



## Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS DER PLANUNG .....	3
2. LAGE DES PLANÄNDERUNGSGEBIETES .....	3
3. NUTZUNG DES PLANÄNDERUNGSGEBIETES, UMLIEGENDE NUTZUNG .....	4
4. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN .....	4
4.1 Fachgesetze .....	4
4.2 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen .....	4
4.3 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis .....	5
4.4 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes .....	8
4.5 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan .....	9
5. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG	12
5.1 Städtebauliche Zielsetzung .....	12
5.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	14
5.2.1 Art der baulichen Nutzung .....	14
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	15
5.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen .....	15
5.2.4 Verkehrsflächen, Zu- und Abfahrten .....	16
5.2.5 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern .....	17
5.2.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	18
5.2.7 Von Bebauung frei zu haltende Flächen .....	18
5.2.8 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	19
5.2.9 Flächen für Transformatorenstationen .....	19
5.2.10 Flächen für Müllbehälterstandorte .....	19
5.3 Örtliche Bauvorschriften .....	19
5.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima .....	21
5.4.1 Allgemeines .....	21
5.4.2 Wald .....	22
5.4.3 Artenschutz .....	24
5.4.4 Ausgleichsmaßnahmen .....	25
5.5 Immissionsschutz .....	26
5.6 Verkehrliche Erschließung .....	26
5.7 Bodenschutz, Altablagerungen, Denkmalschutz .....	28
6. UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 A BAUGB .....	28
6.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes .....	28
6.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne .....	29
6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes .....	32
6.3.1 Schutzgut Boden und Wasser .....	32
6.3.2 Schutzgut Fläche .....	34
6.3.3 Schutzgut Klima/Luft .....	34
6.3.4 Schutzgut biologische Vielfalt .....	35
6.3.5 Schutzgut Landschaft .....	42
6.3.6 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit .....	42
6.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	43
6.4 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen) .....	43
6.5 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante) .....	44
6.6 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	44

6.7	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches .....	47
6.8	Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung .....	48
6.9	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung der Planung (Monitoring).....	48
6.10	Ergebnis der Umweltprüfung.....	48
6.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	49
7.	QUELLENVERZEICHNIS .....	51

**Anlagen:**

Anlage 1: Biotoptypenkartierung

Anlage 2: Externe Ausgleichsfläche – Flst. 7/31, Flur 5, Gemarkung Brochdorf

Anlage 3: Externe Ausgleichsfläche – Flst. 10/9, Flur 14, Gemarkung Heber

Anlage 4: Externe Ausgleichsfläche – Flst. 10/22, Flur 16, Gemarkung Heber

Anlage 5: Externe Ausgleichsfläche – Flst. 10/1, Flur 4, Gemarkung Langeloh

Anlage 6: Externe Ausgleichsfläche – Flst. 63/26, Flur 4, Gemarkung Langeloh

Anlage 7: Externe Ausgleichsfläche – Flst. 87, Flur 6, Gemarkung Reddingen

Anlage 8: Externe Ausgleichsfläche – Flst. 23, Flur 7, Gemarkung Reddingen



### **3. NUTZUNG DES PLANÄNDERUNGSGEBIETES, UMLIEGENDE NUTZUNG**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke sind derzeit unbebaut und vollständig bewaldet. Im Norden bildet die Winsener Straße (Kreisstraße 2) die Grenze des Planänderungsgebietes.

Das Bebauungsplanänderungsgebiet ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 47 rechtsverbindlich überplant, welcher ein Sondergebiet für Erholung festsetzt.

Unmittelbar auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Winsener Straße (Kreisstraße 2), westlich des Planänderungsgebietes, liegen die Berufsbildenden Schulen Soltau einschließlich Sportstätten. Das Gymnasium und die Oberschule, welche Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 49 „Winsener Straße – West“ sind, grenzen südlich an die Berufsbildenden Schulen des Landkreises Heidekreis an. Südlich des Planänderungsgebietes sind überwiegend mehrgeschossige Wohngebäude vorhanden, welche durch den Bebauungsplan Nr. 34 „Kantweg“ geregelt werden. Nordöstlich des Planänderungsgebietes befindet sich die Reit- und Fahrvereins Soltau e.V., welche Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 47 ist. Die Fläche ist ebenfalls als Sondergebiet für Erholung dargestellt. 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 Klinikum ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 73 „Rehabilitationsklinik“. Der nördliche Bereich ist als „Sondergebiet Klinik“ und der südliche Bereich als „Grünfläche (Parkanlage)“ dargestellt.

### **4. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN**

#### **4.1 Fachgesetze**

Für die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“ - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - sind vor allem das Baugesetzbuch (BauGB), 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.

#### **4.2 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 werden 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 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 wird eine nördlich an die Kernstadt Soltau angrenzende forstwirtschaftlich genutzte Fläche für eine Erweiterung der Wohnbebauung, hier allgemeines Wohngebiet, 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 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“ - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - hat keine negativen Auswirkungen auf dieses Entwicklungsziel.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“ - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 bzw. ist mit diesen vereinbar.

### **4.3 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 ausgelegt, 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 dem Ort 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 nördlich des Planänderungsgebietes bis hinter die Sportstätte, im Osten bis an die Bahntrasse mit der Anschlussstelle Soltau Nord und im Süden bis hinter die Reha-Klinik. In diesem östlichen Bereich befinden sich zum einen, direkt an das Planänderungsgebiet angrenzend, eine Reitsportanlage 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 nach Osten verläuft. Dieser wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da die Wegeverbindung weiterhin bestehen bleibt. Östlich des bauplanerisch gesicherten Bereiches ist ein Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke mit einem Vorranggebiet Bahnhof / Haltepunkt und einem Vorranggebiet Park-and-ride / Bike-and-ride dargestellt. Südlich des bauplanerisch gesicherten Bereiches sowie östlich des Vorranggebietes Haupteisenbahnstrecke befinden sich ein Vorbehaltsgebiet Erholung, ein Vorbehaltsgebiet Wald sowie ein Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderwege (Radfahren). Die Erlebarkeit 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). Nördlich 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 nördlich des Planänderungsgebietes gelegene Sportstätte, die direkt angrenzende Kreisstraße 2, die südlich des Planänderungsgebietes vorhandene Wohnbebauung, die östlich des Planänderungsgebietes gelegene Reitsportanlage sowie die Bahntrasse mit Haltepunkt Soltau Nord städtisch geprägt.

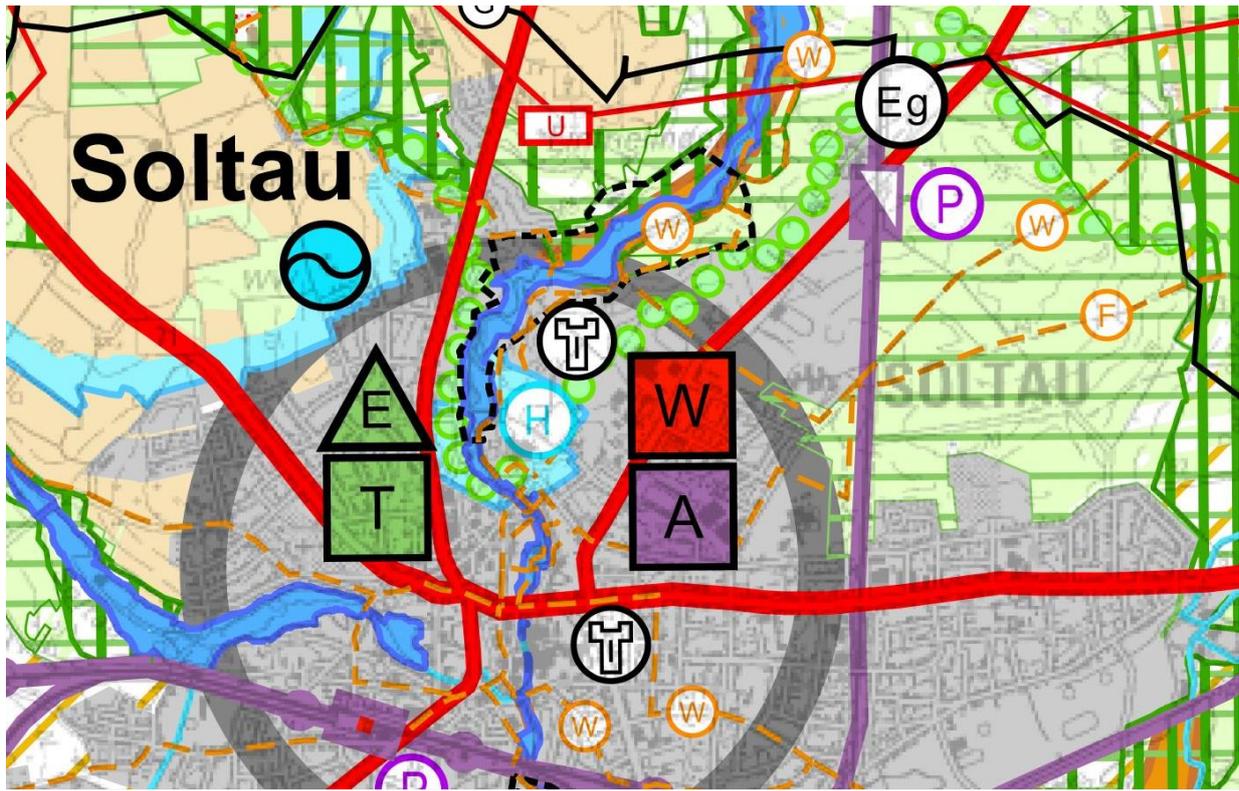


Abb.2: Ausschnitt aus Regionalen Raumordnungsprogramm 2015 Entwurf (ohne Maßstab)

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 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 Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sowie 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 Süden an die bereits vorhandene Wohnbebauung und im Osten an die Reha-Klinik anschließt. Es wird eine Verbindung zum angrenzenden Naturraum mit seinen Wander- und Fahrradwegen geschaffen, so dass dieser von den in den umgebenden Wohngebieten lebenden Menschen 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 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 südlich 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47.

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). 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 Baumhöhen in der Region kaum höher als 30-35 m werden, soll der Abstand zum Wald im Siedlungsbereich der Stadt Soltau zum Schutz des Waldes, der Bevölkerung sowie der zukünftigen Bebauung durch Windwürfe und Brände auf 35 m reduziert werden. Darüber hinaus würde man bei einem Abstand von über 35 m dem Ziel zur Schaffung von ausreichend Wohnraum entgegenwirken.

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. Zusätzlich wird der bauplanerisch gesicherte Bereich von den wertvollen Bereichen durch das Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke abgegrenzt. Zwischen dem Änderungsgebiet sowie den nördlich 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 nicht zu erwarten. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“ - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - ist also auch mit den Zielen des RROP-Entwurfs 2015 vereinbar.

#### **4.4 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau ist für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 ein „Sondergebiet für Kur und Erholung“ dargestellt. Westlich an den Geltungsbereich grenzt die Winsener Straße (Kreisstraße 2), südlich grenzt eine vorhandene Wohnbaufläche an. Der Parkplatz entlang der Winsener Straße ist als gleichnamiger dargestellt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der K2 sind Grünflächen dargestellt; der vorhandene Sportplatz ist entsprechend gekennzeichnet. Südlich daran 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 kleine-

re, an die Reha-Klinik angrenzende Waldfläche wurde zusätzlich für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.



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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.

Die Stadt Soltau führt derzeit zu diesem Bebauungsplanverfahren die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche zwischen Winsener Straße und Reha-Klinik“ durch, sodass mit entsprechender Änderung des Flächennutzungsplanes und der Darstellung einer Wohnbaufläche der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Mit Wirksamwerden der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche zwischen Winsener Straße und Reha-Klinik“ sind die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“ - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

#### 4.5 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 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 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. 4). Südlich der Winsener Straße ist eine Fläche für Parkplätze festgesetzt. Durch das Plangebiet führt von Norden nach Süden 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, sodass eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich ist. Im Folgenden werden die städtebaulichen Entwicklung und zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt näher beurteilt, bewertet und notwendige Maßnahmen verbindlich geregelt. Außerdem werden die zulässigen Nutzungen konkretisiert und die für die Erreichbarkeit der geplanten Wohnbebauung erforderlichen Regelungen einschließlich der Anbindung an die Winsener Straße (K 2) getroffen.

