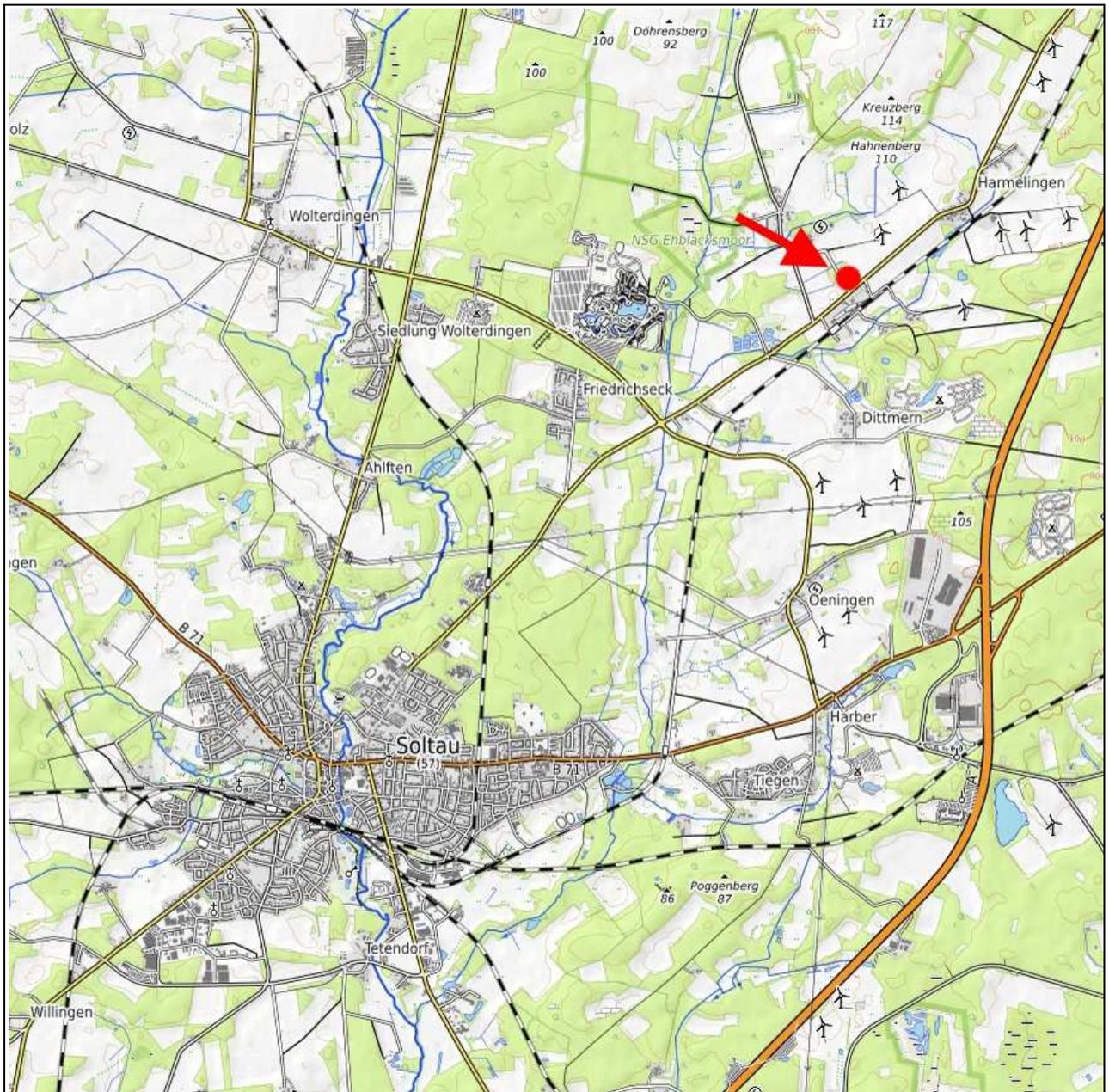


# STADT SOLTAU



## 54. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans „Feuerwehrgerätehaus Dittmern / Deimern“

### BEGRÜNDUNG



ÜBERSICHTSPLAN MIT LAGE DES PLANGEBIETES (ohne Maßstab)  
QUELLE: [www.opentopomap.org](http://www.opentopomap.org)

**ENTWURF**  
(21.05.2019)

# Begründung zur 54. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>1</b>
<b>2. Grundlagen für die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>2</b>
2.1 Gesetzliche Grundlagen	2
2.2 Plangrundlage	2
<b>3. Planvorgaben</b>	<b>2</b>
3.1 Ziele der Raumordnung	2
3.1.1 Landesraumordnungsprogramm LROP 2017	2
3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm RROP Landkreis Heidekreis, Entwurf 2015	3
3.1.3 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Heidekreis	4
3.2 Flächennutzungsplan	5
3.3 Sonstige Planungen und übergeordnete Rahmenbedingungen	6
3.3.1 Bebauungspläne und sonstige Satzungen	6
3.3.2 Altlasten / Altablagerungen / Kampfmittel	6
3.3.3 Denkmalpflege	6
<b>4. Lage und Beschreibung des Plangeltungsbereiches</b>	<b>6</b>
<b>5. Standortwahl, Kenndaten und städtebauliches Konzept</b>	<b>8</b>
5.1 Feuerwehrbedarfsplan der Stadt Soltau	8
5.2 Nutzungskonzept - Erschließung	9
5.3 Technisches Erschließungskonzept	10
<b>6. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>10</b>
<b>7. Belange von Natur und Umwelt</b>	<b>11</b>
7.1 Ausgangssituation	11
7.2 Eingriffssituation	11
7.3 Maßnahmen und Festsetzungen zur Grünordnung	11
<b>8. Umweltbericht</b>	<b>12</b>
8.1 Kurzdarstellung des Inhalts, der wichtigsten Ziele und des Bedarfs an Grund und Boden der 54. FNP-Änderung	12
8.2 Planungsrelevante Umweltschutzziele aus einschlägigen Festsetzungen und Fachplanungen sowie ihre Bedeutung für den Bauleitplan	12
8.3 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen	13
8.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen	13
8.5 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle	17
8.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen	17
8.7 Planungsalternativen und Nullvariante	18
8.8 Ergänzende umweltplanerische Anmerkungen	18
8.8.1 Verwendete technische Verfahren Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung	18
8.8.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	18
8.8.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	19
<b>9. Beschluss über die Begründung</b>	<b>19</b>

## 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Für die Ortsfeuerwehr Dittmern-Deimern, die zusammen mit sieben weiteren Ortsfeuerwehren zur Freiwilligen Feuerwehr Soltaus gehört, ist dringend ein Neubau des bestehenden Feuerwehrgerätehauses erforderlich. Dies bestätigt auch der „Feuerwehrbedarfsplan der Stadt Soltau“ (Endfassung vom 25.01.2017, Verf.: Luelf & Rinke Sicherheitsberatung GmbH).

Dieser Neubau soll direkt an der Kreisstraße 2 nördlich des bestehenden Standortes im Ortsteil Dittmern errichtet werden.

Hierzu hat die Stadt Soltau bereits eine entsprechende Fläche erworben. Der neue Standort liegt deutlich verkehrsgünstiger als der bisherige, so dass die Einsatzbereiche in den Ortschaften Dittmern und Deimern schneller erreicht werden können als vom ehemaligen Standort. Ebenso liegt der zukünftige Standort deutlich zentraler hinsichtlich der Wohn- und Arbeitsorte der Einsatzkräfte der Ortsfeuerwehr.

