



## Inhaltsverzeichnis

### Teil A

1 Rechtsgrundlagen und Fachgutachten .....	6
1.1 Rechtsgutachten.....	6
1.2 Fachgutachten.....	7
2 Planaufstellung und Verfahrensvermerke .....	7
3 Kartengrundlage .....	8
4 Lage des Änderungsbereiches und Ausgangssituation .....	8
5 Anlass und Ziele der Planung .....	10
6 Einfügung in die Gesamtplanung.....	12
6.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017).....	12
6.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis (2015, Entwurf) ..	14
6.3 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Heidekreis (2013) .....	17
6.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Soltau (2019) .....	18
6.5 Bauleitplanung.....	18
6.5.1 Wirksamer Flächennutzungsplan.....	18
6.5.2 Verbindliche Bauleitplanung .....	19
6.5.3 Zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplanes.....	20
7 Sonstige städtebauliche Belange.....	21
7.1 Immissionsschutz .....	21
7.1.1 Gewerbliche Immissionen.....	21
7.1.2 Verkehrliche Immissionen.....	21
7.1.3 Beschreibung geeigneter Schallschutzmaßnahmen .....	22
7.2 Forstwirtschaft/Wald .....	23
7.3 Boden, Natur und Landschaft .....	23
7.4 Klimaschutz und Klimaanpassung .....	24
7.5 Ver- und Entsorgung.....	25
7.5.1 Wasserversorgung .....	25
7.5.2 Abwasserentsorgung .....	25
7.5.3 Oberflächenentwässerung.....	25
7.5.4 Strom- und Gasversorgung .....	25
7.5.5 Fernmeldetechnische Versorgung / Breitband .....	25
7.5.6 Müllentsorgung.....	26
7.6 Verkehr.....	26
7.7 Bodenschutz, Abfallrecht, Altablagerungen, Denkmalschutz .....	28
7.7.1 Bodenschutz, Altlasten und Abfallrecht.....	28

7.7.2 Kampfmittelbelastung .....	28
7.7.3 Archäologischer Denkmalschutz.....	28
Teil B	
8 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB .....	29
8.1 Anlass und Zielsetzung.....	30
8.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung .....	30
8.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und deren Berücksichtigung .....	31
8.3.1 Fachgesetze.....	31
8.3.2 Fachplanungen.....	32
8.3.3 Naturschutzfachliche Vorgaben .....	34
8.4 Bestandserfassung und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale .....	35
8.3.4 Naturräumliche Situation und Topographie.....	35
8.3.5 Geologie .....	35
8.3.6 Heutige potenzielle natürliche Vegetation (HPNV).....	35
8.3.7 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit (Wohnen und Erholung) .....	36
8.3.8 Schutzgut Tier- und Pflanzenlebensräume / Biotopbestand.....	36
8.3.9 Schutzgut Fläche.....	37
8.3.10 Schutzgut Boden .....	37
8.3.11 Schutzgut Wasser .....	38
8.3.12 Schutzgut Klima und Luft.....	38
8.3.13 Schutzgut Landschaft .....	39
8.3.14 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	39
8.5 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	40
8.5.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit (Wohnen und Erholung) .....	40
8.5.2 Schutzgut Tier- und Pflanzenlebensräume / Biologische Vielfalt.....	41
8.5.3 Schutzgut Fläche.....	41
8.5.4 Schutzgut Boden .....	41
8.5.5 Schutzgut Wasser .....	42
8.5.6 Schutzgut Klima und Luft.....	42
8.5.7 Schutzgut Landschaft .....	43
8.5.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	43
8.5.9 Wechselwirkungen .....	43
9 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen (Eingriffsregelung).....	43
9.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe .....	44

9.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	45
10 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz .....	45
11 Planungsalternativen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	46
12 Artenschutzfachbeitrag.....	46
13 Zusätzliche Angaben.....	47
13.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten oder Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes .....	47
13.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes.....	47
14 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	47
15 Flächen- und Kostenangaben.....	49
15.1 Flächenangaben.....	49
15.2 Kostenangaben .....	49
15.3 Billigung.....	49
Literaturverzeichnis .....	50

## Abbildungsverzeichnis

<b>Abbildung 1:</b> Lage und Abgrenzung des Planänderungsgebietes - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2017 (ohne Maßstab).....	9
<b>Abbildung 2:</b> Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen 2017.....	12
<b>Abbildung 3:</b> Ausschnitt aus Regionalen Raumordnungsprogramm 2015 Entwurf (ohne Maßstab).....	16
<b>Abbildung 4:</b> Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab).....	19
<b>Abbildung 5:</b> Übersicht angrenzende rechtsverbindliche Bebauungspläne (ohne Maßstab).....	19
<b>Abbildung 6:</b> Zukünftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab).....	20
<b>Abbildung 7:</b> Planänderungsgebiet (Quelle: Stadt Soltau, Kartengrundlage: LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2021).....	30

## Tabellenverzeichnis

<b>Tabelle 1:</b> Fachgesetzliche Grundlagen für die Schutzgüter gem. BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 (b).....	31
<b>Tabelle 2:</b> Überschlägliche Eingriffsbilanz.....	32

## Teil A

### 1 Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

#### 1.1 Rechtsgutachten

Für die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. S. 1728) geändert worden ist.
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786).
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. S. 1057) geändert worden ist.
- Das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244) geändert worden ist.
- Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244) geändert worden ist.
- Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 vom 19. Juni 2020 (BGBl. S. 1328) geändert worden ist.
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. S. 1328) geändert worden ist.
- Das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG) in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), das zuletzt durch Artikel 3 § 21 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88) geändert worden ist.
- Das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) in der Fassung vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. S. 112), das zuletzt durch Artikel 3 § 14 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88) geändert worden ist.
- Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. S. 1328) geändert worden ist.
- Das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in der Fassung vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), das zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135) geändert worden ist.
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in der Fassung vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503).
- DIN 18005: Schallschutz im Städtebau.
- Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-Verordnung 2017).
- Der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis (RROP-Entwurf 2015).

- Das Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. S. 2986), das zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19 Juni 2020 (BGBl. S. 1328) geändert wurde.
- Das Niedersächsische Raumordnungsgesetz (NROG) vom 06. Dezember 2017 (Nds. GVBl. S. 252), das zuletzt durch Gesetz vom 25. Februar 2020 (Nds. GVBl. S. 30) geändert worden ist.
- Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Heidekreis (LRP 2013).

## 1.2 Fachgutachten

Im Rahmen der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden folgende Fachgutachten berücksichtigt:

- GTA – Gesellschaft für Technische Akustik mbH: Schalltechnisches Gutachten zur geplanten Ausweisung eines Wohngebietes in Soltau. Hannover, 06. August 2020
- Zacharias Verkehrsplanungen: Verkehrsuntersuchung - Flächennutzungsänderungen im Bereich der „Tetendorfer Straße“ in der Stadt Soltau. Hannover, 02. November 2020

Die o.g. Gutachten wurden zum Zeitpunkt der Ausschreibung für verschiedene Planungsvarianten beauftragt, da zu Beginn der Planungen noch keine konkrete Flächennutzung für das hier beschriebene Plangebiet feststand. Im Laufe des Planungsprozesses wurde sich jedoch für eine Variante (hier: reine Wohnbaufläche) entschieden, auf Basis dessen die Begründung auf den jeweiligen Gutachten aufgebaut ist.

## 2 Planaufstellung und Verfahrensvermerke

### Präambel

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat aufgrund des § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 58 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in seiner Sitzung am 20. Februar 2020 die damals noch nicht nummerierte und benannte Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) sowie im Zusammenhang damit die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich der Tetendorfer Straße beschlossen. Der Beschluss umfasst eine im Norden des Plangebietes angestrebte Wohnbaufläche und im südlichen Bereich ein Sondergebiet „mit Zweckbestimmung Klinikum“.

### Verfahrensschritte

Im Verlauf der nächsten Verfahrensschritte wurde zur Sicherung und zügigen Weiterführung der Planungen entschieden, die Verfahren anhand der o.g. Flächennutzungen abzutrennen. So findet ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes für die nördlich gelegene Wohnbaufläche (58. Änderung) und ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes für den südlich gelegenen Krankenhausstandort (61. Änderung) statt. Eigentümerin der Flächen der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Stadt Soltau.

Der Änderungs- und Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 13. Juli 2020 bis einschließlich 21. August 2020 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.07.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... im ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Rat der Stadt Soltau hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Rat der Stadt Soltau hat die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes am ..... beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Der Landkreis Heidekreis hat mit Bescheid vom ..... die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mithin am ..... wirksam.

Im Anschluss an die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes wird für die hier maßgebliche Fläche ein Bebauungsplan seitens der Stadt Soltau aufgestellt, um die planungsrechtlichen Grundlagen des Vorhabens durch die verbindliche Bauleitplanung zu schaffen. Die Planungshoheit für die 58. und anschließende 61. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung der Bebauungspläne liegt dabei bei der Stadt Soltau.

### **3 Kartengrundlage**

Als Planunterlage dieser Flächennutzungsplanänderung wurde die vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zur Verfügung gestellte Deutsche Grundkarte (DGK5), maßstabslos, verkleinert und dargestellt auf dem Maßstab 1 : 5.000, mit Stand 2009, verwendet (siehe Abbildung 6).

### **4 Lage des Änderungsbereiches und Ausgangssituation**

Der räumliche Geltungsbereich der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich am südlichen Ortsrand des zentralen Siedlungsgefüges der Stadt Soltau.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

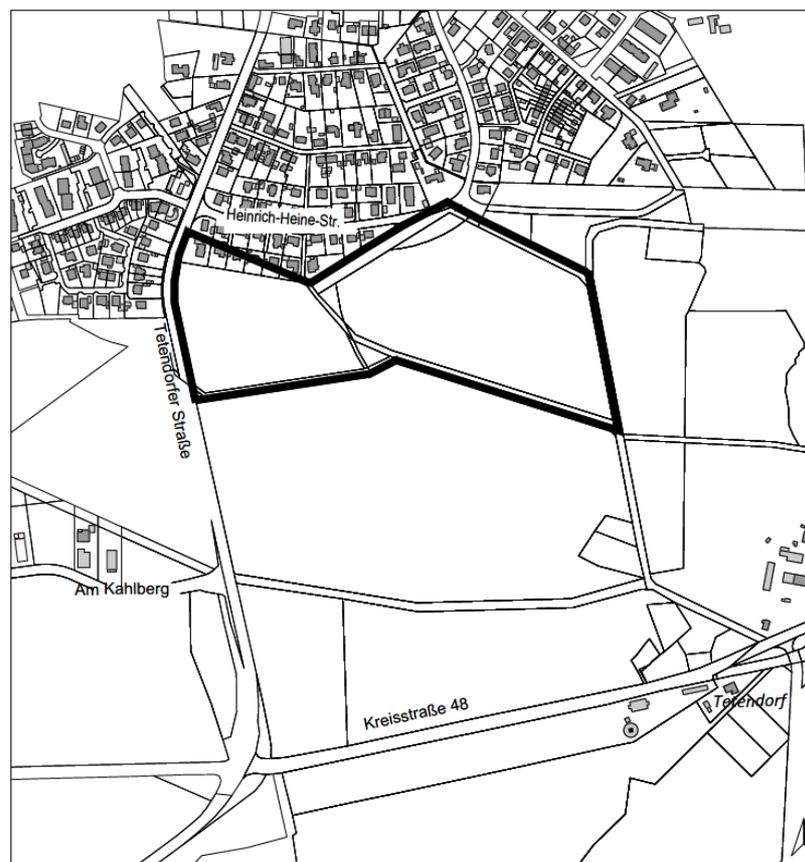
- Im Norden durch bestehende Wohnbauflächen, die den Siedlungsrand der Stadt Soltau bilden.

- Im Osten durch landwirtschaftliche Flächen sowie durch Flächen eines landwirtschaftlichen Betriebes.
- Im Süden durch landwirtschaftliche Flächen und ein bewaldetes Areal. In ca. 500 m Entfernung Richtung Süden verläuft zudem die Kreisstraße 48.
- Im Westen durch die Tetendorfer Straße (Gemeindestraße) und einer weiteren angrenzenden Wohnbaufläche. Südlich davon beginnt mit der Straße „Am Kahlberg“ das Gewerbegebiet „Almhöhe Soltau“.

Der räumliche Geltungsbereich der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst dabei folgende Flurstücke:

- Gemarkung Soltau, Flur 27, Flurstücke 19/29, 16/143, 27/01, 74/25, 78/04, 77/01
- Gemarkung Tetendorf, Flur 1, Flurstücke 27/07, 27/08, 27/06, 27/04, 73/08, 73/07, 27/05
- Teilflächen: Gemarkung Soltau, Flur 27, Flurstücke 19/28, 19/24, 19/22, 19/20, 19/18, 19/16

Die Größe des Planänderungsgebietes beträgt ca. 9,7 ha. Der Bereich wird derzeit zum Großteil landwirtschaftlich genutzt. Auch Teile der bestehenden Bebauung im Norden befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches. Sowohl von Norden nach Osten verlaufend als auch am östlichen Rand des Änderungsbereiches verlaufen abgrenzende Verbindungswege für Fußgänger und Radfahrer. Die genaue Lage und Abgrenzung der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes können der Planzeichnung (Abbildung 1) entnommen werden.



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

## 5 Anlass und Ziele der Planung

Der Verwaltungsausschuss (VA) der Stadt Soltau hat die Aufstellung der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau neuer Wohneinheiten, einer KiTa sowie weiteren kulturellen und sozialen Nutzungen am südlichen Rand von Soltau zu schaffen. Aus diesem Grund ist die Darstellung einer **Wohnbaufläche (W)** im o.g. Plangebiet vorgesehen.

Durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche werden bestehende und zukünftig zu entwickelnde Siedlungsbereiche der Stadt Soltau kenntlich gemacht.

In den letzten Jahren wurden in der Stadt Soltau bereits verschiedene Wohnbauflächen ausgewiesen, wie bspw. jüngst das Wohngebiet „Winsener Straße“ im Norden des Stadtgebietes. Das gemeindliche Planungserfordernis für diese 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen begründet sich jedoch einerseits in dem Bestreben der Stadt Soltau, mittel- bis langfristig ein bedarfsgerechtes Angebot an Siedlungsflächen für die Wohnversorgung vorzuhalten und daher die Siedlungsstruktur zu erweitern. Andererseits liegt das Interesse Stadt Soltau darin, auf die bereits nachweisbar erhöhte und potentiell steigende Nachfrage nach Wohnraum reagieren zu können. Zudem wird kurz-, mittel- und langfristig davon ausgegangen, dass der Bedarf an Wohnraum im Zuge einer zukünftig stabilen Bevölkerungsentwicklung und dem Trend zur Singularisierung der Haushaltsstrukturen - durch eine hohe berufliche Mobilität, Partnerschaften mit separater Haushaltsführung im mittleren und jüngeren Erwachsenenalter und mehr Ein-Personen-Seniorenhaushalten durch eine zunehmende Lebenserwartung und bessere Lebensqualität – im Stadtgebiet stetig steigen wird.

Die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen ist zudem notwendig, um eine Entlastung der Verkehrswege zu bewirken. Aufgrund der hohen Zahl an Einpendlern sind die Haupteinfallstraßen durch hohe Verkehrsbelastungen gekennzeichnet. Weiterhin führt die Umleitung der BAB 7 bei Verkehrsstaus durch die Kernstadt Soltaus, was eine zusätzlich temporäre Belastung der Verkehrswege hervorruft. Insbesondere ist nochmals auf den starken Einpendlerüberschuss einzugehen, der mit Abstand höchste Wert im Landkreis Heidekreis. Die Zahl von mehr als 7.700 Einpendlern zeigt deutlich, dass das Wohnungsangebot nicht ausreichend ist. Ziel sollte daher sein, diesem Überschuss entgegenzuwirken. Unter Beachtung klimapolitischer Zielvorgaben (Verringerung des Individualverkehrs) und unter dem Aspekt der Stärkung von Familie und Beruf, verfolgt die Stadt Soltau das Ziel, mehr Wohnraum für die Beschäftigten in den Betrieben anbieten zu können. Hier sind auch auf die Ziele W6 „Festlegung von Entwicklungsachsen zum Thema Wohnen in Richtung der Arbeitsplätze“ sowie W1 „Konsequente & Nachhaltige Weiterentwicklung der Wohnbauflächenpotentiale“ aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Soltau 2035 zu verweisen.

