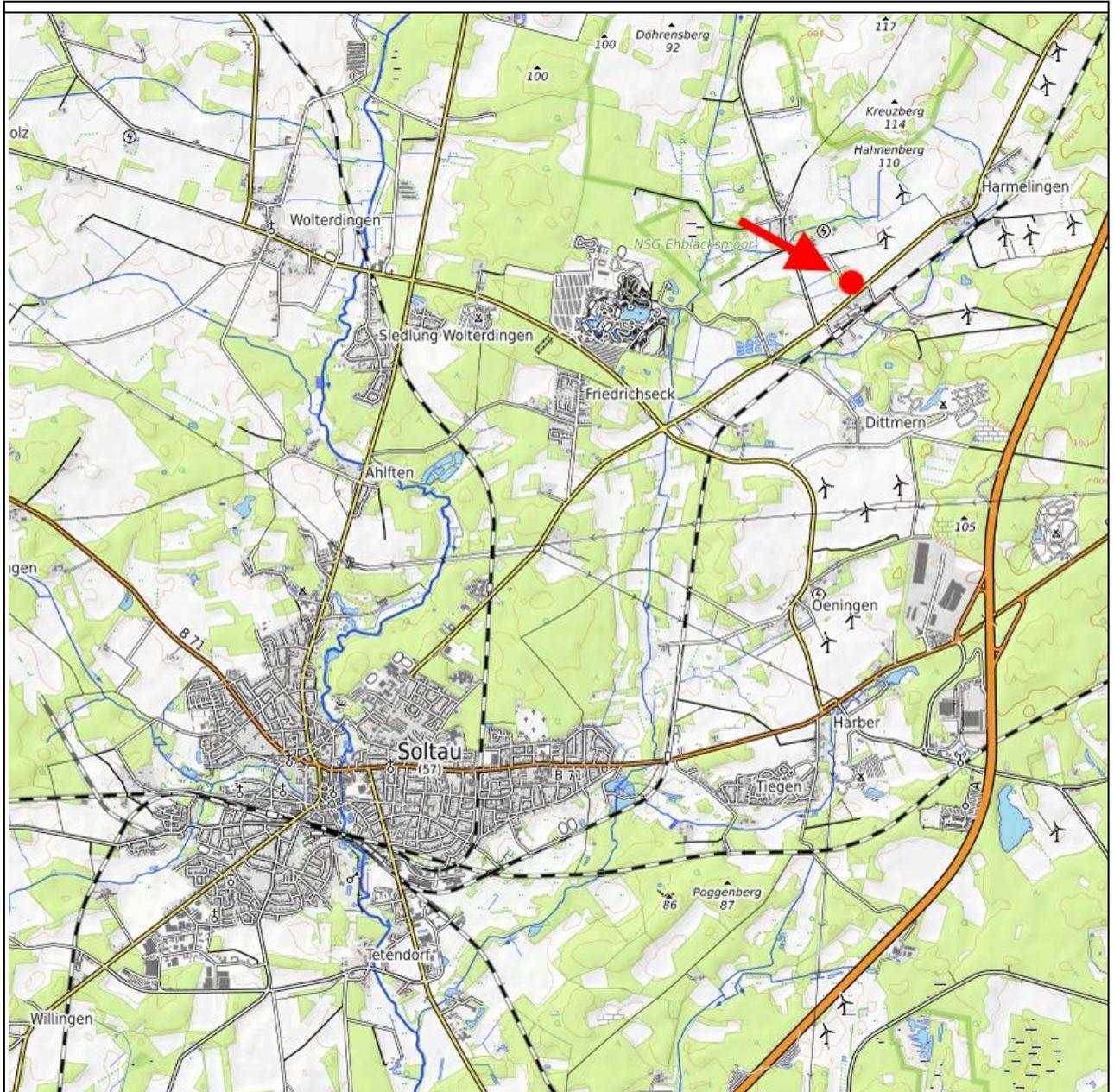


# Stadt Soltau

## Bebauungsplan Dittmern Nr. 14 „Feuerwehrrgerätehaus“

### Begründung



Übersichtsplan mit Lage des Geltungsbereiches

QUELLE: [www.opentopomap.org](http://www.opentopomap.org)

Inhaltsübersicht	Seite
<b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>1</b>
<b>2. Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes</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	5
3.2 Flächennutzungsplan	6
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	7
<b>4. Lage und Beschreibung des Plangeltungsbereiches</b>	<b>7</b>
<b>5. Standortwahl, Kenndaten und städtebauliches Konzept</b>	<b>9</b>
5.1 Feuerwehrbedarfsplan der Stadt Soltau	9
5.2 Bisherige Kenndaten der Ortsfeuerwehr Dittmern - Deimern	10
5.3 Nutzungskonzept - Erschließung	10
5.4 Technisches Erschließungskonzept	11
<b>6. Inhalt des Bebauungsplanes / Begründung der Festsetzungen</b>	<b>12</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung	12
6.2 Maß der baulichen Nutzung	12
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen	12
6.4 Öffentliche Straßenverkehrsflächen	13
6.5 Begrünungsmaßnahmen	13
<b>7. Belange von Natur und Landschaft</b>	<b>13</b>
7.1 Ausgangssituation	13
7.2 Eingriffssituation	14
7.3 Maßnahmen und Festsetzungen der Grünordnung	15
<b>8. Immissionsschutz</b>	<b>16</b>
<b>9. Umweltbericht</b>	<b>17</b>
9.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele und des Bedarfs an Grund und Boden des Bebauungsplanes Dittmern Nr. 14	17
9.2 Planungsrelevante Umweltschutzziele aus einschlägigen Festsetzungen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	17
9.3 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen	18
9.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	18
9.4.1 Schutzgut Mensch einschließlich menschliche Gesundheit und Erholung	18
9.4.2 Schutzgut Boden und Fläche	19
9.4.3 Schutzgut Wasser	20
9.4.4 Schutzgut Klima, Luft	20
9.4.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange	20
9.4.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild	21
9.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	21
9.4.8 Wechselwirkungen	21
9.5 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle	22
9.5.1 Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten	22
9.5.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	22

9.5.3	Eingesetzte Techniken und Stoffe	22
9.5.4	Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen	22
9.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen	22
9.7	Planungsalternativen und Nullvariante	23
9.7.1	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
9.7.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	23
9.8	Zusätzliche Angaben	23
9.8.1	Verwendete technische Verfahren Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung	23
9.8.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	23
9.8.3	Zusammenfassung des Umweltberichtes	24
<b>10.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>24</b>
<b>11.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>25</b>

## 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Laut Beurteilung des „Feuerwehrbedarfsplans der Stadt Soltau“ (Endfassung vom 25.01.2017, Verf.: Luef & Rinke Sicherheitsberatung GmbH) ist für die Ortsfeuerwehr Dittmern – Deimern, die zusammen mit sieben weiteren Ortsfeuerwehren der Freiwilligen Feuerwehr Soltau angehören, zwingend ein Neubau des Feuerwehrgerätehauses notwendig.

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 Dittmern – Deimern schneller erreicht werden können. Ebenso liegt der zukünftige Standort deutlich zentraler hinsichtlich der Wohn- und Arbeitsorte der Einsatzkräfte der Ortsfeuerwehr.