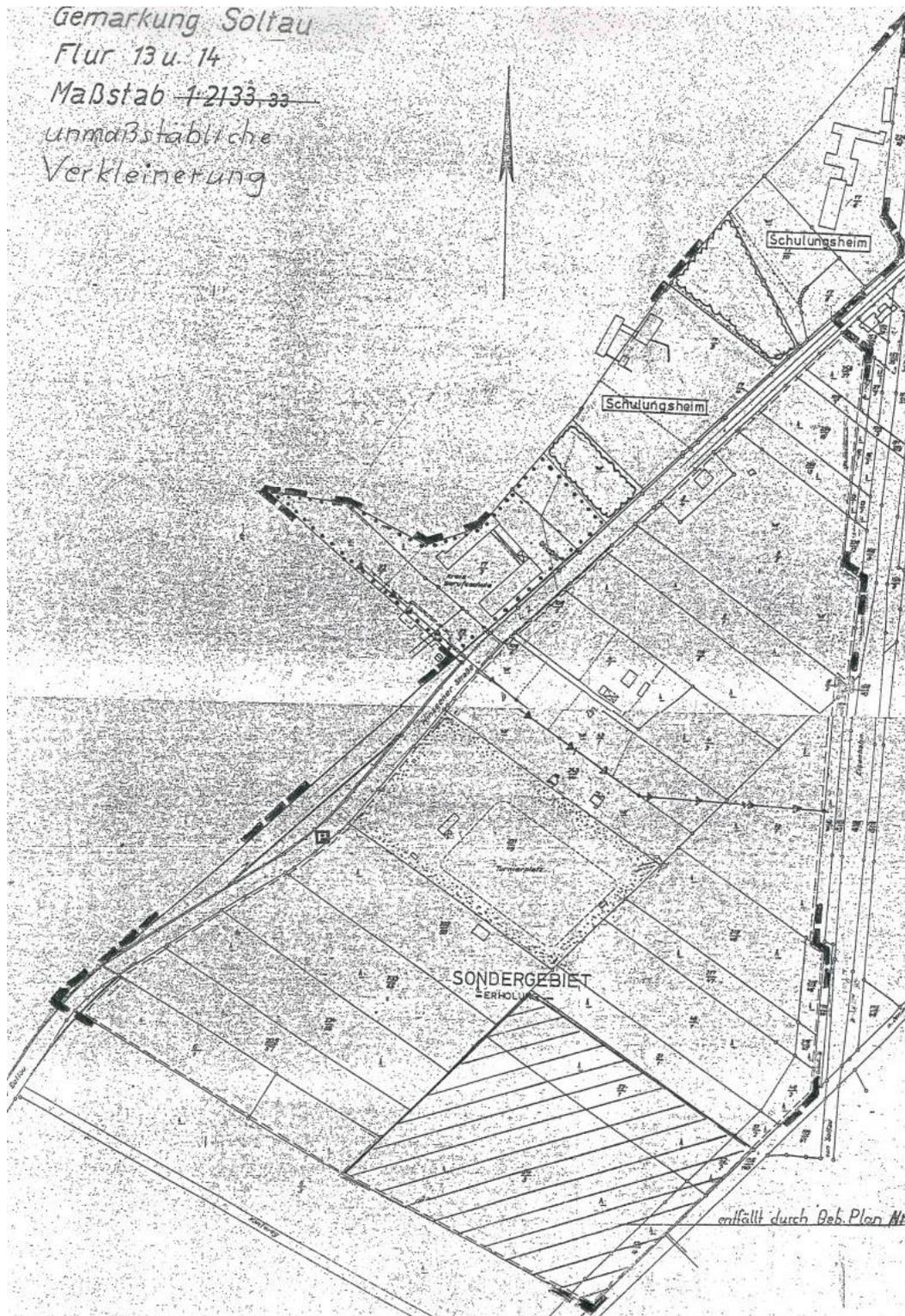


Abb.4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (ohne Maßstab)

## **5. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG**

### **5.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 sollen am nordöstlichen Rand von Soltau die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Wohnbebauung geschaffen werden, um den erhöhten Wohnbedarf zu decken.

Die Stadt Soltau liegt im Landkreis Heidekreis in Niedersachsen, direkt in der Mitte der Ballungszentren Hamburg, Bremen und Hannover und ist mit ca. 22.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt im Landkreis. Als Mittelzentrum ist die Stadt durch zahlreiche ansässige Gewerbebetriebe, die verkehrsgünstige Lage mit zwei Autobahnanschlüssen an die Autobahn 7 (A7) und Anbindungen an mehrere Bundes- und Landesstraßen sowie Anschlussmöglichkeiten an den Schienenverkehr in alle Himmelsrichtungen, ein attraktiver Wohnort mit dem dazugehörigen Arbeitsplatzangebot. Das Stadtgebiet von Soltau ist über die Anschlussstellen Soltau-Ost und Soltau-Süd an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Regionale Verbindungen ermöglichen die durch das Stadtzentrum verlaufenden Bundesstraßen B 3 und B 71.

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 arbeitsplatznahe 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 Haushaltgröße 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.

Ziel ist es, in dem Bereich der Winsener Straße ein neues Quartier mit über 200 Wohneinheiten in Form von Mehrfamilienhäusern und Stadtvillen zu schaffen. Die Gebäude sollen sich in ihrer Ausprägung in die westlich vorhandene bauliche Struktur einpassen. Ziel des Wohnungsbaus an diesem Standort ist es, ein sozial ausgewogenes Quartier zu schaffen. Dabei steht die Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit des Quartiers im Vordergrund. Die Entwicklung der Wohnbebauung soll so erfolgen, dass sie stets an die verändernden Ansprüche der Nachfrage an Wohnraum angepasst werden kann.

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 Norden bildet die Winsener Straße (Kreisstraße 2) die Grenze des Planänderungsgebietes. Das südöstlich an das Planänderungsgebiet angrenzende Bestandsgebäude befindet sich im Eigentum der Stadt Soltau und wird nicht Teil des Geltungsbereiches, da dadurch ein Waldabstand um das gesamte Grundstück erforderlich werden würde. Der Eingriff in die Natur wäre im Verhältnis zur überbaubaren Fläche zu groß. Das Gebäude genießt somit weiterhin Bestandsschutz. 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 Reitsportanlage 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 ein ca. 65 m breiter Wald, an den weiterführend das MediClin Klinikum Soltau (Reha-Klinik) anschließt, welches durch die fußläufigen Wegeverbindungen des 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 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.

Das Planänderungsgebiet befindet sich derzeit noch außerhalb der geschlossenen Ortschaft. Durch die Bebauung verlagert sich der Siedlungsbereich städtebaulich weiter nach Nordosten, wodurch seitens 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.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich noch als Sondergebiet für Kur und Erholung dargestellt. Dieser wird jedoch derzeit dahingehend geändert, dass eine Wohnbauentwicklung zulässig ist. 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 Reitsportanlage angrenzt, ist das Gebiet bereits städtisch geprägt 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. 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 Eingriffs in Na-

tur und Landschaft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von dringend erforderlicher Wohnbaufläche geschaffen werden. Somit gewichtet die Stadt Soltau 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 nur auf einen Teilbereich der derzeit als Sondergebiet für Kur und Erholung festgesetzten Fläche.

Zwischen der Bebauung und dem südlich des Änderungsgebietes gelegenen Wald soll ein Abstand von 35 m zum Hochwald eingehalten werden. Dieser Abstand ist, trotz der im RROP-Entwurf 2015 aufgeführten Empfehlung von 60 m und im LROP aufgeführten Empfehlung von 100 m vertretbar, da die Baumhöhen in der Region kaum höher als 30-35 m werden. Innerhalb des 35 m breiten Streifens ist unter anderem, entsprechend der Vorgabe der ehemaligen Bezirksregierung Lüneburg, ein 25 m breiter Brandschutzstreifen zum Schutz des Waldes und der Bevölkerung vorgesehen, welcher direkt an die überbaubare Fläche angrenzt. Der Zugang für Löschfahrzeuge und Löschmannschaften sowie der notwendige Bewegungsraum können somit gesichert werden. Des Weiteren wird mit diesem Abstand der Windwurfgefahr entgegengewirkt. Darüber hinaus ist innerhalb der 35 m breiten Abstandsfläche ein 10 m breiter Waldsaum vorgesehen, der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dient und mit den vorgesehenen Anpflanzungen einen fließenden Übergang zum angrenzenden Wald schaffen soll. Bei einem Abstand von über 35 m zum Wald würde man dem Ziel zur Schaffung von ausreichend Wohnraum nicht nachkommen können oder den gesamten Wald bis zur Reha-Klinik umwandeln müssen. Dieser Baumbestand soll jedoch zwischen diesen Nutzungen erhalten bleiben.

Eine Alternativenprüfung wurde im Rahmen der parallel zum Bebauungsplan aufzustellenden 55. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche zwischen Winsener Straße und Reha-Klinik“ durchgeführt. Diese ergab, dass die jetzige Zielstellung im vorgesehenen Planänderungsgebiet umzusetzen ist.

## **5.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **5.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird das Baugebiet im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“ - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die südlich angrenzende bauliche Nutzung des Kantweges fortgesetzt.

Dabei werden die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 genannten, allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sowie die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Nutzungen werden ausgeschlossen, weil sie zum Teil erheblichen Verkehr auf sich ziehen können und zudem einen relativ großen Flächenbedarf haben und dadurch der vorrangigen, dringend erforderlichen Wohnbauentwicklung entgegenstehen würden. Von Tankstellen und sportlichen Anlagen können zudem erhebliche Immissionen auf die angrenzenden Grundstücke einwirken, so dass sie der Schaffung attraktiver Wohnbaugrundstücke entgegenstehen.

## **5.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung wird einerseits an die bauliche Nutzung in der Umgebung angepasst, soll aber im Sinne einer effektiven Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen auch eine Verdichtung zulassen. Die Grundflächenzahl wird daher in den allgemeinen Wohngebieten mit 0,4 festgesetzt. Mit der zulässigen Überschreitung von bis zu 50 % können somit auch die erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze innerhalb des Gebiets erstellt werden. Entlang der Winsener Straße (WA 1 und WA 2) wird eine abweichende Bauweise mit 2 bis drei Vollgeschossen festgesetzt, sodass entsprechend der geplanten Ausdehnung des Bauvorhabens die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig ist. Dadurch soll die angrenzende Bebauung fortgesetzt und eine Abschirmung zur Straße geschaffen werden, die die von der Winsener Straße ausgehenden Immissionen zusätzlich minimiert. Die Bauflächen im WA 3 werden mit einer offenen Bauweise und zwingend 2 Vollgeschossen festgesetzt, um ein etwas aufgelockerteres Bild als Übergang zum Wald zu erzielen. Mit diesen Festsetzungen soll die angestrebte Innenverdichtung erreicht werden, um damit die innenstadtnahen Flächen möglichst vielen Menschen für Wohnzwecke zur Verfügung stellen zu können.

Für bauliche Anlagen werden zusätzlich Höhenbegrenzungen in Form einer maximal zulässigen Firsthöhe (FH) von 13,5 m in den Gebieten WA 1 und WA 2 und 12,5 m im Gebiet WA 3 festgelegt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen nicht ausreichend gesteuert werden kann. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Dach- bzw. Firsthöhe durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ist zulässig, wenn diese zu der Außenwand des darunter liegenden Geschosses einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Die Überschreitung ist erforderlich, da die technischen Aufbauten der Funktionsfähigkeit des Gebäudes dienen. Eine moderne und klimafreundliche Versorgung des Gebäudes kann somit bestmöglich erreicht werden, ohne die Wohnflächen einzuschränken. Der obere Bezugspunkt ist die Dach- bzw. Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante). Der untere Bezugspunkt ist gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann verzichtet werden, weil das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und maximalen Firsthöhe ausreichend definiert ist.

## **5.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Planänderungsgebiet sind durch Baugrenzen so festgelegt, dass den potenziellen Bauherren ausreichend Spielraum für die Verwirklichung der baulichen Anlagen bleibt und auf benachbarte Bebauung Rücksicht genommen wird. Zur „Winsener Straße“ (K 2) wird ein entsprechender Abstand eingehalten, um die Flucht der vorhandenen Bebauung entlang der Kreisstraße zu berücksichtigen und das städtebauliche Ortsbild fortzuführen. Zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind bauliche Anlagen gem. § 12 BauNVO in Form von Gebäuden (Garagen und Carports) sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden unzulässig. Davon abweichend sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden im Gebiet WA 1 entlang der Stichstraße zulässig.

Damit soll erreicht werden, dass der öffentliche Straßenraum durch Gebäude wie Fahrradschuppen, Garagen oder Carports optisch nicht zu stark eingeengt wird. Entlang der Stichstraße im Gebiet WA 1 sind Nebenanlagen zulässig, da diese lediglich der Zuwegung der Grundstücke sowie der Anordnung von Stellplätzen dient. Die optische Wirkung eines offen gestalteten Straßenraums im gesamten Wohngebiet wird somit nicht beeinträchtigt

Bauliche Anlagen, die dem Parken dienen, sind innerhalb des Wohngebietes und der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fuß- und Radwege / Öffentliche Parkflächen außerhalb der Baugrenzen zwischen der Winsener Straße und der Baugrenzen der Gebiete WA 1 und WA 2 zulässig. Somit ist es möglich, aufgrund der hohen Anzahl der erforderlichen Stellplätze, innerhalb des Wohngebietes, mehrstufige Turmsysteme, die dem Parken dienen, entlang der Winsener Straße zu errichten. Auf einer Fläche, die im Normalfall nur der Errichtung eines Stellplatzes dient, wird es durch ein mehrstufiges Turmsystem ermöglicht, gleichzeitig mehrere, übereinanderliegende Stellplätze zu schaffen. Die in den Gebieten WA 1 und WA 2 zulässige Höhe von 13,5 m wird dabei nicht überschritten. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden bei gleichzeitiger Bereitstellung der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen kann somit gewährleistet werden. Zusätzlich kann auf Stellplätze entlang der Straßenverkehrsfläche verzichtet werden, was zum einen zu einem aufgelockerten und durchgrüntem Straßenbild beiträgt und zum anderen die Verkehrssituation im Wohngebiet entschärft. Auswirkungen auf das Wohngebiet ergeben sich nicht, da der Bereich entlang der Winsener Straße ohnehin dem Zweck des Parkens dient.