Darüber hinaus soll mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen die Funktion urbaner Räume in ländlichen Gebieten gestärkt werden. Gerade die Stadt Soltau möchte im Rahmen des ISEK die erforderlichen Rahmenbedingungen für die jüngeren Generationen schaffen, damit diese die Stadt Soltau als attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort ansieht.

Aufgrund dieser zu erwartenden Entwicklungen strebt die Stadt Soltau die langfristige Sicherung neuer Wohnbauflächen für unterschiedliche Wohn- und Nutzeransprüche und somit auch die Sicherung ausreichender Wohnstrukturen an.

Überdies kann der kurz- bis mittelfristige Bedarf an Wohneinheiten auf der westlich des Plangebietes gelegenen Wohnbaufläche nicht gedeckt werden, da sich hier durch die aktuelle Nutzung des benachbarten Gewerbegebietes Konflikte ergeben würden. Dies begründet nicht zuletzt die Ausweisung neuer Wohnbauflächen neben bereits bestehenden, jedoch bislang unbebauten Wohnbauflächen westlich des eigentlichen Plangebietes.

Die Fläche an der Tetendorfer Straße bietet sich für eine Wohnbauentwicklung an, da direkt im Norden bereits vorhandene Wohnbebauung anschließt. Durch den ausgewiesenen Änderungsbereich werden eine Zersiedlung und die Entstehung von Splittersiedlungen vermieden.

In der Kernstadt selbst stehen zudem aktuell keine weiteren Flächen zur Verfügung, um durch mögliche Nachverdichtung und Innenbereichsentwicklung neuen Wohnraum - insbesondere für Einzel- und Doppelhäuser, die grundsätzlich einen hohen Flächenbedarf besitzen und überwiegend im Plangebiet fokussiert werden sollen - zu schaffen. Entsprechend ist aus planungsrechtlicher Sicht lediglich die Weiterentwicklung an den bisherigen Siedlungsbereichen möglich. Durch umliegende naturräumliche Begebenheiten rund um das Siedlungsgebiet Soltaus sind die Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt, sodass zur Schaffung von Wohnbaureserven nur wenige Areale in Frage kommen. Entwicklungsmöglichkeiten in Richtung Norden sind aufgrund des direkt an die Stadtgrenze angrenzenden Naturparks „Lüneburger Heide“ sowie des Landschaftsschutzgebietes „Oberes Böhmetal“ nicht möglich. Das Landschaftsschutzgebiet ist im Flächennutzungsplan als Schutzgebiet dargestellt. An das nordwestliche Stadtgebiet der Stadt Soltau grenzt das Wasserschutzgebiet Schüttenbusch (Schutzzone I, II IIIA). Der Bereich ist im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt. Eine an die vorhandene Bebauung, als Wohnbaufläche dargestellte Fläche wurde bereits in den letzten Jahren bebaut. An das westliche Stadtgebiet grenzen Flächen für die ruhige, landschaftsgebundene Erholung sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung Niederlassungsgrün an. Eine Wohnbebauung bietet sich in diesen Bereichen somit ebenfalls nicht an. Eine, am südwestlichen Ortsrand als Wohnbaufläche dargestellte freie Fläche ist bereits fast vollständig bebaut. Die kleinteilige Einfamilienhausstruktur wurde in diesem Bereich fortgeführt. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bahntrasse sowie zu dem im Flächennutzungsplan als Flächen für Nutzungseinschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen erhebliche Umweltauswirkungen durch Gerüche dargestellten Bereich bietet sich eine Wohnbebauung am südwestlichen Ortsrand derzeit nicht an. Am östlichen Rand der Kernstadt ist eine Wohnbauentwicklung ebenfalls nicht möglich, da hier die Große Aue verläuft und die Natur einen hochwertigen Charakter aufweist. Kleinere, im innerstädtischen Bereich gelegene Potenzialflächen werden, wenn diese zur Verfügung stehen und für eine Wohnbauentwicklung geeignet sind, nachverdichtet. Solche Flächen stehen jedoch derzeit nicht zur Verfügung. Darüber hinaus ist aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum die Deckung dessen nicht ausschließlich über Innenentwicklungsmaßnahmen möglich, sodass in diesem Falle unbebaute Freiflächen zur Stadtentwicklung von Soltau in Anspruch genommen werden müssen.

Innerhalb der Wohnbauflächen sollen Angebote für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke geschaffen werden (z.B. der Bau einer KiTa), sodass allumfängliche Infrastrukturangebote vorhanden sind, um der daraus resultierenden positiven Einwohnerentwicklung gerecht zu werden. Weiterhin bewirken siedlungsnahe Angebote, dass stattfindende Verkehre nur punktuell im Quartier selbst erfolgen, sodass die umliegende (Verkehrs-)Infrastruktur nicht erheblich zusätzlich belastet wird.

Neben der Neuausweisung von Wohnbauflächen zielt die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls darauf ab, die Grundstücke südlich der Heinrich-Heine-Straße, die bereits für die Wohnbebauung in Anspruch genommen und durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert wurden, auch im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche auszuweisen. Dies stellt lediglich eine Berichtigung und keine Neuinanspruchnahme von Flächen dar. Weiterhin soll so auf Ebene des Flächennutzungsplanes ein nahtloser Übergang für die neuen Wohnbauflächen entstehen.

## 6 Einfügung in die Gesamtplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung anzupassen.

Für die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes sind bei aktuellem Verfahrensstand

- das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-Verordnung 2017),
- der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis (RROP-Entwurf 2015),
- das Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes und
- das Niedersächsische Raumordnungsgesetz (NROG)

relevant. Ebenso wichtig sind weitere übergeordnete Rahmenpläne, Konzepte sowie die bestehende Bauleitplanung, die im Folgenden dargestellt werden sollen.

### 6.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)



Abbildung 2: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen 2017.

Nach § 1 Abs. 1 ROG ist der Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume durch Raumordnungspläne, raumordnerische Zusammenarbeit und raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen dabei die

Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze sowie sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) wurde am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht. Gemäß der LROP-VO besteht das Landes-Raumordnungsprogramm (2017) aus einer zeichnerischen und einer beschreibenden Darstellung (Anlage 1 und 2 § 1 Abs. 1 LROP-VO).

Gemäß der zeichnerischen Darstellung des LROP (2017) ist die Stadt Soltau als Mittelzentrum dargestellt. Weitere besonderen Darstellungen werden für den Änderungsbereich nicht getroffen.

In der beschreibenden Darstellung des LROP (2017) werden unter Abschnitt 1 die Ziele und Grundsätze der gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume dargestellt. Die mit der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgte bedarfs- und zweckorientierte Ausweisung einer Wohnbaufläche zur Sicherung und Entwicklung einer nachhaltigen Siedlungsstruktur steht diesen Zielen und Grundsätzen nicht entgegen. Die Planung trägt vielmehr zu ihrer Erfüllung bei:

So sollen gemäß Abschnitt 1.1 Ziffer 02 Satz 1 Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Dabei sollen die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur gesichert und die Raumannsprüche bedarfsorientiert befriedigt werden.

Darüber hinaus sollen nach Abschnitt 1.1 Ziffer 03 die Auswirkungen des demographischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung bei allen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

Abschnitt 2 des LROP beschreibt die Ziele und Grundsätze der Siedlungs- und Versorgungsstruktur. Diese werden mit der Ausweisung einer weiteren Wohnbaufläche ebenfalls erfüllt. Insbesondere die in Abschnitt 2.1 Ziffer 02, 04 bis 06 formulierten Ziele und Grundsätzen wird mit der Planung nachgekommen.

Gemäß Abschnitt 2.1 Ziffer 02, 04 bis 06 sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen (auf möglichst kurzem Wege) gewährleistet werden. Sie sollen ferner in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden. Zudem soll die Festlegung von Gebieten von Wohn- und Arbeitsstätten flächendeckend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Ebenso sollten Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur zentriert werden, wobei Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben sollen.

Durch die nahegelegene Kreisstraße 48 und den Haltepunkt *Soltau (Han)* besteht eine Anbindung an den überregionalen Verkehr. Durch das Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum

„Almhöhe Soltau“ verfügt der Bereich an der Tetendorfer Straße über ein ausreichendes Infrastrukturangebot, so dass die Infrastrukturfolgekosten geringgehalten werden können. Dem Ziel, Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen auf möglichst kurzem Weg erreichbar zu machen, wird nachgekommen. Da Soltau im LROP 2017 als Mittelzentrum ausgewiesen ist, wird dem Grundsatz, Wohnstätten vorrangig auf die Zentralen Orte mit ausreichend Infrastruktur zu konzentrieren, entsprochen.

Die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht diesen Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 in außerordentlichem Maße und ist daher mit diesen vereinbar.

Gemäß Abschnitt 3.2.1 Ziffer 01 soll die Landwirtschaft zudem in allen Landesteilen als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig erhalten und in ihrer sozioökonomischen Funktion gesichert werden. Aufgrund der angrenzenden Flächen im Norden und Westen des Geltungsbereichs, die bereits jetzt gewerblich oder (demnächst) als Wohnbaufläche genutzt werden (58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau), stellt die Fläche der vorliegenden Planung eine flächenmäßig untergeordnete Rolle dar. Die betroffene landwirtschaftliche Fläche ist zudem (mit der Umsetzung der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes) im integrierten Siedlungsgebiet der Stadt Soltau verortet, weshalb davon ausgegangen wird, dass eine Umnutzung in ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Klinikum viel mehr den übrigen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung Rechnung trägt und eine Überplanung der landwirtschaftlichen Fläche raumordnerisch begründet werden kann.

## **6.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis (2015, Entwurf)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2015) für den Landkreis Heidekreis 2000 ist seit Ende September 2015 nicht mehr wirksam und daher bei der Planaufstellung nicht mehr zu berücksichtigen. Für den Landkreis Heidekreis erfolgt zum aktuellen Zeitpunkt die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms. Das Beteiligungsverfahren gemäß §10 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 3 Abs. 2 und 3 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG) für den Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis (RROP 2015) ist bereits erfolgt, die eingegangenen Stellungnahmen werden zurzeit ausgewertet.

Der Entwurf 2015 des RROP für den Landkreis Heidekreis setzt sich aus einer zeichnerischen und einer beschreibenden Darstellung, der Begründung und dem Umweltbericht zusammen. Für den Landkreis Heidekreis sind in dem RROP-Entwurf 2015 in Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Diese sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten. Für den RROP-Entwurf 2015 gilt, dass gemäß § 4 Abs. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Im folgenden Abschnitt werden die maßgeblichen allgemeinen und auf das hier relevante Plangebiet bezogenen Vorgaben des Entwurfes des RROP-Entwurfes (2015) dargelegt.

Der für die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes bedeutsame Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des RROP-Entwurfes 2015 ist der nachstehenden Abbildung 3 zu entnehmen. Gemäß den zeichnerischen Darstellungen des RROP-Entwurfes (2015) ist die Stadt Soltau als Mittelzentrum dargestellt, dessen Funktion zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu entwickeln und zu erhalten ist. In Mittelzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs im jeweiligen Einzugsbereich zu sichern und zu entwickeln. Gemäß der zeichnerischen Darstellung des RROP-Entwurfes (2015) ist der Änderungsbereich zudem mit folgender Ausweisung belegt:

- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft „aufgrund besonderer Funktion“

Östlich des Plangebietes ist bis zur Böhme ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie ein Vorranggebiet ruhige Erholung in Natur und Landschaft dargestellt. Südlich des Plangebietes liegen ebenfalls Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft „aufgrund besonderer Funktion“. Die K 48 ist als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung dargestellt. Nördlich und westlich angrenzend liegen bauleitplanerisch gesicherte Bereiche für Wohn- und vorhandene Bebauung.

Vorbehaltsgebiete haben gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 ROG einen Grundsatzcharakter der Raumordnung und sind in der Abwägung des Verfahrens mit besonderem Gewicht zu berücksichtigen.

Die Landwirtschaft hat im Landkreis Heidekreis dabei einen hohen Stellenwert. Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft „aufgrund besonderer Funktion“ werden ausgewiesen, da bestimmte Flächen besondere Funktionen für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, die Erholung und die Gestaltung und Erhaltung der ländlichen Räume übernehmen und daher erhalten werden sollen.

Aufgrund der angrenzenden Flächen im Norden und Westen des Geltungsbereichs, die bereits jetzt und auch demnächst als Wohnbaufläche genutzt werden, stellt die Fläche der vorliegenden Planung eine flächenmäßig untergeordnete Rolle dar. Das betroffene Vorbehaltsgebiet ist bereits von bauleitplanerisch gesicherten Bereichen umgeben und im integrierten Siedlungsgebiet verortet.

Die von der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffene Fläche für die Landwirtschaft trägt daher aus Sicht der Stadt Soltau aufgrund ihrer Lage und Ausprägungen nicht wesentlich zur Erfüllung der o.g. Ziele der Raumordnung (Darstellung als Vorbehaltsgebiet) bei. Es wird davon ausgegangen, dass die im Süden und Osten gelegenen verbleibenden Flächen für Landwirtschaft auch nach dem Bauleitplanverfahren eine ausreichende Flächengröße und Qualität aufweisen werden, um den Anforderungen des RROP hinsichtlich der Funktion eines Vorbehaltsgebietes zu entsprechen.

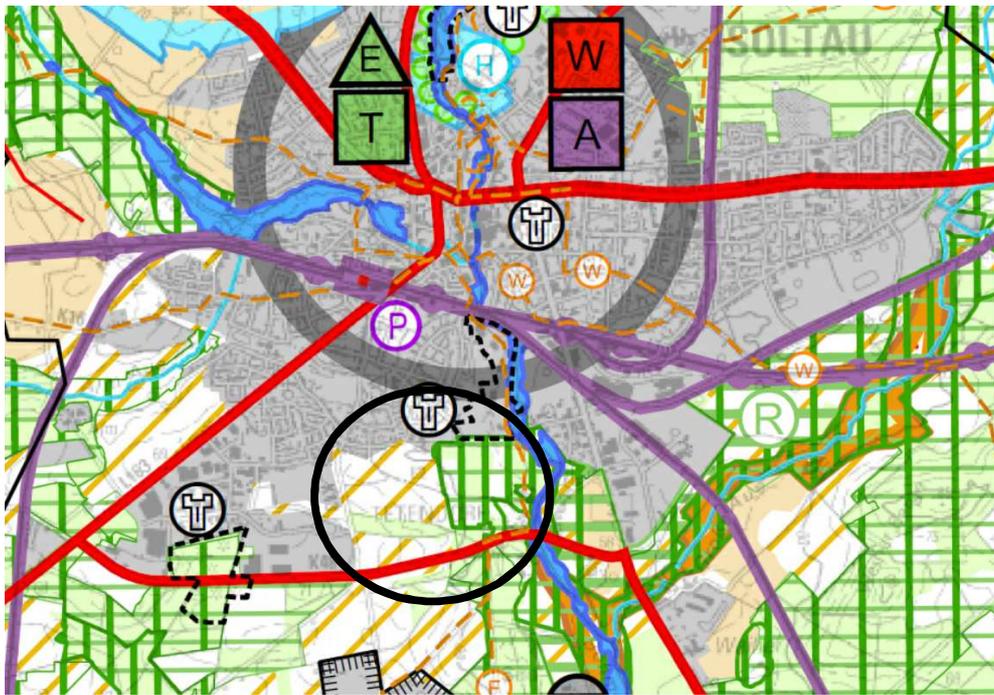


Abbildung 3: Ausschnitt aus Regionalen Raumordnungsprogramm 2015 Entwurf (ohne Maßstab).

Gemäß der beschreibenden Darstellung des RROP-Entwurfes 2015 werden unter Abschnitt 1 die Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landkreises Heidekreis dargestellt. Die mit der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgte bedarfsorientierte Ausweisung einer Wohnbaufläche steht diesen Zielen und Grundsätzen nicht entgegen. Sie trägt vielmehr zu ihrer Erfüllung bei.