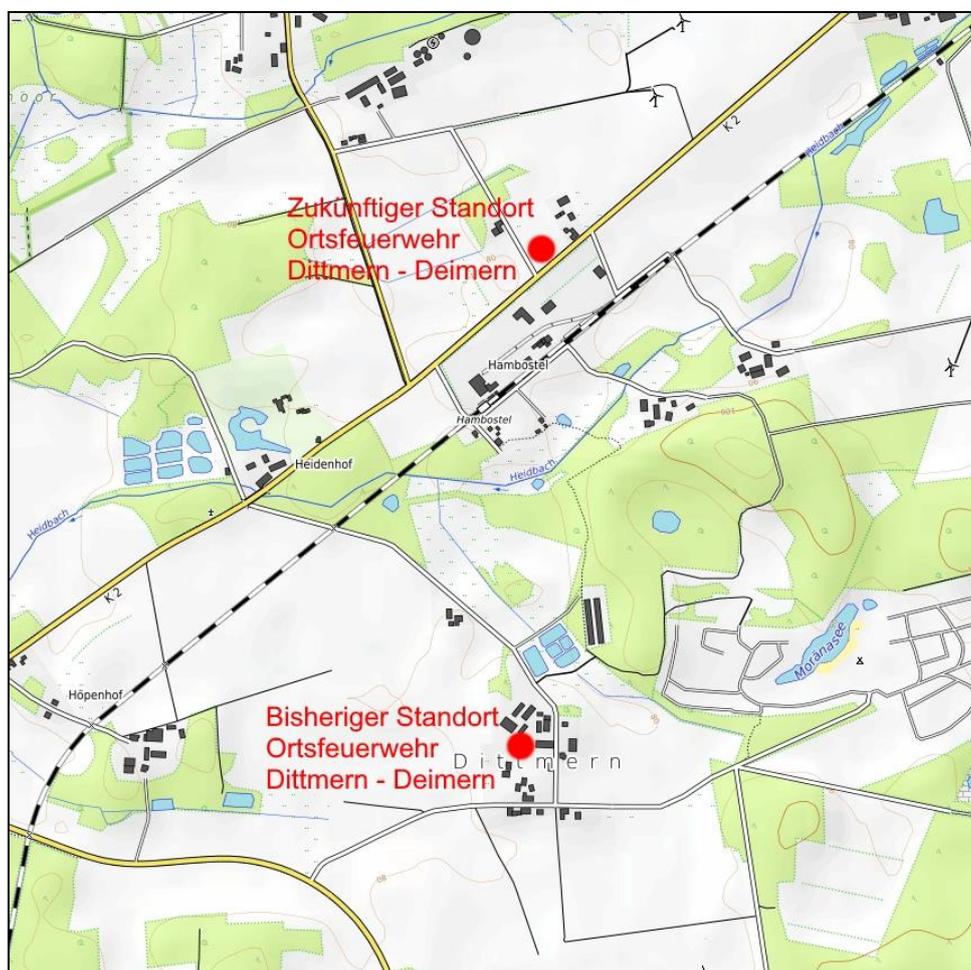


Abb. 1: Bisheriger und zukünftiger Standort der Ortsfeuerwehr Dittmern – Deimern  
Quelle Plangrundlage: [www.opentopomap.org](http://www.opentopomap.org)

Der vorgesehene Standort liegt im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB). 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 die Aufstellung eines Bebauungsplanes und parallel dazu eine Änderung des Flächennutzungsplanes unerlässlich.

## **2. Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

### **2.1 Gesetzliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist
- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I. S. 440) m.W. v. 13.03.2020
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 – VORIS 21072), zuletzt geändert durch Artikel 3 § 18 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Oktober 2019 (Nds. GVBl. S. 300)
- 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

### **2.2 Plangrundlage**

Die Plangrundlage wurde vom Vermessungsbüro Kiepke aus Lüneburg erstellt und beglaubigt.

## **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 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 dargestellt. In ca. 1 km Entfernung nördlich und nordwestlich des Planbereichs ist das Natura 2000 – Gebiet „Lüneburger Heide, EU – Kennzahl 2725-301“ ausgewiesen.

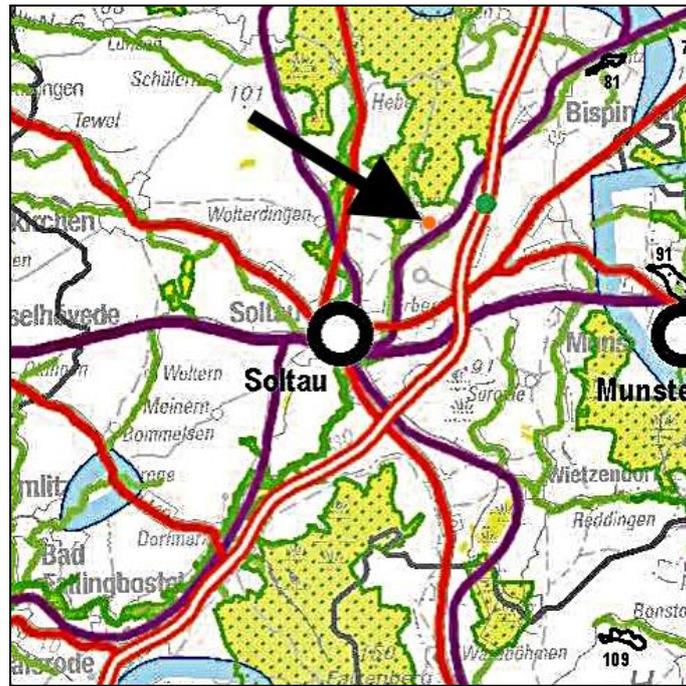


Abb. 2: Ausschnitt Planzeichnung LROP 2017 (ohne Maßstab), mit gekennzeichnete Lage des Geltungsbereichs des B-Planes

„Die besonders große räumliche Konzentration zahlreicher kundenstarker Tourismuseinrichtungen mit potenziell ganzjähriger Nachfrage wie der Heide-Park Soltau, der Vogelpark Walsrode, der Center Parc, der Snow Dome oder die Kartbahn in Bispingen unterscheidet die Lüneburger Heide deutlich von anderen Tourismusregionen in Niedersachsen und schafft optimale Rahmenbedingungen für ein Hersteller - Direktverkaufszentrum mit touristischer Verknüpfung. [...] Bestehende Besuchermagnete wie der Heide-Park Soltau, der Vogelpark Walsrode und der Center Parc sowie überregional bedeutsame Freizeitsportanlagen wie die Kartbahn und der Snow dome in Bispingen sind durch neue Einrichtungen und Angebote weiter zu attraktiveren.“ (Erläuterungen zum LROP 2017, Abschnitt 2.3, Ziff. 09 Sätze 1 bis 7)

„In der Region Soltau-Fallingbostal [inzwischen: Heidekreis] sind die vorhandenen Potenziale zum Aufbau eines überregional bedeutsamen logistischen Knotens zu nutzen.“ (Erläuterungen zum LROP 2017, Abschnitt 4.1.1, Ziff. 03 Sätze 1 und 2).

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.

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

Der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms RROP für den Landkreis Heidekreis 2015 weist folgende Darstellungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 des B-Plans, befindet sich ein kleiner Teilbereich eines „Vorranggebietes Natur und Landschaft“.

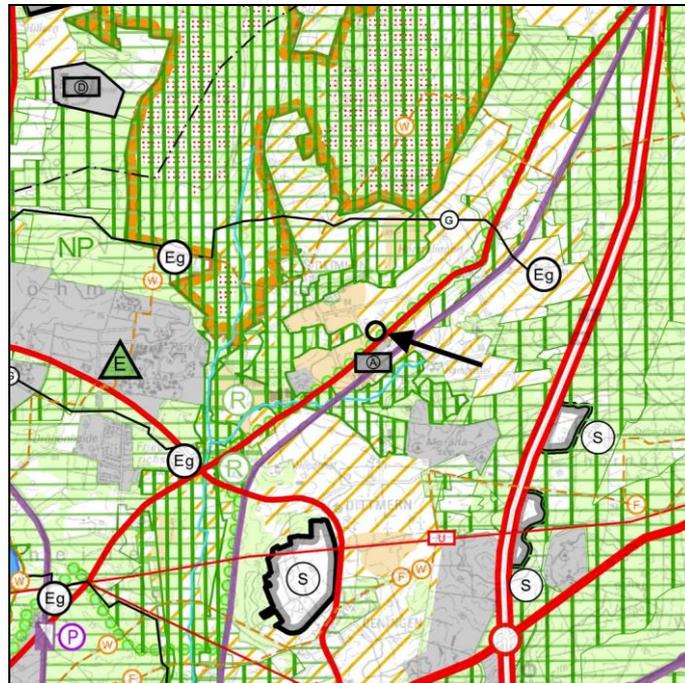


Abb. 3: Ausschnitt Planzeichnung RROP Entwurf 2015 (ohne Maßstab), mit gekennzeichnete Lage des Geltungsbereichs des B-Planes

Die o.g. zeichnerischen Darstellungen des RROP werden textlich ergänzt. Hierin trifft das RROP folgende Ziele und Grundsätze für die Stadt Soltau:

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

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. Jedoch wird hier in Ermangelung von Alternativ-

standorten den Belangen der Feuerwehr und dem verbesserten Schutz der Bevölkerung der Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft („Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – aufgrund besonderer Funktionen“) eingeräumt, vgl. auch Pkt. 5.1 dieser Begründung. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei dem überplanten Bereich lediglich um eine ca. 2.300 m<sup>2</sup> große Fläche handelt, die der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird.