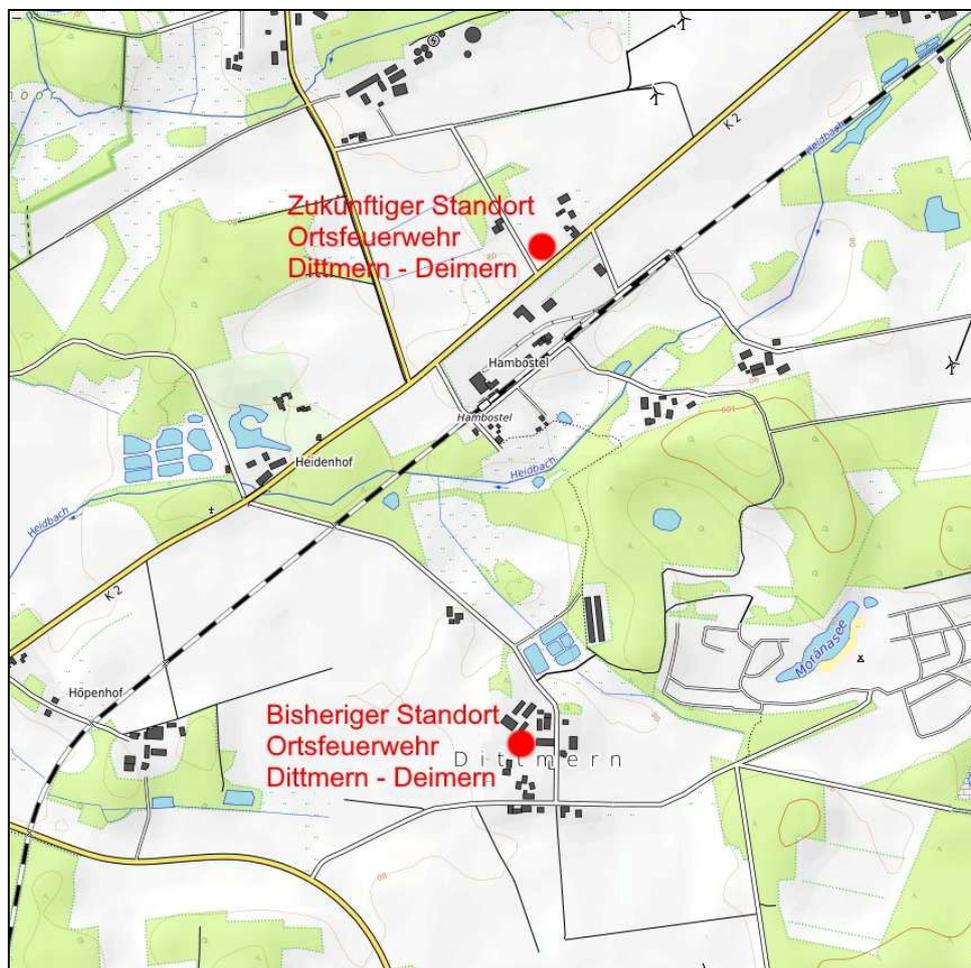


Abb. 1: Bisheriger und zukünftiger Standort der Ortsfeuerwehr Dittmern – Deimern  
Quelle Plangrundlage: [www.opentopomap.org](http://www.opentopomap.org)

Der vorgesehene Standort liegt im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB (Baugesetzbuch). Da Feuerwehrwachen bzw. Feuerwehrgerätehäuser nicht zu den „privilegierten“ Vorhaben nach § 35 BauGB zählen, ist planungsrechtlich für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses am Standort an der Kreisstraße 2 eine Änderung des Flächennutzungsplanes unerlässlich. Das verbindliche Bauleitplanverfahren wird zeitnah umgesetzt.

## **2. Grundlagen für die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung**

### **2.1 Gesetzliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 13.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

### **2.2 Plangrundlage**

Als Kartengrundlage dient ein Auszug aus der Allgemeinen Liegenschaftskarte im Maßstab 1: 5.000.

## **3. Planvorgaben**

### **3.1 Ziele der Raumordnung**

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

#### **3.1.1 Landesraumordnungsprogramm LROP 2017**

Das LROP 2017 stellt die Stadt Soltau als Mittelzentrum dar. Eine Haupteisenbahnstrecke quert die Stadt Soltau in Ost-West-Richtung, weitere drei sonstige Eisenbahnstrecken sind umliegend auf dem Plan dargestellt. Darüber hinaus verlaufen vier Hauptverkehrsstraßen durch die Innenstadt Soltaus und eine Autobahn (Bundesautobahn 7) führt östlich an Soltau vorbei. Verschiedene Flussläufe sind als Natura 2000-Gebiet gekennzeichnet. In ca. 1 km Entfernung nördlich und nordwestlich des Planbereichs ist das Natura 2000 – Gebiet „Lüneburger Heide, EU – Kennzahl 2725-301“ ausgewiesen.

Planerische Konflikte mit den Darstellungen des Landesraumordnungsprogrammes 2017, die eine bauliche Nutzung des Bereichs für ein Feuerwehrgerätehaus erschweren oder verhindern könnten, sind nicht erkennbar. Die Inhalte des LROP 2017 stehen daher der Planung nicht entgegen.

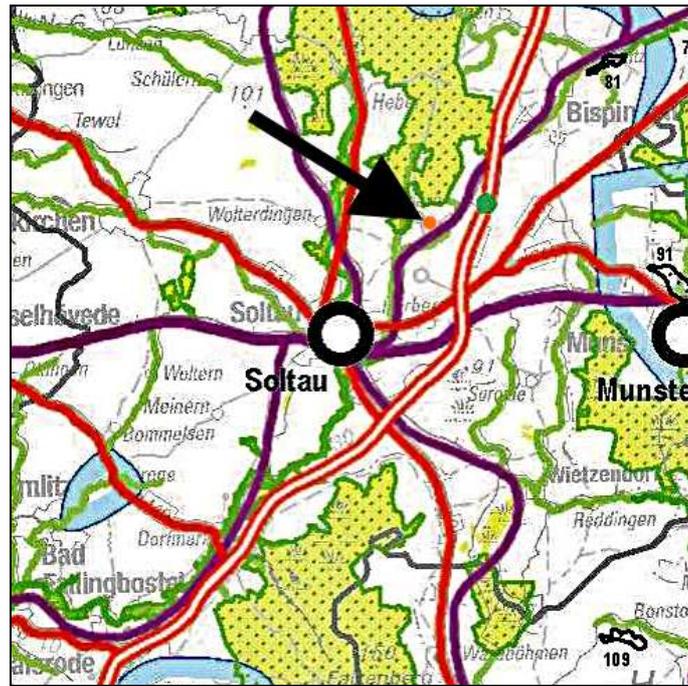


Abb. 2: Ausschnitt Planzeichnung LROP 2017 (ohne Maßstab), mit gekennzeichnete Lage des Geltungsbereichs des Plangebietes

### 3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm RROP Landkreis Heidekreis, Entwurf 2015

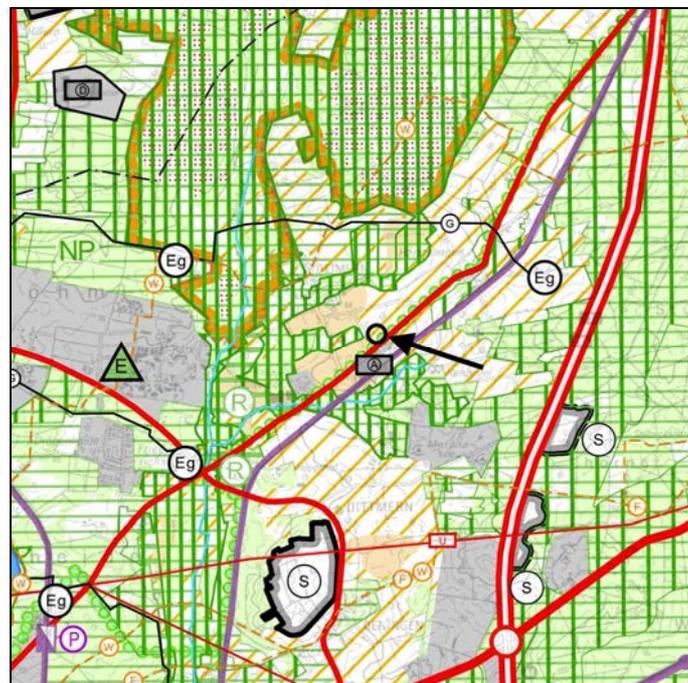


Abb. 3: Ausschnitt Planzeichnung RROP Entwurf 2015 (ohne Maßstab), mit gekennzeichnete Lage des Plangebietes

Der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms RROP für den Landkreis Heidekreis 2015 weist folgende Darstellungen für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und die umliegenden Bereiche auf:

- Der Bereich liegt in einem „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – aufgrund besonderer Funktionen“.