In begründeten Ausnahmefällen kann im Einzelfall gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die festgesetzte Baugrenze geringfügig überschritten werden.

Zur Gefahrenabwehr wird zwischen dem östlich des Planänderungsgebietes gelegenen Wald und den überbaubaren Grundstücksflächen ein Abstand von 35 m eingehalten.

Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nur unterirdisch zulässig.

#### **5.2.4 Verkehrsflächen, Zu- und Abfahrten**

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Flächen der „Winsener Straße“ (K 2), sowie die davon in das Planänderungsgebiet mündende Ringerschließung, einschließlich Stichstraßen, sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Entlang der Winsener Straße sind öffentliche Parkflächen festgesetzt

Um kurze Wege zu schaffen, wird das Planänderungsgebiet mittels eines Fuß- und Radweges an die südliche Wohnbebauung des Kantweges sowie an die östlich gelegene Waldfläche angeschlossen. Der östliche Weg führt im weiteren Verlauf bis an die Reha-Klinik heran. Die Wege sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt und dienen darüber hinaus als Feuerwehrezufahrt.

Die „Winsener Straße“ (K 2) ist in der gesamten Grundstücksbreite in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 mit einbezogen worden, um die planungsrechtliche Grundlage für Aus- und Umbaumaßnahmen an der Straße zu schaffen. An der südlichen Straßenseite ist die Anlegung eines straßenbegleitenden Fußweges vorgesehen.

Im Baugebiet soll vermieden werden, dass durch das Zusammenlegen der Grundstückszufahrten große zusammenhängende versiegelte Flächen entstehen. Daher müssen Grundstückszufahrten zu der seitlichen Grenze von Nachbargrundstücken einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten. Diese Vorschrift gilt in einer Tiefe von 3 m ab der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenbegrenzungslinie bzw. ab dem angrenzenden Grundstück. Zusätzlich ist pro Grundstück nur eine Zufahrt zulässig, welche auf die Breite von max. 5 m begrenzt wird. Davon ausgenommen sind Stellplätze, die direkt von der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche erschlossen werden.

## 5.2.5 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

### Begrünung der Stellplätze

Im Plangebiet ist je 5 Stellplätze 1 kleinkroniger Laubbaum zur Durchgrünung des zukünftigen Wohngebietes fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind einheimische Laubgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm zu verwenden.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Globosum'	Kugelahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i> 'Brilliantissimum'	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
<i>Crataegus spec.</i>	Weiß- und Rotdorn in Arten u. Sorten
<i>Malus spec.</i>	Zierapfel in Arten und Sorten
<i>Prunus spec.</i>	Zierpflaume in Arten und Sorten
<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata'	Säulen-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i> 'Fastigiata'	Säulen-Eberesche
<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	Kleinkronige Winterlinde

### Anpflanzungen einer Baum-Strauchhecke (AM 1)

Innerhalb der 10 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zur Abschirmung des bestehenden Wohngebietes und zur Durchgrünung des Plangebietes eine 5-reihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	H, 3xv., STU 12-14 cm
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	H, 3xv., STU 12-14 cm
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	H, 3xv., STU 12-14 cm
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	H, 3xv., STU 12-14 cm
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	Str., 2xv., Höhe 60-100cm
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	Str., 2xv., Höhe 60-100cm
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	Str., 2xv., Höhe 60-100cm
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	Str., 2xv., Höhe 60-100cm
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	Str., 2xv., Höhe 60-100cm
<i>Salix caprea</i>	Salweide	Str., 2xv., Höhe 60-100cm
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	Str., 2xv., Höhe 60-100cm

\* H, 3xv., STU 12-14 cm -> Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm

\* Str., 2xv., Höhe 60-100cm -> Strauch, 2-mal verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Der Reihen- und Pflanzabstand beträgt 1,50 m x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

### Anpflanzungen einer Baum-Strauchhecke (AM 2)

Innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zur Abgrenzung und Eingrünung zur freien Landschaft eine 2-reihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen. Die zu verwendenden Arten sowie die Pflanzqualität sind der Tabelle zu AM 1 zu entnehmen.

Der Reihen- und Pflanzabstand beträgt 1,50 m x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

### **5.2.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### Anlage eines naturnahen Waldrandes

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein naturnaher Waldrandsaum aus Laubsträuchern zu entwickeln, welcher auch i.S. des NWaldLG als Bestandteil des Waldes zu beurteilen ist. Durch eine Waldumbaumaßnahme sind die bestehenden Waldbäume durch Laubsträucher zu ersetzen.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Sträucher		
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

\* 3 j. v. S. 80/120 = 3 jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120 cm

Es ist 1 Pflanze pro m<sup>2</sup> zu pflanzen.

Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre lang mit einem Wildschutzzäun einzuzäunen. Die Einzäunung ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung des Wohngebietes ist nur an der dem inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite der Maßnahmenfläche zulässig.

Die Anpflanzung erfolgt in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

### **5.2.7 Von Bebauung frei zu haltende Flächen**

Das allgemeine Wohngebiet grenzt im Süden an eine Waldfläche. Im Bebauungsplan wird gem. der Vorgabe der ehemaligen Bezirksregierung Lüneburg „Feuerschutzstreifen an Siedlungen“ vom 19.09.1972 ein Brandschutzstreifen von 25 m festgesetzt. Dieser Brandschutzstreifen gewährleistet, dass bauliche Anlagen von Feuer aus dem Wald und umgekehrt der

Wald vor Feuer aus baulichen Anlagen geschützt wird. Darüber hinaus sichert der Brandschutzstreifen ausreichenden Bewegungsraum für Löschfahrzeuge und Löschmannschaften. Anlagen, die der Löschwasserversorgung dienen, sind in diesem Bereich zulässig. Zusätzlich werden notwendige Fluchtwege geschaffen. Des Weiteren dient die Abstandsfläche Anlagen zur Regenrückhaltung und Versickerung, um das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Planänderungsgebietes zu versickern. Weiterhin sind neben Wundstreifen, begrünte Flächen, befestigten Geh- und Fahrwege auch in einem kleinen Teilbereich Stellplatzflächen zulässig.

### **5.2.8 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Fläche muss für die in der Planzeichnung festgesetzten Nutzungen dauerhaft zur Verfügung stehen, insbesondere sind hochbauliche Anlagen und Anpflanzungen von Sträuchern und Bäumen unzulässig.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche dient der Unterhaltung von Bestandsleitungen. Begünstigt werden Anlieger, die Stadt Soltau sowie die Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG.

### **5.2.9 Flächen für Transformatorenstationen**

Transformatorenstationen sind innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg / Öffentliche Parkfläche sowie innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zulässig. Die genaue Platzierung wird im Rahmen der Durchführung der Planung bestimmt, um zum einen eine optimale Versorgung für das Gebiet gewährleisten zu können und zum anderen um das Bauvorhaben nicht vorab einzuschränken.

### **5.2.10 Flächen für Müllbehälterstandorte**

Müllbehälter der Grundstücke, die von Stichstraßen aus erschlossen sind, sind am Abholtag im Bereich der Einmündung der jeweiligen Stichstraße abzustellen. Hierfür sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche oder der WA-Gebiete Müllsammelbehälterplätze bereitzustellen, sodass ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge aus Sicherheitsgründen vermieden werden kann.

## **5.3 Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO werden für das Planänderungsgebiet örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB dazu beitragen, dass ein homogenes Quartier entsteht, welches sich in das bestehende Ortsbild einfügt.

### **1. Gestaltung der Dächer und Gauben**

Dächer haben einen großen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Siedlungen, da sie im Allgemeinen weithin sichtbar sind. Um eine gewisse einheitliche Gestaltung und damit eine Ensemblewirkung zu erreichen, werden örtliche Bauvorschriften der Dacheindeckung getroffen.

Als Dacheindeckungsmaterialien für geneigte Dächer sind in den WA-Gebieten Dachsteine aus Beton oder Dachziegel in den Farbbereichen rot bis rotbraun (angelehnt an RAL 2001

(Rotorange), RAL 2002 (Blutorange), RAL 3000 (Feuerrot), RAL 3002 (Kaminrot), RAL 3013 (Tomatenrot), RAL 3016 (Korallenrot), RAL 8012 (Rotbraun)) und grau bis anthrazit (angelehnt an RAL 7011 (Eisengrau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7022 (Umbragrau), RAL 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau)) einschließlich produktionsbedingter Abweichungen zulässig. Für die Farbauswahl sind Vorgaben in Anlehnung an RAL-Farben aufgenommen worden, um Sicherheit bei der Auslegung der Vorschrift zu gewinnen. Dies entspricht den in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Dacheindeckungen. Für Flachdächer dürfen auch andere, als die genannten Dachdeckungsmaterialien, verwendet werden; diese dürfen auch begrünt werden. In die Dachfläche integrierte bzw. auf der Dachfläche angebrachte Anlagen zur Gewinnung von Energie oder Wärme aus Sonnenlicht sind zulässig, um einerseits die Produktion und Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern und andererseits den Bauherren ausreichende Möglichkeiten einzuräumen, den Anforderungen an die Energieeinsparung gerecht werden zu können. Unzulässig sind reflektierende oder glänzend engobierte Dacheindeckungen, weil sie den Blick unweigerlich auf sich ziehen und das, insbesondere auch im Hinblick auf das nördlich angrenzende Schutzgebiet, beabsichtigte ruhige Ortsbild stören würden.

Um eine gestalterische Unterordnung der Dachgauben zu erreichen müssen diese einen seitlichen Abstand von mind. 1,0 m zur Außenwand des darunter liegenden Geschosses einhalten. Bzgl. der Gestaltung sind für Dachgauben auch patinierende Metalle wie Zink, Blei oder Kupfer zulässig.

## **2. Einfriedungen**

Vorgärten und ihre Einfriedungen wirken sich maßgeblich auf das Gesamtbild des Wohngebietes aus. In letzter Zeit ist zu beobachten, dass viele Grundstückseigentümer ihre Grundstücke mit sehr hohen undurchsichtigen Zäunen versehen. Dies lässt Einblicke in das Grundstück nicht zu und engt den öffentlichen Straßenraum optisch stark ein. Daher wird ihre zulässige Höhe eingeschränkt. In den WA-Gebieten dürfen Einfriedungen der Grundstücke an der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite eine Höhe von maximal 1,0 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Umgrenzungen von Müllbehälterstandorten sowie Einfriedungen in Form von Laubhecken.

Bezugspunkt ist jeweils die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

Im gesamten Planänderungsgebiet sind Einfriedungen als Holz, Mauerwerk (auch verputzt), Stabmetallzäunen, Natursteinmauern oder Laubhecken auszubilden, sodass ein relativ einheitliches Ortsbild entsteht. Kombinationen aus den genannten Materialien sind zulässig.

## **3. Anzahl der notwendigen Stellplätze**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 liegt zentrumsnah, in kurzer Distanz zum Bahnhof Nord Soltau und zur Innenstadt mit ihren zentralen Versorgungsangeboten. Die hieraus resultierenden kurzen Wege begünstigen die Bildung von Wegeketten – ohne die zwingende Nutzung eines Kraftfahrzeugs – die sich positiv auf die Vereinbarkeit von Erwerbs-, Haushalts- und Betreuungsarbeit auswirken. Daher bietet sich für dieses Gebiet die Möglichkeit einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung mit einem geringeren Anteil an Kraftfahrzeugen an. Vor diesem Hintergrund soll ein Stellplatzschlüssel mit 1,25 Kfz-Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt werden.

Die Einstellplätze sind dabei im Sinne des § 47 Abs. 1 NBauO auf demselben Grundstück oder einem anderen Grundstück im Sinne des § 47 Abs. 4 NBauO zu realisieren. Dies alles erfolgt vor dem Hintergrund, dass im Zuge einer Entwicklung eines neuen und nachhaltigen Wohngebietes gegenwärtige Anforderungen nach Einstellplätzen mit den Bedürfnissen nach einem verkehrsreduzierten und autoarmen Quartier in Einklang gebracht wird.

## **Hinweis, Ordnungswidrigkeiten**

Der Hinweis auf die Bestimmungen des § 80 der Niedersächsischen Bauordnung sichert die Möglichkeit, Verstöße gegen die Gestaltungsvorschriften ahnden zu können.

## **5.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima**

### **5.4.1 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 Wald i.S. des NWaldLG darstellt. Ein geringer Teil entlang der Winsener Straße wird als Parkplatz genutzt. Im nordöstlichen Bereich grenzt das Änderungsgebiet an die Reitsportanlage 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.

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 dem geplanten Vorhaben soll die wohnbauliche Nutzung in der Stadt Soltau erweitert werden. Im Zuge dieser Erweiterungen von baulichen Anlagen und der vorgesehenen Zuwegung werden unbebaute Flächen überbaut und versiegelt. 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. Für die Beseitigung des Waldes ist eine Waldumwandlung, gemäß dem NWaldLG erforderlich. Dabei hat die Ermittlung des Waldausgleichsbedarfes nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl.d. ML v. 05.11.2016) zu erfolgen. Das Ausgleichsverhältnis für die erforderliche Waldumwandlung wurde in einem Waldgutachten (ALW, 2018) festgelegt. Näherer Erläuterungen zur Waldumwandlung erfolgen im Kap. 5.4.2 „Wald“. Des Weiteren ergeben sich auf das Schutzgut Pflanzen erhebliche Beeinträchtigungen durch die Beseitigung von Einzelbäume/Baumgruppen und Ruderalfluren.