### 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 fort-schreibt.

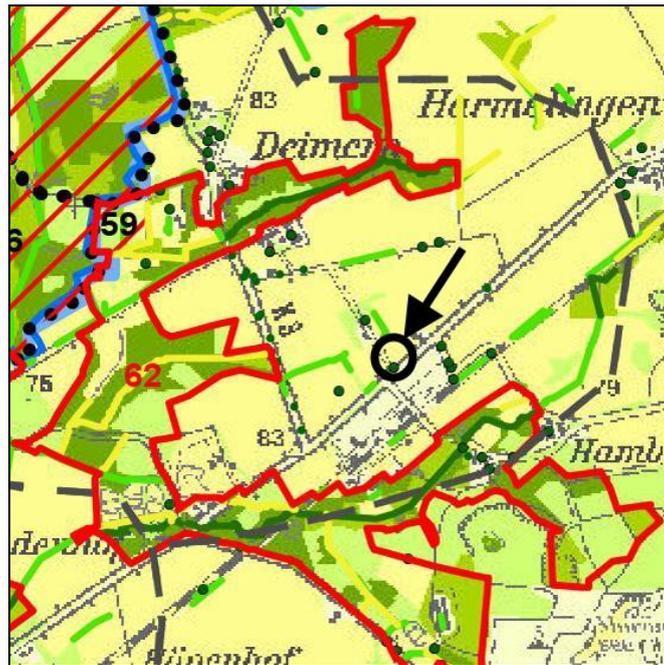


Abb. 4: Ausschnitt Planzeichnung Landschaftsrahmenplan (ohne Maßstab),  
Karte 1: Arten und Biotope mit gekennzeichnete Lage des Geltungsbereichs des B-Planes

Der Landschaftsrahmenplan ist fachlich in verschiedene Teilthemen bzw. -karten aufgesplittet:

- Karte 1 „Arten und Biotope“ bewertet den Bereich des Bebauungsplanes 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 Zufahrtsweges ist ein erhaltenswerter Einzelbaum ausgewiesen, der in der Plangrundlage eingetragen ist.
- Karte 2 „Landschaftsbild“ bewertet die Landschaftsbildeinheit des Bereichs des Bebauungsplanes als gering.
- Karte 3a „Besondere Werte von Böden“ trifft keine Aussagen zum Bebauungsplangebiet.
- Karte 3b „Wasser und Stoffretention“ stellt das Bebauungsplan - Gebiet 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 Bebauungsplangebiet.



### 3.3.3 Denkmalpflege

Ebenso sind keine Kenntnisse über vorhandene Bodendenkmäler oder sonstige archäologische Denkmäler bekannt. Im Anschluss an die textlichen Festsetzungen wurde dennoch ein Hinweis zum Umgang mit vorgefundenen Bodenfunden aufgenommen.

## 4. Lage und Beschreibung des Plangeltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nordöstlich der Kernstadt von Soltau (Entfernung von ca. 6,5 km) auf Höhe des südöstlich der Kreisstraße 2 gelegenen Industriebetriebes „Deutag Nord, Mischwerk Hambostel“, direkt nordwestlich an die Kreisstraße 2 angrenzend.

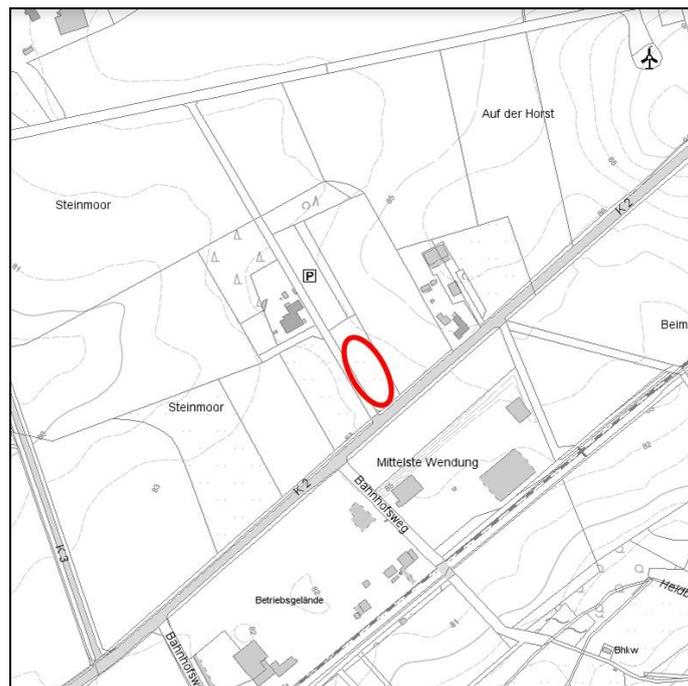


Abb. 6: Übersichtsplan (ohne Maßstab) mit gekennzeichneteter Lage des Geltungsbereichs des B-Planes

Quelle: [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de)

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,31 ha.

Die verkehrliche Anbindung des Plangeltungsbereichs erfolgt über einen bestehenden Zufahrtsweg, 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).

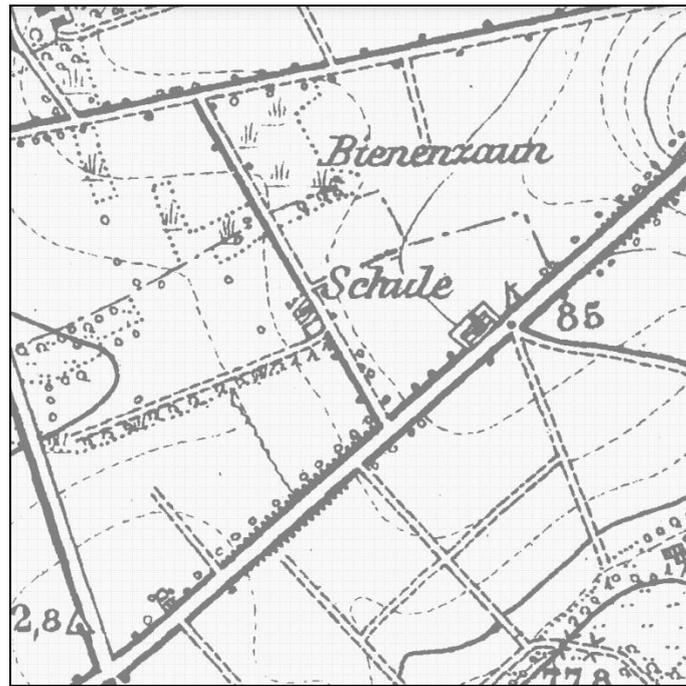


Abb. 7: historischer Plan – Preußische Landesaufnahme, um 1900 (ohne Maßstab)  
Quelle: [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de)

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 K2 / Zufahrtsweg auf das Plangebiet Richtung Nordosten



Abb. 9: Blick auf die Kreuzung K2 / Zufahrtsweg Richtung Südosten

Neben den baulichen Anlagen des Wohnhauses am bestehenden rückwärtigen Zufahrtsweg für das neue Feuerwehrgerätehaus sowie des südöstlich der Kreisstraße 2 gelegenen Industriebetriebes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle an der Kreisstraße 2, ca. 60 m nordöstlich vom zukünftigen Grundstück für die Feuerwehr entfernt (vgl. Abb. 6 dieser Begründung).

Lärmimmissionskonflikte sind hier nicht auszuschließen. Deshalb wurde eine Lärmuntersuchung<sup>1</sup> durchgeführt. Siehe hierzu Kapitel 9 der Begründung.

<sup>1</sup> Büro für Bauphysik - Dipl.-Ing Karsten Hochfeldt, 24161 Altenholz, 10.09.2019

## 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.

Im Rahmen der Aufstellung des Feuerwehrbedarfsplans wurde u.a. die Struktur der bestehenden Feuerwehrhäuser bautechnisch und funktional beurteilt. Für das Feuerwehrgerätehaus 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 Feuerwehrgerätehauses 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.

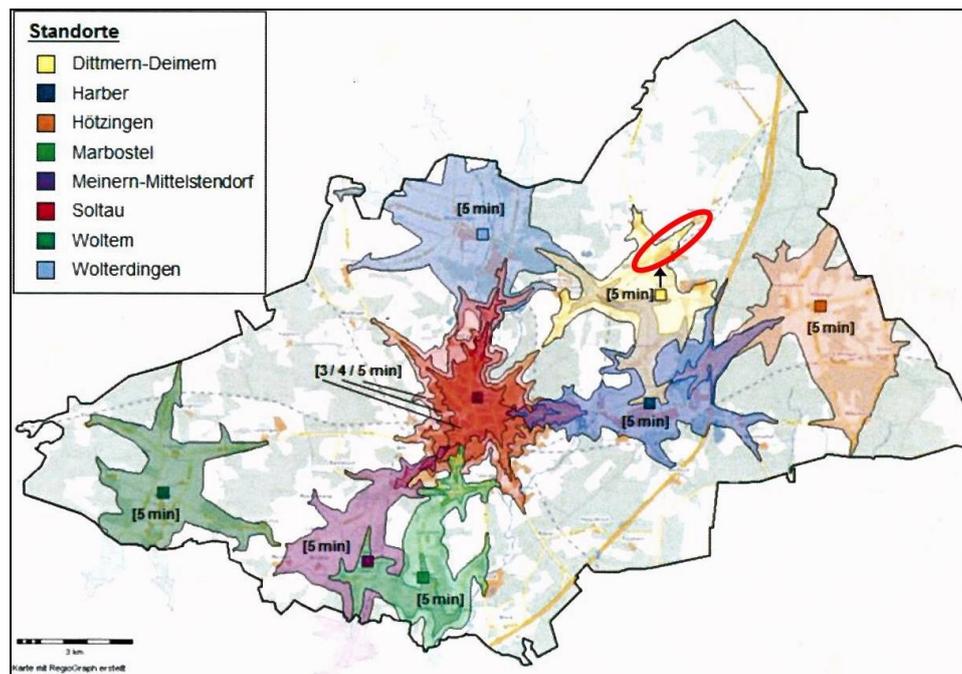


Abb. 11: Planzeichnung „Standortstruktur“

Rot markiert: neue Standortempfehlung des Feuerwehrgerätehauses Dittmern – Deimern an der Kreisstraße 2; Quelle: Feuerwehrbedarfsplan der Stadt Soltau, Verf.: Luef & Rinke Sicherheitsberatung GmbH

Aufgrund dieser Ergebnisse des Feuerwehrbedarfsplans hat die Stadt Soltau im Vorfeld der Aufstellung dieses Bebauungsplanes bereits ein entsprechendes Grundstück an der Kreisstraße 2 erworben.

