



Stadt Soltau

52. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbliche Baufläche Soltau Ost II“

Begründung mit Umweltbericht
Feststellungsbeschluss



Stand: April 2022

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis.....	6
Tabellenverzeichnis.....	6
Teil A	7
1 Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	7
1.1 Rechtsgrundlagen.....	7
1.2 Fachgutachten	8
2 Einleitung.....	9
3 Kartengrundlage.....	9
4 Lage des Änderungsbereiches und Ausgangssituation	10
5 Planungsanlass, Planerfordernis und Ziele der Planung	11
6 Einfügung in die Gesamtplanung	13
6.1 Landes- Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)	14
6.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis (2015, Entwurf)	17
6.3 Entwicklungsschwerpunkte des Mittelzentrums Stadt Soltau.....	21
6.4 Integriertes Entwicklungskonzept für den Landkreis Soltau-Fallingb.	22
6.5 Gewerbeflächenentwicklungskonzept Heideregion	23
6.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Soltau (2019).....	24
6.7 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Heidekreis (2013)	26
6.8 Bauleitplanung	26
6.8.1 Wirksamer Flächennutzungsplan.....	26
6.8.2 Verbindliche Bauleitplanung.....	27
6.8.3 Zukünftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes	28
7 Sonstige städtebauliche Belange	29
7.1 Immissionsschutz	29
7.1.1 (Gewerbe-)Immissionen umliegender Gebiete	30
7.1.2 Verkehrliche Immissionen (Straße und Schiene).....	31
7.1.4 Sonstige Immissionen und Emissionen	32
7.2 Verkehr und Erschließung	32
7.3 Forstwirtschaft und Wald	33
7.4 Landwirtschaft.....	36
7.5 Mensch, menschliche Gesundheit, Boden, Flora, Fauna und Landschaft	36
7.6 Klimaschutz und Klimaanpassung.....	39
7.7 Fläche und Flächenverbrauch	39
7.8 Ver- und Entsorgung.....	40
7.8.1 Wasserversorgung.....	41

7.8.2 Abwasserentsorgung	41
7.8.3 Oberflächenentwässerung	41
7.8.4 Strom- und Gasversorgung.....	41
7.8.5 Fernmeldetechnische Versorgung / Breitband.....	41
7.8.6 Müllentsorgung.....	42
7.9 Bodenschutz, Abfallrecht, Altablagerungen, Denkmalschutz	42
7.9.1 Bodenschutz, Altlasten und Abfallrecht.....	42
7.9.2 Kampfmittelbelastung.....	42
7.9.3 Archäologischer Denkmalschutz.....	42
Teil B	43
Umweltbericht gemäß § 2a BauGB.....	43
1 Veranlassung und Aufgabe	44
1.1 Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplanes.....	44
1.2 Standortauswahl	44
1.3 Bedarf an Grund und Boden.....	45
1.4 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen ..	45
2 Abgrenzung des Untersuchungsumfangs und des Untersuchungsgebietes.....	47
3 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft.....	48
3.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit	48
3.1.1 Wohn- und Wohnumfeldfunktion.....	48
3.1.2 Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten	48
3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt	48
3.2.1 Biotoptypen	48
3.2.2 Pflanzen	49
3.2.3 Tiere	50
3.3 Schutzgut Fläche	52
3.4 Schutzgut Boden	52
3.5 Schutzgut Wasser.....	54
3.5.1 Grundwasser.....	54
3.5.2 Oberflächengewässer	55
3.6 Schutzgut Klima und Luft.....	55
3.7 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild	56
3.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	56
3.9 Schutzgut biologische Vielfalt	57
4 Umweltauswirkungen: Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	57
4.1 Wirkfaktoren des Vorhabens	57

4.2	Schutzgut Mensch	58
4.3	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt	59
4.3.1	Pflanzen / Biotope	59
4.3.2	Tiere	59
4.4	Schutzgut Fläche	60
4.5	Schutzgut Boden	61
4.6	Schutzgut Wasser.....	63
4.6.1	Oberflächengewässer	63
4.6.2	Grundwasser.....	63
4.7	Schutzgut Klima und Luft	63
4.8	Schutzgut Landschaftsbild.....	64
4.9	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	64
4.10	Schutzgut biologische Vielfalt	65
4.11	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	65
4.12	Anfälligkeit des geplanten Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen	65
4.13	Art und Menge der erzeugten Abfälle	66
4.14	Kumulierung mit den Auswirkungen anderen Vorhaben	66
5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung bzw. Durchführung der Planung	66
5.1	Nichtdurchführung der Planung	66
5.2	Durchführung der Planung.....	66
6	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Planungsziele.....	67
6.1	Planungsalternativen	67
6.2	Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen und Wald	67
7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, zum Ausgleich und Ersatz der nachteiligen Umweltauswirkungen (Auswirkungen/Eingriffsregelung).....	68
7.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung erheblicher Eingriffe.....	68
7.2	Überschlägige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	70
7.2.1	Ermittlung des Eingriffs-Werts im Ist-Zustand	70
7.2.2	Ermittlung des Eingriffswerts im Planungszustand	71
7.2.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs für externe Kompensationsmaßnahmen	72
7.3	Maßnahmen zum Ausgleich	72
8	Prüfung der Einhaltung artenschutzrechtlicher Belange	73
8.1	Brutvögel.....	73
8.1.1	Habitat- und Konfliktanalyse Wald(brüter)	73

8.1.2 Habitat -und Konfliktanalyse Offenland(brüter)	74
8.2 Habitat- und Konfliktanalyse Fledermäuse	76
8.3 Vorläufige artenschutzrechtliche Einschätzung	76
9 Wald	77
10 Prüfung der Betroffenheit von Schutzgebieten.....	79
11 Ergänzende Angaben über technische Verfahren, Kenntnislücken und die Maßnahmen zur Überwachung	79
12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	80
13 Flächen- und Kostenangaben	83
13.1 Flächenangaben	83
13.2 Kostenangaben.....	83
13.3 Billigung	83
Literaturverzeichnis	84

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Planänderungsgebietes, LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2017 (ohne Maßstab).....	11
Abbildung 2: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen 2017.....	14
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis (Entwurf 2015).....	19
Abbildung 4: Entwicklungsschwerpunkte des Mittelzentrums Soltau, Stadt Soltau 2007, S. 5.....	22
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem ISEK der Stadt Soltau, Stadt Soltau S. 19.....	25
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Stadt Soltau, o.J. (ohne Maßstab).....	27
Abbildung 7: Verortung der Bebauungspläne im Nahbereich, Stadt Soltau o.J. (ohne Maßstab).....	28
Abbildung 8: Zukünftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes, Stadt Soltau o.J. (ohne Maßstab).....	29
Abbildung 9: Gliederung des Gewerbegebietes, Lärmtechnisches Gutachten BMH 2021.....	30
Abbildung 10: Aufforstungsfläche im Plangebiet (rot markierte Linie), Stadt Soltau o.J. (ohne Maßstab).....	35
Abbildung 11: Auszug aus dem RROP-Entwurf des Landkreises Heidekreis (2015).....	46

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Emissionskontingente (DIN 45691). Quelle: Lärmtechnisches Gutachten BMH, 2021.....	31
Tabelle 2: Biotoptypen im Untersuchungsgebiet mit Wertstufen nach Liste II der Arbeitshilfe Nds. Städtetag 2013.....	49
Tabelle 3: Brutvogelarten der Roten Listen und streng geschützte Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet.....	50
Tabelle 4: Ermittlung des Eingriffsflächenwertes im Ist-Zustand.....	71
Tabelle 5: Ermittlung des Eingriffsflächenwertes im Planungszustand (Aufstellung des B-Planes).....	72
Tabelle 6: Ermittelter Ersatzaufforstungsbedarf.....	78

Teil A

1 Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

1.1 Rechtsgrundlagen

Für die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) zuletzt geändert worden ist.
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch das Gesetz vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191) geändert worden ist.
- Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739) geändert worden ist.
- Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Das Niedersächsische Bodenschutzgesetz (NBodSchG) vom 19. Februar 1999 (Nds. GVBl. S. 46), das zuletzt durch Artikel 16 des Gesetzes vom 16. Mai 2018 (Nds. GVBl. S. 66) geändert worden ist.
- Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540).
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
- Das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2020 (GVBl. S. 451) geändert worden ist.
- Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.

- Das Niedersächsische Wassergesetz (NWG) vom 01. März 2010 (Nds. GVBl. S. 64), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2021 (Nds. GVBl. S. 911) geändert worden ist.
- Das Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) 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 16 des Gesetzes vom 16. Dezember 2021 (Nds. GVBl. S. 883) geändert worden ist.
- Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) 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) zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BA nz AT 08.06.2017 B5).
- DIN 18005: Schallschutz im Städtebau.
- Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-Verordnung 2017).
- Der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis (2015).
- Das Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert wurde.
- Das Niedersächsische Raumordnungsgesetz (NROG) vom 06. Dezember 2017 (Nds. GVBl. S. 252), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Dezember 2021 (Nds. GVBl. S. 830) geändert worden ist.
- Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Heidekreis (LRP 2013).

1.2 Fachgutachten

Im Rahmen der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden folgende Fachgutachten in Begründung und Umweltbericht berücksichtigt:

- Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH – Beratende Ingenieure Büro Tostedt: Baugrunduntersuchung, Beurteilung der Versickerungsfähigkeit, Gründungsberatung für eine Gewerbebebauung und Empfehlungen zum Fahrbahnaufbau der Erschließungsstraße
- Zacharias Verkehrsplanungen: 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau „Gewerbliche Baufläche Soltau Ost II“ und Bebauungsplan Harber Nr. 15 „Gewerbegebiet Soltau Ost II“
- Prof. Dr. Thomas Kaiser: Waldumwandlung im Zuge der 52. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau (Gewerbliche Baufläche Soltau Ost II). Forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung.

- Bonk-Maire-Hoppmann: Schalltechnisches Gutachten zur 52. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau "Gewerbliche Baufläche Soltau-Ost II" und zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Harber Nr. 15"
- Woesner, Dipl.-Biol. Elisabeth: 52. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbliche Baufläche Soltau-Ost II" und "Bebauungsplan Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau-Ost II" der Stadt Soltau. Biotopkartierung.
- Handke, Uwe: 52. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbliche Baufläche Soltau-Ost II" und "Bebauungsplan Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau-Ost II" der Stadt Soltau. Ergebnis der faunistischen Kartierung.
- Stellungnahme Kampfmittelräumdienst

2 Einleitung

Der Rat der Stadt Soltau hat aufgrund des § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 58 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in seiner Sitzung am 26. April 2018 den Änderungsbeschluss über die 52. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Soltau bestehend aus der Planzeichnung, nebst Begründung und Umweltbericht gefasst. Der Änderungsbeschluss wurde am 24.11.2018 örtüblich bekannt gemacht.

Der Beschluss umfasst eine im Westen gelegene Sonderbaufläche für Freizeit und Fremdenverkehr sowie im Osten des Plangebietes eine gewerbliche Baufläche. Im Verlauf der nächsten Verfahrensschritte wurde zur Sicherung und zügigen Weiterführung der Planungen sowie aufgrund der umfangreichen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Sonderbaufläche entschieden, die Verfahren anhand der o.g. Flächennutzungen zu trennen. Zunächst wird deshalb nur die vorliegende 52. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen einer gewerblichen Baufläche weiterverfolgt. Das Änderungsverfahren für die westlich gelegene Sonderbaufläche soll in einem separaten Verfahren zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden. Im Anschluss an die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes wird für die hier maßgebliche Fläche der Bebauungsplan Harber Nr. 15 „Gewerbegebiet Soltau Ost II“ seitens der Stadt Soltau aufgestellt, um die planungsrechtlichen Grundlagen durch die verbindliche Bauleitplanung zu schaffen. Die Planungshoheit für die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 „Gewerbegebiet Soltau Ost II“ liegt 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 8).

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Datum: Juni 2020

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau

4 Lage des Änderungsbereiches und Ausgangssituation

Die Stadt Soltau liegt in der Lüneburger Heide, zentral im Weser-Elbe-Dreieck und somit in der geographischen Mitte der Ballungszentren Hamburg - Hannover - Bremen. Als wachsendes Mittelzentrum hat die Stadt Soltau gegenwärtig 22.072 Einwohner (2021) zu verzeichnen und ist als Reise-, Wohn- und Gewerbestandort stark gefragt. Hinsichtlich des motorisierten Individualverkehrs ist Soltau an die Bundesstraße B3, B71 und B209, sowie an die Landesstraße 163 und die Bundesautobahn A7 angeschlossen. Darüber hinaus verfügt Soltau über eine Bahnanbindung, welche die Stadt im Norden mit Hamburg, im Süden mit Hannover, im Westen mit Bremen und im Osten u.a. mit Uelzen verbindet. Der nächstgelegene Flughafen (Hannover-Langenhagen) ist rund 70 km entfernt.

Der räumliche Geltungsbereich der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau befindet sich östlich des zentralen Siedlungsgefüges der Stadt Soltau im Ortsteil Harber.

Der Geltungsbereich wird dabei begrenzt:

- Im Norden durch die K10 sowie landwirtschaftliche Flächen und gewerbliche Bauflächen.
- Im Osten durch landwirtschaftliche Flächen, zwei Wohnhäuser, die K10 und die Bahnstrecke sowie durch gewerbliche Bauflächen.
- Im Süden durch die Bahnstrecke. In ca. 500 m Entfernung Richtung Süden liegt zudem das Designer Outlet Soltau.
- Im Westen durch landwirtschaftliche Flächen, Flächen für Wald sowie den Campingplatz „Ferienparadies Mühlenbach“.

Der räumliche Geltungsbereich der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst dabei folgendes Flurstück:

- Gemarkung Harber, Flur 3, Flurstück 146/17
- Gemarkung Harber, Flur 3, Flurstück 146/18
- Gemarkung Harber, Flur 3, Flurstück 146/09
- Gemarkung Harber, Flur 3, Flurstück 176/43

Die Größe des Planänderungsgebietes beträgt rund **13,6 ha**. Davon sollen rund **11,3 ha als gewerbliche Bauflächen** und rund **2,3 ha als Fläche für Wald** ausgewiesen werden.

Der Bereich wird derzeit zum Großteil landwirtschaftlich genutzt. Im Nordosten und Südwesten des Änderungsgebietes befindet sich dichter Baumbewuchs. Im Westen und Süden angrenzend an den Änderungsbereich verlaufen Feld- bzw. Wirtschaftswege. Auch die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Geltungsbereich wird durch einen befahrbaren Feldweg unterteilt.

Die genaue Lage und Abgrenzung der 52. 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 Planungsanlass, Planerfordernis und Ziele der Planung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat den Änderungsbeschluss über die 52. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) gefasst., um die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau gewerblicher Betriebe und den Erhalt bestehender Baumbestände am südlichen und östlichen Rand von Soltau zu schaffen. Aus diesem Grund ist die Darstellung einer **gewerblichen Baufläche (G)** und von **Flächen für Wald** im Plangebiet vorgesehen.

Durch die Darstellung einer gewerblichen Baufläche wird ein zu entwickelnder Gewerbestandort der Stadt Soltau kenntlich gemacht.

Das gemeindliche Planungserfordernis für die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich durch die deutlich gestiegene Nachfrage an gewerblichen Baugrundstücken. Dies wird unter anderem durch das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Heideregion verdeutlicht, da es aufzeigt, dass in den vergangenen Jahren durch Gewerbe- und Industrieansiedelungen zahlreiche Arbeitsplätze entstanden sind. Die Entstehung neuer

Arbeitsplätze in Gewerbe- und Industrieunternehmen verdeutlicht hierbei die Nachfrage an Gewerbeflächen.

Auch aktuell ist Soltau als Stadt im ländlichen Raum eine wirtschaftsdynamische Region mit bedeutender Wirtschafts- und Branchenstruktur, durch dessen Impulse die Nachfrage nach Gewerbeflächen stetig und nachweisbar steigt. Durch Anfragen von ansässigen Betrieben sowie durch Betriebe, die eine Neuansiedlung in Soltau anstreben, wird auch weiterhin ein großer Bedarf an Gewerbeflächen im Siedlungsgebiet Soltaus deutlich. Um dieser Nachfrage (langfristig) gerecht zu werden und bereits ansässigen Unternehmen eine Entwicklungsmöglichkeit zu geben sowie zugleich die Neuansiedlung von Betrieben zu ermöglichen, ist das Ziel der Stadt Soltau, ihre Siedlungsentwicklung voranzutreiben und weitere gewerbliche Bauflächen, insbesondere Flächen für kleine und mittlere Gewerbebetriebe (d.h. klassische Handwerksbetriebe, Lager, etc.), auszuweisen. Ohne Überplanung besteht aufgrund mangelnder Wettbewerbsfähigkeit zudem die Gefahr der Gewerbeabwanderung. Durch die Ausweisung neuer Gewerbegebiete wird letzten Endes auch die Daseinsvorsorge der Bevölkerung durch Schaffung neuer Arbeitsplätze gewährleistet.

Das Plangebiet zur Neuausweisung von Gewerbeflächen bietet sich aufgrund der großräumlichen Lage mit dem zu erschließenden Bevölkerungs- bzw. Marktpotenzial, den bereits vorhandenen Gewerbeflächen Soltau Ost I und III, der dort vorhandenen Infrastruktur (z.B. Anschluss an den Kreisverkehrsplatz) sowie der direkten und damit auch verkehrsgünstigen Anbindung an die Bundesautobahn A7 an. Auf diese Weise kann das bestehende Verkehrsnetz genutzt und die Neuversiegelung von (Straßen-) Flächen reduziert, anfallender Verkehr auf bereits bestehende Straßennetze konzentriert und zugleich aus dem zentralen Siedlungsbereich der Stadt Soltau gelenkt werden. Zudem können sich Synergien zwischen dem Plangebiet und der direkten Nachbarschaft mit den Gewerbebetrieben im Nordosten ergeben. Bei der Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen in unerschlossenen Bereichen wäre zudem eine zusätzliche Flächenversiegelung zur Herstellung von Straßenverkehrsflächen notwendig. Daran anknüpfend bietet sich die Fläche an der Wietzendorfer Straße für eine Gewerbeentwicklung an, da direkt im Norden bereits vorhandene Siedlungsstrukturen anschließen und so eine Zersiedlung und die Entstehung von Splittersiedlungen vermieden werden.

Im Rahmen einer ersten durchgeführten Standortprüfung hinsichtlich der Suche nach geeigneten Standorten für Gewerbegebiete wurde zudem deutlich, dass alternative Standorte mit derart ausgeprägten Standortvorteilen sowie einer günstigen Lage und geeigneten Grundstücksgröße im übrigen Gebiet Soltaus derzeit nicht vorhanden sind (vgl. auch Kapitel 7.7), weshalb die Ausweisung der gewerblichen Baufläche an dem hier fokussierten Standort als städtebaulich vertretbar und unter den o.g. genannten Aspekten als sinnvoll betrachtet wird.

Insgesamt trägt die hier vorliegende 52. Flächennutzungsplanänderung sowie die damit einhergehende Entwicklung von gewerblichen Bauflächen den folgenden und in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Aufgaben der Bauleitplanung Rechnung:

- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile.
- Die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.
- Die Berücksichtigung der Belange zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Weiterhin entspricht die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau dem in § 1a Abs. 2 BauGB formulierten Ziel: *„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“*

Die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund der genannten städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Soltau erforderlich, am Standort geeignet und begründet letzten Endes das gemeindliche Planungserfordernis.

6 Einfügung in die Gesamtplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Hs. 1 ROG in Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen. Für die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes sind

- 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)

zu berücksichtigen. Ebenso wichtig sind weitere übergeordnete Rahmenpläne, Konzepte sowie die bestehende Bauleitplanung, die im Folgenden ebenso dargestellt werden.

6.1 Landes- Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)

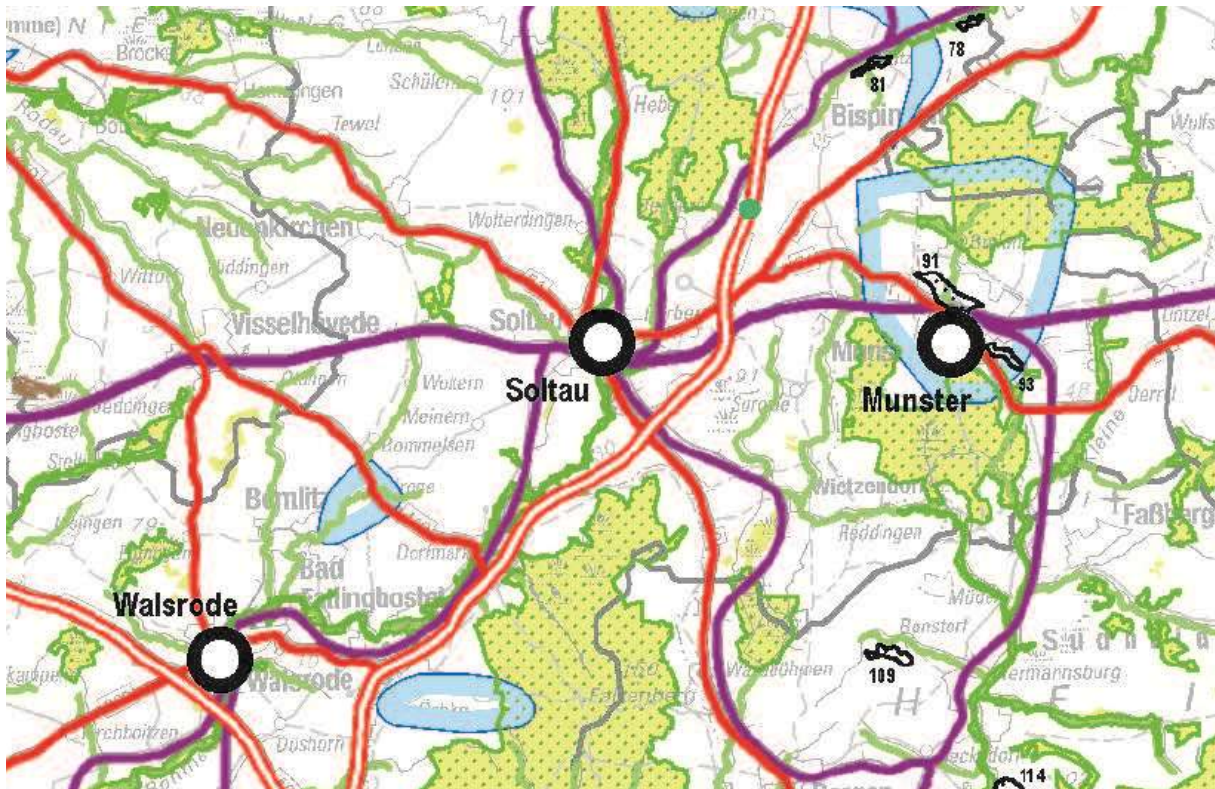


Abbildung 2: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen 2017.