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 den Wald- und Biotopverlust ist i.S. des NWaldLG neuer Wald zu schaffen. Die Aufforstung erfolgt im gleichen forstlichen Wuchsgebiet „Ostniedersächsisches Tiefland“, sodass ausreichend neuer Lebensraum zur Verfügung gestellt wird.

Mit der Beseitigung der Gehölzstrukturen und die Erweiterung baulicher Anlagen in der freien Landschaft sind außerdem erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Ein Teil der erheblichen Beeinträchtigungen können mit den vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen im Wohngebiet kompensiert werden. Um die Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß zu begrenzen, sollten die Anpflanzungen in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unmittelbar im Anschluss an die Rodung des Waldes erfolgen. Zu-

dem werden mit diesen Maßnahmen die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft deutlich gemindert. Der weitere Kompensationsbedarf wird auf externen Flächen außerhalb des Planänderungsgebietes, in Form von Aufforstungen von standortgerechten Wäldern kompensiert (siehe Kap. 5.4.4 „Ausgleichsmaßnahmen“). Die mit der Änderung des Bebauungsplanes entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen werden dahingehend vollständig ausgeglichen.

Östlich zum MediClin Klinikum Soltau verbleibt zukünftig ein ca. 85 m breiter Waldstreifen. 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 stellen 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 zum Wohngebiet verläuft, sind Windwürfe in den Änderungsbereich nur bedingt möglich.

Um die Belange des Waldes jedoch zu berücksichtigen und mögliche Gefahren ausschließen zu können, wird mit der Baugrenze ein Abstand zum bestehenden Hochwald von ca. 35 m eingehalten. Der Abstand von ca. 35 m zum Hochwald setzt sich wie folgt zusammen: 25 m Fläche, die von Bebauung frei zu halten ist und 10 m breite Maßnahmenfläche zur Entwicklung eines naturnahen Waldrandsaumes.

Die Fläche, die von Bebauung frei zu halten ist, dient als Brandschutzstreifen und Versickerungsfläche. In der Maßnahmenfläche ist ein naturnaher Waldrandsaum aus Laubsträuchern zu entwickeln, welcher auch i.S. des NWaldLG als Bestandteil des Waldes zu beurteilen ist. Durch eine Waldumbaumaßnahme sollen die bestehenden Waldbäume durch Laubsträucher ersetzt werden. Mit dem gewählten Abstand zum bestehenden Hochwald kann eine Beeinträchtigung der Waldfunktionen ausgeschlossen werden.

## **5.4.2 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 eines neuen Wohngebietes 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 Reitsportanlage an. Demzufolge ist das Gebiet bereits vorbelastet und bietet sich für die Nutzung als Wohnbebauung 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 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 1. Änderung des Bebauungsplanes nur auf einen Teilbereich des Ursprungsplanes.

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 Siedlungsringes 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 Siedlungsringes. 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 wurde in einem forstfachlichen Beitrag zur Waldumwandlung (ALW, 2018) bestimmt, welches auch die forstfachlichen Belange behandelt. Demnach wurde der Wald in 6 unterschiedliche Bestände unterteilt und folgendes Ausgleichsverhältnisses ermittelt. (vgl. ALW, 2018)

Waldbestand (Ist-Zustand)	Gesamtwertigkeit	Flächengröße (m <sup>2</sup> )	Ersatzaufforstungsverhältnis	Ersatzaufforstungsbedarf (m <sup>2</sup> )
1	2,8	23.510	1:1,6 + 0,5	49.371
2	2,8	810	1:1,6	1.296
3	2,8	4.235	1:1,6 + 0,5	8.894
4	2,8	10.590	1:1,6	16.944
5	2,3	750	1:1,4	1.050
6	Nichtholzbodenfläche	570	1:1	570
<b>Summe:</b>		<b>40.465</b>	<b>Summe:</b>	<b><u>78.125</u></b>

Die Ermittlung des Ausgleichsverhältnisses erfolgte nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl.d. ML v. 05.11.2016). Demzufolge ist bei einer Beseitigung von Wald von insgesamt 40.465 m<sup>2</sup> eine neue Aufforstungsfläche von ca. 78.125 m<sup>2</sup> erforderlich. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Kap. 5.4.4 „Ausgleichsmaßnahmen“ beschrieben und werden in Form von Neuaufforstung auf dem Flurstück 7/31 der Flur 5 in der Gemarkung Brochdorf (Anlage 2), dem Flurstück 10/9, der Flur 14 in der Gemarkung Heber (Anlage 3), dem Flurstück 10/22 der Flur 16 in der Gemarkung Heber (Anlage 4), die Flurstücke 10/ 1 (Anlage 5) und 63/26 (Anlage 6) der Flur 4 in der Gemarkung Langeloh, dem Flurstück 87 der Flur 6 in der Gemarkung Reddingen (Anlage 7) und dem Flurstück 23 der Flur 7 in der Gemarkung Reddingen (Anlage 8) kompensiert (siehe Kap. 5.4.4 „Ausgleichsmaßnahmen“). Mit den Flurstücken erfolgt eine Neuaufforstung von standortgerechten, heimischen Laubwald von insgesamt ca. 78.125 m<sup>2</sup>.

### 5.4.3 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.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Eine Gefährdung lokaler Populationen von Fledermäusen, Vö-

geln oder anderen geschützten Arten sind durch das geplante Vorhaben in keinem Fall gegeben.

Der Waldverlust wird in hohem Maß von dem angrenzenden bewaldeten Umfeld kompensiert, der ausreichend vergleichbare Lebensraumstrukturen aufweist und aufgrund seiner Größe kaum Verdrängungseffekte durch die Steigerung der Reviere erwarten lässt.

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Baumfällungen nur während der Vegetationsruhe von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig, ausgenommen ist jedoch Wald. Um bei der Durchführung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, sind die Rodungs- bzw. Fällarbeiten außerhalb der Brutperiode (Anfang März bis Ende August) und der Aktivitätsphase der Fledermäuse (Anfang April bis Ende Oktober) durchzuführen. Des Weiteren müssen aus Sicht des Artenschutzes die Baumfällarbeiten durch eine biologische Baubegleitung überwacht werden. Bei dieser ist sicherzustellen, dass die aufgezeigten potentiellen Quartierbäume zum Zeitpunkt der Fällung ohne Besatz durch Fledermäuse oder andere streng geschützte Arten sind.

Durch die Baumfällarbeiten kommt es zu einer temporären Störung im Planänderungsgebiet die aus Sicht des Artenschutzes keine Beeinträchtigungen auslöst, wenn diese außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgt. Ein geringfügiges Störungsrisiko bleibt für einzelne Arten, ohne dass dies durch zeitliche Vorgaben oder eine biologische Baubegleitung vollumfänglich vermieden oder vermindert werden könnte.

Zum Ausgleich für den Quartierraumverlust durch die Baumentnahme sind an geeigneten Stellen im Umfeld des Planänderungsgebietes, im angrenzenden Waldbestand 20 künstliche Höhlenquartiere für Fledermäuse (z.B. Schwegler-Kasten Typ 2FN) und 20 künstliche Nisthöhlen für Kleinvögel (z. B. Schwegler Typ „Meise“, unterschiedlichen Lochdurchmesser) fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

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)

#### **5.4.4 Ausgleichsmaßnahmen**

##### *Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Planänderungsgebietes*

Ein Teil des erforderlichen Ausgleichbedarfes für die Schutzgüter Boden und Pflanzen kann innerhalb des Planänderungsgebietes in Form von Eingrünungsmaßnahmen in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern kompensiert werden. Entlang der süd- und nördlichen Änderungsgebietsgrenze sind eine 2- und 5-reihige Baum-Strauchhecke vorgesehen. Des Weiteren ist im östlichen Bereich des Änderungsgebietes ein 10 m breiter standortgerechter naturnaher Waldrandsaum vorgesehen.

Zur Beschreibung der Ausgestaltung und Umsetzung der Maßnahmen wird auf das Kapitel 5.2.5 sowie 5.2.6 der Begründung verwiesen.

##### *Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Planänderungsgebietes*

Die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 7/31 der Flur 5 in der Gemarkung Brochdorf (Anlage 2), dem Flurstück 10/9, der Flur 14 in der Gemarkung Heber (Anlage 3), dem Flurstück 10/22 der Flur 16 in der Gemarkung Heber (Anlage 4), die Flurstücke 10/ 1 (Anlage 5) und 63/26 (Anlage 6) der Flur 4 in der Gemarkung Langeloh, dem Flurstück 87 der Flur 6 in der Gemarkung Reddingen (Anlage 7) und dem Flurstück 23 der Flur 7 in der Gemarkung Reddingen (Anlage 8) sind dem Planänderungsgebiet zugeordnet. Die Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Auf den o.g. Flächen, die derzeit als Acker oder Intensivgrünland genutzt werden, sind entsprechend ihres Flächenanteils neu aufzuforsten. Des Weiteren soll zur freien Landschaft ein natürlicher Waldrandsaum geschaffen werden. Dahingehend ist jeweils zur freien Landschaft

ein Waldrandsaum von ca. 10 m Breite mit standortgerechten, heimischen Sträuchern anzupflanzen. Der Reihen- und Pflanzabstand im Waldrandsaum beträgt 2,0 m x 1,5 m.

Die Aufforstung ist unter Beratung des Forstamtes der Landwirtschaftskammer und in Abstimmung mit der Unteren Waldbehörde durchzuführen.

Die derzeitigen intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und mit der Unteren Waldbehörde abzustimmen. Die Pflanzungen haben mit Baumschulwaren aus anerkannten Herkünften gem. Forstvermehrungsgut-Gesetz zu erfolgen. Als Zielbiotop ist eine Bodensaurer Eichenmischwald (WQ) vorgesehen. Der Reihen- und Pflanzabstand in der Aufforstungsfläche beträgt 2,0 m x 0,8 m.

Die Umsetzung erfolgt durch den Eigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Die Aufforstung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre lang einzuzäunen oder bis die Pflanzen zumindest aus der Verbisszone (Pflanzenhöhe ca. 1,50 bis 1,80 m) herausgewachsen sind. Der Zaun ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung von Wald ist nach dem NWaldLG verboten.

## **5.5 Immissionsschutz**

In der Umgebung des Planänderungsgebietes sind mit dem Reitplatz, dem Sportplatz sowie der Kreisstraße und Bahn konfliktfähige Nutzungen zur geplanten Wohnbebauung vorhanden. Diese Nutzungen stehen der Wohnbauentwicklung jedoch nicht grundsätzlich entgegen, sodass Auswirkungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 nicht zu erwarten sind.

### Schallimmissionen

Um die Schallimmissionssituation zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem Verkehr der nördlich angrenzenden „Winsener Straße“ (K 2), dem Schienenverkehr auf der östlich verlaufenden Bahnstrecke und der in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Sportanlage (westlich der Winsener Straße) und Reitsportanlage (nordöstlich des Änderungsgebietes) einschätzen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die Ergebnisse des Schallgutachtens werden nachgereicht.

### Geruchsimmissionen

Aufgrund der nordöstlich anliegenden Reitsportanlage konnten auf die Wohnbaufläche einwirkende Geruchsimmissionen nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden. Durch diese könnten sich ebenfalls Einschränkungen in der Bebaubarkeit des Wohngebietes ergeben, sodass eine entsprechende Untersuchung durchgeführt wurde („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). Aus dem Gutachten geht hervor, dass keine Auswirkungen auf das Wohngebiet zu erwarten sind. Der Immissionswert von 10 % der Jahresstunden an Geruch für Wohn- und Mischgebiete nach GIRL wird in allen Beurteilungsflächen eingehalten.

## **5.6 Verkehrliche Erschließung**

Die *verkehrliche Erschließung* des Planänderungsgebietes erfolgt über eine neu anzulegende Ringerschließung mit zwei Anschlüssen an die nördlich gelegenen Winsener Straße (K2). Von der Ringerschließung abzweigenden Stichstraßen dienen der Erschließung einzelner Grundstücke sowie der Erschließung erforderlicher Stellplätze für Fahrzeuge.

Um kurze Wege zu schaffen, wird das Planänderungsgebiet mittels eines Fuß- und Radweges an die südliche Wohnbebauung des Kantweges sowie an die östlich gelegene Waldflä-

che angeschlossen. Der östliche Weg führt im weiteren Verlauf bis an die Reha-Klinik heran. Die Wege sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der Weg in Richtung südliche Wohnbebauung dient zusätzlich als Feuerwehrzufahrt. Im Norden zum Reitplatz wird die Planstraße an die vorhandene Straße angeschlossen.

Durch die vorgesehene Bebauung verlagert sich der Siedlungsbereich städtebaulich 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. Ein ausgebauter Fuß- und Radweg besteht bereits entlang der Winsener Straße auf der gegenüberliegenden Straßenseite des vorgesehenen neuen Wohnquartiers. Ein festgetretener Trampelpfad verbindet derzeit die südlich des Planänderungsgebietes angrenzende Bebauung mit dem Parkplatz. Um zukünftig eine fußläufige Verbindung zwischen dem neuen Wohnquartier und der vorhandenen Bebauung zu schaffen, soll ein straßenbegleitender Fußweg an der südlichen Straßenseite der Winsener Straße, innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz / Fuß- und Radweg), neu angelegt werden.

