Stadt Soltau

55. Änderung des Flächennutzungsplanes
Wohnbaufläche zwischen Winsener Straße und Reha-Klinik

Begründung mit Umweltbericht
Stand September 2018

Auftraggeberin
Stadt Soltau
Der Bürgermeister
Poststraße 12
29614 Soltau

Auftragnehmer
Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)

Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS DER PLANUNG 2

2. LAGE UND NUTZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES 2

3. GRUNDLAGEN 3
   3.1 Fachgesetze 3
   3.2 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 3
   3.3 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis 4
   3.4 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes 7
   3.5 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan 7

4. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG 10
   4.1 Städtebauliche Zielsetzung 10
   4.2 Zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplanes 12
   4.3 Immissionsschutz 12
   4.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima 13
      4.4.1 Allgemeines 13
      4.4.2 Wald 14
      4.4.3 Artenschutz 16
   4.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung 16
   4.6 Bodenschutz, Abfallrecht, Altablagerungen, Denkmalschutz 17

5. UMWELTBERICHT gemäß § 2a BauGB 17
   5.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung 18
   5.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne 18
   5.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes 21
      5.3.1 Schutzgut Boden und Wasser 21
      5.3.2 Schutzgut Fläche 22
      5.3.3 Schutzgut Klima/Luft 23
      5.3.4 Schutzgut biologische Vielfalt 23
      5.3.5 Schutzgut Landschaft 29
      5.3.6 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit 29
      5.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 30
   5.4 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen) 30
   5.5 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante) 30
   5.6 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft 31
   5.7 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches der F-Planänderung 32
   5.8 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung 34
   5.9 Maßnahmen des Monitorings 34
   5.10 Ergebnis der Umweltprüfung 35
   5.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 35

6. QUELLENVERZEICHNIS 37

Anlage 1: Biotoptypenkartierung, Stand: 06/2018

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Erweiterung der Wohnbebauung am nordöstlichen Ortsrand der Kernstadt Soltau, um den erhöhten Wohnbedarf zu decken. Es soll die Voraussetzung geschaffen werden, eine derzeit weitestgehend bewaldete Fläche für die Wohnbebauung nutzbar zu machen.

Zeitnah zur Aufstellung der 55. Flächennutzungsplanänderung will die Stadt Soltau die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“ auf, um durch die verbindliche Bauleitplanung die planungsrechtlichen Grundlagen für die Wohnbauentwicklung zu schaffen.

2. LAGE UND NUTZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches liegt am nordöstlichen Ortsrand der Kernstadt Soltau, südöstlich angrenzend an die Winsener Straße und ist derzeit weitestgehend bewaldet. Eine geringe Fläche entlang der Straßenverkehrsfläche wird als Parkplatz genutzt. Im nordöstlichen Bereich grenzt das Änderungsgebiet an die Reitanlage des Reit- und Fahrvereins Soltau e.V. und im südwestlichen Bereich an die vorhandene mehrgeschossige Bebauung des Kantweges. Im Südosten befindet sich das MediClin Klinikum Soltau (Reha-Klinik).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Planänderungsgebietes beträgt ca. 4,4 ha.

Abb. 1: Lage und Abgrenzung des Planänderungsgebietes - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2017 (ohne Maßstab)

3. GRUNDLAGEN

3.1 Fachgesetze

Für die Durchführung der 55. Flächennutzungsplan-Änderung sind vor allem das Baugesetzbuch (BauGB), das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), die Naturschutzgesetze des Bundes (BNatSchG) und des Landes Niedersachsen (NAGBNatSchG), das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) sowie die Immissionsschutz-Gesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen beachtlich.

3.2 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Die Stadt Soltau ist im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 als Mittelzentrum ausgewiesen. In den Mittelzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen. Außerdem sind ausreichende Flächen für die Wohnbauentwicklung und Betriebe vorzuhalten, sodass die Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen auf möglichst kurzem Wege erreichbar sind. Die Funktionen zentraler Orte sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln.

Bezüglich der Siedlungsstruktur gelten im LROP 2017 folgende Grundsätze: Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet und vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden, wobei Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben sollen.

Durch die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine nördlich an die Kernstadt Soltau angrenzende forstwirtschaftlich genutzte Fläche für eine Erweiterung der Wohnbaufläche zur Verfügung gestellt.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum in Soltau, ist es notwendig geeignete Flächen für die Wohnbebauung auszuweisen. Die zentrumsnahe Fläche an der Winsener Straße bietet sich für eine Wohnbauentwicklung an, da sie im Süden an die bereits vorhandene Wohnbebauung anschließt. Durch die Nähe zum Bahnhof Nord und der angrenzenden Kreisstraße besteht eine Anbindung an den überregionalen Verkehr. Mit den umliegenden Schulen, der geplanten Errichtung einer Kindertagesstätte an der Winsener Straße, den Sportstätten, den Nahversorgungs- und Dienstleistungsangeboten sowie der medizinischen Versorgung verfügt der Bereich an der Winsener Straße über ein ausreichendes Infrastrukturangebot, so dass die Infrastrukturfolgekosten gering gehalten werden können. Dem Ziel, Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen auf möglichst kurzem Weg erreichbar zu machen, wird nachgekommen. Da Soltau im LROP als Mittelzentrum ausgewiesen ist, wird dem Grundsatz, Wohnstätten vorrangig auf die Zentralen Orte mit ausreichend Infrastruktur zu konzentrieren, entsprochen.

In der zeichnerischen Darstellung des LROP 2017 sind für das Planänderungsgebiet keine Darstellungen getroffen worden. Die nördlich des Planänderungsgebietes verlaufende Lüneburger Heide ist als linienförmiges Vorranggebiet „Biotopverbund“ dargestellt. Da zwischen dem Vorranggebiet und dem Planänderungsgebiet die Kreisstraße 2 verläuft und die Lüneburger Heide einen relativ großen Abstand zum Planänderungsgebiet aufweist, ist durch die zukünftigen Nutzungen mit keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche zwischen Winsener Straße und Reha-Klinik“ hat keine negativen Auswirkungen auf dieses Entwicklungsziel.

Die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche zwischen Winsener Straße und Reha-Klinik“ entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 bzw. ist mit diesen vereinbar.

3.3 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Heidekreis 2000 ist laut Mitteilung des Landkreises Heidekreis seit Ende September 2015 nicht mehr wirksam und daher bei der Planaufstellung nicht mehr zu berücksichtigen. Das RROP befindet sich in der Neuaufstellung. Der Entwurf 2015 des RROP hat zu Beginn des Jahres 2016 öffentlich ausgelegen, die eingegangenen Stellungnahmen werden zurzeit ausgewertet. Durch den Entwurf 2015 des RROP sind die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Diese sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten. Für den Entwurf des RROPs gilt, dass gemäß § 4 Abs. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Im Entwurf 2015 des RROP ist Soltau als Mittelzentrum dargestellt. Mittelzentren haben zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs der Bevölkerung des jeweiligen Einzugsbereiches bereitzustellen. Sie haben zugleich die Versorgungsaufgaben von Grundzentren für ihren Gemeindebereich zu erfüllen. Außerdem wurden der Stadt Soltau folgende Schwerpunktaufgaben zugewiesen:

- Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten
- Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten
- Besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus
- Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt.

Bezüglich der Entwicklung der Siedlungsstruktur sind im Entwurf 2015 des RROP folgende Ziele festgelegt:

- Die Siedlungsentwicklung im Landkreis Heidekreis hat bedarfsgerecht und auf das zentralörtliche System ausgerichtet zu erfolgen. (2.1 02)
- Vorrangig soll sich die weitere Siedlungsentwicklung auf die Hauptachsen des öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren. (2.1 03)
- Bei allen Maßnahmen der Siedlungsentwicklung ist ein sparsamer Flächenverbrauch zu gewährleisten. Einer Inanspruchnahme von Freiflächen sind Maßnahmen der Innenentwicklung und die Umgestaltung vorhandener Siedlungsfläche vorzuziehen. (2.1 04)
- Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf die Zentralen Siedlungsgebiete der Zentralen Orte auszurichten. (2.1 05)
- Einer Zersiedlung der Landschaft ist durch eine Konzentration von Siedlungsflächen entgegenzuwirken. (2.1 07)

Im zeichnerischen Teil des Entwurfs 2015 des RROP sind für das Planänderungsgebiet keine wesentlichen Darstellungen getroffen worden. Das Planänderungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Kernstadt Soltau und somit innerhalb des gem. RROP gekennzeichneten bauleitplanerisch gesicherten Bereichs. Dieser Bereich reicht nordwestlich des Planänderungsgebietes bis hinter die Sportstätte, im Osten bis an die Bahntrasse mit der Anschlussstelle Soltau Nord und im Südosten bis hinter die Reha-Klinik. In dem nordöstlichen Bereich befinden sich zum einen, direkt an das Planänderungsgebiet angrenzend, eine

Reithalle sowie eine Außenstelle der Berufsbildenden Schulen, das Heidehotel Soltauer Hof, das Hotel Park Soltau GmbH und vereinzelt Wohnhäuser. Das Änderungsgebiet wird von einem regional bedeutsamen Wanderweg durchquert, welcher weiter in Richtung Osten verläuft. Dieser wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da die Wegeverbindung weiterhin bestehen bleibt. Nordöstlich des bauplanerisch gesicherten Bereiches ist ein Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke mit einem Vorranggebiet Bahnhof / Haltepunkt und einem Vorranggebiet Park-and-ride / Bike-and-ride dargestellt. Östlich des Vorranggebietes Haupteisenbahnstrecke befinden sich ein Vorbehaltsgebiet Erholung, ein Vorbehaltsgebiet Wald sowie ein Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderwege (Radfahren und Wandern). Die Erlebbarkeit des Landschaftsraumes wird durch den Anschluss an bestehende Wander- und Radwege begünstigt. Dies wirkt sich positiv auf die naturgebundene Erholung und menschliche Gesundheit der Bewohner aus. Nördlich an das Planänderungsgebiet grenzt ein Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung (K 2). Nordwestlich der Kreisstraße ist ein bauplanerisch gesicherter Bereich dargestellt, an den die Vorbehaltsgebiete Erholung und Wald, ein Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderwege (Wandern) sowie der Naturpark Lüneburger Heide angrenzen. Der Bereich an der Winsener Straße ist bereits durch die westlich des Planänderungsgebietes gelegene Sportstätte, die direkt angrenzende Kreisstraße 2, die südlich des Planänderungsgebietes vorhandene Wohnbebauung, die nordöstlich des Planänderungsgebietes gelegene Reitanlage sowie die Bahntrasse mit Haltepunkt Soltau Nord städtisch geprägt.

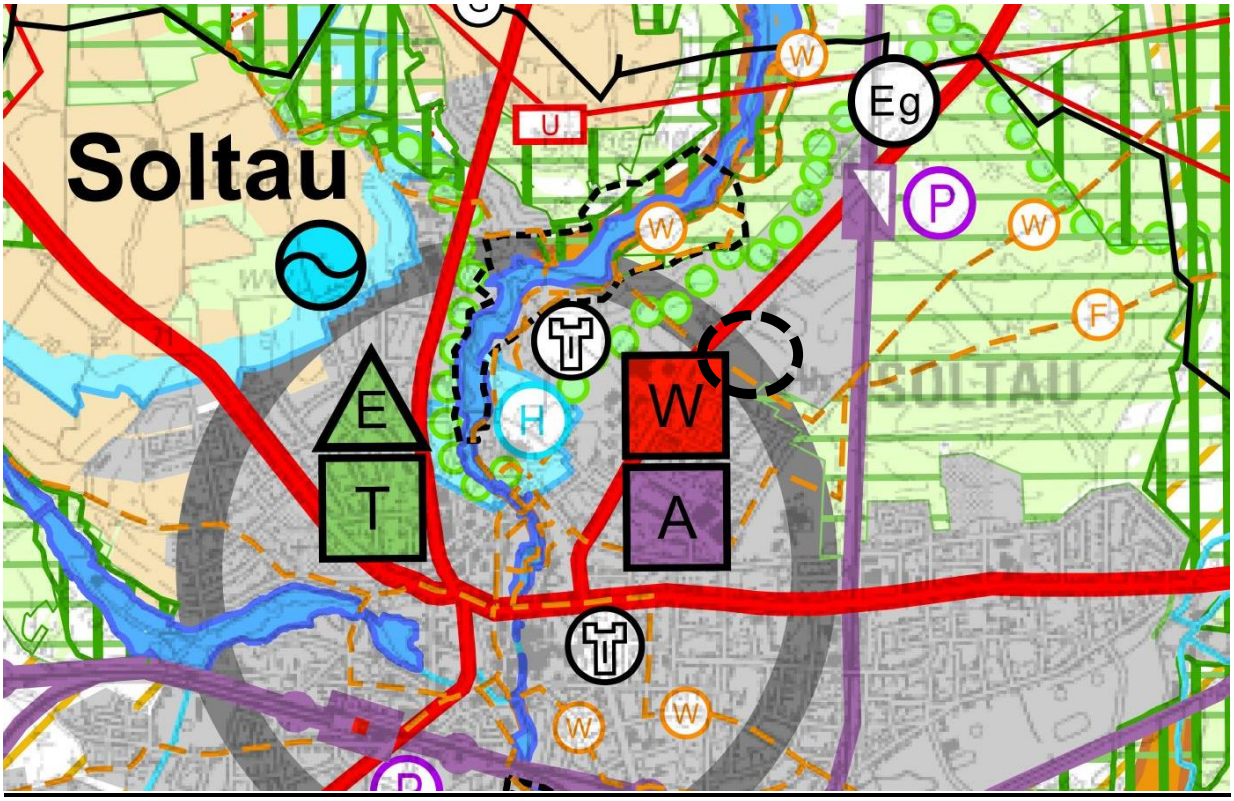


Abb.2: Ausschnitt aus Regionalen Raumordnungsprogramm 2015 Entwurf (ohne Maßstab)

Mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Erweiterung von Wohnbauflächen im Mittelzentrum Soltau, innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortslage, geschaffen werden. Aufgrund der gewerblichen Entwicklung Soltaus in den letzten Jahren, ist ein positiver Anstieg der Beschäftigungszahlen zu verzeichnen. Die daraus resultierende Nachfrage nach Wohnraum kann derzeit nicht gedeckt werden, sodass es erforderlich ist, dieses Defizit mit einem entsprechenden Angebot zu beseitigen.
Da in der Kernstadt Soltau eine großflächige Verdichtung im Zentrum aufgrund fehlender Freiflächen nicht möglich ist, ist es notwendig, Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage in Anspruch zu nehmen, um der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und

Entwicklung von Wohnstätten“ zukünftig weiterhin nachzukommen. Die zentrumsnahe Fläche an der Winsener Straße ist derzeit weitestgehend bewaldet und wird forstwirtschaftlich genutzt. Ein geringer Teil entlang der Winsener Straße wird als Parkplatz genutzt. Im RROP-Entwurf 2015 ist die Fläche bereits als bauleitplanerisch gesicherter Bereich und im Flächennutzungsplan als Sondergebiet für Kur und Erholung dargestellt. Mit dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 47 ist der Standort als Sondergebiet „Erholung“ überplant. Eine Bebauung ist somit grundsätzlich möglich, schließt jedoch eine reine Wohnbebauung aus. Mit der Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan soll die Voraussetzung geschaffen werden, diese Fläche für die Wohnbebauung nutzbar zu machen. Die Fläche bietet sich für eine Wohnbauentwicklung an, da sie im Südwesten an die bereits vorhandene Wohnbebauung und im Südosten an die Reha-Klinik anschließt. Es wird eine Verbindung zum angrenzenden Naturraum mit seinen Wander- und Fahrradwegen geschaffen, so dass dieser weiterhin als Erholungsraum genutzt werden kann. Den RROP-Zielen einer bedarfsgerechten und auf das zentralörtliche System ausgerichteten Siedlungsentwicklung sowie der vorrangigen Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf die Zentralen Siedlungsgebiete der Zentralen Orte wird mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes nachgekommen. Durch die östlich angrenzende Eisenbahnstrecke und den fußläufig erreichbaren Haltepunkt „Soltau Nord“ ist das Änderungsgebiet auf die Hauptachse des öffentlichen Personennahverkehrs konzentriert.