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 (vgl. Abbildung 2). Eine Haupteisenbahnstrecke quert die Stadt Soltau in Ost-West-Richtung, weitere drei Sonstige Eisenbahnstrecken sind umliegend dargestellt. Darüber hinaus verlaufen vier Hauptverkehrsstraßen durch die Innenstadt Soltaus und eine Autobahn (Bundesautobahn 7) führt östlich am Stadtgebiet vorbei. Vereinzelt Flussläufe sind als Natura 2000-Gebiet dargestellt. Weitere besondere Darstellungen werden für den Änderungsbereich nicht getroffen.

Außerdem wird das Stadtgebiet Soltaus in Nord-Süd-Richtung durch drei linienförmige Biotopverbände durchquert. Direkt durch das Zentrum der Stadt Soltau verlaufen die „Böhme“ sowie die „Soltau“. Östlich des Stadtzentrums ist die „Große Aue“ dargestellt. Zu den dargestellten Biotopverbänden sowie zu den Natura 2000-Gebieten trifft die Lesefassung des LROP folgende Aussagen:

- *„Zur nachhaltigen Sicherung von heimischen Tier- und Pflanzenarten und deren Populationen einschließlich ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften sowie zur Bewahrung, Wieder-herstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen ist ein landesweiter Biotopverbund aufzubauen.[...] Sie sind als Vorranggebiete Biotopverbund, Vor-ranggebiete Freiraumfunktionen, Vorranggebiete Natur und Landschaft, Vorranggebiete Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung, Vorranggebiete Natura 2000 oder Vorranggebiete Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts in die Regionalen Raumordnungsprogramme zu übernehmen und dort räumlich näher festzulegen. [...]*
- *Es sind geeignete Habitatkorridore zur Vernetzung von Kerngebieten auf Basis naturschutz-fachlicher Konzepte festzulegen.*
- *Zur Unterstützung der Umsetzung des Biotopverbundes durch die nachgeordneten Planungs-ebenen und zur Schonung wertvoller land- und forstwirtschaftlicher Flächen sollen Kompensationsmaßnahmen vorrangig in Flächenpools und in den für den Biotopverbund festgelegten Gebieten inklusive der Habitatkorridore umgesetzt werden.*
- *Die Gebiete des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ sind entsprechend der jeweiligen Erhaltungsziele zu sichern.“*

Weiterhin geht das LROP 2017 nicht nur auf die Flächen der Biotopverbände selber ein, sondern ergänzt diese um Aussagen zu außerhalb der FFH-Gebiete gelegenen Flächen:

- *„Zu beachten ist, dass bei fast allen LRT (FFH-Lebensraumtypen) auch der Schutz der außerhalb der FFH-Gebiete gelegenen Vorkommen für die Umsetzung der FFH-Richtlinie notwendig ist, da die Bewahrung bzw. Wiederherstellung des günstigen Erhaltungszustands die Erhaltung des gesamten Verbreitungsgebietes und der Gesamtfläche der LRT erfordert.“*

Die hier vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau berührt keines der FFH-Gebiete im Stadtgebiet Soltaus und steht den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsens nicht entgegen.

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 52. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgte bedarfs- und zweckorientierte Ausweisung einer gewerblichen Baufläche zur Sicherung und Entwicklung einer nachhaltigen Gewerbestruktur 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 sowie die Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert sowie und die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden.

Darüber hinaus soll gemäß Abschnitt 1.1 Ziffer 05 die Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung in allen Teilräumen erreicht werden.

Ebenso sollen gemäß Abschnitt 1.1 Ziffer 07 die ländlichen Regionen mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen auch als Lebens- Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Sie sollen durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen und an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein.

Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll gemäß Abschnitt 1.1 Ziffer 07 zudem gefördert werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Entwicklungsumfeld bieten zu können.

Abschnitt 2 des LROP beschreibt die Ziele und Grundsätze der Siedlungs- und Versorgungsstruktur. Diese werden mit der Ausweisung einer gewerblichen Baufläche ebenfalls erfüllt. Insbesondere die in Abschnitt 2.1 Ziffer 04 bis 05 formulierten Ziele und Grundsätzen werden mit der Planung nachgekommen.

So soll gemäß Abschnitt 2.1 Ziffer 04 bis 06 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. Durch die an das Plangebiet angrenzende Kreisstraße 10, die im Norden dazu verlaufende B 71 sowie die unmittelbare Nähe zur Autobahn A7 besteht eine Anbindung an den überregionalen Verkehr. Durch das Gewerbegebiet Soltau Ost I verfügt der Planbereich zudem über ein ausreichendes Infrastrukturangebot, so dass die Infrastrukturfolgekosten geringgehalten werden können.

Ebenso sollen gemäß Abschnitt 2.1 Ziffer 09 Nachteile und Belästigungen für die Bevölkerung durch Luftverunreinigungen und Lärm durch vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarender Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden. Durch räumliche Abstände zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und umliegenden Wohngebieten sollen negative Auswirkungen zu verhindert werden.

Die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau entspricht letztlich den Zielen und Grundsätzen des Nds. Landes-Raumordnungsprogramms von 2017 in außerordentlichem Maße und ist daher mit diesen vereinbar.

6.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises

Heidekreis (2015, Entwurf)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Heidekreis 2000 ist seit Ende September 2015 nicht mehr wirksam und daher bei Bauleitplanverfahren und anderen Verfahren der Raumplanung nicht mehr zu beachten. 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 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 aus dem Jahr 2015 in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung festgelegt. Diese sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten. Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind - neben den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung - gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Die in Aufstellung befindlichen Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms aus dem Jahr 2015 werden daher bei dem hier vorliegenden Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

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 52. Änderung des Flächennutzungsplanes bedeutsame Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des RROP-Entwurfes 2015 ist der nachstehenden Abbildung 3 zu entnehmen. Gemäß diesen 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. Gemäß der zeichnerischen Darstellung des RROP-Entwurfes (2015) ist der Änderungsbereich zudem mit folgender Ausweisung belegt:

- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen
- Vorbehaltsgebiet Erholung
- Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft
- Vorbehaltsgebiet Wald

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.

Vorbehaltsgebiete Erholung dienen u.a. zur Sicherung und Entwicklung der wohnungsnahen Erholung, der Naherholung im Umland sowie der Stärkung der landschaftsgebundenen Erholung und des Tourismus. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft haben u.a. eine nachhaltige Sicherung und den Schutz, die Pflege und die Entwicklung der biologischen Vielfalt sowie der heimischen Tier- und Pflanzenarten einschließlich ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft zum Ziel und sollen in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Vorbehaltsgebiete für Wald werden ausgewiesen, um die ökologischen, ökonomischen und sozialen Funktionen der Waldgebiete im Landkreis Heidekreis zu pflegen, zu sichern und zu entwickeln. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Aufgrund der angrenzenden Flächen im Norden und Westen des Geltungsbereichs, die bereits gewerblich genutzt werden, stellt die Fläche der vorliegenden Planung eine flächenmäßig untergeordnete Rolle dar. Die betroffenen Vorbehaltsgebiete sind bereits von bauleitplanerisch gesicherten Bereichen umgeben und im integrierten Siedlungsgebiet verortet.

Die von der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffenen Vorbehaltsgebiete tragen daher aus Sicht der Stadt Soltau aufgrund ihrer Lage und Ausprägungen nicht wesentlich zur Erfüllung der o.g. Ziele der Raumordnung (Darstellung als Vorbehaltsgebiete) bei. Es wird davon ausgegangen, dass die umliegenden verbleibenden Vorbehaltsgebiete auch nach dem Bauleitplanverfahren eine ausreichende Flächengröße und Qualität aufweisen werden, um den Anforderungen des RROP hinsichtlich der Funktion von Vorbehaltsgebieten zu entsprechen. Insofern wird der Grundsatz der regionalen Raumordnung in der Hinsicht nicht eingeschränkt. Nichtsdestotrotz wird von Seiten der Stadt Soltau immer auch der Erhalt von landwirtschaftlich genutzten Flächen, Flächen für Natur und Landschaft sowie Erholungs- und Waldflächen angestrebt.

Der Standort Soltau-Harber ist darüber hinaus als Vorranggebiet Regionales Güterverkehrszentrum Soltau-Harber dargestellt. Vorranggebiete haben gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 ROG einen Ziel-Charakter der Raumordnung und sind mit der Planung abzustimmen. Dieser Ausweisung wird mit der hier vorliegenden 52. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes Rechnung getragen.

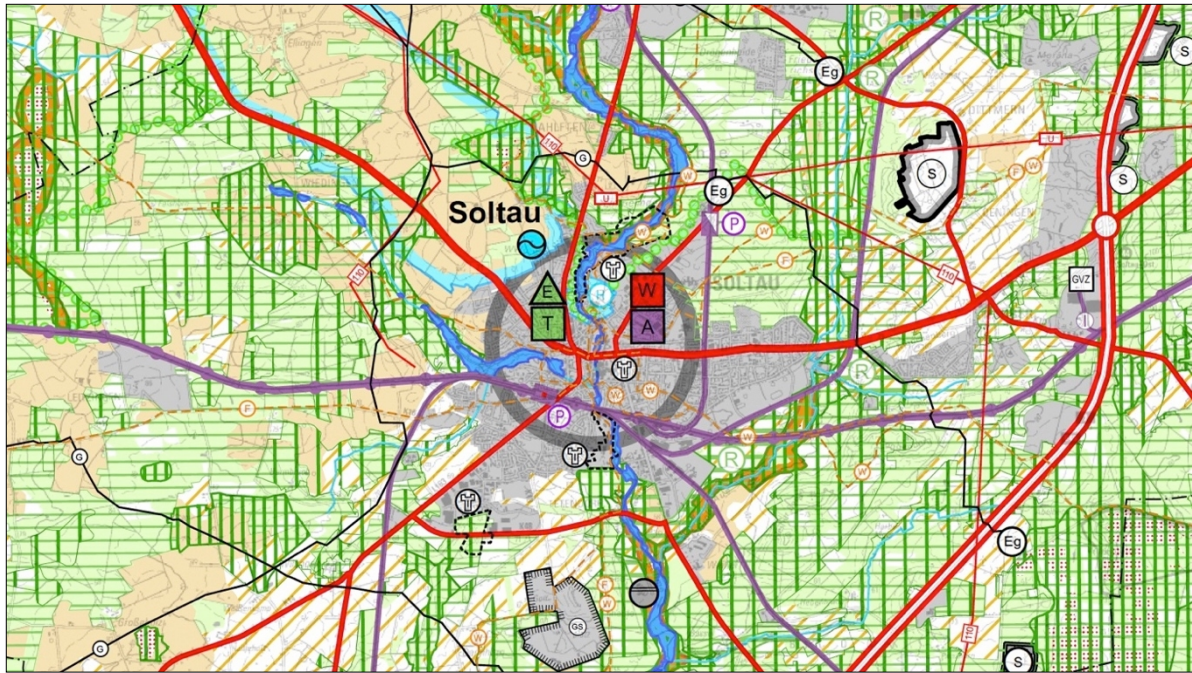


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis (Entwurf 2015).

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 52. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgte bedarfsorientierte Ausweisung einer Gewerbefläche 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 eines Gewerbegebietes erfüllt.

Nach Abschnitt 2.1 sind in Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln.

Ebenso 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 Frei- bzw. Acker- und Waldflächen 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 auf das zentralörtliche System ausgerichteten Siedlungsentwicklung sowie der vorrangigen Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf die zentralen Siedlungsgebiete der Zentralen Orte wird mit dieser Flächennutzungsplanänderung nachgekommen. Durch die Weiterentwicklung der Siedlungsflächen wird zudem der Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird.

Seitens des RROP-Entwurfes 2015 hat die Stadt Soltau als Standort darüber hinaus 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)

Gemäß Abschnitt 3.1.1, hier im Speziellen Ziffer 03 im RROP-Entwurf, sind im Landkreis Heidekreis weitere Inanspruchnahmen von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach gewerblichen Flächen im Stadtgebiet Soltaus ist ein steigender Bedarf an speziell ausgewiesenen Gewerbegebieten zu verzeichnen. Die Nachfrage danach kann jedoch 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 Arbeitsstätten“ zukünftig weiterhin nachzukommen.

Die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes und die damit beabsichtigte Ausweisung von Gewerbeflächen stehen der Zentralitätseinstufung (Mittelzentrum) sowie den soeben aufgezeigten Funktionszuweisungen nicht entgegen. Den Zielsetzungen des Entwurfes des Regionalen Raumordnungsprogramms (2015) entspricht die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. ist mit diesen vereinbar. Zur Sicherung der Funktion als festgelegtes Mittelzentrum sowie zur Sicherung der zugewiesenen Schwerpunktaufgaben ist die langfristige Sicherung von Gewerbeflächen unerlässlich.

Soltau soll folglich als Standort mit den Entwicklungsaufgaben Entwicklung von Arbeitsstätten fungieren und mit der Aufgabe zum Erhalt seiner Funktion und Leistungsfähigkeit, Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf entwickeln und sichern. Die vorliegenden Planungsabsichten zur Schaffung eines Gewerbegebietes entsprechen somit den Vorgaben der übergeordneten Raumordnung.

6.3 Entwicklungsschwerpunkte des Mittelzentrums Stadt Soltau

Der Rat der Stadt Soltau hat im Jahr 2007 ein Konzept zur Entwicklung der darin definierten sog. ‚Schwerpunktstandorte‘ für die Stadt Soltau beschlossen (vgl. auch Abbildung 4). Dieses hat zum Ziel, Entwicklungspotenziale der Stadt Soltau zu identifizieren, damit diese als Mittelzentrum die an sie gestellten Aufgaben der Raumordnung erfüllen kann. Hierzu zählen unter anderem die „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ sowie die „Sicherung und Entwicklung von Einrichtungen der Wirtschaft und des Fremdenverkehrs“.

„Die Erfüllung dieser Aufgaben ist mit entsprechendem Raumanspruch verbunden und sie erfordert eine sach- und funktionsgerechte Zuordnung und Unterbringung im Stadtgebiet. Dabei sind die Umweltbelange und die Belange des Verkehrs zu berücksichtigen“ (S. 4).

Zur Umsetzung dieser Aufgaben wurden verschiedene Entwicklungsschwerpunkte definiert. Die hier vorliegende 52. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich dabei innerhalb des konzeptionell festgelegten Entwicklungsschwerpunktes „Ost“:

„Der Schwerpunkt Ost weist die höchste räumliche Konzentration von Gewerbe- und Industriegebieten auf. Der Schwerpunkt soll [durch die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung] weiterentwickelt werden [...]. Die Verkehrserschließung ist gesichert [...]. Das Straßenverkehrsnetz im Siedlungsschwerpunkt ist bedarfsgerecht ausgebaut. Neue Flächennutzungen können somit problemlos integriert werden. Durch den Schwerpunkt führt die OB-Strecke (Bremen-) Langwedel - Soltau - Munster - Uelzen (- Berlin). Für deren Ausbau liegt seit Jahren ein Planfeststellungsbeschluss vor, der auch eine Elektrifizierung der Strecke vorsieht. Davon kann das als Ziel der Raumordnung festgelegte Güterverteilzentrum profitieren, das im Schwerpunkt liegt“ (S. 8).

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Plangebiet entspricht dabei insgesamt den Ergebnissen der Entwicklungsschwerpunkte des Mittelzentrums der Stadt Soltau.

- *„Die Stärkung der Wirtschaft kann nicht nur von innen erfolgen; der Landkreis benötigt auch Zuwanderungen von außen. Standortvorteile, die er dafür ausspielen muss, sind seine Lage und seine überregionale bzw. nationale Straßenanbindung, seine Flächenpotenziale, aber auch seine weichen Standortfaktoren. Um diese Standortvorteile zu nutzen, wird der Landkreis große zusammenhängende Flächen für gewerbliche Nutzung aufbereiten müssen.“ (S. 17)*
- *Das Entwicklungskonzept kommt zu dem Ergebnis, dass „für eine bessere Nutzung der Standortvorteile und eine offensivere Profilierung des Landkreises als attraktiver Wirtschaftsstandort [...] auf der Grundlage regionaler Abstimmung und interkommunaler Zusammenarbeit große zusammenhängende Flächen für gewerbliche Nutzung zu erschließen und zu vermarkten [sind]. Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Verbesserung des Wirtschaftsklimas, zur Stärkung einer aktiven und initiierenden Wirtschaftsförderung und der Entwicklung eines klaren Wirtschaftsprofils notwendig. 'Natur und Tourismus' sowie 'Industrie und Gewerbe' sind als gleichberechtigte Schwerpunkte herauszustellen und hinsichtlich sachlicher Prioritäten sowie teilräumlicher Schwerpunktsetzungen abzustimmen.“ (S. 82).*

Die in der 52. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau vorgesehenen Flächen sind geeignet, um den im hier genannten integrierten Entwicklungskonzept formulierten Zielen Rechnung zu tragen, da sie der Schwäche der zersplitterten Gewerbeflächen entgegenwirkt und das Ziel der Profilierung des Landkreises durch die Nutzung vorhandener Standortvorteile umsetzt.

6.5 Gewerbeflächenentwicklungskonzept Heideregion

Die Regionalkonferenz Heideregion wurde im Jahr 1999 gegründet, um gemeinschaftliche kulturelle und wirtschaftliche Projekte der beteiligten Kommunen zu verwirklichen. Mit dem Zusammenschluss wird auch ein Standortmarketing betrieben, um die Gewerbeflächen der Mitgliedsgemeinden zu vernetzen und Unternehmen einen attraktiven Standort im Städtedreieck Bremen, Hamburg und Hannover anbieten zu können und die Gewerbeentwicklung der Heideregion zu fördern. Ziel ist, den positiven Trend der Gewerbeentwicklung innerhalb der Region fortzusetzen und zu verstetigen.

Die Heideregion wird dem ländlichen Raum zugeordnet. Die bedeutenden Arbeitsmarktzentren sind in der Regel die Mittelzentren der Region. Soltau wird hierbei als größter Wirtschaftsstandort definiert. In den letzten zehn Jahren hat das Mittelzentrum dabei ein Beschäftigungswachstum von + 28 % zu verzeichnen.

Laut Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2018 pendelt zudem der größte Teil der Beschäftigten der Heideregion in das Arbeitsmarktzentrum Soltau. Als einzige Mitgliedskommune der Heideregion sind für die Stadt Soltau rückgängige Auspendlerzahlen in den letzten Jahren sowie sich positiv entwickelnde Pendlersalden festzustellen. Für die Stadt Soltau hat die Zahl an Einpendlern seit dem Jahr 2010 um etwa 37 % zugenommen, wohingegen die übrigen Gemeinden der Heideregion negative Pendlersalden aufweisen.

Die dargestellten Entwicklungen drücken letztlich die bedeutende Arbeitsmarktzentralität und die Stellung der Stadt Soltau als attraktiven und bedeutenden Wirtschaftsstandort aus,

woraus sich letzten Endes auch ein Bedarf an neuen Gewerbeflächen begründet. Dieser Bedarf soll mit der hier vorliegenden Planung gedeckt werden.

Das Plangebiet befindet sich zudem südlich des bereits vorhandenen Gewerbegebietes Soltau Ost I. Laut Gewerbeflächenentwicklungskonzept soll dieser Standort weiterentwickelt werden.

6.6 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 sowie Wirtschafts- und Versorgungsstandort aus.

Mit dem im Jahr 2019 erstellten und vom Rat der Stadt Soltau beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Soltau (ISEK Soltau 2035) werden die zukünftigen Entwicklungsperspektiven der Stadt und ihrer o.g. Funktionen aufgezeigt. Als integriertes und ganzheitliches Planungsinstrument, welches alle städtischen Bereiche und deren Wechselwirkungen berücksichtigt, stellt es somit die Weichen für die Entwicklung der Stadt. Im Rahmen der Aufstellung wurden Strategien, Ziele und Maßnahmen herausgearbeitet, an denen sich die Stadt Soltau in den folgenden Jahren orientieren soll. Hierbei hat sich die Stadt Soltau auch konkrete Ziele und Kriterien zur Gewerbeentwicklung gesetzt (vgl. auch Abbildung 5).