- Ebenso liegt der Bereich im Naturpark „Lüneburger Heide“, dessen Begrenzung durch die Kreisstraße 2 markiert wird.
- Die Kreisstraße 2 selbst ist als „Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung“ dargestellt.
- Südöstlich, direkt an der Kreisstraße 2 gelegen (gegenüber des Plangeltungsbereichs des B-Planes), befindet sich eine Industrieanlage (Asphaltmischanlage) der Fa. Deutag Nord, Mischwerk Hambostel. Diese Industrieanlage ist im RROP Entwurf 2015 als „Vorranggebiet Abfallbeseitigung, A = mechanisch – biologische Abfallbehandlung“ dargestellt.
- Westlich angrenzend, außerhalb des Plangeltungsbereichs, befindet sich ein kleiner Teilbereich eines „Vorranggebiets Natur und Landschaft“.

Durch die beabsichtigte Neuerrichtung des Feuerwehrgerätehauses an einem verkehrlich deutlich günstigeren Standort verfolgt die Stadt Soltau auch eine Verbesserung der Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur.

Auch hier sind planerische Konflikte mit den Darstellungen des Entwurfs 2015 des Regionalen Raumordnungsprogramms, die eine bauliche Entwicklung des Bereichs erschweren oder verhindern könnten, nicht erkennbar (mit Ausnahme der zukünftigen baulichen Nutzung auf bisherigen Flächen für die Landwirtschaft).

### 3.1.3 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Heidekreis

Der Landschaftsrahmenplan ist ein Fachplan für den Naturschutz und die Landschaftspflege, den die Untere Naturschutzbehörde im übertragenen Wirkungskreis ausarbeitet und fortschreibt.

Der Landschaftsrahmenplan<sup>1</sup> ist fachlich in verschiedene Teilthemen bzw. -karten aufgesplittet:

- Karte 1 „Arten und Biotope“ bewertet den Plangeltungsbereich als „flächenhaften Biotoptyp mit geringer Bedeutung“. Nördlich angrenzend ist ein „Biotoptyp – linienförmig“ (Hecke) dargestellt, der jedoch durch die Planung nicht betroffen wird. An der Kreisstraße 2 im Bereich des Wirtschaftsweges ist ein erhaltenswerter Einzelbaum ausgewiesen, der jedoch nicht mehr vorhanden ist.
- Karte 2 „Landschaftsbild“ bewertet die Landschaftsbildeinheit des Bereichs des Bebauungsplanes als gering.
- Karte 3a „Besondere Werte von Böden“ trifft keine Aussagen zum Plangeltungsbereich
- Karte 3b „Wasser und Stoffretention“ stellt das Plangebiet aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung als „Bereich mit sehr hoher Nitratauswaschungsgefährdung“ und als Bereich mit „hoher Winderosionsgefährdung (mit und ohne Dauervegetation)“ dar. Durch das Aufgeben der landwirtschaftlichen Nutzung wird es hier zu Verbesserungen kommen.
- Karte 5 „Zielkonzept“, Karte 5a „Zielkonzept / Verbundsystem“ sowie Karte 6 „Schutzgebiete“ treffen keine spezifischen Aussagen zum Plangebiet.

---

<sup>1</sup> Eine tiefere Auseinandersetzung mit dem Landschaftsrahmenplan erfolgt im Umweltbericht (Kapitel 8, ab Seite 12)

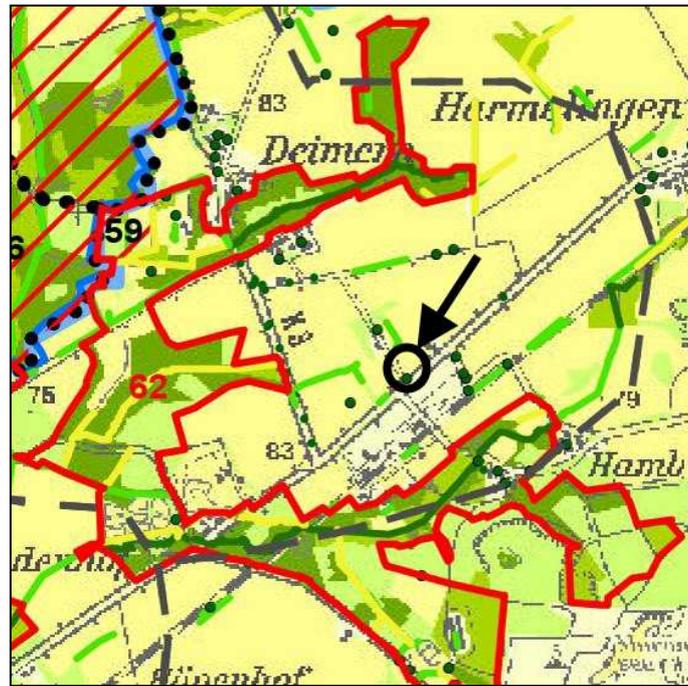


Abb. 4: Ausschnitt Planzeichnung Landschaftsrahmenplan (ohne Maßstab), Karte 1: Arten und Biotope mit gekennzeichnete Lage des Plangeltungsbereiches

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Soltau stellt den Plangeltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Dies gilt auch für die sonstigen umgebenden Bereiche. Die Kreisstraße 2 ist als „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

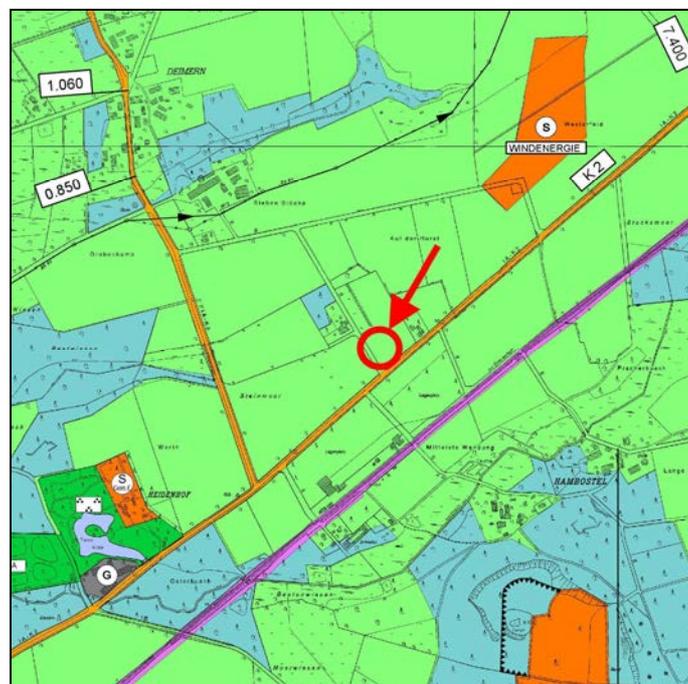


Abb. 5: Ausschnitt Planzeichnung Flächennutzungsplan der Stadt Soltau (ohne Maßstab), mit gekennzeichnete Lage des Geltungsbereichs des B-Planes

Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ("Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln") zu entsprechen, ist diese 54. Änderung des Flächennutzungsplans

chennutzungsplanes im Zusammenhang mit einer darauf folgenden verbindlichen Bauleitplanung unerlässlich.

### 3.3 Sonstige Planungen und übergeordnete Rahmenbedingungen

#### 3.3.1 Bebauungspläne und sonstige Satzungen

Für das Plangebiet bestehen keine Bebauungspläne oder sonstige Satzungen nach BauGB oder NBauO.