Der RROP-Entwurf 2015 enthält den Grundsatz, den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern, die Forstwirtschaft zu fördern und einen Ausgleich zwischen dem Interesse der Allgemeinheit und den Belangen der Waldbesitzer herbeizuführen (3.2.2 01). Wie oben bereits aufgeführt, ist das gesamte Änderungsgebiet bereits mit dem rechtswirksamen F-Plan und B-Plan Nr. 47 als Sondergebiet „Kur und Erholung“ überplant. Hinzu kommt, dass das Gebiet durch seine umgebenden Nutzungen bereits städtisch geprägt ist. Die Stadt Soltau gewichtet die für eine Wohnbauentwicklung sprechenden Belange höher als das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Baumbestandes. Um jedoch den durchgrünten Charakter des Gebietes mit seiner Erholungsfunktion für die Bevölkerung zu wahren, ggf. Erweiterungsmöglichkeiten der Reha-Klinik nicht auszuschließen und einen fließenden Übergang zu dem östlich weiter verlaufenden Baumbestand zu schaffen und um die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zu minimieren, soll ein Teil des vorhandenen Baumbestands in Richtung Reha-Klinik erhalten bleiben. Dieser Teil ist nicht Bestandteil der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Des Weiteren enthält der RROP-Entwurf 2015 den Grundsatz, dass Waldränder im Landkreis Heidekreis aufgrund ihrer vielfältigen Funktionen von störenden Nutzungen und von Bebauung in einem Abstand von mindestens 60 m freigehalten werden sollen (3.2.2 04). In der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sind zum Schutz der Bevölkerung Abstandsregelungen zum Wald durch mögliche Windwürfe festzulegen. Grundsätzlich gibt es in Niedersachsen keine gesetzliche Abstandsregelung zu Wald. Der im RROP-Entwurf 2015 aufgeführte Abstand von 60 m dient lediglich als Empfehlung. Da die Baumlängen in der Region kaum höher als 30 - 35 m werden, kann der Abstand zum Wald im Siedlungsbereich der Stadt Soltau zum Schutz des Waldes sowie der zukünftigen Bebauung auf ca. 30 - 35 m reduziert werden. Gemäß der Richtlinie „Feuerschutzstreifen an Siedlungen“ vom 19.09.1972 ist lediglich ein Abstand von 25m erforderlich. Genaue Abstandsregelungen und Festsetzungen erfolgen im nachfolgenden Bebauungsplan.

Da sich das Planänderungsgebiet nicht über den gesamten, im RROP-Entwurf 2015 dargestellten bauplanerisch gesicherten Bereich an der Winsener Straße erstreckt, wird zu den östlich gelegenen Vorbehaltsgebieten Erholung und Wald sowie zu dem Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderwege (Wandern und Radfahren) ein Abstand eingehalten. Zusätz-

lich wird der bauplanerisch gesicherte Bereich von den wertvollen Bereichen durch das Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke abgegrenzt. Zwischen dem Änderungsgebiet sowie den nordwestlich gelegenen Vorbehaltsgebieten Erholung und Wald, dem Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderwege (Wandern) sowie dem Naturpark Lüneburger Heide verläuft die K 2, dargestellt als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße. Erhebliche Beeinträchtigungen sind mit der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten. Die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche zwischen Winsener Straße und Reha-Klinik“ ist also auch mit den Zielen des RROP-Entwurfs 2015 vereinbar.

3.4 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau ist für den Geltungsbereich der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes ein „Sondergebiet für Kur und Erholung“ dargestellt. Nordwestlich an den Geltungsbereich grenzt die Winsener Straße (Kreisstraße 2), südwestlich grenzt eine vorhandene Wohnbaufläche an. Der Parkplatz entlang der Winsener Straße ist als gleichnamiger dargestellt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der K2 sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt; die vorhandenen Sportplätze sind entsprechend gekennzeichnet. Angrenzend sind die Schulen als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Östlich an das Sondergebiet „Kur und Erholung“ grenzt die Bahntrasse, die als Bahnanlage berücksichtigt wurde. Die daran angrenzenden bewaldeten Flächen sind als Wald dargestellt. Eine kleinere, an die Reha-Klinik angrenzende Waldfläche wurde zusätzlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

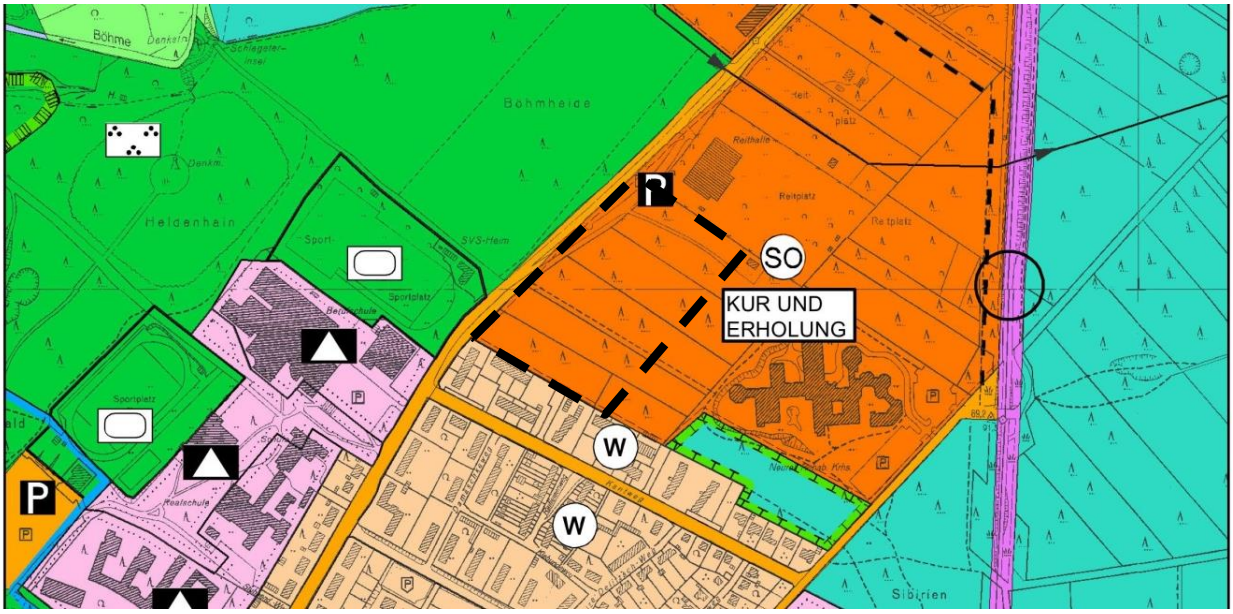


Abb.3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Mit der Entwicklung von Wohnraum stimmen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit der Zielstellung nicht mehr überein, sodass die Darstellung des Sondergebietes mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes zu ändern ist.

3.5 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 47 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“, welcher am 24.04.1972 in Kraft getreten ist.

Die südlich der Winsener Straße gelegenen Flurstücke 6/1, 52/1, 52/2, 52/3, 52/4, 51/1, 51/2, 48/1, 48/2, 217/47, 219,/46, 49/2, 218/47, 218/46, 219/46, 47/1, 258/27, 109/1, 294/16, 250/13, 9/5, 8/3, 119/5, 4/1, 4,2, 43/2, 243/44, 231/49, 202/50, 233/55, 234/56, 209/57 der Flur 13 und 14 der Gemarkung Soltau sind als Sondergebiet Erholung festgesetzt. Das Sondergebiet ist forstwirtschaftlich zu nutzen, in Einzelfällen können jedoch ausnahmsweise bauliche Anlagen für sportliche Zwecke und die dazugehörigen Nebeneinrichtungen sowie Schulungs-, Erholungs-, Jugend-, Alters- und Pflegeheime, soweit sie mindestens 50 Betten erhalten und die Baugrundstücke insgesamt 80.000 qm nicht überschreiten, zugelassen werden. Die Erschließung muss gesichert sein und die Mindestgrundstücksgröße muss 5.000 qm betragen. Die Grundflächenzahl ist auf 0,2 und die Geschossflächenzahl auf 0,3 festgesetzt, drei Vollgeschosse dürfen nicht überschritten werden. Bauliche Anlagen einschließlich Einfriedungen müssen zu den Grundstücksgrenzen einen Abstand von 10 m und zur K 2 15 m einhalten. Die Baugrundstücke entlang der K 2 müssen, ausgenommen von den genehmigten Zufahrten, ohne Durchgangsöffnung eingefriedet werden. Die nicht überbauten Grundstücksteile müssen in ihrer Bepflanzung einem naturgemäßen Waldcharakter mit standortheimischen Gehölzarten entsprechen.

Die nördlich der Winsener Straße gelegenen Flurstücke 17/2, 93/1 und 93/3 der Flur 13 und 14 der Gemarkung Soltau sind als Fläche für den Gemeinbedarf, hier Schule und z.T. als zu erhaltener Waldsaum, die Flurstücke 17/6, 17/8, 17/9, 17/10, als Schulungsheim und z.T. als zu erhaltener Waldsaum festgesetzt.

Die Kreisstraße 2 „Winsener Straße“ ist als Verkehrsfläche festgesetzt (siehe Abb. 3). Südöstlich der Winsener Straße ist eine Fläche für Parkplätze festgesetzt. Durch das Plangebiet führt von Westen nach Osten entlang der Flurstücke 98/1, 93/3 und 43/2 eine Elektrische Freileitung, 20 KV.

Eine Bebauung ist gem. des Bebauungsplanes bereits möglich, eine reine Wohnbebauung ist jedoch nicht zulässig. Für die bauliche Entwicklung des Änderungsbereiches ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen. Die Stadt Soltau wird zu diesem Änderungsverfahren zeitnah das Bebauungsplanverfahren durchführen. In ihm werden die städtebauliche Entwicklung und zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt näher beurteilt, bewertet und notwendige Maßnahmen verbindlich geregelt. Außerdem wird der Bebauungsplan die zulässigen Nutzungen konkretisieren und die für die Erreichbarkeit der geplanten Wohnbebauung erforderlichen Regelungen einschließlich der Anbindung an die Winsener Straße (K 2) treffen.

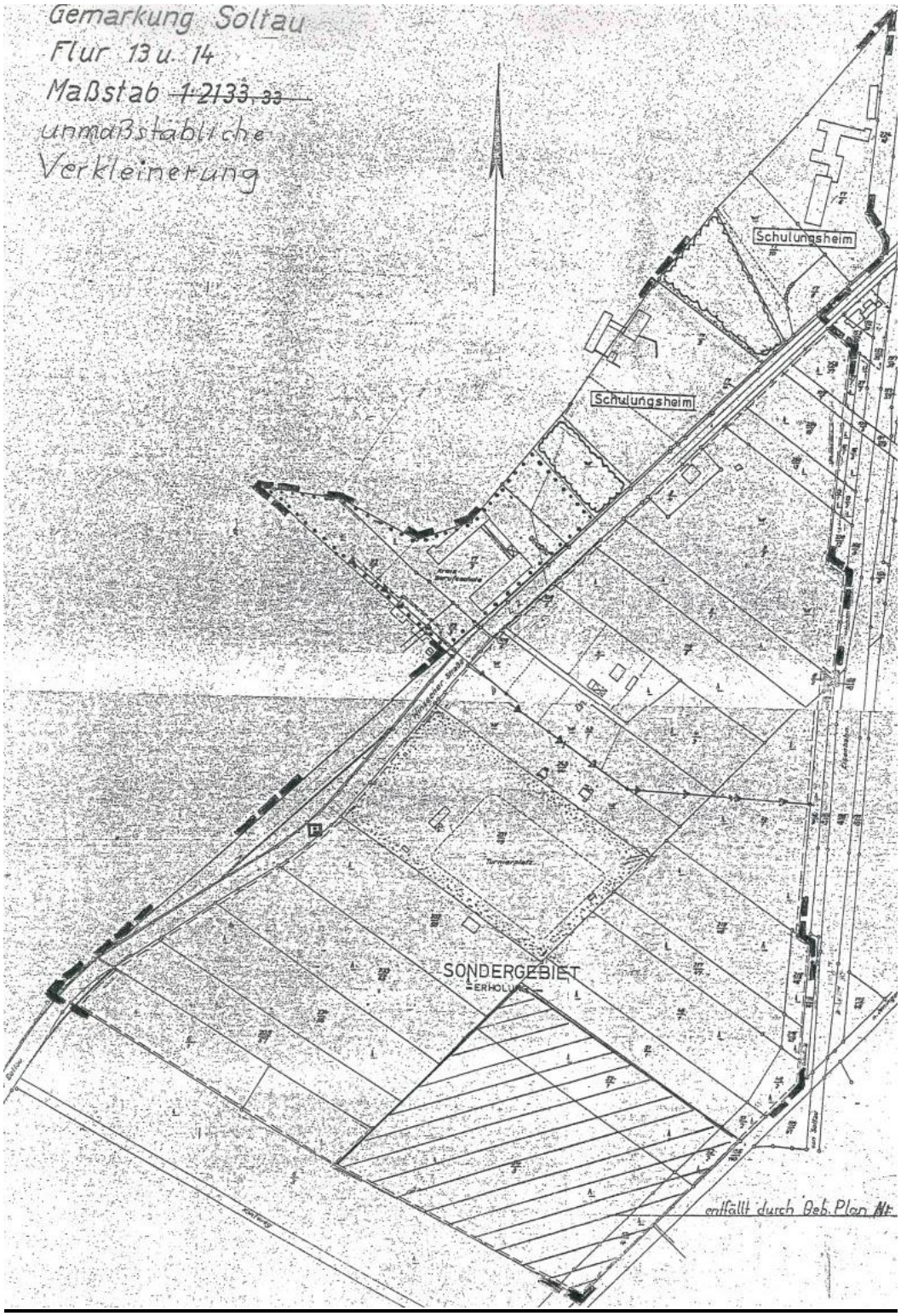


Abb.4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (ohne Maßstab)

4. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Durch die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen am nordöstlichen Rand von Soltau die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet in Form der Darstellung einer Wohnbaufläche geschaffen werden.

Die Bevölkerungsentwicklung in Soltau ist seit Jahren stabil. Insbesondere durch die vorhandenen und wachsenden Gewerbestandorte entwickelt sich die Stadt immer mehr zum Industriestandort, wodurch Arbeitsplätze geschaffen werden. Durch die positive wirtschaftliche Entwicklung steigen die Beschäftigungszahlen am Arbeitsort Soltau jährlich an. Es ist zu verzeichnen, dass die bestehende Nachfrage nach arbeitsplatznahem Wohnraum bereits heute nicht gedeckt werden kann, was zur Folge hat, dass die Zahl der Einpendler ansteigt. Im Jahr 2017 lag die Zahl der Einpendler bereits bei 7.270 Personen. Zahlreiche Einpendler würden ihren Hauptwohnsitz gerne nach Soltau verlegen, der entsprechende Wohnraum steht jedoch derzeit nicht zur Verfügung. Hinzu kommt der demographische Wandel, durch den sich die Altersstruktur und die Haushaltsgröße verändern und die damit verbundene Nachfrage nach kleineren und barrierefreien Wohnungen in Mittelzentren steigt. Entsprechend besteht in Soltau grundsätzlich weiterhin ein signifikanter Neubedarf, sowohl als Ersatz für abgehende Wohnungen als auch zur Deckung der geänderten Nachfrage. Mit einem attraktiven großflächigen Wohnungsangebot kann die Bevölkerungsentwicklung positiv beeinflusst und mehr Zuzug generiert werden. Die Stadt Soltau möchte auf jeden Fall vermeiden, dass sich die Arbeitskräfte eine Wohnung im weiteren Umkreis der Stadt suchen müssen, weil nicht ausreichend Wohnraum im Stadtgebiet angeboten werden kann, denn daraus würden sich weite Anfahrtswege und eine zusätzliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens ergeben. Ziel der Stadt Soltau ist es, durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, die Zahl der Einpendler zu reduzieren und somit den Verkehr auf den Hauptverkehrsstrecken zu entlasten. Darüber hinaus ist nicht zu verkennen, dass ein vermehrtes Interesse aus den Ballungsgebieten Bremen, Hannover und Hamburg an Wohnraum besteht, auf Grund der durch die Autobahnverbindungen optimalen „Dreieckslage“ zu diesen Oberzentren. Die derzeitige Nachfragesituation möchte das Mittelzentrum Soltau selbstverständlich im Sinne des Bevölkerungszuwachses nutzen und der Schwerpunktaufgabe „Sicherung, Entwicklung von Wohnstätten“ nachkommen. Daher ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Bereich der Kernstadt erforderlich. Die Art und Weise der möglichen Bebauung wird dann im Bebauungsplanverfahren geregelt.