In Bezug auf das Handlungsfeld „Gewerbe, Einzelhandel und Tourismus“ (GET) werden für die mit dem hier vorliegenden Änderungsverfahren verfolgten Planungsziele u.a. folgende Stärken & Potenziale festgestellt.

- Einzelhandel- & Gewerbebestände als Rückgrat der Wirtschaft

Hierbei trifft das ISEK für die hier beschriebene Planung folgende relevante Aussagen:

GET1: Wahrnehmung der Chance, sich als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen zu etablieren

Soltau strebt als wachsende Stadt die Übertragung oberzentraler Teilfunktionen durch das Land Niedersachsen an, weshalb die vorhandenen Funktionen weiter gestärkt, gefördert und in Teilen auch ausgebaut werden müssen.

GET 2: Spezialisierung & Weiterentwicklung der Gewerbebestände mit entsprechendem räumlichen Fokus.

Die drei zentralen Gewerbebestände (u.a. Soltau Ost I, welches sich in unmittelbarer Nähe zum Planvorhaben befindet) unterscheiden sich klar in ihrer Branchenstruktur und ihrer Strahlkraft. Dementsprechend gilt es zukünftig, die Stärken der Standorte weiter zu profilieren und am Markt durch Marketingmaßnahmen zu platzieren. Auch die lokale Wahrnehmung soll durch verschiedene Maßnahmen weiter optimiert werden.

GET 3: Konsequente Entwicklung der Gewerbeflächenpotenziale

Die konsequente Weiterentwicklung der Gewerbeflächenpotenziale bildet auch zukünftig das Grundgerüst der prosperierenden Wirtschaft in Soltau. Die Identifizierung und planungsrechtliche Konkretisierung der Flächenpotenziale aus den Bauleitplänen und des Flächennutzungsplanes ist daher ein wichtiger Bestandteil, das Grundgerüst aufrechtzuerhalten. Darüber hinaus sollten weitere Gewerbeflächenpotenziale unter Berücksichtigung einer fachlichen Überprüfung und Abwägung mit anderen Nutzungsbelangen bedarfsorientiert vorangetrieben werden.

GET 5: Einbindung & Ausnutzung des gewerblichen Potenzials in den Ortsteilen

Neben der touristischen Entwicklungsachse schlummert auch in den Ortsteilen das Potenzial, um sowohl Unternehmen als auch Touristen nach Soltau zu locken. Dieses Potenzial gilt es zu aktivieren, indem die Stärken der Ortsteile und ihre Lage im Stadtgebiet profiliert werden. Die Themen Regionalität, Tradition und Heimat sollen in diesem Kontext zur Steigerung der Wahrnehmung der Ortsteile als Wirtschafts- und Tourismusstandorte hervorgehoben werden.

Die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau knüpft an diese Leitvorstellungen an und trägt zu den zitierten Leitzielen für die Entwicklung als Gewerbestandort einen großen Anteil bei.

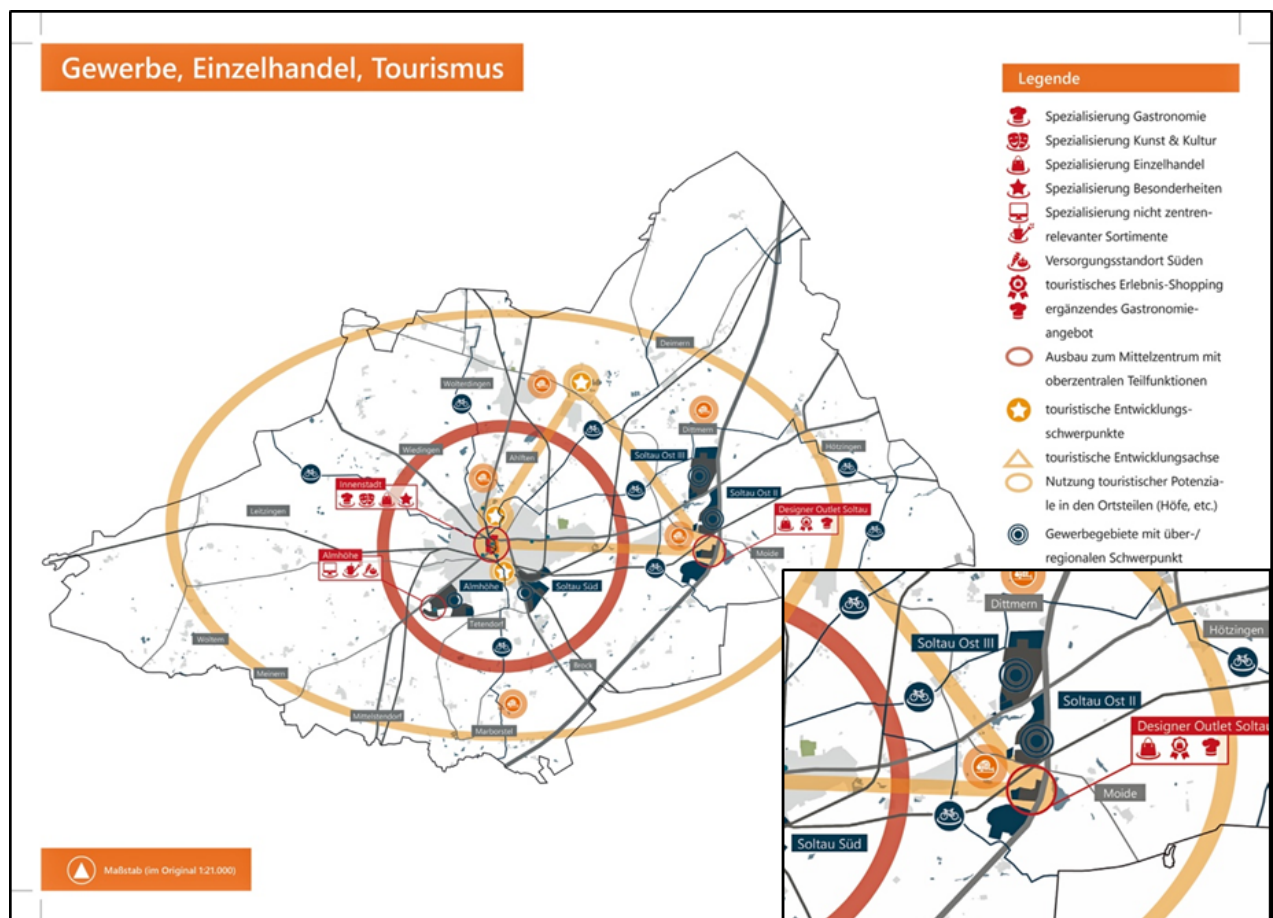


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem ISEK der Stadt Soltau, Stadt Soltau S. 19.

6.7 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:
Die Wald- und Gehölzbestände im Geltungsbereich besitzen lt. LRP eine mittlere Bedeutung. Im Wald am Südrand des Geltungsbereichs ist eine kleine Fläche von hoher Bedeutung sowie ein Einzelbaum bzw. eine Baumgruppe dargestellt. Die restlichen Flächen im Geltungsbereich sind lt. LRP von geringer Bedeutung.
- Schutzgut Landschaftsbild:
Der Geltungsbereich liegt zum Großteil in der Landschaftsbildeinheit 641/109. Die Waldbereiche entlang der Bahnstrecke und der Wietzendorfer Straße gehören zur Landschaftsbildeinheit 641/116. Beide Landschaftsbildeinheiten sind lt. LRP von hoher Bedeutung. Die Landschaftsbildeinheit 641/109 ist der "von Nutzungsvielfalt geprägten welligen Geest" zuzuordnen, die Einheit 641/116 der "Waldlandschaft der welligen Geest". Die südöstlich des Geltungsbereichs verlaufende Bahntrasse ist als Landschaftselement dargestellt.
- Schutzgut besondere Werte von Böden:
Die Bereiche der Waldflächen entlang der Bahnstrecke und des kleinen Walds an der Wietzendorfer Straße sind als Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung (Heidepodsol unter Wald) dargestellt, letztere Fläche stellt lt. LRP außerdem einen Extremstandort "trocken und nährstoffarm" dar.
- Schutzgut Wasser- und Stoffretention:
Bei den landwirtschaftlich genutzten Bereichen des Geltungsbereichs handelt es sich lt. LRP um Flächen mit sehr hoher Nitratauswaschungsgefährdung und hoher Winderosionsgefährdung.
- Zielkonzept:
Im LRP sind entlang der Bahnstrecke und der Wietzendorfer Straße Flächen der Zielkategorie "Sicherung und Verbesserung" dargestellt. Ziele der Flächen sind "naturnahe Laubwälder außerhalb der Auen und sonstiger Niederungen" (Wn). Die übrigen Flächen innerhalb des Vorhabenbereichs weisen das Ziel "umweltverträgliche Nutzung auf allen übrigen Flächen" auf.
- Schutzgebiete:
Keine Darstellungen im Geltungsbereich.

6.8 Bauleitplanung

6.8.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau ist die Fläche für den Geltungsbereich der 52. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes derzeit als Fläche für die Landwirtschaft und Fläche für Wald dargestellt (siehe Abbildung 6). Nördlich vom Plangebiet stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Soltau sonstige überörtliche

und örtliche Hauptverkehrsstraßen, gewerbliche Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft, südlich vom Plangebiet Bahnanlagen und Flächen für Wald und westlich vom Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft sowie Sonderbauflächen dar. Die aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes stimmen mit der Zielsetzung der Stadt Soltau nicht mehr überein, sodass die Darstellung der Flächen für Landwirtschaft und Wald mit der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes in gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO und Flächen für Wald zu ändern ist. Die Darstellung des als „Kreisverkehr vorgesehen“ dargestellten Anschlusses an die Wietzendorfer Straße wird im zeitlich zusammenhängenden 52. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes entfallen, da dieser Knotenpunkt bereits endgültig hergestellt ist.

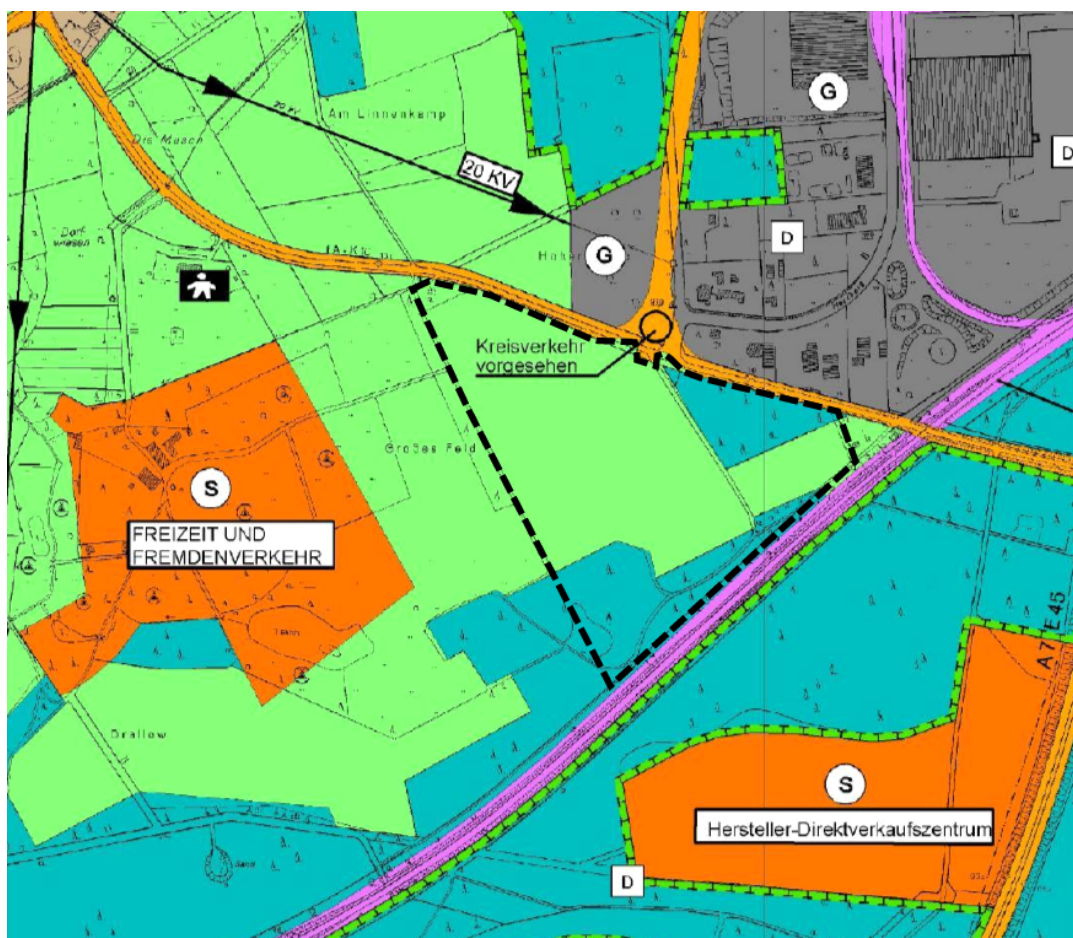


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Stadt Soltau, o.J. (ohne Maßstab).

6.8.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die Abbildung 7 stellt die in der Umgebung des 52. Änderungsbereiches bereits bestehenden verbindlichen Bauleitpläne dar.

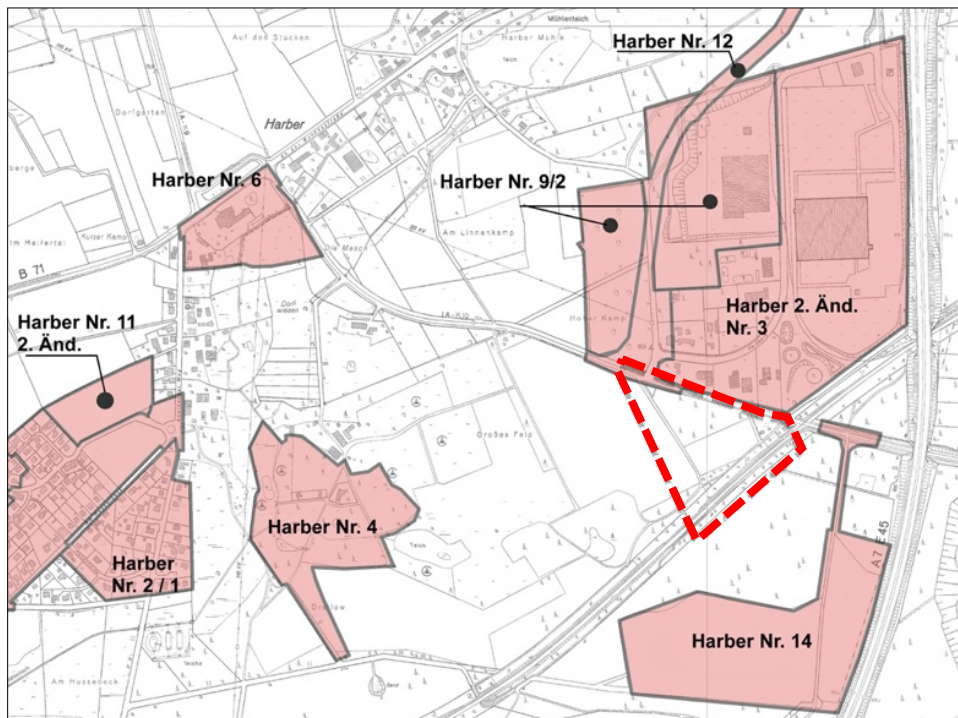


Abbildung 7: Verortung der Bebauungspläne im Nahbereich, Stadt Soltau o.J. (ohne Maßstab).

Um den Änderungsbereich befinden sich die folgenden Bebauungspläne:

- rechtsverbindlicher Bebauungsplan Harber Nr. 3 / 2. Änderung „An der Moider Halbe“,
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan Harber Nr. 9 / 2. Änderung „Gewerbe- und Industriegebiet Ost“
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan Harber Nr. 12 „Örtl. Hauptverkehrsstraße als Verbindung zw. B71 und K10 und Erweiterung des GE- und GI Soltau Ost I“
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan Harber Nr. 14 „Factory-Outlet-Center-Soltau“
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan Harber Nr. 4 „Am Zeltplatz“

Mit der hier vorliegenden 52. Änderung des Flächennutzungsplanes ist zudem der rechtsverbindliche Bebauungsplan Harber Nr. 12 in kleinen Teilen betroffen.

6.8.3 Zukünftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im Stadtgebiet Soltaus besteht eine hohe Nachfrage an gewerblichen Bauflächen, der unter anderem durch die verkehrlich bedingten Standortvorteile begründet und auch durch die übergeordneten planerischen Rahmenbedingungen verdeutlicht wird. Mit der hier darauf aufbauenden Planungsabsicht der Stadt Soltau, eine gewerbliche Baufläche und eine Fläche für Wald auszuweisen, stimmen die aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht mehr überein. Zur Realisierung des Vorhabens wird daher eine Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan notwendig. Damit das Ziel der Gewerbeflächenentwicklung im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung umgesetzt werden kann, werden die bisherigen Darstellungen der Flächen für Landwirtschaft und Wald mit der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes im gekennzeichneten

Änderungsbereich zukünftig als gewerbliche Bauflächen (G) und Wald dazustellen (siehe Abbildung 8). Somit wird die gewerbliche Entwicklung in Soltau gesichert und durch den Wald im Süden bleiben eine natürliche Zäsur zur südlich verlaufenden Gleisanlage erhalten.

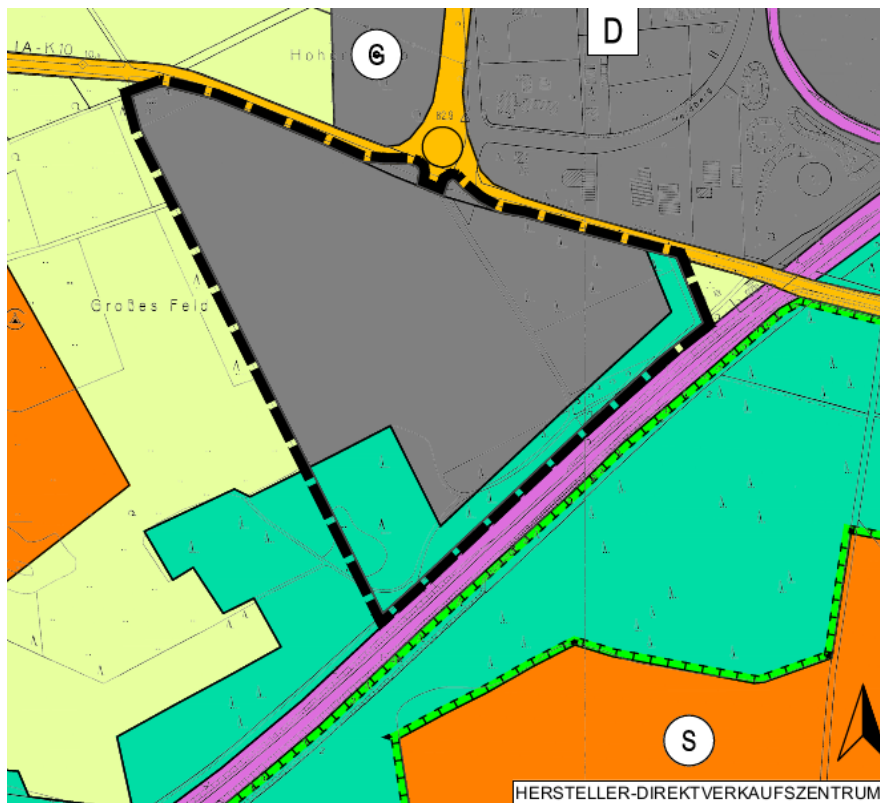


Abbildung 8: Zukünftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes, Stadt Soltau o.J. (ohne Maßstab).

7 Sonstige städtebauliche Belange

7.1 Immissionsschutz

Um die Thematik von Lärmbelastung angemessen behandeln zu können, wurde für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes eine lärmtechnische Untersuchung erstellt, in der die aktuelle und zukünftig potenzielle Lärmbelastung ermittelt wird und entsprechende Lösungsansätze entwickelt werden.

Grundlagen:

In Beiblatt 1 zu DIN 18005 sind den Baugebieten bestimmte Orientierungswerte zugeordnet. Diese Werte dienen jedoch nur als Hilfwerte für die Bauleitplanung und geben an, welche Immissionsbelastung im Regelfall bestimmten Flächen oder Gebieten zuzuordnen ist. Diese Anhaltswerte können unter Beachtung des Einzelfalls und Abwägung der anderen Belange überschritten oder unterschritten werden.

Für Gewerbelärmeinflüsse sind die Immissionsrichtwerte gemäß Nr. 6.1 der TA Lärm zu beachten. Diese betragen:

Tags 65 dB(A)
Nachts 50 dB(A)

7.1.1 (Gewerbe-)Immissionen umliegender Gebiete

In der näheren Umgebung des Planänderungsgebietes der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes sind als bestehende gewerbliche Emissionsquellen und somit konfliktfähige Nutzungen das Gewerbe- und Industriegebiet Soltau Ost I (inkl. Betriebsleiterwohnen) im Norden zum geplanten Gebiet zu nennen. Ebenso sind umliegende Wohnbebauungen sowie der Campingplatz im Westen als konfliktfähig (im Sinne von schützenswert) zu nennen.