#### 3.3.2 Altlasten/ Altablagerungen / Kampfmittel

Im Plangebiet liegen nach Kenntnis der Stadt Soltau keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor. Laut Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bei der LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover, besteht lediglich ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel, da eine Luftbildauswertung bisher nicht vorgenommen wurde. Um diesen Verdacht ausräumen zu können, wird die Stadt Soltau eine Luftbildauswertung durchführen lassen.

#### 3.3.3 Denkmalpflege

Ebenso sind keine Kenntnisse über vorhandene Bodendenkmäler oder sonstige archäologische Denkmäler bekannt.

## 4. Lage und Beschreibung des Plangeltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt nordöstlich der Kernstadt von Soltau (Entfernung ca. 6,5 km) gegenüber dem südöstlich der Kreisstraße 2 gelegenen Industriebetriebes „Deutag Nord, Mischwerk Hambostel“, nordwestlich an die Kreisstraße 2 angrenzend.

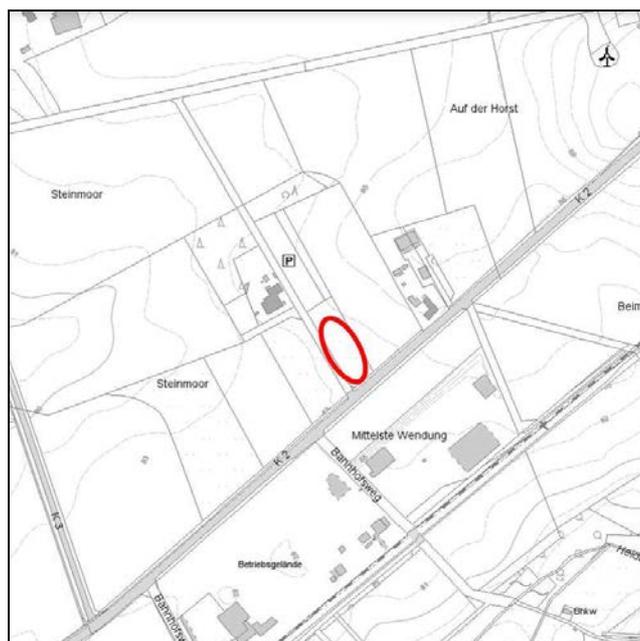


Abb. 6: Übersichtsplan (ohne Maßstab) mit gekennzeichnetem Lage des Geltungsbereiches des B-Planes  
Quelle: [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de)

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,23 ha.

Die verkehrliche Anbindung des Plangeltungsbereichs erfolgt über einen bestehenden Wirtschaftsweg, der auch das rückwärtig gelegene Wohngebäude (ehemals ein Ausflugslokal in einem historischen Schulgebäude) verkehrlich erschließt. Eine direkte verkehrliche Anbindung an die Kreisstraße 2 ist aufgrund der Lage des Bereichs außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze nicht möglich.

Auf Höhe des Plangeltungsbereichs befindet sich an der Kreisstraße 2 eine Haltestelle der Buslinie 150 Richtung Bahnhof Soltau (vgl. auch Abb. 8 und 9).

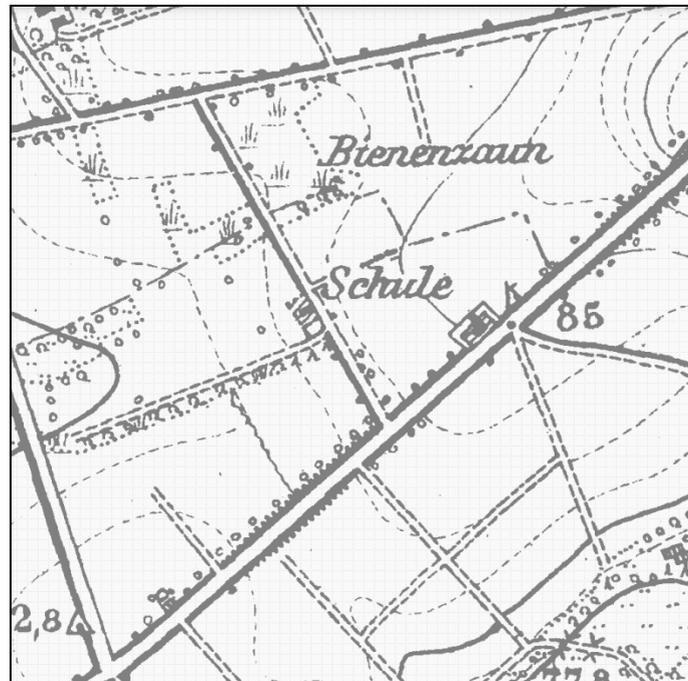


Abb. 7: Historischer Plan – Preußische Landesaufnahme, um 1900 (ohne Maßstab)  
Quelle: [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de)

Der Plangeltungsbereich wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt (Grünland) und hat keine naturschutzfachlichen oder städtebaulichen Besonderheiten oder sonstigen schützenswerte Strukturelemente aufzuweisen.



Abb. 8: Blick von der Kreuzung Kreisstraße 2 /  
Wirtschaftsweg auf das Plangebiet Richtung  
Nordosten



Abb. 9: Blick auf die Kreuzung Kreisstraße 2 /  
Wirtschaftsweg Richtung Südosten

Neben dem Wohngebäude am bestehenden rückwärtigen Wirtschaftsweg für das neue Feuerwehrgerätehaus befindet sich ca. 60 m nordöstlich vom zukünftigen

Grundstück für die Feuerwehr entfernt ein forstwirtschaftliches Lohnunternehmen an der Kreisstraße 2, (vgl. Abb. 6 dieser Begründung).

Um unzumutbare Lärmimmissionskonflikte sicher ausschließen zu können, wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Das Ergebnis dieser Untersuchung liegt noch nicht vor. Nach erster Einschätzung ist jedoch davon auszugehen, dass es durch die vorliegende Planung nicht zu unzumutbaren Lärmbelastungen für die Umgebung kommt. Siehe hierzu auch Kapitel 8.4.1 der Begründung.

## 5. Standortwahl, Kenndaten und städtebauliches Konzept

### 5.1 Feuerwehrbedarfsplan der Stadt Soltau

Die Stadt Soltau hat die Fa. Luelf & Rinke Sicherheitsberatung GmbH beauftragt für die gesamte Stadt den Feuerwehrbedarfsplan neu zu erarbeiten. Dieser liegt in seiner Endfassung seit Januar 2017 vor. Er ist letztlich Basis für den jetzt gewählten neuen Standort an der Kreisstraße 2.

Im Rahmen der Aufstellung des Feuerwehrbedarfsplans wurde u.a. die Struktur der bestehenden Feuerwehrrhäuser bautechnisch und funktional beurteilt. Für das Feuerwehrgerätehaus der Ortsfeuerwehr Dittmern – Deimern wurden hierbei erhebliche bauliche und funktionale Defizite festgestellt.



Abb. 10: Bestehendes Feuerwehrgerätehaus Dittmern - Deimern  
Quelle: Feuerwehrbedarfsplan der Stadt Soltau, Verf.: Luelf & Rinke Sicherheitsberatung GmbH

Zu dem Feuerwehrgerätehaus der Ortsfeuerwehr Dittmern – Deimern heißt es im Feuerwehrbedarfsplan:

*„Aufgrund der baulichen Situation des Feuerwehrgerätehauses Dittmern - Deimern ist ein Neubau erforderlich. Im Rahmen eines Neubaus ist eine Verlegung des Standortes Richtung Norden aus externer Sicht erforderlich. Ein in dem auf der Karte markierten Bereich (vgl. Abb. 11) liegender Standort würde verkehrsgünstig (Kreisstraße) sowie zentral hinsichtlich der Wohn- und Arbeitsorte der Kräfte liegen.“*

Darüber hinaus befindet sich das bestehende Feuerwehrgerätehaus nicht im Eigentum der Stadt Soltau. Auch dieser Umstand würde eine Sanierung und den Ausbau des bestehenden Feuerwehrgerätehauses am Alt - Standort erschweren.