Der Änderungsbereich an der Winsener Straße ist in der zeichnerischen Darstellung des RROP-Entwurfes als bauplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Die Flurstücke sind derzeit unbebaut und weitestgehend bewaldet. Ein geringer Teil entlang der Winsener Straße wird als Parkplatz genutzt. Im Nordwesten bildet die Winsener Straße (Kreisstraße 2) die Grenze des Planänderungsgebietes. Der Standort ist mit der Anbindung an die Kreisstraße 2 sowie der fußläufigen Erreichbarkeit der Anschlussstelle Bahnhof Nord verkehrsgünstig gelegen. Weitere überörtliche Anbindungen bieten die B 71/109, welche in Richtung Osten zur Anschlussstelle „Soltau-Ost“ und in Richtung Westen über Rotenburg (Wümme) und Bremervörde bis nach Bremerhaven führt. Durch die B 3 ist eine überörtliche Anbindung in Richtung Süden über Celle bis nach Hannover möglich. Unmittelbar auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Winsener Straße (Kreisstraße 2), westlich des Änderungsgebietes, liegen die Berufsbildenden Schulen Soltau einschließlich Sportstätten. Das Gymnasium und die Oberschule grenzen südlich an die Berufsbildenden Schulen an. Südlich des Planänderungsgebietes sind überwiegend mehrgeschossige Wohngebäude vorhanden, eine mehrgeschossige Wohnbauentwicklung bietet sich somit im Änderungsgebiet an. Nordöstlich des Planänderungsgebietes befindet sich die Reitanlage des Reit- und Fahrvereins Soltau e.V.. Weiter nordöstlich befindet sich eine Außenstelle der Berufsbildenden Schulen, das Heidehotel Soltauer Hof, das Hotel Park Soltau sowie vereinzelt Wohnbebauung. Östlich an das

Planänderungsgebiet angrenzend befindet sich das MediClin Klinikum Soltau (Reha-Klinik), welches durch die fußläufigen Wegeverbindungen des angrenzenden Waldes zu erreichen ist. Das Änderungsgebiet verfügt über die Nähe zu größeren Arbeitgebern wie der Reha-Klinik, dem Gesundheitszentrum, den umliegenden Schulen sowie der Versorgungs- und Dienstleistungsbetrieben im Innenstadtbereich der Stadt Soltau. Zusätzlich soll im südlichen Bereich der Winsener Straße eine neue Kindertageseinrichtung errichtet werden. Mit der Erweiterung der Wohnbauflächen im Bereich der Winsener Straße soll für die zahlreichen Arbeitnehmer eine zentrums- und arbeitsplatznahe Wohnraumentwicklung geschaffen werden, welche den sozialen Ansprüchen und den künftigen Verkehrsanforderungen gerecht wird. Die Nähe zu den vorhandenen Erholungsgebieten und dem angrenzenden Sportzentrum runden den Anspruch ab.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Sondergebiet für Kur und Erholung dargestellt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 47 gibt vor, dass der Geltungsbereich vorrangig forstwirtschaftlich zu nutzen ist. Eine Bebauung ist jedoch in Einzelfällen bereits heute in Form von baulichen Anlagen für sportliche Zwecke und die dazugehörigen Nebeneinrichtungen sowie Schulungs-, Erholungs-, Jugend-, Alters- und Pflegeheime zulässig, schließt jedoch eine Wohnbebauung aus. Da die im Zusammenhang bebauter Ortslage gelegene Fläche im Süden an die vorhandene Wohnbebauung, im Südosten an die Reha-Klinik, im Norden an die Kreisstraße 2 und im Nordosten an die Reitanlage angrenzt, ist das Gebiet bereits vorbelastet und bietet sich für die Nutzung als Wohnbaufläche an. Für die Erweiterung der Wohnbebauung ist es notwendig, einen Teil des vorhandenen Baumbestandes aus den oben genannten Gründen zu beseitigen und an anderer Stelle zu ersetzen. Ein entsprechender Ausgleich für die Beseitigung des Baumbestandes ist im Bebauungsplanverfahren zu leisten. Auch auf Grund der im Regionalen Raumordnungsprogramm zugewiesenen Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ muss sich die Stadt Soltau für die Entwicklung im Stadtgebiet einsetzen. Deshalb sollen trotz des relativ starken Eingriffs in Natur und Landschaft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von dringend erforderlicher Wohnbaufläche geschaffen werden. Die Stadt Soltau gewichtet die für eine Wohnbauentwicklung sprechenden Belange höher als das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Baumbestandes. Um jedoch den durchgrünten Charakter des Bereichs mit seiner Erholungsfunktion für die Bevölkerung zu wahren und einen fließenden Übergang zu dem südlich weiter verlaufenden Baumbestand zu schaffen und um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren, beschränkt sich die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes nur auf einen Teilbereich der derzeit als Sondergebiet für Kur und Erholung dargestellten Fläche.

Eine Wohnbauentwicklung im südlichen Stadtgebiet ist weniger geeignet, da dieser Bereich für den Erhalt und die Weiterentwicklung des Gewerbes vorgesehen ist. Hinzu kommt, dass die von Südwesten ins Stadtgebiet verlaufene Walsroder- und die Celler Straße verkehrstechnisch bereits stark frequentiert sind, so dass eine Entwicklung der Wohnbebauung im südlichen Stadtgebiet zu zusätzlichen Verkehrsbelastungen führen könnte. Das Stadtgebiet wird von Westen nach Osten durch die Bahntrasse der Strecke Langwedel-Uelzen (Amerikalinie) durchquert. Im Rahmen der „Optimierten Alpha-Variante (Planfall E)“, bei der der Umgang des Schienenverkehrsaufkommens im Raum Hannover-Hamburg-Bremen verbessert werden soll, ist auch der Ausbau dieser Linie vorgesehen. Die endgültige Planung ist jedoch noch ungewiss, sodass von einer Wohnbauentwicklung in unmittelbarer Umgebung der Bahntrasse derzeit abgesehen wird. Entwicklungsmöglichkeiten in Richtung Norden sind aufgrund des direkt an das Siedlungsgebiet angrenzenden Naturparks „Lüneburger Heide“ sowie des Landschaftsschutzgebietes „Oberes Böhmetal“ nicht möglich. Die nördlich der Kernstadt gelegenen Ortschaften Wolterdingen und Drögenheide sind Teil des zweiten Siedlungsrings der Stadt Soltau, welcher sich ringförmig in Richtung des Entwicklungsschwerpunktes Soltau-Ost zieht, wo die großen Gewerbe- und Industriebetriebe angesiedelt sind. Wolterdingen, insbesondere die Wohnsiedlung in der Drögenheide und die Ortschaft Harber

im Südosten des zweiten Siedlungsringes haben sich in den letzten Jahren durch die Wohnbauentwicklung von Einfamilienhausgebieten weiterentwickelt. Mit dieser 55. Änderung soll nun die Nachfrage nach kernstadtnahem Wohnraum befriedigt werden. An das nordwestliche Stadtgebiet der Stadt Soltau grenzt das Wasserschutzgebiet Schüttenbusch (Schutzzone I, II, IIIA) und an das östliche Stadtgebiet die Aue, sodass großflächige Entwicklungsmöglichkeiten in diesen Bereichen ausgeschlossen werden können.

Durch die Aufstellung der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die vorbereitenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung in Form einer Wohnbaufläche am nordöstlichen Ortsrand von Soltau geschaffen werden. Mit der zeitnah zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“ sollen die künftigen bauliche Anlagen planungsrechtlich abgesichert werden.

4.2 Zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplanes

Es werden Wohnbauflächen dargestellt. Mit der Planänderung wird eine Entwicklung vorbereitet, die es ermöglicht, eine bisher als „Sondergebiet Kur und Erholung“ ausgewiesene Fläche dahingehend zu entwickeln, dass diese für die in Soltau zwingend erforderliche Entwicklung der Wohnnutzung zugänglich wird. Der Änderungsbereich bietet sich für eine Nutzungsänderung an, da er im Süden an die bereits vorhandene Wohnbebauung des Kantweges angrenzt. Die Entwicklung hin zu einem Standort für Wohnbauflächen erfordert eine entsprechende planungsrechtliche Darstellung im Flächennutzungsplan.

Das Planänderungsgebiet befindet sich innerhalb des gem. RROP gekennzeichneten bauleitplanerisch gesicherten Bereichs, so dass die Grundsätze für eine Wohnbauentwicklung in diesem Bereich erfüllt sind.

Mit der Erweiterung der Wohnbebauung in diesem Bereich verfolgt die Stadt Soltau das Ziel, eine an die vorhandene Bebauung angrenzende, zentrumsnahe Wohnbauentwicklung zu schaffen, die verkehrsgünstig gelegen ist und an das vorhandene Bildungs-, Freizeit- sowie Versorgungs- und Dienstleistungsangebot angebunden ist.

Darüber hinaus ersetzt die neue Plandarstellung die nicht mehr aktuelle Darstellung eines Sondergebietes für Kur und Erholung innerhalb des Änderungsbereiches. Die südlich und östlich an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen werden weiterhin als „Sondergebiet Kur und Erholung“ dargestellt.

4.3 Immissionsschutz

In der Umgebung des Planänderungsgebietes sind mit der Reitanlage, dem Sportplatz sowie der Straße und Bahn konfliktfähige Nutzungen zur geplanten Wohnbebauung vorhanden. Diese Nutzungen stehen der Wohnbauentwicklung jedoch nicht grundsätzlich entgegen, sodass Auswirkungen im Rahmen der 55. Änderung des F-Planes nicht zu erwarten sind.
Ggf. sind jedoch Bereiche der Wohnbaufläche nicht vollumfänglich nutzbar bzw. nur durch aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen nutzbar. Um die Schallimmissionssituation zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem Verkehr der nordwestlich angrenzenden „Winsener Straße“ (K 2), des Schienenverkehrs auf der östlich verlaufenden Bahnstrecke und der in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Sportanlage (westlich der Winsener Straße) und der Reitanlage des Reit- und Fahrvereins Soltau e.V. (nordöstlich des Änderungsgebietes) einschätzen zu können, wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der zeitnahen aufzustellenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“ der Stadt Soltau zu berücksichtigen und ggf. Festsetzungen zu treffen.

Aufgrund des nordöstlich anliegenden Reitanlage könnten Geruchsimmissionen auf die Wohnbaufläche einwirken. Hierdurch könnten sich ebenfalls Einschränkungen in der Bebaubarkeit des Wohngebietes ergeben. Das für den zeitnahen aufzustellenden Bebauungsplan erforderliche Gutachten soll darüber Aufschluss geben. Dieses liegt bereits vor, sodass auf Ebene des Flächennutzungsplanes eine Aussage dazu getroffen werden kann, dass keine Auswirkungen auf das Wohngebiet zu erwarten sind (Gutachterliche Stellungnahme zu Geruchseinwirkungen durch umliegende Stallanlagen im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung in Soltau, Winsener Straße, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover, 06/2018). Der Immissionswert von 10 % der Jahresstunden an Geruch für Wohn- und Mischgebiete nach GIRL wird in allen Beurteilungsflächen eingehalten.

4.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima

4.4.1 Allgemeines

Das Planänderungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand der Kernstadt Soltau, östlich angrenzend an die Winsener Straße und ist derzeit weitestgehend bewaldet. Der Wald beinhaltet einen Kiefernforst, welcher auch i.S. des NWaldLG Wald darstellt. Ein geringer Teil entlang der Winsener Straße wird als Parkplatz genutzt. Im nordöstlichen Bereich grenzt das Änderungsgebiet an die Reitanlage des Reit- und Fahrvereins Soltau e.V. und im südlichen Bereich an die vorhandene mehrgeschossige Bebauung des Kantweges an. Im Osten befindet sich das MediClin Klinikum Soltau (Reha-Klinik).
Das Planänderungsgebiet ist bereits mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 47 als Sondergebiet für Erholungszwecke überplant und bauliche Anlagen für Schulungs-, Erholungs-, Jugend-, Alters- und Pflegeheime sind zulässig. Im verbindlichen F-Plan wird für das Änderungsgebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur und Erholung“ dargestellt.

Das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Böhmetal“ und der Naturpark „Lüneburger Heide“ befinden sich ca. 170 m nordwestlich des Planänderungsgebietes. Der RROP-Entwurf sieht das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Böhmetal“ als Vorbehaltsgebiete für Erholung und Wald und die „Lüneburger Heide“ entsprechend als Naturpark vor. Beeinträchtigungen mit dem geplanten Vorhaben können auf die Schutzgebiete ausgeschlossen werden, da die wertvollen Bereiche zum einen nicht direkt an das Planänderungsgebiet angrenzen und zum anderen durch die Kreisstraße 2 abgegrenzt werden. Zudem sind weitere Waldflächen als Puffer zwischen beiden Gebieten gelegen.

Mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes soll das im gültigen F-Plan dargestellte Sondergebiet „Kur und Erholung“ mit forstwirtschaftlicher Nutzung in eine Wohnbaufläche geändert werden. Mit der zukünftig möglichen Überbauung von Boden ergeben sich unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Durch die Beseitigung von Wald ergeben sich weitere erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Zudem könnten Ruderalfluren und Einzelbäume/Baumgruppen mit der Errichtung von baulichen Anlagen betroffen sein. Dies führt ebenfalls zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Mit der Beseitigung von Wald wird auch ein potentieller Lebensraum für eine Vielzahl von Tieren entfernt, bei mehreren Begehungen konnten jedoch vorwiegend nur „Allerweltarten“ nachgewiesen werden. Für die Beseitigung des Waldes wird in der verbindlichen Bauleitplanung, da es sich um Wald i.S. des NWaldLG handelt neue Waldflächen geschaffen. Demzufolge werden zukünftig neue Waldlebensräume geschaffen.

Die entstehenden Beeinträchtigungen durch die erforderliche Waldumwandlung nach dem NWaldLG sollen durch geeignete Kompensationsmaßnahmen in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ausgeglichen werden. Insgesamt ist bei der Waldumwandlung eine Fläche von ca. 4,05 ha betroffen. Das Ausgleichsverhältnis für die Waldumwandlung wird in

der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung durch ein Waldgutachten bestimmt, welches die forstfachlichen Belange behandelt und den Kompensationsbedarf ermittelt. Die Ermittlung des Ausgleichsverhältnisses erfolgt nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl. d. ML vom 05.11.2016).

Östlich zum MediClin Klinikum Soltau verbleibt zukünftig ein ca. 85 m breiter Waldstreifen außerhalb des Planänderungsgebietes. In Niedersachsen existieren keine gesetzlichen Abstandsregelungen zu Wald. Die Raumordnungspläne des Landes und des Kreises enthalten lediglich Abstandsempfehlungen von 100 m bzw. 60 m, welche jedoch in Einzelfällen unterschritten werden können. Gemäß der Richtlinie „Feuerschutzstreifen an Siedlungen“ vom 19.09.1972 ist zum Wald lediglich ein Abstand von 25 m erforderlich. Bei Planungen an Waldrändern sind die Waldbelange und die Sicherheit der Bevölkerung zu berücksichtigen. Der Wald beinhaltet vorwiegend Kiefern, in deutlich geringerer Anzahl sind die Arten Birke, Stieleiche, Fichte, Rotbuche, Esche und Lärche vertreten. Die Bäume stellten bei einer Begutachtung einen vitalen Eindruck dar. Zudem unterliegen Bäume am Waldrand einer allgemeinen Verkehrssicherungspflicht, sodass wohlmögliche Gefahren frühzeitig erkannt werden können. Dennoch ist ein Ast- oder Baumwurf nicht vollständig auszuschließen. Da der verbleibende Kiefernforst an der östlichen Planänderungsgebietsgrenze liegt und die Hauptwindrichtung in entgegengesetzter Richtung zur Wohnbaufläche verläuft, sind Windwürfe in den Änderungsbereich nur bedingt möglich. Um die Belange des Waldes zu berücksichtigen und mögliche Gefahren ausschließen zu können, ist in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ein Sicherheitsabstand zum Wald mit baulichen Anlagen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, zu beachten. Somit kann eine Beeinträchtigung der Waldfunktionen angrenzender Waldflächen ausgeschlossen werden.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes gelten die mit dem geplanten Vorhaben entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen als ausgleich- und vertretbar. Die genannten Beeinträchtigungen sind im Rahmen fortführender Planungen zu konkretisieren und entsprechende Aussagen zur Vermeidung, Minderung und zum Ersatz zu treffen. Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung ist die Umwandlung des mit Bäumen bestandenen Areals für die Stadtentwicklung zwingend erforderlich und durch Ersatzaufforstungen ausgleichbar.