Nach Abschnitt 1.1 sollen Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises Heidekreis zum nachhaltigen Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen, um eine nachhaltige Entwicklung und gleichwertige Lebensverhältnisse erreichen zu können. Zudem sollen die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur gesichert und die Raumansprüche bedarfsorientiert befriedigt werden. Die Auswirkungen des demographischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen zu berücksichtigen.

Abschnitt 2 des RROP-Entwurfes 2015 beschreibt die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur. Diese werden ebenfalls mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche erfüllt.

So soll der Landkreis Heidekreis gemäß Abschnitt 2.1 eine vielfältige regionaltypische, ökologisch angepasste und an den Bedürfnissen der Bevölkerung ausgerichtete Siedlungsstruktur erhalten und entwickeln, die sich vorrangig an den Hauptachsen des öffentlichen Personennahverkehrs konzentriert. Einer Zersiedelung der Landschaft ist durch die Konzentration von Siedlungsflächen entgegenzuwirken. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf die Zentralen Siedlungsgebiete auszurichten. Bei allen Maßnahmen der Siedlungsentwicklung ist ein sparsamer Flächenverbrauch zu gewährleisten. Einer Inanspruchnahme von Freiflächen sind Maßnahmen der Innenentwicklung und die Umgestaltung vorhandener Siedlungsfläche vorzuziehen. Dabei ist ein sorgfältiger Umgang mit innerörtlichen Freiflächen sowie eine ökologisch und landschaftsästhetisch verträgliche Gestaltung der Siedlungsränder und siedlungsnahen Bereiche zu berücksichtigen. Auf die Erhaltung und Schaffung von Siedlungsbereichen mit guter

Durchgrünung durch Großbäume, Parks, Grünstreifen, Wiesenflächen und anderem ist zu achten.

Den RROP-Zielen einer bedarfsgerechten und auf das zentralörtliche System ausgerichteten Siedlungsentwicklung sowie der vorrangigen Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf die Zentralen Siedlungsgebiete der Zentralen Orte wird mit der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes nachgekommen. Durch die lückenlose Weiterentwicklung der Siedlungsflächen wird zudem der Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird.

Seitens des RROP-Entwurfes 2015 hat die Stadt Soltau als Standort folgende Schwerpunktaufgaben (RROP-Entwurf 2015 2.1):

- Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten,
- Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten,
- besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus und
- regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt (Therme, Heidepark)

Mit der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes und der damit beabsichtigten Ausweisung von Gemeindebedarfsflächen steht der Zentralitätseinstufung (Mittelzentrum) sowie den soeben aufgezeigten Funktionszuweisungen nicht entgegen. Durch die angrenzende Tetenborfer Straße (Gemeindestraße) und die nahegelegene Kreisstraße K 48 sowie den Bahnhofpunkt Soltau (Han) besteht bereits eine Anbindung an den überregionalen Verkehr, sodass bereits ein ausreichendes Infrastrukturangebot besteht.

Den Zielsetzungen und Grundsätzen des Entwurfes des Regionalen Raumordnungsprogramms (2015) entspricht die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. ist mit diesen vereinbar. Zur Sicherung der Funktion als festgelegtes Mittelzentrums sowie zur Sicherung der zugewiesenen Schwerpunktaufgaben ist die langfristige Sicherung von Wohnbauflächen unerlässlich.

Gemäß Abschnitt 3.1.1 Ziffer 03 sind im Landkreis Heidekreis weitere Inanspruchnahmen von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren (RROP-Entwurf 2015 3.1.1 03). Aufgrund der gewerblichen Entwicklung Soltaus in den letzten Jahren ist ein positiver Anstieg der Beschäftigungszahlen zu verzeichnen. Die daraus resultierende Nachfrage nach Wohnraum kann derzeit nicht gedeckt werden, sodass es erforderlich ist, dieses Defizit mit einem entsprechenden Angebot auszugleichen. Da in der Kernstadt Soltau jedoch eine großflächige Verdichtung im Zentrum aufgrund fehlender Freiflächen nicht möglich ist, ist es notwendig, Flächen im Bereich der bisherigen Siedlungsgrenzen in Anspruch zu nehmen, um der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ zukünftig weiterhin nachzukommen.

### **6.3 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Heidekreis (2013)**

Im Bestandteil des Landschaftsrahmenplanes (LRP) für den Landkreis Heidekreis (2013) finden sich folgende Darstellungen zum Planänderungsgebiet:

- Schutzgut Arten und Biotope:  
Das weitgehend ackerwirtschaftlich genutzte Planänderungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

- Schutzgut Landschaftsbild:  
Das Planänderungsgebiet wird als Landschaftsbildeinheit der „Ackerbaulich dominierten Geest“ geführt, der Landschaftsbildwert wird als sehr gering eingestuft. Der Anteil der gliedernden Landschaftselemente ist hier gering, auch kommen naturnahe Nutzungen bzw. Biotope kommen in dieser Landschaftsbildeinheit kaum vor.
- Schutzgut Boden:  
Für das Planänderungsgebiet liegen laut LRP keine Böden mit besonderen Werten vor.
- Wasser- und Stoffretention:  
Das Planänderungsgebiet wird als „Bereich hoher Winderosionsgefährdung ohne Dauervegetation“ und mit sehr hoher Nitratauswaschungsgefährdung“ eingestuft.

Im Zielkonzept des LRP liegen für das Planänderungsgebiet keine Darstellungen vor. Für die östlich angrenzende Böhmeaue wird als Ziel die „*Sicherung und Verbesserung von durch Gehölze strukturiertem artenreichen Grünland der Auen und sonstiger Niederungen einschließlich ihrer Randbereiche und naturnahe Fließgewässer*“ angegeben.

## **6.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Soltau (2019)**

Als Mittelzentrum im ländlichen Raum übernimmt die Stadt Soltau zentralörtliche Funktionen für das nähere Umland. Sie zeichnet sich dabei als Wohnort, Reiseziel, Wirtschafts- und Versorgungsstandort aus.

Mit dem im Jahr 2019 erstellten und vom Rat der Stadt Soltau beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Soltau (ISEK) werden die zukünftigen Entwicklungsperspektiven der Stadt und ihrer o.g. Funktionen aufgezeigt. Hierbei hat sich die Stadt Soltau auch konkrete Ziele und Kriterien zur Wohnbau- und Siedlungsentwicklung gesetzt.

Insbesondere geht es hierbei um die quantitative und qualitative Weiterentwicklung der Wohnbauflächen bzw. der Abdeckung der zukünftigen Wohnraumbedarfe – auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels (z.B. kurze Wege). Diesen Bestrebungen würde die Stadt Soltau mit der Ausweisung neuer Flächen für den Wohnungsbau an derzeitigen Siedlungsrand der Stadt Soltau Rechnung tragen. Tetendorf liegt zudem im vom ISEK ausgewiesenen Fokus für die zukünftige Siedlungsentwicklung. Die Ausweisung von Wohnbauflächen am südlichen Siedlungsrand der Stadt Soltau würde daher ebenfalls ein Voranschreiten entsprechender ISEK-Ziele nach sich ziehen.

## **6.5 Bauleitplanung**

### **6.5.1 Wirksamer Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau ist die Fläche für den Änderungsbe-  
reich der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (siehe Abbildung 4).

Im Norden grenzt der Siedlungsrand der Kernstadt Soltaus an, der als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Östlich und südlich angrenzend befinden sich weitere Flächen für Landwirtschaft sowie Flächen für Wald. Am westlichen Rand verläuft die Tetendorfer Straße, die als sonstige überörtliche und örtliche Straße im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Auf der gegenüberliegenden Seite der Tetendorfer Straße spiegelt sich ebenfalls eine Wohnbaufläche, die bisher noch nicht bebaut wurde. Südlich angrenzend an diese

Wohnbaufläche sind Flächen für Wald sowie gewerbliche Baufläche direkt an der Kreisstraße 48 dargestellt.

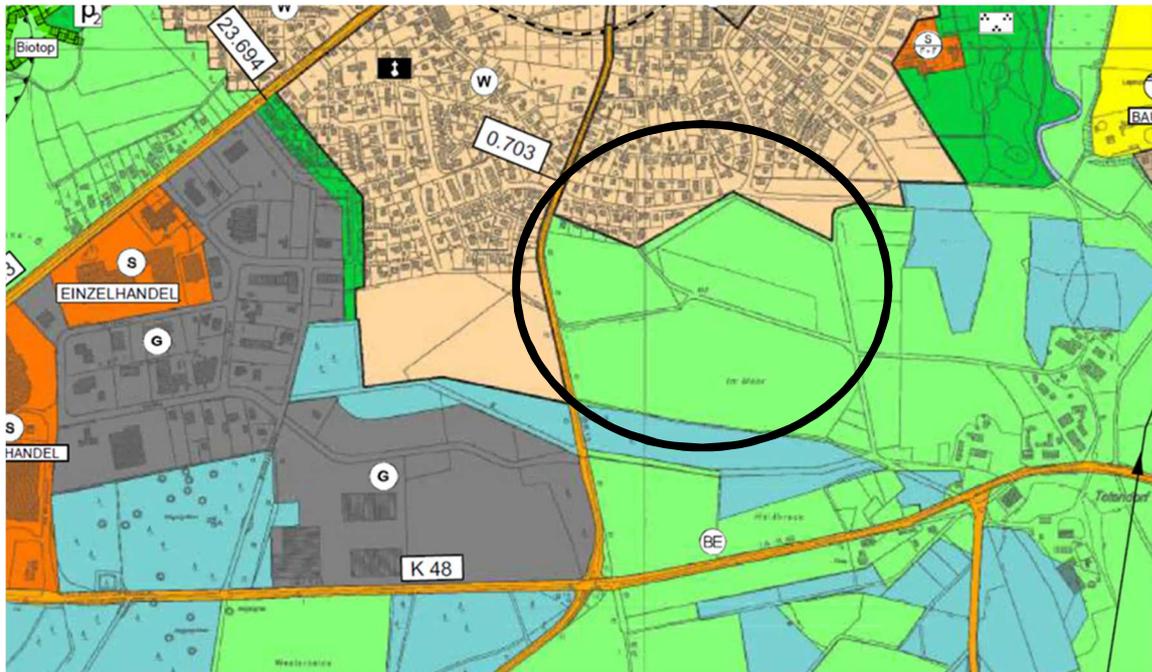


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab).

Die aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplanes stimmt mit der Zielstellung nicht mehr überein, sodass die Darstellung der Flächen für Landwirtschaft mit der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes in Wohnbauflächen zu ändern ist.

### 6.5.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die Abbildung 5 stellt die in der Umgebung des 58. Änderungsbereiches bereits bestehenden verbindlichen Bauleitpläne dar. Für den Änderungsbereich selbst besteht derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

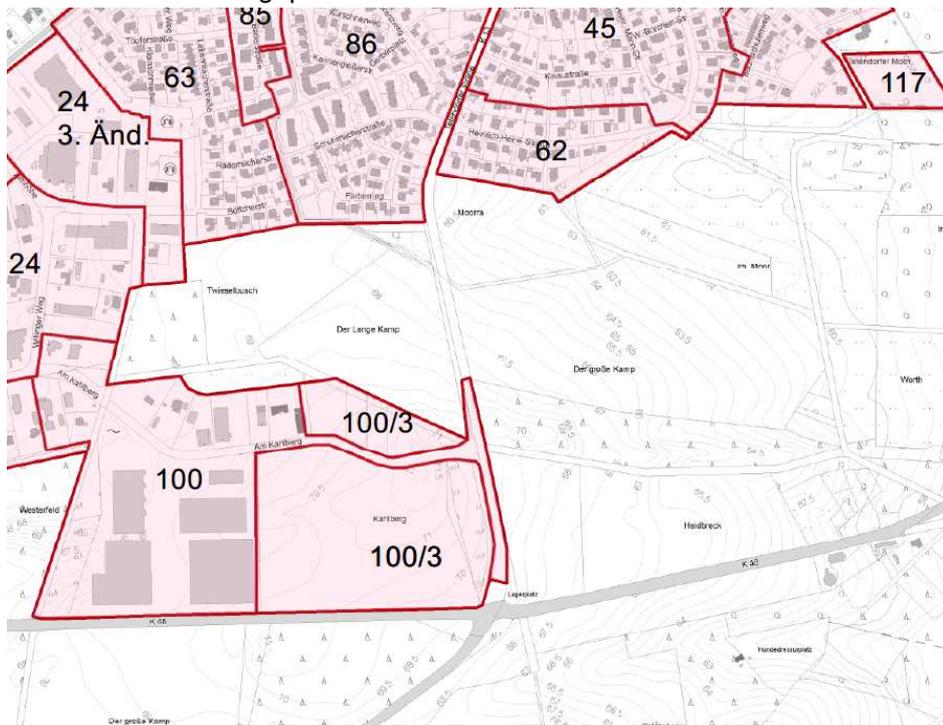


Abbildung 5: Übersicht angrenzende rechtsverbindliche Bebauungspläne (ohne Maßstab).

An den Änderungsbereich angrenzend befinden sich die folgenden Bebauungspläne mit entsprechenden planerischen Festsetzungen:

- rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Kinaustraße“ (Festsetzung von Wohnbebauung),
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 100 „Erweiterung des Gewerbegebietes Almhöhe nach Osten“ (Ausweisung von Gewerbeflächen),
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 100/3 „Erweiterung des Gewerbegebietes Almhöhe nach Osten – 3. Abschnitt“ (Ausweisung von Gewerbeflächen),
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 86 „Westlich Tetendorfer Straße / Alter Grenzweg“ (Festsetzung von Wohnbebauung).

Mit der vorliegenden 58. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine verbindlichen Bauleitpläne direkt betroffen.

### 6.5.3 Zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplanes

Mit der Planungsabsicht, eine Wohnbaufläche auszuweisen, stimmen die aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht mehr überein. Zur Realisierung des Vorhabens wird daher eine Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan notwendig. Die bisherigen Darstellungen der Flächen für Landwirtschaft sind daher mit der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes im gekennzeichneten Änderungsbereich zukünftig als Wohnbaufläche (W) dazustellen (siehe Abbildung 6).

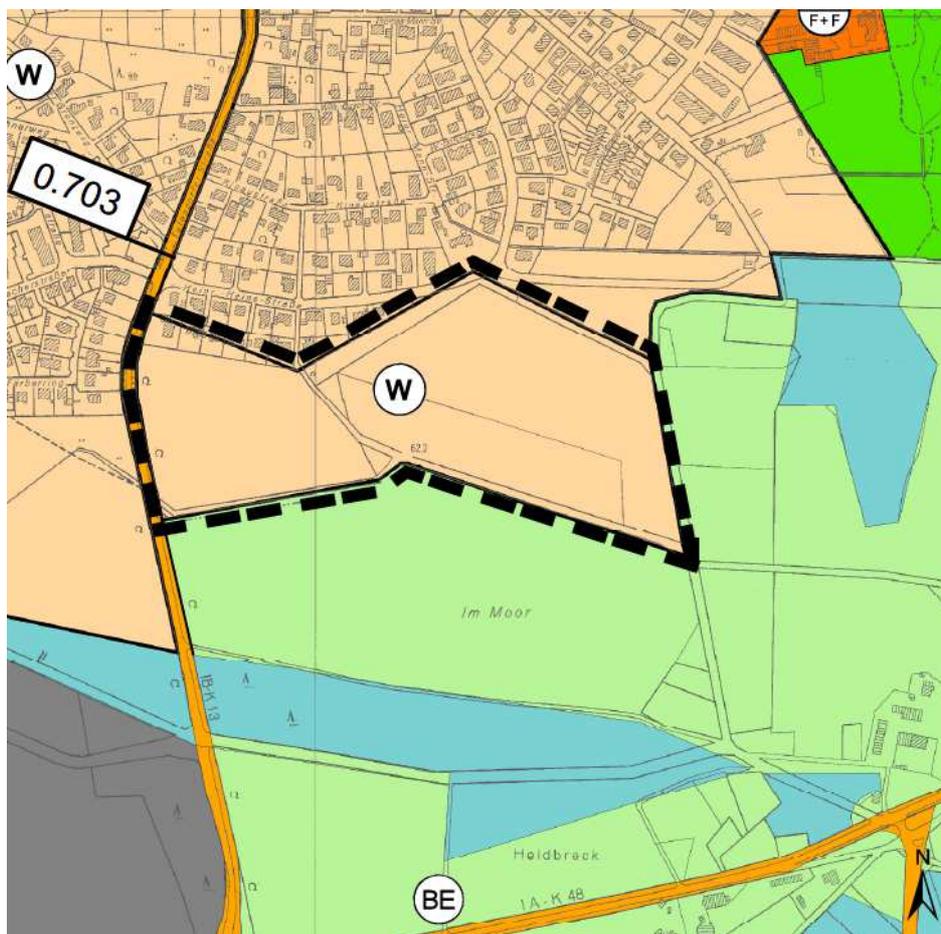


Abbildung 6: Zukünftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab).