Aus diesem Grund wurde im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens (Juli 2021) durch das Büro Bonk – Marie – Hoppmann – PartGmbH geprüft, inwiefern die Belange des Immissionsschutzes (aufgrund der umliegenden Nutzungen und der geplanten Nutzung) in die Planung einzubeziehen sind. Das Schallgutachten ist als Anlage dieser Begründung beigelegt.

Untersuchungsergebnisse:

Im Rahmen von Voruntersuchungen und weiterführenden Prüfungen wurde deutlich, dass (z.B. aufgrund der umliegenden Wohnbebauung) im Bereich des geplanten Gewerbegebietes Einschränkungen der dort zulässigen Geräuschemissionen erforderlich ist.

Damit die umliegenden Nutzungen vom geplanten Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt werden und die Immissionswerte an allen im Gutachten betrachteten Immissionsstandorten eingehalten werden, muss das Gewerbegebiet gegliedert (siehe Abbildung 9) und eingeschränkt (siehe Tabelle 1) werden:

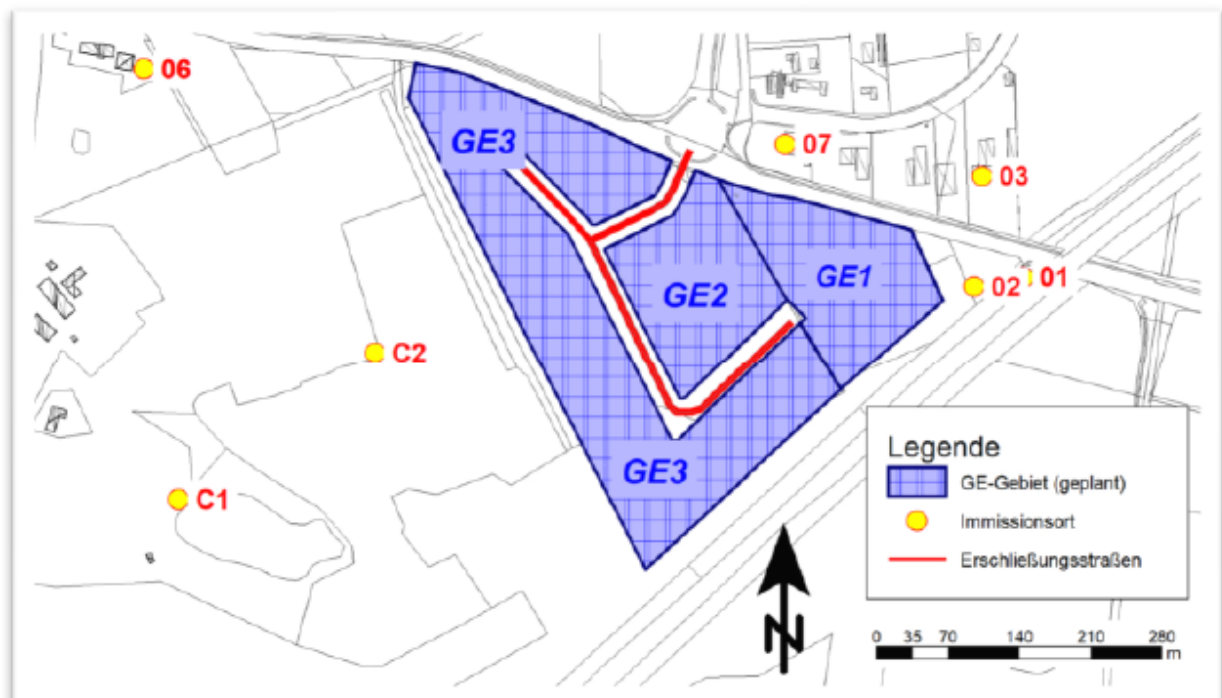


Abbildung 9: Gliederung des Gewerbegebietes, Lärmtechnisches Gutachten BMH 2021.

Teilfläche	L_{EK} in dB(A) je m^2	
	tags	nachts
GE1	53	33
GE2	65	49^{a)}
GE3	63	43^{a)}

a) Für die Fläche **GE2** kann alternativ ein Emissionskontingent von 50 dB(A) je m^2 festgesetzt werden, wenn zum Ausgleich die Fläche **GE3** in der Nachtzeit auf $L_{EK,N} = 41$ dB(A) je m^2 eingeschränkt wird.

Tabelle 1: Emissionskontingente (DIN 45691). Quelle: Lärmtechnisches Gutachten BMH, 2021.

Diese Emissionskontingentierung wurde so ermittelt, dass die Planwerte der umliegenden Immissionsorte eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden. Zukünftig zulässig sind daher nur Vorhaben, deren Geräusche die o.g. Emissionskontingente L_{EK} weder tags noch nachts überschreiten.

Den Kontingenten entsprechend sind demnach im geplanten Gewerbegebiet insbesondere klassische Gewerbebetriebe im 1-2-Schicht.-Betrieb denkbar. Problematisch wird es hingegen bei 3-Schicht-Betrieben, die auch nachts aktiv sind.

7.1.2 Verkehrliche Immissionen (Straße und Schiene)

In der näheren Umgebung des Planänderungsgebietes der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes sind als bestehende bzw. zu betrachtende verkehrliche Emissionsquellen und somit konfliktfähige Nutzungen die südlich am Plangebiet entlanglaufende Bahnstrecke sowie u.a. die nördlich des Plangebietes verlaufende K10 Wietzendorfer Straße, die K54, die Straßen Heidiberg und Rahrsberg und die BAB 7 zu nennen. Mit einem Abstand von rd. 500 m zum Plangebiet kann der Einfluss der B71 vernachlässigt werden.

Aus diesem Grund wurde im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens (Juli 2021) durch das Büro Bonk – Marie – Hoppmann – PartGmbH geprüft, inwiefern die Belange des Immissionsschutzes (aufgrund der Verkehrssituation) in die Planung einzubeziehen sind. Das Schallgutachten ist als Anlage dieser Begründung beigefügt.

Untersuchungsergebnisse

Verkehrslärmbelastung im geplanten Gewerbegebiet

Im Rahmen der zukünftigen (zunehmenden) Streckenbelastung (Prognose 2030) ist am Tage von einer erheblichen Erhöhung der Geräuschemissionen um rd. 8 dB(A) auszugehen. In der Nachtzeit bleibt die Erhöhung gegenüber dem Ist-Zustand (2019) mit 0,2 dB(A) jedoch sehr gering. Im Zuge diverser Flächenentwicklungen ist gemäß Verkehrsgutachten im Umfeld des Plangebietes mit Verkehrssteigerungen (z.B. an der K10, BAB 7) und damit einhergehenden leichten Erhöhungen der Geräuschimmissionen auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu rechnen.

Die Untersuchungen zeigen dabei, dass die Immissionsbelastung des geplanten Gewerbegebietes mit einem Orientierungswert von 65 dB(A) durch (leichtzunehmende) Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche für den Prognosefall tagsüber (6 – 22 Uhr) in

unmittelbarer Nähe zur K10 sehr geringfügig überschritten wird. Soweit die Baugrenze in diesem Bereich einen Abstand von mind. 18 Metern zur Mitte der K10 einhält, kann auf allen überbaubaren Flächen des GE-Gebietes von einer Einhaltung des angesprochenen Orientierungswertes ausgegangen werden.

Bedingt durch einen in der Nachtzeit größeren Immissionseinfluss der Bahnstrecke 1960 und der Bundesautobahn 7 ergibt sich südöstlich des Plangebietes in der Beurteilungszeit nachts (22 – 6 Uhr) eine Überschreitung des dann zu beachtenden Orientierungswertes von 55 dB(A) um 1 bis 2 dB(A). Soweit im betroffenen Teilgebiet Nutzungen zugelassen werden sollen, für die in der Nachtzeit von einem erhöhten Schutzbedürfnis auszugehen ist (z.B. Übernachtungsräume von Beherbergungsbetriebe) wird eine entsprechende Festsetzung zum baulichen Schallschutz gegenüber Außenlärm im Bebauungsplan getroffen.

Mehrbelastung der vorhandenen öffentlichen Straßen

Durch die zunehmenden Verkehre umliegender Flächenentwicklungsplanungen und durch das geplante Gewerbegebiet entstehen Mehrbelastungen auf den öffentlichen Straßen. Der Einfluss der Mehrbelastung der öffentlichen Straßen ist jedoch im Hinblick auf die Gesamtlärmsituation als gering zu bewerten (Erhöhung von z.B. 0,1 und 0,5 dB(A)).

Mehrbelastung der umliegenden Nutzungen durch den Neubau der geplanten Erschließungsstraße

Der Einfluss der Mehrbelastung der umliegenden Bereiche durch die ausschließliche Planung der Erschließungsstraße und des damit erwarteten Neuverkehrs ist im Hinblick auf die Gesamtlärmsituation gering. Die hierbei zu beachtenden Immissionsgrenzwerte werden deutlich unterschritten.

7.1.4 Sonstige Immissionen und Emissionen

Weitere darüberhinausgehende 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.

7.2 Verkehr und Erschließung

Anschluss an das Verkehrsnetz

Das Plangebiet hat über die Wietzendorfer Straße (K10) im Norden mit Anbindung an die nordöstlich gelegene A7 eine gute ortsbezogene und überörtliche Anbindung an das Straßenverkehrsnetz.

Ermittlung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung durch das Verkehrsplanungsbüro Zacharias Verkehrsplanungen vom Juni 2021 wurden die Verkehrsströme an verschiedenen Knotenpunkten der K10 und B71 untersucht und Prognosen zur Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität an der Wietzendorfer Straße aufgestellt.

Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität sind die jeweiligen Spitzenstunden relevant. Aufgrund des benachbarten DOS sind die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität für einen Normalwerktag sowie einen Samstag zu überprüfen.

Auf Basis dieses Verkehrsgutachtens entstehen an der K10 rund 4050 bzw. 4700 Kfz-Fahrten (davon 350 bzw. 200 Schwerverkehr) werktäglich bzw. samstags westlich des Kreisverkehrsplatzes mit Bezug zur neuen gewerblichen Baufläche. An der K10 östlich des Kreisverkehrsplatzes entstehen rund 6750 bzw. 8450 Kfz-Fahrten (davon 700 bzw. 300 Schwerverkehr) werktäglich bzw. samstags mit Bezug zur neuen gewerblichen Baufläche.

Die Verkehrsmengen im Verlaufe der Wietzendorfer Straße (K10) werden im Vergleich zum Status Quo dabei insgesamt zunehmen. Die Verkehrsmehrbelastung ist aber für eine Straße dieser Kategorie verträglich. Für den Kreisverkehrsplatz K 10 / Am Hohen Kamp / Neues Gewerbegebiet Soltau Ost II ergibt sich insgesamt (werktags und samstags) eine sehr gute Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität der Stufe A (freier Verkehrsfluss gewährleistet).

Erschließungsplanung

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt von der Kreisstraße K10 („Wietzendorfer Straße“). Der Verkehr wird über den nördlich gelegenen, fünfarmigen kleinen Kreisverkehrsplatz mit einer eigenen Abfahrt geführt, der derzeit in einen befahrbaren Feldweg auf dem Plangebiet übergeht.

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

Anschluss an den ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich östlich des Plangebietes in einer Entfernung von rund 250 m.

7.3 Forstwirtschaft und Wald

Nach dem aktuellen NWaldG (Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung) ist Wald wegen seiner wirtschaftlichen Bedeutung (Nutzfunktion), seiner Bedeutung für die Umwelt, die andauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild (Schutzfunktion) und seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) zu erhalten, zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.

Die Belange des Waldes bzw. der Forstwirtschaft sind im Rahmen dieser Planung berührt. Im Rahmen eines erstellten Waldgutachtens wurden hierbei zunächst die im Plangebiet anzufindenden Waldbestände durch eine fachkundige Person gemäß beurteilt:

Das Planänderungsgebiet ist derzeit im nördlichen, südlichen sowie östlichen Bereich bewaldet. Diese Flächen im Planänderungsgebiet sind dabei i.S. des § 2 NWaldG als Wald

zu beurteilen. Diese lassen sich darüber hinaus in insgesamt sechs weitgehend homogene Einzelbestände untergliedern (siehe forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung).

Grundsätzlich wird im Rahmen der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau und der damit einhergehenden Ausweisung einer gewerblichen Baufläche der Erhalt der Waldflächen angestrebt, um letzten Endes auch dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB entsprechen zu können. Letzten Endes wird jedoch eine Überplanung von Teilen der Waldflächen unumgänglich sein.

Werden Waldumwandlungen durch Regelungen in einem Bebauungsplan erforderlich, so sind die Absätze 3 bis 8 des § 8 NWaldLG gem. § 8 Abs. 2 Satz 2 NWaldLG sinngemäß anzuwenden. Für die Beseitigung von Wald ist dabei eine angemessene Ersatzaufforstung gemäß § 8 Abs. 4 NWaldG zu leisten. Die Entscheidung über die Zulässigkeit einer Waldumwandlung unterliegt den Kriterien des § 8 NWaldG. Die Soll-Versagungsgründe des § 8 Abs. 3 NWaldG seien nur zu überwinden, sofern die Waldumwandlung den Belangen der Allgemeinheit oder beachtlichen wirtschaftlichen Interessen der waldbesitzenden Person dient. Die Waldumwandlung dient dabei auch der langfristigen kommunalen und zukunftsfähigen Siedlungsentwicklung, den Zielen der Stadt Soltau, den (Gewerbeflächen-) Entwicklungskonzepten sowie der Raumordnung (vgl. Kapitel 5-6) und damit auch den Belangen der Allgemeinheit und des Gemeinwohls. Alternative Flächen für das Vorhaben stehen dabei aktuell nicht zur Verfügung.

Genauere Aussagen dazu, wie viel Wald im gesamten Plangebiet erhalten bleibt, können jedoch erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden, da zum aktuellen Zeitpunkt keine konkreten Planungen zum möglichen Gewerbegebiet und den dafür notwendigen baulichen und infrastrukturellen Strukturen vorliegen. Fest geplant ist jedoch, einen Teil der Waldbestände im Süden und Südosten des Plangebietes (ca. 2 ha) zu erhalten und im Flächennutzungsplan als Flächen für Wald darzustellen (vgl. Abbildung 8 und 10 der Begründung). Ebenso sollen die Flächen an der südöstlichen Plangebietsgrenze in Richtung Osten mit dem Ziel der Bewaldung des Plangebietes aufgeforstet werden (ca. 0,28 ha). Es handelt sich somit um Ersatzaufforstungsflächen, die einen Teil der für die übrige Waldumwandlung erforderlichen Ersatzaufforstungen abdecken.

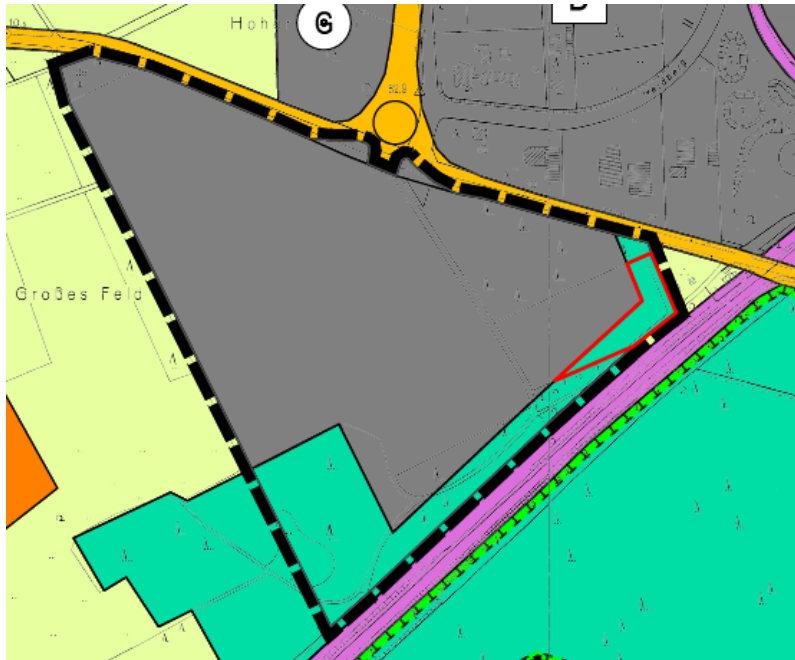


Abbildung 10: Aufforstungsfläche im Plangebiet (rot markierte Linie), Stadt Soltau o.J. (ohne Maßstab).

Berechnung der Wertigkeit der Waldbestände

Insgesamt werden vom derzeitigen Waldbestand rund 2,18 ha Wald in gewerbliche Baufläche umgewandelt. Die entsprechende Bewertung der Schutz-, Nutz- und Erholungsfunktion ist im beigefügten forstfachlichen Beitrag nachzulesen.

Bei keinem der Bestände handelt es sich dabei um einen nach § 30 BNatSchG oder § 24 NABGNatSchG gesetzlich geschützten Biotop. Bei einem kleinen Bestand im südlichen Plangebiet handelt es sich um dem Lebensraumtyp 9190, d.h. um einem FFH-Lebensraumtyp. Für die Berechnung der Wertigkeit der Waldbestände gemäß Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl. d. ML v. 5.11.2016) wird daher ein Zuschlag von 1,0 berücksichtigt.

Ermittlung des Ersatzaufforstungsbedarfs

Im Rahmen der forstfachlichen Untersuchung wurde für das Plangebiet ein Ersatzaufforstungsbedarf von 34.756 m² (3,4756 ha) ermittelt.

Nach ML (2016) ist eine Ersatzaufforstung in der Regel im Flächenverhältnis 1 : 1 zu leisten (im Falle dieser Planung daher 21.870 m²), während darüber hinausgehende Kompensationen vorrangig durch andere waldbauliche Maßnahmen zur Stärkung des Naturhaushaltes geschehen sollen (siehe forstfachlichen Beitrag).

Auf einer Fläche von rund 2.810 m² (0,28 ha) erfolgt dabei bereits eine Ersatzaufforstung im südöstlichen Plangebiet, welche auch durch die Darstellung als Fläche für Wald auch planungsrechtlich gesichert wird, sodass ein *externer Ersatzaufforstungsbedarf in Höhe von 31.946 m² (3,1946 ha)* verbleibt.

Alternativenprüfung

Im Rahmen einer Alternativenprüfung wurde deutlich, dass zudem derzeit keine alternativen Flächen bestehen, die für die Entwicklung eines Gewerbegebietes besonders geeignet wären, weshalb die Überplanung der Acker- und Waldflächen als städtebaulich vertretbar und sinnvoll bewertet wird (vgl. Kapitel 5 und Kapitel 7.7).

7.4 Landwirtschaft

Mit der geplanten 52. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau wird eine Flächeninanspruchnahme vorbereitet, die eine Gewerbegebietsentwicklung auf vorrangig landwirtschaftlicher Fläche (rund 9,0 ha) planungsrechtlich ermöglichen soll.

Grundsätzlich strebt die Stadt Soltau an, die Belange der Landwirtschaft im Rahmen der Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen und zu beachten – nicht zuletzt, da forst- und landwirtschaftliche Fläche häufig für neue Flächennutzungen beansprucht wird. Ziel ist hierbei auch, den Fokus auf die Möglichkeiten zur Sicherung und die Entwicklung landwirtschaftlicher Flächen zu legen.

Die hier fokussierte Ausweisung einer gewerblichen Baufläche wird jedoch als zwingend notwendig und – unter Abwägung der (land-)wirtschaftlichen Belange – als planungsrechtlich begründet erachtet, um die allgemeinen Ziele der Stadtentwicklungsplanung und dahingehend auch die Ziele der in Kapitel 6 genannten übergeordneten Planungen realisieren und umsetzen zu können.

7.5 Mensch, menschliche Gesundheit, Boden, Flora, Fauna 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 zum Großteil von landwirtschaftlicher Nutzung und vereinzelt Waldflächen geprägt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden diese Flächen in gewerbliche Bauflächen umgewandelt. Ein Teil des Waldbestandes soll darüber hinaus erhalten bleiben. Das Plangebiet weist dabei insgesamt eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Mensch auf, da eine Wohnumfeldfunktion gegeben ist, durch die eine Empfindlichkeit gegenüber Lärmimmissionen besteht.

- 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 und Flächen für Wald einher. Ein besonderer Schutzbedarf lässt sich dabei für Biotop von herausragender Bedeutung, Brutvögel und Fledermäuse ableiten, für Pflanzen, die biologische Vielfalt und andere Tierartengruppen besteht kein besonderer Schutzbedarf.

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. Eine erste Prüfung des Habitat- und Konfliktpotenzials erfolgt bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes (Kapitel 8 des Umweltberichtes).

Auf Grundlage einer faunistischen Kartierung im Jahr 2019 wurden im Plangebiet und direkt angrenzend drei Brutvogelarten nachgewiesen, die in Deutschland oder Niedersachsen auf der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten stehen: Waldohreule, Trauerschnäpper, Feldsperling (jeweils 1 Paar), die vor allem in den umfangreichen Gehölzstrukturen mit einem hohen Anteil älterer Bäume des Untersuchungsgebietes brüteten. Auch andere Brutvögel, insgesamt 25 Brutvogelarten, (z.B. Sperber, Mäusebussard – streng geschützt) wurden kartiert.