4.4.2 Wald

Nach dem NWaldLG (Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung, 2002) ist Wald wegen seiner wirtschaftlichen Bedeutung (Nutzfunktion), wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild (Schutzfunktion) und seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) zu erhalten, zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.
Der Wald im Planänderungsgebiet ist als Wald i.S. des NWaldLG zu beurteilen. Einer gesonderten Waldumwandlungsgenehmigung durch die Untere Waldbehörde des Landkreises bedarf es gemäß § 8 NWaldLG nicht, soweit die Umwandlung durch Regelungen in einem Bebauungsplan oder einer städtebaulichen Satzung erforderlich werden. Für die Beseitigung von Wald ist eine angemessene Ersatzaufforstung gem. § 8 Abs. 4 NWaldLG zu leisten.
Der Landkreis Heidekreis weist darauf hin, dass die Entscheidung über die Zulässigkeit einer Waldumwandlung nicht der „normalen“ städtebaulichen Abwägung unterliegt, sondern allein den Kriterien des § 8 NWaldLG. Die Soll-Versagungsgründe des Abs. 3 seien nur zu überwinden, wenn die Waldumwandlung den Belangen der Allgemeinheit oder beachtlichen wirtschaftlichen Interessen der waldbesitzenden Person dient.

Das Planänderungsgebiet ist derzeit weitestgehend bewaldet und wird forstwirtschaftlich genutzt. Für die Erweiterung und Verdichtung der Wohnbebauung ist es notwendig, einen Teil des gesamten Waldbestandes zu beseitigen und an anderer Stelle entsprechend zu ersetzen.

Die Stadt Soltau entwickelt sich durch die vorhandenen und wachsenden Gewerbestandorte immer mehr zu einem Industriestandort, wodurch Arbeitsplätze geschaffen werden. Durch die positive wirtschaftliche Entwicklung steigen die Beschäftigungszahlen am Arbeitsort Soltau jährlich an. Es ist zu verzeichnen, dass die bestehende Nachfrage nach arbeitsplatznahem Wohnraum bereits heute nicht gedeckt werden kann, was zur Folge hat, dass die Zahl der Einpendler ansteigt. Ziel der Stadt Soltau ist es, durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, die Zahl der Einpendler zu reduzieren und somit den Verkehr auf den Hauptverkehrsstrecken zu entlasten. Daher ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Bereich der Kernstadt zwingend erforderlich. Die im Änderungsgebiet vorhandene Waldfläche grenzt im Süden an die vorhandene Wohnbebauung, im Südosten an die Reha-Klinik, im Nordwesten an die Kreisstraße 2 und im Norden an die Reitanlage an. Demzufolge ist das Gebiet bereits vorbelastet und bietet sich für die Nutzung als Wohnbaufläche bevorzugt an. Für die Erweiterung der Wohnbebauung ist es notwendig, den Wald aus den oben genannten Gründen zu beseitigen. Auch auf Grund der im Regionalen Raumordnungsprogramm zugewiesenen Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ muss sich die Stadt Soltau für die Entwicklung im Stadtgebiet einsetzen. Deshalb sollen trotz des relativ starken Eingriffs in Natur und Landschaft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von dringend erforderlichen Wohnbauflächen geschaffen werden. Die Stadt Soltau gewichtet die für eine Wohnbauentwicklung sprechenden Belange höher als das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Waldbestandes. Um jedoch den durchgrünten Charakter des Bereichs mit seiner Erholungsfunktion für die Bevölkerung zu wahren und einen fließenden Übergang zu dem südlich weiter verlaufenden Baumbestand zu schaffen und um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren, beschränkt sich die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes nur auf einen Teilbereich der derzeit als Sondergebiet für Kur und Erholung dargestellten Fläche.
Des Weiteren stehen andere Planungsalternativen derzeit nicht zur Verfügung. Eine Wohnbauentwicklung im südlichen Stadtgebiet ist weniger geeignet, da dieser Bereich für den Erhalt und die Weiterentwicklung des Gewerbes vorgesehen ist. Hinzu kommt, dass die von Südwesten ins Stadtgebiet verlaufende Walsroder Straße und Südosten Celler Straße verkehrstechnisch bereits stark frequentiert sind, sodass eine Entwicklung der Wohnbebauung im südlichen Stadtgebiet zu zusätzlichen Verkehrsbelastungen führen könnte. Das Stadtgebiet wird von Westen nach Osten durch die Bahntrasse der Strecke Langwedel-Uelzen (Amerikalinie) durchquert. Im Rahmen der „Optimierten Alpha-Variante (Planfall E)“, bei der der Umgang des Schienenverkehrsaufkommens im Raum Hannover-Hamburg-Bremen verbessert werden soll, ist auch der Ausbau dieser Linie vorgesehen. Die endgültige Planung ist jedoch noch ungewiss, sodass von einer Wohnbauentwicklung in unmittelbarer Umgebung der Bahntrasse derzeit abgesehen wird. Entwicklungsmöglichkeiten in Richtung Norden sind aufgrund des direkt an das Siedlungsgebiet angrenzenden Naturparks „Lüneburger Heide“ sowie des Landschaftsschutzgebietes „Oberes Böhmetal“ nicht möglich. Die nördlich der Kernstadt gelegenen Ortschaften Wolterdingen und Drögenheide sind Teil des zweiten Siedlungsrings der Stadt Soltau, welcher sich ringförmig in Richtung Soltau-Ost zieht, wo große Arbeitgeber angesiedelt sind. Die Ortschaften haben sich in den letzten Jahren durch die Wohnbauentwicklung von Einfamilienhausgebieten weiterentwickelt. Die geplante zentrumsnahe Wohnraumschaffung am nordöstlichen Ortsrand der Stadt Soltau dient somit der Ergänzung des zweiten Siedlungsrings. An das nordwestliche Stadtgebiet der Stadt Soltau grenzt das Wasserschutzgebiet Schüttenbusch (Schutzzone I, II, IIIA) und an das östliche Stadtgebiet die Aue, sodass großflächige Entwicklungsmöglichkeiten in diesen Bereichen ebenfalls ausgeschlossen werden können.
Aus diesen genannten Gründen ist die Inanspruchnahme des Waldes vertretbar und dient den Belangen der Allgemeinheit. Insgesamt ist bei der Waldumwandlung eine Fläche von ca. 4,05 ha betroffen. Das Ausgleichsverhältnis für die Waldumwandlung wird in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung durch ein Waldgutachten bestimmt, welches die forstfachlichen Belange behandelt und den Kompensationsbedarf ermittelt. Die Ermittlung des Ausgleichsverhältnisses erfolgt nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl. d. ML vom 05.11.2016).

4.4.3 Artenschutz

Um die Artenschutzrechtliche Situation beurteilen zu können, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung mit mehreren Begehungen durchgeführt (IfÖNN GmbH, Bremervörde, August 2018). Ziel der Untersuchung war es, eine Vorprüfung (Potentialeinschätzung) nach Artenschutzrecht als Bestandteil einer Artenschutzprüfung durchzuführen und soweit erforderlich eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände vorzunehmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung zu benennen. Dabei wurde der vorhandene Baumbestand des Gebietes auf Vorkommen und/oder auf potentielle Höhlen- und Spaltenquartiere von Fledermäusen und Höhlenbrütern unter den Vögeln sowie auf andere mögliche Vorkommen besonders geschützter Arten überprüft.

Bei der Aufnahme potentieller Quartier- oder Niststandorte im Baumbestand gab es Nachweise von Höhlenbildungen, die nach ihrer Tiefe und Art für den Besatz durch Brutvögel und Fledermäuse (Fortpflanzungsquartier) geeignet wären oder als Tages- bzw. Zwischenquartier genutzt würden. Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe liegt ein Verstoß gegen das Verbot der Fortpflanzung- oder Ruhestätte (§ 44 Abs. 1 Nr. 3) nicht vor, soweit die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Der Waldverlust wird in hohem Maß von dem angrenzenden bewaldeten Umfeld kompensiert, so dass ausreichend vergleichbare Lebensraumstrukturen aufweist und aufgrund seiner Größe kaum Verdrängungseffekte durch die Steigerung der Reviere erwarten lässt. Die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffsrisiken ist jedoch die zeitliche Verlagerung von Baumfällarbeiten außerhalb der Brutperiode (Anfang März bis Ende August) oder der Aktivitätsphase der Fledermäuse (Anfang April bis Ende Oktober).
Des Weiteren müsste aus Sicht des Artenschutzes bei den Baumfällarbeiten durch eine biologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass die aufgezeigten potentiellen Quartierbäume zum Zeitpunkt der Fällung ohne Besatz durch Fledermäuse oder andere streng geschützte Arten sind.
Mit dem geplanten Vorhaben und der Beseitigung von Wald sind Gefährdungen lokaler Populationen weder bei den betroffenen Vogelarten noch bei den Fledermäusen durch den geplanten Eingriff gegeben. (vgl. IFÖNN GmbH, 2018)

4.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die *verkehrliche Erschließung* des Planänderungsgebietes erfolgt von der nördlich gelegenen Winsener Straße (K2) aus.

Städtebaulich verlagert sich durch die Bebauung der Siedlungsbereich weiter nach Nordosten, wodurch von der Stadt Soltau eine Verlegung der Ortsdurchfahrt bis zum Bahnhof Soltau Nord angestrebt wird. Dieser Antrag wird zu gegebener Zeit bei den zuständigen Behörden gestellt.

Die *Wasser- und Löschwasserversorgung* erfolgt durch die Stadtwerke Soltau GmbH & Co.KG. Konkrete Angaben zum Löschwasserbedarf werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens behandelt.

Die *Schmutzwasserbeseitigung* erfolgt durch einen Anschluss an das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz der Stadt Soltau. Die Abwässer werden zur Kläranlage der Stadt geleitet. Eine Abstimmung mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

Die Beseitigung des auf den versiegelten Flächen anfallenden *Oberflächenwassers* erfolgt durch Versickerung innerhalb des Planänderungsgebietes. Eine gutachterliche Stellungnahme zur Bodendurchlässigkeit kommt zu dem Ergebnis, dass der Baugrund aus Mutterboden,

Sanden und kleinräumig bindigen Formationen besteht und versickerungsfähig ist. Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten wurden nicht festgestellt („BV: Erschließung eines Baugebietes in 29614 Soltau, Winsener Straße - Baugrunduntersuchung“, Contrast GmbH, Osterholz-Scharmbeck, 08/2018).

Die *Bereitstellung von Strom sowie die Wärmeversorgung* erfolgen durch die Stadtwerke Soltau GmbH und Co. KG. Die Erforderlichkeit von Transformatorenstationen sind ebenso wie die Art der Wärmeversorgung im Bebauungsplanverfahren zu klären.

Die *Abfallentsorgung* erfolgt durch die Abfallwirtschaft Heidekreis.

4.6 Bodenschutz, Abfallrecht, Altablagerungen, Denkmalschutz

Bodenschutz und Abfallrecht

Derzeit liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Planänderungsgebietes vor.

Sollten bei der Realisierung des Vorhabens unnatürliche Bodengerüche, Bodenverfärbungen oder die Ablagerung von Abfällen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Heidekreis unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Altablagerungen / Kampfmittelbelastung

Hinweise zu Altablagerungen und Kampfmittelbelastungen liegen nicht vor. Eine Gefahrenforschung wird derzeit im Planänderungsgebiet durchgeführt. Deren Ergebnisse sind im weiteren Verlauf bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und deren Durchführung zu beachten. Für die Flächennutzungsplanänderung sind keine Auswirkungen zu erwarten. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

Archäologischer Denkmalschutz

Bau- oder Bodendenkmale sind im Plangebiet und dessen unmittelbaren näheren Umgebung bislang nicht bekannt. Die Entdeckung von Bodendenkmalen (archäologischen Funden) kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich der Stadt, dem Landkreis Heidekreis als unterer Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet. Ein entsprechender Hinweis ist auch in die parallel aufgestellte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“ der Stadt Soltau aufzunehmen.

5. UMWELTBERICHT gemäß § 2a BauGB

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a - j und § 1 a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

5.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau „Wohnbauflächen zwischen Winsener Straße und Reha-Klinik“ soll am nordöstlichen Siedlungsrand der Stadt Soltau Wohnraum für alle Generationen und Bevölkerungsklassen geschaffen werden. Durch den eintretenden demographischen Wandel sowie der Entwicklung Soltaus zum Industriestandort besteht ein großer Bedarf an Wohnraum. Derzeit ist das Änderungsgebiet weitestgehend bewaldet und östlich grenzt die Winsener Straße an. Das gesamte Änderungsgebiet ist bereits mit den rechtswirksamen F-Plan und B-Plan Nr. 47 als Sondergebiet „Kur und Erholung“ überplant.

Ziel der Stadt Soltau ist es, durch die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes vor Ort eine wohnbauliche Entwicklung zu erreichen, die sich in Art und Maß an die in der Umgebung vorhandene Bebauung anpasst.

Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den Inhalten und verfolgten städtebaulichen Zielen der F-Planänderung wird auf Kapitel 4 der Begründung verwiesen.

5.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Für die Erarbeitung des Umweltberichts sind, auf das Vorhaben bezogen, neben den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Rechtsvorschriften und Fachpläne relevant:

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm, DIN 18005,
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Heidekreis (2013).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Zweck des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) ist es, dass bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben sowie bei bestimmten Plänen und Programmen eine wirksame Umweltvorsorge betrieben wird und die Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen von Umweltprüfungen frühzeitig und umfassend nach einheitlichen Grundsätzen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfungen sollen bei allen Planungen und Entscheidungen so früh wie möglich berücksichtigt werden.
Gemäß Ziffer 17.2.3 der Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz ist für die Rodung des Waldes im Sinne des Bundeswaldgesetzes zum Zwecke der Umwandlung in eine andere Nutzungsart ab einer Flächengröße von über 1 ha bis weniger als 5 ha eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Im Planänderungsgebiet ist eine Waldfläche von ca. 4,05 ha vorhanden. Mit der 55. Änderung des F-Planes der Stadt Soltau soll diese Fläche in eine Wohnbaufläche geändert werden. Dementsprechend ist eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Die nachfolgend in dem Umweltbericht zur 55. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbauflächen zwischen Winsener Straße und Reha-Klinik“ vorgenommene Überprüfung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Umwelt bezieht sich auf die im Planänderungsgebiet zu rodende Waldfläche. Somit beinhaltet die im Rahmen der F-Planänderung gem. § 2 a BauGB durchgeführte Umweltprüfung gemäß § 7 Abs. 2 UVPG auch die standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG für mehr als 1 ha Rodung von Wald.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Über die in § 1 BNatSchG allgemein formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinaus ist das 5. Kapitel des Bundesnaturschutzgesetzes von Bedeutung. In diesem Abschnitt werden Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten geregelt.