Wegen der sonstigen Grundstücksbesitzverhältnisse im oben gekennzeichneten Bereich sowie aufgrund des Standortes des Industriebetriebes „Deutag Nord, Mischwerk Hambostel“ an der Kreisstraße 2 stehen hier keine weiteren Standortalternativen zur Verfügung.

## 5.2 Bisherige Kenndaten der Ortsfeuerwehr Dittmern – Deimern

Für das Jahr 2017 wurden die nachfolgenden Daten zur Ortsfeuerwehr Dittmern – Deimern ermittelt:

- Aktive Mitglieder: 30
- Mitglieder in der Altersabteilung: 14
- Einsatzfahrzeuge: 2
- Einsätze: 19
- Übungsdienste: 24

## 5.3. Nutzungskonzept - Erschließung

Das Nutzungskonzept auf dem von der Stadt erworbenen Grundstück (Grundstücksgröße: ca. 31 m x 72 m) sieht eine grundsätzliche Zweiteilung des Grundstücksbereichs vor. Im vorderen Bereich an der Kreisstraße 2 sollen die entsprechend notwendigen PKW Stellplätze untergebracht werden, im rückwärtigen Bereich soll das Feuerwehrgerätehaus selbst errichtet werden.

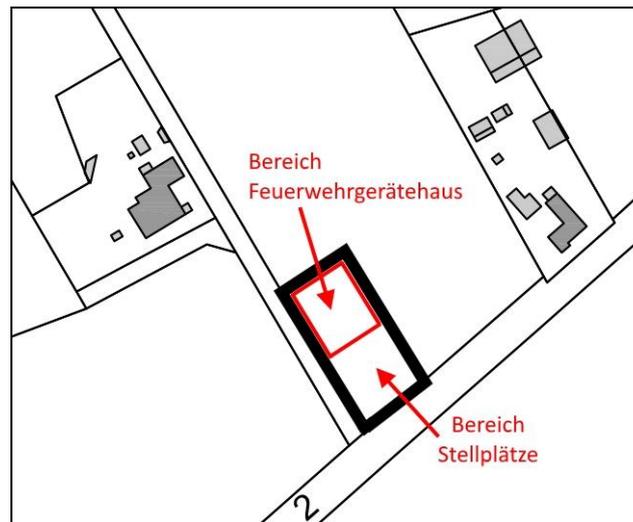


Abb. 12: Planzeichnung Grobkonzept für die Nutzungszonierung  
Quelle: Stadt Soltau

Die Erschließung erfolgt hier vom bestehenden Zufahrtsweg. Das Flurstück des Zufahrtswegs ist ca. 9,5 m breit, die verkehrlich nutzbare ausgebaute und asphaltierte Fläche ist jedoch vor Ort deutlich geringer dimensioniert.

Gegenüber dem Vorentwurf wurde der Plangeltungsbereich erweitert und der vorhandene Zufahrtsweg in das Plangebiet mit aufgenommen. Entsprechend der Planzeichnung ist vorgesehen, den Erschließungsweg auf eine Breite von 6,30 m auszubauen und den verbleibenden bereits begrünten Randstreifen als Straßenbegleitgrün beizubehalten.

Um ausreichende Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich zu gewährleisten, sind in der Planzeichnung auf der Grundlage der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 entsprechende freizuhaltende Sichtdreiecke in der Planzeichnung eingetragen.

Das Konzept für die Grünordnung sieht vor, die beschriebenen Funktionsflächen (PKW - Stellplätze) und das zukünftige Gebäude (mit Ausnahme der Zufahrtsbereiche) durch entsprechende Pflanzmaßnahmen einzugrünen, um hier die Eingriffe in das Landschaftsbild zu mindern.

#### 5.4 Technisches Erschließungskonzept

##### Oberflächenwasser

Die Baugrunduntersuchung vom Ingenieurbüro Marienwerder GmbH vom 08.05.2019 kommt zu dem Ergebnis, dass bei den festgestellten Grundwasserverhältnissen eine Regenwasserversickerung nicht möglich bzw. problematisch ist.

Daher ist das anfallende Oberflächenwasser einer Vorflut zuzuführen (Graben / Kanal) oder es muss ggfs. eine Geländeauffüllung erfolgen, sodass der Einleitzpunkt des Oberflächenwassers mindestens 1 m über dem maximalen Grundwasserstand liegt, um eine ausreichende Reinigung des zu versickernden Oberflächenwassers zu gewährleisten.

Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

##### Schmutzwasser

Nach einer Prüfung der Stadt Soltau ist für die Schmutzwasser-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 zugelassen werden.

Die Versorgung mit Frischwasser und die Versorgung mit **Gas, Strom und Telekommunikation** werden durch den Anschluss an vorhandene Leitungen an der Kreisstraße 2 bzw. an dem Erschließungsweg gewährleistet. Unmittelbar an der Westgrenze der Gemeinbedarfsfläche verlaufen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche Leitungen der Stadtwerke. Hierzu gehören: Gas, Leitungen des Mittelspannungsnetzes, Leitungen des Niederspannungsnetzes sowie Leitungen des Steuerkabelnetzes. Auf die ursprünglich vorgesehenen Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrassen wird verzichtet. In der Planzeichnung wird eine Fläche festgesetzt, die zugunsten eines Leitungsrechtes der Versorgungsträger zu belasten ist.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes / Begründung der Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung der zukünftigen Baufläche wird das vorgesehene Baugebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrgerätehaus“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Auf weitergehende spezifische Nutzungsregelungen wird verzichtet, da diese aufgrund der o.g. Festlegung ausreichend definiert und daher bauleitplanerisch nicht notwendig sind.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrgerätehaus“ wird eine max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 gem. § 16 BauNVO für die Hauptnutzungsanlage (Feuerwehrgerätehaus) festgesetzt. Diese Begrenzung erfolgt mit der planerischen Zielsetzung, die künftige hochbauliche Anlage der Feuerwehr maßvoll in den vorhandenen Landschaftskontext zu integrieren und die zukünftig tatsächlich überbauten Grundstücksflächen auf dem Feuerwehrgelände auf das erforderliche Maß zu reduzieren.

Auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch die Grundflächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Dies entspricht im vorliegenden Fall einer GRZ von 0,75, die unter Berücksichtigung aller versiegelten Flächen, wie Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätzen, vollkommen ausreicht.

Festgesetzt wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) von 12,00 m. Als unterer Bezugspunkt für diese Festsetzung gilt der in der Planzeichnung eingetragene Höhenbezugspunkt (HBP) in der Straßenverkehrsfläche. Als oberer Bezugspunkt gilt die tatsächliche Dach- bzw. Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante). Die festgesetzte Höhe für bauliche Anlagen wird gemäß aktuellen Überlegungen voraussichtlich nicht ausgenutzt werden, soll aber auch langfristig ggfs. zu einem späteren Zeitpunkt erforderlich werdende höhere Gebäudeteile nicht von vornherein ausschließen.

Untergeordnete erforderliche technische Aufbauten dürfen die Höhenvorgabe bis zu 2 m überschreiten. Aufgrund Feuerwehr funktionaler Überlegungen gelten diese Einschränkungen nicht bei Antennen und Sirenen für den Katastrophen- und Zivilschutz.

### **6.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Gemäß der städtebaulichen Konzeption wird eine überbaubare Grundstücksfläche für das Funktionsgebäude im nordwestlichen Teilbereich des Grundstücks sowie für die Stellplätze im südöstlichen Teilbereich des Grundstücks festgesetzt. Definiert wird diese durch die Ausweisung von Baugrenzen. Um hier räumliche Spielräume zu gewährleisten, wird auf eine spezifische Ausweisung von „Flächen für Stellplätze“ verzichtet. Die Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche zulässig. Nur Hochbauten jeglicher Art sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Eine Überbauung der festgesetzten

Flächen, die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind, ist ausgeschlossen. Dies gilt nicht für die Befestigung zugunsten von Stellplatzflächen oder Zufahrten.

#### 6.4 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die südwestlich angrenzende Wegeparzelle wird als 6,3 m breite öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Verkehrsgrünfläche festgesetzt. Ein direkter verkehrlicher Anschluss des Feuerwehr - Grundstücks an die Kreisstraße 2 ist hier „außerhalb der Ortsdurchfahrt“ nicht möglich.