Die *Wasser- und Löschwasserversorgung* erfolgt durch die Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG. In ihrer Stellungnahme vom 28.08.2018 teilten die Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG mit, dass im Planänderungsgebiet eine Löschwasserentnahme aus Hydranten mit ca. 96 m<sup>3</sup>/h aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG unter normalen Betriebsverhältnissen im Trinkwassernetz zur Verfügung steht. Die Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG übernehmen keinen Objektschutz für Bestands- oder Neubauten. Sollte sich im Bauverfahren herausstellen, dass die Versorgung der Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG mit 96 m<sup>3</sup>/h aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG nicht ausreicht, ist das Defizit über entsprechende Anlagen (Löschwasserbrunnen / Löschwasserzisterne) bereitzustellen.

Die *Schmutzwasserbeseitigung* erfolgt durch einen Anschluss an das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz der Stadt Soltau. Für die Schmutzwasserentsorgung der Grundstücke, die von der neuen Planstraße erschlossen werden, ist ein Schmutzwasserkanal in der Planstraße zu schaffen. Die Abwässer werden zur Kläranlage der Stadt geleitet.

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 Entwässerung von Niederschlagswasser kann innerhalb der südlich gelegenen, von Bebauung frei zu haltenden Fläche erfolgen. Innerhalb dieser sind Anlagen zur Regenrückhaltung und Versickerung zulässig.

Der Zugang zu den im Planänderungsgebiet vorhandenen *Bestandsleitungen* wird durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie das weiterführende Geh- Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Für die Unterhaltung werden Anlieger, die Stadt Soltau sowie die Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG begünstigt.

Die *Bereitstellung von Strom sowie die Wärmeversorgung* erfolgen durch die Stadtwerke Soltau GmbH und Co. KG. Innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg / Öffentliche Parkfläche sind auch Transformatorstationen zulässig. Alternativ sind diese auch im Allgemeinen Wohngebiet realisierbar. Die genaue Platzierung erfolgt mit Durchführung des Bebauungsplanes. Bezüglich der Art der Wärmeversorgung finden bereits Abstimmungsgespräche mit der Stadtwerke Soltau GmbH und Co. KG statt. Eine endgültige Entscheidung erfolgt im Rahmen der Durchführung der Planung.

Die *Abfallentsorgung* erfolgt durch die Abfallwirtschaft Heidekreis. Mit der Ringerschließung kann ein Rückwärtsfahren der Abfallsammelfahrzeuge vermieden werden. Müllbehälter der Grundstücke, die von Stichstraßen aus erschlossen sind, sind am Abholtag im Bereich der Einmündung der jeweiligen Stichstraße abzustellen, sodass ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge vermieden werden kann.

## **5.7 Bodenschutz, Altablagerungen, Denkmalschutz**

### Bodenschutz

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

### 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 Durchführung der Planung zu beachten. 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 Planänderungsgebiet und dessen unmittelbaren näheren Umgebung bislang nicht bekannt. Die Entdeckung von Bodendenkmalen (archäologischen Funden) kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z.B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 13 NDSchG meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Verden zu erfolgen.

## **6. UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 A BAUGB**

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a - j und § 1a 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.

### **6.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

Mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 47 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“ - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - 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 Gewerbestandort besteht ein großer Bedarf an Wohnraum. Derzeit ist das Änderungsgebiet weitestgehend bewaldet und westlich grenzt die Winsener Straße an. Das gesamte Änderungsgebiet ist bereits mit dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 47 als Sondergebiet „Erho-

lung“ überplant. Im Sondergebiet sind jedoch die nicht überbaubaren Flächen forstwirtschaftlich zu nutzen.

Ziel der Stadt Soltau ist es, durch die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“ - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - eine bauliche 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 des Bebauungsplanes wird auf Punkt 5.1 der Begründung „Städtebauliche Zielsetzung“ verwiesen.

## **6.2 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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Wald vorhanden, welcher für die bauliche Nutzung beseitigt werden muss. Gemäß Ziffer 17.2.3 der Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) 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.

Das Baukonzept für das Wohngebiet geht von einer Rodung von insgesamt ca. 4,05 ha Wald aus. Dementsprechend ist eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Die nachfolgend in dem Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“ - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - vorgenommene Überprüfung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Umwelt bezieht sich auch auf die im Bebauungsplangebiet zu rodende Waldfläche von ca. 4,05 ha. Somit beinhaltet die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 – 1. Änd. 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 (siehe Kap. 5.4.2 „Wald“ und „Forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung“ ALW, 2018).

## **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 Geruchsimmisionsbelastungen vor.

(Die Ergebnisse des Schallgutachtens werden nachgereicht.)

## **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“ - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - in Soltau, Landkreis Heidekreis“ – Artenschutzrechtliche Vorprüfung, IfÖNN GmbH, Hannover, 08/2018,
- Waldumwandlung im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 47 der Stadt Soltau (Landkreis Heidekreis) – Forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung. Arbeitsgruppe Land & Wasser (ALW), Prof. Dr. Kaiser. Beedenbostel, Oktober 2018.

### 6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

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

#### 6.3.1 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 Oberbodenaufgabe 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. Ein Großteil des Änderungsgebietes wird forstwirtschaftlich genutzt, sodass in diesem Bereich die natürlichsten Bodenverhältnisse vorherrschen sollten. Entlang der Kreisstraße sind bereits Versiegelungen und Überbauungen erfolgt.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Änderungsgebiet weiterhin forstwirtschaftlich genutzt werden und die Fläche würde ihre Bodeneigenschaften nicht weiter verlieren. Durch den rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 47 ist jedoch eine Bebauung 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. Hierfür sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

### *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 Niederschlagswasser 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

Im Bereich der Kreisstraße und den angrenzenden Parkplätzen ist eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Versiegelung bereits nur noch eingeschränkt möglich. Durch die mögliche zusätzliche Flächenversiegelung kann das Oberflächenwasser innerhalb des Planänderungsgebietes zukünftig nur noch eingeschränkt vor Ort versickern. Nach der Baugrunduntersuchung ist eine Niederschlagsversickerung im Planänderungsgebiet grundsätzlich möglich. Der untersuchte Baugrund besteht aus Oberboden, Sanden und kleinräumig bindigen Formationen. Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers ist innerhalb der südöstlich gelegenen, von Bebauung frei zu haltenden Fläche vorgesehen. In dieser sollen Anlagen zur Regenrückhaltung und/oder Versickerung errichtet werden. Die untersuchten Bodenverhältnisse weisen auf eine mögliche Versickerung im Planänderungsgebiet hin. Sollte aus derzeit unerklärlichen Gründen eine Versickerung im Änderungsgebiet nicht möglich sein, so ist das anfallende Niederschlagswasser im Planänderungsgebiet durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und anschließend gedrosselt in das Regenwasserkanalnetz der Stadt Soltau oder in den nächsten Vorfluter einzuleiten. Um Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser zu vermeiden sind jedoch vorrangig Anlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers vorzusehen. Demzufolge steht das anfallende Niederschlagswasser auch weiterhin der Grundwasserneubildung zur Verfügung und Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **6.3.2 Schutzgut Fläche**

Der durchschnittliche Versiegelungsgrad, 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 ca. 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 Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung) werden im Rahmen der Planungsalternativen im weiteren Verfahren geprüft (siehe Kap. 6.7).

Ein Teilbereich des Änderungsgebietes ist bereits mit der Kreisstraße 2 und 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.

### **6.3.3 Schutzgut Klima/Luft**

Das Planänderungsgebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand der Stadt Soltau und beinhaltet im Wesentlichen 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 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. Die umliegenden Wälder tragen auch weiterhin zu einer lufthygienischen Ausgleichsfunktion bei, welche durch die vorgesehenen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Änderungsgebiet verstärkt werden. Des Weiteren werden zukünftig im Änderungsgebiet auch Hausgärten vorhanden sein, die ebenfalls einen gewissen Beitrag zur Frischluftentstehung beitragen werden. Dahingehend liegen die wohlmöglichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

### 6.3.4 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 abies*), 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, während 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-Billing-Wanderweg. Zur vereinfachten Darstellung der Biototypenkartierung wird das Wegenetz dem Hauptbiotypen Kiefernforst zugeordnet.

Im westlichen Änderungsgebiet ist die Kreisstraße 2 mit einem Parkplatz vorhanden. 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 Reitsportanlage (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 Biotypen 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) = Biotyp mit sehr hoher Bedeutung, W 4 = Biotyp mit hoher Bedeutung,

W 3 = Biotyp mit mittlerer Bedeutung, W 2 = Biotyp mit geringer Bedeutung,

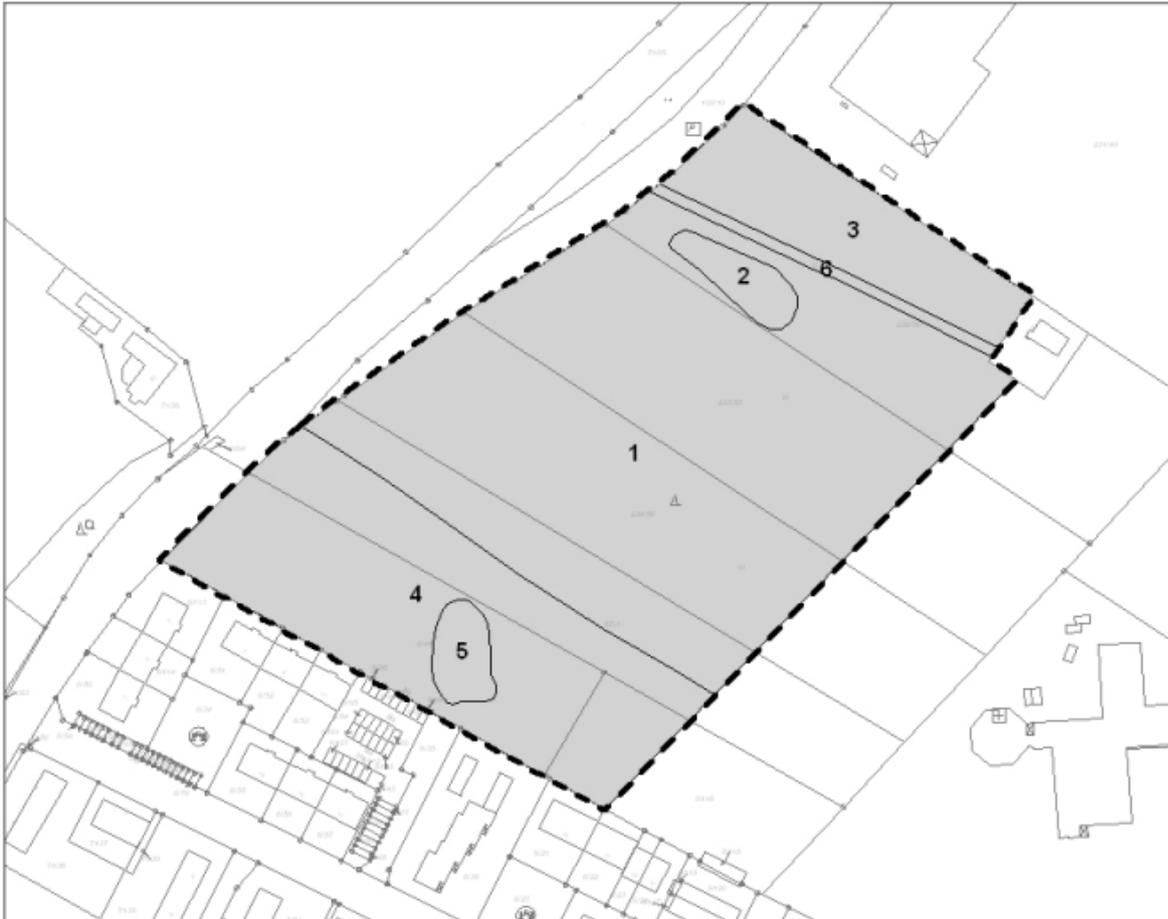
W 1 = Biotyp mit sehr geringer Bedeutung, W 0 = Biotyp mit keiner Bedeutung (versiegelte Flächen).

Biotyp	Wertstufe Ist-Zustand	Wertstufe Soll- Zustand
Innerhalb des Planänderungsgebietes		
- Dorfgebiet / landwirtschaftliches Gebäude (OD)	0-1	0
- Straße (OVS)	0	0
- Straße/Parkplatz (OVS/OVP)	0	0
- Weg (OVW)	0	0
- Ruderalflur (UR)	3	0
- Ruderalflur mit sonstigem Einzelbaum/Baumgruppe (UR /HBE)	3	0
- Kiefernforst (WZK)	2	0-3
Außerhalb des Planänderungsgebietes		

- Ziergebüsch/ -hecke (BZ)	2	
- Scher- u. Trittrassen 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)	0	
- Weg (OVW)	0	
- Zeilenbebauung (OZ)	1	
- Sportplatz (PSP)	1	
- Reitsportanlage (PSR)	1	
- Sonstige Sport-, Spiel- u. Freizeitanlage (PSZ)	1	
- Ruderalflur (UR)	3	
- Ruderalflur mit sonstigem Einzelbaum/Baumgruppe (UR/HBE)	3	
- Bodensaurer Eichenmischwald (WQ)	5	
- Kiefernforst (WZK)	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.

