestehende Besuchermagnete wie der Heide-Park Soltau, der Vogelpark Walsrode und der Center Parc sowie überregional bedeutsame Freizeitsportanlagen wie die KartBahn und der Snowdome in Bispingen sind durch neue Einrichtungen und Angebote weiter zu attraktiveren.“[1]
- „In der Region Soltau-Fallingbostel *[inzwischen: Heidekreis]* sind die vorhandenen Potenziale zum Aufbau eines überregional bedeutsamen logistischen Knotens zu nutzen.“[2]

Außerdem wird das Stadtgebiet Soltaus in Nord-Süd-Richtung durch drei linienförmige Biotopverbünde durchquert. Direkt durch das Zentrum der Stadt Soltau verlaufen die „Böhme“ sowie die „Soltau“.

[1] Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, S. 117f

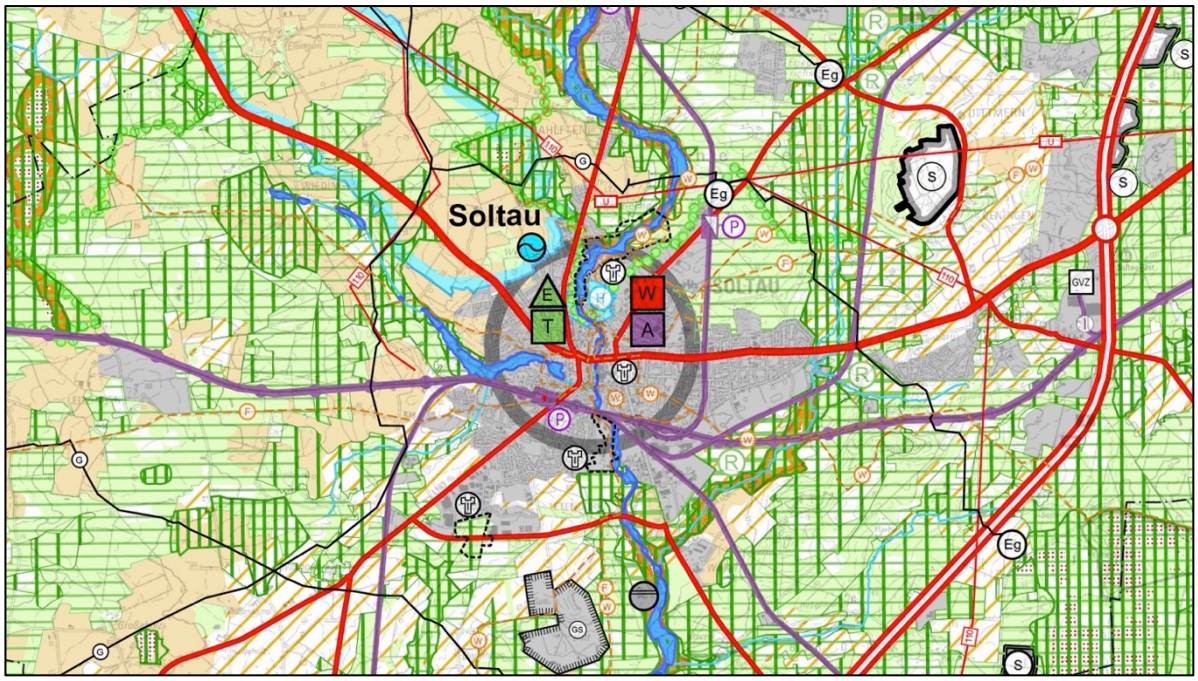
[2] Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, S. 170

Östlich des Stadtzentrums ist die „Große Aue“ dargestellt. Zu den dargestellten Biotopverbünden sowie zu den Natura 2000-Gebieten trifft die Lesefassung des LROP folgende, für die Planung relevante Aussagen:

- „Zur nachhaltigen Sicherung von heimischen Tier- und Pflanzenarten und deren Populationen einschließlich ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften sowie zur Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen ist ein landesweiter Biotopverbund aufzubauen.[...] Sie sind als Vorranggebiete Biotopverbund, Vorranggebiete Freiraumfunktionen, Vorranggebiete Natur und Landschaft, Vorranggebiete Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung, Vorranggebiete Natura 2000 oder Vorranggebiete Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts in die Regionalen Raumordnungsprogramme zu übernehmen und dort räumlich näher festzulegen. [...]
- Es sind geeignete Habitatkorridore zur Vernetzung von Kerngebieten auf Basis naturschutzfachlicher Konzepte festzulegen.
- Zur Unterstützung der Umsetzung des Biotopverbundes durch die nachgeordneten Planungsebenen und zur Schonung wertvoller land- und forstwirtschaftlicher Flächen sollen Kompensationsmaßnahmen vorrangig in Flächenpools und in den für den Biotopverbund festgelegten Gebieten inklusive der Habitatkorridore umgesetzt werden.
- Die Gebiete des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ sind entsprechend der jeweiligen Erhaltungsziele zu sichern.“[3]

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis (2000 und 2015)

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) zählen die in Aufstellung befindlichen Ziele, die die im ursprünglichen Regionalen Raumordnungsprogramm aus dem Jahr 2000 (RROP 2000), welches seit dem September 2015 nicht mehr wirksam ist, beinhalteten Ziele ergänzen, zu den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung. Sie sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 4 ROG bei raumbedeutsamen Planungen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Die in Aufstellung befindlichen Ziele des Entwurfes des Regionalen Raumordnungsprogramms aus dem Jahr 2015 (RROP 2015) werden daher bei der Planaufstellung berücksichtigt.



[3] Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, S. 20f

Der Entwurf des RROP 2015 stellt die Stadt Soltau als Mittelzentrum dar. Soltau fungiert als Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten, und als Standort mit den Entwicklungsaufgaben Tourismus und bildet einen regional bedeutsamen Erholungsschwerpunkt. Die Stadt wird von einem Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße in Ost-West-Richtung gequert. Außerdem verlaufen mehrere Vorranggebiete Straße von regionaler Bedeutung durch das Stadtgebiet.

Umliegend um das Stadtgebiet sind Vorranggebiete für Natur und Landschaft sowie Vorbehaltsgebiete für die Erholung vorhanden. Die Zeichnerische Darstellung in unmittelbarem Einflussbereich des Plangebietes legen ein Vorranggebiet Natura 2000, ein Vorranggebiet Biotopverbund und ein Vorranggebiet Hochwasserschutz, als Ziele der Raumordnung, fest. Auswirkungen auf das Vorranggebiet Natura 2000 und das Vorranggebiet Biotopverbund wurden im Rahmen der durchgeführten FFH-Verträglichkeitsuntersuchung betrachtet und bewertet. Hiernach sind erhebliche Beeinträchtigungen auf diese Gebiete auszuschließen. Das ebenfalls im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets gelegene Vorranggebiet Hochwasserschutz wird von der hier vorliegenden Planung nicht berührt. Es liegt vollständig außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 121 „Erweiterung der Polizeiinspektion“ und unterliegt keiner funktionalen Einbindung.

Diese zeichnerischen Darstellungen des RROP werden in einer Lesefassung ergänzt. Hierin trifft das RROP folgende Ziele und Grundsätze für die Stadt Soltau:

- „Durch das Landes-Raumordnungsprogramm als Mittelzentren abschließend festgelegt sind im Landkreis Heidekreis die Städte Munster, Soltau und Walsrode. In den Mittelzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln.“[4]
- „Als Vorranggebiet Regionales Güterverkehrszentrum ist der Standort Soltau-Harber in der Zeichnerischen Darstellung festgelegt und weiterzuentwickeln.“[5]
- „Die Autobahn A 7 ist zwischen Autobahndreieck Walsrode und der Anschlussstelle Soltau Ost durchgehend sechsstreifig auszubauen.“[6]
- „Vorranggebiete Windenergienutzung, die nach § 8 Abs. 7 Satz 2 ROG zugleich die Wirkung von Eignungsgebieten haben, im Landkreis Heidekreis sind: Stadt Soltau SO-01-V04 37 ha.“[7]
- „Die im Landkreis Heidekreis gelegenen Gebiete des europäischen ökologischen Netzes Natura 2000 sind in der Zeichnerischen Darstellung als Vorranggebiete Natura 2000 festgelegt. Die Vorranggebiete Natura 2000 sind entsprechend ihrer jeweiligen Erhaltungsziele zu sichern.“[8]

3.1.3 Natura 2000-Gebiete

Gemäß § 34 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 grenzt im Westen an das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB, *synonym* FFH-Gebiet) „Böhme“ (DE

[4] Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis – Beschreibende Darstellungen, S. 5

[5] Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis – Beschreibende Darstellungen, S. 19

[6] Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis – Beschreibende Darstellungen, S. 21

[7] Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis – Beschreibende Darstellungen, S. 22

[8] Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis – Beschreibende Darstellungen, S. 11

2924-301, landesinterne Nummer 077), so dass eine erhebliche Beeinträchtigung nicht von vornherein auszuschließen und daher eine entsprechende FFH-Verträglichkeitsuntersuchung (FFH-VU) vorzulegen ist. Um zu gewährleisten, dass von der Bebauung des Plangebiets sowie durch deren anschließenden Nutzung keine negativen Auswirkungen auf das angrenzende FFH-Gebiet der Böhme zu erwarten sind, wurde eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung (FFH-VU) erstellt.