Darin nennt § 37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

- *den Schutz der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,*
- *den Schutz der Lebensstätten und Biotope der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten sowie*
- *die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wildlebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes.*

Für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG trifft das Bundesnaturschutzgesetz in § 44 BNatSchG besondere Regelungen. Der Schutz umfasst die wild lebenden Tiere und Pflanzen im o.g. Sinne sowie auch die europäischen Vogelarten einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Das NAGBNatSchG enthält einige Niedersachsen bezogene Abweichungen und Ergänzungen zum BNatSchG.

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

Der Zweck (§ 1 NWaldLG) des niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung ist es, den Wald wegen seiner Nutzfunktion, seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere als Lebensraum für wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, das Landschaftsbild und seiner Bedeutung als Erholungsfunktion zu erhalten und nachhaltig zu sichern.

Laut dem § 8 Absatz 2 NWaldLG bedarf es für eine Waldumwandlung keine Genehmigung der Waldbehörde, da die Umwandlung durch Regelungen in einem Bauleitplanverfahren erforderlich wird.

Das NWaldLG wird bei der Planung berücksichtigt, da sich innerhalb des Planänderungsgebietes eine forstwirtschaftliche Fläche befindet. Zur parallel aufzustellenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“ wird ein Waldgutachten erstellt, welches die forstfachlichen Belange behandelt und den Kompensationsbedarf nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl. d. ML vom 05.11.2016) ermittelt. Detailliertere Aussagen zu den Gründen der Waldbeseitigung wird auf Kap. 4.4.2 der Begründung verwiesen.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm, DIN 18005, GIRL (Geruchs- Immissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen)

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und, soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, auch vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden, zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Die TA Lärm und die DIN 18005 geben Richt- bzw. Orientierungswerte für zulässige Schallbelastungen vor.

Die GIRL (Geruchs-Immissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen) gibt Richtwerte für zulässige Geruchsimmissionsbelastungen vor.

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Planänderungsgebiet:

Karte I: Arten und Biotope
Das Planänderungsgebiet beinhaltet mit dem Wald einen Biotoptypen von mittlerer Bedeutung. Die Kreisstraße sowie der südlich angrenzende Siedlungsbereich besitzen eine sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Karte II: Landschaftsbild
Das Planänderungsgebiet liegt in einer Waldlandschaft der welligen Geest und hat eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild. Der Siedlungsbereich ist von sehr geringer Bedeutung.

Karte III a: Besondere Werte von Böden
Der Wald im Planänderungsgebiet beinhaltet einen Boden mit naturgeschichtlicher Bedeutung, hier Heidepodsol und Wald.

Karte III b: Wasser- und Stoffretention
Das Planänderungsgebiet sowie die umliegenden Flächen beinhalten keine wertvollen Bereiche für die Wasser- und Stoffretention.

Karte IV: Klima und Luft
Die Waldfläche im Planänderungsgebiet beinhaltet, wie die umliegenden Wälder um die Stadt Soltau einen Klima-Schutzwald.

Karte V & V a: Zielkonzept / Verbundsystem
Nach dem Zielkonzept des LRP liegt das Planänderungsgebiet in einem bauleitplanerisch gesicherten Bereich. Der westlich angrenzende naturnahe Laubwald hat die Sicherung und Verbesserung zum Ziel.

Karte VI: Schutzgebiete
Das Planänderungsgebiet sowie die umliegenden Flächen beinhalten nach dem LRP keine Schutzgebiete und -objekte. Westlich in ca. 170 m Entfernung zum Änderungsgebiet sind im LRP Schutzgebiete dargestellt. Zu nennen sind der Naturpark „Lüneburger Heide“, das Landschaftsschutzgebiet Nr. 42 „Oberes Böhmetal“ und das FFH-Gebiet Nr. 77 „Böhme“.

Weitere Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Biotopkartierung im Jahre 2018 gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2016),
- Kartenserver LBEG (http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?lang=de),
- Niedersächsische Umweltkarte (https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/ Umweltkarten/),
- Gutachterliche Stellungnahme zu Geruchseinwirkungen durch umliegende Stallanlagen im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung in Soltau, Winsener Straße, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover, 06/2018,
- BV: Erschließung eines Baugebietes in 29614 Soltau, Winsener Straße - Baugrunduntersuchung“, CONTRAST GmbH, Osterholz-Scharmbeck, 08/2018,
- Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn" in Soltau, Landkreis Heidekreis“ – Artenschutzrechtliche Vorprüfung, IfÖNN GmbH, Hannover, 08/2018.

5.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Ist-Zustand (Basisszenario), bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung sowie die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

5.3.1 Schutzgut Boden und Wasser

Boden

Das Planänderungsgebiet liegt im Bereich der Fallingbosteler Lehmplatten. Nach der geologischen Karte von Niedersachsen (1:50.000) bilden Sande der Weichsel-Kaltzeit (schluffig bis kiesig, teilweise steinig, lokal Geschiebedecksande mit zum Teil Stein- und Geröllbeimengungen) über glazifluviatilen Mittelsanden (feinsandig bis kiesig) des Drenthe-Stadiums der Saale-Kaltzeit den oberflächennahen Untergrund.
Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50; 1:50.000) ist im Änderungsgebiet ausschließlich der Bodentyp Braunerde-Podsol vorhanden. Zum Siedlungsbereich befindet sich der Bodentyp im Übergang zu einer Podsol-Braunerde.
Der Bodentyp Braunerde-Podsol kommt überwiegend auf forstwirtschaftlicher, aber auch unter landwirtschaftlicher Nutzung vor. Ackerstandorte haben jedoch nur ein geringes Ertragspotenzial. Die Eigenschaften des Bodens sind nährstoffarm, gut durchlüftet und gut durchwurzelbar, die Wasser- und Nährstoffspeicherfähigkeit sind gering bis mittel.
Im Rahmen des Änderungsverfahrens ist eine Baugrunduntersuchung erfolgt. (CONTRAST GmbH, 2018). In dieser wurden insgesamt 17 Rammkernbohrungen (RKB) bis 4 m und 3 RKB bis 6 m Tiefe niedergebracht. Die durchgeführten Untersuchungen haben ergeben, dass unterhalb einer bis ca. 60 cm dicken humosen Oberbodenauflage überwiegend Sande anstehen. In einzelnen Erprobungen werden die Sande von Schluffsand-/Geschiebelehmformationen unterbrochen bzw. unterlagert.
Die vorhandenen Bodentypen gehören aufgrund ihrer Ausprägungen nicht zu den geschützten Böden in Niedersachsen. Aufgrund der forstwirtschaftlichen Nutzung dürften jedoch im Änderungsgebiet noch weitestgehend natürliche Bodenverhältnisse vorhanden sein. Entlang der Kreisstraße sind bereits Versiegelungen und Überbauungen erfolgt.
Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Änderungsgebiet weiterhin forstwirtschaftlich genutzt werden. Eine Bebauung ist durch den rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 47 jedoch bereits zulässig.

Bewertung, Auswirkung der Planung
Im Rahmen der Baugrunduntersuchung konnten in den Bodenproben keine Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden. (CONTRAST GmbH, 2018)
Entlang der Kreisstraße hat der Boden durch die dauerhafte Versiegelung und Überbauung als Parkplatz seine ursprünglichen Bodenwerte und -funktionen bereits vollständig verloren. Mit der zusätzlichen Überplanung des Waldes und der damit verbundenen Versiegelung und Überbauung werden zukünftig mehr Flächen dauerhaft versiegelt. Während der Bauphase werden aller Voraussicht Abgrabungen und Aufschüttungen von Böden erfolgen. Demnach sind mit dem geplanten Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen durch die mögliche zusätzliche Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung, der bisher unbebauten Flächen zu erwarten. Versiegelter Boden verliert dahingehend vollständig seine Funktionen als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktion), seine Funktionen als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen.

Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beträgt, laut Hydrogeologischer Karte von Niedersachsen (1:200.000) 251 - 300 mm/a und ist damit als mittel eingestuft. Die Gefährdung des Grundwassers wird als gering bis mittel eingestuft. Der Grundwasserstand liegt im Planänderungsgebiet bei ca. + 63,5 m NN und folglich bei ca. 9 - 10 m unter der Geländeoberkante (GOK).
Im Rahmen der Baugrunduntersuchung konnte in keiner RKB Grundwasser/Stauwasser festgestellt werden. (CONTRAST GmbH, 2018)
Im Planänderungsgebiet sowie auch umliegend sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Lediglich entlang der Kreisstraße 2 sind beidseitig kleine Mulden zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aus der Straßenverkehrsfläche vorhanden. Ansonsten kann das anfallende Niederschlagswasser im Planänderungsgebiet uneingeschränkt vor Ort versickern.
Bei Nichtdurchführung der Planung kann das Niederschlagswasser auch zukünftig ungehindert im Wald versickern.

Bewertung, Auswirkungen der Planung
Durch die mögliche zusätzliche Flächenversiegelung kann das Oberflächenwasser innerhalb des Planänderungsgebietes nur noch eingeschränkt vor Ort versickern. Um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden, sollte das anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickern. Eine gutachterliche Stellungnahme zur Bodendurchlässigkeit kommt zu dem Ergebnis, dass der Baugrund aus Mutterboden, Sanden und kleinräumig bindigen Formationen besteht und grundsätzlich versickerungsfähig ist. (CONTRAST GmbH, 2018)
Solang eine Versickerung im Planänderungsgebiet weiterhin gegeben ist, ergeben sich auf das Schutzgut Wasser durch die zusätzliche Bebauung und Versiegelung keine erheblichen Beeinträchtigungen. Da das anfallende Niederschlagswasser weiterhin der Grundwasserneubildung zur Verfügung steht.

5.3.2 Schutzgut Fläche

Der durchschnittliche Versieglungsgrad, d.h. der Anteil der versiegelten Böden an der Gesamtfläche der Stadt Soltau beträgt 5,28 % (Stand: 07.06.2017), gemäß der Karte „Grad der Bodenversiegelung auf Gemeindeebene“ (1:500.000). Im landesweiten Vergleich ist die Versiegelung in der Stadt Soltau etwas geringer, aktuell sind in Niedersachsen 6,4 % der Landesfläche versiegelt.
Ohne Durchführung der Planung würde sich der Versiegelungsgrad der Stadt Soltau derzeit nicht erhöhen, jedoch stünden keine erforderlichen Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfes zur Verfügung. Die Vorgaben zum sparsamen Umgang mit dem Boden und der Ver-

ringerung der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung) werden im Rahmen der Planungsalternativen geprüft (siehe Kap. 5.7).
Ein Teilbereich des Änderungsgebietes ist bereits mit einem Parkplatz bebaut. Mit dem geplanten Vorhaben werden ca. 4,05 ha Wald als Wohnbaufläche überplant. Das gesamte Planänderungsgebiet ist jedoch mit dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 47 als Sondergebiet „Erholung“ überplant und bauliche Anlagen sind bereits zulässig.

Bewertung, Auswirkungen der Planung
Mit dem geplanten Vorhaben wird im Planänderungsgebiet ein höherer Versiegelungsgrad dauerhaft zugelassen und somit erhöht sich dieser in der Stadt Soltau. Dennoch wird ein Standort überplant, welcher bereits baulich vorgeprägt und mit dem rechtsverbindlichen B-Plan als Sondergebiet „Erholung“ überplant ist. Derzeit stehen der Stadt Soltau keine Alternativen zur Verfügung um den Bedarf an Wohnraum anderweitig zu decken. Demzufolge ist die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes als vertretbar anzusehen.

5.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Das Planänderungsgebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand der Stadt Soltau und beinhaltet eine Waldfläche. Umliegend und vor allem in nordwestlicher Richtung sind weitere Waldflächen vorhanden. Die gesamten Wälder dienen der Frischluftentstehung und sorgen im Stadtgebiet für einen guten Luftaustausch. Im Siedlungsraum von Soltau können durch höhere Versiegelungsgrade Emissionen durch die Herabsetzung der Verdunstung und das Aufwärmen durch Sonnenabstrahlungen nicht ausgeschlossen werden. Die Freiflächen, Hausgärten und Wälder in der Stadt Soltau dienen, wie die umliegenden Waldflächen als Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete und gleichen die wohlmöglichen Beeinträchtigungen aus.
Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine wesentlichen Auswirkungen ergeben. Die Waldfläche würde weiterhin zur Frischluftentstehung beitragen. Dennoch könnten durch den B-Plan Nr. 47 bereits bauliche Anlagen im Planänderungsgebiet errichtet werden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung
Während der Bautätigkeit könnten sich aufgrund von Baumaschinen kurzzeitig höhere Immissionsbelastungen ergeben. Mit den bloßen baulichen Anlagen zur Wohnnutzung ergeben sich jedoch keine zusätzlichen Belastungen. Zwar kann sich durch die Bebauung und Versiegelung ein leichter Temperaturanstieg ergeben, der jedoch durch die umliegenden Wälder und zukünftigen Hausgärten deutlich reduziert wird.
Im LRP wird dem umliegenden Waldbestand um die Stadt Soltau eine Klimaschutzfunktion zugeteilt. Diese wird durch die geplante Beseitigung des Waldes im Planänderungsgebiet gemindert. Jedoch sind umliegend weitere großflächige Wälder vorhanden, sodass die Auswirkungen nicht erheblich sind. Des Weiteren werden zukünftig im Änderungsgebiet Hausgärten vorhanden sein, die ebenfalls einen gewissen Beitrag zur Frischluftentstehung beitragen werden. Dahingehend liegen die wohlmöglichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

5.3.4 Schutzgut biologische Vielfalt

Pflanzen

Das Planänderungsgebiet beinhaltet im Wesentlichen einen Kiefernforst (WZK) mit der Hauptbaumart Kiefer (*Pinus sylvestris*) (siehe Anlage 1). Die Kiefern weisen einen Stammdurchmesser von überwiegend 30 - 50 cm auf. Als weitere wesentliche Baumart im Wald ist die Birke (*Betula pendula*) zu nennen. Der Stammdurchmesser der Birken beträgt vorwiegend bis ca. 25 cm, einzelne Exemplare weisen einen Durchmesser von ca. 30 cm auf. In deutlich geringem Umfang sind die Baumarten Stieleiche (*Quercus robur*), Fichte (*Picea a-*

bies), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und Lärche (*Larix decidua*) vorhanden. Der Wald setzt sich in östlicher Richtung weiter fort. Der größte Anteil des Waldes im Planänderungsgebiet besitzt einen lichten Charakter. Der Aufwuchs von Gehölzen ist dort spärlich und die Bodenvegetation nahezu flächendeckend geschlossen. Im südlichen Waldbereich ist der Baumbestand insgesamt dichter und es treten vermehrt Rotbuchen auf, währen der Kieferanteil geringer ist. Insgesamt weist der Waldbestand eine Baumhöhe von ca. 25 m bis 30 m auf. Durch den Waldbestand führen zahlreiche Wanderwege, wie der Hermann-Billung-Wanderweg. Zur vereinfachten Darstellung der Biotoptypenkartierung wird das Wegenetz dem Hauptbiotoptypen Kiefernforst zugeordnet.
Im westlichen Änderungsgebiet ist die Kreisstraße 2 angrenzend und das Änderungsgebiet beinhaltet einen Parkplatz. Zur Eingrünung dieses Areals sind auf den Grünflächen, die eine Ruderalflur (UR) aufweisen, Einzelbäume/Baumgruppen (HBE) vorhanden. Die Bäume bestehen aus den Arten Spitzahorn (*Acer platanoides*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Birke (*Betula pendula*), Fichte (*Picea abies*) und Kiefer (*Pinus sylvestris*). Der Stammdurchmesser der jeweiligen Bäume variiert von 0,2 bis 0,5 m.
Westlich an das Änderungsgebiet grenzt ein Eichenmischwald (WQ) an. Ansonsten sind südlich der Siedlungsbereich von Soltau (OZ) und nördlich eine Reitanlage (OD/PSR) vorhanden.
Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Wald bestehen bleiben oder der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 47 realisiert werden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung
Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsische Städtetag, 9. Auflage, 2013). Diese Bewertung orientiert sich nach v. Drachenfels (2011/12), welche verändert und ergänzt wurde.

Wertstufe 5 (kurz: W 5) = Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung, W 4 = Biotoptyp mit hoher Bedeutung,
W 3 = Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung, W 2 = Biotoptyp mit geringer Bedeutung,
W 1 = Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung, W 0 = Biotoptyp mit keiner Bedeutung (versiegelte Flächen).