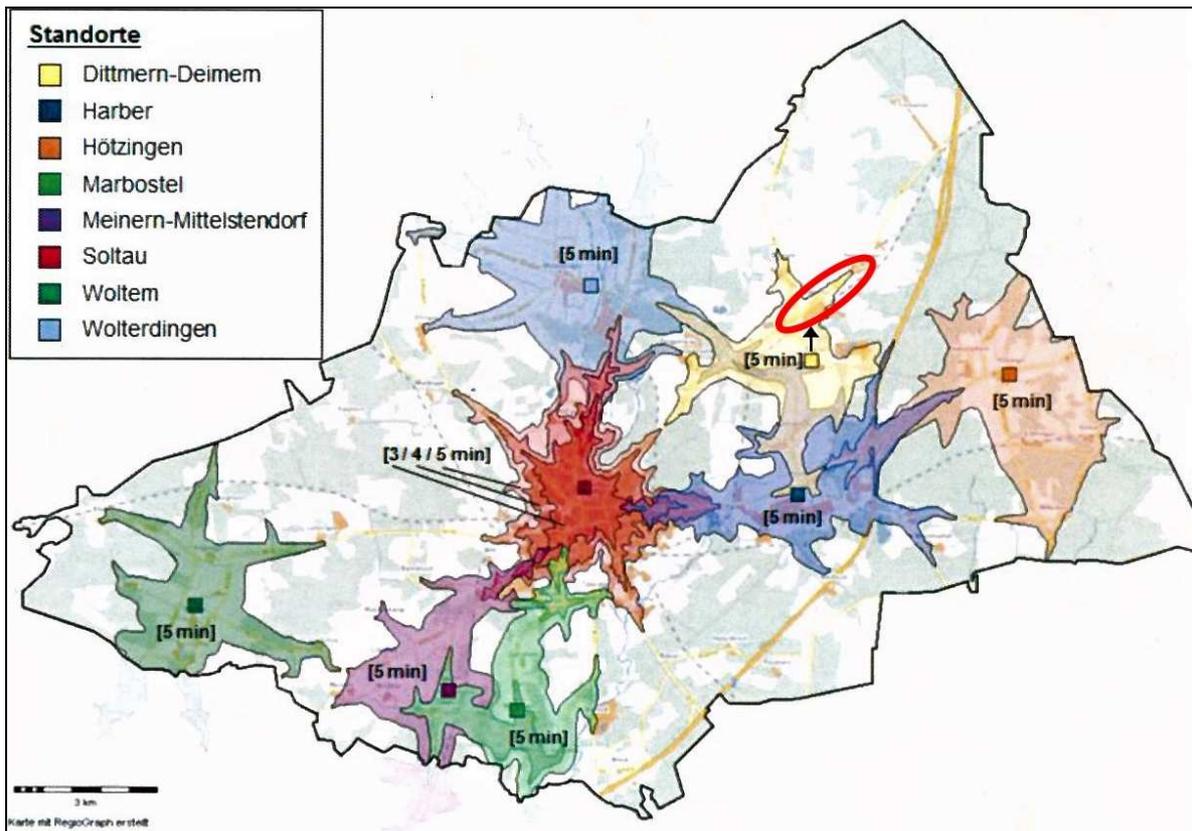


Abb. 11: Planzeichnung „Standortstruktur“ (ohne Maßstab)

Rot markiert: neue Standortempfehlung des Feuerwehrgerätehauses Dittmern – Deimern an der Kreisstraße 2

Quelle: Feuerwehrbedarfsplan der Stadt Soltau, Verf.: Luelf & Rinke Sicherheitsberatung GmbH

Aufgrund der Ergebnisse des Feuerwehrbedarfsplans hat die Stadt Soltau in Abstimmung mit der Feuerwehr im Vorfeld einen geeigneten Standort gesucht und schließlich ein entsprechendes Grundstück an der Kreisstraße 2 als Standort vorgesehen. Dies entspricht von der Lage den Empfehlungen des Feuerwehrbedarfsplanes der Stadt. Sonstige geeignete Standorte stehen im Umfeld nicht zur Verfügung. Hinzu kommt, dass das Umfeld des Standorts durch den Industriebetrieb „Deutag Nord, Mischwerk Hambostel“ an der Kreisstraße 2 bereits vorbelastet ist und eine gute Erreichbarkeit in der vorgegebenen Zeit nur für diesen Standort gewährleistet werden kann. Außerdem liegt der gewählte Standort in sehr zentraler Lage der Ortschaften Dittmern und Deimern

Siehe hierzu auch Planungsalternativen im Kapitel 8.7.1 dieser Begründung.

## 5.2 Nutzungskonzept - Erschließung

Das Nutzungskonzept sieht eine Festlegung als Gemeinbedarfsfläche vor, auf der eine zweiteilige Nutzung für das Feuerwehrgerätehaus sowie für entsprechende Stellplätze möglich ist.

Die Baugrenzen werden im nachfolgenden Bebauungsplan großzügig gefasst, so dass die genaue Lage des Feuerwehrgerätehauses auf dem Grundstück erst auf der Ebene der Baugenehmigung festgelegt wird.

Die Erschließung ist vom bestehenden Wirtschaftsweg aus vorgesehen. Zur offenen Landschaft hin soll ein Pflanzstreifen festgesetzt werden.

Das Konzept für die Grünordnung sieht vor das Grundstück (mit Ausnahme der Zufahrtsbereiche) durch entsprechende Pflanzmaßnahmen einzugrünen, um hier die Eingriffe in das Landschaftsbild zu mindern. Detaillierte Aussagen hierzu werden im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens des Bebauungsplanes Dittmern Nr. 14 getroffen.

### **5.3 Technisches Erschließungskonzept**

Die **Versickerung des Oberflächenwassers** wird voraussichtlich durch Versickerungsmulden oder Rigolen auf dem Grundstück erfolgen. Um Aufschlüsse über die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu erhalten, wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 eine Bodenuntersuchung in Auftrag gegeben.

#### **Schmutzwasser**

Nach einer ersten Vorprüfung der Stadt ist voraussichtlich für die Sw-Entsorgung eine Grube gegenüber einer Kleinkläranlage wirtschaftlicher. Eine entsprechende Anlage kann auch ohne besondere Festsetzung im Bebauungsplan als Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO z.B. unterhalb der Stellplätze als Ausnahme zugelassen werden.

#### **Stromversorgung**

Nach Aussage der Stadtwerke Soltau verlaufen durch das Plangebiet ein Mittelspannungskabelsystem, ein Niederspannungskabel und ein Versorgungskabel der Straßenbeleuchtung. Diese Kabel werden in Abstimmung mit den Stadtwerken Soltau im Zuge der Erschließung verlegt.

#### **Wasserversorgung**

Nach Aussage der Stadtwerke Soltau verläuft durch das Plangebiet eine Wasserleitung DN 150 AZ. Diese Leitung wird ebenfalls in Abstimmung mit den Stadtwerken Soltau im Zuge der Erschließung verlegt.

#### **Gasversorgung**

Auch eine Gasleitung DN 150 PVC verläuft durch das Plangebiet, die ebenfalls im Zuge der Erschließung verlegt werden muss.

#### **Breitbandversorgung (Glasfaser):**

Der geplante Neubau des Feuerwehrgerätehauses an der Kreisstraße 2 liegt in den sogenannten "Weißen Flecken" und wurde bei der NGA-Breitbandausschreibung 2017 vom Landkreis Heidekreis bisher nicht berücksichtigt.

## **6. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung der zukünftigen Baufläche als Standort des neuen Feuerwehrgerätehauses der Ortsfeuerwehr Dittmern – Deimern wird hier eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB dargestellt.