Das 1.711,71 ha große Gebiet umfasst ein naturnah mäandrierendes Fließgewässer mit gut ausgeprägten Gewässerstrukturen und flutender Wasservegetation. Zum Teil kommen hervorragend ausgeprägte Erlen-Quellwälder in Komplex mit Erlenbrüchen sowie mit Übergängen zu Erlen-Eschenwäldern vor. Nahezu der gesamte Gewässerlauf bis zur Mündung in die Aller liegt innerhalb der Gebietsgrenzen des FFH-Gebiets. Die FFH-VU kommt für die Lebensräume des Anhangs I der FFH-Richtlinie zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

- Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben keine direkten Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Böhme“
- Direkteinleitung und Stoffeinträge in das Fließgewässer sind ausgeschlossen.
- Auch indirekte, mittelbare Auswirkungen auf das Fließgewässer mit der Möglichkeit erheblicher Beeinträchtigungen sind ausgeschlossen.

Bezüglich möglicher Beeinträchtigungen von Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie – im hier vorliegenden Fall der Fischotter – führt die FFH-VU Folgendes aus:

„Der Fischotter benötigt vegetationsreiche Gewässerabschnitte mit gutem Sichtschutz. Eine ausreichende Breite der Ufervegetation ist ein bedeutsamer Einflussfaktor, um dem hohen Deckungsbedarf des Fischotters zu entsprechen. Ein Abbau der optischen Barriere, die Gehölzwuchs bietet, d. h. ein Verlust von Deckung, wirkt sich negativ aus und ist zu vermeiden (vgl. www.ffh-vp-info.de). Durch die Festsetzung einer Baugrenze im nördlichen Bereich in 21,5 m Entfernung zum Fließgewässer und im südlichen Bereich von 10 m bis zum gesetzlichen Überschwemmungsgebiet ist diese Anforderung erfüllt. Eine Überbauung naturnaher Uferstrukturen findet nicht statt. Auch die Flächen für die Verkehrserschließung und den ruhenden Verkehr halten die Baugrenze ein. Ebenso erfolgt keine Direkteinleitung von Niederschlagswasser [...]. Gemäß der Erfassung ausgewählter Tierartengruppen [...] müssen die ehemaligen Klärteiche als Nahrungsgebiet des Fischotters gelten. Die geplante Bebauung bedingt, dass zwei der vier Teiche beseitigt werden.

Mit der Neuanlage eines Gewässers mit einer Mindestwasserfläche von rd. 1.600 m^2 auf dem Flurstück 5/6, Flur 2 der Gemarkung Tetendorf an der Böhme südlich der Stadt Soltau wird ein neues Gewässerbiotop im räumlichen Zusammenhang geschaffen und der Verlust kompensiert.“[9]

Insgesamt kommt die FFH-VU zu folgenden Ergebnissen:

- „Ergebnis der Untersuchung ist, dass erhebliche Beeinträchtigungen des GGB „Böhme“ (DE 2924-301) in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen (insbesondere FFH-LRT 3260, Fischotter) durch das Projekt sicher auszuschließen sind. [...]
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des GGB „Böhme“ und außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsbereichs. Die Festsetzung einer Baugrenze nach Westen dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen zur Böhme hin. Dies entspricht dem Vermeidungsgebot der Eingriffsregelung, aber auch dem besonderen Artenschutz und dem Gebietsschutz. Weitere Maßnahmen im Sinne der Schadensbegrenzung sind für den Gebietsschutz nicht erforderlich. [...]
- Auch im Zusammenwirken mit anderen Projekten sind erhebliche Beeinträchtigungen des GGB „Böhme“ (DE 2924-301) in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen ausgeschlossen.“[10]

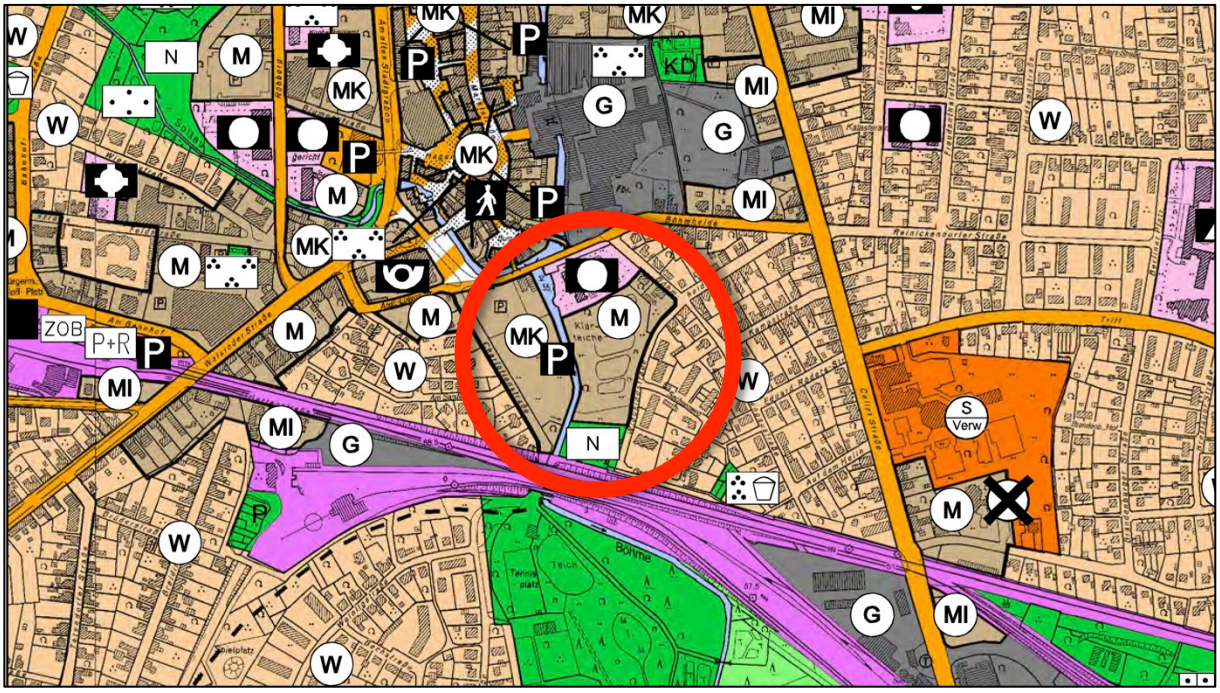
[9] Bebauungsplan Nr. 121 „Erweiterung der Polizeiinspektion“ in Soltau – FFH-VU GGB „Böhme“ (DE 2924-301), S. 16

Der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 „Erweiterung der Polizeiinspektion“ stehen somit keine Ziele der Landesplanung entgegen.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Soltau stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar. Östlich angrenzend stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen, westlich vom Geltungsbereich gelegen Kerngebietsflächen mit dem Zusatz Parkplatz und nördlich angrenzend Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ dar. Entlang der westlichen Geltungsbe-

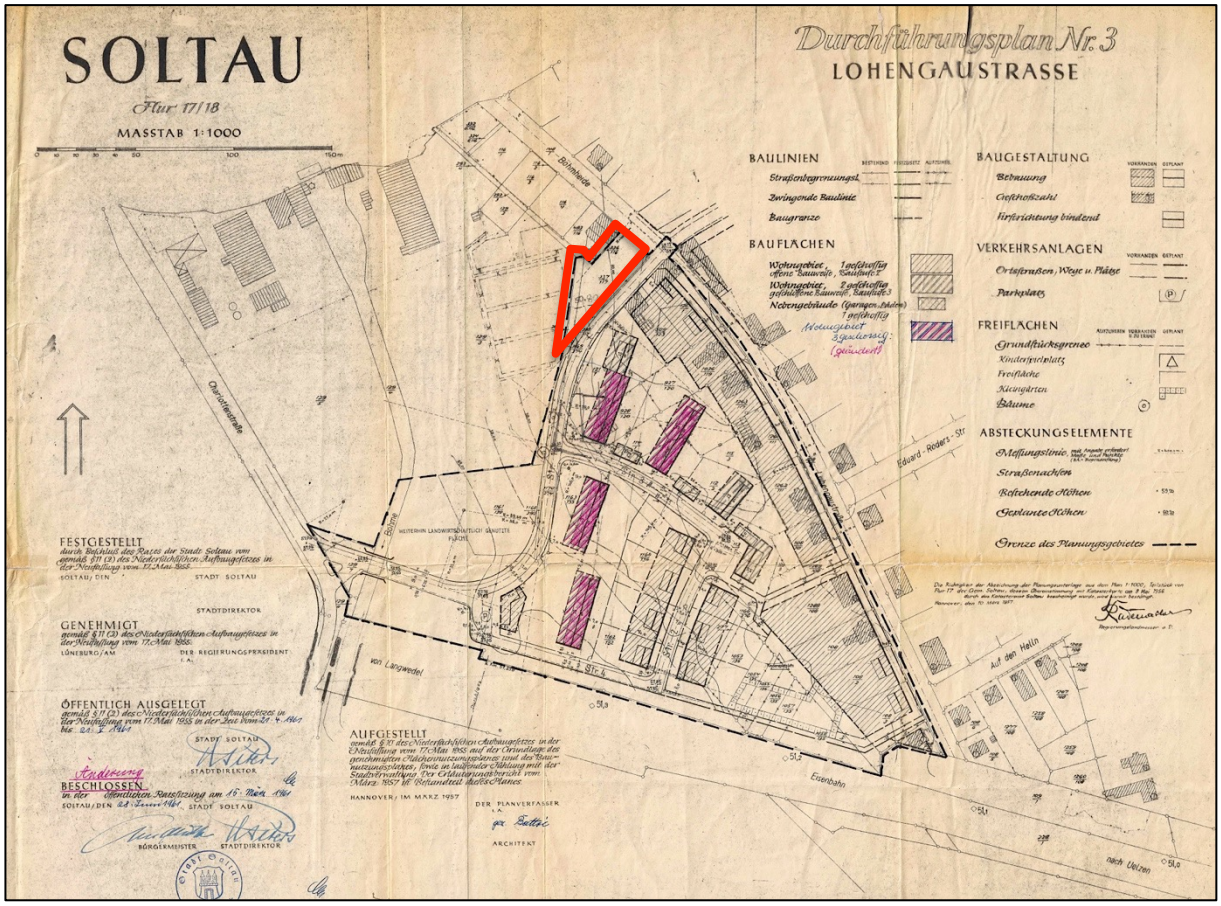


reichsgrenze sind Wasserflächen dargestellt. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO steht die Planung den bisherigen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans nicht entgegen. Der Bebauungsplan Nr. 121 ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2.2 Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich besteht in einem kleinen Teilbereich im Osten des Plangebiets die „1. Änderung Durchführungsplan - Bebauungsplan - Nr. 3 Lohengaustraße“, die somit aufgehoben bzw. geändert wird. Die nördlich angrenzende Polizeiinspektion wurde auf Grundlage des § 34 BauGB errichtet. Umliegend sind die Bebauungspläne Nr. 3, Nr. 70/2 und Nr. 72 maßgebend.