Demzufolge sind die entstehenden Beeinträchtigungen durch die Beseitigung des Waldes durch einen entsprechenden Kompensationsbedarf nach dem NWaldLG zu kompensieren. Das Ausgleichsverhältnis für die erforderliche Waldumwandlung wurde in einem Waldgutachten (ALW, 2018) festgelegt. Dabei wurde der Wald in 6 unterschiedlichen Beständen unterteilt.



Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 LGLN

Abb.5: Untersuchte Waldbestände (Forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung, ALW 2018) (ohne Maßstab)

Für die 6 unterschiedlichen Bestände des Waldes im Planänderungsgebiet wurden folgende Ausgleichsverhältnisse ermittelt. (vgl. ALW, 2018)

Waldbestand (Ist-Zustand)	Gesamtwertigkeit	Flächengröße (m <sup>2</sup> )	Ersatzaufforstungsverhältnis	Ersatzaufforstungsbedarf (m <sup>2</sup> )
1	2,8	23.510	1:1,6 + 0,5	49.371
2	2,8	810	1:1,6	1.296
3	2,8	4.235	1:1,6 + 0,5	8.894
4	2,8	10.590	1:1,6	16.944
5	2,3	750	1:1,4	1.050
6	Nichtholzbodenfläche	570	1:1	570
<b>Summe:</b>		<b>40.465</b>	<b>Summe:</b>	<b><u>78.125</u></b>

Die Ermittlung des Ausgleichsverhältnisses erfolgte nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl.d. ML v. 05.11.2016). Demzufolge ist bei einer Beseitigung von Wald von insgesamt 40.465 m<sup>2</sup> eine neue Aufforstungsfläche von ca.78.125 m<sup>2</sup> erforderlich. Detailliertere Aussagen zur erforderlichen Waldumwandlung erfolgen im Kap. 5.4.2 Wald.

Außerhalb des Planänderungsgebietes verbleibt östlich zwischen dem Änderungsgebiet und dem Klinikum Hochwald des vorhandenen Kiefernforstes. In Niedersachsen existieren keine gesetzlichen Abstandsregelungen 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. Bei Planungen an Wald-

rändern sind jedoch die Waldbelange und die Sicherheit der Bevölkerung zu berücksichtigen. Der Wald besteht hauptsächlich aus Kiefernbaumen, die bei einer Begutachtung einen vitalen Eindruck wiedergaben. Zudem unterliegen Bäume am Waldrand einer Verkehrssicherungspflicht, sodass wohlmögliche Gefahren frühzeitig erkannt werden können. Dennoch ist ein Ast- oder Baumwurf nicht vollständig auszuschließen. Da der Kiefernforst an der östlichen Gebietsgrenze liegt und die Hauptwindrichtung in entgegengesetzter Richtung zur Wohnbaufläche verläuft, sind Windwürfe in das Planänderungsgebiet nur bedingt möglich. Um die Belange des Waldes jedoch zu berücksichtigen und mögliche Gefahren ausschließen zu können, wird mit der Baugrenze ein Abstand zum bestehenden Hochwald von ca. 35 m eingehalten. Der Abstand von ca. 35 m zum Hochwald setzt sich wie folgt zusammen: 25 m Fläche, die von Bebauung frei zu halten ist und 10 m breite Maßnahmenfläche zur Entwicklung eines naturnahen Waldrandsaumes.

Die Fläche, die von Bebauung frei zu halten ist, dient als Brandschutzstreifen und Versickerungsfläche. In der Maßnahmenfläche ist ein naturnaher Waldrandsaum aus Laubsträuchern zu entwickeln, welcher auch i.S. des NWaldLG als Bestandteil des Waldes zu beurteilen ist. Durch eine Waldumbaumaßnahme sollen die bestehenden Waldbäume durch Laubsträucher ersetzt werden. Mit dem gewählten Abstand zum bestehenden Hochwald kann eine Beeinträchtigung der Waldfunktionen ausgeschlossen werden.

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. Insgesamt sind für das Schutzgut Pflanzen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

### *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)

### Vögel

Die Brutvögel wurden an insgesamt fünf Begehungsterminen, im Zeitraum vom 26.03.2018 bis 29.06.2018 mit einer systematischen, flächendeckenden Begehung erfasst (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 Verhaltensweisen, 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 Habitatsprüche 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 Lebensraumsansprüchen und ohne nationalen oder landesweiten Gefährdungsstatus.

Nur der Waldlaubsänger, von dem zwei Brutreviere nachgewiesen wurden, gilt in Niedersachsen 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 lichtereren 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 Gebüsch 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		
				Brutnachweis (B-Bn)	Brutverdacht (B-Bv)	Brutzeitfeststellung (B-Bzf)		Neststandort	Auf Altholzstrukturen angewiesene Art	Brut auch in Nistkästen
	VSR § 7 BNatSchG	RL-D 2015 RL-Nds 2015 RL-Nds 2015 - Tiefland-Ost -	Brutvögel							
<b>Brut nachgewiesen oder wahrscheinlich (Bn, Bv)</b>										
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			
<b>Brut potenziell möglich (Bzf)</b>										
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.6: 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 Wochenstuben-

quartiere. 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. 5.4.3 „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 Reitsportanlage, 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 griseoptera*), allenfalls weit verbreitete, anspruchslose Insektenarten mit Vorkommensschwerpunkte in den angrenzenden Grasfluren der Reitsportanlage 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 „Allerweltsarten“ nachgewiesen werden. Für den Wald- und Biotopverlust ist i.S. des NWaldLG neuer Wald zu schaffen. Die Aufforstung erfolgt im gleichen forstlichen Wuchsgebiet „Ostniedersächsisches Tiefland“, sodass ausreichend neuer Lebensraum zur Verfügung gestellt wird.

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. 5.4.3 „Artenschutz“).

### **6.3.5 Schutzgut Landschaft**

Das Planänderungsgebiet grenzt nördlich an den Siedlungsraum der Stadt Soltau an. Das Gebiet beinhaltet einen Wald sowie die Kreisstraße 2 mit Parkplätzen. 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.

#### Bewertung, Auswirkung der Planung

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 sowie die Errichtung baulicher Anlagen in der freien Landschaft 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. Diese Eingrünung wird durch die vorgesehenen Anpflanzungsmaßnahmen verstärkt, sodass die entstehenden Beeinträchtigungen als kompensiert gelten. Um die Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß zu begrenzen, sollten die Anpflanzungen in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unmittelbar im Anschluss an die Rodung des Waldes erfolgen.

### **6.3.6 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 sowie durch die umliegenden Schulen und Sportplätze siedlungstypisch geprägt. Der Änderungsbereich beinhaltet eine große Waldfläche sowie die Kreisstraße 2 mit dazugehörigen Parkplätzen. 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 dem Reitplatz, 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 nicht zu erwarten sind.

Um die Schallimmissionssituation zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem Verkehr der nördlich angrenzenden „Winsener Straße“ (K 2), dem Schienenverkehr auf der östlich verlaufenden Bahnstrecke und der in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Sportanlage (westlich der Winsener Straße) und Reitsportanlage (nordöstlich des Änderungsgebietes) einschätzen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die Ergebnisse des Schallgutachtens werden nachgereicht.

Aufgrund der nordöstlich anliegenden Reitsportanlage konnten auf die Wohnbaufläche einwirkende Geruchsmissionen nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden. Durch diese könnten sich ebenfalls Einschränkungen in der Bebaubarkeit des Wohngebietes ergeben, sodass eine entsprechende Untersuchung durchgeführt wurde (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). Aus dem Gutachten geht hervor, dass keine Auswirkungen auf das Wohngebiet zu erwarten sind. 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.

### 6.3.7 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.

### 6.4 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

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

## 6.5 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.

## 6.6 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 sichtbar verschattet liegt und aus der freien Landschaft nicht einsehbar ist, und
- der ausgebaute Straßen und Wege nutzt.

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen:

- Eingrünungsmaßnahmen des zukünftigen Wohngebietes, Anpflanzung von Baum-Strauchhecken in 5 bzw. 10 m Breite,
- Schaffung eines naturnahen Waldrandsaumes, Anpflanzung von Laubsträuchern in der Maßnahmenfläche,
- Durchgrünung des Wohngebietes, durch Anpflanzung von Bäumen je 5 Stellplätze,
- Höhenbeschränkung der zukünftigen baulichen Anlagen, durch Firsthöhe von 12,5 bzw. 13,5 m,
- Gestaltung von Außenwände und Dächer in gedeckten Farbtönen,
- Begrenzung der Anzahl und Breite von Grundstückszufahrten

Schutzgut / Wirkfaktor	Beeinträchtigungen
<i>Schutzgut Boden</i>	
Überbauung / Versiegelung von Boden (Allg. Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche)	<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.

	<p>→ Keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen</p> <p><u>Anlagenbedingt:</u> Durch die Versiegelung / Bebauung entsteht ein Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen von Boden → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
<b>Schutzgut Wasser</b>	
Überbauung von Flächen (Allg. Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche)	<p><u>Baubedingt:</u> Keine Auswirkungen zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
	<p><u>Anlagenbedingt:</u> Versickerung im Planänderungsgebiet grundsätzlich möglich → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
<b>Schutzgut Klima/Luft</b>	
Überbauung von unbebauten Flächen/Wald (Allg. Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche)	<p><u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase könnten sich geringfügig höhere Immissionsbelastungen ergeben → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
	<p><u>Anlagenbedingt:</u> Aufgrund der angrenzenden großräumigen Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
<b>Schutzgut biologische Vielfalt</b>	
Inanspruchnahme / Überbauung von Vegetationsflächen (Allg. Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche)	<p><u>Baubedingt:</u> Aufgrund der Beseitigung von Wald und Einzelbäumen ist baubedingt mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
	<p><u>Anlagenbedingt:</u> Beseitigung von Wald, Einzelbäumen und Ruderalfluren → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
<b>Schutzgut Landschaft</b>	
Überbauung von Freiflächen; Beseitigung von Gehölzbeständen und Wald (Allg. Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche)	<p><u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar und stellen eine temporäre Beeinträchtigung dar. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
	<p><u>Anlagenbedingt:</u> Beseitigung von Wald, Einzelbäumen → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
<b>Schutzgut Mensch</b>	
Schaffung von Wohnbauflächen (Allg. Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche)	<p><u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
	<p><u>Anlagenbedingt:</u> Es werden weitere Wohngebäude errichtet. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>

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 und Errichtung von baulichen Anlagen in der freien Landschaft)

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar. Die Ausgleichsmaßnahmen werden unter Kap. 5.4.4 „Ausgleichsmaßnahmen“ der Begründung beschrieben.

Der sich aufgrund der Planung ergebende Ausgleichsbedarf wird unter Berücksichtigung der vom Niedersächsischen Städtetag ausgegebenen „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (aktualisierte Fassung, 9. Auflage; Niedersächsischer Städtetag, 2013) berechnet.

Das Planänderungsgebiet besitzt eine Flächengröße von insgesamt 51.510 m<sup>2</sup>.

<b>Ist-Zustand</b>	<i>Fläche (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Wertfaktor</i>	<i>Flächenwert</i>
<i>Dorfgebiet/landwirtschaftliches Gebäude (OD)</i>	115	0	0
<i>Straße (OVS)</i>	1.855	0	0
<i>Straße/Parkplatz (OVS/OVP)</i>	1.205	0	0
<i>Weg (OVW)</i>	810	0	0
<i>Ruderalflur (UR)</i>	2.970	3	8.910
<i>Ruderalflur mit sonstigem Einzelbaum/Baumgruppe (UR/HBE)</i>	1.860	3	5.580
<i>Kiefernforst (WZK)</i>	42.695	2	85.390
<b>Gesamt</b>	<b>51.510</b>		<b>99.880</b>
<b>Planung (Ausgleichsberechnung)</b>			
	<i>Fläche (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Wertfaktor</i>	<i>Flächenwert</i>
Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2, WA 3)	(37.410) 34.925	0	0
davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	2.485	3	7.455
Maßnahmenfläche	(2.230) 2.200	3	6.600
davon Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht	30	1	30
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	10.225	0	0
Öffentliche Parkfläche	1.470	0	0
Fuß- und Radweg	175	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>51.510</b>		<b>14.085</b>
<b>Differenz:</b>			<b>-85.795</b>
<i>Ist-Zustand</i>	<i>Zukünftig</i>	<i>Ausgleichsbedarf in m<sup>2</sup></i>	
Acker (A) Flst. 7/31, Flur 5, Gem. Brochdorf	Bodensaurer Eichenmischwald (WQ)	ca. 17.720 m <sup>2</sup> (53.160 WE)	