Biotoptyp	**Wertstufe Ist-Zustand**	**Wertstufe Soll- Zustand**
Innerhalb des Planänderungsgebietes		
- *Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)*	*0-1*	*0-1*
- *Straße/Parkplatz (OVS/OVP)*	*0*	*0-1*
- *Weg (OVW)*	*0*	*0-1*
- *Ruderalflur (UR)*	*3*	*0-1*
- *Ruderalflur mit sonstigem Einzelbaum/ Baumgruppe (UR/HBE)*	*3*	*0-1*
- *Kiefernforst (WZK)*	*2*	*0-1*
Außerhalb des Planänderungsgebietes		
- *Ziergebüsch/ -hecke (BZ)*	*2*	
- *Scher- u. Trittrasen mit sonstigem Einzelbaum/Baumgruppe (GR/HBE)*	*1-3*	
- *Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereiches (HEB)*	*2-3*	
- *Baum-Strauchhecke (HFM)*	*3*	
- *Dorfgebiet/landwirtschaftliches Gebäude (OD)*	*0-1*	
- *Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)*	*0-1*	
- *Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex (ONZ)*	*0*	
- *Parkplatz (OVP)*	*0*	
- *Straße (OVS)*	*0*	

- *Straße/Parkplatz (OVS/OVP)* - *Weg (OVW)* - *Zeilenbebauung (OZ)* - *Sportplatz (PSP)* - *Reitsportanlage (PSR)* - *Sonstige Sport-, Spiel- u. Freizeitanlage (PSZ)* - *Ruderalflur (UR)* - *Ruderalflur mit sonstigem Einzelbaum/Baumgruppe (UR/HBE)* - *Bodensaurer Eichenmischwald (WQ)* - *Kiefernforst (WZK)*	*0* *0* *1* *1* *1* *1* *3* *3* *5* *2*	

Von dem geplanten Vorhaben ist im Wesentlichen ein Kiefernforst betroffen. Mit der Beseitigung des Kiefernwaldes entstehen auf das Schutzgut Pflanzen erhebliche Beeinträchtigungen. Der betroffene Wald ist auch i.S. des NWaldLG Wald und für die erforderliche Beseitigung ist eine Waldumwandlung erforderlich. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung wird ein Waldgutachten erstellt, welches die forstfachlichen Belange behandelt und den Kompensationsbedarf ermittelt. Die Ermittlung des Ausgleichsverhältnisses erfolgt nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl. d. ML vom 05.11.2016). Detailliertere Aussagen zur Waldumwandlung erfolgen im Kap. 4.4.2 „Wald“.
Des Weiteren sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zum Schutz der Bevölkerung Abstandsregelungen zum Wald durch mögliche Windwürfe festzulegen. Grundsätzlich gibt es in Niedersachsen keine gesetzliche Abstandsregelung zu Wald. Die Raumordnungspläne des Landes und des Kreises enthalten lediglich Abstandsempfehlungen von 100 m bzw. 60 m (Entwurf RROP 2015), welche jedoch in Einzelfällen unterschritten werden können.
Die weiteren Biotoptypen im Planänderungsgebiet sind von sehr geringer, geringer und mittlerer Bedeutung. Während der Bauphase werden die Bodenoberfläche und somit auch die Vegetation im Baufenster in ihren Eigenschaften durch Bodeneintrag und -abtrag sowie durch Versiegelungen vollständig zerstört. Mit der zukünftigen dauerhaften Versiegelung und Überbauung stehen diese Flächen für Vegetationen dauerhaft nicht mehr zur Verfügung.
Mit den Beseitigungen von Kiefernforst, Einzelbäume/Baumgruppen und Ruderalfluren sind auf das Schutzgut Pflanzen erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Detailliertere Aussagen sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu tätigen.

Tiere

Wälder stellen für eine Vielzahl von Tierartengruppen einen potentiellen Lebensraum dar. Um dieses Potential abschätzen zu können, erfolgten im Bereich des Planänderungsgebietes artenschutzbezogene Untersuchungen, um zu klären, inwieweit die Flächen für besonders geschützte Arten der Avifauna (Brut- und Gastvögel), der Fledermausfauna sowie der Reptilien, Amphibien und bestimmte Insektengruppen (Heuschrecken, Tagfalter, Ameisen) als Lebensraum von Bedeutung ist. (IFÖNN GmbH, 2018)

<u>Vögel</u>

Die Brutvögel wurden an insgesamt fünf Begehungsterminen, im Zeitraum vom 26.03.2018 bis 29.06.2018 mit einer systematischen, flächendeckenden Begehung erfasst (vgl. IFÖNN GmbH, 2018). Zudem erfolgte am 15.06.2018 eine zusätzliche Nachtbegehung. Bei insgesamt vier Begehungen wurden neben der Artenerfassung auch relevante Vegetations-, Tot- und Altholzstrukturen aufgenommen, die im Hinblick auf Baumhöhlen bewohnende Vogelarten von Bedeutung sein könnten. Die Kartierung der Avifauna wurde quantitativ nach der Methode der Revierkartierung gemäß SÜDBECK et al. (2005) durchgeführt. Bei diesem Verfahren werden neben dem Beobachtungsort insbesondere auch brutrelevante Verhaltens-

weisen, wie Reviergesänge, Balzverhalten, Eintrag von Futter, Warn- und Ablenkungsverhalten, aufgenommen.

Während den gesamten Begehungen konnten insgesamt 21 Vogelarten nachgewiesen werden. Davon 12 Arten mit nachgewiesener (Brutnachweis) oder wahrscheinlicher Brut (Brutverdacht) und neun Arten mit Brutpotenzial (Brutzeitfeststellung). In der letztgenannten Gruppe sind solche Arten zusammengefasst, bei denen aufgrund ihrer Habitatansprüche und der vorgefundenen Lebensraumausstattung grundsätzlich mit Brut im Gebiet zu rechnen ist, die aber aufgrund geringer Siedlungsdichten oder zeitlich nur sporadischen Auftretens mit dem vorgegebenen Untersuchungsaufwand nicht sicher zu erfassen sind.

Bei der Mehrzahl der beobachteten Arten (20 von 21 Arten) handelt es sich um weit verbreitete „Allerweltsarten“ mit mehr oder weniger unspezifischen Lebensraumansprüchen und ohne nationalen oder landesweiten Gefährdungsstatus.
Nur der Waldlaubsänger, von dem zwei Brutreviere nachgewiesen wurden, gilt in Niedersachen auf landesweiter und regionaler Ebene (östliches Tiefland) als „gefährdet“. Bundesweit hat die Art jedoch keinen Gefährdungsstatus. Der Waldlaubsänger ist ein Bodenbrüter, der sein Nest in Vertiefungen mit reichlicher Gras-, Zwergstrauch- oder Rankenpflanzenvegetation anlegt. Im Änderungsgebiet dürfte die Art durch die teilweise ausgesprochen dichte Bodenvegetation (Blaubeere) in den lichteren Waldzonen begünstigt sein.
Neben dem Waldlaubsänger profitieren auch Fitis, Rotkehlchen und Zilpzalp von der dichten Bodenvegetation im Gebiet. Sie gehören ebenfalls zu den Bodenbrütern. Die häufigste Art in dieser Gruppe war das Rotkehlchen mit 11 Brutrevieren und sieben weiteren Einzelvorkommen (wahrscheinlich Nichtbrüter).
Von den übrigen 18 vorkommenden Arten sind 11 Frei- bzw. Nischenbrüter (Rotkehlchen) und sechs Arten Höhlenbrüter. Freibrüter legen ihre Nester in unterschiedlichen Höhen in Bäumen und Gebüschen an. Ihre räumlichen Vorzugsbereiche sind die stärker belichteten Zonen des Waldes (Randbereiche, Lichtungen) mit dichterem Gehölzaufwuchs. In dieser Gruppe waren Amsel und Buchfink mit sieben bzw. acht Brutrevieren und weiteren Einzelvorkommen die häufigsten Arten.
Die Höhlenbrüter (Spechte) bauen bzw. (z. B. Meisen, Kleiber etc.) nutzen Nisthöhlen in älteren, oft abgängigen Bäumen und kommen deshalb schwerpunktmäßig in Waldbereichen mit Alt- und Totholzanteilen vor. Garten- und Waldbaumläufer legen ihre Nester oft auch in Ritzen und Spalten hinter abstehender Borke an. Die meisten Nachnutzer von Buntspecht-Bruthöhlen brüten auch in künstlichen Bruthöhlen (Nistkästen). Die häufigste Höhlenbrüter-Art war die Kohlmeise mit 11 Brutrevieren und weiteren Einzelvorkommen.
Für den Buntspecht gibt es im Gebiet einen Brutverdacht, eine besetzte Höhle konnte aber nicht lokalisiert werden.
Eulen oder andere nachtaktive Arten (Waldschnepfe) wurden nicht nachgewiesen. Auch die Anwohner des Waldgrundstückes hatten keinerlei Lautäußerungen von Eulen im Gebiet gehört.
Eine besondere Bedeutung des Untersuchungsgebietes für außerhalb der Brutperiode auftretende Gastvögel ist nicht wahrscheinlich. (IFÖNN GmbH, 2018)

Art	Schutz		Gefährdung			Status	Brutreviere		Vork.	Brutbiologie		
	VSR	§ 7 BNatSchG	RL-D 2015	RL-Nds 2015	RL-Nds 2015 - Tiefland-Ost -	Brutvögel	Brutnachweis (B-Bn)	Brutverdacht (B-Bv)	Brutzeitfeststellung (B-Bzf)	Neststandort	Auf Altholzstrukturen angewiesene Art	Brut auch in Nistkästen
Brut nachgewiesen oder wahrscheinlich (Bn, Bv)												
Amsel	-	§	*	*	*	Bn	1	6	5	Freibrüter		
Buchfink	-	§	*	*	*	Bv	-	8	3	Freibrüter		
Buntspecht	-	§	*	*	*	Bv	-	1	-	Höhlenbrüter	x	
Fitis	-	§	*	*	*	Bv	-	1	-	Bodenbrüter		
Kohlmeise	-	§	*	*	*	Bn	1	10	3	Höhlenbrüter	x	x
Misteldrossel	-	§	*	*	*	Bv	-	1	1	Freibrüter		
Mönchsgrasmücke	-	§	*	*	*	Bv	-	4	5	Freibrüter		
Rotkehlchen	-	§	*	*	*	Bn	2	9	7	überwiegend Bodenbrüter		
Singdrossel	-	§	*	*	*	Bv	-	1	1	Freibrüter		
Waldlaubsänger	-	§	*	3	3	Bv	-	2	-	Bodenbrüter		
Zaunkönig	-	§	*	*	*	Bv	-	3	5	Frei- / Nischenbrüter		x
Zilpzalp	-	§	*	*	*	Bv	-	2	3	Bodenbrüter		
Brut potenziell möglich (Bzf)												
Blaumeise	-	§	*	*	*	Bzf	-	-	4	Höhlenbrüter	x	x
Eichelhäher	-	§	*	*	*	Bzf	-	-	1	Freibrüter		
Gartenbaumläufer	-	§	*	*	*	Bzf	-	-	2	Höhlenbrüter	x	x
Gimpel	-	§	*	*	*	Bzf	-	-	1	Freibrüter		
Kleiber	-	§	*	*	*	Bzf	-	-	2	Höhlenbrüter	x	x
Rabenkrähe	-	§	*	*	*	Bzf	-	-	4	Freibrüter		
Ringeltaube	-	§	*	*	*	Bzf	-	-	1	Freibrüter		
Sommergoldhähnchen	-	§	*	*	*	Bzf	-	-	5	Freibrüter		
Waldbaumläufer	-	§	*	*	*	Bzf	-	-	2	Höhlenbrüter	x	x

Abb.5: Brutvögel des Untersuchungsgebietes mit Angaben zu Schutz, Gefährdung, Status, Anzahl der Brutreviere oder Vorkommen und zur Brutbiologie der Arten (vgl. IFÖNN GmbH, 2018)

Fledermäuse

Bei insgesamt vier Begehungen wurde der Untersuchungsraum systematisch abgegangen und relevante Vegetations-, Tot- und Altholzstrukturen wurden aufgenommen, die im Hinblick auf Fledermausquartiere von Bedeutung sein könnten. Der erste Untersuchungsgang konnte noch vor der Belaubung durchgeführt werden, dabei gab es kaum Einschränkungen bei der Suche nach Höhlen- und Rissbildungen oder Vogelnestern. Bei den späteren Begehungen waren die Kronenbereiche insbesondere der Laubbäume nicht mehr vollständig kontrollierbar.

Bei der Aufnahme potentieller Quartier- oder Niststandorte im Baumbestand gab es nur eingeschränkte Nachweise von Höhlenbildungen, die nach ihrer Tiefe und Art für den Besatz durch Fledermäuse geeignet wären oder mindestens als Zwischenquartier dienen könnten. Eine explizite Untersuchung der Fledermausfauna erfolgte nicht.

Nur zwei der gefundenen Bäume weisen Höhlenbildungen auf, die von Höhlenbrütern unter den Vögeln oder Fledermäusen als Quartiere genutzt werden und denen damit eine besondere Bedeutung bei der Einhaltung von artenschutzrechtlichen Vorgaben zukommt. Spalten hinter sich ablösender Rinde werden auch von Fledermäusen meist als Zwischen- oder Männchenquartiere genutzt. In sehr seltenen Fällen befinden sich dort auch Wochenstubenquartiere. Als Winterquartiere werden diese Spaltenräume nicht genutzt. Als Zwischen- oder

Männchenquartier konnten insgesamt zwölf Bäume festgestellt werden. (IFÖNN GmbH, 2018)
In die artenschutzrechtliche Betrachtung werden alle potentiell vorkommenden Fledermausarten berücksichtigt (siehe Kap. 4.4.3 Artenschutz).

weitere Artengruppen

Amphibien

Für Amphibien ist das Gebiet aufgrund der Licht- und Feuchteverhältnisse und dem Fehlen von Gewässern unbedeutend. Es liegen keine Nachweise dieser Artengruppe vor. (IFÖNN GmbH, 2018)

Reptilien

Die lichtoffenen zentralen Bereiche des Waldes und seine Randzonen kommen als potentieller Lebensraum von Waldeidechse (*Zootoca vivipara*) und Blindschleiche (*Anguis fragilis*) in Frage. Beide sind weit verbreitete Arten mit relativ unspezifischen Lebensraumansprüchen. Es liegen keine Nachweise der beiden Arten vor. (IFÖNN GmbH, 2018)

Insekten

Für Licht liebende Insekten wie die Mehrzahl der Heuschrecken, Tagfalter und Ameisen ist der Wald ein weitgehend ungeeigneter Lebensraum. Der einzige besonnte Abschnitt ist der grasige Nordost-Rand zur Reitanlage, der aufgrund seiner Exposition allerdings nur in den frühen Morgenstunden in der Sonne liegt. Hier wären außer baum- oder gebüschbewohnenden Arten, wie z. B. die Gemeine Eichenschrecke (*Meconema thalassinum*) oder die Gewöhnliche Strauchschrecke (*Pholidoptera griseoaptera*), allenfalls weit verbreitete, anspruchslose Insektenarten mit Vorkommensschwerpunkte in den angrenzenden Grasfluren der Reitanlage zu erwarten.
Während der Morgen- und Abendbegehungen der Brutvogelkartierung wurden keine Heuschrecken-, Tagfalter- oder Ameisenvorkommen festgestellt. (IFÖNN GmbH, 2018)

Bewertung, Auswirkungen der Planung
Mit dem geplanten Vorhaben sind Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten. Die Betroffenheit von Arten ist in erster Linie durch den Verlust an Bäumen sowie der Bautätigkeit und den damit einhergehenden Störungen oder Beunruhigung während der Tagesphase herzuleiten. Die nachgewiesenen Vogelarten zählen, bis auf den Waldlaubsänger, zu den weit verbreiteten „Allerweltsarten“ mit mehr oder weniger unspezifischen Lebensraumansprüchen und ohne nationalen oder landesweiten Gefährdungsstatus. Durch die Beseitigung des Waldes werden Brutplatzverluste eintreten. Der Brutplatzverlust im Planänderungsgebiet wird jedoch in hohem Maß von dem angrenzenden bewaldeten Umfeld kompensiert, das ausreichend vergleichbare Lebensraumstrukturen aufweist und aufgrund seiner Größe kaum Verdrängungseffekte durch die Steigerung der Reviere erwarten lässt.
Dennoch wird mit der Beseitigung von Wald ein potentieller Lebensraum für eine Vielzahl von Tieren entfernt, bei mehreren Begehungen konnten jedoch vorwiegend nur „Allerweltarten“ nachgewiesen werden. Für die Beseitigung des Waldes wird in der verbindlichen Bauleitplanung, da es sich um Wald i.S. des NWaldLG handelt neue Waldflächen geschaffen. Demzufolge werden zukünftig neue Waldlebensräume geschaffen und der Eingriff ist als vertretbar anzusehen. Während der Bautätigkeit können zeitweilig größere Störeinflüsse aufgrund von Lärm und Staub im Planänderungsgebiet auftreten.
Um einen mit dem geplanten Vorhaben möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt ausschließen zu können, sind bei der Durchführung der Planung Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (siehe Kap. 4.4.3 Artenschutz).