[10] Bebauungsplan Nr. 121 „Erweiterung der Polizeiinspektion“ in Soltau – FFH-VU GGB „Böhme“ (DE 2924-301), S. 17



3.2.3 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 121 liegen mehrere flächige Schutzansprüche von Biotopen gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Zwei gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind in Form zweier jeweils rund 150 m^2 großer, naturnahen Kleingewässer inkl. Verlandungsbereich vorhanden.

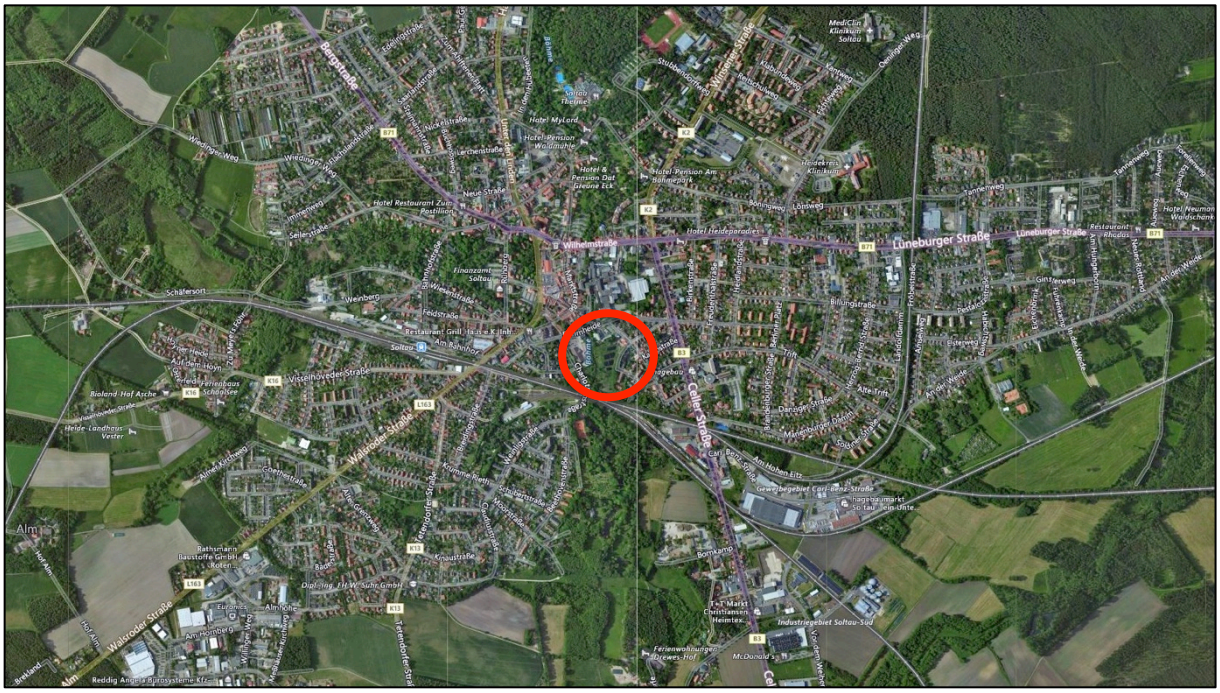
Entlang der Böhme sowie im nordwestlichen Teilbereich ist gemäß § 30 BNatSchG ein weiteres geschütztes, rund 985 m^2 großes Biotop vorhanden. Hierbei handelt es sich um Seggen-, Binsen und Hochstauden-Sumpf, sonstigen nährstoffreichen Sumpf, Landröhricht, Schilf – Landröhricht sowie Erlen- und Eschenwald der Auen und Quellbereiche.

Die Biotope, welche überplant werden sollen, werden planextern qualitätsgleich und in gleicher Flächengröße (insgesamt rund 1.285 m^2) ersetzt.

4 Angaben zur Lage und zum Bestand

Die Stadt Soltau liegt in der Lüneburger Heide, zentral im Weser-Elbe-Dreieck und somit in der Mitte der Ballungszentren Hamburg - Hannover - Bremen. Als Mittelzentrum hat Soltau ca. 22.000 Einwohner zu verzeichnen und ist nicht nur als Gewerbestandort, sondern vor allem auch als Tourismusregion gefragt. Neben der Lüneburger Heide mit 1.400 km Rad- und Wanderwegen sind vor allem der Freizeitpark „Heide Park Soltau“, das Sole-Thermalbad „Soltau-Therme“, das „Spielmuseum Soltau“ und das „Designer-Outlet Soltau“ als Anziehungspunkte für den Tourismus zu nennen.

Bezüglich des motorisierten Individualverkehrs ist Soltau an die Bundesstraße B 3, B 71 und B 209, sowie die Landesstraße 163 und die Bundesautobahn A 7 angeschlossen. Des Weiteren verfügt Soltau über eine Bahnanbindung und der nächstgelegene Flughafen (Langenhagen) ist 65 km entfernt.



Der rund 7.300 m^2 große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 121 liegt südlich des Innenstadtkerns der Stadt Soltau. Er ist innerhalb von rund fünf Minuten fußläufig aus der Innenstadt zu erreichen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 121 setzt sich aus mehreren Flurstücken zusammen. Er umfasst die Teile der Flurstücke 116/4, 116/11, 129/25, 129/39, 293/21, 293/23 (teilweise), 117/7 und 274/13 (teilweise).

Das Plangebiet kann in eine bauliche genutzte und in eine baulich nicht genutzte Teilfläche gegliedert werden. Die baulich genutzte Teilfläche liegt direkt an der Böhmheide. Hier befinden sich zwei eingeschossige Gebäude mit Garagen und Nebengebäuden. Das nördliche der beiden Gebäude dient ausschließlich der Wohnnutzung. Das südliche Gebäude beherbergt neben einer Wohnnutzung auch einen Online-Autoteilehandel.

Der westlich an diese beiden Baugrundstücke angrenzende Bereich ist durch offene Grünflächen sowie zwei ehemalige Klär- und zwei Absetzteiche geprägt. Diese offene Grünfläche wird nach Süden fortgeführt, zwei weitere Teiche und geringfügige Baum- und Gehölzbestände ergänzen das Bild des Plangebietes. Die Grünfläche schließt im Süden mit der in Ost-West-Richtung verlaufenden Bahntrasse ab. Im direkten Anschluss an die Bahntrasse befindet sich keine weitere Bebauung.

An den Geltungsbereich grenzt nördlich die bestehende Polizeiinspektion an. Sie befindet sich in einem ein- bis viergeschossigen Gebäudekomplex, durch den ein Innenhofbereich ausgebildet wird, in dem ein Teil der Stellplätze angeordnet sind. Eine weitere Stellplatzanlage ist dem Gebäudekomplex zur Böhmheide vorgelagert.

Der Standort im unmittelbaren Randbereich zur Innenstadt ist leistungsfähig erschlossen. Die Bundesstraßen B 3 (Celler Straße) und B 71 (Lüneburger Straße) sind in kurzer Zeit zu erreichen. Ein schnelles Erreichen des gesamten Stadtgebiets sowie von Einsatzorten im gesamten Landkreis Heidekreis ist gewährleistet.

Umliegend sind, neben den kerngebietstypischen Nutzungen der Innenstadt jenseits der Böhmheide, auch gewerbliche Nutzungen in Form eines Discounters westlich und Wohnnutzungen östlich und südöstlich des Plangebiets vorhanden.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft der Fluss „Böhme“. Der gesamte Flusslauf ist als FFH-Gebiet (Meldenummer 2924-301) gekennzeichnet.

Die südöstlich gelegene Wohnbebauung setzt sich aus Geschosswohnungsbauten zusammen. Östlich des Plangebiets dominiert ebenfalls eine Wohnnutzung, hier jedoch in einer kleinteiligen Einzelhausbebauung.



Das Gelände des Plangebiets liegt im Südosten im Bereich des Anschlusses an die Widukindstraße bei etwa 59,50 m über Normalnull (üNN) und sinkt in nordwestliche Richtung um ca. drei Meter auf etwa 56,50 m über NN ab. In Ost-West-Richtung kann es, mit einem Gefälle von rund einem Meter, als eben angesehen werden. Einzelne Tiefpunkte bilden mit rund 55,00 m über NN die im Plangebiet vorhandenen Klär- und Absetzteiche.