## **7 Sonstige städtebauliche Belange**

### **7.1 Immissionsschutz**

#### Schutzwürdigkeit der Nutzungsarten:

Für die geplante Wohnbaufläche wird der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO zugrunde gelegt. Hierbei wird die Beurteilung auf die Tageszeit (6.00 bis 22.00 Uhr) und die Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) abgestellt, da die geplante Wohnfläche im Regelfall tagsüber und nachts genutzt wird.

Für die Art der Nutzung stellt sich auf Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ folgender Schutzanspruch dar:

Allgemeines Wohngebiet     55 dB(A) tagsüber; 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) nachts

Die genannten Orientierungswerte der DIN 18005 stellen keine Grenzwerte dar. Sie können im Einzelfall auch geringfügig (3 bis 5 dB) überschritten werden.

#### **7.1.1 Gewerbliche Immissionen**

Innerhalb des Änderungsbereiches sollen keine Nutzungen angesiedelt werden, die aufgrund ihrer Emissionen bereits offensichtliche und erhebliche Konflikte erwarten lassen. Aus dem Grund soll auf Ebene der Bauleitplanung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Hierdurch kann letztlich auch ein Übergang aus den nördlich angrenzenden Wohnbauflächen geschaffen werden.

In der näheren Umgebung des Planänderungsgebietes der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes sind als bestehende gewerbliche Emissionsquellen und somit konfliktfähige Nutzungen das Gewerbegebiet „Almhöhe Soltau“ im Südwesten des Plangebietes zu nennen. Aus dem Grund wurde im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens (August 2020) durch die Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA) geprüft, in welchem Umfang der Gewerbelärm im Plangebiet zu erwarten und die Belange des Immissionsschutzes in die Planung einzubeziehen sind. Das Schallgutachten ist als Anlage dieser Begründung beigelegt.

#### Untersuchungsergebnisse

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es hinsichtlich des anfallenden Lärms auf den Flächen der angrenzenden Gewerbegebiete zu einer Unterschreitung der Orientierungswerte DIN 18005 / 4 / für Allgemeine Wohngebiete sowie der gleichlauten Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Planänderungsgebiet tagsüber und nachts kommt. Aus diesem Grund ist mit dem gegebenen Gewerbelärm ein konfliktfreies Wohnen möglich und die geplante Wohnbaufläche stellt keine heranrückende schutzbedürftige Wohnbebauung dar. Auch die Nutzungsmöglichkeiten der rechtskräftig ausgewiesenen Gewerbegebiete und perspektivisch in diesen Gebieten angestoßenen Entwicklungen werden durch die geplante Wohnbaufläche nicht eingeschränkt.

#### **7.1.2 Verkehrliche Immissionen**

In der näheren Umgebung des Planänderungsgebietes der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes sind als bestehende verkehrliche Emissionsquellen und somit konfliktfähige Nutzungen die Gemeindestraße Tetendorfer Straße, die K 48 und die Heinrich-Heine-Straße zu nennen. Auch der mögliche Bau eines Klinikums südlich vom Wohngebiet (61. Änderung

des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau) stellt eine Lärmquelle dar. Aus dem Grund wurde ebenfalls im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens (August 2020) durch die Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA) geprüft, in welchem Umfang der Verkehrslärm im Plangebiet zu erwarten und demnach die Belange des Immissionsschutzes in die Planungen einzubeziehen sind. Das Schallgutachten ist als Anlage dieser Begründung beigefügt.

#### Untersuchungsergebnisse

Die Schallberechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass es hinsichtlich des auf der Tetendorfer Straße anfallenden Lärms bis zu einem Abstand von rd. 90 m (mit Klinikum bis zu rd. 100 m) zu einer Überschreitung der Orientierungswerte DIN 18005 / 4 / für Allgemeine Wohngebiete im Planänderungsgebiet tagsüber und nachts kommt und die Überschreitungen zwischen 15 bis 17 dB(A) betragen können. Aufgrund dieser ermittelten Überschreitungen sind bauplanerische Maßnahmen zum Immissionsschutz notwendig und sollen im Zuge der verbindlichen Planungen umgesetzt werden.

Von der weiter nördlich und südlich des Änderungsgebietes verlaufenden Heinrich-Heine-Straße und K 48 ergeben sich aufgrund der ausreichenden Entfernung keine nennenswerten Überschreitungen der Orientierungswerte für das Plangebiet.

Die mit der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau einhergehende Änderung der landwirtschaftlichen Fläche in ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Klinikum und die durch einen möglichen Besucherparkplatz des Klinikums entstehenden Immissionen lassen sich die Immissionsrichtwerte der TA Lärm auf der angrenzenden Wohnbaufläche am Tage und in der ungünstigsten Nachtstunde einhalten. Hierbei beträgt der Abstand des Parkplatzes zur Wohnbaufläche jedoch mindestens 40 m.

Zwei Hubschrauberüberflüge am Tag und einer in der Nacht würden zudem die Orientierungswerte für Verkehrslärm am Tag bereichsweise und bei Nacht fast im gesamten Plangebiet zur Wohnbaufläche überschreiten.

Weitere Immissionen und Emissionen sind derzeit nicht bekannt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden jedoch noch weitergehende Untersuchungen (wie beispielsweise auf potentiell störende Geruchsmissionen der naheliegenden landwirtschaftlichen Betriebe) veranlasst und durchgeführt.

#### **7.1.3 Beschreibung geeigneter Schallschutzmaßnahmen**

Im Rahmen nachfolgender verbindlicher Bauleitplanungen (Aufstellen eines Bebauungsplanes) ist zu prüfen, in welchem Umfang Maßnahmen zum Schutz vor den von dem zukünftigen Wohngebiet ausgehenden und einwirkenden Lärmemissionen und –immissionen festzusetzen und vorzunehmen sind. Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens sind daher im folgenden verbindlichen Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen um daraus Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes abzuleiten.

Zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen (hier: Verkehrslärm), kommen grundsätzlich aktive Schallschutzmaßnahmen oder Grundrissgestaltungen sowie passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht, welche auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen sind.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Vollschutzvariante) und passive Schallschutzmaßnahmen  
Hinsichtlich der Abwägung sind aktive Schallschutzmaßnahmen (Wand, Wall) gegenüber passiven Schallschutzmaßnahmen (Schalldämmung der Fenster, Mauerwerk, Dächer) vorrangig zu prüfen und durchzuführen. Dennoch sollen immer die jeweils für den engeren Planungsraum anzutreffenden und prägenden städtebaulichen Rahmenbedingungen angemessen berücksichtigt werden.

Aus städtebaulichen Gründen sollen für das Plangebiet zur Reduzierung visueller und funktionaler Barrierewirkungen (durch Wälle und Wände) und sofern technisch machbar, die Ausformungen und Dimensionierungen architektonischer Selbsthilfemaßnahmen sowie passive Schallschutzanlagen zum Gegenstand der planerischen Festsetzungen werden.

## **7.2 Forstwirtschaft/Wald**

Die Belange der Forstwirtschaft und des Waldes werden mit der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

## **7.3 Boden, Natur und Landschaft**

Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung der Bauleitpläne ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in ihren in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgütern (Pflanzen, Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die jeweiligen Belange sind im Umweltbericht als Teil B dieser Begründung ausführlicher dargelegt. In Teil A der hier aufgeführten Begründung werden nur wesentliche Aussagen zu Boden, Natur und Landschaft aufgeführt.

- Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit:

Das Plangebiet ist bislang von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird diese Fläche in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Hieraus resultieren Beeinträchtigungen der Wohnqualität für nördlich angrenzende Siedlungsbereiche sowie die Erholungsfunktion der siedlungsnahen Feldfluren. Die Beeinträchtigung für das Schutzgut ist als erheblich einzustufen, kann aber durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert werden.

- Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotop, biologische Vielfalt:

Mit der Flächennutzungsplanänderung und der damit später einhergehenden Bebauung, gehen erstmalige Versiegelungen und Überbauungen von bisher landwirtschaftlich genutzten Bodenflächen einher. Dadurch werden eine Betroffenheit der Naturhaushaltsfunktionen sowie Biotop- und Lebensraumverluste erwartet. Die Beeinträchtigung für das Schutzgut ist hierbei als erheblich einzustufen, kann aber durch Kompensations-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert werden.

Darüber hinaus sind bei Planungen und Maßnahmen artenschutzrechtliche Belange zu beachten. Um die artenschutzrechtliche Situation beurteilen zu können, ist eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgesehen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung näher beleuchtet wird.

- Schutzgut Boden:

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist daher gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).

Mit der Umsetzung der 58. Flächennutzungsplanänderung wird eine Rauminanspruchnahme vorbereitet, die vor allem maßgebliche Eingriffe auf den Boden und damit einhergehend den Verlust und Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion des vor Ort anzutreffenden Bodens (Typ Podsol-Braunerde und Podsol-Gley) erwarten lassen. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden bisher unbeanspruchte Flächen für eine Versiegelung und Überbauung herangezogen. Die Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden ist dabei als erheblich einzustufen, kann aber durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert werden.

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Im Änderungsbereich oder seiner näheren Umgebung sind Kultur- und Sachgüter nicht bekannt, die auf das geplante Vorhaben negative Auswirkungen haben könnten. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter sind daher nicht zu erwarten.

- Schutzgut Wasser, Klima und Luft:

Mit der Nutzungsänderung der Fläche und der damit einhergehenden erstmaligen Versiegelung und Überbauung der agrarisch geprägten Vegetationsflächen kommt es zur Veränderung der kleinklimatischen Situation. Erhebliche Beeinträchtigungen sind für das Schutzgut Wasser sind durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vermeidbar.

- Schutzgut Landschaftsbild:

Mit der Umsetzung der 58. Flächennutzungsplanänderung wird eine Rauminanspruchnahme vorbereitet, die zudem Eingriffe auf das Landschaftsbild vor Ort erwarten lassen. Bislang sind die Flächen nur durch die vorhandenen baulichen Anlagen und Versiegelungen nördlich des Plangebietes vorgeprägt. Jedoch sind mit der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Verschiebung des Soltauer Stadtrands nach Süden und die Überprägung des bäuerlich geprägten Dorfes Tetendorf zu erwarten. Die Beeinträchtigung für das Schutzgut ist dabei insgesamt als erheblich einzustufen, kann aber durch Kompensations-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen, die mit Planungen und Maßnahmen der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes einhergehen, werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch Kompensations-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vollständig beleuchtet. Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen werden durch später festzulegende Maßnahmen kompensiert. Erste Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen von negativen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft sind bereits in Kapitel 9 der Begründung dargelegt.

## **7.4 Klimaschutz und Klimaanpassung**

In Städten und verdichteten Räumen können höhere Temperaturen als im Umland und peripheren Raum nachgewiesen werden, da versiegelte Flächen einfallendes Sonnenlicht absorbieren, speichern und als Wärme wieder abgeben (städtische Wärmeinsel). Ebenso geben Kraftfahrzeuge oder Industrieanlagen thermische Wärme ab. Gleichzeitig erfolgt die Abkühlung in Städten nur eingeschränkt, da der Anteil an Vegetationsstrukturen und Wasserflächen gering ist. Weiterhin können Luftaustauschprozesse durch Hindernisse wie Bauten reduziert

sein. Die Folge davon sind höhere Temperaturen im urbanen Raum sowie angereicherte Luftschadstoffe. Im Zuge des Klimawandels und der damit zu erwartenden allgemeinen Temperaturerhöhung kann der Wärmeinseleffekt verstärkt und zu einem Problem werden. Dieses Szenario ist für die Stadt Soltau und seinen Stadtgebieten im Blick zu halten und entsprechende Maßnahmen stets abzuleiten.

Das Plangebiet ist klimaökologisch dem Geest- und Bördebereich zuzuordnen, der durch einen relativ hohen Luftaustausch und einen mäßigen Einfluss des Reliefs auf die lokalen Klimafunktionen gekennzeichnet ist. Die offenen Ackerflächen und der südlich benachbarte Ackerflur fungieren als großräumiges Kaltluftentstehungs- und -abflussgebiet in Richtung der Böhmeaue und des Stadtgebietes von Soltau. Die Planfläche nimmt daher aber eine zentrale Bedeutung für den Klimaschutz ein. Die Funktion als klimatischer Ausgleichsraum mit Kalt- und Frischluftproduktion geht jedoch durch die Bebauung verloren, das bisherige Kleinklima wird durch die Überbauung verändert. So ist im betroffenen Raum und seiner Umgebung mit einer erhöhten Lufttemperatur und einer geringeren Luftfeuchte mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf die Eignung als landwirtschaftliche Nutzfläche und als Wohn- und Erholungsraum zu rechnen. Entsprechende Maßnahmen für den Klimaschutz sind daher in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Diese können sich u.a. auf die Festlegung einer flächensparenden Bauweise, durch Dach- und Fassadenbegrünungen und eine intensive Ein- und Durchgrünung der unbebauten Flächen beziehen, sodass daraus positive klimatische Wirkungen abgeleitet und Beeinträchtigungen deutlich abgemildert werden können.

## **7.5 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

### **7.5.1 Wasserversorgung**

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

### **7.5.2 Abwasserentsorgung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an das vorhandene städtische Schmutzwasserkanalnetz und durch die städtische Kläranlage der Stadt Soltau. Eine Abstimmung mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

### **7.5.3 Oberflächenentwässerung**

Die Beseitigung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers soll möglichst durch Versickerung innerhalb des Planänderungsgebietes erfolgen. Diese Möglichkeit wird im weiteren Verfahren geprüft. Daher soll eine gutachterliche Stellungnahme zur Bodendurchlässigkeit beauftragt werden.

### **7.5.4 Strom- und Gasversorgung**

Die Bereitstellung von Strom sowie die Wärmeversorgung erfolgen durch die Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG. Die Erforderlichkeit von Transformatorenstationen sind ebenso wie die Art der Wärmeversorgung in der verbindlichen Bauleitplanung zu klären.

### **7.5.5 Fernmeldetechnische Versorgung / Breitband**

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch einen geeigneten Anbieter.

### **7.5.6 Müllentsorgung**

Die zentrale Abfallentsorgung erfolgt durch den zentralen Versorgungsträger AHK Abfallwirtschaft Heidekreis.

### **7.6 Verkehr**

#### Anschluss an das Verkehrsnetz

Das Plangebiet hat über die Tetendorfer Straße (Gemeindestraße) im Westen mit direkter Anbindung an die ca. 300 m südlich gelegene K 48 eine gute ortsbezogene und überörtliche Anbindung an das Straßenverkehrsnetz.

#### Ermittlung der Leistungs- und Verkehrsqualität

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung durch das Verkehrsplanungsbüro Zacharias Verkehrsplanungen vom November 2020 wurden die Verkehrsströme an verschiedenen Punkten der Tetendorfer Straße, der Walsroder Straße, der Straße Am Kahlberg und der K48 untersucht und Prognosen zur Leistungs- und Verkehrsqualität – unter anderem für den Fall einer Wohnbebauung auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche – an der Tetendorfer Straße aufgestellt.

Auf Basis dieses Verkehrsgutachtens entstehen rund 2.350 Kfz-Fahrten (davon 15 SV) werktäglich mit Bezug zur neuen Wohnbaufläche und der Anlage einer KiTa sowie kultureller und sozialer Nutzungen an der Tetendorfer Straße.