5.3.5 Schutzgut Landschaft

Das Planänderungsgebiet grenzt nördlich an den Siedlungsraum der Stadt Soltau an. Das Gebiet beinhaltet einen Wald sowie Parkplätze entlang der Kreisstraße 2. Demzufolge ist das Änderungsgebiet mit baulichen Anlagen vorgeprägt. Der Wald beinhaltet vorwiegend Kiefern, welcher im Unterbewuchs mit Laubbäumen durchmischt ist. Der Parkplatz wird zudem von Einzelbäumen/Baumgruppen eingegrünt. Der gesamte Gehölzbestand prägt das Landschaftsbild. Nach dem LRP liegt das Planänderungsgebiet in einer Landschaftseinheit, welche von einer Waldlandschaft der welligen Geest geprägt wird.
Bei Nichtdurchführung der Planung würden der Wald und die Gehölzbestände vollständig bestehen bleiben oder der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 47 realisiert werden.

<u>Bewertung, Auswirkung der Planung</u>
Während der Bauzeit könnten sich aufgrund von Baumaschinen kurzzeitig höhere Lärmimmissionen ergeben. Zudem werden während der Bauphase der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar sein. Aufgrund des Waldbestandes und den Gehölzstrukturen ist das Planänderungsgebiet in Bezug auf das Landschaftsbild von mittlerer Bedeutung. Mit der Beseitigung des Waldes und den Bäumen ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft. Dennoch wird das geplante Vorhaben aus der freien Landschaft nicht wahrnehmbar sein, da umliegend Wald vorhanden bleiben wird. Zum östlich gelegenen Klinikum verbleibt ein ca. 85 m breiter Wald, sodass eine Eingrünung weiterhin gegeben ist.

5.3.6 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Wohnumfeld

Das Planänderungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Soltau. Südlich grenzt die vorhandene Wohnbebauung an. Die Wohnbebauung ist bereits durch die direkt nördlich angrenzende Kreisstraße 2 sowie durch die umliegenden Schulen und Sportplätze siedlungstypisch geprägt. Der Änderungsbereich beinhaltet eine große Waldfläche sowie der an die Kreisstraße 2 angrenzende Parkplatz. Durch den vorhandenen Anschluss an das bestehende Wohngebiet sind Auswirkungen nicht zu erwarten.

Erholung

Nach dem RROP (2000) des Landkreises Heidekreis beinhaltet das Planänderungsgebiet keine Gebiete mit besonderen Erholungsfunktionen. Dennoch wird das Änderungsgebiet von einem regional bedeutsamen Wanderweg durchquert. Ein Vorbehaltsgebiet für Erholung ist im RROP erst östlich des Klinikums dargestellt. Im RROP wird für den Änderungsbereich ein Gebiet dargestellt, welches in rechtsverbindlichen Flächennutzungsplänen eine ausgewiesene Baufläche beinhaltet. Die Erholungsfunktionen werden durch die Änderung nicht eingeschränkt, sodass die umliegenden Wälder weiterhin genutzt werden können.

Immissionen

In der Umgebung des Planänderungsgebietes sind mit der Reitanlage, dem Sportplatz sowie der Straße und Bahn konfliktfähige Nutzungen zur geplanten Wohnbebauung vorhanden. Diese Nutzungen stehen der Wohnbauentwicklung jedoch nicht grundsätzlich entgegen, sodass Auswirkungen im Rahmen der 55. Änderung des F-Planes nicht zu erwarten sind.
Ggf. sind jedoch Bereiche der Wohnbaufläche nicht vollumfänglich nutzbar bzw. durch aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen nutzbar. Um die Schallimmissionssituation zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem Verkehr der nördlich angrenzenden „Winsener Straße“ (K 2), des Schienenverkehrs auf der östlich verlaufenden Bahnstrecke und der in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Sportanlage (westlich der Winsener Straße) und Reitanlage (nordöstlich des Änderungsgebietes) einschätzen zu können, wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der parallel aufzustellenden 1. Änderung

des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“ der Stadt Soltau zu berücksichtigen und ggf. Festsetzungen zu treffen.

Aufgrund der nordöstlich anliegenden Reitanlage können Geruchsimmissionen auf die Wohnbaufläche einwirken. Hierdurch könnten sich ebenfalls Einschränkungen in der Bebaubarkeit des Wohngebietes ergeben. Das für den parallel aufzustellenden Bebauungsplan erforderliche Gutachten liegt jedoch bereits vor, sodass bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes eine Aussage dazu getroffen werden kann, dass keine Auswirkungen auf das Wohngebiet zu erwarten sind („Gutachterliche Stellungnahme zu Geruchseinwirkungen durch umliegende Stallanlagen im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung in Soltau, Winsener Straße, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover, 06/2018). Der Immissionswert von 10 % der Jahresstunden an Geruch für Wohn- und Mischgebiete nach GIRL wird in allen Beurteilungsflächen eingehalten.

Bewertung, Auswirkungen der Planung
Mit dem geplanten Vorhaben ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch, da die südlich anstehende Wohnbebauung im Änderungsgebiet fortgesetzt werden soll. Des Weiteren wird der vorhandene Wanderweg im Änderungsgebiet nicht wesentlich beeinträchtigt, da die Wegeverbindung weiterhin bestehen bleiben wird. Somit ist eine Feierabend- oder Wochenenderholung in den umliegenden Wäldern weiterhin gesichert. Die zusätzlichen Verkehre zur Erschließung des zukünftigen Wohngebietes sind siedlungstypisch und in der Umgebung in den Wohngebieten ebenso vorzufinden.

5.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht vorhanden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung
Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

5.4 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

Beeinträchtigungen des Schutzgutes	⇒ **Wirkung auf das Schutzgut**
Boden und Wasser	**Tiere und Pflanzen**
Überbauen, Versiegeln, Aufschütten, Abgraben, Einbringen von Fremdmaterialien innerhalb der geplanten Wohnbaufläche	Verlust, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teillebensräumen
	Landschaft
	Verstärkte technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Kulturlandschaftsbereiches
	Klima/Luft
	Aufwärmung, Verstärkung der Staubentwicklung
Landschaft	**Mensch**
Verstärkte technische Überprägung des Landschaftsraumes, Immissionsbelastungen	Weitere Einschränkung des Landschaftserlebens

5.5 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Ohne Verwirklichung des Vorhabens würde das Planänderungsgebiet weiterhin aus einer Waldfläche bestehen, die forstwirtschaftlich genutzt wird oder in Teilbereichen durch die zulässigen Anlagen im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 47 realisiert werden können.

5.6 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bau- und Naturschutzrecht sind durch § 18 BNatSchG miteinander verknüpft. Im Rahmen der Abwägung sind durch Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz gemäß § 1 a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§ 15 BNatSchG).

Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem ein Standort gewählt wurde,

- der durch angrenzende Wohnbebauungen geprägt ist,
- der Biotoptypen von sehr geringer bis mittlerer Bedeutung beinhaltet,
- der an den Siedlungsrand der Stadt Soltau angrenzt,
- der durch den umliegenden Waldbestand gut sichtverschattet liegt und aus der freien Landschaft nicht einsehbar ist, und
- der ausgebaute Straßen und Wege nutzt.

Schutzgut / Wirkfaktor	**Beeinträchtigungen**
Schutzgut Boden	
Überbauung / Versiegelung von Boden (Wohnbaufläche)	<u>Baubedingt:</u> Die Bauarbeiten (Lagerung von Baumaterialien, Baustellenverkehr) führen zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtungen. Nach Bauende sind Bodenverdichtungen durch Lockerung des Bodens zu minimieren. ➔ *Keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen*
	<u>Anlagenbedingt:</u> Durch die Versiegelung / Bebauung entsteht ein Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen von Boden ➔ *Erhebliche Beeinträchtigung*
Schutzgut Wasser	
Überbauung von Flächen (Wohnbaufläche)	<u>Baubedingt:</u> Keine Auswirkungen zu erwarten ➔ *Keine erhebliche Beeinträchtigung*
	<u>Anlagenbedingt:</u> Versickerung im Planänderungsgebiet grundsätzlich möglich ➔ *Keine erhebliche Beeinträchtigung*
Schutzgut Klima/Luft	
Überbauung von unbebauten Flächen/ Wald	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase könnten sich geringfügig höhere Immissionsbelastungen ergeben ➔ *Keine erhebliche Beeinträchtigung*

	Anlagenbedingt: Aufgrund der angrenzenden großräumigen Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebiete sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten ➔ *Keine erhebliche Beeinträchtigung*
Schutzgut biologische Vielfalt	
Inanspruchnahme / Überbauung von Vegetationsflächen (Wohnbaufläche)	Baubedingt: Aufgrund der Beseitigung von Wald und Einzelbäumen ist baubedingt mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. ➔ *Erhebliche Beeinträchtigung*
	Anlagenbedingt: Beseitigung von Wald, Einzelbäumen und Ruderalfluren ➔ *Erhebliche Beeinträchtigung*
Schutzgut Landschaft	
Überbauung von Freiflächen; Beseitigung von Gehölzbeständen und Wald	Baubedingt: Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar und stellen eine temporäre Beeinträchtigung dar. ➔ *Keine erhebliche Beeinträchtigung*
	Anlagenbedingt: Beseitigung von Wald, Einzelbäumen; durch umliegenden Wald Eingrünung weiterhin gewährleistet ➔ *Erhebliche Beeinträchtigung*
Schutzgut Mensch	
Schaffung von Wohnbauflächen	Baubedingt: Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar. ➔ *Keine erhebliche Beeinträchtigung*
	Anlagenbedingt: Es werden weitere Wohngebäude errichtet. ➔ *Keine erhebliche Beeinträchtigung*

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen:

- des Schutzgutes Boden (durch Abgrabung, Überbauung, Überschüttung, Versiegelung und Einbringen von Fremdmaterialien),
- des Schutzgutes Pflanzen und Tiere (durch den Verlust von Wald, Einzelbäumen/Baumgruppe und Ruderalfluren) und
- des Schutzgutes Landschaft (durch den Verlust von Wald, Einzelbäumen/Baumgruppe)

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar.
Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung wird der Ausgleichsbedarf für die in den Planänderungsgebieten zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen konkreter ermittelt und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

5.7 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches der F-Planänderung

Die Stadt Soltau hat aufgrund des eintretenden demographischen Wandels sowie der Entwicklung Soltaus zum Industriestandort einen dringenden Bedarf an Wohnraum, welcher

derzeit nicht gedeckt werden kann. Mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau „Wohnbauflächen zwischen Winsener Straße und Reha-Klinik“ soll am nordöstlichen Ortsrand der Stadt Soltau das Planungsrecht zu Schaffung von Wohnraum für alle Generationen und Bevölkerungsklassen vorbereitet werden.

Eine Wohnbauentwicklung am nordöstlichen Ortsrand bietet sich an, da die Fläche zentrumsnah gelegen ist, an die bereits vorhandene mehrgeschossige Wohnbebauung angrenzt und über eine gute örtliche und überörtliche Verkehrsanbindung sowohl mit PKW als auch Bahn verfügt. Das Änderungsgebiet verfügt über die Nähe zu größeren Arbeitgebern wie der Reha-Klinik, dem Gesundheitszentrum, den umliegenden Schulen sowie der Versorgungs- und Dienstleistungsbetrieben im Innenstadtbereich der Stadt Soltau. Dahingehend wurde bei der Betrachtung der Alternativstandorte dieser Standort gewählt.

Eine Wohnbauentwicklung im südlichen Stadtgebiet ist weniger geeignet, da dieser Bereich für den Erhalt und die Weiterentwicklung des Gewerbes vorgesehen ist. Mit der Nutzung der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche an der Tetendorfer Straße (siehe Abb. 4 Nr. 1) würde man den gewerblichen Bestand sowie die gewerbliche Entwicklung einschränken. Hinzu kommt, dass die von Südwesten ins Stadtgebiet verlaufende Walsroder Straße und Celler Straße verkehrstechnisch bereits stark frequentiert ist. Dazu trägt auch die von Westen nach Osten verlaufende Bahntrasse der Strecke Langwedel-Uelzen (Amerikalinie) bei. Die Bahnschranken an der Walsroder Straße und Celler Straße sind aufgrund des hohen Schienenverkehrsaufkommens häufig geschlossen. Lange Staus sind bereits heute oftmals die Folge, sodass eine Entwicklung des mehrgeschossigen Wohnungsbaus im südlichen Stadtgebiet zu zusätzlichen Verkehrsbelastungen führen könnte. Im Rahmen der „Optimierten Alpha-Variante (Planfall E)“, bei der der Umgang des Schienenverkehrsaufkommens im Raum Hannover-Hamburg-Bremen verbessert werden soll, ist auch der Ausbau der Amerikalinie vorgesehen. Die endgültige Planung ist jedoch noch ungewiss, sodass von einer Wohnbauentwicklung in unmittelbarer Umgebung der Bahntrasse derzeit abgesehen wird. Aus diesem Grund werden auch die Freiflächen und im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Bereiche am östlichen Rand des Stadtgebietes für eine großflächige Wohnbauentwicklung derzeit nicht favorisiert (siehe Abb. 6 Nr. 2). Hinzu kommt, dass sich die Flächen im Privateigentum befinden und darüber hinaus für eine mehrgeschossige Wohnbauentwicklung zu kleinteilig sind. Aufgrund der östlichen Nähe zur Aue werden die Entwicklungsmöglichkeiten zusätzlich eingeschränkt.

Entwicklungsmöglichkeiten in Richtung Norden sind aufgrund des direkt an das Siedlungsgebiet angrenzenden Naturparks „Lüneburger Heide“ sowie des Landschaftsschutzgebietes „Oberes Böhmetal“ nicht möglich. Das Landschaftsschutzgebiet (L) ist im Flächennutzungsplan als Schutzgebiet dargestellt. Die im Flächennutzungsplan westlich an die Winsener Straße angrenzenden Flächen sind als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage, als Fläche für die Landwirtschaft und als Waldflächen dargestellt (siehe Abb. 6 Nr. 3). Darüber hinaus sind die nördlich der Kernstadt gelegenen Ortschaften Wolterdingen und Drögenheide Teil des zweiten Siedlungsrings der Stadt Soltau, welcher sich ringförmig in Richtung des Entwicklungsschwerpunktes Soltau-Ost zieht, wo die großen Gewerbe- und Industriebetriebe angesiedelt sind. Wolterdingen, insbesondere die Wohnsiedlung in der Drögenheide und die Ortschaft Harber im Südosten des zweiten Siedlungsringes haben sich in den letzten Jahren durch die Wohnbauentwicklung von Einfamilienhausgebieten weiterentwickelt. Die geplante zentrumsnahe Wohnraumschaffung am nordöstlichen Ortsrand der Stadt Soltau dient somit der Ergänzung des zweiten Siedlungsrings.