## **7. Belange von Natur und Landschaft**

### **7.1 Ausgangssituation**

Die naturräumliche Ausgangssituation ist durch die Lage im Außenbereich, d.h. innerhalb der weitgehend unbesiedelten Landschaft gekennzeichnet.

Die überplante Fläche wird landwirtschaftlich als Dauergrünland genutzt. Gehölzbestände sind auf der Fläche nicht vorhanden. Im Süden schließt die Kreisstraße 2, im Westen ein befestigter Wirtschaftsweg an. Das Gelände ist weitgehend eben, besondere Bodenverhältnisse liegen nicht vor.

### **7.2 Eingriffssituation**

Die maßgeblichen Eingriffe betreffen den Bodenhaushalt und das Landschaftsbild:

- Mit der durch diese Flächennutzungsplanänderung und dem aufzustellenden Bebauungsplan Dittmern Nr. 14 „Feuerwehrgerätehaus“ ermöglichten Ansiedlung des Feuerwehrgerätehauses gehen erstmalige Versiegelungen von bisher landwirtschaftlich genutzten Bodenflächen einher.
- Die Errichtung eines Baukörpers im unbesiedelten Außenbereich führt zu Veränderungen des Landschaftsbildes.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB weist die Landwirtschaftskammer darauf hin, dass es sich bei dem überplanten Grundstück um ein „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - aufgrund besonderer Funktionen“ handelt. Nach Vorgabe des Regionalen Raumordnungsprogrammes<sup>2</sup> für den Landkreis Soltau-Fallingb. sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Die Stadt Soltau hält die vorgesehene Planung an dem gewählten Standort jedoch für vertretbar und geht hier nicht von wesentlichen Beeinträchtigungen aus, insbesondere weil es sich hierbei lediglich um eine kleine Fläche von weniger als 2.500 m<sup>2</sup> handelt.

### **7.3 Maßnahmen und Festsetzungen der Grünordnung**

Die Festsetzungen der Grünordnung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind auf den Schutz, die Pflege und Entwicklung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auszurichten:

- Minimierung der Versiegelung
- Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- Landschaftsgerechte Einbindung der Bauflächen in die freie Landschaft
- Ausgleich der Bodenversiegelung durch planexterne Maßnahmen

Auf der Grundlage vorhandener Daten und einer Potenzialabschätzung zu den relevanten Tiergruppen wird eine artenschutzrechtliche Konfliktanalyse hinsichtlich der Bestimmungen des §44 BNatSchG durchgeführt. Die artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden in der weiteren Bearbeitung aufgezeigt.

In Kenntnis der Ausgangssituation zeichnen sich derzeit keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse ab.

---

<sup>2</sup> siehe hierzu auch Kapitel 3.1.2

Im Rahmen einer naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung auf Ebene des verbindlichen Bauleitplanes werden die vorhabensbedingten erheblichen Beeinträchtigungen ermittelt und ein entsprechender Ausgleich/Ersatz festgesetzt.

Da die Flächen im Geltungsbereich den Gemeinbedarfsnutzungen vorbehalten bleiben sollen, wird der Ausgleich für die Bodeneingriffe planextern zu erbringen sein.

## **8. Umweltbericht**

Mit dem Verfahren der Aufstellung der 54. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Soltau „Feuerwehrgerätehaus Dittmern / Deimern“ (und des Bebauungsplanes Dittmern Nr. 14) wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt.

Der folgende Umweltbericht wurde vom Büro Landschaftsplanung JACOB | FICHTNER PartGmbH Landschaftsarchitekten bdla aus Norderstedt ausgearbeitet.

### **8.1 Kurzdarstellung des Inhalts, der wichtigsten Ziele und des Bedarfs an Grund und Boden der 54. FNP-Änderung**

Mit der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes und des für den Geltungsbereich zugehörigen Bebauungsplanes 14 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses der Ortsfeuerwehr Dittmern-Deimern an der Kreisstraße 2 im Ortsteil Dittmern geschaffen werden. Aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB ist eine Änderung des FNP unerlässlich.

Für die Umsetzbarkeit der Planung soll die bisherige Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ künftig in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ geändert werden.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,23 ha.

### **8.2 Planungsrelevante Umweltschutzziele aus einschlägigen Festsetzungen und Fachplanungen sowie ihre Bedeutung für den Bauleitplan**

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Absatz 6 Nr. 1+7 BauGB). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Absatz 2 BauGB), dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Zudem sind die in Fachgesetzen (wie u.a. Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutz-Gesetzgebung, Abfall- und Wasser-Gesetzgebung) und in Fachplänen allgemein formulierten Aussagen und Ziele des Umweltschutzes bei der Planung zu berücksichtigen.

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm** für den Landkreis Heidekreis (RROP, Entwurf 2015) ist der Änderungsbereich als Teil eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft eingestuft. Die überplante Fläche liegt am äußersten südöstlichen Rand des Naturparks Lüneburger Heide, dessen Begrenzung die Kreisstraße 2 bildet. Die im RROP dargestellten Vorranggebiete Natur und Landschaft befinden sich in den naturnahen Flächen westlich außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im **Landschaftsrahmenplan** für den Landkreis Heidekreis sind in den Zielkarten (Zielkonzept Verbundsystem und Schutzgebiete) für das Plangebiet keine spezifischen Aussagen aus der überörtlichen Sicht getroffen.

Landschaftsplanerische Zielsetzungen auf der örtlichen Ebene (**Landschaftsplan**) bestehen nicht.

Weitere umweltrelevante Vorgaben ergeben sich auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung noch nicht. Sowohl die Anforderungen der Belange von Natur und Landschaft als auch zum Artenschutz werden erst auf der Ebene des Bebauungsplanes konkretisiert. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist aber bereits aufzuzeigen, ob naturschutzrechtliche oder artenschutzrechtliche Hindernisse für den Vollzug des Bauleitplans ableitbar sind.

### **8.3 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen**

Als Grundlage für die Umweltprüfung im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes liegen noch keine abschließenden umweltrelevanten Untersuchungen vor, diese werden erst für den Bebauungsplan Dittmern Nr. 14 der Stadt Soltau erarbeitet.

#### **Untersuchungen**

- Lärmtechnische Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung, Mai 2019 (detailliertere Untersuchungen folgen für den Bebauungsplan)
- Baugrunduntersuchung und Aussagen zur Entwässerung auf Ebene des Bebauungsplanes
- Verkehrliche Ausgestaltung der Zufahrt auf Ebene des Bebauungsplanes
- Grünordnerischer Fachbeitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung auf Ebene des Bebauungsplanes

#### **Umweltrelevante Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren**

Die bisher vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen werden als Anlagen den Planunterlagen für die öffentlichen Auslegung beigelegt.

### **8.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen**

#### **8.4.1 Schutzgut Mensch einschließlich menschliche Gesundheit**

##### **Ausgangssituation**

Derzeit sind die Flächen des Änderungsbereiches als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und werden auch als solche genutzt (Grünland). Sie haben keine Bedeutung für die Wohnfunktion. Zu beachten sind Wohnnutzungen im östlichen und nördlichen Umfeld des Plangebietes.

Die südlich der Kreisstraße gelegene Industriefläche hat keine Bedeutung für die Wohnfunktion.

Für die Erholungsfunktion liegen keine bedeutsamen Elemente vor.

Vorbelastungen bestehen durch den Verkehrslärm der Kreisstraße 2 als überörtliche Hauptverkehrsstraße sowie Emissionen des südlich der Kreisstraße 2 gelegenen Industriegebietes (Asphaltmischwerk).

##### **Auswirkungen**

Ein relevanter Zusatzverkehr auf der Kreisstraße 2 infolge des Feuerwehr-Standorts wird nicht erwartet.

Das Ergebnis einer lärmtechnischen Untersuchung, die im Rahmen der Aufstellung des B-Planes erarbeitet wird, liegt noch nicht vor. Nach erster Einschätzung ist jedoch davon auszugehen, dass es durch die vorliegende Planung nicht zu unzumutbaren Lärmbelastungen für die schützenswerte Wohnnutzung in der Umgebung kommt.