Entsprechend der naturräumlichen Situation und der geologischen Ausgangsbedingungen ist von einem sehr hohen Grundwasserstand auszugehen.

5 Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen

Zwar liegt dem Bebauungsplan eine konkrete Vorhabenplanung zur Erweiterung der bestehenden Polizeiinspektion zugrunde. Der Bebauungsplan soll jedoch so konzipiert werden, dass er die Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten des Plangebiets langfristig steuern kann. So ist in Betracht zu ziehen, dass Teilbereiche der zunächst für die Polizei benötigten Plangebietsflächen längerfristig auch wieder anderweitig baulich genutzt werden können und sich das Plangebiet vollständig in Privatbesitz befindet. Zwar hat der Eigentümer der Flurstücke 129/25, 129/39, 293/21 und 293/23 sich bereits vertraglich zur Erweiterung der Polizeistation gebunden, die Laufzeit des Mietvertrages ist jedoch, wie bei gewerblichen Mietverträgen üblich, zeitlich begrenzt. Eine bauliche Nutzung der Grundstücke muss für den Grundeigentümer auch dann möglich sein, wenn die Polizei das Vertragsverhältnis nicht oder nicht vollständig fortsetzen will.

Zudem sollen die im Plangebiet bestehenden baulichen Nutzungen planungsrechtlich gesichert und der für diese Grundstücke geltende Spielraum für eine bauliche Nutzung so definiert werden, dass sich sowohl mit der benachbarten Polizei, als auch mit der benachbarten Wohnnutzung keine städtebaulichen Spannungen ergeben können.

Ziel des Bebauungsplans ist es somit nicht, die konkret geplante bzw. bereits vorhandenen baulichen Nutzungen planungsrechtlich zu fixieren, sondern für das Plangebiet im Sinne des Gebots der planerischen Zurückhaltung ein möglichst breites Nutzungsspektrum zu ermöglichen, das nur insoweit eingeschränkt wird, wie es zur Sicherstellung einer geordneten und konfliktfreien städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist.

5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept



Dem östlichen Teilbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans liegt eine konkrete Planung zu Grunde. Die nördlich angrenzende Polizeiinspektion soll durch den Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes erweitert und ergänzt werden. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist die Errichtung eines dreigeschossigen Gebäudekörpers in Ost-West-Ausrichtung geplant. Die geplanten rund 60 Stellplätze sollen dem Gebäude südlich vorgelagert erstellt werden. Die Erschließung erfolgt über die Widukindstraße.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Erreichung der planerischen Zielsetzung, die Errichtung eines Erweiterungsbaus der bestehenden Polizeiinspektion, bieten das BauGB und die BauNVO verschiedene Möglichkeiten der Ausweisung des Plangebiets. Eine Möglichkeit ist die Festsetzung als Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Diese Art der Festsetzung würde das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Vorhaben am detailliertesten abbilden. Allerdings würden durch die Ausweisung als „Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltungen“ zukünftige Nutzungen, die über die Nutzungsdauer als Polizeiinspektion hinaus gehen, zu stark eingeschränkt. Im Falle der Aufgabe der polizeilichen Nutzung wären lediglich weitere öffentliche Verwaltungsnutzungen zulässig.

Anderweitige Nutzungen, beispielsweise private Büro- oder Verwaltungsnutzungen, bedürften in diesem Falle der Änderung des Bebauungsplans. Vor dem Hintergrund einer möglichst flexiblen und

nachhaltigen Nutzung des Plangebiets erachtet die Stadt Soltau diese Ausweisung als nicht zielführend, um die gesetzten Planungsziele zu erreichen. Darüber hinaus könnte durch diese Festsetzung das weitere Planungsziel, eine planungsrechtliche Sicherung der bestehenden und auf Grundlage des § 34 BauGB errichteten Wohnnutzungen, nicht verfolgt werden.

Allgemein zulässig sind solche geplanten Anlagen (Büro- und Verwaltungsgebäude) sowie Wohnnutzungen in den Baugebieten gemäß der §§ 5 bis 8 BauNVO. Hiernach kämen die Ausweisung des Plangebietes als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO, als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO oder als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in Betracht. Innerhalb der Baugebietstypen gemäß § 5 BauNVO, § 7 BauNVO sowie § 8 BauNVO sind jedoch darüber hinaus weitere Nutzungen, die mit der bestehenden Struktur im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets unverträglich sind, ebenfalls allgemein zulässig.

Die BauNVO bietet in § 1 Abs. 5 zwar die Möglichkeit, dass „bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 und 13 allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können." Allerdings formuliert § 1 Abs. 5 BauNVO einschränkend, dass dies nur möglich ist „sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt." Die Anzahl der verträglichen Nutzungen im Plangebiet wäre jedoch so gering bzw. es müsste eine zu große Anzahl von Nutzungen ausgeschlossen werden, dass die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung der Baugebietstypen gemäß § 5 BauNVO, § 7 BauNVO sowie § 8 BauNVO nicht gewahrt bleiben könnte. Somit stellt sich letztendlich die Ausweisung des Plangebiets als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO als für das Plangebiet zielführendste Baugebietskategorie dar. Diese Ausweisung steht sowohl mit dem baulichen Bestand, den darin vorhandenen Nutzungen sowie auch den Darstellungen der wirksamen Flächennutzungsplanes im Einklang.

Innerhalb der Mischgebiete werden, auf Grund ihrer Unverträglichkeit am bestehenden Standort, einzelne Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO von der Zulässigkeit ausgenommen:

„In den Mischgebieten MI_1 und MI_2 sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO, Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind ebenfalls unzulässig."

Für die Mischgebiete werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da sie sich nicht in das angestrebte städtebauliche Konzept, sowohl in Bezug auf die Nutzung als auch auf die beabsichtigte Bebauung, integrieren lassen. Tankstellen können zudem durch ihren häufig 24-stündigen Betrieb erhebliche Störpotenziale für die im Plangebiet vorhandene und umliegende Wohnnutzung mit sich bringen und fügen sich in der Regel städtebaulich nicht in eine Straßenrandbebauung ein. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben erfolgt, da derart flächenintensive Betriebe in dieser zentralen und gut erschlossenen Lage städtebaulich keine sinnvolle Nutzung darstellen.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Verkaufsräumen und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, soll eine Verdrängung der erwünschten Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen vermieden werden. Diese Betriebe, zu denen zum Beispiel Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros zählen, erzielen häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, so dass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe auch höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten gewerblichen Nutzungen führen und den angestrebten Gebietscharakter gefährden. Durch die ausgeschlossenen Betriebe könnte insbesondere eine Beeinträchtigung des Stadtbildes eintreten, wenn sie sich im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Werbung durch Leuchtreklame bei Verzicht auf eine ansprechende Schaufenstergestaltung Kunden anzuwerben versuchen. Außerdem sollen die innerhalb der Mischgebiete zulässigen und bereits umliegend bestehenden Wohnnutzungen in ihrer Wohnqualität nicht durch solche Betriebe und dem mit ihnen insbesondere auch in den Nachtstunden einhergehenden Lärm durch zusätzlichen Kraftfahr-

zeug- und Publikumsverkehr belastet werden.

Auch zentrale Versorgungsbereiche stellen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange dar. So ist in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" als Planungsleitsatz definiert.

Auch Läden, Einzelhandelsbetriebe (Fachgeschäfte) und Fachmärkte, auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, können städtebaulichen Zielsetzungen entgegen stehen, wenn sie in großer Zahl und mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt, bzw. des Ortszentrums und / oder außerhalb städtebaulich gewünschter Standorte in Baugebieten entstehen in denen diese allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind – bspw. in einem Mischgebiet. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt, um Beeinträchtigungen des bestehenden zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Soltau zu vermeiden.

Auch das im Jahr 2014 durch die „Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH“ erstellte „Strategie- und Handlungskonzept Soltau 2040“ zu den „Perspektiven für die Weiterentwicklung der Stadt Soltau zum Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen“ kommt zu dem Ergebnis, dass „es erforderlich [...], dass die Soltauer Innenstadt (ca. 9.400 qm VKF) aus dem Kern heraus mit weiteren Einzelhandelsnutzungen weiterentwickelt wird.“ Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet erfolgt daher auch zur Vermeidung einer neue Agglomeration mit Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Soltauer Innenstadt. Eine solche Agglomeration wäre bei einer Zulässigkeit vor dem Hintergrund des westlich des Plangebietes bereits bestehenden Discounter zu befürchten.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Onlinehandel mit Waren planungsrechtlich nicht als Einzelhandels zu werten ist. Bei dem Versand- bzw. Internethandel handelt es sich zwar um Einzelhandel, es fehlt jedoch das Ladenlokal bzw. die Verkaufsstätte als Grundvoraussetzung eines Einzelhandelsbetriebs im Sinne des Bauplanungsrechts. Daher unterliegt diese Form des Einzelhandels auch nicht den bauplanungsrechtlichen Regelungen für Einzelhandelsbetriebe. Der im Plangebiet vorhandene Handelsbetrieb, der seine Waren online vertreibt, ist somit weiterhin planungsrechtlich gesichert.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß und die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen bestimmt. Die als Höchstmaß ausgewiesene GRZ wird mit 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung dieser GRZ bis zu einem Wert von 0,8 für Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist somit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen ermöglichen einerseits, das im westlichen MI_1 geplante Bebauungskonzept unter der Berücksichtigung der Versiegelung des Grundstücks durch Haupt- und Nebengebäuden sowie Stellplätzen mit ihren Zufahrten umzusetzen, sichert andererseits aber auch einen Mindestanteil an Grünflächen. Außerdem wird damit die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in Mischgebieten zulässige bauliche Dichte für Hauptgebäude ausgeschöpft. Die als Höchstmaß zulässige Grundflächenzahl sichert zudem im östlichen MI_2 angemessene Spielräume für die Unterbringung von Nebenanlagen und Stellplätzen. Angesichts der Größe des Mischgebietes von rund 7.300 m^2, kann insgesamt eine Grundfläche von maximal rund 5.840 m^2 realisiert und werden. Hiervon entfallen rund 4.380 m^2 auf die Ausnutzung der festgesetzten GRZ von 0,6 für Hauptanlagen. Die weiteren rund 1.460 m^2 entfallen auf die durch § 19 Abs. 4 BauNVO eingeräumte Überschreitungsmöglichkeit für Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Für die Teilfläche MI_1, auf der die Erweiterung der Polizeiinspektion erfolgen soll, ist als Höchstmaß eine dreigeschossige Bebauung zulässig. Zusätzlich zu dem dritten Vollgeschoss könnte noch ein Staffelgeschoss oder ausgebautes Dachgeschoss realisiert werden. Somit ist sichergestellt, dass der geplante Neubau unter Berücksichtigung funktionaler und wirtschaftlicher Geschosshöhen das bis zu