Durch die breite ausgewiesene öffentliche Straßenverkehrsfläche sind sowohl Begegnungsfälle PKW / PKW sowie LKW / PKW (ausrückende Kameraden im Einsatzwagen / einrückende Kameraden im PKW) unproblematisch möglich.

Durch die Lage eines Rasenstreifen sowie eines Fußweges nördlich der eigentlichen Fahrbahn der Kreisstraße 2 ist auch die Einsichtnahme in den Kreuzungsbereich grundsätzlich ohne Probleme gegeben. Aufgrund des großen Abstandes zwischen der Fahrbahnkante der Kreisstraße 2 und den überbaubaren Flächen erübrigt sich auch die Eintragung von Sichtdreiecken.

#### 6.5 Begrünungsmaßnahmen

Der Bereich des Feuerwehrgebäudes sowie der Stellplätze ist an den Grundstücksgrenzen nach Norden und Osten in einer Breite von 5,0 m einzugrünen. Eine entsprechende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist in der Planzeichnung enthalten. Korrespondierend hierzu wurde die **textliche Festsetzung Nr. 2** aufgenommen, die auch Vorschläge für anzupflanzende, standortgerechte, einheimische Arten sowie Pflanzdichten und Mindestqualitäten enthält. Mit dieser Maßnahme kann der Eingriff in das Landschaftsbild gemindert werden. Die Abstände dieser Anpflanzflächen von den festgesetzten Baugrenzen betragen 1,0 m, um die dauerhafte Pflege dieser gärtnerisch anzulegenden Flächen zu ermöglichen. Der Bereich nordöstlich des Erschließungsweges wird von Begrünungsmaßnahmen freigehalten, zumal hier Versorgungsleitungen der Stadtwerke Soltau verlaufen. Innerhalb des als Straßenbegleitgrün gekennzeichneten westlichen Randstreifens sollen 3 standortgerechte Laubbäume gepflanzt werden. Zur Straßenbegrenzungslinie der Kreisstraße ist hierbei ein Abstand von mindestens 20 m einzuhalten. Siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr. 2.2.

### 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 Vorhabensfläche nicht vorhanden. Beachtlich ist allerdings eine Eiche mit 0,70 m Stammdurchmesser an der Einmündung des Wirtschaftswegs in die Kreisstraße. Grabenbegleitend wurde bei der Vermessung eine jüngere Birke mit 0,20 m Stammdurchmesser erfasst. Beide Bäume liegen allerdings nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches. Der westlich an die Vorhabensfläche angrenzende Wirtschaftsweg ist für die Erschließung in den Geltungsbereich einbezogen und auf einer Breite von ca. 4 m asphaltiert. Im Süden schließt die Kreisstraße 2 an.

Das Gelände ist weitgehend eben, eine Höhenvermessung liegt vor.

Bei den jüngsten Baugrunduntersuchungen wurden bei 5 Kleinrammbohrungen bis 5 m Tiefe unter einer 0,30 m bzw. teils 0,70 m mächtigen Oberbodenschicht Schmelzwassersande

angetroffen. Es handelt sich um schwach kiesige, schwach bis stark schluffige Sande. In einer Bohrung wurde in größerer Tiefe Geschiebelehm aus Schluff erbohrt. Aus der Sicht des Bodenschutzes haben die Standorte eine allgemeine Bedeutung. Bei den Baugrunduntersuchungen wurden auch Grundwasserstände erbohrt. Demnach steht das Grundwasser derzeit ca. 1,10 bis 1,20 m unter Gelände an, in niederschlagsreichen Jahreszeiten ist mit einem Anstieg zu rechnen. Infolgedessen ist für das Vorhaben eine Regenwasserversickerung nicht möglich. Mit Ausnahme des Grabens entlang der Kreisstraße sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden.

Die beanspruchten Flächen haben für die heimische Pflanzen- und Tierwelt nur eine geringe Bedeutung. Geschützte Biotope kommen nicht vor. Ein Vorkommen gefährdeter, geschützter oder seltener bzw. artenschutzrechtlich relevanter Pflanzen- und Tierarten (Brutvögel) kann aufgrund der Habitatstrukturen und der spezifischen Verbreitungsgebiete sowie der Lage im Raum ausgeschlossen werden. Als Störfaktoren wirken hier neben der regelmäßigen landwirtschaftlichen Nutzung die verkehrsbedingten Auswirkungen der angrenzenden Kreisstraße.

Das Landschaftsbild des betrachteten Landschaftsausschnitts ist durch die weitläufige landwirtschaftliche Nutzung mit nur geringen Strukturelementen geprägt. Neben den umgebenden Hofstellen bildet die wegbegleitende Eiche das einzige landschaftsbildprägende Element.

## 7.2 Eingriffssituation

Mit der durch den Bebauungsplan ermöglichten Ansiedlung des Feuerwehrgerätehauses gehen erstmalige Versiegelungen von bisher landwirtschaftlich genutzten **Bodenflächen** einher. Im Bereich des Wirtschaftsweges führt der erforderliche Straßenquerschnitt zu einer Verbreiterung der befestigten Flächen zu Lasten von bewachsenen Randstreifen.

Wesentliche Abgrabungen bzw. Bodenaustausch sind nicht zu erwarten, da das Gebäude nicht unterkellert wird und der Untergrund weitgehend tragfähig ist.

Für den **Wasserhaushalt** treten infolge der Neubebauung Mehrmengen an Oberflächenabfluss auf, zumal infolge der hohen Grundwasserstände und der nicht ausreichend durchlässigen Böden eine Versickerung nicht möglich ist. Anschnitte des Grundwassers erfolgen nicht, allerdings wird während der Bauzeit eine Wasserhaltung erforderlich. Nutzungsbedingt ist bei Einhaltung der technischen Vorschriften nicht mit qualitativen Auswirkungen auf das Grundwasser und die Vorflut zu rechnen.

Die Auswirkungen der Außenbereichsbebauung auf die **klimaökologischen** Funktionen sind angesichts der geringen versiegelten Fläche nicht erheblich. Auch kommt es nutzungsbedingt nicht zu relevanten Mehrbelastungen des **Lufthaushaltes**.

Vor dem Hintergrund der fehlenden Gehölzstrukturen auf der überplanten Fläche treten keine Verluste an bedeutsamen Habitatstrukturen ein. Die Wirtschaftsgrünlandflächen haben nur eine geringe Bedeutung für den Naturschutz. In Abhängigkeit von der konkreten Entwurfsplanung für den Zufahrtbereich, d.h. des Straßenausbaus, können Beeinträchtigungen der markanten Eiche an der Einmündung des Wirtschaftswegs in die Kreisstraße nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Für den **Arten- und Biotopschutz** sowie das Schutzgut Tiere sind mit dem Verlust der Grünlandfläche angesichts der geringen Flächengröße und der Randlage zur vielbefahrenen Kreisstraße keine erheblichen Eingriffe verbunden.

Auch treten keine **artenschutzrechtlichen** Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ein:

### **Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)**

Eine Baufeldräumung ist zur Vermeidung von Tötungen / Verletzungen von Brutvögeln der Staudenfluren ohne weitere Begutachtung durch einen Sachverständigen nur im Zeitraum vom 15.8. bis Ende Februar möglich. Bei einer sommerlichen Baufeldräumung muss daher vorab eine Kontrolle auf Besatz durch Brutvögel erfolgen.

**Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)**

Störungen sind Lärm, Erschütterungen, Licht oder sonstige optische Reize, die auf vorhandene Tiere Scheuchwirkungen oder Beunruhigungen hervorrufen können. Barrierewirkungen sind als Störungen einzustufen, wenn sie die Raumnutzung der lokalen Population erheblich einschränken.

Störungen sind im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nur relevant, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Dieses ist insbesondere dann der Fall, wenn der Fortpflanzungserfolg signifikant und nachhaltig zurückgeht.

Für im Plangebiet potenziell vorkommende Vogelarten gilt aufgrund der benachbarten Kreisstraße und der landwirtschaftlichen Nutzungen eine allgemeine Toleranz und geringe Empfindlichkeit gegenüber menschlichen Aktivitäten, die mit optischen und akustischen Störungen verbunden sind. Die hier potenziell vorkommenden Arten sind weit verbreitet und ungefährdet, so dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen durch die vorhabensbedingten Störungen voraussichtlich nicht verschlechtern wird.

**Verbot der Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)**

Durch das Vorhaben gehen für potentiell dort brütende Vogelarten nur in geringem Maße Ruhe- und Fortpflanzungsstätten verloren. Der Großteil der durch das Vorhaben beanspruchten Fläche ist als Wirtschaftsgrünland im Straßenrandbereich als Brutstandort ungeeignet.

Es sind somit keine spezifischen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Die Errichtung eines Baukörpers im unbesiedelten Außenbereich führt zu Veränderungen des **Landschaftsbildes**.