Zusätzlich wird derzeit parallel ein Bauleitplanverfahren zur Darstellung einer Fläche für ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Klinikum im Süden des Plangebietes durchgeführt (61. Änderung des Flächennutzungsplanes). Im Zusammenhang mit einem Klinikum und der hier geplanten Wohnbaufläche würden zukünftig insgesamt 5.150 Kfz-Fahrten im Bereich der Tetendorfer Straße entstehen.

Die Verkehrsmengen im Verlaufe der Tetendorfer Straße werden im Vergleich zum Status Quo dabei insgesamt zunehmen. Die Verkehrsmehrbelastung ist aber für eine Straße dieser Kategorie verträglich. Der Straßenquerschnitt ist mit 5 m Breite relativ schmal, ein Begegnungsfall PKW – PKW ist jedoch problemlos und ein Begegnungsfall LKW – PKW mit einer verminderten Geschwindigkeit möglich. Die Fahrbahnbreite ist somit beim Neubau des Wohngebietes ausreichend. Bei der Umsetzung eines Klinikums südlich des Plangebietes wäre die Fahrbahnbreite wiederum problematisch.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden insgesamt fünf Knotenpunkte im Bereich der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes auf ihre zukünftige Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität hin untersucht. Bei der Ermittlung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität an den Knotenpunkten, zieht das Verkehrsgutachten dabei die Variante Wohnbebauung im Norden und Klinikum im Süden (61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau) und dahingehend dessen Kfz-Fahrten in den Spitzenstunden als Orientierungswert heran (5.150 Kfz-Fahrten). Da die Stadt Soltau parallel die Ausweisung von Flächen für ein Klinikum anstrebt (61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau), wird sich auch an dieser Variante bei der Beurteilung der zukünftigen Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität in dieser Begründung orientiert.

Am Knoten Tetendorfer Straße / K 48 wird im heutigen Ausbauzustand mit der o.g. Prognoseverkehrsmenge eine gute Verkehrsqualität der Stufe B erreicht. Gemäß Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL) wäre an dem Knotenpunkt jedoch bereits jetzt die Anlage eines Linksabbiegestreifens von der K 48 in die Tetendorfer Straße erforderlich. Alternativ könnte der Knotenpunkt zu einem Kreisverkehrsplatz umgebaut werden. Da ein Kreisverkehrsplatz bereits von Seiten des Landkreises Heidekreis geplant wird, sieht die Stadt Soltau hierbei keinen weiteren Handlungsbedarf.

An den Knotenpunkten Tetendorfer Straße / Am Kahlberg und Tetendorfer Straße / Schuhmacherstraße / Heinrich-Heine-Straße ergibt sich jeweils eine sehr gute Verkehrsqualität der Stufe A.

Am Knotenpunkt Tetendorfer Straße / Walsroder Straße ergibt sich eine ausreichende Verkehrsqualität der Stufe D, die sich durch den Linkseinbiegestrom von der Tetendorfer Straße in die Walsroder Straße Südwest ergibt. Diese Fahrtbeziehung ist jedoch nur gering. Es treten durch die neuen Nutzungen insbesondere aber verstärkt Linksabbieger von der Walsroder Straße in die Tetendorfer Straße auf. Derzeit ist kein Linksabbiegestreifen an der Walsroder Straße zur Einmündung in die Tetendorfer Straße vorhanden. Gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ist aber sowohl derzeit, als auch zukünftig – unabhängig von künftigen Verkehrsentwicklungen – ein Linksabbiegestreifen vorzusehen, um den Geradeausverkehr nicht zu beeinträchtigen. Für einen Linksabbiegestreifen ist der Straßenquerschnitt jedoch nicht ausreichend. Daher wird von der Stadt Soltau im Laufe des Verfahrens geprüft, eine (schmalere) Linksabbiegehilfe anzulegen. Doch auch im Rahmen der aktuellen Verkehrssituation wäre die Planung und Umsetzung einer Wohnbaufläche an der Tetendorfer Straße verkehrstechnisch möglich.

Konkrete Planungen zur Anbindung der neuen Wohn- (und Klinik-)Bebauung sind bisher nicht vorhanden. Es wird jedoch geplant, die geplanten Nutzungen über eine, zwei oder drei gemeinsame Anbindungen an die Tetendorfer Straße zu erschließen. Diese gemeinsame(n) Anbindung(en) verfügt/en dabei laut Verkehrsgutachten (2020) über eine sehr gute Leistungsfähigkeit der Stufe A. Im weiteren Verfahren wird jedoch geprüft, Linksabbiegehilfen oder sogar Linksabbiegestreifen von der Tetendorfer Straße in das Wohngebiet anzulegen, da es sich bei der Gemeindestraße um eine Hauptverkehrsstraße handelt.

Da der gemeinsame Geh- und Radweg westlich der Tetendorfer Straße verläuft, sollen je nach Anbindungen der zukünftigen Nutzungen Querungshilfen für den Fuß- und Radverkehr eingerichtet werden. Zudem wird die Anlage eines Geh- und Radweges auf der östlichen Seite der Tetendorfer Straße angestrebt. Die gestiegene gesellschaftliche Wertschätzung des Fahrrads und der Verkehrs- und Mobilitätspolitik soll vor dem Hintergrund der weiteren Mobilitätsentwicklung in der Stadt Soltau in dem Vorhaben berücksichtigt werden. Daher sollen weiterführend bisher bestehende Wege bzw. Wirtschaftswege im Umfeld des Planänderungsgebietes bei den Planungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auf mögliche Ertüchtigungen geprüft werden.

Die Planungen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes sollen dabei immer auch die Belange des sicher geführten Fußgänger- und Fahrradverkehrs berücksichtigen. Ebenso sind die Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert zu planen, dass eine Straßenführung ermöglicht wird, die den Vorgaben der Unfallverhütungsvorschriften Rechnung trägt.

Städtebaulich verlagert sich die Bebauung des Siedlungsbereiches weiter nach Süden, wodurch von der Stadt Soltau eine Verlegung der Ortsdurchfahrt angestrebt wird. Dieser Antrag wird zu gegebener Zeit bei den zuständigen Behörden gestellt.

#### Anschluss an den ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich südöstlich des Plangebietes in einer fußläufigen Entfernung von rund 900 m. Ergänzend wird eine Anbindung an dem ÖPNV am das neue Plangebiet im weiteren Verfahren geprüft. Dies ist noch verbindlich mit den entsprechenden Beteiligten zu regeln. Der Landkreis Heidekreis ist hier als zuständige Behörde maßgeblich beteiligt.

### **7.7 Bodenschutz, Abfallrecht, Altablagerungen, Denkmalschutz**

#### **7.7.1 Bodenschutz, Altlasten und Abfallrecht**

Derzeit liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Planänderungsgebietes vor. Sollten bei der Realisierung des Vorhabens unnatürliche Bodengerüche, Bodenverfärbungen oder die Ablagerung von Abfällen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Heidekreis unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

#### **7.7.2 Kampfmittelbelastung**

Ein Antrag auf Luftbildauswertung beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zur Gefahrenforschung hat keine Kampfmittelbelastungen im Plangebiet festgestellt. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

#### **7.7.3 Archäologischer Denkmalschutz**

Archäologische Bau- oder Bodendenkmale sind im Plangebiet und dessen unmittelbaren näheren Umgebung bislang nicht bekannt. Dennoch lassen die Topografie und zahlreiche im Umfeld befindliche Fundstellen das Vorhabengebiet als archäologisch relevantes Gebiet erscheinen. Insbesondere das umfangreiche Grabhügelfeld am Willinger Weg im Westen des Vorhabengebietes könnte die Gegend als archäologisch relevant ausweisen. Auf der gegenüberliegenden Flur „Der Lange Kamp“ (Flurstück 34/13) ist zudem eine ausgeprägte Fundstelle der mittleren Steinzeit bekannt, die sich mit einigen weiteren Fundobjekten in das Vorhabengebiet erstreckt. Die Entdeckung von Bodendenkmalen (archäologischen Funden) kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Innerhalb des verbindlichen Bauleitplanverfahrens wird dieser Aspekt entsprechend berücksichtigt und eine Überprüfung auf mögliche archäologische Bodenfunde bei vorzunehmenden Erdarbeiten und Baumaßnahmen vorangestellt. Darüber hinaus wird auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG) hingewiesen. Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich der Stadt, dem Landkreis Heidekreis als unterer Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet. Ein entsprechender Hinweis ist auch im aufzustellenden Bebauungsplan der Stadt Soltau aufzunehmen.

## Teil B



Planungsgemeinschaft Marienau  
Naturschutz & Landschaftsplanung

## 8 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

---

### Auftraggeber

**Stadt Soltau**  
Poststraße 12  
  
29614 Soltau

### Verfasser

Planungsgemeinschaft Marienau  
Am Hafen 12  
21354 Bleckede

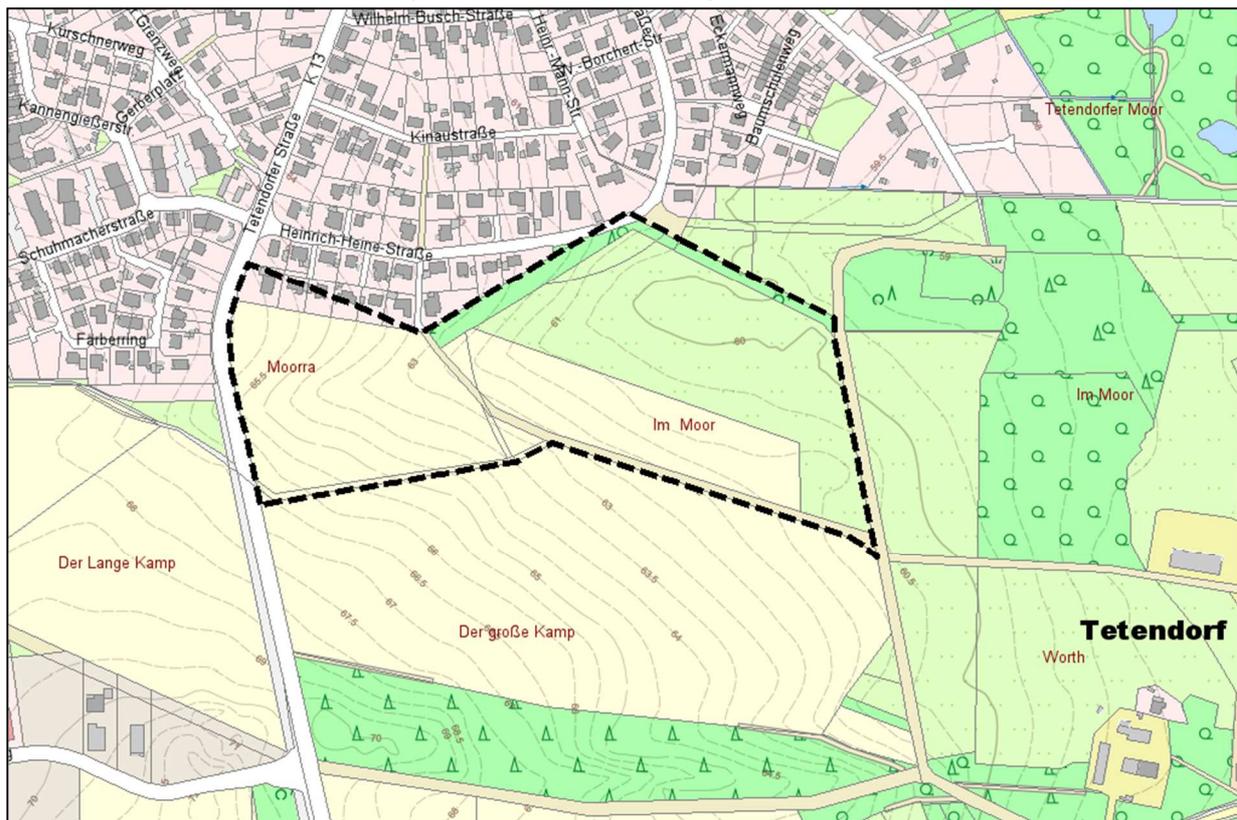
Tel.: 05852-390 55 40  
Fax: 05852-390 55 41  
info@pgm-landschaftsplanung.de  
www.pgm-landschaftsplanung.de

Bearbeiter:  
Dipl.- Ing. Matthias Koitzsch

## 8.1 Anlass und Zielsetzung

Die Stadt Soltau hat die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Tetendorfer Straße“ als vorbereitende Bauleitplanung beschlossen. Inhalt der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbauflächen.

Das Planänderungsgebiet hat eine Größe von ca. 9,7 ha und liegt am Südrand des Soltauer Stadtgebietes. Es wird im Westen begrenzt von der Tetendorfer Straße, im Norden durch bestehende Wohngebietsflächen, die den Siedlungsrand der Stadt Soltau bilden, im Süden von landwirtschaftlichen Flächen und im Osten durch einen von Hecken begleiteten Feldweg mit dahinterliegendem Grünland. Das Planänderungsgebiet wird aktuell überwiegend als Ackerland genutzt. Von Norden nach Südosten verläuft am Südrand des Planänderungsgebietes ein von Einzelbäumen begleiteter Wirtschaftsweg.



**Abbildung 7:** Planänderungsgebiet (Quelle: Stadt Soltau, Kartengrundlage: LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2021).

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Planaufstellung zu berücksichtigen. Diese werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet, der einen gesonderten Teil der Begründung des Planes bildet. Inhalt und Gliederung des Berichts entsprechen den in Anlage 1 zu § 2 (4) BauGB formulierten Maßgaben. Integriert in den Umweltbericht sind Angaben zu artenschutzrechtlichen Auswirkungen der Planrealisierung gemäß § 44 ff BNatSchG. Für die Planänderung wird auf Basis des Umweltberichts eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnis in der Abwägung berücksichtigt wird.

## 8.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet die Entwicklung des Gebietes als Wohngebiet durch die Darstellung des gesamten Planänderungsgebietes als **Wohnbaufläche (W)** vor.

Detaillierte Angaben zu den städtebaulichen und demografischen Rahmenbedingungen der Planungsziele finden sich in Teil A der Begründung (Kapitel 5).

### 8.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und deren Berücksichtigung

#### 8.3.1 Fachgesetze

Folgende, in Tabelle 1 dargestellte, fachgesetzliche Grundlagen sind für die einzelnen betrachteten Schutzgüter relevant:

**Tabelle 1:** Fachgesetzliche Grundlagen für die Schutzgüter gem. BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 (b).

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch (BauGB)  Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen (BImSchG/BImSchVo)  TA Lärm  DIN 18005	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung/Änderung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung)  Schutz des Menschen, der Tiere, Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre, der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen u.ä.)  Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge  Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)  Baugesetzbuch (BauGB)	Natur und Landschaft sind so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass - die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts - die Nutzbarkeit der Naturgüter - die Pflanzen- und Tierwelt sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage für den Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind  Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, sowie - die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen
Fläche	Baugesetzbuch (BauGB)	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden
Boden	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	Ziele des BBodSchG sind - der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
	Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG)  Baugesetzbuch (BauGB)	Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen</li> <li>- Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz)</li> <li>- Archiv für Natur- und Kulturgeschichte</li> <li>- Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche, siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen</li> <li>- Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen</li> <li>- die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten</li> </ul> Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)  Landeswassergesetz (LWG)	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen  Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern
Luft	Bundesimmissionsschutz-gesetz inkl. Verordnungen  TA Luft	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umweltwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)  Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umweltwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt
Klima	Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft
Kultur- und Sachgüter	Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)	Schutz, Pflege und wissenschaftliche Erforschung der Kulturdenkmale

### 8.3.2 Fachplanungen

#### Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen (2017)

Das LROP legt Soltau als Mittelzentrum fest. Hier sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln. Die nah benachbarte Böhmeaue ist als Vorranggebiet für den Biotopverbund dargestellt. Weitere relevante Inhalte des LROP sind in Kapitel 6.1 des Begründungstextes wiedergegeben.