viergeschossige, nördlich angrenzende Bestandsgebäude nicht überragen wird. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ermöglicht es, dass für die Erweiterung der Polizeiinspektion mit den erforderlichen rund 2.250 m^2 Bruttogeschossfläche ein dreigeschossige Gebäude mit einer Grundfläche von rund 750 m^2 ausreicht und folglich genug nicht überbaute Fläche für das benötigte Stellplatzangebot verbleibt.

Im östlichen, als MI_2 bezeichneten Bereich des Kerngebiets sind lediglich zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig. Dieses Maß stellt sicher, dass sich eventuelle Neubauten in die ein- bis zweigeschossige Bestandsbebauung an der Böhmheide städtebaulich einfügen und keinen städtebaulichen Strukturbruch erzeugen würden.

Insgesamt können auf Grundlage dieser Festsetzungen perspektivisch somit maximal rund 11.900 m^2 Brutto-Geschossfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 121 errichtet werden. Diese maximale Ausnutzung ist jedoch auch bei Folgenutzungen nicht zu erwarten, da der erforderliche Stellplatzbedarf in diesem Bereich der Stadt Soltau aufgrund von begrenzter Flächenverfügbarkeit und schwierigen Bodenverhältnissen ausschließlich oberirdisch und auf dem Grundstück herzustellen ist.

5.1.3 Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche

Um eine weitestgehend flexible Grundstücksnutzung zu ermöglichen, wird auf restriktive, an die vorliegende Planung und an die Bestandsbebauung orientierte Baukörperfestsetzungen verzichtet und es erfolgt die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche als großzügig bemessenes, Spielräume belassendes Baufeld. Es soll mittel- bis langfristig die Möglichkeit bieten, auf sich ändernde Anforderungen, z.B. durch eine neue funktionale Aufteilung des Plangebiets oder eine Nachnutzung der Polizeistation, zu reagieren. Dementsprechend ist der Geltungsbereich fast vollflächig als überbaubare Fläche ausgewiesen. Einschränkungen der Überbaubarkeit erfolgen im Sinne des Gebots der planerischen Zurückhaltung nur dort, wie es aus städtebaulichen und naturschutzfachlichen Gründen erforderlich ist. Das Abrücken der Baugrenze von öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Sicherung von Vorgartenflächen erfolgt nicht, da es für das Quartier charakteristisch ist, dass Gebäude teilweise direkt an der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Ein für die Nachbarschaft unzumutbares Heranrücken von Neubauten wird jedoch dadurch verhindert, dass die Regelungen des Abstandsflächenrechts nach § 5 NBauO weiterhin einzuhalten sind. Die ausgewiesene überbaubare Fläche stellt jedoch sicher, dass eine Bebauung nicht dichter an die Böhme heranrücken kann, als die nördlich angrenzende Bestandsgebäude der Polizeidirektion.

5.1.4 Bauweise

Entlang der Straße „Böhmheide“ wurde die Bestandsbebauung beidseitig in offener Bauweise errichtet. Diese Grundstruktur wird aufgegriffen und aus diesem Grund für den östlichen Teilbereich des Plangebietes ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt. Im westlichen Teilbereich wird hingegen eine abweichende Bauweise festgesetzt, wonach bei offener Bauweise auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

„In dem Mischgebiet MI_1 gilt die abweichende Bauweise, nach der bei offener Bauweise Gebäudelägen von über 50 m zulässig sind.“

Hiermit wird dem zugrunde gelegten Vorhaben und einer flexiblen sowie angemessenen Nutzung des Plangebiets gleichermaßen Rechnung getragen.

5.1.5 Dachbegrünung

Die Begrünung von Dächern entspricht dem allgemeinen Stand der Technik. Insbesondere Gewerbe- und Industriegebäude bieten sich zur Begrünung an, da sie häufig flache oder gering geneigte Dachflächen besitzen. Auf derartigen Dächern ist es bei einer nur 8 cm starken Substratschicht fast immer

mit vergleichsweise geringem baulichen bzw. statischen Aufwand möglich, eine vielgestaltige dauerhafte Begrünung von Dachflächen mit Gräsern oder Polsterstauden zu schaffen.

„In dem Mischgebiet MI1 sind Dachflächen des jeweils obersten Geschosses von Gebäuden mit Flachdach oder flach geneigtem Dach auszubilden und zu einem Anteil von mindestens 80 vom Hundert (v.H.) mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit einer dem Standort angepassten Sedum-/Krautvegetation zu begrünen."

Eine Dachbegrünung wird aus verschiedenen Gründen festgesetzt: Zum einen wird eine Dachbegrünung zur Schaffung von Sekundärlebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt (Trockenvegetation, Insekten, Vögel) getroffen. Ferner lassen sich durch begrünte Dächer stadtklimatische Defizite in Bezug auf den Feuchtigkeitshaushalt und das thermische Milieu mindern. Dachbegrünungen bieten auch bauphysikalische Vorteile. Begrünte Dächer können im Gegensatz zu monotonen Kies-, Bitumen- oder Blechflächen das Klima verbessern, Schadstoffe ausfiltern und Energie bei der Heizung einsparen. Während Kiesdächer und schwarze Bitumenpappe sich auf etwa 50°C bis über 80°C aufheizen, betragen die maximalen Temperaturen bei bepflanzten Dächern etwa 20°C bis 25°C. In klaren Winternächten sinkt die Temperatur unbepflanzter Dächer auf bis zu -20°C. Die jährliche Temperaturschwankung beträgt somit ungefähr 100 Grad. Begrünte Dächer kühlen sich im Winter nur auf wenig unter 0°C ab, so dass hier die Jahresschwankung nur etwa 30 Grad beträgt. Im Sommer sind Dachbegrünungen folglich für darunter liegende Räume insgesamt eine wirksame Maßnahme zum Schutz vor sommerlicher Hitze. Im Winter kommt es durch die Vegetation und das Dachsubstrat zu einer Verminderung des Wärmedurchganges und somit zu einer erhöhten Wärmedämmung.

Zudem sind begrünte Dächer in der Lage, Oberflächenwasser zu speichern. Je nach Art wird das Niederschlagswasser unterschiedlich lange in den oberen Schichten gehalten und fließt dann abzüglich der Verdunstungs- und Transpirationsrate ab. Bei Dächern werden etwa 80 % bis 100 % des Niederschlags in die Kanalisation geleitet, bei begrünten Dächern jedoch nur ca. 30 %. Der Rest wird durch Verdampfung wieder an die Stadtluft abgegeben und trägt somit entscheidend zur Reduzierung des Feuchtemangels der oberflächenversiegelten Stadt bei. Ein weiterer Vorteil von Dachbegrünungen ist darin begründet, dass sie die Niederschläge zeitverzögert abgeben. Die Stadtentwässerung wird erheblich entlastet und die Hochwassergefahr wird gemindert.

Die Maßnahme trägt zur Teilkompensation der erheblichen Belastungen des Bodens, Wasserhaushalts und Kleinklimas in Folge des bestehenden hohen Versiegelungs- und sehr geringen Grünanteils bei.

Die festgesetzten Flachdächer bzw. flach geneigten Dächer ermöglichen eine extensive Begrünung ohne aufwändige bautechnische Maßnahmen wie Schubsicherungen und Verankerungen. Die Realisierung einer extensiven Dachbegrünung ist auch bei gleichzeitiger Nutzung von Dachflächen für photovoltaische Anlagen möglich und sogar empfehlenswert, da inzwischen bautechnisch bewährte aufgeständerte Systeme auf dem Markt sind und dadurch die Luftabkühlung oberhalb der Dachbegrünung der Wirkungsgrad der Solarzellen gesteigert wird. Gemäß aktueller Untersuchungen wird die Mehrleistung mit etwa 5 % je zehn Grad Abkühlung gegenüber der Umgebungstemperatur angegeben.

5.2 Erschließung

Die Erschließung der bestehenden Wohnnutzungen im östlichen Teilbereich des Plangebietes soll unverändert erhalten bleiben. Diese Wohnnutzungen werden direkt über die Böhmheide erschlossen.