Fledermausquartiere (Wochenstubenquartiere) wurden im Rahmen einer Baumhöhlenkartierung nicht ausfindig gemacht. Bei Detektorbegehungen wurde deutlich, dass das Untersuchungsgebiet eine artenarme Fledermausfauna aufweist. Es wurden dabei vor allem Fledermausarten nachgewiesen, die im nordwestdeutschen Tiefland am verbreitetsten sind (Große Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus), es fehlten jedoch z.B. Wasserfledermäuse, Braunes Langohr oder Große/Kleine Bartfledermaus. Die Fledermäuse nutzen das Plangebiet (insb. im Bereich der Gehölzstrukturen) jedoch nur als Jagdgebiet.

Die avifaunistisch wertvollen, kulturlandschaftlichen Strukturen – insbesondere die Gehölzstrukturen im (südlichen und südöstlichen) Plangebiet - sind aufgrund ihrer Funktion als Brutvogellebensräume für die gefährdeten Arten sowie aufgrund ihrer Funktion als Jagdgebiete für Fledermäuse zu erhalten. Die Ergebnisse der faunistischen Untersuchung stehen dem geplanten Bauleitplanverfahren bei Erhalt der o.g. wertvollen Strukturen nicht entgegen.

Die Stadt Soltau hat dabei insgesamt zum Ziel, die (avifaunistisch) besonders wertvollen und prägenden Gehölzstrukturen aus Bäumen und Sträuchern im südlichen Plangebiet sowie in Teilen des südöstlichen Plangebietes so weit wie möglich zu erhalten und in das neue Gewerbeflächenkonzept zu integrieren. Die konkrete Umsetzung und Integration dessen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes. Weitere Aufforstungsmaßnahmen im Südosten des Plangebietes zur Entwicklung eines wertvollen Waldstreifens werden von der Stadt Soltau ebenfalls fokussiert und sollen verbindlich (als Waldfläche) im Flächennutzungsplan dargestellt und im späteren Bebauungsplan festgesetzt werden. Darüberhinausgehende Eingrünungsmaßnahmen im Gewerbegebiet erfolgen auf Ebene des Bebauungsplanes. Diese sollen im Gebiet ökologisch wertvolle Bereiche schaffen und die Versiegelung geringhalten bzw. die erfolgten Eingriffe direkt vor Ort in Teilen kompensieren.

Im Rahmen einer Biotoptypenkartierung im Mai 2018 wurde deutlich, dass aus naturschutzfachlich besonders wertvoll die kleinflächig vorkommenden Eichenmischwälder am Südrand des Plangebietes zu betrachten sind. Ebenso sind die Kiefernforsten von hoher Bedeutung für den Naturschutz. Diese wertvollen Biotope sind dabei möglichst zu erhalten (auch möglichst von mittlerer Wertigkeit). Die großen Ackerflächen weisen insgesamt nur eine geringe Wertigkeit auf.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG befinden sich jedoch nicht im Plangebiet. Ebenso wurden keine Arten der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen im Plangebiet festgestellt.

Die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung stehen dem Bauleitplanverfahren bei Erhalt der wertvollen Strukturen nicht entgegen. Die Stadt Soltau hat auch hierauf bezogen zum Ziel, die besonders wertvollen und prägenden Gehölzstrukturen aus Bäumen und Sträuchern im südlichen Plangebiet sowie in Teilen des südöstlichen Plangebietes (u.a. Kiefernforste, Eichenmischwald, strukturreiche Waldränder) zu erhalten und in das neue Gewerbeflächenkonzept zu integrieren.

- 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 52. Flächennutzungsplanänderung wird eine erstmalige Rauminanspruchnahme vorbereitet, die Eingriffe auf den Boden erwarten lassen. Das Plangebiet liegt jedoch nicht in einem Suchraum für schutzwürdige Böden, die Bodenfruchtbarkeit ist gering oder sehr gering.

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es befinden sich keine Baudenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches, archäologische Fundstätten oder Ähnliches sind ebenfalls nicht bekannt. Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besteht daher kein besonderer Schutzbedarf.

- 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. Dabei besteht ein besonderer Schutzbedarf für das (Teil-)Schutzgut Grundwasser und kein besonderer Schutzbedarf für das (Teil-)Schutzgut oder Oberflächenwasser. Für das Schutzgut Klima und Luft besteht ein besonderer Schutzbedarf, aufgrund des Vorhandenseins von Frischluftentstehungsgebieten (Wald).

- Schutzgut Landschaftsbild

Mit der Umsetzung der 52. 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. Mit der Ausweisung von neuen gewerblichen Bauflächen sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten. Für das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild besteht jedoch kein besonderer Schutzbedarf.

Erhebliche Beeinträchtigungen, die mit Planungen und Maßnahmen der 52. 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.

7.6 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 geringer 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.

Eine Funktion als Frischluftentstehungsgebiet kommt den im Plangebiet vorhandenen Waldbereichen zu. Die Ackerflächen im Plangebiet besitzen eine eingeschränkte Funktion. Dem gesamten Geltungsbereich kann insgesamt eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Klima zugewiesen werden.

Die klimatische Funktion (z.B. Frischluftproduktion) geht durch die Bebauung teilweise verloren, das bisherige Kleinklima wird durch die Überbauung verändert. Es handelt sich aufgrund der ländlichen Ortsrandlage nicht um einen hitzebelasteten Standort, sehr erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Mögliche Maßnahmen für den Klimaschutz sind jedoch in der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen. Diese können sich u.a. auf die Festlegung einer flächensparenden Bauweise, durch Dach- und Fassadenbegrünungen und eine intensive Ein- und Durchgrünung der un bebauten Flächen beziehen, sodass daraus positive klimatische Wirkungen abgeleitet und Beeinträchtigungen deutlich abgemildert werden können.

7.7 Fläche und Flächenverbrauch

Zentrales Anliegen der Stadt Soltau im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist, mit Grund und Boden schonend umzugehen und die Revitalisierung ungenutzter Flächen oder andere Möglichkeiten der Nachverdichtung im Innenbereich zu fokussieren.

Mit der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine gewerbliche Baufläche auf einer bislang unbebauten, derzeit vor allem landwirtschaftlich genutzten und bewaldeten Fläche ausgewiesen und für gewerbliche Betriebe nutzbar gemacht. Die Belange der Landwirtschaft und des Waldes sind daher insbesondere von der Planung berührt. Die Fläche an der Wietzendorfer Straße ist für die vorgesehene Entwicklung im o.g. Sinne geeignet, da im Norden des Geltungsbereichs bereits vorhandene Siedlungs- bzw. Gewerbestrukturen anschließen. Durch den ausgewiesenen Änderungsbereich in einer integrierten und gut erschlossenen Lage wird so einer Zersiedlung entgegengewirkt.

In der Kernstadt selbst stehen zudem aktuell keine weiteren Flächen zur Verfügung, um durch mögliche Nachverdichtung und Innenbereichsentwicklung neue Flächen für einen derartigen Gewerbe-Standort zu schaffen. Entsprechend ist aus planungsrechtlicher Sicht lediglich die Weiterentwicklung an den bisherigen Siedlungsbereichen möglich. Durch umliegende naturräumliche Gegebenheiten rund um das Siedlungsgebiet Soltaus sind die Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt, sodass zur Schaffung von Gewerbestandorten 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 gut möglich. Das Landschaftsschutzgebiet ist im Flächennutzungsplan als Schutzgebiet dargestellt. An das nordwestliche Stadtgebiet der Stadt Soltau grenzt das Wasserschutzgebiet Schüttenbusch (Schutzzone I, II III A). Der Bereich ist im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt. An das westliche Stadtgebiet grenzen Flächen für die ruhige, landschaftsgebundene Erholung sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung Niederungsgrün an. Ein Standort für ein Gewerbegebiet bietet sich in diesen Bereichen somit ebenfalls nicht an. 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 ein Gewerbestandort am südwestlichen Ortsrand derzeit ebenfalls nicht an. Die großflächige Ausweisung von gewerblichen Bauflächen in diesen Bereichen würde zudem zusätzlichen Verkehr erzeugen, der wiederum zu erheblichen Belastungen der bereits stark belasteten Kernstadt führen würde. An diversen Standorten am östlichen Rand der (Kern-)Stadt ist eine Gewerbeentwicklung ebenfalls nicht möglich, da hier die Große Aue verläuft und die Natur einen hochwertigen Charakter aufweist.

Darüber hinaus ist aufgrund des steigenden Bedarfs an gewerblichen Flächen die Deckung dessen nicht ausschließlich über Innenentwicklungsmaßnahmen möglich, sodass in diesem Falle unbebaute landwirtschaftlich genutzte Frei- sowie Waldflächen zur Stadtentwicklung von Soltau in Anspruch genommen werden müssen.

7.8 Ver- und Entsorgung

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

7.8.1 Wasserversorgung

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

7.8.2 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.

7.8.3 Oberflächenentwässerung

Grundsätzlich soll anfallendes Oberflächenwasser auf den versiegelten Flächen im Stadtgebiet Soltau durch örtliche Versickerung auf den eigenen Grundstücken erfolgen, sofern dies geohydraulisch möglich ist.

Für das vorliegende Plangebiet liegt eine Baugrunduntersuchung von der Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH aus dem Jahr 2019 vor. Diese unterteilt den Geltungsbereich in zwei Bereiche: Bereich 1 – versickerungsfähige Sande (südöstliches Plangebiet) und Bereich 2 – Beckenablagerungen (nordwestliches Plangebiet).

Im versickerungsfähigen Bereich 1 des Plangebietes erfolgt die Versickerung des Oberflächenwassers auf den öffentlichen Verkehrsflächen über straßenbegleitende Versickerungsmulden. Auf den privaten Grundstücken erfolgt die Versickerung auf dem eigenen Grundstück.

Im Bereich 2 des Plangebietes ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nur eingeschränkt möglich. Daher soll für die privaten Grundstücke und öffentlichen Verkehrsflächen die Versickerung des Oberflächenwassers über ein Sickerbecken im südlichen Plangebiet erfolgen (Bereich 1). Dafür wird ein Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage (Sickerbecken von rd. 2.000 m²) angeordnet, um letztlich eine Beeinträchtigung des Allgemeinwohls zu verhindern. Sollte ein gesammeltes Fortleiten des Niederschlagswassers für einzelne Grundstücke nachweislich nicht erforderlich sein, kann auf Antrag eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang erteilt werden. Sofern eine solche Befreiung erfolgt, obliegt es dem Grundstückseigentümer, für das Versickern von Niederschlagswasser auf dem Grundstück Sorge zu tragen. Die Versickerung des Oberflächenwassers der späteren Privatgrundstücke erfordert, je nach Flächenbelastung, ggf. eine Vorbehandlung nach den anerkannten Regeln der Technik.

7.8.4 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.

7.8.5 Fernmeldetechnische Versorgung / Breitband

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch einen geeigneten Anbieter.

7.8.6 Müllentsorgung

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

7.9 Bodenschutz, Abfallrecht, Altablagerungen, Denkmalschutz

7.9.1 Bodenschutz, Altlasten und Abfallrecht

Bodenschutzgebiete nach Niedersächsischem Bodenschutzgesetz (NBodSchG) liegen nicht vor. Zudem 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.

7.9.2 Kampfmittelbelastung

Ein Antrag auf Luftbilddauswertung beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zur Gefahrenforschung hat keine Kampfmittelbelastungen im Plangebiet festgestellt. Teilbereiche sind aufgrund von Waldflächen nicht auswertbar. Die Betrachtung der Umgebung lässt jedoch keine Kampfmittelbelastung vermuten. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

7.9.3 Archäologischer Denkmalschutz

Archäologische Bau- oder Bodendenkmale sind im Plangebiet und dessen unmittelbaren näheren Umgebung bislang nicht bekannt. Die Entdeckung von Bodendenkmalen (archäologischen Funden) kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

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

Umweltbericht gemäß § 2a BauGB



Auftraggeber

Stadt Soltau

Poststraße 12
29614 Soltau

Verfasser

IDN Ingenieur-Dienst-Nord
Dr. Lange - Dr. Anselm GmbH
Marie-Curie-Straße 13
28876 Oyten

1 Veranlassung und Aufgabe

1.1 Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplanes

Die Stadt Soltau hat den Änderungsbeschluss für die 52. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes „Gewerbliche Baufläche Soltau Ost II“ als vorbereitende Bauleitplanung gefasst. Inhalt der Planung ist die Darstellung einer "gewerblichen Baufläche" und einer "Fläche für Wald" zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gewerbegebietes.

Um die Umweltbelange in den Planungsprozess einzustellen, ist hierfür eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse gemäß § 2a BauGB mit dem vorliegenden Umweltbericht dokumentiert werden.

Südlich der Wietzendorfer Straße sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes geschaffen werden.

Zur Sicherung des Waldbestandes an der Bahnstrecke Soltau-Munster soll die Darstellung als "Fläche für Wald" erfolgen.

Die Flächen im Plangebiet werden land- und forstwirtschaftlich genutzt. Im rechtskräftigen FNP sind im Geltungsbereich zwei "Flächen für Wald" und eine "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst rd. 13,6 ha.

1.2 Standortauswahl

Das östlich an den Geltungsbereich der 52. FNP-Änderung angrenzende Gewerbe- und Industriegebiet "Soltau Ost I" wurde 2019 im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2035 als "Gewerbegebiet mit über-/ regionalem Schwerpunkt" identifiziert. Dementsprechend sollten gem. ISEK auch die im direkten Umfeld vorhandenen Flächenpotenziale genutzt und nachhaltig ausgebaut werden, sowie die Strahlkraft des Designer Outlets Soltau (DOS) genutzt werden.

Bereits im Konzept "Entwicklungsschwerpunkte des Mittelzentrums Soltau" (2007) wurde der Bereich rund um den Geltungsbereich der 52. FNP-Änderung als Entwicklungsschwerpunkt "Ost" identifiziert:

"Der Schwerpunkt Ost weist die höchste räumliche Konzentration von Gewerbe- und Industriegebieten auf. Der Schwerpunkt soll weiterentwickelt werden. In dem Schwerpunkt liegen drei große Camping- und Mobilheimplätze. [...] Die Verkehrserschließung ist gesichert. [...] Das Straßenverkehrsnetz im Siedlungsschwerpunkt ist bedarfsgerecht ausgebaut. Neue Flächennutzungen können problemlos integriert werden.

Die Entwicklung eines autobahnnahen Gewerbegebietes entspricht darüber hinaus den Erfordernissen, die im "Integrierten Entwicklungskonzept für den Landkreis Soltau-Fallingb. (2003) dargestellt wurden.

Der Bereich östlich des Campingplatzes am Mühlenbach bietet sich aufgrund bereits vorhandener Gewerbeflächen in räumlicher Nähe (nordöstlich der Wietzendorfer Straße) und der direkten Anbindung an die Bundesautobahn A 7 für die Ausweisung von

Gewerbeflächen an. Durch das Anknüpfen an das bestehende Straßennetz kann die Neuversiegelung von Flächen auf ein Minimum reduziert sowie anfallender Verkehr auf das bereits bestehende Straßennetz konzentriert und zeitgleich aus dem Siedlungsbereich der Stadt Soltau gelenkt werden.

Alternative Standorte mit derart ausgeprägten Standortvorteilen sind im übrigen Gebiet der Stadt Soltau nicht vorhanden.

Die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Innenentwicklung bestehen nicht. I. S. d. § 1a Abs. 2 BauGB wird mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen, indem am gewählten Standort durch die vorhandene Anbindung an das Straßennetz die Neuversiegelung auf ein Minimum reduziert werden kann.

Aus städtebaulich-funktionaler Sicht ist der gewählte Standortbereich für die Entwicklung eines Gewerbegebietes geeignet.

1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau umfasst insgesamt rd. 13,6 ha. Davon sollen rd. ", rd. 11,3 ha als gewerbliche Bauflächen, und rd. 2,3 ha als Fläche für Wald ausgewiesen werden.

1.4 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Innerhalb der **Fachgesetze** (jeweils in ihrer zurzeit gültigen Fassung) sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der Umweltprüfung für dieses Untersuchungsgebiet zu berücksichtigen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere die Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG)
- Bundeswaldgesetz (BWaldG) und Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Die **fachplanerischen Vorgaben**, die sich für das Gebiet ergeben, werden im Folgenden aufgeführt:

Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen 2017

Der Vorhabenbereich liegt östlich der Stadt Soltau, die in der Darstellung des gültigen LROP (Neubekanntmachung 2017) als Mittelzentrum gekennzeichnet ist. Die Bahnstrecke Richtung Munster ist als Hauptbahnstrecke, die B71 als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Heidekreis 2015 (Entwurf)

Das RROP aus dem Jahr 2000 ist seit September 2015 unwirksam. In der Zeichnerischen Darstellung des RROP-Entwurfs des Landkreises Heidekreis (Stand 2015) sind der Campingplatz, das an den Vorhabenbereich angrenzende Gewerbegebiet sowie die Siedlung "Tiegen" als bereits vorhandene Bebauung bzw. bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt (vgl. Abbildung 11).

Flächen an der Bahnstrecke und nördlich des Campingplatzes sind als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft dargestellt, an der Bahnstrecke außerdem als Vorbehaltsgebiet Wald.

Der gesamte Vorhabenbereich sowie angrenzende Freiflächen sind als Vorbehaltsgebiet Erholung dargestellt, ein Großteil des Vorhabenbereichs außerdem als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen.

Die Wietzendorfer Straße ist als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung, die B71 als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße und die Bahnstrecke als Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke (elektrischer Betrieb) dargestellt. Westlich des Vorhabenbereichs grenzt ein Vorranggebiet Leitungstrasse (100 kV) an. Das Gewerbegebiet nördlich der Wietzendorfer Straße weist ein Vorranggebiet Regionales Güterverkehrszentrum mit einem Vorranggebiet Anschlussgleis für Industrie und Gewerbe auf.

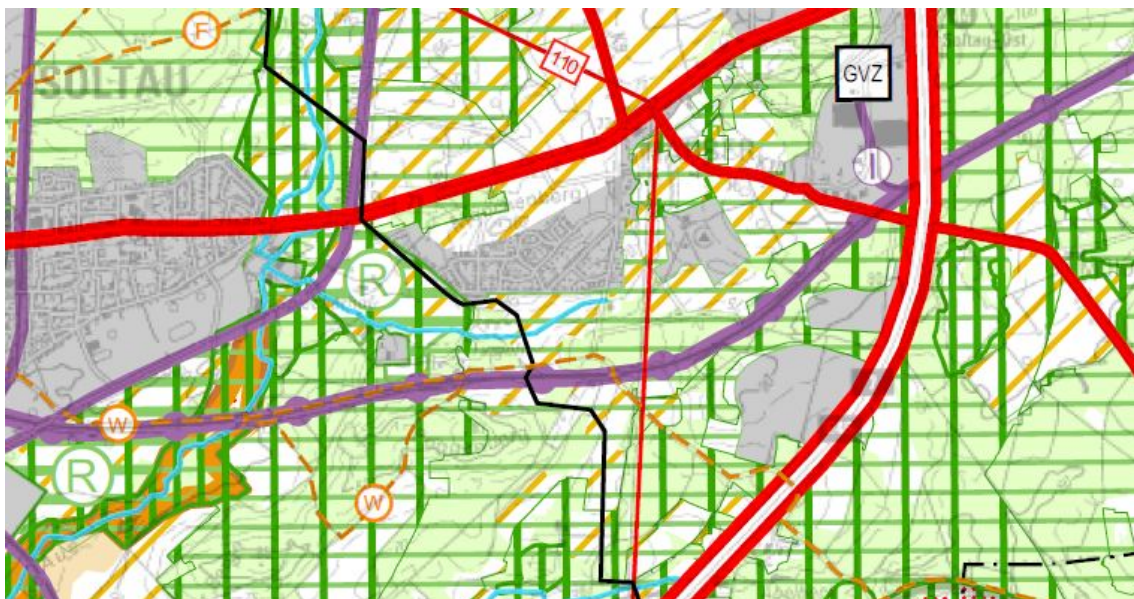


Abbildung 11: Auszug aus dem RROP-Entwurf des Landkreises Heidekreis (2015).

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau weist der Großteil der Flächen des Vorhabenbereichs eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft auf. Entlang der Bahnstrecke sowie an der Wietzendorfer Straße sind Flächen für Wald dargestellt.

Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Heidekreis (2013):

- Karte 1 (Schutzgut Arten und Biotope): Die Wald- und Gehölzbestände im Geltungsbereich besitzen lt. LRP eine mittlere Bedeutung. Im Wald am Südrand des Geltungsbereichs ist eine kleine Fläche von hoher Bedeutung sowie ein Einzelbaum

bzw. eine Baumgruppe dargestellt. Die restlichen Flächen im Geltungsbereich sind lt. LRP von geringer Bedeutung.