Wertstufe 1	Wertstufe 4 / 5	Aufwertung um 3 Wertstufen
Acker (A) Flst. 10/9, Flur 14, Gem. Heber	Bodensaurer Eichen- mischwald (WQ)	ca. 4.320 m <sup>2</sup> (12.960 WE)
Wertstufe 1	Wertstufe 4 / 5	Aufwertung um 3 Wertstufen
Artenarmes Intensivgrün- land (GI) Flst. 10/22, Flur 16, Gem. Heber	Bodensaurer Eichen- mischwald (WQ)	ca. 5.894 m <sup>2</sup> (11.788 WE)
Wertstufe 2	Wertstufe 4 / 5	Aufwertung um 2 Wertstufen
Acker (A) / Artenarmes Intensivgrünland (GI) Flst. 10/1, Flur 4, Gem. Langeloh	Bodensaurer Eichen- mischwald (WQ)	ca. 27.100 m <sup>2</sup> (54.200 WE)
Wertstufe 1 / 2	Wertstufe 4 / 5	Aufwertung um 2-3 Wertstufen
Acker (A) Flst. 63/26, Flur 4, Gem. Langeloh	Bodensaurer Eichen- mischwald (WQ)	ca. 2.061 m <sup>2</sup> (6.183 WE)
Wertstufe 1	Wertstufe 4 / 5	Aufwertung um 3 Wertstufen
Acker (A) Flst. 87, Flur 6, Gem. Reddingen	Bodensaurer Eichen- mischwald (WQ)	ca. 7.910 m <sup>2</sup> (23.730 WE)
Wertstufe 1	Wertstufe 4 / 5	Aufwertung um 3 Wertstufen
Acker (A) Flst. 23, Flur 7, Gem. Reddingen	Bodensaurer Eichen- mischwald (WQ)	ca. 13.120 m <sup>2</sup> (39.360 WE)
Wertstufe 1	Wertstufe 4 / 5	Aufwertung um 3 Wertstufen
<b>Gesamtsumme:</b>		<b>78.125 m<sup>2</sup> (201.381 WE)</b>
<b>Ausgleichsbedarf: Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird vollständig erbracht.</b>		

Der Ausgleich für die mit dem geplanten Vorhaben im Planänderungsgebiet verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen, Tiere und Landschaftsbild erfolgen zum einen innerhalb des Planänderungsgebietes durch Eingrünungsmaßnahmen am Rand der Änderungsgebietes und zum anderen außerhalb des Planänderungsgebietes durch Aufforstungsmaßnahmen. Die Details zu den Anpflanzungsmaßnahmen im Planänderungsgebiet sind dem Kap. 5.2.5 „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ und Kap. 5.2.6 „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ zu entnehmen. Die Beschreibung der externen Ausgleichsmaßnahme erfolgt im Kap.5.4.4 „Ausgleichsmaßnahmen“. Dahingehend wird der erforderliche Ausgleichsbedarf für die genannten Schutzgüter vollständig erbracht.

## **6.7 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches**

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

derzeit nicht gedeckt werden kann. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“ - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - soll am nordöstlichen Ortsrand der Stadt Soltau das Planungsrecht zu Schaffung von Wohnraum für alle Generationen und Bevölkerungsklassen geschaffen werden.

Im Rahmen der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Alternativenprüfung durchgeführt. Aus dieser geht hervor, dass keine alternativen Flächen in der Größenordnung in der Kernstadt Soltau zur Verfügung stehen, durch die ausreichend Wohnraum geschaffen werden kann. Die Alternativenprüfung kam zu dem Ergebnis, dass die jetzige Zielstellung im vorgesehenen Planänderungsgebiet umzusetzen ist.

## **6.8 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.

## **6.9 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung der Planung (Monitoring)**

- Überprüfung der gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 umgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen AM 1 und AM 2 in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu Beginn der Vegetationsperiode und im 3. Jahr nach Anpflanzung. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Überprüfung wird nach 7 Jahren zum letzten Mal durchgeführt und dokumentiert. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Soltau zu hinterlegen.
- Überprüfung der gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7 umgesetzten Anpflanzung auf der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ zu Beginn der Vegetationsperiode und im 3. Jahr nach Anpflanzung. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Überprüfung wird nach 7 Jahren zum letzten Mal durchgeführt und dokumentiert. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Soltau zu hinterlegen.
- Die externen Flächen zur Aufforstung, Flurstück 7/31 der Flur 5 in der Gemarkung Brochdorf, Flurstück 10/9, der Flur 14 in der Gemarkung Heber, Flurstück 10/22 der Flur 16 in der Gemarkung Heber, Flurstücke 10/ 1 und 63/26 der Flur 4 in der Gemarkung Langeloh, Flurstück 87 der Flur 6 in der Gemarkung Reddingen und Flurstück 23 der Flur 7 in der Gemarkung Reddingen sind zu Beginn der Pflanzperiode, im 3. Jahr nach Anpflanzung und nach 7 Jahren zum letzten Mal zu überprüfen. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Soltau zu hinterlegen.

## **6.10 Ergebnis der Umweltprüfung**

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

## 6.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 sollen am nordöstlichen Rand von Soltau die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet geschaffen werden. Dazu soll das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 47 festgesetzte „Sondergebiet für Erholung“, welches vorrangig forstwirtschaftlich zu nutzen ist, in ein allgemeines Wohngebiet geändert werden. Das im Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebiet „Kur und Erholung“ mit forstwirtschaftlicher Nutzung wird parallel in eine Wohnbaufläche geändert.

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 in dem Bereich der Winsener Straße ein neues, sozial ausgewogenes Quartier mit über 200 Wohneinheiten in Form von Mehrfamilienhäusern und Stadtvillen geschaffen werden. Die Gebäude sollen sich in ihrer Ausprägung in die westlich vorhandene bauliche Struktur einpassen. Die vorhandene Wohnbebauung des Kantweges wird somit fortgesetzt. Um dieses Vorhaben zu realisieren, ist es erforderlich, einen Teil des vorhandenen Waldes zu beseitigen und an anderer Stelle auszugleichen.

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.

Aufgrund der nordöstlich anliegenden Reitsportanlage konnten auf die Wohnbaufläche einwirkende Geruchsimmissionen nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden. Durch diese könnten sich Einschränkungen in der Bebaubarkeit des Wohngebietes ergeben, sodass eine entsprechende Untersuchung durchgeführt wurde (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). Aus dem Gutachten geht hervor, dass keine Auswirkungen auf das Wohngebiet zu erwarten sind. Der Immissionswert von 10 % der Jahresstunden an Geruch für Wohn- und Mischgebiete nach GIRL wird in allen Beurteilungsflächen eingehalten.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Verkehrslärmimmissionen zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem Verkehr der nördlich angrenzenden „Winsener Straße“ (K 2), dem Schienenverkehr auf der östlich verlaufenden Bahnstrecke und der in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Sportanlage (westlich der Winsener Straße) und Reitsportanlage (nordöstlich des Änderungsgebietes) untersucht.

Die Ergebnisse Schallgutachtens werden nachgereicht.

Besonders wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 nicht in Anspruch genommen. Des Weiteren ist das Planänderungsgebiet mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 47 als Sondergebiet für Erholungszwecke überplant und bauliche Anlagen für Schulungs-, Erholungs-, Jugend-, Alters- und Pflegeheime sind bereits zulässig.

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 das Schutzgut Pflanzen erhebliche Beeinträchtigungen. Für die erforderliche Beseitigung ist eine Waldumwandlung erforderlich. Die Ermittlung des Ausgleichsverhältnisses erfolgte nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl.d. ML v. 05.11.2016). Demzufolge ist bei einer Beseitigung von Wald von insgesamt 40.465 m<sup>2</sup> eine neue Aufforstungsfläche von ca. 78.125 m<sup>2</sup> erforderlich. Des Weiteren wird mit der Beseitigung des Waldes ein potentieller Lebensraum für eine Vielzahl von Tieren entfernt, bei mehreren Begehungen konnten jedoch vorwiegend nur „Allerweltarten“ nachgewiesen werden. Für Wald- und Biotopverlust ist i.S. des NWaldLG neuer Wald zu schaffen. Die Aufforstung erfolgt im gleichen forstlichen Wuchsgebiet „Ostniedersächsisches Tiefland“, sodass ausreichend neuer Lebensraum zur Verfügung gestellt wird. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen entstehen mit der möglichen Beseitigung von Einzelbäumen / Baumgruppen und Ruderalfluren.

Weitere erhebliche Beeinträchtigungen sind mit der Versiegelung und Überbauung von Boden auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Die Beseitigung der vorhandenen Gehölzstrukturen und die Errichtung baulicher Anlagen in der freien Landschaft werden 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. Diese Eingrünung wird durch die vorgesehenen Anpflanzungsmaßnahmen verstärkt, sodass die entstehenden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft als kompensiert gelten.

Die weiteren o.g. erheblichen Beeinträchtigungen können zum einen teilweise im Planänderungsgebiet durch die Anpflanzungsmaßnahmen und zum anderen außerhalb des Planänderungsgebietes auf externen Flächen kompensiert werden. Die genannten Beeinträchtigungen sind im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgleichbar.

Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen, Tiere und Landschaftsbild als vollständig ausgeglichen.

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

Soltau, den .2018

.....  
Röbbert  
Bürgermeister

## 7. QUELLENVERZEICHNIS

ALW (2018): Waldumwandlung im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 47 der Stadt Soltau (Landkreis Heidekreis) – Forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung. Arbeitsgruppe Land & Wasser (ALW), Prof. Dr. Kaiser. Beedenbostel, Oktober 2018.

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 (2018): 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.; ANDRETTZKE, 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)

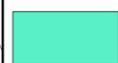
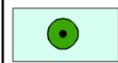
**Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG** - RdErl. d. ML vom 05.11.2016

**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.

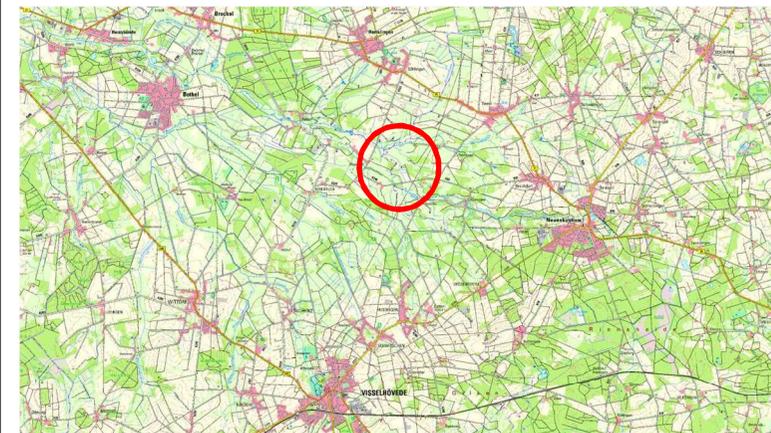


	BZ - Ziergebüsch/-hecke		OEL - Locker bebautes Einzelhausgebiet		OVW - Weg		UR - Ruderaflur
	GR/HBE - Scher- und Trittrassen mit sonstigem Einzelbaum/Baumgruppe		ONZ - Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex		OZ - Zeilenbebauung		UR/HBE - Ruderaflur mit sonstigem Einzelbaum/Baumgruppe
	HEB - Einzelbaum/Baumgruppe 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

### Detailansicht:



### Flächenlage:



### Planzeichenerklärung (Flächenstatus, Flächengröße):

#### Fläche:

Gesamtflächengröße: 1,7720 ha  
 Biotyp (IST): A (Acker); (SOLL): WQ (Bodensaurer Eichenmischwald)  
 Erstaufforstung in Planung

 B-Plan Nr. 47 Stadt Soltau

1,7720 ha

### Verwendung für den Ausgleichspflichtigen

### Kompensationsflächenkataster

### Anlage 2

#### Poolflächenanbieter:



FEAM GmbH  
 Fahrenkamp 49  
 29640 Schneverdingen

E-Mail: [vertrieb@feam.de](mailto:vertrieb@feam.de)  
[www.feam.de](http://www.feam.de)

#### Exposition :



Standort:  
 Naturraum 3 (Stader Geest);  
 LK Heidekreis; Gemeinde Neuenkirchen;  
 Gemarkung Brochdorf; Flur 5; Flurstück 7/31

#### Maßstab:

Flächen-Nr.: HK.0006\_1\_1

Technische Bearbeitung und Layout  
 G.G. 11.2018

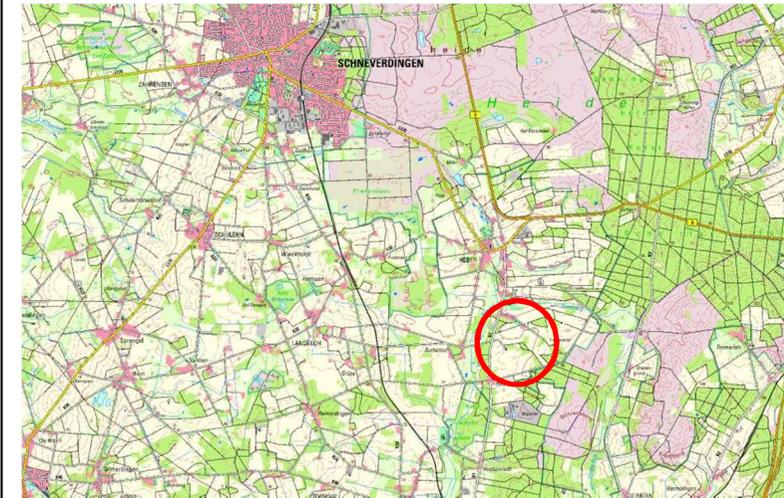
Gezeichnet:  
 G.G. 11.2018

Geprüft:  
 H-H.S. 11.2018

## Detailansicht:



## Flächenlage:



## Planzeichenerklärung (Flächenstatus, Flächengröße):

### Fläche:

Gesamtflächengröße: 0,4320 ha

Biotoptyp (IST): A (Acker); (SOLL): WQ (Bodensaurer Eichenmischwald)