## **Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Heidekreis (Entwurf, 2015)**

Der Entwurf des RROP weist dem Stadtgebiet Soltaus als Schwerpunktaufgabe die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsplätzen zu. Soltau gilt als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus mit einem Sole-Kurbetrieb. Innerhalb des traditionell als Erholungs- und Tourismusgebiet geltenden Heidekreises hat Soltau im Jahr 2014 nach Bispingen und Wietzendorf die dritthöchste Anzahl an Gästeübernachtungen. Als regional bedeutsame Erholungsschwerpunkte sind im RROP-Entwurf die Therme und der Heidepark festgelegt. Nördlich des Planänderungsgebietes ist ein Vorranggebiet „Heilquelle“ ausgewiesen, wo aus über 200 m Tiefe Solewasser gefördert wird.

Das Planänderungsgebiet stellt der Entwurf des RROP als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ dar“.

Weitere relevante Inhalte des RROP-Entwurfes sind in Kapitel 6.2 des Begründungstextes wiedergegeben.

## **Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013)**

Im Bestandteil finden sich folgende Darstellungen zum Planänderungsgebiet und die benachbarten Bereiche:

- Schutzgut Arten und Biotope:

Das weitgehend ackerwirtschaftlich genutzte Planänderungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

Östlich an das Planänderungsgebiet angrenzend liegt ein Gebiet mit hinsichtlich des Biotopbestands überdurchschnittlicher Bedeutung („Gebiete überdurchschnittlicher Wertigkeit aufgrund der Biotoptypen“, lfd Nr. 108). Hierbei handelt es sich um einen Abschnitt der Böhmeaue mit Erlenbruchwäldern und Grünländern. Die hohe Bewertung erfolgte auch aufgrund der Biotopverbundfunktion und der Funktion für eine potenzielle Schutzgebietsarrondierung.

- Schutzgut Landschaftsbild:

Das Planänderungsgebiet wird als Landschaftsbildeinheit der „Ackerbaulich dominierten Geest“ geführt, der Landschaftsbildwert wird als sehr gering eingestuft. Der Anteil der gliedernden Landschaftselemente ist hier gering, auch kommen naturnahe Nutzungen bzw. Biotope kommen in dieser Landschaftsbildeinheit kaum vor. Der östlich angrenze Randbereich der Böhmeaue wird dem Landschaftsbildtyp „Waldlandschaft der welligen Geest“ zugeordnet, ihr Wert wird als mittel eingestuft. Westlich und nördlich liegen die als sehr geringwertig eingestuften Siedlungsflächen des Soltauer Stadtgebiets.

- Schutzgut Boden:

Für das Planänderungsgebiet liegen laut LRP keine Böden mit besonderen Werten vor. Östlich angrenzend befinden sich entlang der Böhmeaue Bereiche, die als „naturnahe Moorböden“ bzw. als Boden mit besonderen Standorteigenschaften (nasse Extremstandorte) dargestellt sind.

- Wasser- und Stoffretention:

Das Planänderungsgebiet wird als „Bereich hoher Winderosionsgefährdung ohne Dauervegetation“ und mit sehr hoher Nitratauswaschungsgefährdung“ eingestuft.

Im Zielkonzept des LRP liegen für das Planänderungsgebiet keine Darstellungen vor. Für die östlich angrenzende Böhmeaue wird als Ziel die „*Sicherung und Verbesserung von durch Gehölze strukturiertem artenreichem Grünland der Auen und sonstiger Niederungen einschließlich ihrer Randbereiche und naturnahe Fließgewässer*“ angegeben.

### **Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Soltau (1979, zuletzt geändert 2020)**

Das Planänderungsgebiet - wie auch die weiter südlich und östlich angrenzenden Bereiche - sind im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Westlich und nördlich grenzen die Stadtlflächen Soltaus mit der Darstellung „Wohnbauflächen“ an.

### **8.3.3 Naturschutzfachliche Vorgaben**

Das Planänderungsgebiet liegt außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten (NSG/LSG) gemäß dem Niedersächsischem Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG). In ca. 500 m östlicher Entfernung zum Planänderungsgebiet beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Böhmetal“ des Landkreises Heidekreis (LSG HK 00042). Schutzzweck des LSG ist gemäß der Schutzgebietsverordnung vom 10. Januar 1995 die „*Erhaltung und Entwicklung des vom Gewässerlauf und der Bachniederung geprägten Landschaftsbildes in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des natürlichen Fließgewässercharakters der Böhme. Hierzu gehört vor allem das Geländere Relief zu erhalten, die Wasserqualität der Böhme und der ihr zufließenden Gewässer zu sichern bzw. nachhaltig zu verbessern sowie die für das Böhmetal standorttypischen Ökosysteme mit ihren Pflanzen- und Tierarten, wie z. B. naturnahe Fließgewässer, Quellen, Sümpfe, Feuchtgrünland sowie Erlen- und Birkenbruchwälder, und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten bzw. zu entwickeln.*“ (§3, S. 2)

Ein Konflikt mit den Inhalten der Schutzgebietsverordnung ist durch die geplante Nutzungsänderung nicht zu erwarten.

Flächen des Europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 liegen nicht innerhalb des Planänderungsgebiets. In ca. 500 m östlicher Entfernung und damit außerhalb des Wirkraums der geplanten Nutzungsänderungen erstreckt sich entlang des Laufs der Böhme das FFH-Gebiet „Böhme“ (DE2924-301). Wertbestimmend sind dort Vorkommen von Fisch- und Libellenarten sowie des Fischotters. Daneben kommen dort laut Natura 2000-Standarddatenbogen (Stand 05/2017) insgesamt 21 FFH-Lebensraumtypen vor, darunter Gewässer- und Waldtypen, Heide- und Moorlebensräume, Feuchte Uferstaudenfluren sowie Mähwiesen, Binnensalzstellen und Magerrasen.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 24 NAGBNatSchG sind innerhalb des Planänderungsgebiets oder in dessen Wirkraum (Kapitel 8.4.5) nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Eine Erfassung des Biotopbestands erfolgt im Laufe des Jahres 2021. Ein Konflikt mit den Maßgaben des gesetzlichen Biotopschutzes ist durch die Planung derzeit nicht zu erwarten.

In der landesweiten Biotopkartierung des NLWKN sind für das Planänderungsgebiet keine für den Naturschutz wertvollen Bereiche erfasst.

## **8.4 Bestandserfassung und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

### **8.3.4 Naturräumliche Situation und Topographie**

Soltau liegt gemäß dem „Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands“ (vgl. <http://geographie.giersbeck.de/karten/>) innerhalb der Lüneburger Heide in der naturräumlichen Haupteinheit 641 "Südheide" und dort in der Region 641.0 „Walsroder Lehmgeest“, die nördlich von Soltau in die „Hermannsburger Sandgeest“ (641.1) übergeht. Das Planänderungsgebiet gehört zum Naturraum „Fallingbosteler Lehmplatten“ (641.00). Östlich angrenzend liegt, dem Verlauf der Böhmeaue folgend, der Naturraum „Böhmetal“ (641.01).

In der Südheide dominieren ausgedehnte, wellig bis sanft hügelige Sanderflächen, Grundmoränenplatten und Endmoränenreste älterer Eiszeiten. Insgesamt flacht dieses wellige bis hügelige Gebiet zum Allerurstromtal ab. Die Böden sind überwiegend basenarm und durch lange Verheidung oft stark podsoliert, können aber auch bei Auftreten von Geschiebelehm reicher sein. In flachen, abflusslosen Mulden entstanden mit der Zeit Niedermoore und kleine Hochmoore.

Ein großer Teil der Wälder besteht auf den nährstoffarmen Sanden aus strukturarmen Nadelwäldern, in die nur vereinzelt Alt- und Mischbestände mit höherer Strukturvielfalt eingestreut sind. Der früher weit verbreitete Landschaftstyp Heide ist heute großflächig nur noch auf den Truppenübungsplätzen in der welligen und hügeligen Geest zwischen Fallingbostel und Bergen und südlich von Munster vertreten. Um Wietzendorf, südlich von Soltau, sind größere Mooregebiete zu finden, die durch die Wietze und die Meiße gespeist werden. In der Landschaft dominieren bei einer insgesamt geringen Siedlungsdichte Streusiedlungen.

Die Geestbereiche mit lehmigen Böden werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt, während die sandigen Bereiche mit Nadelwald besetzt sind. Die großflächigen Heidegebiete werden militärisch genutzt und sind touristisch kaum erschlossen. Die vergleichsweise kleinen Heideflächen bei Schneverdingen sind historische Kulturlandschaft dagegen ein beliebtes Ausflugsziel.

Das Planänderungsgebiet fällt vom Nordwesten nach Südosten hin ab, hier liegen an der südöstlichen Grenze die niedrigsten Bereiche mit Höhen von 61 m über NN. An der nordwestlichen Grenze des Planänderungsgebietes im Kreuzungsbereich Tetendorfer Straße / Heinrich-Heine-Straße liegt mit 66 m über NN der höchste Punkt.

### **8.3.5 Geologie**

Die Ausgangsgesteine variieren innerhalb des Planänderungsgebiets. Gemäß der Geologischen Karte (GK 25) finden sich im Osten fluviatile Sande des Holozäns mit humosen und tonigen Beimengungen. Im Westen gehen diese in sandige Bildungen des Drenthe-Stadiums der Saale-Eiszeit über. Im Südwesten findet sich eine kleine fluviatile Sandlinse.

### **8.3.6 Heutige potenzielle natürliche Vegetation (HPNV)**

Die potenzielle natürliche Vegetation stellt ein theoretisches Vegetationsbild dar, das sich nach Unterlassen des menschlichen Einflusses unter den derzeitigen natürlichen Standort- und Umweltbedingungen ausbilden würde. Sie entspricht der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit des jeweiligen Standortes und ist somit Ausdruck für das biotische Wuchspotential einer

Fläche. Für Niedersachsen liegen PNV-Karten auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte (BÜK 50) vor.

Die potenzielle natürliche Vegetation dient u.a. bei der Planung von Bepflanzungsmaßnahmen dazu, eine möglichst naturnahe Pflanzenauswahl zusammenzustellen, die an den Standort angepasst ist und sich ohne dauerhafte Pflege am Standort entwickeln kann.

Das Planänderungsgebiet liegt zum größten Teil in einem Bereich, für den als potenzielle natürliche Vegetation Buchenwälder basenarmer Standorte des Tieflandes angegeben werden. Für die angrenzende Talau der Böhme wird aufgrund des Gewässereinflusses von einem Stieleichen-Auwaldkomplex ausgegangen.

### **8.3.7 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit (Wohnen und Erholung)**

#### Wohnnutzung/Wohnumfeld:

Das Planänderungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand der Stadt Soltau. Die auf der Südseite der Heinrich-Heine-Straße liegende, zweireihige Wohnbebauung mit ihren kleinen, eingegrüntem Gartengrundstücken ist jüngerem Entstehungsdatums. Teile der Bebauung befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches. Das Planänderungsgebiet schließt sich an bereits siedlungstypisch geprägte Areale an.

#### Erholung:

Das Planänderungsgebiet beinhaltet aufgrund seiner intensiven ackerbaulichen Nutzung keine besonderen Funktionen für die Erholung (s. auch RROP-Entwurf 2015). Der am Südrand des Planänderungsgebiets verlaufende, an das nördlich angrenzende Wohngebiet angeschlossene Wirtschaftsweg führt weiter in die östlich benachbarte Böhmeaue und fungiert als Teil eines attraktiven Rundweges am südlichen Stadtrand. Er bindet auch an den entlang der Böhme stadtauswärts verlaufenden regional bedeutenden Wander- und Fahrradweg an. Die Böhmeaue weist eine hohe Bedeutung als stadtnahes Erholungsgebiet auf. Sie ist daher auch im RROP-Entwurf 2015 als „Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft“ dargestellt.

#### Immissionssituation:

Die Immissionsbelastung des Planänderungsgebiets ist aktuell gering und wird vom Aufkommen an motorisiertem Verkehr auf der Tetendorfer Straße geprägt. Die im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung durchgeführten Zählungen ermittelten für diese auf Höhe des Planänderungsgebiets durchschnittlich 1.780 Kfz/24h, an der Heinrich-Heine-Straße wurden 760 Kfz/24h (Zacharias Verkehrsplanungen 2020).

**Die Bedeutung des Planänderungsgebietes für das Schutzgut Mensch und menschliche Erholung wird als gering eingestuft.**

### **8.3.8 Schutzgut Tier- und Pflanzenlebensräume / Biotopbestand**

Als Grundlage der nach § 15 BNatSchG durchzuführenden Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs in Tier- und Pflanzenlebensräume wird im Frühjahr 2021 im Planänderungsgebiet und auf den angrenzenden Flächen eine Erfassung des Biotopbestands durchgeführt (Biotoptypenkartierung). Bei der Biotopansprache kommt der in Niedersachsen gängige „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ des NLWKN Hannover zum Einsatz (Drachenfels 2020).

Im Folgenden werden die im Planänderungsgebiet und auf den direkt angrenzenden Flächen erfassten Biotoptypen beschrieben und bewertet. Die Bewertung erfolgt hinsichtlich ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung gemäß dem Bewertungsmodell der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzzahlungen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2013). Danach werden die Biotopvorkommen einer sechsstufigen Bewertungsskala zugeordnet:

<b>Wertstufe V:</b>	sehr hohe Bedeutung
<b>Wertstufe IV:</b>	hohe Bedeutung
<b>Wertstufe III:</b>	mittlere Bedeutung
<b>Wertstufe II:</b>	geringe Bedeutung
<b>Wertstufe I:</b>	sehr geringe Bedeutung
<b>Wertstufe 0:</b>	weitgehend ohne Bedeutung

Auf den naturschutzrechtlichen Eingriff in Tier- und Pflanzenlebensräume wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung detailliert eingegangen.

### **8.3.9 Schutzgut Fläche**

Das Planänderungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 9,7 ha, von denen ca. 8,0 ha in ackerbaulich genutzt werden. Weitere ca. 0,3 ha sind bereits aktuell in Wohnnutzung, weitere 1,2 ha am Nordrand und entlang des Wirtschaftsweges sind derzeit von Saum- und Gehölzvegetation oder von Gras- und Staudenfluren bedeckt. Wegeflächen stellen die restlichen 0,2 ha.

### **8.3.10 Schutzgut Boden**

Die Beschreibung des Schutzgutes Boden wird anhand der allgemein zugänglichen bodenkundlichen Kartenwerke des Online-Kartenservers des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS 2020 online) vorgenommen. Auf der Grundlage dieser bodenkundlichen Daten und unter Hinzuziehung weiterer Quellen, z. B. dem Landschaftsrahmenplan Heidekreis (Heidekreis online 2020), sind insbesondere für die Eingriffsfolgenabschätzung der Standorte von Bauwerken, Baustraßen sowie Baufelder folgende Informationen über besondere Werte von Böden erforderlich:

- Böden mit besonderen Standorteigenschaften/Extremstandorte (u.a. sehr nährstoffarme Böden, sehr nasse Böden, sehr trockene Böden)
- Naturnahe Böden (z.B. alte Waldstandorte, nicht/wenig entwässerte Hoch- und Niedermoorböden)
- Böden mit kulturhistorischer Bedeutung (z.B. Plaggenesch, Wölbäcker)
- Böden mit naturhistorischer und geowissenschaftlicher Bedeutung
- Sonstige seltene Böden (landesweit oder in Naturraum/Großbodenlandschaft mit einem Anteil von unter 1 %)

Das Planänderungsgebiet ist der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen zuzuordnen. Als Bodentyp tritt hier gemäß der Bodenkarte BK50 eine Mittlere Podsol-Braunerde auf, die nach Osten zu den Randbereichen der Böhmeaue hin in tiefe bis sehr tiefe Gley-Podsolböden übergeht.

Die oberen humosen Bodenschichten des Planänderungsgebiets sind durch die hier seit Langem stattfindenden ackerbaulichen Aktivitäten als anthropogen überprägt zu bezeichnen. Die Boden- und Ackerzahlen liegen im Gebiet zwischen 20 und 32.

Ein besonderer Schutzbedarf gemäß „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2013) besteht für das Schutzgut Boden nicht. Der Landschaftsrahmenplan Heidekreis (Heidekreis online 2020) stellt im Planänderungsgebiet keine Bereiche mit besonderen Werten von Böden dar.

Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung wird das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen.

**Die Bedeutung des Planänderungsgebietes für das Schutzgut Boden wird als mittel eingestuft.**

### **8.3.11 Schutzgut Wasser**

#### **Oberflächengewässer / Grundwasser**

Natürliche Oberflächengewässer kommen im Planänderungsgebiet nicht vor. Das nächstgelegene Fließgewässer ist die ca. 500 m östlich verlaufende Böhme, daran angrenzend liegen in ca. 350-400 (500) m Entfernung die angelegten Teiche in der denkmalgeschützten Parkanlage Breidings Garten.

Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei ca. 60 m bis 57,5 m über NN, der mittlere Grundwasserhochstand liegt in den im Ostteil des Gebiets anstehenden Gleyböden bei 3,5 – 7 dm.

Mit einer Sickerwasserrate zwischen 250 und 300 mm/a im langjährigen Mittel bei einer hohen Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist das Planänderungsgebiet als durchschnittlich bedeutend für die Leistungsfähigkeit des Grundwassers einzustufen.

Das Schutzpotenzial der anstehenden Gesteine im Hinblick auf ihr Vermögen, den oberen Grundwasserleiter vor der Befruchtung mit potenziellen Schadstoffen zu schützen, wird gemäß NIBIS-Server im Ostteil des Planänderungsgebietes als mittel bewertet.

Ein besonderer Schutzbedarf gemäß „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2013) besteht für das Schutzgut Wasser nicht.

**Die Bedeutung des Planänderungsgebietes für das Schutzgut Wasser wird als mittel eingestuft.**

### **8.3.12 Schutzgut Klima und Luft**

Das Planänderungsgebiet liegt großklimatisch in der subatlantischen, gemäßigten Zone mit kühlen Wintern und milden Sommern bei ganzjährigen Niederschlägen. Der jährliche Niederschlag beträgt 801 mm im Jahr. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,5° C. Die Hauptwindrichtung ist West, gefolgt von Südwest. Letztere ist insbesondere in den Wintermonaten die vorherrschende Windrichtung.

Der Raum ist klimaökologisch dem Geest- und Bördebereich zuzuordnen, der durch einen relativ hohen Luftaustausch und einen mäßigen Einfluss des Reliefs auf die lokalen Klimafunktionen gekennzeichnet ist. Die offenen Ackerflächen des Planänderungsgebiets und der südlich benachbarte Ackerflur fungieren als großräumiges Kaltluftentstehungs- und -abflussgebiet in Richtung der Böhmeaue und des Stadtgebietes von Soltau.

Eine Vorbelastung des Schutzguts findet durch Verkehrsimmissionen durch den örtlichen und überörtlichen Straßenverkehr entlang der Tetendorfer Straße statt.

**Die Bedeutung des Planänderungsgebietes für klimatische und lufthygienische Funktionen wird als mittel eingestuft.**

### **8.3.13 Schutzgut Landschaft**

Die nachfolgende Beschreibung und Bewertung des Landschafts- bzw. Ortsbildes wird in Anlehnung an die Methode von Köhler & Preiss (2000) durchgeführt. Dabei wird das Planänderungsgebiet auf der Ebene des Nah- und Fernbereichs nach den Teilkriterien Historische Kontinuität, Naturnähe und Vielfalt betrachtet.

Im Nahbereich wird das Landschaftsbild durch die landwirtschaftliche Nutzung und die Siedlungsrandlage geprägt. Sowohl auf der Nord- wie auch auf der Westseite grenzen die Einfamilienhaussiedlungen Soltaus an, welche zum Planänderungsgebiet hin weitgehend landschaftsgerecht eingegrünt sind. Weiter südwestlich dehnt sich das Stadtgebiet durch die Gewerbeflächen am Willinger Weg und am Kahlberg nach Süden in die offene Landschaft aus, so dass der Eindruck einer weitläufigen offenen Ackerlandschaft schon heute kaum noch vorhanden ist. Kleinteilige, das Landschaftsbild belebende oder naturnahe Strukturen sind im Planänderungsgebiet kaum vorhanden. Historische Kontinuität, Naturnähe und Vielfalt werden daher als gering eingestuft.

Im Fernbereich stellt sich das Gebiet als am Stadtrand gelegene Restfläche einer sich nach Süden fortsetzenden, durch zahlreiche kleine Nadelforstflächen gekammerten Ackerlandschaft dar, die östlich und westlich von der durch Grünland- und Auwaldreste reich gegliederten Auenlandschaft der Böhme und der ihr von Westen zufließenden Alm-Aue begrenzt wird. Durch die Golfanlage des Golfclubs Soltau und den Campingplatz Imbrock wird das von land- und forstwirtschaftlicher Nutzung dominierte Gebiet touristisch überprägt. Der Soltauer Ortsteil Tetendorf hat durch seine Binnenlage innerhalb von Wald- und Forstflächen sowie Hofeichenbeständen den Charakter einer bäuerlichen Siedlung weitgehend behalten. Als Besonderheit ist im weiteren Umfeld die historische, denkmalgeschützte Parkanlage „Breidings Garten“ in der Böhmeaue zu nennen.

**Naturnähe und Vielfalt werden für den Fernbereich insgesamt als mittel eingestuft, die historische Kontinuität ist ebenfalls mittel.**

### **8.3.14 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Zu Kultur- und sonstigen Sachgütern gehören beispielsweise Garten- oder Baudenkmäler, archäologische Fundstellen, Bodendenkmäler oder Böden mit einer besonderen Bedeutung etwa als Archiv für die Natur- oder Kulturgeschichte.

Innerhalb des Planänderungsgebiets befinden sich keine gemäß § 3 NDSchG geschützten Garten- oder Baudenkmäler, Bodendenkmäler sowie natur- oder kulturgeschichtlich bedeutende Böden.

Aufgrund von aus dem Umfeld bekannten Fundstellen (z.B. Grabhügelfeld am Willinger Weg) ist auch für das Planänderungsgebiet eine archäologische Bedeutung möglich. Die Entdeckung von Bodendenkmälern, insbesondere von archäologischen Funden, kann daher nicht ausgeschlossen werden. Zur fachgerechten Behandlung möglicher archäologischer Fundstellen, etwa durch den Beginn von Bodenarbeiten vorangestellte Prospektionen, ist im Rahmen der Anzeigepflicht nach §14 Abs. 1 und 2 NDSchG die Untere Denkmalschutzbehörde zu informieren. Ein entsprechender Hinweis wird in der verbindlichen Bauleitplanung aufgenommen.

**Die Bedeutung des Planänderungsgebietes für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter Funktionen wird als gering eingestuft.**

## **8.5 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

### **8.5.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit (Wohnen und Erholung)**

Für die Qualität des Planänderungsgebietes und seines Umfelds für die Wohn- und Erholungsnutzung ist durch die geänderte Nutzung mit folgenden Veränderungen zu rechnen:

Die Bebauung des Planänderungsgebiets hat für die Anwohner an der Heinrich-Heine-Straße den Verlust der ruhigen Randlage mit freiem Blick auf die südliche Feldflur zur Folge. Die Veränderungen beinhalten gemäß schalltechnischem Gutachten (GTA 2020) etwa die Zunahme von Geräuschemissionen durch die Wohnnutzung und die randliche Verschattung der Gartengrundstücke. Für die benachbarte Tetendorfer Straße ist mit einer spürbaren Zunahme des motorisierten Verkehrs zu rechnen. Gemäß dem vorliegenden Verkehrsgutachten (Zacharias Verkehrsplanungen 2020), werden durch eine mögliche Wohnbebauung im Planänderungsgebiet und der ebenfalls geplante Bau eines Klinikstandortes der südlich angrenzenden Ackerfläche (61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau), die Verkehrsmengen im Verlauf der Tetendorfer Straße im Vergleich zur derzeitigen Situation auf 5.150 Kfz/Werktag ansteigen. Die Ergebnisse der vorliegenden verkehrs- und schalltechnischen Untersuchung sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen und ggf. Festsetzungen zum Lärmschutz zu treffen.

Der Wirtschaftsweg am Südrand des Änderungsbereiches bleibt als Wegeverbindung weiterhin bestehen. Somit ist die Funktion als siedlungsnaher Spazierweg und die Anbindung an die Naherholungsflächen um Tetendorf und an der Böhmeaue weiterhin gesichert. Die Erholungsqualität der Wegeverbindung wird zukünftig aber durch die sichtverstellende, direkt angrenzende Wohnnutzung beeinträchtigt. Auch wird die Frequentierung des Wegenetzes entlang der Böhmeaue durch die Nutzer des neuen Wohngebietes zunehmen.

In der Umgebung des Planänderungsgebietes sind mit dem Gewerbegebiet „Almhöhe“, der K 48 sowie der Tetendorfer Straße Vorbelastungen des Schutzgutes Mensch und menschliche Erholung vorhanden.

**Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch und menschliche Erholung ist als erheblich einzustufen.**

### **8.5.2 Schutzgut Tier- und Pflanzenlebensräume / Biologische Vielfalt**

Die Umsetzung der im geänderten Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen betrifft vor allem intensiv landwirtschaftlich genutzte Bereiche. Kleinflächig ist der dauerhafte Verlust von Gehölz- und Saumhabitaten und landwirtschaftlichen Lagerflächen zu erwarten.

Bestandsgefährdete oder gesetzlich geschützte Biotoptypen sowie Biotoptypen mit besonderen Standortansprüchen sind nach derzeitigem Kenntnisstand von den geplanten Nutzungsänderungen nicht betroffen.

Hinsichtlich der Eingriffe in Tierlebensräume wird darüber hinaus auf die Ausführungen zum besonderen Artenschutz (Kapitel 12) verwiesen.

**Die Beeinträchtigung des Schutzgutes „Tier- und Pflanzenlebensräume / Biologische Vielfalt“ ist als erheblich einzustufen.**

### **8.5.3 Schutzgut Fläche**

In Folge der durch die Planänderung vorbereiteten Nutzungen werden die ca. 9,7 ha umfassenden Flächen im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren in überbaute, teil- und vollversiegelte Flächen sowie private und öffentliche Grünflächen der Wohngebiete umgewandelt.

**Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche ist aufgrund der Größe des Gebietes als erheblich einzustufen.**

### **8.5.4 Schutzgut Boden**

Von den geplanten Nutzungsänderungen betroffen sind die großflächig im Oberbodenbereich durch landwirtschaftliche Nutzung überformten, überwiegend sandigen und sehr versickerungsfähigen und gut durchlüfteten Podsol-Braunerden bzw. Podsol-Gleye mit geringem Puffervermögen. Der betroffene Flächenumfang am 9,7 ha großen Planänderungsgebiet wird in der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

Die mit Überbauungen und Versiegelungen verbundenen Nutzungsänderungen bewirken für diese den dauerhaften Verlust bzw. die Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere der Funktion zur Versickerung/Retention von Oberflächenwasser, der Filter-, Speicher- und Pufferfunktion sowie der Lebensraumfunktionen der im Planänderungsgebiet anstehenden Böden.

Als Tierlebensraum und Durchwurzelungsraum für Pflanzen stehen die Überbauten und versiegelten Bereiche zukünftig nicht mehr zur Verfügung.

Beeinträchtigungen betreffen auch die Bodenfunktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, allerdings zählen die vorkommenden Bodentypen nicht zu den Böden mit einer solchen besonderen Bedeutung.

Nicht von der Planung betroffen ist die Funktion zum Schutz des Grundwassers, da keine grundwassergefährdenden Abträge, Durchbohrungen oder Durchbrechungen der Deckschichten zu erwarten sind.

Soweit der beim Bau von Gebäuden oder Flächenbefestigungen anfallende Aushubboden nicht wiederverwendet werden kann, entsteht als Sekundäreffekt eine Belastung von Flächen an anderer Stelle durch die Deponierung des Bodens. Bezüglich der Wiederverwertung sind die Zuordnungswerte und Einbauklassen für Boden- und Recyclingbaustoffe der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) maßgeblich. Im Bereich von Baustelleneinrichtungsflächen kommt es für die Dauer der Bauphase zu zusätzlichen Bodenverdichtungen.

**Die Beeinträchtigung bzw. der Verlust der beschriebenen Bodenfunktionen ist als erheblich einzustufen.**

#### **8.1.5 Schutzgut Wasser**

Im Planänderungsgebiet und dessen Nahbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Es liegt auch nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets.

Das gesamte Planänderungsgebiet nimmt unbebaute bzw. unversiegelte Flächen in Anspruch. Der betroffene versiegelte Flächenumfang am 9,7 ha großen Planänderungsgebiet wird in der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

Durch Überbauung und Versiegelung gehen im Geltungsbereich jedoch infolge der Nutzungsänderungen auf der überbauten bzw. versiegelten Fläche offene Retentionsflächen vollständig verloren, auf teilversiegelten Bereichen wird die Funktion stark eingeschränkt.

Durch die angestrebte Versickerung von Oberflächenwasser auf Retentionsflächen innerhalb des Wohngebietes kommt es allerdings zu keiner Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und zu keiner Erhöhung der Menge des oberflächlich abzuführenden Niederschlagswassers. In einem Bodengutachten werden derzeit die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser bewertet sowie Alternativen geprüft.

Durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Dachbegrünungen, den Verzicht auf wasserundurchlässige Flächenbefestigungen auf neu anzulegenden Wegen und Plätzen sowie generell einen hohen Grünflächenanteil kann in der verbindlichen Bauleitplanung die Retentionsleistung weiter erhöht werden. Die Verwendung wassergefährdender Stoffe im Rahmen der geplanten Nutzungsänderungen ist nicht vorgesehen, so dass das Risiko derartiger Einträge in benachbarte Oberflächengewässer durch die geplanten Nutzungen nicht erhöht wird.

**Die Beeinträchtigung bzw. der Verlust der beschriebenen Funktionen des Schutzgutes Wasser sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen als nicht erheblich einzustufen.**

#### **8.5.6 Schutzgut Klima und Luft**

Die Funktion als klimatischer Ausgleichsraum mit Kalt- und Frischluftproduktion geht durch die Bebauung verloren. Das bisherige Kleinklima von ackerbaulich genutzten Offenflächen wird durch Überbauung verändert. So ist im betroffenen Raum und seiner Umgebung mit einer erhöhten Lufttemperatur und einer geringeren Luftfeuchte mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf die Eignung als landwirtschaftliche Nutzfläche und als Wohn- und Erholungsraum zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen können aber durch eine flächensparende Bauweise, durch Dach- und Fassadenbegrünungen und eine intensive Ein- und Durchgrünung der unbebauten Flächen deutlich abgemildert werden.

**Es handelt sich bei den Auswirkungen auf das Klima nur um kleinräumige Effekte, die zu keiner großflächigen Beeinträchtigung der Funktionen des Schutzguts führen.**

#### **8.5.7 Schutzgut Landschaft**

Die geplanten baulichen Veränderungen schließen im Norden an bereits bebaute Siedlungsflächen an und verschieben im Süden den Soltauer Stadtrand in Richtung der freien Feldflur. Die im Westen verbleibenden Rest-Ackerflächen zwischen Gewerbegebiet „Almhöhe Soltau“ und der Wohnbebauung an der Böttcherstraße sind bereits im gültigen Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt, so dass zusammen mit der ebenfalls geplanten Bebauung auf den südlich an das Planänderungsgebiet angrenzenden Flächen eine Arrondierung des Siedlungsraums bis zur K48 entsteht.

**Auch der Charakter Tetendorfs als landwirtschaftlich geprägtes Dorf in ruhiger waldreicher Alleinlage dürfte somit mittelfristig erheblich beeinträchtigt werden** und sich in Richtung eines eingemeindeten Dorfrests entwickeln.

#### **8.5.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

**Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.**

In Falle, dass für das Planänderungsgebiet Hinweise oder Verdachtsfälle für archäologische Fundstätten auftreten, ist dies im Vorwege von Bodenarbeiten Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

#### **8.5.9 Wechselwirkungen**

Die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden Auswirkungen können auch über das schutzgutbezogene Ausmaß hinaus beeinträchtigende Wirkungen haben, welche als Wechselwirkungen bezeichnet werden. So zieht beispielsweise der Verlust offener Böden durch Überbauung auch immer einen Verlust von Tier- und Pflanzenlebensräumen und eine Beeinträchtigung der klimatischen Verhältnisse nach sich.