- Karte 2 (Schutzgut Landschaftsbild): Der Geltungsbereich liegt zum Großteil in der Landschaftsbildeinheit 641/109. Die Waldbereiche entlang der Bahnstrecke und der Wietzendorfer Straße gehören zur Landschaftsbildeinheit 641/116. Beide Landschaftsbildeinheiten sind lt. LRP von hoher Bedeutung. Die Landschaftsbildeinheit 641/109 ist der "von Nutzungsvielfalt geprägten welligen Geest" zuzuordnen, die Einheit 641/116 der "Waldlandschaft der welligen Geest". Die südöstlich des Geltungsbereichs verlaufende Bahntrasse ist als Landschaftselement dargestellt.
- Karte 3a (Schutzgut Besondere Werte von Böden): Die Bereiche der Waldflächen entlang der Bahnstrecke und des kleinen Walds an der Wietzendorfer Straße sind als Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung (Heidepodsol unter Wald) dargestellt, letztere Fläche stellt lt. LRP außerdem einen Extremstandort "trocken und nährstoffarm" dar.
- Karte 3b (Wasser- und Stoffretention): Bei den landwirtschaftlich genutzten Bereichen des Geltungsbereichs handelt es sich lt. LRP um Flächen mit sehr hoher Nitratauswaschungsgefährdung und hoher Winderosionsgefährdung.
- Karte 5 (Zielkonzept): Im LRP sind entlang der Bahnstrecke und der Wietzendorfer Straße Flächen der Zielkategorie "Sicherung und Verbesserung" dargestellt. Ziele der Flächen sind "naturnahe Laubwälder außerhalb der Auen und sonstiger Niederungen" (Wn). Die übrigen Flächen innerhalb des Vorhabenbereichs weisen das Ziel "umweltverträgliche Nutzung auf allen übrigen Flächen" auf.
- Karte 6 (Schutzgebiete): Keine Darstellungen im Geltungsbereich.

2 Abgrenzung des Untersuchungsumfangs und des Untersuchungsgebietes

Bei der Umweltprüfung sind die Wirkungen der durch den vorbereitenden Bauleitplan ermöglichten Eingriffsvorhaben auf die Einzelbelange des Natur- und Umweltschutzes entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben und zu bewerten.

Der Untersuchungsraum für die Schutzgüter muss mindestens das vom betrachteten Bereich der FNP-Änderung voraussichtlich erheblich beeinflusste Gebiet (Wirkraum) enthalten. Aufgrund der voraussichtlichen Wirkungen außerhalb der unmittelbar physisch betroffenen Flächen ist bei der vorliegenden Planung (Gewerbegebiet) unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die angrenzende Bahnstrecke von einer mittleren Reichweite der Wirkungen auszugehen.

Auswirkungen von geringer bis mittlerer Reichweite können die Schutzgüter Mensch sowie Tiere und deren Lebensräume und auch das Landschaftsbild betreffen. Entsprechend wird ein Wirkradius von rd. 50 m um den Änderungsbereich betrachtet. Bezüglich des Schutzguts Mensch wird die umliegende Wohnnutzung betrachtet. Die untersuchten Immissionspunkte

der schalltechnischen Untersuchung liegen in bis zu rd. 740 m Abstand zum Änderungsbereich. Bei den übrigen Schutzgütern beschränkt sich die Betrachtung im Wesentlichen auf den Geltungsbereich.

3 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

3.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen

Gesundheit

3.1.1 Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Das Planungsgebiet weist insgesamt eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Mensch auf, da eine Wohnumfeldfunktion gegeben ist, durch die eine Empfindlichkeit gegenüber Lärmimmissionen besteht. Besonders schützenswerte Nutzungen wie z. B. Krankenhäuser oder Schulen befinden sich nicht im direkt betroffenen Umfeld der Planung.

Das Planungsgebiet liegt in einem überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebiet östlich von Soltau. Westlich und nördlich grenzt die Ortschaft Harber an. Es bestehen daher schutzwürdige Nutzungen im Umfeld (entsprechend "Wohnbauflächen" und "Dorfgebiete" im gültigen FNP), deren Beeinträchtigung durch die Darstellungen der FNP-Änderung zu prüfen ist.

Auch die Nutzung des angrenzenden Campingplatzes weist eine hohe Schutzbedürftigkeit auf.

Die zukünftige gewerbliche Nutzung unterliegt einer Schutzbedürftigkeit, v. a. gegenüber Lärmwirkungen durch die Wietzendorfer Straße, die angrenzende Bahnstrecke und die Bundesautobahn A 7.

Zudem ist der Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den induzierten Zusatzverkehr zu berücksichtigen.

Eine besondere Vorbelastung der umgebenden Wohnnutzung und der Campingplatz-Nutzung hinsichtlich Lärm besteht durch die B 71 (Hauptverkehrsstraße) und die Eisenbahnstrecke.

3.1.2 Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten

Bislang bestehen verschiedene Arten der Freizeitnutzung auf dem Gelände des angrenzenden Campingplatzes.

Es befinden sich keine Rad- oder Wanderwege im Geltungsbereich. Ein im Geltungsbereich verlaufender Wirtschaftsweg besitzt ein geringes landschaftsbezogenes Erholungspotenzial für die Ortschaften Tiegen und Harber.

3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

3.2.1 Biotoptypen

Das Untersuchungsgebiet zur Erfassung der Biotoptypen umfasste den zukünftigen Geltungsbereich. Es wurde im Mai 2019 eine Biotoptypenkartierung anhand des Kartierschlüssels nach DRACHENFELS (damals gültiger Stand 2016) durch Dipl.-Biol. Elisabeth Woesner durchgeführt. In Tabelle sowie im Biotoptypenplan (Anlage 1) sind die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotoptypen dargestellt.

Die Biotoptypen wurden anhand der Wertfaktoren der Liste II der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Nds. Städtetag 2013) zugeordnet.

Diese Bewertung basiert auf den fünf Wertstufen nach DRACHENFELS (2012 - Korrekturstand 20.09.2018), denen die Bewertungskriterien Regenerationsfähigkeit, Seltenheit, Gefährdungsgrad und Naturnähe zugrunde liegen:

- Wertstufe V: herausragende Bedeutung
- Wertstufe IV: besondere Bedeutung
- Wertstufe III: allgemeine Bedeutung
- Wertstufe II: geringe Bedeutung
- Wertstufe I: sehr geringe Bedeutung

Die Biotoptypen der Liste II sind jedoch gegenüber DRACHENFELS in Bezug auf die Biotoptypen der Siedlungsbereiche angepasst.

Biotoptyp (Bezeichnung und Kürzel)	Wertfaktor
1.6.1 Eichenmischwald armer, trockener Sandböden (WQT)	5
1.22.2 Kiefernforst (WZK)	3
1.24 Struktureicher Waldrand (WR)	4
1.25 Waldlichtungsflur (UW)	3
1.26. 1 Trockene Holzlagerfläche (ULT) Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (URF) / 10.6.1 Goldrutenflur (UNG) / 10.6.2 Staudenknöterichgestrüpp (UNK) /	1/3/2/2
11.1.1 Sandacker (AS)	1
12.3.1 Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)	3
13.4 Versiegelte Flächen / Unbegrünte Gebäude (X) Unterteilung im Biotoptypenplan (Anlage 1) nach DRACHENFELS: Weg (OVW)	0

Tabelle 2: Biotoptypen im Untersuchungsgebiet mit Wertstufen nach Liste II der Arbeitshilfe Nds. Städtetag 2013.

Der als struktureicher Waldrand (WR) kartierte Waldbestand ist laut angefertigtem Waldgutachten z. T. als FFH-Lebensraumtyp 9190 "Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandböden mit Stieleiche" einzustufen. In der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) sind keine besonderen Schutzbedarfe für das Teilschutzgut Biotope vorgesehen.

Ein besonderer Schutzbedarf lässt sich jedoch aus dem Vorkommen von Biotopen von herausragender Bedeutung (Wertstufe V) ableiten.

3.2.2 Pflanzen

Im Zuge der Biotoptypenerfassung im Mai 2019 wurden im Geltungsbereich der 52. Flächennutzungsplanänderung keine gefährdeten oder besonders/streng geschützten Pflanzenarten festgestellt.

Es besteht kein besonderer Schutzbedarf für das Teilschutzgut Pflanzen.

3.2.3 Tiere

3.2.3.1 Brutvögel

Das Untersuchungsgebiet zur Erfassung von Brutvögeln umfasste den Geltungsbereich der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Von April bis Juli 2019 wurde durch Dipl.-Biol. Uwe Handke eine Brutvogelkartierung im Plangebiet durchgeführt¹. Die Erfassung der Brutvögel erfolgte nach SÜDBECK et al. (2005).

Die Kartierungen wurden am 01.04.2019, 17.04.2019, 07.05.2019, 16.05.2019, 11.06.2019, 18.06.2019 und 05.07.2019 durchgeführt. Am 24.04.2019 und am 26.05.2019 fanden zwei Nachtexkursionen statt.

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 25 Brutvogelarten mit zusammen 59 bis 125 Brutpaaren festgestellt. Die meisten der festgestellten Arten sind ubiquitäre Arten, die nicht als gefährdet eingestuft sind. Häufigste Brutvogelarten waren mit je 4 bis 7 Brutpaaren Blaumeise, Buchfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Tannenmeise, Zaunkönig und Zilpzalp.

Unter den Brutvogelarten stehen drei Arten auf den Roten Listen (Niedersachsen/Bremen und Deutschland) und drei sind streng geschützt. Reviere von vier dieser Arten wurden im Geltungsbereich der 52. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes oder unmittelbar angrenzend kartiert. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle 3 aufgeführt:

Brutvogelart	Rote Liste BRD (2015)	Rote Liste NI/HB (2015)	streng geschützt (§§)
Sperber (<i>Accipiter nisus</i>)			§§
Waldohreule (<i>Asio otus</i>)		V	§§
Mäusebussard (<i>Buteo buteo</i>)			§§
Trauerschnäpper (<i>Ficedula hypoleuca</i>)	V	3	
Feldsperling (<i>Passer montanus</i>)	V	V	

Tabelle 3: Brutvogelarten der Roten Listen und streng geschützte Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet.

Streng geschützte Brutvogelarten

Der Sperber wurde mit einem Brutverdacht im Kiefernforst im Osten des UG festgestellt, die Waldohreule mit einem Brutverdacht im Waldbereich entlang der Bahnstrecke. Dort findet sich ebenfalls ein Mäusebussard-Horst.

Besonders geschützte, gefährdete Brutvogelarten

Im Wald entlang der Bahnstrecke wurden ein Paar Feldsperling und ein Paar Trauerschnäpper kartiert.

Die Ackerflächen (zur Zeit der Erfassung Getreideanbau) weisen keine Bedeutung als Brutgebiet auf. Von hoher Bedeutung sind die Waldbestände mit hohen Anteilen älterer Bäume.

Gastvögel konnten im Rahmen der Begehungen im UG nicht festgestellt werden.

¹ Dipl.-Biol. Uwe Handke (2019): 52. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbliche Baufläche Soltau-Ost II" und Bebauungsplan Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau-Ost II" der Stadt Soltau. Ergebnis der faunistischen Kartierung 2019, redaktionell überarbeitet Juni 2021.

Für die Artengruppe der Brutvögel besteht ein besonderer Schutzbedarf aufgrund des Vorkommens von streng geschützten und gefährdeten Brutvogelarten.

3.2.3.2 Fledermäuse

Das Untersuchungsgebiet zur Erfassung von Fledermäusen umfasste den Geltungsbereich der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im Untersuchungsgebiet wurden zwischen dem 01.04.2019 und 05. 07.2019 neun Detektorbegehungen durch Dip.-Biol. Uwe Handke durchgeführt². Die Begehungen erfolgten jeweils in der ersten Nachthälfte. An potenziellen Quartierbäumen wurden bei den Detektorbegehungen Horchboxen aufgestellt.

Es konnten drei Fledermausarten festgestellt werden: Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Es handelt sich dabei um die am weitesten verbreiteten Fledermausarten im nordwestdeutschen Tiefland. Alle vorkommenden Fledermausarten sind streng geschützt.

An einer Feldhecke außerhalb des westlichen Rands des Geltungsbereichs der 52. Flächennutzungsplanänderung wurde ein Balzrevier der Zwergfledermaus kartiert. Es konnten im Geltungsbereich keine Wochenstubenquartiere nachgewiesen werden. Eine ausgeprägte Flugstraße existiert entlang der Bahnstrecke. Die Ackerflächen wurden nur sehr selten zur Jagd genutzt.

Für die Artengruppe der Fledermäuse besteht ein besonderer Schutzbedarf aufgrund des Vorkommens streng geschützter Arten.

3.2.3.3 Weitere Tierartengruppen

Reptilien

Reptilien wurden vorhabenbezogen nicht erfasst. Im Heidekreis ist mit den artenschutzrechtlich relevanten Reptilienarten Schlingnatter und Zauneidechse zu rechnen (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013). Im Bereich des benachbarten Bebauungsplanes Harber Nr. 14 konnte bei Untersuchungen im Jahr 2007 lediglich die besonders geschützten Arten Blindschleiche und Waldeidechse festgestellt werden (BPR 2010). Im Vorhabenbereich ist ein ähnliches Artenspektrum zu erwarten. Aufgrund der Habitatausstattung ist ein Vorkommen der Schlingnatter oder Zauneidechse im Vorhabenbereich nicht zu erwarten.

Die Zauneidechse ist auf offene, vegetationslose und gut besonnte Stellen zur Eiablage angewiesen. Es werden wärmebegünstigte, mosaikartig strukturierte Lebensräume benötigt. Typischerweise werden Heiden, Magerrasen, Bahndämme, Abgrabungen und trockenwarme Säume besiedelt (LANUV 2022b). Entsprechend gut ausgeprägte Habitatbedingungen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Mit einem Vorkommen von Zauneidechsen ist am ehesten direkt an der Bahnstrecke zu rechnen (Bahndämme stellen mitunter die wichtigsten Lebensräume von Zauneidechsen dar), in diesem Bereich erfolgt jedoch kein Eingriff. Gleiches gilt auch für die Schlingnatter, die ebenfalls auf ein entsprechend gut ausgeprägtes Mosaik trockenwarmer Standorte angewiesen ist, steinige bis felsige Strukturen benötigt und deren Vorkommen daher ebenfalls allenfalls am Bahndamm erwartet werden kann (LANUV 2022a).

² Dipl.-Biol. Uwe Handke (2019): 52. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbliche Baufläche Soltau-Ost II" und Bebauungsplan Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau-Ost II" der Stadt Soltau. Ergebnis der faunistischen Kartierung 2019, redaktionell überarbeitet Juni 2021.

Waldameisen

Waldameisen wurden vorhabenbezogen nicht erfasst. Im Geltungsbereich kann nicht ausgeschlossen werden, dass Bauten besonders geschützter hügelbauender Waldameisen vorkommen. Hinweise darauf konnten im Rahmen der faunistischen Untersuchungen jedoch nicht gefunden werden. Im Bereich des benachbarten Bebauungsplanes Harber Nr. 14 konnte bei Untersuchungen im Jahr 2007 ein Hügel der Roten Waldameise nachgewiesen werden (BPR 2010). Ein Teil der Waldflächen im Plangebiet verleiht, sodass im Falle einer Betroffenheit ein Umsetzen von Ameisenhügeln innerhalb des Geltungsbereichs möglich wäre.

Weitere Tierartengruppen wurden vorhabenbezogen nicht erfasst. Aufgrund der Habitatausstattung kann eine besondere Habitatfunktion für weitere Tierartengruppen und ein Vorkommen streng geschützter Arten weiterer Tierartengruppen ausgeschlossen werden.

Für weitere Tierartengruppen besteht kein besonderer Schutzbedarf.

3.3 Schutzgut Fläche

Die mit der Realisierung des Vorhabens versiegelten Flächen innerhalb des Vorhabenbereiches, d. h. die direkt beanspruchten Flächen, sind aktuell nur zum Teil versiegelt.

Innerhalb des Vorhabenbereichs befindet sich ein Wirtschaftsweg, der eine Teilversiegelung aufweist.

Die Nutzung der bislang unversiegelten Flächen erfolgt als landwirtschaftlich (Acker) und forstwirtschaftlich (Wald) genutzte Flächen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (2020) weist der Großteil der Flächen des Geltungsbereichs der 52. Flächennutzungsplanänderung eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft auf. Die Waldflächen an der Bahnstrecke Soltau-Munster sowie eine kleinere Fläche an der Wietzendorfer Straße sind als "Fläche für Wald" dargestellt.

3.4 Schutzgut Boden

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

Entsprechend des nicht flächenscharfen Maßstabs der Flächennutzungsplanänderung kann die Bodenfunktionsbewertung und Beschreibung nach Maßgabe des BauGB und BBodSchG an dieser Stelle nur überschlägig vorgenommen werden.

Im Bereich des Plangebietes liegt laut Bodenübersichtskarte von Niedersachsen im Maßstab 1 : 50.000 vorwiegend der Bodentyp mittlerer Podsol-Braunerde vor, im Südosten vorwiegend flacher Braunerde-Podsol.

Gemäß Landschaftsrahmenplan ist der Bereich des Wäldchens an der Wietzendorfer Straße als Extremstandort "trocken und nährstoffarm" einzustufen.

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung konnte keine besondere Ausprägung der vorhandenen Flora festgestellt werden, die diese Einstufung bestätigen ließe. In der BK50 (NIBIS-Kartenserver) wird die bodenkundliche Feuchtestufe der Fläche (ebenso wie die der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche) als "schwach trocken" und damit für Ackerbau und Grünlandnutzung geeignet bezeichnet. Die Einschätzung als "Extremstandort" ist daher nicht nachvollziehbar. Es wird daher nicht davon ausgegangen, dass es sich bei dem fraglichen Bereich um einen schutzbedürftigen Boden handelt.

Die Waldbestände entlang der Bahnstrecke befinden sich lt. Landschaftsrahmenplan auf Heidepodsol, der eine besondere naturgeschichtliche Bedeutung besitzt.

Das Plangebiet liegt laut NIBIS-Kartenserver (LBEG) nicht in einem Suchraum für schutzwürdige Böden. Die Bodenfruchtbarkeit ist im gesamten Plangebiet gering oder sehr gering.

Im Folgenden wird eine überschlägige Bodenfunktionsbewertung nach § 2 BBodSchG vorgenommen.

Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen

Die Bedeutung des Bodens als Lebensraum- und Grundlage für Flora und Fauna wird durch die Betrachtung dieser als eigenständige Schutzgüter in Kapitel 3.1 und 3.2 berücksichtigt. Die Böden im Geltungsbereich sind überwiegend von geringer bis allgemeiner Bedeutung als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen.

Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen

Die Bedeutung des Bodens für den Wasserhaushalt wird durch die Betrachtung dieses als eigenständiges Schutzgut in Kapitel 3.5 berücksichtigt. Die Böden im Geltungsbereich sind überwiegend von geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Wasserhaushalt.

Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers

Die Bedeutung des Bodens zum Schutze des Grundwassers wird durch die Betrachtung dieses als eigenständiges Schutzgut in Kapitel 3.5.1 berücksichtigt.

Die Grundwasserneubildung liegt im Untersuchungsgebiet im Norden überwiegend im hohen Bereich von > 300 - 350 mm/a, im Südosten überwiegend im mittleren Bereich von > 250 - 250 mm/a im langjährigen Mittel (1981 - 2010). Sie ist damit "hoch" im Sinne der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetags. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird lt. NIBIS-Kartenserver überwiegend als "mittel" bewertet, im Norden des Plangebietes als "hoch".

Die Böden im Geltungsbereich sind überwiegend von allgemeiner bis hoher Bedeutung für den Schutz des Grundwassers.

Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Die Bedeutung des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte wird u. a. durch die Betrachtung des Schutzguts "kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter" in Kapitel 3.8 berücksichtigt.

Die Archivfunktion (des Heidepodsoles) ist nicht ausgleichbar.³ Die Heidepodsole im Geltungsbereich wurden aufgeforstet. Die Aufforstung geht mit einer nachhaltigen Veränderung der Böden einher, sodass der originäre Charakter der Heidewirtschaft im Boden nicht mehr erhalten ist.⁴ Daher sind die Heidepodsole im Geltungsbereich nicht als schutzwürdig aufgrund einer Archivfunktion zu betrachten.

Rohstofflagerstätte

Im Geltungsbereich sind gemäß Rohstoffsicherungskarte des LBEG keine bekannten Rohstofflagerstätten vorhanden.

Fläche für Siedlung und Erholung

Die Bedeutung des Bodens als Fläche für Siedlung und Erholung wird durch die Betrachtung des Schutzguts Mensch in Kapitel 3.1, des Schutzguts Fläche in Kapitel 3.3 und des Schutzguts Landschaftsbild in Kapitel 3.7 berücksichtigt. Die Böden im Geltungsbereich sind überwiegend von geringer Bedeutung als Siedlungsfläche und für die Erholung.

Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung

Die Bedeutung des Bodens als Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung wird u. a. durch die Betrachtung des Schutzguts Fläche in Kapitel 3.3 und darüber hinaus in Kapitel 6.2 berücksichtigt. Die Böden im Geltungsbereich sind überwiegend von allgemeiner Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft.

Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Böden im Geltungsbereich werden zurzeit nicht auf sonstige Weise wirtschaftlich oder öffentlich, für den Verkehr oder die Ver- und Entsorgung genutzt.

Es besteht kein besonderer Schutzbedarf des Schutzgutes Boden.

3.5 Schutzgut Wasser

3.5.1 Grundwasser

Der Vorhabenbereich liegt im Bereich des Grundwasserkörpers "Böhme Lockergestein links". Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers wird durch den NLWKN als "gut" angegeben, der chemische Zustand ebenfalls als "gut". Es liegen keine Überschreitungen sonstiger Schadstoffe vor.

³ Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Boden (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB. Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.

⁴ LBEG (2019): GeoBerichte 8. Schutzwürdige Böden in Niedersachsen.