Erstaufforstung in Planung



B-Plan Nr. 47 Stadt Soltau

0,4320 ha

## Verwendung für den Ausgleichspflichtigen

## Kompensationsflächenkataster

Anlage 3

### Poolflächenanbieter:



FEAM GmbH  
Fuhrenkamp 49  
29640 Schneverdingen

E-Mail: [vertrieb@feam.de](mailto:vertrieb@feam.de)  
[www.feam.de](http://www.feam.de)

### Exposition :



### Standort:

Naturraum 5 (Lüneburger Heide);  
LK Heidekreis; Stadt Schneverdingen;  
Gemarkung Heber; Flur 14; Flurstück 10/9

### Maßstab:

Flächen-Nr.: HK.0001\_1\_2

Technische Bearbeitung und Layout  
G.G. 11.2018

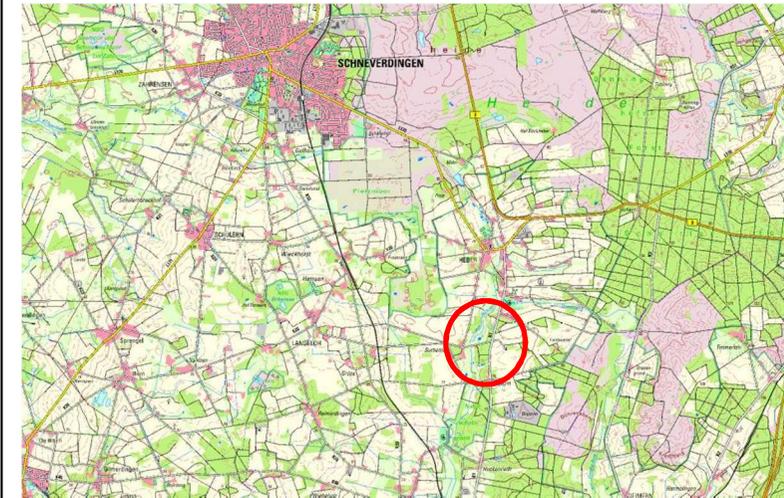
Gezeichnet:  
G.G. 11.2018

Geprüft:  
H-H.S. 11.2018

## Detailansicht:



## Flächenlage:



## Planzeichenerklärung (Flächenstatus, Flächengröße):

### Fläche:

Gesamtflächengröße: 0,8794 ha

Biotoptyp (IST): GI (artenarmes Intensivgrünland); (SOLL): WQ (Bodensaurer Eichenmischwald)

Erstaufforstung in Planung

	Dinglich gesichert	0,5894 ha
	B-Plan Nr. 47 Stadt Soltau	0,5894 ha

## Verwendung für den Ausgleichspflichtigen

## Kompensationsflächenkataster

Anlage 4

### Poolflächenanbieter:



FEAM GmbH  
Fahrenkamp 49  
29640 Schneverdingen

E-Mail: [vertrieb@feam.de](mailto:vertrieb@feam.de)  
[www.feam.de](http://www.feam.de)

### Exposition :



### Standort:

Naturraum 5 (Lüneburger Heide);  
LK Heidekreis; Stadt Schneverdingen;  
Gemarkung Heber; Flur 16; Flurstück 10/22

### Maßstab:

Flächen-Nr.: HK.0001\_1\_2

Technische Bearbeitung und Layout  
G.G. 11.2018

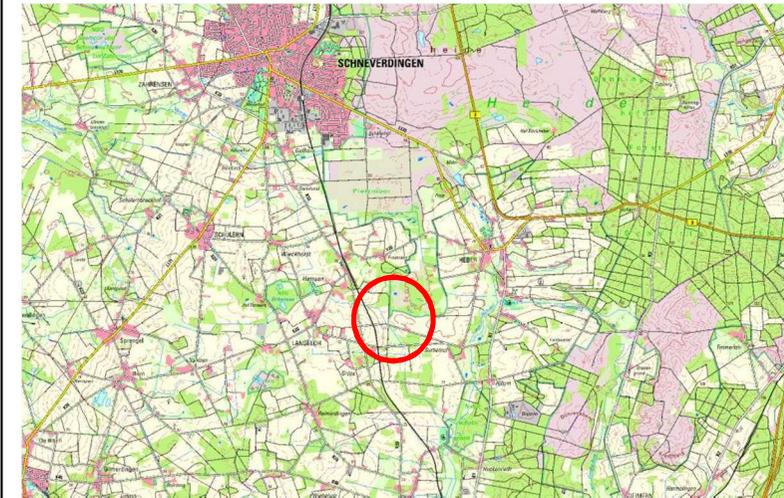
Gezeichnet:  
G.G. 11.2018

Geprüft:  
H-H.S. 11.2018

## Detailansicht:



## Flächenlage:



## Planzeichenerklärung (Flächenstatus, Flächengröße):

### Fläche:

Gesamtflächengröße: 2,7100 ha  
 Biotyp (IST): GI (artenarmes Intensivgrünland) (Flächen 1&3), A (Acker) (Flächen 2&4); (SOLL): WQ (Bodensaurer Eichenmischwald)  
 Erstaufforstung in Planung

 B-Plan Nr. 47 Stadt Soltau

2,7100 ha

## Verwendung für den Ausgleichspflichtigen

## Kompensationsflächenkataster

Anlage 5

### Poolflächenanbieter:



FEAM GmbH  
 Fahrenkamp 49  
 29640 Schneverdingen

E-Mail: [vertrieb@feam.de](mailto:vertrieb@feam.de)  
[www.feam.de](http://www.feam.de)

### Exposition :



Standort:  
 Naturraum 5 (Lüneburger Heide);  
 LK Heidekreis; Stadt Schneverdingen;  
 Gemarkung Langeloh; Flur 4; Flurstück 10/1

### Maßstab:

Flächen-Nr.: HK.0005\_1\_1

Technische Bearbeitung und Layout  
 G.G. 11.2018

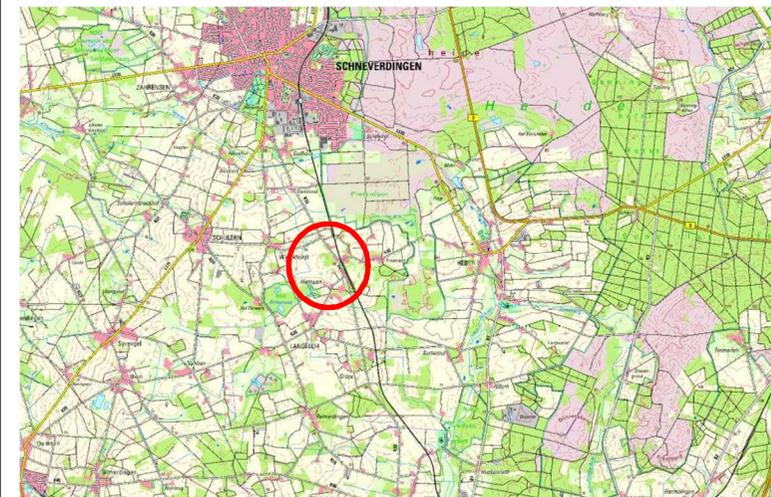
Gezeichnet:  
 G.G. 11.2018

Geprüft:  
 H-H.S. 11.2018

## Detailansicht:



## Flächenlage:



## Planzeichenerklärung (Flächenstatus, Flächengröße):

### Fläche:

Gesamtflächengröße: 0,5857 ha  
 Biotoptyp (IST): A (Acker); (SOLL): WQ (Bodensaurer Eichenmischwald)  
 Erstaufforstung in Planung

	B-Plan Nr. 47 Stadt Soltau	0,2061 ha
	Freie Restfläche	0,3796 ha

## Verwendung für den Ausgleichspflichtigen

## Kompensationsflächenkataster

Anlage 6

### Poolflächenanbieter:



FEAM GmbH  
 Fahrenkamp 49  
 29640 Schneverdingen

E-Mail: [vertrieb@feam.de](mailto:vertrieb@feam.de)  
[www.feam.de](http://www.feam.de)

### Exposition :



Standort:  
 Naturraum 5 (Lüneburger Heide);  
 LK Heidekreis; Stadt Schneverdingen;  
 Gemarkung Langeloh; Flur 4; Flurstück 63/26

### Maßstab:

Flächen-Nr.: HK.0005\_1\_1

Technische Bearbeitung und Layout  
 G.G. 11.2018

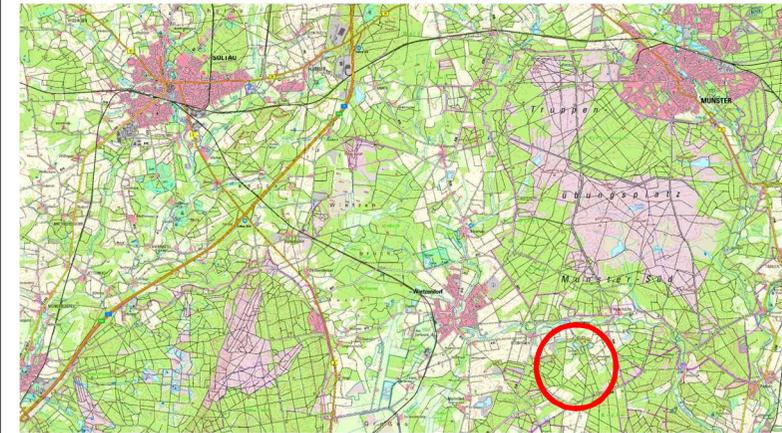
Gezeichnet:  
 G.G. 11.2018

Geprüft:  
 H-H.S. 11.2018

## Detailansicht:



## Flächenlage:



## Planzeichenerklärung (Flächenstatus, Flächengröße):

### Fläche:

Gesamtflächengröße: 0,7910 ha

Biotoptyp (IST): A (Acker); (SOLL): WQ (Bodensaurer Eichenmischwald)

Erstaufforstung in Planung

 B-Plan Nr. 47 Stadt Soltau

0,7910 ha

Verwendung für den Ausgleichspflichtigen

## Kompensationsflächenkataster

Anlage 7

Poolflächenanbieter:



FEAM GmbH  
Fuhrenkamp 49  
29640 Schneverdingen

E-Mail: [vertrieb@feam.de](mailto:vertrieb@feam.de)  
[www.feam.de](http://www.feam.de)

Exposition :



Standort:

Naturraum 5 (Lüneburger Heide);  
LK Heidekreis; Gemeinde Wietendorf;  
Gemarkung Reddingen; Flur 6; Flurstück 87

Maßstab:

Flächen-Nr.: HK.0004\_1\_1

Technische Bearbeitung und Layout  
G.G. 11.2018

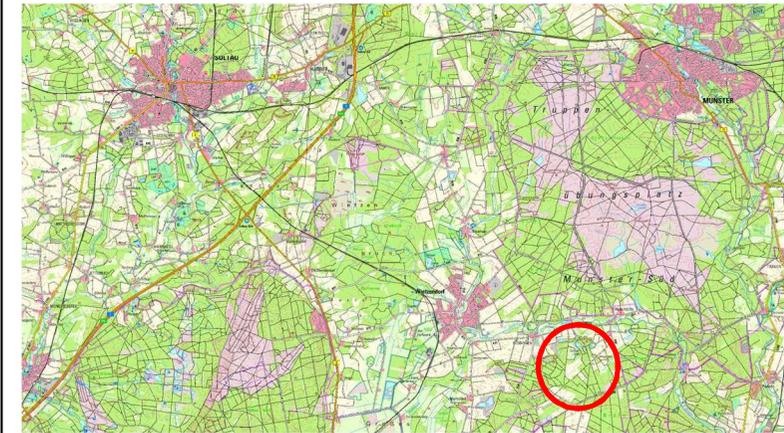
Gezeichnet:  
G.G. 11.2018

Geprüft:  
H-H.S. 11.2018

## Detailansicht:



## Flächenlage:



## Planzeichenerklärung (Flächenstatus, Flächengröße):

### Fläche:

Gesamtflächengröße: 1,3120 ha

Biotoptyp (IST): A (Acker); (SOLL): WQ (Bodensaurer Eichenmischwald)

Erstaufforstung in Planung

 B-Plan Nr. 47 Stadt Soltau

1,3120 ha

Verwendung für den Ausgleichspflichtigen

## Kompensationsflächenkataster

Anlage 8

Poolflächenanbieter:



FEAM GmbH  
Fuhrenkamp 49  
29640 Schneverdingen

E-Mail: [vertrieb@feam.de](mailto:vertrieb@feam.de)  
[www.feam.de](http://www.feam.de)

Exposition :



Standort:

Naturraum 5 (Lüneburger Heide);  
LK Heidekreis; Gemeinde Wietzendorf;  
Gemarkung Reddingen; Flur 7; Flurstück 23

Maßstab:

Flächen-Nr.: HK.0004\_1\_1

Technische Bearbeitung und Layout  
G.G. 11.2018

Gezeichnet:  
G.G. 11.2018

Geprüft:  
H-H.S. 11.2018