Die maßgeblichen Eingriffe betreffen zusammengefasst also den Bodenhaushalt und das Landschaftsbild.

**7.3 Maßnahmen und Festsetzungen der Grünordnung**

Die **Maßnahmen der Grünordnung** zielen auf den Schutz, die Pflege und Entwicklung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ab. Diese umfassen:

- Minimierung der Versiegelung
- Regelung des Oberflächenabflusses
- Schutz der Eiche
- landschaftsgerechte Einbindung der Bauflächen in die freie Landschaft
- Ausgleich der Bodenversiegelung durch planexterne Maßnahmen

Im Einzelnen werden folgende **Grünfestsetzungen** getroffen:

- Im nördlichen und östlichen Randbereich der überbaubaren Fläche werden in einer Breite von 5 m Anpflanzungen von heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern standörtlich festgesetzt.
- Am westlichen Rand des Plangebietes wird innerhalb des Verkehrsgrüns die Anpflanzung von 3 heimischen und standortgerechten Bäumen textlich festgesetzt, deren Standorte mit Rücksicht auf das vorhandene Buswartehäuschen, die Sichtfreiheit etc. gewählt werden können. Die Baumstandorte sollten einen Mindestabstand von 20 m zur Straßenbegrenzungslinie der Kreisstraße einhalten.
- Zur Erhaltung der Eiche im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße ist der Wurzelbereich, der im Plangeltungsbereich liegt, zu sichern (siehe hierzu auch die textliche Festsetzung Nr. 2.5). Hier ist auch geregelt, dass für den Baum ggfs. eine Ersatzpflanzung innerhalb des Geltungsbereiches vorzunehmen ist.
- Räumung des Baufeldes nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln vom 1.3. bis zum 15.8. bzw. in diesem Zeitraum nur nach vorheriger gründlicher Absuche auf Brutvögel durch einen Sachverständigen

- Den im Plangebiet unausgeglichenen Eingriffen in den Bodenhaushalt werden planexterne Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

### **Kompensation der Eingriffe**

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde der **Kompensationsbedarf** für die vorhabensbedingten erheblichen Beeinträchtigungen wie folgt ermittelt:

Das Grundstück für das Feuerwehrgerätehaus ist 2.312 m<sup>2</sup> groß. Bei einer GRZ von 0,5 zzgl. der zulässigen Überschreitung von 50 % gem. BauNVO kann das Grundstück bis zu 75 % überbaut werden (max. 1.734 m<sup>2</sup>).

Hinzu kommen die Flächen für den Wegeausbau von derzeit 329 m<sup>2</sup> auf zukünftig 514 m<sup>2</sup> (= 185 m<sup>2</sup> Mehrversiegelung).

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichte Mehrversiegelung beträgt somit zusammen 1.919 m<sup>2</sup>.

Bei einer zulässigen max. Versiegelung von 1.919 m<sup>2</sup> (Wertstufe 0) von Flächen, die im Ausgangszustand als Intensivgrünland und Rasenbankette (Wertstufe 2) genutzt werden, ergibt sich nach dem Arbeitspapier des Nds. Städtetags zunächst ein Wertpunktedefizit von 3.838. Mit den im B-Plan festgesetzten 5 m breiten randlichen Gehölzanzpflanzungen (Wertstufe 3), welche auf insgesamt max. 436 m<sup>2</sup> Intensivgrünland (Wertstufe 2) angelegt werden, errechnet sich ein Ausgleich vor Ort auf 436 m<sup>2</sup>. Das o.g. Kompensationsdefizit vermindert sich auf 3.402 Wertpunkte.

Die drei wegbegleitenden Baumpflanzungen dienen überwiegend der Einbindung in das Landschaftsbild und werden nicht auf den flächigen Ausgleich angerechnet.

Da die Flächen im Geltungsbereich den Gemeinbedarfsnutzungen vorbehalten bleiben sollen, wird der verbleibende Ausgleich für die Bodeneingriffe planextern erbracht. Als Ausgleich wird dem Plangebiet für die erforderlichen **3.402 Wertpunkte** eine Teilfläche des Flurstücks 3/5, Flur 2 der Gemarkung Leitzingen aus dem vom Landkreis Heidekreis als Untere Naturschutzbehörde anerkannten Maßnahmenkonzept für die Ausgleichsfläche „FOC Soltau – Kompensationsflächen Leitzingen“ zugeordnet. Ein entsprechendes Kontingent ist in dem Maßnahmenkonzept noch vorhanden. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags.

Mit der Zuordnung des Kompensationsbedarfes für den Bebauungsplan Dittmern Nr. 14 zum bereits bestehenden Maßnahmenkonzept für die Ausgleichsfläche „FOC Soltau – Kompensationsflächen Leitzingen“ wird den Vorgaben des § 15 Abs. 3 BNatSchG Rechnung getragen. Bei den bezeichneten Ausgleichsflächen handelt es sich um Forstflächen, bei denen Struktur- und Pflegemaßnahmen zur dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes führen. Infolgedessen werden keine zusätzlichen Flächen für die Landwirtschaft in Anspruch genommen und die agrarstrukturellen Belange beachtet. Da die Werteinheiten aus einem Flächenpool herangezogen werden, ist eine genaue flächenhafte Zuordnung nicht möglich. Ein Übersichtsplan mit Darstellung der Lage des Flächenpools ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

## **8. Immissionsschutz**

Um mögliche Lärmbelastungen für die Umgebung auszuschließen, wurde im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine Lärmuntersuchung durch das Büro für Bauphysik aus 24161 Altenholz durchgeführt.

In der Zusammenfassung unter Kapitel 9 seiner Lärmuntersuchung kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

*Der Betrieb der Feuerwehr verursacht Immissionen von bis zu  $L_r = 37/35$  dB(A) tags/nachts. damit sind die Immissionsrichtwerte von 60/45 dB(A) tags/nachts um mehr als 6 dB(A) unterschritten, womit die Zusatzbelastung durch die Feuerwehr nicht relevant ist, auch wenn die Immissionsrichtwerte durch Vorbelastungen bereits ausgeschöpft oder gar überschritten sein sollten.*

*Die zulässigen Höchstwerte durch einzelne laute Pegelspitzen infolge beschleunigt abfahrender LKW werden weit unterschritten.*

*Der durch die Feuerwehr auf der Kreisstraße 2 verursachte anlagenbezogene Verkehr auf öffentlichen Straßen ist marginal.*

*Dagegen kann der Gebrauch von Signalhörnern beim Ausrücken der Feuerwehr starke Störungen verursachen. Im Fall nächtlicher Einsätze sind Aufwachreaktionen zu erwarten. Der Einsatz von Signalhörnern bei Notfalleinsätzen ist jedoch nicht zu vermeiden und muss hingenommen werden.*

## **9. Umweltbericht**

Für den Bebauungsplan Dittmern Nr. 14 der Stadt Soltau sind die Vorschriften des aktuellen Baugesetzbuchs (BauGB) anzuwenden, nach denen Bebauungspläne im Normalverfahren einer Umweltprüfung (UP) zu unterziehen sind, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und nach § 2a Absatz 1 BauGB in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist das Ergebnis der UP in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

### **9.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele und des Bedarfs an Grund und Boden des Bebauungsplanes Dittmern Nr. 14**

Mit dem Bebauungsplan Dittmern Nr. 14 und der inzwischen rechtswirksamen 54. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Soltau an der Kreisstraße 2 im Ortsteil Dittmern geschaffen werden.

Für die Umsetzbarkeit der Planung wird die Fläche im bisher planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB künftig in eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrgerätehaus“ geändert.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,31 ha und schließt die Parzelle des bestehenden Wirtschaftswegs zur Erschließung der Gemeinbedarfsfläche ein.

### **9.2. Planungsrelevante Umweltschutzziele aus einschlägigen Festsetzungen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan**

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung 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 des Bebauungsplans.

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

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

Weitere umweltrelevante Vorgaben ergeben sich aus der **naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung** gemäß § 15 BNatSchG und den **Bestimmungen des Artenschutzes** gemäß § 44 BNatSchG.