Die Grundwasseroberfläche liegt laut Karte "Lage der Grundwasseroberfläche 1 : 50.000" des NIBIS-Kartenservers (LBEG) innerhalb des Planungsgebietes bei > 70,0 bis 75 m NHN. Die Grundwasserneubildung liegt im Untersuchungsgebiet im Norden überwiegend im hohen Bereich von > 300 - 350 mm/a, im Südosten überwiegend im mittleren Bereich von > 250 - 250 mm/a im langjährigen Mittel (1981 - 2010).

Laut der bei einer Baugrunduntersuchung durchgeführten Rammkernsondierung im Bereich des geplanten Gewerbegebiets liegt der Grundwasserstand im Planungsgebiet bei 2,8 bis 4,9 m unter GOK. "Aufgrund der zum Zeitpunkt der Untersuchungen im norddeutschen Raum vorherrschenden verhältnismäßig niedrigen Grundwasserstände, ist davon auszugehen, dass die Grundwasserstände langfristig auch um 1,00 m höher ausfallen können."⁵

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird lt. NIBIS-Kartenserver überwiegend als "mittel" bewertet, im Norden des Plangebietes als "hoch".

Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet ("Soltau-Schüttenbusch") liegt ca. 5,8 km, das nächstgelegene Heilquellenschutzgebiet ("Heilquelle Soltau") ca. 5 km westlich des Vorhabenbereichs.

Es besteht ein besonderer Schutzbedarf des Teilschutzguts Grundwasser, da Böden mit einer Grundwasserneubildungsrate von mehr als 200 mm/Jahr betroffen sind.

3.5.2 Oberflächengewässer

Es sind keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich vorhanden.

Für das Teilschutzgut Oberflächengewässer besteht kein besonderer Schutzbedarf.

3.6 Schutzgut Klima und Luft

Eine Funktion als Frischluftentstehungsgebiet kommt den Waldbereichen im Geltungsbereich zu. Die Ackerflächen besitzen diesbezüglich eine eingeschränkte Funktion. Dem Untersuchungsgebiet kann eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Klima zugewiesen werden.

Verkehrsbedingte Vorbelastungen an Immissionen beschränken sich auf den Nahbereich der Wietendorfer Straße im Osten des Geltungsbereichs. Laut NIBIS-Kartenserver beträgt der Jahresniederschlag im Geltungsbereich 797 mm/a und die Jahresdurchschnittstemperatur 8,4 bis 8,5°C.

Für das Schutzgut Klima und Luft besteht aufgrund des Vorhandenseins von Frischluftentstehungsgebieten ein besonderer Schutzbedarf.

⁵ Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH (2019): Bericht Nr. 19 - 16073, Projekt: B-Plan Nr. 15 Harber in 29614 Soltau.

3.7 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt zum Großteil in der Landschaftsbildeinheit 641/109 gem. Landschaftsrahmenplan (2013). Die Waldbereiche entlang der Bahnstrecke und an der Wietzendorfer Straße gehören zur Landschaftsbildeinheit 641/116. Die Einheit 641/109 umfasst neben Teilen des Geltungsbereichs weitere Bereiche südlich von Tiegen und rund um Harber. Die Einheit 641/116 umfasst neben Teilen des Geltungsbereichs größere Waldflächen zwischen Bahnstrecke und der Bundesautobahn A 7.

Beide Landschaftsbildeinheiten sind lt. LRP von hoher Bedeutung. Die Landschaftsbildeinheit 641/109 ist der "von Nutzungsvielfalt geprägten welligen Geest" zuzuordnen, die Einheit 641/116 der "Waldlandschaft der welligen Geest". Das auf der gegenüberliegenden Seite der Wietzendorfer Straße gelegene Gewerbegebiet wird im LRP als von sehr geringer Bedeutung für das Landschaftsbild eingestuft.

Als störende Elemente und Vorbelastungen sind neben den Verkehrswegen (Wietzendorfer Straße) die Bahnstrecke, der Campingplatz und das Gewerbegebiet nördlich der Wietzendorfer Straße zu nennen.

Die Landschaftsbildeinheit 641/109 ist durch einen kleinräumigen Wechsel aus Grünland, Acker sowie Waldresten und Feldgehölzen gekennzeichnet und wird durch eine hohe Zahl an Hecken, Baumreihen und Einzelbäumen gegliedert. Der im Geltungsbereich liegende Teil der Einheit wird durch einen einzigen, strukturarmen Ackerschlag gebildet.

Die Einheit 641/116, zu der im Geltungsbereich die Waldflächen entlang der Bahnstrecke und an der Wietzendorfer Straße zählen stellt eine großflächige von Wald geprägte Landschaft dar. Die dort vorzufindenden Wälder sind fast ausnahmslos sehr strukturarme Nadelforsten. Es sind kaum historisch alte Waldstandorte vorhanden. Die Landschaftsbildeinheit wird von der Bundesautobahn A 7 durchquert. Der im Geltungsbereich liegende Teil der Einheit umfasst Nadelwald und Acker. Innerhalb des Untersuchungsgebietes bestehen keine bedeutenden Sichtbeziehungen.

Die hohe Bedeutung der beiden vom Vorhaben betroffenen Landschaftsbildeinheiten gemäß Landschaftsrahmenplan ist im Plangebiet zu relativieren, da im engeren Umfeld Vorbelastungen durch den Campingplatz, die Wietzendorfer Straße, die Bahnstrecke und das angrenzende Gewerbegebiet bestehen. Das Landschaftsbild im Geltungsbereich ist von geringerer Bedeutung, die Landschaft äußerst strukturarm.

Für das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild besteht somit kein besonderer Schutzbedarf.

3.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Als kulturelles Erbe werden historisch, architektonisch oder archäologisch bedeutende Stätten und Bauwerke sowie Kulturlandschaften verstanden.

Es befinden sich keine Baudenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs. Archäologische Fundstätten sind ebenfalls nicht bekannt. Es befinden sich keine Elemente historischer Kulturlandschaften im Untersuchungsgebiet.

Im Bereich der Waldflächen an der Bahnstrecke Soltau-Munster sind lt. Landschaftsrahmenplan Heidepodsole vorhanden, welche als Böden von besonderer naturgeschichtlicher Bedeutung eingestuft werden.

Die Archivfunktion (des Heidepodsoles) ist nicht ausgleichbar.⁶ Die Heidepodsole im Geltungsbereich wurden aufgeforstet. Die Aufforstung geht mit einer nachhaltigen Veränderung der Böden einher, sodass der originäre Charakter der Heidewirtschaft im Boden nicht mehr erhalten ist.⁷ Daher sind die Heidepodsole im Geltungsbereich nicht als schutzwürdig aufgrund einer Archivfunktion zu betrachten.

Es besteht kein besonderer Schutzbedarf des Schutzguts kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.

3.9 Schutzgut biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt umfasst gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG "die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen".

Sie wird durch die Dichte und Struktur der im Gebiet vorkommenden Tier- und Pflanzenarten sowie durch die Charakteristik und Vielfältigkeit der Lebensräume widergespiegelt. Auch wichtige Verbundbeziehungen und Funktionsräume für Arten oder Artengruppen sind von herausgehobener Bedeutung.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten und hat keine überregionale Bedeutung als faunistische Verbundachse o. ä.

Für dieses Schutzgut besteht kein besonderer Schutzbedarf.

4 Umweltauswirkungen: Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

4.1 Wirkfaktoren des Vorhabens

Es kann voraussichtlich von folgenden Auswirkungen der geplanten Nutzung als "gewerbliche Baufläche" und als "Fläche für Wald" ausgegangen werden:

- **Neuversiegelung** und Überbauung mit Gebäuden sowie sonstige teildurchlässige Befestigung von Flächen (anlagebedingt):
 - Verlust von Biotopstrukturen, Vegetation, Tierlebensräumen und von land- und forstwirtschaftlichen Flächen
 - Störung der natürlichen Bodenfunktionen
 - Herabsetzung der Oberflächenversickerung von Niederschlagswasser auf den versiegelten Flächen
 - Beeinträchtigung des Landschaftsbilds
- Nutzung durch **Gewerbegebiet** (betriebsbedingt)
 - Lärmemissionen

⁶ Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Boden (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB. Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.

⁷ LBEG (2019): GeoBerichte 8. Schutzwürdige Böden in Niedersachsen.

- Lichtemissionen
- Scheuchwirkungen auf Tiere
- Nutzung als "Fläche für **Wald**"
 - keine Auswirkungen (keine erheblichen Veränderungen gegenüber der bestehenden Nutzung), kleinflächig Aufforstung

Baubedingt entstehen zusätzlich während der Baumaßnahmen zur Erschließung der Fläche und Errichtung von Gebäuden und anderen Anlagen temporäre Licht- und Lärmemissionen durch den Einsatz von Baumaschinen.

4.2 Schutzgut Mensch

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit sind bei der vorliegenden Planung in erster Linie die möglichen Beeinträchtigungen durch Lärm betrachtungsrelevant. Dieser kann sich u. U. auf die Wohn- und Erholungsfunktionen und die menschliche Gesundheit im Allgemeinen im Umfeld eines Vorhabens negativ auswirken. Sensible Nutzungen wie Wohnen und Erholen sind besonders empfindlich gegenüber Lärm. Nach Anlage 1, Nr. 2 b, Unterpkt. cc des BauGB ist die Verursachung von Belästigungen zu prüfen.

Die weiteren Faktoren der Anlage 1, Nr. 2 b, Unterpkt. cc des BauGB (Wärme, Schadstoffe und Strahlung) sind hinsichtlich der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet nicht relevant.

Bewertung möglicher Beeinträchtigungen

Licht

Durch die Planung werden die Lichtimmissionen erhöht. Der Geltungsbereich ist größtenteils von Gehölzen umgeben, sodass Lichtimmissionen insbesondere gegenüber sensiblen Nutzungen, wie dem westlich angrenzenden Campingplatz, weitestgehend abgeschirmt werden. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen zur Reduktion der Immissionen zu treffen.

Bei einer ins Winterhalbjahr fallenden Bauphase sind baubedingt Lichtimmissionen durch Baustellenfahrzeuge und Baustellenbeleuchtung nicht ausgeschlossen. Diese wirken phasenweise (abends, morgens) und räumlich beschränkt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch Lichtimmissionen lässt sich ausschließen.

Geruch und Staub

Während der Bauphase kann es zudem zu Staubimmissionen kommen. Da nur ein geringer Abstand des Geltungsbereichs zur Freizeitnutzung (Campingplatz) gegeben ist, sind bei den Baumaßnahmen bei trockener Wetterlage Maßnahmen zu treffen, um eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft auszuschließen.

Eine besondere Emissionsquelle für Geruch oder Staub wird durch die zukünftige Nutzung als Gewerbegebiet nicht entstehen.

Lärm

Vorhabenbezogen wird es während der Bauphase zu Lärmimmissionen kommen. Erhebliche Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch Baulärm sind unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Immissionsrichtwerte der AVV Baulärm allerdings nicht zu erwarten.

Die Wohnnutzung in Harber und die vorhandene Campingplatz-Nutzung sind als empfindlich gegenüber Lärmemissionen zu betrachten. Es besteht eine Vorbelastung durch die Lage an der Bahnstrecke und der B 71. Eine ausgeprägte Erholungsnutzung ist, mit Ausnahme des Campingplatzes, im Gebiet aufgrund der Lage nahe der Bahnstrecke und der B 71 nicht gegeben.

Die Auswirkungen der geplanten Nutzungen sowie die Vorbelastungen wurden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersucht.

Bei entsprechender Gliederung der Flächen und der Festsetzung von Lärmkontingenten in Teilbereichen des geplanten Gewerbegebietes kann den Schutzbedarfen der verschiedenen Nutzungen im Geltungsbereich sowie angrenzend (Wohnbebauung, Campingplatz) entsprochen werden. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch Festsetzung notwendiger Lärmschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

4.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

4.3.1 Pflanzen / Biotop

Bewertung möglicher Beeinträchtigungen

Durch die Darstellungen der 52. Änderungen des Flächennutzungsplanes wird die Überbauung von bisher unversiegelten land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen ermöglicht. Dabei werden auch flächige Gehölzbestände gerodet. Es handelt sich damit um einen erheblichen Eingriff. Der Eingriff in bislang unversiegelte Biotopstrukturen der Wertstufen I bis V im Geltungsbereich ist durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Es ist bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung absehbar, dass Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs notwendig werden. Ein signifikanter Anteil des Kompensationsbedarfs wird durch Waldumwandlungen (§ 8 NWaldLG) hervorgerufen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Der Umfang des Eingriffs und der damit verbundene Kompensationsbedarf kann durch die Ausgestaltung des Bebauungsplanes verringert werden, indem Biotoptypen mit hoher Wertigkeit und Wald im Sinne des NWaldLG vorrangig erhalten werden. Ein Großteil des bestehenden Waldes wird dementsprechend bereits in der Flächennutzungsplan-Änderung als "Fläche für Wald" dargestellt.

4.3.2 Tiere

Bewertung möglicher Beeinträchtigungen

Bei den Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes handelt es sich sowohl um direkte Auswirkungen als auch um Folge- und Wechselwirkungen, da zwischen der Vegetation und

dem faunistischen Arteninventar enge Verknüpfungen bestehen. Mit der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen sind zwangsläufig auch Eingriffe in Habitatstrukturen verbunden.

Brutvögel

Im Zuge des zu erwartenden Eingriffs kommt es zur Entnahme von Gehölzstrukturen. Diese haben eine Bedeutung als Habitate für Brutvögel. Die offenen, z. T. landwirtschaftlich genutzten Flächen besitzen keine Funktion als Brutvogellebensräume und werden allenfalls als Nahrungshabitate genutzt. Die Brutstandorte mehrerer gefährdeter Vogelarten sind von den Gehölzentnahmen betroffen.

Darüber hinaus stellen Lärmemissionen (baubedingt und betriebsbedingt) eine Beeinträchtigung für die Avifauna dar. Diesen gegenüber sind die im Planungsgebiet und vorhandenen Brutvogelarten jedoch - insbesondere außerhalb der Brutphase - nicht übermäßig empfindlich.

Fledermäuse

Es konnten keine Wochenstuben- oder Winterquartiere von Fledermausarten im Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Durch die Rodung von Gehölzen ist daher nicht mit dem Verlust von Wochenstuben- oder Winterquartieren zu rechnen.

Die Flugstraße entlang der Bahnstrecke bleibt in ihrer Struktur erhalten. Die verlorengehenden Gehölzbestände bzw. Waldflächen sind von mittlerer Bedeutung für Fledermäuse. Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich zum Großteil um freie Flächen, die nur eine geringe Bedeutung für Fledermäuse besitzen. Durch Lichtemissionen im Bereich des Gewerbegebietes kann es ggf. zu einer Abwertung von Jagdhabitaten für lichtscheue Arten (z.B. Braunes Langohr, kommt im Geltungsbereich jedoch nicht vor) kommen.

Weitere Tierartengruppen

Erhebliche negative Auswirkungen auf weitere Tierartengruppen sind nicht zu erwarten, da keine besonderen Lebensräume weiterer Tierartengruppen im Geltungsbereich der 52. Flächennutzungsplanänderung vorhanden sind.

Tierarten, die über die Eingriffsregelung hinaus auch nach Artenschutzrecht gemäß § 44 BNatSchG zu betrachten sind, werden ausführlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung im anzufertigenden Umweltbericht behandelt. Eine erste einleitende artenschutzrechtliche Prüfung erfolgte bereits auf Ebene des FNP in Kapitel 8 dieses Umweltberichtes.

4.4 Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden. Möglichkeiten der Innenentwicklung sollen ausgeschöpft werden, zu denen insbesondere Nutzung von Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Bewertung möglicher Beeinträchtigungen

Der Geltungsbereich umfasst rd. 13,6 ha. Im Geltungsbereich sind land- und forstwirtschaftliche Böden betroffen, von denen einige als Heidepodsole lt. LRP eine besondere naturgeschichtliche Bedeutung besitzen. Zur Erreichung der bauleitplanerischen Zielsetzung der Schaffung von gewerblichen Bauflächen stehen keine vergleichbar günstigen Alternativen zur Verfügung.

Im Bereich der Stadt Soltau bestehen keine Nachverdichtungsmöglichkeiten für die vorgesehene Nutzung als gewerbliche Baufläche. Die Inanspruchnahme bisher nicht baulich genutzter Flächen ist damit unvermeidbar.

Aufgrund des Bedarfs an Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Soltau ist die Ausweisung neuer Gewerbeflächen notwendig. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Wietendorfer Straße, direkt gegenüber von einem bestehenden Gewerbegebiet, wird der Flächenbedarf für die Erschließung durch Nutzung bereits vorhandener Verkehrsinfrastrukturen etc. und damit die Versiegelung von Flächen auf ein Minimum reduziert.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Die Versiegelung sollte auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden.

4.5 Schutzgut Boden

Im Folgenden wird eine überschlägige Bewertung vorgenommen, inwiefern im Zuge der Umsetzung der Ziele der Flächennutzungsplanänderung mit der Beeinträchtigung von Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchG zu rechnen ist.

Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen

Die Beeinträchtigung des Bodens als Lebensraum- und Grundlage für Flora und Fauna wird durch die Betrachtung dieser als eigenständige Schutzgüter in Kapitel 4.2 und 4.3 des Umweltberichtes berücksichtigt. Im Zuge der großflächigen Versiegelung kommt es großflächig zum Verlust der Lebensraumfunktion des Bodens für Flora und Fauna. Die Funktion als Lebensgrundlage für Menschen wird durch die Umnutzung (Gewerbe statt Acker) nicht beeinträchtigt, sondern verändert.

Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers

Die Beeinträchtigung des Bodens und des Wasserhaushalts wird durch die Betrachtung dieses als eigenständiges Schutzgut in Kapitel 4.6 berücksichtigt. Im Zuge der großflächigen Versiegelung geht die Funktion des Bodens für die Grundwasserneubildung großflächig verloren. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass die Grundwasserneubildung und die Beseitigung von Oberflächenabflüssen gewährleistet wird.

Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Die Beeinträchtigung des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte wird u. a. durch die Betrachtung des Schutzguts "kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter" in Kapitel 4.9 berücksichtigt.

Die Archivfunktion (des Heidepodsoles) ist nicht ausgleichbar.⁸ Die Heidepodsole im Geltungsbereich wurden aufgeforstet. Die Aufforstung geht mit einer nachhaltigen Veränderung der Böden einher, sodass der originäre Charakter der Heidewirtschaft im Boden nicht mehr erhalten ist.⁹ Daher sind die Heidepodsole im Geltungsbereich nicht als schutzwürdig aufgrund einer Archivfunktion zu betrachten.

Rohstofflagerstätte

Im Geltungsbereich sind gemäß Rohstoffsicherungskarte des LBEG keine bekannten Rohstofflagerstätten vorhanden.

Fläche für Siedlung und Erholung

Die Beeinträchtigung des Bodens als Fläche für Siedlung und Erholung wird durch die Betrachtung des Schutzguts Mensch in Kapitel 4.2, des Schutzguts Fläche in Kapitel 4.4 und des Schutzguts Landschaftsbild in Kapitel 4.8 berücksichtigt. Die ohnehin geringe Bedeutung des Geltungsbereichs für die Erholung wird im Zuge der Umsetzung der Ziele der Flächennutzungsplanänderung weiter beeinträchtigt.

Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung

Die Beeinträchtigung des Bodens als Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung wird u. a. durch die Betrachtung des Schutzguts Fläche in Kapitel 4.4 und darüber hinaus in Kapitel 6.2 berücksichtigt. Eine Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen findet nur in dem Maße statt, welches zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Flächennutzungsplanänderung unbedingt erforderlich ist.

Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Böden im Geltungsbereich werden zurzeit nicht auf sonstige Weise wirtschaftlich oder öffentlich, für den Verkehr oder die Ver- und Entsorgung genutzt. Beeinträchtigungen dieser Nutzungen können daher ausgeschlossen werden.

Bewertung möglicher Beeinträchtigungen

Es wird durch die Darstellungen der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes und der nachfolgenden Umsetzung des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 im Bereich des zukünftigen Gewerbegebietes eine Erhöhung des Versiegelungs-grades gegenüber dem bisherigen Zustand ermöglicht. Im zukünftigen Gewerbegebiet muss von einer weitestgehenden Versiegelung ausgegangen werden. Daher findet auf dieser Fläche ein Totalverlust der Bodenfunktionen statt.

Böden mit besonderem Schutzbedarf sind nicht betroffen (vgl. Kapitel 3.4 des Umweltberichtes).

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Die Versiegelung sollte auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden.

⁸ Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Boden (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB. Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.

⁹ LBEG (2019): GeoBerichte 8. Schutzwürdige Böden in Niedersachsen.

4.6 Schutzgut Wasser

4.6.1 Oberflächengewässer

Bewertung möglicher Beeinträchtigungen

Im Geltungsbereich der 52. Flächennutzungsplanänderung befinden sich keine Oberflächengewässer. Es werden keine Oberflächengewässer beeinträchtigt.

4.6.2 Grundwasser

Bewertung möglicher Beeinträchtigungen

Durch Darstellungen der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes und darauffolgende Umsetzung der mit dem Bebauungsplan Harber Nr. 15 ermöglichten Neuversiegelung wird in diesen Bereichen die direkte Versickerung eingeschränkt und damit die Grundwasserneubildung. Es ergibt sich jedoch keine betrachtungsrelevante Reduzierung bzw. Beeinträchtigung der Neubildungsrate des betroffenen Grundwasserkörpers, da die Grundwasserneubildung zukünftig über ein rd. 2.000 m² großes Sickerbecken sichergestellt wird. Die Möglichkeit der Versickerung im südlichen Teil des Geltungsbereichs, in dem die Anlage des Sickerbeckens geplant ist, geht aus dem Baugrundgutachten hervor.