Um mögliche daraus resultierende indirekte, sekundäre oder kumulative Effekte zu beurteilen, wurden die zu erwartenden Wechselwirkungen bereits bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter dargestellt. Eine darüberhinausgehende Verstärkung einzelner Beeinträchtigungen durch spezifische Wechselwirkungen im Sinne einer über die Summe der einzelnen beschriebenen Wirkfaktoren hinausgehenden Mehrbelastung ist nicht festzustellen.

### **9 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen (Eingriffsregelung)**

Eingriffe dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen (BauGB § 1a, BNatSchG § 15 Abs. 1 und § 18 Abs. 1). Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 14 ff BNatSchG Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren.

## 9.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden. Der Vermeidungsgrundsatz bezieht sich auf die Unterlassung einzelner von dem Vorhaben ausgehender Beeinträchtigungen und schließt die Pflicht zur Verminderung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebiet) ein. Eine Beeinträchtigung ist vermeidbar, wenn das Vorhaben auch in modifizierter Weise (z.B. verschoben, verkleinert) ausgeführt werden kann, sodass in der Folge keine oder geringere Beeinträchtigungen die Folge sind. Generelles Ziel der Eingriffsminimierung ist es, die Vegetationsbestände im Randbereich der Baumaßnahme soweit wie möglich zu erhalten und die Beeinträchtigungen des vorhandenen Vegetationsbestands auf das unverzichtbare Maß zu beschränken.

Durch die 58. Flächennutzungsplanänderung wird eine Bebauung auf bislang ungeplanten und / oder im Außenbereich befindlichen Flächen ermöglicht. Die Beeinträchtigungen von Tieren, Pflanzen, des Bodens, des Wasserhaushaltes, des Landschafts- und Ortsbildes können auf diesen Flächen durch Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert werden. In der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung kann nur die allgemein vorgesehene Art der baulichen Nutzung definiert werden. Die nachfolgenden Angaben sind daher Hinweise zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe mit Blick auf die verbindliche Bauleitplanung - die nachfolgende Auflistung von Minimierungsmaßnahmen hat daher auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung noch keinen Anspruch auf Vollständigkeit:

### Tier- und Pflanzenlebensräume:

- Weitgehender Erhalt des vorhandenen Gehölzbestands, Vermeidung von Wurzelschädigungen und Bodenverdichtungen durch Überfahren des Wurzelraum zu erhaltender Gehölze und Beachtung der DIN 18920 zum Schutz der Vegetation bei der Durchführung der Baumaßnahmen

### Boden/Wasser:

- Beschränkung der Flächeninanspruchnahme für die Baustelleneinrichtung und der Lagerung von Boden und Baumaterialien auf Bauflächen, Arbeitswege oder bereits versiegelte Flächen
- Bodensparende Arbeitsweise bei Tiefbaumaßnahmen, nach Möglichkeit Verwendung von vor Ort anfallendem Bodenmaterial zur Geländemodellierung, ordnungsgemäße Entsorgung/Wiederverwertung von überschüssigem Bodenaushub
- Verwendung von wassergebundenen, versickerungsfähigen Oberflächen für die Befestigung von Stellplätzen, Wege- und Betriebsflächen
- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Planänderungsgebietes
- Naturnahe Gestaltung und standortgerechte Bepflanzung der Versickerungsflächen

### Klima:

- Anwendung flächensparender Bauweisen mit hohem Ein- und Durchgrünungsanteil
- Begrünung von Fassaden- und Dachflächen
- Vermeidung der kleinklimatisch schädlichen Gestaltung von öffentlichen oder privaten Freiflächen (z.B. Stein- oder Splittgärten)

### Landschaftsbild:

- Angaben zur Gestaltung von Grünflächen, Einfriedungen und öffentlichen Verkehrsflächen zur Verringerung des Eingriffes in das Landschaftsbild

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind in der verbindlichen Bauleitplanung detailliert durch Festsetzungen zu verankern.

## **9.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Sollten auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Pflanzen sowie Landschaft nachteilige Auswirkungen übrigbleiben, so werden darüber hinaus auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen definiert.

## **10 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz**

In der in Rede stehenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte landwirtschaftlich genutzte Fläche umgewandelt.

In der folgenden Tabelle wird eine erste überschlägige Eingriffs-Bilanz ermittelt. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die auf FNP-Ebene in der Bilanz ermittelten Werte auf dem nicht-flächenscharfen Maßstab der Flächennutzungsplanänderung basieren und daher nur Anhaltspunkte für den voraussichtlich entstehenden Eingriff darstellen.

Die Angaben zu diesem Punkt beschränken sich daher auf überschlägliche Flächenangaben zu den zu erwartenden Eingriffen. Die nachfolgende Tabelle stellt den über eine Luftbildauswertung erfassten Biotopbestand der Planungssituation gegenüber.

Die konkrete Ermittlung und Bilanzierung von Eingriffen in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges findet auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung statt. Eine ausführliche Darlegung der Bilanzierung erfolgt in dem zugehörigen Umweltbericht. Für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird das Verfahren nach dem Niedersächsischen Städtetag (2013) angewandt. Ziel der Berechnung ist die nachvollziehbare, standardisierte Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen.

**Tabelle 2:** Überschlägliche Eingriffsbilanz.

BESTAND			PLANUNG		
Biotop-code	Biotoptyp	Fläche [ha]	Biotop-code	Beschreibung	Fläche [m²]
AS	Sandacker	7,9	X	Wohngebiet	9,7
BZE	Ziergebüsch einheimische Gehölze	0,7			
EL	Landwirtschaftliche Lagerfläche	0,2			
HBE	Einzelbaum/Baumgruppe	0,2			
OED	Verdichtetes Einzel- oder Reihenhausegebiet	0,3			
UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	0,2			
OVW / OVS	Weg / Straße	0,2			
<b>Summe</b>		<b>9,7</b>			

## 11 Planungsalternativen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Stadt Soltau hat aufgrund des eintretenden demographischen Wandels sowie der wirtschaftlichen Entwicklung Soltaus als starker Wirtschaftsstandort einen dringenden Bedarf an Wohnraum, welcher derzeit nicht ausreichend gedeckt werden kann. Mit der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau soll am südlichen Ortsrand der Stadt Soltau das Planungsrecht zur Schaffung von Wohnraum vorbereitet werden.

Eine Wohnbauentwicklung am südlichen Ortsrand bietet sich an, da die Wohnbauentwicklung im direkten Anschluss an bereits bestehende Wohnbebauungen und Infrastrukturen erfolgt und somit das Siedlungsgebiet weitergeführt wird. Durch die naturräumlichen Begebenheiten, wie z.B. die benachbarte Lage großer Waldflächen, kann sich das Stadtgebiet Soltaus nur eingeschränkt weiterentwickeln. Eine Entwicklung am dortigen Standort stellt eine der wenigen Flächen dar, die aufgrund ihrer naturräumlichen sowie bodenspezifischen Eigenschaften diese Entwicklung ermöglicht.

Im Falle der Nichtdurchführung der vorgesehenen Planung würden die unter Kapitel 8.5 beschriebenen Auswirkungen nicht eintreten. Es ist dann von einer weiterhin betriebenen landwirtschaftlichen Nutzung der betroffenen Flächen auszugehen.

Neben dem Erhalt von landwirtschafts-, Verkehrs- und Biotopflächen und von offenem, unversiegelten Böden auf ca. 9,7 ha würden auch Sekundäreffekte wie die Beeinträchtigungen der Wohn- und Erholungsnutzung sowie des Landschaftsbildes nicht eintreten.

## 12 Artenschutzfachbeitrag

Die für die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 ff BNatSchG erforderlichen Bestandserfassungen der Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse sowie eine Potenzialanalyse für weitere Artengruppen sind für das Jahr 2021 geplant. Je nach Ergebnis dieser Untersuchungen kann sich in der Folge im Rahmen der artenschutzfachlichen Prüfung das Erfordernis von planerischen Anpassungen auf der Bebauungsplanebene, die Notwendigkeit von vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“) bis hin zur Nichtdurchführbarkeit des Projektes ergeben.

## **13 Zusätzliche Angaben**

### **13.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten oder Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes**

Der Umweltbericht wurde entsprechend den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4 BauGB erstellt. Die Bewertung der Auswirkungen der geplanten Nutzungsänderungen einschließlich der Erheblichkeitsabschätzung basiert auf einer ausführlichen Analyse und Bewertung des Bestandes. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertung sowie als Datenquelle wurden die einschlägigen Regelwerke, eigene Erhebungen und Angaben der Fachbehörden verwendet. Im Einzelnen wurden folgende Grundlagen verwendet:

- Faunistische Erfassungen zu Fledermäusen und Brutvögeln (März bis September 2021)
- Biotoptypenkartierung und artenschutzfachliche Habitat-/Potenzialanalyse (April/Mai 2021)
- Orthofotos, Historische topografische Karten / Stadtpläne
- Änderungsentwürfe zum Flächennutzungsplan
- Umweltkartenserver des Landes Niedersachsen (NIBIS, NUMIS) mit den verfügbaren Umweltinformationen
- Fledermausinformationssystem „BatMap“ (NABU Deutschland)
- Landschaftsrahmenplan des Heidekreises

Die gewählte Untersuchungsdichte ist nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessen, sodass bei der Bearbeitung keine nennenswerten Schwierigkeiten festzustellen sind.

### **13.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes**

Der Flächennutzungsplan stellt keine verbindlichen grünordnerischen oder naturschutzfachlichen Maßnahmen dar. Erst auf der Ebene des Bebauungsplanes enthält der Umweltbericht Angaben über eine ggf. erforderliche ökologische Bauüberwachung sowie Erfolgskontrollen zur Umsetzung von natur- und artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Nach § 4c Satz 1 BauGB liegt die Verantwortung zur Überwachung bei der planaufstellenden Kommune. Diese hat zu überprüfen, ob die für die Umweltverträglichkeit der Planung erforderlichen Maßnahmen fachgerecht umgesetzt wurden und erfolgversprechend sind.

## **14 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Soltau hat die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Geplant ist die Darstellung von Flächen für die Errichtung von Wohnbauflächen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau ist der Geltungsbereich bislang als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Das Planänderungsgebiet hat eine Größe von ca. 9,7 ha und liegt am Südrand des Soltauer Stadtgebietes östlich der Tetendorfer Straße.

Detaillierte Angaben zum Biotopbestand werden nach Durchführung von entsprechenden Geländeerfassungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ergänzt.

Die Bestandssituation ist durch die ackerbauliche Nutzung der Flächen geprägt. Naturnahe Vegetationsflächen beschränken sich auf die linearen, angepflanzten Gehölzstrukturen am Nordrand und ein Feldgehölz am Ostrand. Für den Biotopbestand wurde keine hervorgehobene Bedeutung oder ein besonderer Schutzbedarf festgestellt.

Die Planänderung zieht auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als wesentliche Beeinträchtigungen nach sich:

- Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit:  
Beeinträchtigungen der Wohnqualität für nördlich angrenzende Siedlungsbereiche sowie die Erholungsfunktion der siedlungsnahen Feldfluren. Die Beeinträchtigung für das Schutzgut ist als erheblich einzustufen, kann aber durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert werden.
- Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, biologische Vielfalt:  
Verlust von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch Überbauung/Versiegelungen auf Intensiv-Ackerflächen sandiger Standorte und kleinflächig auf Gehölz- und Saumvegetationsbereichen. Die Beeinträchtigung für das Schutzgut ist als erheblich einzustufen, kann aber durch Kompensations-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert werden.
- Schutzgut Boden, Kultur- und Sachgüter:  
Verlust/Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen für Böden des Typs Podsol-Braunerde und Podsol-Gley. Die Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden ist als erheblich einzustufen, kann aber durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.
- Schutzgut Wasser, Klima und Luft:  
Veränderung der kleinklimatischen Situation durch die Überbauung agrarisch geprägten Vegetationsflächen und die Erhöhung des Versiegelungsgrades. Erhebliche Beeinträchtigungen sind für das Schutzgut Wasser sind durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vermeidbar.
- Schutzgut Landschaftsbild:  
Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Verschiebung des Soltauer Stadtrands nach Süden und Überprägung des bäuerlich geprägten Dorfes Tetendorf. Die Beeinträchtigung für das Schutzgut ist als erheblich einzustufen, kann aber durch Kompensations-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert werden.

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Situation gem. §44 ff BNatSchG erfolgt im Nachgang zu den für 2021 geplanten Bestandserfassungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Voraussetzung für die Durchführbarkeit der Planung ist, dass die erheblichen Eingriffe in die o. g. Schutzgüter kompensiert werden und den Schutzbedarfen der angrenzenden und im

Geltungsbereich zukünftig bestehenden Nutzungen durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen Rechnung getragen wird. Für den Erhalt ökologisch wertvoller und empfindlicher Bereiche ist zu sorgen. Diese Voraussetzungen können grundsätzlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfüllt werden.

## **15 Flächen- und Kostenangaben**

### **15.1 Flächenangaben**

Der Änderungsbereich der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes ist rund 9,7 ha groß und soll in eine Wohnbaufläche geändert werden.

### **15.2 Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung des Planes entstehen der Stadt Soltau, über die Kosten zur Durchführung des Planverfahrens hinaus, keine Kosten.

### **15.3 Billigung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Soltau am . .20 gebilligt.

Stadt Soltau, den

.....  
(Unterschrift)

## Literaturverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. S. 1728) geändert worden ist.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. S. 1328) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. S. 1328) geändert worden ist.
- DIN 18005: Schallschutz im Städtebau.
- Drachenfels, O. v. (2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Stand 2020. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4. 331 S.
- Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis (RROP-Entwurf 2015).
- Gesellschaft für technische Akustik mbH (2020): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 3 „Tetendorfer Straße“ der Stadt Soltau.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 vom 19. Juni 2020 (BGBl. S. 1328) geändert worden ist.
- Köhler, B. & Preiss, A. (2000): Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Grundlagen und Methoden zur Bearbeitung des Schutzgutes „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ in der Planung. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 20 (1). Hildesheim.
- LANA, Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz (2010): Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes.
- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) (2020): Kampfmittelbeseitigung Niedersachsen. Ergebnis der beantragten Luftbildauswertung nach § 3 NUIG. Hannover/Hameln: LGLN.
- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-Verordnung 2017).
- LandschaftsArchitekturbüro Georg von Luckwald (2019): Neubau Heidekreis-Klinikum – Unterlagen für die Antragskonferenz zum Raumordnungsverfahren. Hameln: LandschaftsArchitekturbüro Georg von Luckwald.
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Heidekreis (LRP 2013).
- NIBIS - Niedersächsisches Bodeninformationssystem (2020): <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=510#>
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), das zuletzt durch Artikel 3 § 21 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88) geändert worden ist.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244) geändert worden ist.
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 9. völlig überarbeitete Auflage. Hannover. 82 S.

- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in der Fassung vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), das zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135) geändert worden ist.
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) in der Fassung vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. S. 112), das zuletzt durch Artikel 3 § 14 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88) geändert worden ist.
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. November 2019 (Nds. GVBl. S. 309) geändert worden ist.
- Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG) vom 06. Dezember 2017 (Nds. GVBl. S. 252), das zuletzt durch Gesetz vom 25. Februar 2020 (Nds. GVBl. S. 30) geändert worden ist.
- NLWKN, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (online 2020): <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>
- Pantel, E. (2001): Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland: Baudenkmale in Niedersachsen (Band 25): Baudenkmale in Niedersachsen: Landkreis Soltau-Fallingb. Braun-schweig, 2001.
- Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. S. 2986), das zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. S. 1328) geändert wurde.
- Stadt Soltau (1979): Flächennutzungsplan der Stadt Soltau, zuletzt geändert 2020.
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in der Fassung vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. S. 1057) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Zacharias Verkehrsplanungen (2020): Verkehrsuntersuchung - Flächennutzungsänderungen im Bereich der „Tetendorfer Straße“ in der Stadt Soltau.