### 9.3 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen

Als Grundlage für die Umweltprüfung des Bebauungsplans Dittmern Nr. 14 liegen folgende umweltrelevante Untersuchungen vor:

#### Untersuchungen

- Lärmuntersuchung zum Bebauungsplan Dittmern Nr. 14, Juli 2019
- Baugrunduntersuchung und Bodengutachten, Mai 2019
- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

#### Umweltrelevante Stellungnahmen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens

- Landkreis Heidekreis: Hinweis auf die Ermittlung des Kompensationsbedarfs und den Nachweis der Kompensationsfläche sowie Hinweise zur Ausgestaltung der Pflanzmaßnahmen; Hinweise zur ordnungsgemäßen Entsorgung der Abfälle und des Abwassers
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: Hinweise auf geotechnische Erkundung des Baugrundes und Lage im Beeinflussungsbereich von aktuellem oder ehemaligem Bergbau, auf gründungstechnische Erfordernisse und das Nicht-Vorhandensein einer Erdfallgefahr
- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Han. – Kampfmittelbeseitigungsdienst: Hinweis es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.
- Landwirtschaftskammer, Bezirksstelle Uelzen: Hinweis auf die abwägende Auseinandersetzung mit dem Belang der Landwirtschaft und die Vorgaben des § 15 Abs. 3 des BNatSchG bzgl. des planexternen Eingriffsausgleichs
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt: Hinweis auf eine lärmtechnische Stellungnahme/Untersuchung zur Überprüfung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege: Hinweis auf das Nichtvorhandensein von Bodenfunden
- Stadtwerke Soltau: Hinweise auf das Plangebiet querende Versorgungsleitungen  
Die Hinweise wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

### 9.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

#### 9.4.1 Schutzgut Mensch einschließlich menschliche Gesundheit und Erholung

##### Ausgangssituation

Derzeit sind die Flächen des Änderungsbereiches als landwirtschaftliche Fläche (Wirtschaftsgrünland) genutzt. Sie haben keine Bedeutung für die Wohnfunktion. Beachtlich sind einzelne Wohnnutzungen in landwirtschaftlichen Hofstellen 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

Die Lärmuntersuchung für den Bebauungsplan Dittmern Nr. 14 hat folgende Beurteilung erbracht:

- Der durch die Feuerwehr auf der Kreisstraße 2 verursachte anlagenbezogene Verkehr ist marginal.
- Die Immissionen durch den Betrieb der Feuerwehr unterschreiten die Immissionsrichtwerte an den relevanten Orten der Umgebung mit schutzbedürftigen Nutzungen um mehr als 6 dB(A), womit die Zusatzbelastung durch die Feuerwehr nicht relevant ist.
- Die zulässigen Höchstwerte durch einzelne laute Pegelspitzen infolge beschleunigt abfahrender Lkw werden weit unterschritten.
- Der Gebrauch von Signalhörnern beim Ausrücken der Feuerwehr bei Notfalleinsätzen kann starke Störungen verursachen, ist jedoch unvermeidbar und hinzunehmen.
- Im Ergebnis kommt es durch die vorliegende Planung nicht zu unzumutbaren Lärmbelastungen für die schützenswerten Nutzungen in der Umgebung. Auch für die Erholungsfunktion des Raumes sind keine zusätzlichen erheblichen Belastungen zu erwarten.

### 9.4.2 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 Standortigenschaften aufweisen, nicht naturnah, selten oder empfindlich und daher nicht bedeutsam für den Bodenschutz sind.

Bei den vorhabenbezogenen Baugrunduntersuchungen wurden unter einer Oberbodenschicht bis 5 m Tiefe schwach kiesige, schwach bis stark schluffige Schmelzwassersande angetroffen.

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.

Wasserlösliche Gesteine liegen in sehr großer Tiefe vor, so dass praktisch keine Erdfallgefahr besteht.

Der überplante Bereich liegt im Beeinflussungsbereich von aktuellem oder ehemaligem Bergbau.

Hinweise auf Altlasten/Altablagerungen liegen nicht vor.

Erkenntnisse zu Kampfmitteln: Derzeit vorliegende Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Eine Sondierung wurde nicht durchgeführt. Die Fläche wurde nicht geräumt. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

#### Auswirkungen

Mit der vorgesehenen Ansiedlung des Feuerwehrgerätehauses zzgl. der Erschließungsflächen geht auf den überplanten Flächen eine erstmalige Versiegelung und Überbauung von Bodenflächen einher. Die beanspruchten Flächen haben mit ca. 3.100 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 in den Bebauungsplan integrierten naturschutzrechtlichen Fachplanung.

Eine Erheblichkeit der Auswirkungen auf Boden und Fläche ist nicht festzustellen. Besondere Gefährdungen infolge der Lage im Beeinflussungsbereich von aktuellem oder ehemaligem Bergbau sind nicht erkennbar. Eine weitergehende Untersuchung der Fläche zu dem Verdacht auf Kampfmittel ist im Rahmen bzw. vor dem Baugenehmigungsverfahren einzuleiten.

### **9.4.3 Schutzgut Wasser**

#### **Ausgangssituation**

Auf den überplanten Flächen sind mit Ausnahme des Grabens entlang der Kreisstraße keine Oberflächengewässer vorhanden.

Bei den Baugrunduntersuchungen wurden Grundwasserstände von 1,10 bis 1,20 m unter Gelände erbohrt, die in niederschlagsreichen Zeiten noch ansteigen können. Insofern ist eine Regenwasserversickerung auf der Grundstücksfläche nicht möglich. Da die Versickerungsleistung des anstehenden Bodens von Natur aus nur mittel ist, ist auch die Grundwasserneubildung auf den vorherrschenden Böden mäßig.

Besondere Schutzansprüche des Grundwassers bestehen nicht.

#### **Auswirkungen**

Versiegelungsbedingt wird es zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses kommen. Da eine Regenwasserversickerung nicht möglich ist, wird der Oberflächenabfluss in die Vorflut (Graben) eingeleitet. Für die Durchführung der Erd- und Gründungsarbeiten ist eine offene Wasserhaltung erforderlich.

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 entsprechend der geltenden Vorschriften Reinigungsvorrichtungen vorzusehen sind. Einzelheiten sind in den wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren festzulegen.

Aufgrund der geringen Flächengröße und der geplanten Nutzungen werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt als nicht erheblich bewertet.

### **9.4.4 Schutzgut Klima, Luft**

#### **Ausgangssituation**

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

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

#### **Auswirkungen**

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

Durch die im Gesamtzusammenhang nur geringen zusätzlichen vorhabenbezogenen Verkehre ergeben sich auch keine relevanten Luftbelastungen.

### **9.4.5 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 Geest“. Parzellenbegleitende Gehölzbestände (mit Ausnahme einer Eiche) oder ausgeprägte Säume sind nicht vorhanden. Nach Süden wird die Parzelle von der Kreisstraße 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 direkten Wirkraum der Kreisstraße unwahrscheinlich. Relevante Biotopverbundfunktionen erfüllen 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 benachbarten vielbefahrenen Kreisstraße sind artenschutzrechtliche Konflikte mit den Bestimmungen des § 44 BNatSchG bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen bei der Baufeldräumung nicht ableitbar. Erhebliche Auswirkungen sind für das Schutzgut nicht zu erwarten.

### **9.4.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild**

#### **Ausgangssituation**

Das Landschaftsbild der weitgehend unbesiedelten Landschaft ist durch die weitläufige ackerbauliche Nutzung und eine insgesamt ebene Oberflächenform geprägt. Gehölzbestände sind überwiegend (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 besondere Anforderungen an die gestalterische Einbindung in den Landschaftsraum zu stellen.

Eine Erheblichkeit der Auswirkungen, d.h. eine Fernwirkung in der Landschaft, ist nicht festzustellen.

### **9.4.7 Schutzgut 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.

An der Westgrenze des Baugrundstücks verlaufen diverse Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Gas), die als Sachgüter Berücksichtigung erfordern.

#### **Auswirkungen**

Auswirkungen auf Kulturgüter ergeben sich nicht.

Die das Plangebiet tangierenden Leitungen werden durch entsprechende Leitungsrechte in der Planung berücksichtigt.

### **9.4.8 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungskomplexe mit schutzgutübergreifenden Wirkungsnetzen, die aufgrund besonderer ökosystemarer 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 Festsetzungen des Bebauungsplans infolgedessen nicht zu erwarten.

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

### **9.5.1 Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten**

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.

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

Anhand der Baugrunduntersuchungen sind keine beachtlichen Bodenbestandteile beim Ausgrabung 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.

### **9.5.3 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 Planebene des Bebauungsplans nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

### **9.5.4 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 Feuerweh Standort 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.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans 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.

Entsprechend der Vorschriften des § 15 BNatSchG in Verbindung mit den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu ersetzen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben.

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die aufgezeigten Umweltauswirkungen werden durch folgende Maßnahmen vermieden oder minimiert:

- Die Anpflanzungen minimieren die versiegelungsbedingten Folgen für den Naturhaushalt (Boden, Wasser, Kleinklima, Pflanzen und Tiere).
- Verstöße gegen die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes werden durch die Fristenregelung für die Baufeldräumung vermieden.

### Ausgleichsmaßnahmen

Zusammenfassend ergibt sich aus der naturschutzrechtlichen Bilanzierung, dass lediglich für das Schutzgut Boden in Verbindung mit den betroffenen Biotoptypen ein Ausgleichsbedarf verbleibt.

Die Kompensation des errechneten Ausgleichsdefizits von 3.402 Wertpunkten erfolgt planextern durch die Zuordnung zum bereits anerkannten Maßnahmenkonzept für die „Ausgleichsfläche FOC Soltau – Kompensationsflächen Leitzingen“. Die Zuordnung wird vertraglich gesichert.