An das nordwestliche Stadtgebiet der Stadt Soltau grenzt das Wasserschutzgebiet Schüttenbusch (Schutzzone I, II, IIIA). Der Bereich ist im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt (siehe Abb. 6 Nr. 4). Eine an die vorhandene Bebauung, als Wohnbaufläche dargestellte Fläche wurde bereits in den letzten Jahren bebaut. Die Einfamilienhäuser fügen sich in die kleinteilige Struktur ein. An das westliche Stadtgebiet grenzen Flächen für die ruhige, landschaftsgebundene Erholung sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung Niederungs-

grün (siehe Abb. 6 Nr. 5). Eine Wohnbauentwicklung bietet sich in diesen Bereichen somit ebenfalls nicht an.

Eine am südwestlichen Ortsrand als Wohnbaufläche dargestellte freie Fläche ist bereits fast vollständig bebaut (siehe Abb. 6 Nr. 6). Die kleinteilige Einfamilienhausstruktur wurde in diesem Bereich fortgeführt. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bahntrasse sowie zu dem im Flächennutzungsplan als Flächen für Nutzungseinschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen erhebliche Umweltauswirkungen durch Gerüche dargestellten Bereich bietet sich eine Wohnbebauung am südwestlichen Ortsrand derzeit nicht an.

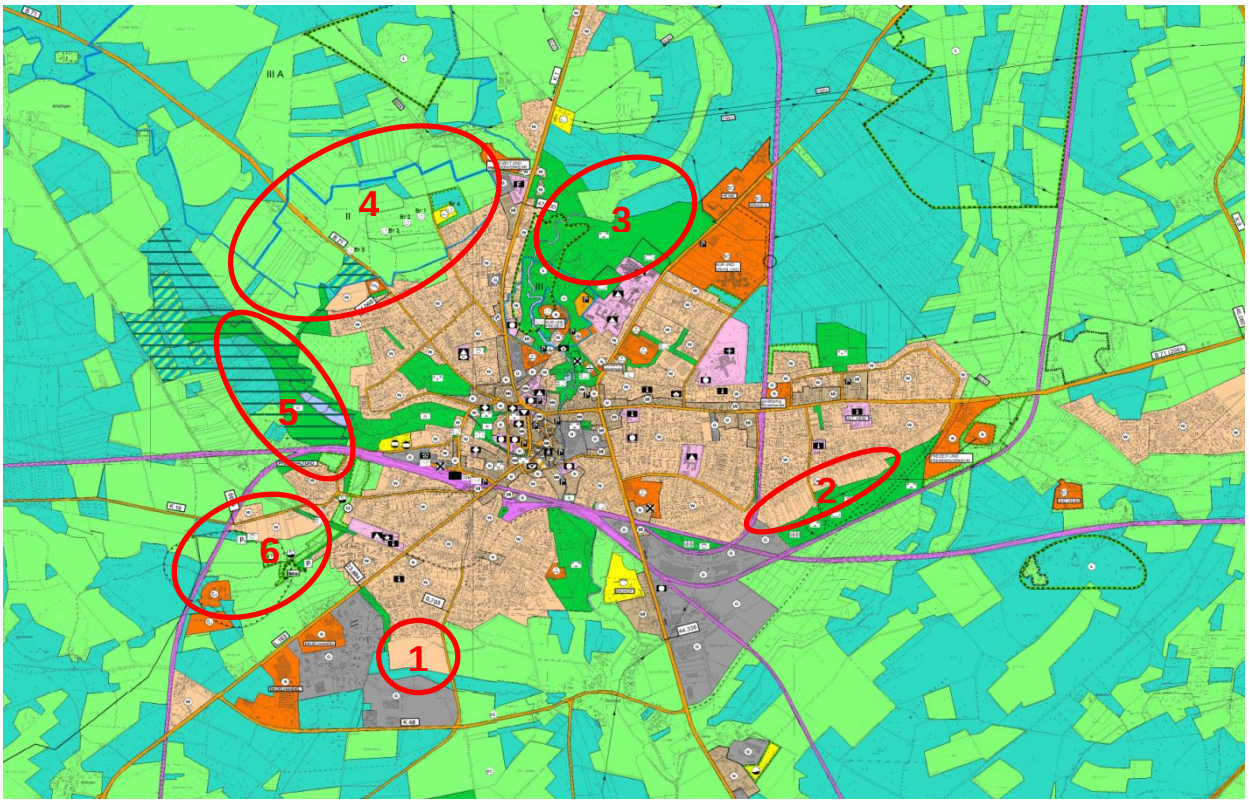


Abb.6: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, westlicher Teil (ohne Maßstab)

5.8 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben haben sich keine Probleme ergeben.

Angewendete Verfahren

Die Biotoptypenkartierung sowie die artenschutzrechtliche Betrachtung des Planänderungsgebietes erfolgten auf der Grundlage von Ortsbesichtigungen.

5.9 Maßnahmen des Monitorings

Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

5.10 Ergebnis der Umweltprüfung

Nachteilige Umweltauswirkungen sind aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

Die im Rahmen der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 2 a BauGB durchgeführte Umweltprüfung beinhaltet auch die standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

5.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen am nordöstlichen Rand von Soltau die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet geschaffen werden. Dazu soll das im gültigen F-Plan dargestellte Sondergebiet „Kur und Erholung“ mit forstwirtschaftlicher Nutzung in eine Wohnbaufläche geändert werden. Das gesamte Änderungsgebiet ist bereits mit den rechtswirksamen F-Plan und B-Plan Nr. 47 als Sondergebiet „Kur und Erholung“ überplant.

Durch die Entwicklung der Stadt Soltau zum Industriestandort steigen die Beschäftigungszahlen am Arbeitsort Soltau jährlich an, wodurch auch die Nachfrage nach Wohnraum steigt. Hinzu kommt der demographische Wandel, durch den sich die Altersstruktur und die Haushaltsgröße verändern und die damit verbundene Nachfrage nach kleineren und barrierefreien Wohnungen in Mittelzentren steigt. Um Wohnraum für alle Generationen und Bevölkerungsklassen in der Stadt Soltau zur Verfügung zu stellen, soll der vorhandene Wald entfernt und zukünftig Wohnbauflächen dargestellt werden.

Der Standort bietet sich aufgrund seiner zentralen und verkehrsgünstigen Lage sowie der Nähe zu großen Arbeitgebern, Schulen, Sportstätten und Dienstleistungsangeboten für eine Wohnbauentwicklung an. Darüber hinaus bestehen in Soltau derzeit keine vergleichbaren alternativen Flächen für eine Entwicklung in der vorgesehenen Größenordnung.

Die Stadt Soltau wird zu diesem Änderungsverfahren das Bebauungsplanverfahren durchführen. In ihm werden die städtebaulichen Entwicklung und zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt näher beurteilt, bewertet und notwendige Maßnahmen verbindlich geregelt. Außerdem wird der Bebauungsplan die zulässigen Nutzungen konkretisieren und die für die Erreichbarkeit der geplanten Wohnbebauung erforderlichen Regelungen einschließlich der Anbindung an die Winsener Straße (K 2) treffen.

Besonders wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht in Anspruch genommen. Das Planänderungsgebiet ist vorwiegend bewaldet und unterliegt einer forstwirtschaftlichen Nutzung. Südlich grenzt der Siedlungsrand der Stadt Soltau an, welcher mit dem geplanten Vorhaben erweitert werden soll. Um Wohnraum für alle Generationen und Bevölkerungsklassen in der Stadt Soltau zur Verfügung zu stellen, soll der vorhandene Wald entfernt und zukünftig Wohnbauflächen dargestellt werden. Durch den eintretenden demographischen Wandel sowie der Entwicklung Soltaus zum Industriestandort besteht ein großer Bedarf an Wohnraum.

Mit der erforderlichen Beseitigung von Wald und der Errichtung baulicher Anlagen ergeben sich auf die Schutzgüter Boden und Pflanzen erhebliche Beeinträchtigungen. Für die erforderliche Beseitigung ist eine Waldumwandlung erforderlich. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung wird ein Waldgutachten erstellt, welches die forstfachlichen Belange behandelt und den Kompensationsbedarf ermittelt. Die Ermittlung des Ausgleichsverhältnisses erfolgt nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl. d. ML vom 05.11.2016). Weitere erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen entstehen mit der möglichen Beseitigung von Einzelbäumen/Baumgruppen und Ruderalfluren.

Die Beseitigung der vorhandenen Gehölzstrukturen wird zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft führen. Dennoch wird das geplante Vorhaben aus der freien Landschaft nicht wahrnehmbar sein, da umliegend Wald vorhanden bleiben wird. Zum östlich gelegenen Klinikum verbleibt ein ca. 85 m breiter Wald, sodass eine Eingrünung weiterhin gegeben ist.

Die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes gelten als vertretbar und sind im Folgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren entsprechend auszugleichen.

Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung werden die im Planänderungsgebiet zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen und der Ausgleichsbedarf konkreter ermittelt und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen des Änderungsgebietes festgelegt.

Nachteilige Umweltauswirkungen sind als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

Soltau, den . .201

Helge Röbbert
Bürgermeister

6. QUELLENVERZEICHNIS

CONTRAST GmbH (2018): BV: Erschließung eines Baugebietes in 29614 Soltau, Winsener Straße – Baugrunduntersuchung. Contrast GmbH - Institut für Geotechnik, Osterholz-Scharmbeck, Stand: 24.08.2018.

DRACHENFELS, O.v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: Juli 2016.

IFÖNN GmbH (2018): Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“ in Soltau, Landkreis Heidekreis – Artenschutzrechtliche Vorprüfung. Institut für Ökologie und Naturschutz Niedersachsen GmbH, Bremervörde, Stand: 10.08.2018.

LANDKREIS HEIDEKREIS (2013): Landschaftsrahmenplan - Landkreis Heidekreis.

LANDKREIS SOLTAU (2000): Regionales Raumordnungsprogramm 2000 - Landkreis Soltau-Fallingbostel.

LANDKREIS HEIDEKREIS (2015): Entwurf Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis, Stand: September 2015.

NIEDERSÄCHSISCHE STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Niedersächsischer Städtetag, Hannover, 9. überarbeitete Auflage, 2013.

NIBIS (2017): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (http://nibis.lbeg.de/cardomap 3/ ?lang=de).

STADT SOLTAU (2017): Wirksamer Flächennutzungsplan im Maßstab 1:7.500.

SÜDBECK, P.; ANDRETZKE, H.; FISCHER, S.; GEDEON, K.; SCHIKORE, T.; SCHRÖDER, K. & C. SUDFELDT (Hrsg. 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. – Radolfzell; 777 S.

TÜV NORD GmbH (2018): Gutachterliche Stellungnahme zu Geruchseinwirkungen durch umliegende Stallanlagen im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung in Soltau, Winsener Straße. TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover, Stand: 22.06.2018.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2018): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten (https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten).

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11. 2017 (BGBl. I S. 3786).

PlanzV - Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes am 15.09.2017, BGBl. I S. 3434

NAGBNatSchG - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010, Nds. GVBl. 2010, 104

NWaldLG - Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung vom 21.03.2002, letzte berücksichtigte Änderung § 15 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.06.2016 (Nds. GVBl. S. 97)

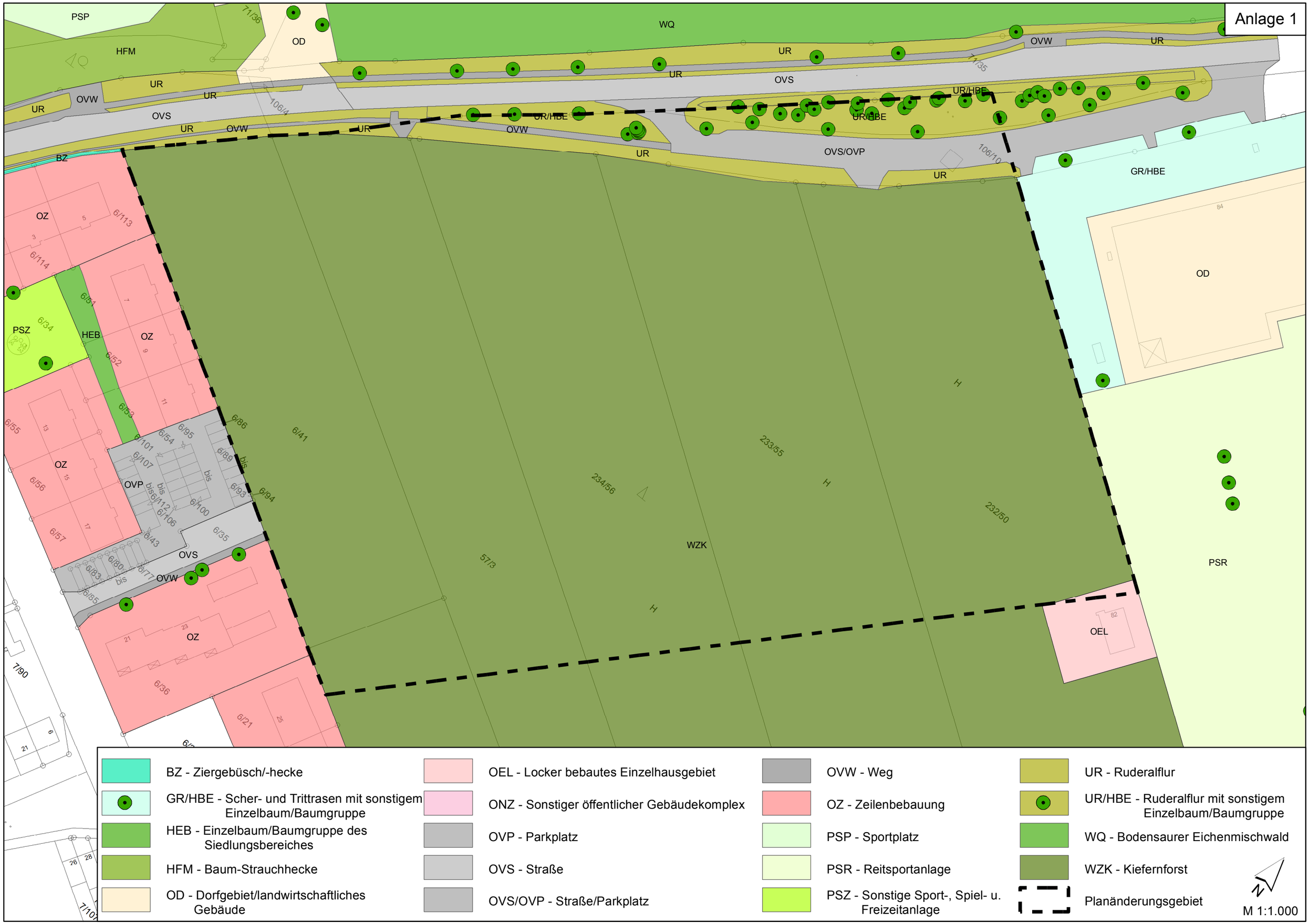
Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG - RdErl. d. ML vom 05.11.2016

BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche und Erschütterungen und ähnliche Vorgänge vom 17. Mai 2013 (BGBl. Nr. 25 vom 27.05.2013 S. 1274) Gl.-Nr.: 2129-8

TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, 8/98, veröffentlicht im Gemeinsamen Ministerialblatt Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503 ff.

DIN 18005 –Deutsches Institut für Normung: Schallschutz für Städtebau Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, 07/2002.

Anlage 1



BZ - Ziergebüsch/-hecke	OEL - Locker bebautes Einzelhausgebiet	OVW - Weg	UR - Ruderalflur
GR/HBE - Scher- und Trittrasen mit sonstigem Einzelbaum/Baumgruppe	ONZ - Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex	OZ - Zeilenbebauung	UR/HBE - Ruderalflur mit sonstigem Einzelbaum/Baumgruppe
HEB - Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereiches	OVP - Parkplatz	PSP - Sportplatz	WQ - Bodensaurer Eichenmischwald
HFM - Baum-Strauchhecke	OVS - Straße	PSR - Reitsportanlage	WZK - Kiefernforst
OD - Dorfgebiet/landwirtschaftliches Gebäude	OVS/OVP - Straße/Parkplatz	PSZ - Sonstige Sport-, Spiel- u. Freizeitanlage	Planänderungsgebiet

N

M 1:1.000