Im Vorfeld des Bebauungsplans wurden verschiedene Alternativen der Erschließung des westlichen Teils des Plangebiets (MI_1) geprüft. Beispielsweise wurde eine Anbindung in Richtung Norden in Erwägung gezogen. Dabei wäre die Zufahrt über das bestehende Grundstück der Polizeiinspektion verlaufen und hätte das Plangebiet über die Böhmheide erschlossen. Hierfür wäre jedoch eine Erschlie-

ßungsbaulast auf dem Grundstück, welches sich im Eigentum des Niedersächsischen Ministeriums für Inneres und Sport befindet, erforderlich.

Da der Bebauungsplan jedoch nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird und im Plangebiet über die Nutzung als Polizeiinspektion hinaus zukünftig auch anderweitige mischgebietstypische Nutzungen zugelassen werden sollen, ist eine Erschließung in Form einer Baulast über ein landeseigenes Grundstück nicht praktikabel und wenig zielführend. Darüber hinaus werden, anders als von der bestehenden Polizeiinspektion, aus dem Plangebiet keine Alarmfahrten erfolgen. Über die Zu- und Abfahrt werden ausschließlich die An- und Abfahrten der Mitarbeiter abgewickelt. Da diese Verkehre nur innerhalb des Tagzeitraums (6:00 Uhr – 22:00 Uhr) stattfinden, wird eine verkehrliche Anbindung in Richtung Südosten über die Widukindstraße favorisiert.

Änderungen im Bereich der Straßenverkehrsfläche, die der Bebauungsplan Nr. 3 „Lohengaustraße“ festsetzt, sind nicht erforderlich. Aus diesem Grund wird die bestehende Straßenverkehrsfläche nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 121 einbezogen.

5.3 Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten

5.3.1 Wasser- und Stromversorgung

Die Wasser- und Stromversorgung kann über bestehende Leitungen innerhalb der Böhmheide sowie Widukindstraße sichergestellt werden.

5.3.2 Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung

Im Vorfeld der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden erste Varianten einer möglichen Entwässerung des Plangebietes erarbeitet. Die Entwässerung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers kann über die bestehenden Entsorgungsinfrastrukturen innerhalb der Böhmheide sowie der Widukindstraße erfolgen. Das im Plangebiet anfallende und unbelastete Oberflächenwasser kann, bspw. durch das Anlegen von Staukanälen, in die bestehende Entsorgungsinfrastruktur abgeführt werden. Ein funktionsfähiges Oberflächenentwässerungskonzept gilt es auf der Ebene der Baugenehmigung vorzulegen.

5.3.3 Immissionsschutz

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Abwägung die Abwägungsdirektive des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu berücksichtigen ist. Demnach sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen. Eine Trennung von Wohngebieten sowie Mischgebieten vor dem Hintergrund des Immissionsschutzes ist nicht erforderlich. Gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO „dienen [Mischgebiete] dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.“ Somit sind planungsrechtlich ausschließlich Nutzungen im Mischgebiet zulässig, die grundsätzlich mit Wohnnutzungen verträglich und deren Nebeneinander konfliktfrei möglich sind.

Vor dem Hintergrund der Wohnnutzungen südöstlich der Widukindstraße, welche seitens der Stadt Soltau als Reines Wohngebiet eingestuft wurden, ist im Jahr 2016 im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB eine Schalltechnische Untersuchung des konkreten Vorhabens zur Erweiterung der Polizeiinspektion im Vorfeld des Bebauungsplanes erarbeitet worden. Diese Wohnnutzungen sind potenziell am stärksten von der Lärmzunahme durch die intensivere Nutzung des Plangebietes betroffen. Im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB wurden exemplarische Berechnungen hierzu durchgeführt, die das vorliegende Bebauungs- und Nutzungskonzept als Grundlage hatten.

Zusammenfassend kommt die Schalltechnische Untersuchung zu den Ergebnis, dass ein konfliktfreies Nebeneinander durch zwei verschiedenen Lösungsmöglichkeiten gewährleistet werden kann. Auf der einen Seite kann durch eine geschlossene Anordnung von Carports entlang der südlichen Plange-

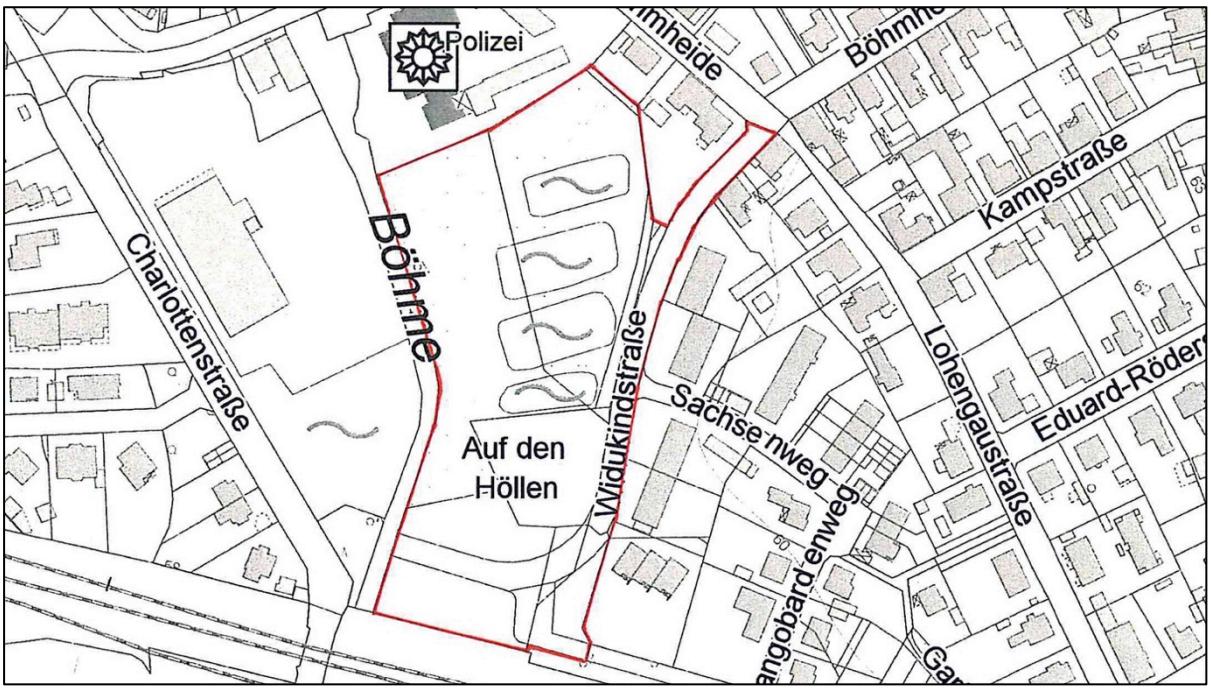
bietsgrenze sowie organisatorischen Maßnahmen auch in der ungünstigsten Nachtstunde sichergestellt werden, dass sowohl der maßgebende Nacht-Orientierungswert als auch der maßgebende Bezugspegel für mögliche Maximalpegel eingehalten bzw. unterschritten werden. In dem am stärksten betroffenen Aufpunkt errechnet sich in diesem Fall ein Beurteilungspegel von rund 34 dB(A). Alternativ zu einer solchen geschlossenen Carportanlage kann im Falle einer Verschiebung der Kernzeit auf 6.15 Uhr davon ausgegangen werden, dass anfahrende Pkw erst ab 6.00 Uhr auf den Parkplatz fahren. In diesem Fall wäre unter schalltechnischen Gesichtspunkten ausschließlich die Tageszeit (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) zu betrachten. Lärmminderungsmaßnahmen, die die Einhaltung des Nacht-Orientierungswertes sicherstellen wären in diesem Fall nicht erforderlich. Bereits im Vorfeld der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB wurden Abstimmungsgespräche mit der Polizei geführt, eine Nutzung des Parkplatzes innerhalb der Nachtzeit ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan ist folglich umsetzbar. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den relevanten Immissionspunkten an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen nachzuweisen. Immissionskonflikte, die auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens nicht aufgelöst werden könnten, sind nicht zu erwarten.

Hinweis:
Die in der Begründung genannten und den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden technischen Regelwerke können bei der Stadtverwaltung der Stadt Soltau zu den Öffnungszeiten der Verwaltung eingesehen werden.

5.3.4 Kampfmittel

Seitens des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Hameln – Hannover wurde für die rot markierte Fläche eine Luftbildauswertung auf eventuell vorkommende Kampfmittel durchgeführt. Diese Luftbildauswertung kommt zu dem Ergebnis, dass „davon auszugehen [ist], dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden [im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 121] Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen."



Bei Begehungen des Plangebiets wurde durch festgestellt, dass der Bewuchs und die vorhandenen Auf- und Einbauten sowie Bauschuttauffüllungen eine Oberflächensondierung kein bzw. ein nicht zufriedenstellendes Ergebnis erzielen würde. Aus diesem Grund wird der Oberboden durch eine Fachfirma baubegleitend abgetragen und auf der Sohle im Anschluss eine Oberflächensondierung durchführen.

Alternativ kann eine sogenannte EMD-Messung im Nachgang der oberflächligen Baufeldräumung durchgeführt werden. Hieran anschließend wäre es erforderlich – in noch festzulegenden Bereichen des Plangebiets – eine zusätzliche Sondierung für tieferliegende Bereiche durchzuführen, um die Kampfmittelfreigabe zu erhalten. Grundsätzlich steht der kampfmittelverdacht einer Bebauung des Plangebiets nicht entgegen.

5.3.5 Denkmalschutz / Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacke sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Sollte ein Kulturdenkmal ganz oder teilweise zerstört werden, so ist der Veranlasser der Zerstörung im Rahmen des Zumutbaren zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals verpflichtet.