Auch für die Erholungsfunktion des Raumes sind keine zusätzlichen erheblichen Belastungen zu erwarten.

### **8.4.2 Schutzgut Boden und Fläche**

#### **Ausgangssituation**

Nach den vorliegenden überörtlichen Bodenkenntnissen handelt es sich um naturraumtypische und häufige Geest-Böden (Braunerden), die von Natur aus keine besonderen Standorteigenschaften aufweisen, nicht naturnah, selten oder empfindlich und daher nicht bedeutsam für den Bodenschutz sind. Bedingt durch die Bodenarten zählt der überplante Standort zu einem lokalen Bereich mit hoher Winderosionsgefährdung, auch bei Dauervegetation. Zudem sind die Flächen aus regionaler Sicht (Landschaftsrahmenplan) als Bereich mit sehr hoher Nitratauswaschungsgefahr eingestuft.

Genauere Bodenuntersuchungen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Hinweise auf Altlasten/Altablagerungen liegen nicht vor.

Um einen Verdacht auf Kampfmittel ausräumen zu können, wird die Stadt Soltau im weiteren Verfahren eine Luftbildauswertung durchführen lassen.

#### **Auswirkungen**

Mit der vorgesehenen Ansiedlung des Feuerwehrgerätehauses geht auf den überplanten Flächen eine erstmalige Versiegelung und Überbauung von Bodenflächen einher. Die beanspruchten Flächen haben mit ca. 2.000 qm einen geringen Umfang. Es werden Böden beansprucht, die keine besondere Bedeutung für den Naturschutz haben.

Die Bodeneingriffe sind Gegenstand der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Rahmen der Bebauungsplan-begleitenden naturschutzrechtlichen Fachplanung.

Eine Erheblichkeit der Auswirkungen auf Boden und Fläche ist nicht festzustellen.

### **8.4.3 Schutzgut Wasser**

#### **Ausgangssituation**

Auf den überplanten Flächen sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Aufgrund der naturräumlichen Situation und der Bodenverhältnisse ist von grundwasserfernen Standorten auszugehen. Die Grundwasserneubildung ist auf den vorherrschenden Böden mäßig, da die Versickerungsleistung des anstehenden Bodens von Natur aus nur mittel ist.

#### **Auswirkungen**

Versiegelungsbedingt wird es zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses kommen. Die Oberflächenentwässerung wird Gegenstand der Bebauungsplan-begleitenden Fachplanung sein. Aufgrund der geringen Flächengröße wird die Auswirkung auf den Wasserhaushalt als nicht erheblich bewertet.

Mögliche qualitative Gefährdungen des Wasserhaushaltes ergeben sich grundsätzlich aus der Belastung des Oberflächenabflusses durch Schadstoffe des Verkehrs, besonders von den Verkehrsflächen sowie den Stellplätzen. Hier kann das abfließende Wasser erfahrungsgemäß durch Leichtflüssigkeiten verunreinigt sein, so dass Reinigungsmaßnahmen vorzusehen sind. Einzelheiten sind in den wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren festzulegen.

#### **8.4.4 Schutzgut Klima, Luft**

##### **Ausgangssituation**

Die klimatische Situation ist durch die offene landwirtschaftlich genutzte Landschaft bestimmt. Aufgrund des Mangels an klimawirksamen Strukturelementen (Gehölze etc.) hat der betrachtete Landschaftsausschnitt jedoch keine Bedeutung als klima-ökologischer Ausgleichs- bzw. Wirkungsraum.

Vorbelastungen der Luft ergeben sich aus den verkehrlichen Emissionen der angrenzenden Kreisstraße 2 und den industriegebietstypischen Immissionen des ansässigen Asphaltmischwerks.

##### **Auswirkungen**

Die durch die FNP-Änderung und den nachfolgenden Bebauungsplan ermöglichte Bebauung und Versiegelung werden sich angesichts der geringen Flächengröße und der Art der Nutzung nicht in relevantem Maße auf die klimatischen Funktionen des Umfelds auswirken.

#### **8.4.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange**

##### **Ausgangssituation**

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Dauergrünland genutzte Parzelle inmitten der ackerbaulich dominierten Agrarlandschaft im Naturraum "Behninger Geist". Parzellenbegleitende Gehölzbestände oder ausgeprägte Säume sind nicht vorhanden. Nach Süden wird die Parzelle von der Kreisstraße K 2 und im Westen von einem asphaltierten landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg begrenzt. Nach Osten, Norden und Westen setzt sich die ackerbaulich genutzte Landschaft fort.

Der Biotoptyp hat nur eine geringe Bedeutung für den Naturschutz und unterliegt keinem gesetzlichen Schutzstatus. Ein Vorkommen gefährdeter, geschützter oder seltener Pflanzen- und Tierarten kann aufgrund der Habitatstrukturen und der spezifischen Verbreitungsgebiete ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten (insbesondere Brutvögel) ist angesichts der Strukturarmut der Flächen und insbesondere der Lage im Wirkraum der Kreisstraße unwahrscheinlich. Relevante Biotopverbundfunktionen erfüllt weder der umgebende Landschaftsraum noch die Grünlandfläche selbst. Auch besteht kein flächiger Schutzanspruch im betrachteten Landschaftsausschnitt. Die Lage am äußersten südöstlichen Rand des Naturparks "Lüneburger Heide" hat für das Vorhaben keine Relevanz.

##### **Auswirkungen**

Mit der Bebauung der intensiv genutzten Grünlandparzelle gehen bisher bewachsene Flächen mit nur geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz verloren.

Aufgrund der geringen Flächengröße und der direkten Benachbarung der vielbefahrenen Kreisstraße sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht ableitbar. Eine artenschutzrechtliche Prüfung gemäß der Bestimmungen des § 44 BNatSchG auf Grundlage einer Potenzialabschätzung wird im Rahmen der den Bebauungsplan begleitenden Fachplanung vorgenommen.

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## **8.4.5 Schutzgut Landschaft / Stadtbild**

### **Ausgangssituation**

Das Landschaftsbild der weitgehend unbesiedelten Landschaft ist durch die weitläufige ackerbauliche Nutzung und eine insgesamt ebene Oberflächenform geprägt. Gehölzbestände sind schwerpunktmäßig (abschnittsweise) entlang der Verkehrswege und im Bereich landwirtschaftlicher Hofstellen vorhanden.

Auf den Flächen südlich der Kreisstraße ist das Landschaftsbild durch das Areal des Asphaltmischwerks in seiner Naturnähe erheblich beeinträchtigt.

### **Auswirkungen**

Mit dem Bau des Feuerwehrgerätehauses entsteht ein weiterer Baukörper im Außenbereich in der landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft. Ähnlich den Hofstellen sind auf der Ebene des verbindlichen Bauleitplanes besondere Anforderungen an die gestalterische Einbindung in den Landschaftsraum zu stellen. Dies wird Gegenstand des Grünordnerischen Fachbeitrags sein.

Eine Erheblichkeit der Auswirkungen wird nicht prognostiziert.

## **8.4.6 Kultur und sonstige Sachgüter**

### **Ausgangssituation**

Unter Kultur- und Sachgütern sind grundsätzlich Objekte zu verstehen, die von gesellschaftlicher, architektonischer oder archäologischer Bedeutung sind. Entsprechende Kulturobjekte sind im Änderungsbereich nicht vorhanden bzw. bekannt. Es gibt Hinweise auf das Plangebiet querende Versorgungsleitungen.

### **Auswirkungen**

Auswirkungen ergeben sich auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht. Die das Plangebiet tangierenden Leitungen werden auf B-Plan-Ebene berücksichtigt.

## **8.4.7 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungskomplexe mit schutzgutübergreifenden Wirkungsnetzen, die aufgrund besonderer ökosystemarer<sup>3</sup> Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist durch die veränderten Darstellungen des Flächennutzungsplans infolgedessen nicht zu erwarten.