## **9.7 Planungsalternativen und Nullvariante**

### **9.7.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Auf der Ebene der 54. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Wahl des Standortes anhand des Feuerwehrbedarfsplans der Stadt Soltau, der zu erfüllenden logistischen Rahmenbedingungen (Fahrzeit/Eintreffzeit) und der Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Kreisstraße) sowie der Flächenverfügbarkeit hergeleitet und begründet. Andere Standorte kommen daher nicht in Frage.

Anlagenbezogene Alternativen bestehen unter Berücksichtigung der funktionalen Anforderungen (Gerätehaus und Stellplätze) nicht. Auch für die Erschließung ergeben sich keine alternativen Lösungen, da eine direkte Anbindung an die Kreisstraße 2 nicht möglich ist und die Erschließung nur über den Wirtschaftsweg erfolgen kann.

### **9.7.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne den Bebauungsplan Dittmern Nr. 14 und die vorangegangene 54. Änderung des Flächennutzungsplans würden die Flächen 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 bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplans nicht entstehen. Für die Entwicklung der Umwelt-Schutzgüter ergäben sich kaum Unterschiede zum Bestand.

## **9.8. Zusätzliche Angaben**

### **9.8.1 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung**

Für den Bebauungsplan Dittmern Nr. 14 lagen die oben genannten benannten Fachuntersuchungen vor. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, insbesondere liegen der Planungsebene entsprechend keine Kenntnislücken vor.

### **9.8.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Die konkrete Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts- (Gewässer), Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggfs. weiterer Regelungen.

Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden.

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen, da aus der Sicht der getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen nicht davon auszugehen ist, dass sich die Auswirkungen nach Realisierung des Vorhabens anders darstellen oder unvorhergesehene Auswirkungen für einzelne Schutzgüter eintreten.

### 9.8.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Mit dem Bebauungsplan Dittmern Nr. 14 der Stadt Soltau sollen im bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses geschaffen werden, indem auf ca. 0,31 ha eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrgerätehaus“ sowie Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Es wurde eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und -bewertung aller Umweltschutzgüter vorgenommen und es wurden die vorhabenspezifischen Auswirkungen auf die Umweltgüter ermittelt und bewertet. Dabei wurden die vorliegenden Gutachten (Lärmuntersuchung, Baugrunduntersuchung und Bodengutachten) und die Hinweise und Erkenntnisse aus dem bisherigen Beteiligungsverfahren hinzugezogen.

Angesichts der geringen Flächengröße und der direkten Lage an der Kreisstraße sind die Auswirkungen der zukünftigen Flächennutzungen für die Schutzgüter von geringer Erheblichkeit.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen umfassen die Begrenzung der baulichen Ausnutzung und die Festsetzung von Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern in den zur offenen Landschaft ausgerichteten Randbereichen der Baufläche. Aus artenschutzrechtlicher Sicht können mithilfe von spezifischen Fristen für die Baufeldräumung Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG ausgeschlossen werden.

Weitere Kompensationen der Eingriffe in das Schutzgut Boden werden dem Bebauungsplan auf planexternen Flächen im Bereich einer anerkannten Ausgleichsfläche zugeordnet.

Standortalternativen mit gleicher Eignung sind nicht vorhanden. Aufgrund des spezifischen Vorhabens und seiner Anforderungen ergeben sich keine anlagenbezogenen Alternativen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans Dittmern Nr. 14 unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind.

## 10. Flächenbilanz

<u>Größe des Plangeltungsbereiches</u>	<b>ca. 0,306 ha</b>
Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ hiervon: Flächen für Anpflanzungen ca. 436 m <sup>2</sup> überbaubare Fläche ca. 1.175 m <sup>2</sup>	<b>ca. 0,231 ha</b>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün davon reine Verkehrsfläche 514 m <sup>2</sup>	<b>ca. 0,075 ha</b>

## 11. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde durch den Rat der Stadt Soltau am . .2020 beschlossen.

Soltau, den . .2020

Helge Röbbert  
Bürgermeister

---

Die Satzung wurde ausgearbeitet von der

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht  
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner  
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158 890277 Fax 04158 890276  
Email: info@planwerkstatt-nord.de

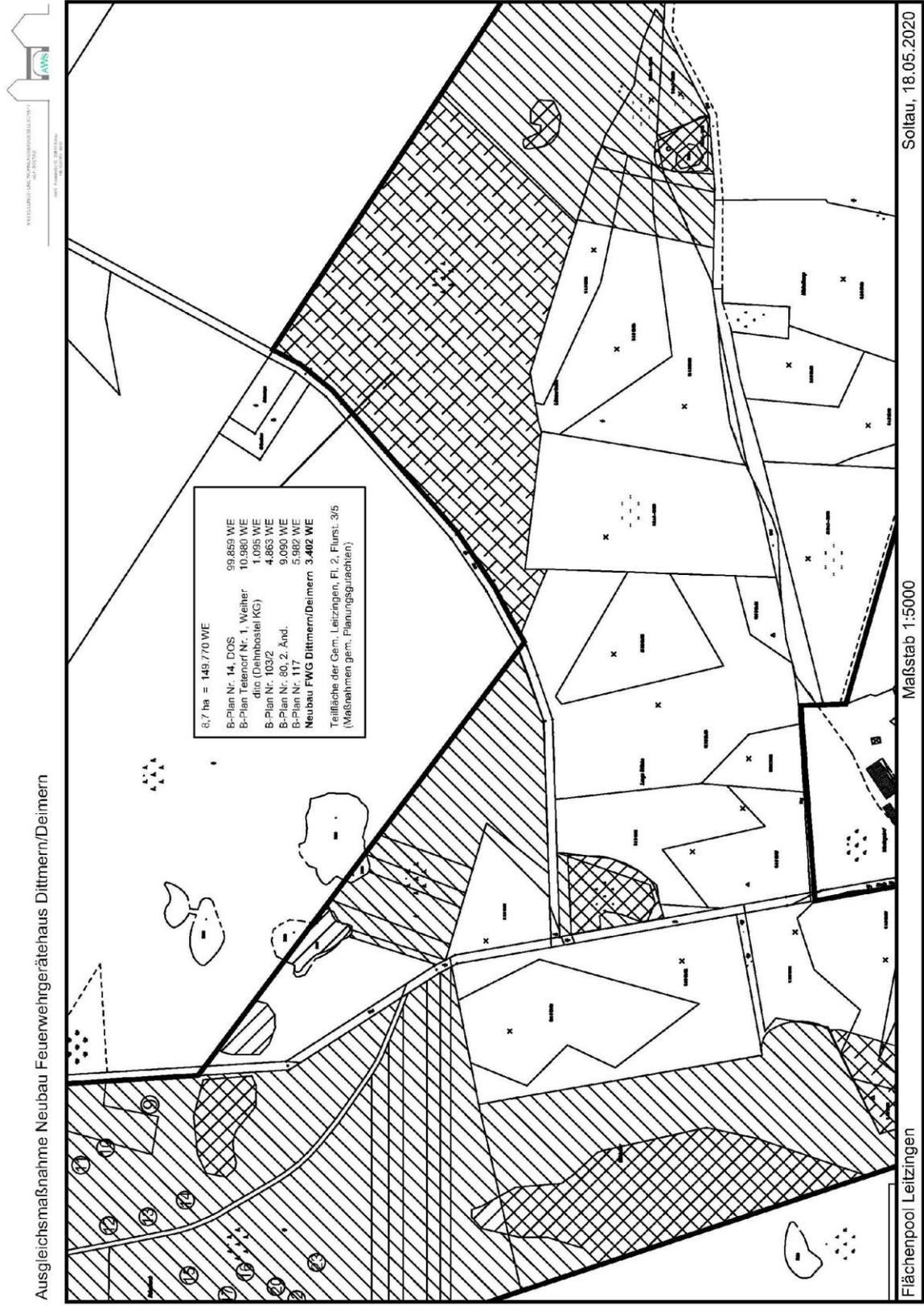
und

Stadt Raum Plan  
Dipl.-Ing. Bernd Schürmann  
Wilhelmstr. 8, 25524 Itzehoe, Tel. 04821 7796421  
Email: stadtraumplan@gmx.de

in Zusammenarbeit mit:

Landschaftsplanung JACOB | FICHTNER Landschaftsarchitekten bdla  
Ochsenzoller Str. 142a, 22848 Norderstedt, Tel. 040 521975-11 Fax 040 521975-10  
Email: a.jacob@lp-jacob-fichtner.de

Anlage 1: Übersichtsplan Flächenpool Leitzingen; Werteinheiten für das Feuerwehrgerätehaus Dittmern/Deimern



Ausgleichsmaßnahme Neubau Feuerwehrgerätehaus Dittmern/Deimern

Soltau, 18.05.2020

Maßstab 1:5000

Flächenpool Leitzingen