5.3.6 Altlasten, Altablagerungen

Im Jahr 2016 im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde eine Baugrunduntersuchung und Gründungsbeurteilung erstellt. Diese kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass in Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Mensch bei Benzo(a)pyren Überschreitungen für die Prüfwerte der BBodSchV für Industrie- und Gewerbegrundstücke nachzuweisen sind. Die in der BBodSchV nicht enthaltenen Prüfwerte für Kupfer und PAK, die gemäß der Niederländischen Liste zu prüfen sind, werden überschritten.

Auf dem vorgesehenen Baugrundstück wurde außerdem eine vorhandene Aufschüttung festgestellt, bei der es sich um mit Müllpartikeln durchsetzte Sande handelt. Die Aufschüttung ist in den unterschiedlichen Bereichen der Fläche rd. 1,0 m bis 1,4 m mächtig und wird von einer Oberbodenschicht (Aufschüttung ohne Müllanteile) von rd. 0,2 m bis 0,7 m Mächtigkeit überdeckt. Der Grundwasserflurabstand auf dem Gelände beträgt rd. 1 m u. GOK. Die Fläche, auf der das Müll-Sand-Gemisch zu entnehmen ist, umfasst rund 1.700 m². Auf diesen Ergebnissen aufbauend wurde ein Sanierungskonzept erarbeitet, welches mit dem Landkreis Heidekreis abgestimmt wurde.

Vor Beginn der Arbeiten auf der Fläche wird eine Ist-Zustandsaufnahme des Bauzustands der benachbarten Gebäude als Auftakt für eine Beweissicherung durchgeführt. Als erster Schritt ist die Vegetation im geplanten Sanierungsbereich zu entfernen. Anschließend kann die bereits ausgeschriebene Kampfmitteluntersuchung erfolgen (ggf. auch baubegleitend).

In den zu sanierenden Abschnitten werden Probeschürfungen durchgeführt, um sie mittels kleinräumiger Beprobung und Zuordnung des Aushubs zu LAGA-Klassen den jeweiligen Entsorgungsweg festlegen zu können. Hierdurch wird eine ansonsten notwendig werdende Aufhaldung des müllhaltigen Aushubs vermieden, die für eine Beprobung vor Entsorgung notwendig wäre.

Vor Entnahme der Aufschüttungen werden die zwei vorhandenen (Klär-)Teiche im Plangebiet abgepumpt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird das Teichwasser auf mögliche Belastungen unter-

sucht, eventuell kann dieses in die Böhme eingeleitet werden. Alternativ wird die Möglichkeit vorbehalten, das Wasser in den Schmutzwasserkanal zu leiten. Das Abpumpen wird durch Biologen begleitet. Gegebenenfalls auf dem Grund der Teiche befindliche Amphibien und Libellenlarven werden gesichert und in ein hierfür vorgesehenes Gewässer in Soltau umgesetzt. Ist dies erfolgt, werden die Teiche mit Füllboden verfüllt.

Vor Beginn der Aushubarbeiten wird im Bereich der Baustellenzufahrt eine Schwarz-weiß-Anlage installiert. Zunächst wird die Oberbodenschicht (ohne Müllanteil) auf der gesamten Sanierungsfläche abgeschoben und auf vorgesehenen Zwischenlagerflächen (voraussichtlich Bereiche der bereits verfüllten Teiche) verbracht. Bei Beprobung nach BBodSchV ist eine Erhöhung der Werte für PAK, Benzo(a)pyren und Kupfer festgestellt worden. Daher ist ein Wiedereinbau nur im Bereich einer vorgesehenen Verwallung im Randbereich der Stellplätze möglich, die einen Sichtschutz gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung sowie eine funktionale Trennung zwischen der Nutzung als Polizeiinspektion und der südlich gelegenen freien Landschaft übernimmt. Eine unbelastete Deckschicht aus Z0 Material ist aufzubringen. Hierfür wird mit dem Sanierungskonzept die bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Wiedereinbau entnommenen Materials entsprechend § 13 Abs. 5 BBodSchG beantragt.

Zur Wasserhaltung ist vorgesehen, abschnittsweise fortschreitend zunächst so abzugraben, dass ein Pumpensumpf entsteht, dem das rund 1 m u. GOK liegende Grundwasser zufließt, so dass dieses abgepumpt werden kann. Bei entsprechender Grundwasserqualität ist eine Einleitung in die Böhme geplant. Ein Absetzcontainer wird zwischengeschaltet. Für den Fall, dass eine Einleitung in die Böhme nicht zulässig ist, muss das Grundwasser in den Schmutzwasserkanal gepumpt werden. Es wird in beiden Fällen mit einer Einleitmenge von rund 5 l/sec gerechnet.

Durch die geplante Wasserhaltung wird der Grundwasserstand lokal auf ein Niveau unterhalb der Aufschüttung (Sand-Müll-Gemisch) gesenkt, so dass diese durch entsprechende Bagger abgetragen werden und den Sattelfahrzeugen des Entsorgers zugeführt werden kann. Der Pumpensumpf und somit der Einwirkbereich der Wasserhaltung wird abschnittsweise mit dem Fortschritt der Sand-Müllgemisch-Entnahme verschoben. Die "gereinigten" Bereiche werden mit Sand bis Unterkante der Tragschichten verfüllt.

5.3.7 Baugrund/Gründung

Der Baugrund besteht, gemäß der Ergebnisse der durchgeführten Baugrunduntersuchung und Gründungsbeurteilung, aus einer gering tragfähigen und stark belasteten Auffüllung über abschnittsweise weichen, bindigen und organischen Formationen. Die auf Grund des Bauwerks entstehenden Lasten können sowohl über eine Tief- als auch Flachgründung in den Baugrund abgeführt werden. Für beide Gründungsverfahren ist eine Wasserhaltung erforderlich.

5.4 Gesetzlich geschützte Biotope

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 121 liegen mehrere flächige Schutzansprüche von Biotopen gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Entlang der Böhme sowie im nordwestlichen Teilbereich ist ein gemäß § 30 BNatSchG geschütztes, rund 985 m^2 großes Biotop vorhanden. Hierbei handelt es sich um Seggen-, Binsen und Hochstauden-Sumpf, sonstigen nährstoffreichen Sumpf, Landröhricht, Schilf – Landröhricht sowie Erlen- und Eschenwald der Auen und Quellbereiche.

Zwei weitere und gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind in Form zweier jeweils rund 150 m^2 großer, naturnahen Kleingewässer inkl. Verlandungsbereich vorhanden. Die Biotope, welche entfernt werden, werden planextern qualitätsgleich ersetzt.

5.5 Artenschutz

Auf Grund der hohen Bedeutung des Plangebietes für den Artenschutz wurden in den Jahren 2016 und 2017 mehrere Begehungen des Plangebietes und damit verbundene Kartierungen ausgewählter Tierartengruppe durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet wurde hierbei weiter als das Plangebiet ge-

fasst. Das Untersuchungsgebiet umfasste ebenfalls die südlich des Plangebietes gelegenen Flächen bis zur südlich verlaufenden Bahnlinie. Im Folgenden werden die Ergebnisse dieser Begehungen zusammengefasst dargestellt.

Brut- und Gastvögel

Die Erfassung der Brut- und Gastvögel erfolgte während der Brutzeit 2017 von Ende März bis Mitte Juni bei insgesamt 10 Begehungen jeweils in den frühen Morgenstunden oder in den Abendstunden. Insgesamt wurden folgende Arten registriert:

- Amsel
- Bachstelze
- Blaumeise
- Buchfink
- Buntspecht
- Dohle
- Dorngrasmücke
- Eichelhäher
- Eisvogel
- Elster
- Erlenzeisig
- Feldsperling
- Fitis
- Gartenbaumläufer
- Gartengrasmücke
- Gebirgsstelze
- Graureiher
- Grünfink
- Grünspecht
- Hausrotschwanz
- Haussperling
- Heckenbraunelle
- Klappergrasmücke
- Kleiber
- Kohlmeise
- Kuckuck
- Misteldrossel
- Mönchsgrasmücke
- Rabenkrähe
- Reiherente
- Ringeltaube
- Rohrammer
- Rotdrossel
- Rotkehlchen
- Schwanzmeine
- Singdrossel
- Star
- Stieglitz
- Stockente
- Straßentaube
- Sumpfrohrsänger
- Teichhuhn
- Türkentaube
- Wacholderdrossel
- Weidenmeise
- Wintergoldhähnchen
- Zaunkönig
- Zilpzalp

Fledermäuse

Für Fledermäuse wurden Strukturkartierungen, automatische Ruferfassungen mittels batcorder und ganzflächige Ruferfassungen mittels Bat-Detektoren durchgeführt. Somit wurde bisher primär die Zeit der Zwischen-, Übergangs- und Balzquartiere berücksichtigt. Im Rahmen der Kartierungsdurchgänge wurden mögliche Quartiere in Form von Spalten und Höhlungen in absterbenden Ästen in der Baumreihe am östlichen Rand des Gebietes (nördlichster und zweitnördlichster Baum am Westrand der Widukindstraße) gefunden. Ein altes Pumpenhaus ist über eine Öffnung für Fledermäuse zugänglich und stellt ebenfalls ein potentielles Quartier dar. Insgesamt wurden folgende Arten festgestellt:

- Großer Abendsegler
- Breitflügelfledermaus
- Zwergfledermaus
- Rauhautfledermaus
- Wasserfledermaus

Weitere Säugetiere

Im Plangebiet wurde die Losung eines Fischotters (Lutra lutra) im Untersuchungsgebiet gefunden. Am Ufer aller vier Teiche wurden Einstiege in Form von niedergedrückter Vegetation festgestellt, welche sich als Laufwege in Richtung des westlich gelegenen FFH-Gebietes ‚Böhme' fortsetzten. An den Teichufern fanden sich zahlreiche Kothaufen. Anhand deren Form, ihrer Zusammensetzung aus Fischresten sowie insbesondere ihres artspezifischen Geruches konnten sie als Reviermarkierungsstellen des Fischotters identifiziert werden. Regelmäßig fanden sich Kothaufen als Reviermarkierungsstellen des Fischotters an der Böhme. Auf Grund der geringeren Ufervegetation konnten diese primär im Südwesten des Gebietes im Bereich der Eisenbahnbrücke gefunden werden.