---

<sup>3</sup> Dieser "ökosystemare Ansatz" soll eine Strategie des integrierten Managements von Land, Wasser und lebenden Ressourcen beschreiben, welche den Schutz und die nachhaltige Nutzung in ausgewogener Weise fördern und der Umsetzung des Zieldreiklangs der Konvention dienen soll. Der Ansatz erkennt zudem explizit an, dass Menschen mit ihrer kulturellen Vielfältigkeit ein integraler Bestandteil vieler Ökosysteme sind und Schutz und nachhaltige Nutzung nur mit den betroffenen Menschen umsetzbar sind. Damit wird der Realität Rechnung getragen, dass menschliches Handeln die biologische Vielfalt vieler Ökosysteme seit Jahrtausenden beeinflusst und geformt hat. (Quelle: Institut für Biodiversität - Netzwerk e.V. (ibn) Regensburg)

## **8.5 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle**

### **8.5.1 Bau der geplanten Vorhaben**

Die Bauarbeiten werden über die Kreisstraße 2 und den vorhandenen Wirtschaftsweg abgewickelt. Für die weitere Bauphase können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsebenen, so dass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden werden können.

### **8.5.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

Anhand der allgemeinen Kenntnisse der vorherrschenden Böden sind keine beachtlichen Bodenbestandteile beim Aushub zu erwarten. Zur Art und Menge der Abfälle, die aufgrund der Umsetzung der Planung anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende Beseitigung und Verwertung wird durch entsprechende fachgesetzliche Regelungen sichergestellt.

### **8.5.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können keine konkreten Angaben gemacht werden. Auf der Ebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

### **8.5.4 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen**

Die Planung bzw. die dargestellte Nutzungskategorie ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Vielmehr wird mit dem Feuerwehrstandort eine Einrichtung geschaffen, die im Katastrophenfall zum Einsatz kommt.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen, von denen eine derartige Gefahr für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ausgeht. Das südlich der Kreisstraße 2 benachbarte Asphaltmischwerk ist nicht als Störfallbetrieb eingestuft.

## **8.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen**

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist ausgerichtet auf die Ansiedlung der Feuerwehr im Ortsteil Dittmern und bereitet daher auf der betroffenen Fläche eine Bebauung und damit Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor.

Konkrete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen auf die Umwelt sind auf Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen und zu benennen. Hierzu zählen Maßnahmen zum Schutz vorhandener Wohnnutzungen vor Lärmeinwirkungen sowie zum Ausgleich und Ersatz für Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinne für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen einschl. Artenschutz sowie Landschaftsbild. Die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und die Konkretisierung entsprechender Maßnahmen sowie die Aussagen zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind auf der nachfolgenden B-Plan-Ebene abzuarbeiten.

## **8.7 Planungsalternativen und Nullvariante**

### **8.7.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten für das Plangebiet kommen für die vorliegende Planung nicht in Frage.

Ausschlaggebend hierfür sind vorrangig die vorliegenden Untersuchungen des Feuerwehrbedarfsplanes der Stadt Soltau, der hier gewissermaßen die Funktion eines Rahmenplanes hat. Schon unter der Berücksichtigung logistischer Rahmenbedingungen ist es nicht sinnvoll, das gesamte Stadtgebiet als Suchraum für einen neuen Feuerwehrstandort für den Bereich Dittmern / Deimern zu betrachten.

Deshalb beschränkte sich die Standortsuche für Dittmern / Deimern auf die Bereiche entlang der Kreisstraße 2 zwischen den beiden Ortslagen, um vor allem das elementare Schutzzielkriterium, die Eintreffzeit, zu reduzieren.

Eine direkte verkehrliche Anbindung an die Kreisstraße 2 ist außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze nicht möglich. Insofern ist als Standortvoraussetzung eine vorhandene Anbindung an die Kreisstraße 2 erforderlich.

Der jetzt gewählte Standort hat den Vorteil einer guten bereits vorhandenen Erschließung direkt an der Kreisstraße 2 unmittelbar gegenüber einer Asphaltmischanlage der Fa. Deutag Nord, Mischwerk Hambostel. Außerdem gibt es mit Ausnahme eines etwas weiter zurückliegenden Wohnhauses keine unmittelbare Nachbarschaft zu Wohnhäusern, so dass es hier auch nach erster Einschätzung des beauftragten Lärmschutzgutachters nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen kommen würde.

Aus diesen Gründen hat sich die Stadt Soltau in Abstimmung mit der Feuerwehr dafür ausgesprochen, diesen Standort zu wählen. Hinzu kommt, dass andere Flächen im Umkreis der favorisierten Lage entsprechend der Empfehlung des Feuerwehrbedarfsplanes nicht verfügbar waren.

### **8.7.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die 54. FNP-Änderung würden die Flächen im Änderungsbereich weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen. Eine Bebauung im Außenbereich könnte für nicht privilegierte Nutzungen im Sinne des § 35 BauGB auf der Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes nicht entstehen. Für die Entwicklung der Umwelt-Schutzgüter ergäben sich kaum Unterschiede zum Bestand.

## **8.8 Ergänzende umweltplanerische Anmerkungen**

### **8.8.1 Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung**

Für die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes konnten die für den Bebauungsplan Dittmern Nr. 14 beabsichtigten Fachuntersuchungen noch nicht hinzugezogen werden. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind aber nicht aufgetreten, insbesondere liegen der Planungsebene entsprechend keine Kenntnislücken vor.

### **8.8.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Eine Konkretisierung der Umwelt-Prognosen und der erforderlichen Maßnahmen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Dittmern Nr. 14) vorgenommen.

Die konkrete Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts- (Gewässer), Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Infolgedessen ergibt sich auf der Ebene der FNP-Änderung keine Notwendigkeit besonderer Überwachungsmaßnahmen.

### **8.8.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Mit der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau sollen für den Änderungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachfolgend im Bebauungsplan Dittmern Nr. 14 konkretisierte Ausweisung einer Fläche für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses geschaffen werden, indem auf ca. 0,23 ha die bisherige Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ geändert wird.

Es wurde eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und -bewertung aller Umweltschutzgüter vorgenommen und es wurden die vorhabenspezifischen Auswirkungen auf die Umweltgüter ermittelt und bewertet. Dabei wurden bisher lediglich erste Einschätzungen eines in Auftrag gegebenen Fachgutachten hinsichtlich der Lärmemissionen hinzugezogen. Weitere Fachuntersuchungen erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Dittmern Nr. 14).

Angesichts der geringen Flächengröße und der direkten Anbindung an die Kreisstraße und des südlich gelegenen bestehenden Asphaltmischwerks sind die Auswirkungen der geänderten Flächennutzungen für die Schutzgüter von geringer Erheblichkeit.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, besonders für die Schutzgüter Menschen (Lärmvorsorge), Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen einschl. Artenschutz sowie Landschaftsbild sind im Rahmen der Entwicklung und Umsetzung des Bebauungsplanes zu konkretisieren.

Alternative Standorte zur Ansiedlung des geplanten Feuerwehrgerätehauses wurden geprüft.

Insgesamt ist somit festzustellen, dass die 54. Flächennutzungsplanänderung nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden ist.

## **9. Beschluss über die Begründung**

Die Begründung wurde durch den Rat der Stadt Soltau am ..... gebilligt.

Soltau, den .....

.....  
Helge Röbbert  
(Bürgermeister)

**Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von der**

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht  
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner  
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158-890 277 Fax 890 276  
email: info@planwerkstatt-nord.de

**in Zusammenarbeit mit:**

Büro Landschaftsplanung JACOB | FICHTNER PartGmbB  
Landschaftsarchitekten bdla  
Ochsenzoller Str. 142a, 22848 Norderstedt  
Tel. 040 / 52 19 75 -11 Fax 040 / 52 19 75 -10  
a.jacob@LP-JACOB.de, www.LP-JACOB.de

Stand: 22.05.2019