Außerdem wurden folgende Säugetierarten festgestellt:

- Reh
- Steinmarder
- Rotfuchs

Fische

In allen vier Klärteichen wurde der Dreistachlige Stichling (Gasterosteus aculeatus) festgestellt. Ein Anwohner teilte mit, dass vor Jahren Hechte, Rotfedern, Barsche, Schleien und Aale in den Klärteichen ausgesetzt worden seien und dass der südlichste Klärteich früher als Karpfenteich genutzt wurde.

Amphibien

Die Erfassung der Amphibien erfolgt mittels Handkescherfängen und Sichtbeobachtungen sowie anhand der artspezifischen Rufe. Alle untersuchten Gewässer wurden mindestens achtmal bei geeigneten Witterungsbedingungen hauptsächlich während der Abend- und Nachtstunden, kontrolliert. Zudem wurden während weiterer Begehungen für die übrigen Artengruppen alle zufälligen, auch außerhalb der Gewässer erbrachten Amphibienfunde notiert. Folgende Amphibienarten wurden festgestellt:

- Erdkröte
- Grasfrosch
- Braunfrosch
- Teichfrosch
- Grünfrosch
- Bergmolch
- Teichmolch

Reptilien

Während der Untersuchungen im Frühsommer/Herbst 2016 erfolgte die Erfassung der Reptilien an acht, im Frühjahr/Sommer 2017 an zehn Terminen im Rahmen der Kartierungen der übrigen Artengruppen, wobei für Reptilien geeignete Bereiche bei günstigen Witterungsbedingungen langsam abgeschritten und abgesucht wurden. Besonderes Augenmerk lag hierbei auf Grenz- und Übergangsbereichen wie Weg- oder Grabenrändern sowie auf geeigneten Sonnenplätzen. Das Wenden von Steinen, Holzstücken und ähnlichem diente insbesondere der Suche nach Blindschleichen. Am 24.05.2017 wurden drei sogenannte „Reptilienbretter“ als künstliche Verstecke im Gebiet ausgelegt. Sie dienten dazu, Reptilien, die diese möglicherweise als Unterschlupf nutzen, bei den darauffolgenden Begehungen nachzuweisen. Darüber hinaus wurden alle Reptilienfunde während der weiteren Begehungen für die anderen Artengruppen notiert. Die Begehungen und Kontrollen der ausgebrachten künstlichen Verstecke erbrachten an keinem der Erfassungstermine Nachweise von Reptilien.

Libellen

Die Kartierung der Libellen fand an fünf Terminen im Frühsommer/Herbst 2016 und an vier Terminen im Frühjahr/Sommer 2017 statt. Untersuchungsstandorte waren die im Untersuchungsgebiet gelegenen vier Stillgewässer. Der Nachweis der Libellen erfolgte durch Sichtbeobachtung bzw. durch Handkescherfang und durch Absammeln von Exuvien in unmittelbarer Umgebung der potenziellen Fortpflanzungsgewässer. Determinierte Exemplare wurden vor Ort wieder freigelassen. Folgende Libellenarten wurden an den Teichen festgestellt:

- Blauflügel-Prachtlibelle (Calopteryx virgo)
- Weidenjungfer (Lestes viridis)
- Hufeisen-Azurjungfer (Coenagrion puella)
- Große Pechlibelle (Ischnura elegans)
- Kleine Pehclibelle (Ischnura pumilio)
- Blaugrüne Mosaikjungfer (Aeshna cyanea)
- Herbst-Mosaikjungfer (Aeshna mixta)
- Großen Königslibelle (Anax imperator)
- Vierfleck (Libellula quadrimaculata)
- Großer Blaupfeil (Orthetrum cancellatum)
- Große Heidelibelle (Sympetrum striolatum)
- Gemeine Heidelibelle (Sympetrum vulgatum)

Tagfalter

Die Erfassung der Tagfalter wurde im Frühsommer/Herbst 2016 an drei Terminen zwischen Juni und September und im Frühjahr/Herbst 2017 während vier weiteren Begehungen zwischen Mai und August durchgeführt, wobei die Erfassung der Tagfalter mittels Sichtbeobachtungen und Handkescherfängen erfolgte. Determinierte Exemplare wurden vor Ort wieder freigelassen. Folgende Arten wurden festgestellt:

- Tagpfauenauge
- Kleiner Fuchs
- Dunkler Waldvogel
- Kleines Wiesenvögelchen
- Zitronenfalter
- Großes Ochsenauge
- Großer Kohlweißling
- Hauhechel-Bläuling
- Ockergelber Braun-Dickkopffalter
- Admiral

Im Rahmen der Umsetzungsplanung der Maßnahmen ist es nach Einschätzung der Gutachter, möglich die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu vermeiden:

Dem Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird genüge getan, wenn die Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit stattfinden, Gewässereingriffe im Winterhalbjahr vorgenommen werden, Baumhöhlen vor eventuellen Fällungen kontrolliert werden (Fledermäuse) und aquatische Individuen der Amphibien (Eier, Larven, Adulti), Fische (Larven und Adulti) sowie der Libellen (Larven) im Rahmen der Bemaßnahmung entnommen und anderorts ausgesetzt würden.

Abgesehen vom Bauzeitraum kann eine Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG auf der verbleibenden Restfläche durch eine Randbepflanzung des Parkplatzes minimiert werden sowie durch eine Beleuchtung, die so ausgerichtet wird, dass die verbleibenden Gewässer nicht in deren Einflussbereich liegen.

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist im Rahmen der Maßnahme unvermeidlich. Hier wird ein Biotopausgleich notwendig, der zum Teil durch die bereits geplanten Maßnahmen umgesetzt wird (Gehölzrandbepflanzung sowie die Ausgleichsfläche an der Soltau). Diese Maßnahmen reichen nach Einschätzung der Gutachter jedoch nicht aus. Hinzu müssen noch ein oder mehrere Gewässer kommen, die dauerhaft offene Wasserflächen aufweisen (Wassertiefe muss somit > 1 m betragen) und im Nahbereich des FFH-Gebietes „Böhme“ liegen.

Die oben beschriebenen Begehungen ergänzend wurde ein „Artenschutzfachbeitrag für den Bebauungsplan Nr. 121 „Erweiterung der Polizeiinspektion der Stadt Soltau“ erstellt. In diesem Zusammenhang war im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags gutachterlich zu untersuchen, ob bei der Umsetzung der Planinhalte die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt werden könnten und ob im Fall der Verletzung der Verbote eine Ausnahme unter Beachtung der Aus-

nahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG zulässig ist. Als Grundlage der Beurteilung der Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote führen könnten, wurden die in den Jahren 2016 und 2017 durchgeführten naturschutzfachlichen Kartierungen der Artengruppen Fledermäuse, Fischotter, Brutvögel, Fische, Amphibien, Libellen und Tagfalter herangezogen.

Im Ergebnis der fachlichen Untersuchung konnte für alle durch die Umsetzung der Planung betroffenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der Europäischen Vogelarten unter der Voraussetzung der Einhaltung von Vermeidungs- und Minderungs- und Ersatzmaßnahmen die Verletzung der Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Für besonders geschützte Arten sowie Arten des Anhangs II FFH-RL wurden Maßnahmen vorgeschlagen, die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Kompensation als Voraussetzung zur Anwendung der Vorgaben des § 44 Abs. 5 BNatSchG zu realisieren sind.

Eine Prüfung der Voraussetzungen einer Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG entfällt entsprechend, da bereits unter Einbeziehung von Vermeidungs- und Minderungs- und Ersatzmaßnahmen sowie Maßnahmen des Risikomanagements die Rechtskonformität in Bezug auf die Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG herzustellen war.

Nach gutachterlicher Einschätzung ist unter Einhaltung der oben genannten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ersatzmaßnahmen die in Aussichtstellung der artenschutzrechtlichen Genehmigung zu empfehlen.

Die konkrete Abstimmung des zu erbringenden Ersatzes erfolgt mit der unteren Naturschutzbehörde des Heidekreises. Bei Umsetzung der vorgehend aufgeführten Maßnahmen ist eine Verletzung der Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG vollständig zu vermeiden.

6 Aufhebung / Änderung bestehender Pläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 121 besteht in einem kleinen Teilbereich im Osten des Plangebiets die „1. Änderung Durchführungsplan - Bebauungsplan - Nr. 3 Lohengaustraße“, die somit aufgehoben bzw. geändert wird (vgl. Kapitel 3.2.2).

7 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenangaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 121 „Erweiterung Polizeiinspektion“ ist rund 7.300 m^2 groß. Die gesamte Fläche wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

7.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Stadt Soltau keine Kosten.

Billigung

Diese Begründung wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Soltau am _____ gebilligt.

Stadt Soltau, den

.....

(Unterschrift)