Es ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser. Ein Trinkwasserschutzgebiet ist nicht durch die Planung betroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Die Versiegelung und die damit verbundene Reduzierung der Grundwasserneubildung sollte auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden. Dies ist in den Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

4.7 Schutzgut Klima und Luft

Bewertung möglicher Beeinträchtigungen

Die Zunahme der Flächenversiegelung aufgrund der Darstellungen der 52. Flächennutzungsplanänderung und der darauffolgenden Umsetzung des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 wird sich auf die lokalklimatischen Verhältnisse auswirken. Es werden land- und forstwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen die in unterschiedlichem Maße zur Frischluftproduktion beitragen. Es handelt sich aufgrund der ländlichen Ortsrandlage nicht um einen hitzebelasteten Standort, erhebliche Auswirkungen auf das Lokalklima sind nicht zu erwarten.

Da im Zuge von Waldumwandlungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung voraussichtlich Ersatzaufforstungen an anderer Stelle erfolgen werden, können die Verluste an frischluftproduzierender Vegetation mittelfristig zumindest in Teilen ausgeglichen werden.

Es ergibt sich nur eine geringfügige vorhabenbedingte Erhöhung des Verkehrsaufkommens am Standort. Die Immissionsbelastung wird die bestehende Grundbelastung nicht maßgeblich überschreiten. Die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind auf der Grundlage der der TA-Luft derart zu errichten, dass erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Es bestehen somit keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität.

Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels.

Neben den Auswirkungen, die Vorhaben oder Pläne auf das Klima oder die Anpassung an den Klimawandel haben können, können sich aus dem Klimawandel auch veränderte Umweltbedingungen und daraus resultierende Risiken für bzw. Auswirkungen auf Vorhaben und Pläne selbst ergeben¹⁰.

Je nach Wetterlage und Standort fungieren die versiegelten Flächen in den Sommermonaten als Wärmespeicher. Bei Zunahme sommerlicher Hitze im Zuge des Klimawandels, vor allem auch einer unzureichenden nächtlichen Abkühlung nimmt die Hitzebelastung der Bevölkerung zu, wenn nicht in ausreichendem Umfang klimatisch ausgleichende Grünflächen und -elemente vorhanden sind. Im vorliegenden Planungsfall Gehölzbestände gerodet.

Das Planungsgebiet und die entfallenden Gehölzbestände besitzen keine herausragende klimatische Ausgleichsfunktion. Das Vorhaben beeinflusst somit das Lokal- und Regionalklima nicht erheblich nachteilig, sodass Klimawandelfolgen verstärkt würden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Vegetationsbestände, die eine vergleichsweise hohe Bedeutung für die Frischluftproduktion und die Bindung von CO₂ besitzen, sollten vorrangig erhalten werden. Im Geltungsbereich betrifft dies die Waldbestände. Dies ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

4.8 Schutzgut Landschaftsbild

Bewertung möglicher Beeinträchtigungen

Die Gebäude der geplanten Gewerbegebietsfläche werden einen negativen Einfluss auf das Landschaftsbild am Vorhabenstandort haben. Die Wirkung wird vor allem von der Wietzendorfer Straße aus wahrgenommen werden. Es handelt sich um einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild. An dieser Hauptverkehrsstraße besteht allerdings bereits eine Vorbelastung durch das Gewerbegebiet auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Die bestehenden Gehölzbestände und Wälder und sollten aufgrund ihrer Funktion für das Landschaftsbild vorrangig erhalten werden. Durch entsprechende Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die landschaftsgerechte Einbindung der zukünftig vorgesehenen Nutzung (Gewerbegebiet) durch entsprechende Gehölzpflanzungen sicherzustellen.

4.9 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Bewertung möglicher Beeinträchtigungen

Archäologische Denkmäler oder Fundstellen sind im Untersuchungsgebiet bisher nicht bekannt. Grundsätzlich kann aber für das Plangebiet das Auftreten archäologischer Funde nicht ausgeschlossen werden. Bei Erdarbeiten angetroffene archäologische Funde unterliegen gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz der Melde- und Sicherungspflicht.

¹⁰ vgl. Umweltbundesamt (Hrsg.) (2018): Grundlagen der Berücksichtigung des Klimawandels in UVP und SUP.

Durch die Inanspruchnahme von kultur- bzw. naturgeschichtlich bedeutsamen Böden (Heidepodsole) geht deren Archivfunktion verloren. Die Archivfunktion (des Heidepodsoles) ist nicht ausgleichbar.¹¹ Die Heidepodsole im Geltungsbereich wurden aufgeforstet. Die Aufforstung geht mit einer nachhaltigen Veränderung der Böden einher, sodass der originäre Charakter der Heidewirtschaft im Boden nicht mehr erhalten ist.¹² Daher sind die Heidepodsole im Geltungsbereich nicht als schutzwürdig aufgrund einer Archivfunktion zu betrachten.

4.10 Schutzgut biologische Vielfalt

Mit der Bewertung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere wurden bereits weitgehend Aussagen zum Bestand der biologischen Vielfalt im Untersuchungsgebiet getroffen. Die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt werden als nicht erheblich eingestuft.

4.11 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i) BauGB sind die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes zu ermitteln und zu beschreiben. Die Auswirkungen der Wechselwirkungen sind in den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern bereits mitberücksichtigt und bewertet worden.

4.12 Anfälligkeit des geplanten Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j) BauGB sind unbeschadet des § 50 Satz 1 des BImSchG, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes zu betrachten.

Gefährliche Stoffe im Sinne der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung), welche die in Anhang I der Verordnung genannten Mengenschwellen überschreiten, werden im Bereich der geplanten Flächennutzungsplan-Änderung nicht gelagert oder verwendet. Das Vorhaben der planungsrechtlichen Sicherung der Nutzung als Gewerbegebiet und Campingplatz ist grundsätzlich durch die Art der geplanten Gebäude und der Nutzung nicht in der Lage, schwere Unfälle oder Katastrophen zu verursachen. Ein Risiko für die menschliche Gesundheit ist daher durch die geplante Nutzung nicht gegeben. Ein Störfallbetrieb nach StörfallV kann am Standort nicht errichtet werden.

Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich keine Gebiete oder Anlagen von denen eine Gefahr für die zukünftige Nutzung im Plangebiet ausgeht.

¹¹ Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Boden (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB. Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.

¹² LBEG (2019): GeoBerichte 8. Schutzwürdige Böden in Niedersachsen.

4.13 Art und Menge der erzeugten Abfälle

Während der Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind durch die jeweiligen Bauunternehmer zu entsorgen und verbleiben nicht im Planungsraum. Die im Gewerbegebiet und auf dem Campingplatz anfallenden Abfälle werden von entsprechenden örtlichen Entsorgerunternehmen entsorgt. Nach Index der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährliche Abfälle eingestufte Materialien sind nicht zu erwarten.

4.14 Kumulierung mit den Auswirkungen anderen Vorhaben

Es sind keine Planungen im Umfeld der betrachteten Bauleitplanung bekannt, in deren Zusammenhang es zu kumulativen Wirkungen kommen könnte.

5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung bzw. Durchführung der Planung

5.1 Nichtdurchführung der Planung

Wird der Flächennutzungsplan nicht geändert, wäre keine bauplanungsrechtliche Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorhanden, da die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan nicht den städtebaulichen Zielsetzungen entsprechen. Daher wären die bauleitrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes an der Wietendorfer Straße nicht gegeben. Die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen würde weiterhin genutzt werden und die im Geltungsbereich vorhandenen Böden mit besonderen Bodenfunktionen bzw. -eigenschaften würden im jetzigen Zustand erhalten bleiben.

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels, der Erschließung neuer gewerblicher Bauflächen, würde dieses mangels geeigneter, bereits versiegelter (und momentan ungenutzter) Flächen an anderer, ebenfalls bislang unbebauter Stelle im Stadtgebiet umgesetzt werden. Auch in diesem Falle würde eine Fläche im Siedlungsrandbereich beansprucht. Maßnahmen der Innenentwicklung sind aufgrund der vorhandenen Siedlungsstrukturen bzw. mangels geeigneter alternativen Flächen im Siedlungsgefüge der Stadt Soltau nicht möglich.

Das städtebauliche Planungsziel der Entwicklung von gewerblichen Bauflächen kann aus den genannten Gründen nur im angegebenen Geltungsbereich der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes verwirklicht werden.

5.2 Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die in den voranstehenden Kapiteln erläuterten Umweltauswirkungen verbunden. Es kommt durch die geplante Versiegelung und die Rodung von Gehölzbeständen zu erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern mit besonderem Schutzbedarf im Planungsraum. Die entstehenden Beeinträchtigungen können voraussichtlich nicht komplett innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden. Entsprechende externe Kompensationsmaßnahmen sind vorzunehmen. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

6 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Planungsziele

6.1 Planungsalternativen

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können.

Der geplante Standort wurde ausgewählt, da eine gute verkehrliche Anbindung vorhanden ist und aufgrund der Lage bereits eine Vorbelastung durch Lärm aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke gegeben ist.

Im Bereich der alternativ durch die Stadt Soltau geprüften Standorte wurden die Kriterien strategisch günstige Lage und Vorbelastungen nach Angaben der Gemeinde nicht in diesem Maße erfüllt. An Alternativstandorten wäre grundsätzlich mit vergleichbaren Umweltauswirkungen zu rechnen.

6.2 Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen und Wald

Durch die Planung werden land- und forstwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich und als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Zur Erreichung der Planungsziele bestehen keine Flächenalternativen. Landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden damit nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen. Als Wald genutzte Flächen werden nur im erforderlichen Umfang in Anspruch genommen, ein großer Teil des Waldes bleibt erhalten. Da der umgewandelte Wald an anderer Stelle mindestens im Verhältnis 1 : 1 kompensiert wird, gehen mittelfristig keine Waldflächen verloren.

Gemäß Auswertung der BK 50 (NIBIS-Kartenserver) wird die Ertragsfähigkeit im Vorhabenbereich als sehr gering bis gering eingeschätzt. Böden mit hoher bzw. sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit sind im Geltungsbereich gem. Landschaftsrahmenplan nicht vorhanden. Die im Geltungsbereich befindlichen landwirtschaftlichen Flächen gehören lt. RROP-Entwurf (2015) zu einem "Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen". Dabei handelt es sich um Flächen, auf denen die Landwirtschaft besondere Funktionen für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, die Erholung oder die Gestaltung und Erhaltung von ländlichen Räumen übernimmt. Im Gegensatz zu "Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotentials" steht bei diesen Flächen nicht der Wert der Fläche für die Landwirtschaft, sondern der Wert der landwirtschaftlichen Nutzung für den Naturhaushalt im Vordergrund.

Eine besondere Funktion der Landwirtschaft für den Naturhaushalt ist nicht zu erkennen. Im RROP-Entwurf werden die nachfolgend *kursiv* dargestellten Funktionen als besondere Funktion der Landwirtschaft genannt:

"Im Landkreis Heidekreis leistet die Landwirtschaft einen maßgeblichen Beitrag zu Pflege, Erhalt und Sicherung der Kulturlandschaft." Im Geltungsbereich sind keine

Kulturlandschaftselemente vorhanden, zu deren Pflege, Erhalt oder Sicherung die Landwirtschaft maßgeblich beiträgt.

"Weitere Funktionen übernimmt die Landwirtschaft im Bereich von Sonderkulturen oder Beregnungsflächen." Derartige Nutzungen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

"Eine weitere wichtige Aufgabe kommt der Landwirtschaft bei regional bedeutsamen Freiräumen für Natur und Landschaft und für das Klima zu. Der Geltungsbereich stellt keinen regional bedeutsamen Freiraum dar. [...] Sie können als Kaltluftentstehungsgebiete oder Klimaschneisen dienen." Eine besondere klimatische Funktion der landwirtschaftlich genutzten Flächen ist nicht gegeben.

"Landwirtschaftlich genutzte Flächen können von erheblicher Bedeutung als Lebensraum für bestimmte Arten sein." Auf den Ackerflächen konnten keine Brutvögel festgestellt werden, sonst auf Ackerflächen verbreitete Arten wie Kiebitz, Feldlerche oder Schafstelze fehlen im Geltungsbereich völlig.

"Die landwirtschaftliche Flächennutzung sowie Bewirtschaftung und Produkte können wichtige Elemente in Rahmen der regionalen Erholungs- und Tourismusfunktion im Landkreis Heidekreis darstellen. Für die Landwirtschaft bieten die regionalen landschaftsgebundenen Erholungs- und Tourismuspoteziale gute Möglichkeiten für Nebenerwerbseinkommen im Bereich Urlaub und Erholung auf dem Lande." Im Geltungsbereich ist eine besondere Funktion der Landwirtschaft für die Erholungsfunktion zu erkennen. Die Erholungsvorsorge wird im Umfeld des Geltungsbereichs v. a. durch den bestehenden Campingplatz sichergestellt. Insgesamt ist somit durch die Umnutzung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht damit zu rechnen, dass dadurch essenzielle Funktionen, welche die Landwirtschaft für die Landschaftspflege übernommen hat, verloren gehen.

7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, zum Ausgleich und Ersatz der nachteiligen Umweltauswirkungen (Auswirkungen/Eingriffsregelung)

Eingriffe dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen (§ 1a BauGB, § 15 Abs. 1 und § 18 Abs. 1 BNatSchG). 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. § 1a 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.

7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung 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 52. Flächennutzungsplanänderung wird eine Bebauung auf bislang ungeplanten und / oder im Außenbereich befindlichen Flächen ermöglicht. Beeinträchtigungen der Schutzgüter können im Bebauungsplan vermieden oder minimiert werden. In der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung kann jedoch 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:

Grundsätzlich werden durch die Wahl des Standorts und den Erhalt hochwertiger Waldbestände durch die Darstellung einer "Fläche für Wald" Eingriffe in naturschutzfachlich hochwertige und störungsempfindlichere Bereiche weitestgehend vermieden.

Folgende **Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung** sind bei Realisierung der Planung zu berücksichtigen:

- Zur Einbindung in das Ortsbild ist das geplante Gewerbegebiet mit standortgerechten Gehölzen einzugrünen.
- Einhaltung der einschlägigen DIN-Normen und Sicherheitsvorschriften, sodass der Boden und das Grundwasser nicht mehr als nötig beeinträchtigt werden (DIN 18300, DIN 18915, DIN 19731, DIN 19639, BBodSchV).
- Flächensparende Ablagerung von Oberboden und Baustoffen.
- Keine Oberbodenarbeiten bei Nässe.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind die folgenden in Kapitel 4 des Umweltberichtes genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung zu beachten:

Schutzgut Mensch:

- Während der Bauphase kann es zudem zu Staubimmissionen kommen. Da nur ein geringer Abstand des Geltungsbereichs zur Wohnbebauung gegeben ist, sind bei den Baumaßnahmen bei trockener Wetterlage Maßnahmen zu treffen, um eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft auszuschließen.
- Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind durch die Festsetzung notwendiger Lärmschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Für das Gewerbegebiet ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Lärmemissionskontingentierung vorzunehmen.

Schutzgut Biototypen:

- Der Umfang des Eingriffs und der damit verbundene Kompensationsbedarf kann durch die Ausgestaltung des Bebauungsplanes verringert werden, indem Biototypen mit hoher Wertigkeit und Wald im Sinne des NWaldLG vorrangig erhalten werden.

Schutzgut Tiere:

- Das bedeutende Fledermaus-Jagdgebiet entlang der Bahnstrecke bleibt in seiner Struktur erhalten.

Schutzgüter Fläche & Boden:

- Die Versiegelung sollte auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden.

Schutzgut Wasser:

- Die Versiegelung und die damit verbundene Reduzierung der Grundwasserneubildung sollte auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden.

Schutzgut Klima und Luft:

- Vegetationsbestände, die eine vergleichsweise hohe Bedeutung für die Frischluftproduktion und die Bindung von CO₂ besitzen, sollten vorrangig erhalten werden. Im Geltungsbereich betrifft dies die Waldbestände.

Schutzgut Landschaftsbild:

- Die bestehenden Wälder sollten aufgrund ihrer Funktion für das Landschaftsbild vorrangig erhalten werden. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ist die landschaftsgerechte Einbindung der zukünftig vorgesehenen Nutzung (Gewerbegebiet) durch entsprechende Gehölzpflanzungen sicherzustellen.

7.2 Überschlägige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Folgenden wird eine überschlägige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgenommen.

Die auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung ermittelten Werte basieren auf dem nicht flächenscharfen Maßstab des Flächennutzungsplanes und stellen daher nur Anhaltspunkte dar, für den voraussichtlich entstehenden Eingriff, der durch die Flächennutzungsplanänderung vorbereitet wird. Die konkrete Ermittlung und Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs findet auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung statt. Eine ausführliche Darlegung der Bilanzierung erfolgt in dem zugehörigen Umweltbericht.

7.2.1 Ermittlung des Eingriffs-Werts im Ist-Zustand

Der Verlust von Wald i. S. d. NWaldLG wird durch die Leistung einer Ersatzaufforstung ausgeglichen (s. Kapitel 9, § 8 Abs. 6 NWaldLG).

Gemäß Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG umfasst die waldrechtliche Kompensation "den vollständigen Ersatz der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des Ökosystems Wald bis zur brachliegenden, von Wurzelstöcken befreiten Bodenfläche."

Im Rahmen der Eingriffsregelung nach §§ 13 ff. BNatSchG auszugleichen sind im Rahmen von Waldumwandlungen gemäß § 8 Abs. 6 NWaldLG nur die Eingriffe, die darüber

hinausgehen. Im vorliegenden Fall ist dies die auf der von Wurzelstöcken befreiten Bodenfläche stattfindende Versiegelung des Bodens.

Der waldrechtliche Ersatz wird in Kapitel 9 dargestellt. In der nachfolgenden Eingriffsbilanzierung (Tabelle 4) werden die Flächen, die Wald i. S. d. NWaldLG sind, so dargestellt, als wäre die Waldumwandlung bereits erfolgt. Sie gehen folglich als "brach liegende, von Wurzelstöcken befreite Bodenfläche" in die Eingriffsbilanz ein.

Biototyp	Größe in m ²	Wertfaktor	Flächenwert	Schutzgüter	Besonderer Schutzbedarf
<i>Unversiegelte / vegetationslose Fläche (TF)</i> <i>(nach Waldumwandlung des Waldbestands Nr. 1 gem. Waldgutachten)</i>	21.870	1	21.870	Arten und Lebensgemeinschaften (Brutvögel, Fledermäuse) Klima/ Luft (Frischluf-entstehungsgebiet)	X
Sandacker (AS)	90.210	1	90.210		
<i>Wald</i>	21.930	3	65.970	Klima/ Luft (Frischluf-entstehungsgebiet)	X
Versiegelte Fläche (X) (Weg (OVW))	1.890	0	0		
Summe	135.900		178.050		

kursiv = Wald i. S. d. NWaldLG

Tabelle 4: Ermittlung des Eingriffsflächenwertes im Ist-Zustand.

7.2.2 Ermittlung des Eingriffswertes im Planungszustand

Nachfolgend wird der Biotopwert bzw. Neuanlagenwert des Planungszustands ermittelt. Zur Verdeutlichung der Werteinstufung der durch die Planung entstehenden Flächenkategorien, sind diese in der unten angeführten Tabelle 5 durch die zu erwartenden Ziel-Biototypen gekennzeichnet. Für die gewerbliche Baufläche wird zunächst eine vollständige Versiegelung angenommen, die tatsächlich nicht erreicht werden wird.

Biototyp	Größe in m ²	Eingriff	Wertfaktor	Flächenwert	Schutzgüter (Ist-Zustand)	Besonderer Schutzbedarf
Gewerbegebiet GE Versiegelte Flächen (X) (bei GRZ 0,8)	113.110	X	0	0	Arten und Lebensgemeinschaften (Brutvögel) Klima/Luft (Frischluf-entstehungsgebiet)	X
Gewerbegebiet GE Unversiegelte Flächen (TF) (bei GRZ 0,8)						
Straßenverkehrsfläche Versiegelte Flächen (X)						
Fläche für die Abwasserbeseitigung Sonstiges naturfernes Staugewässer						

Biototyp	Größe in m ²	Eingriff	Wertfaktor	Flächenwert	Schutzgüter (Ist-Zustand)	Besonderer Schutzbedarf
(SXS)						
<i>Fläche für Wald Kiefernforst (WZK, ULT)</i>	22.790		4	91.160		
<i>Fläche für Wald (WQT)</i>						
<i>Fläche für Wald (HSE)</i>						
<i>Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Naturnahes Feldgehölz (HN)</i>						
Summe	135.900			91.160		

grün = Wald i. S. d. NWaldLG

Tabelle 5: Ermittlung des Eingriffsflächenwertes im Planungszustand (Aufstellung des B-Planes).

7.2.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für externe Kompensationsmaßnahmen

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird der Biotopwert des Planungszustands von dem Biotopwert des Ist-Zustands abgezogen. Waldumwandlungen nach NWaldLG sind gesondert nach Waldrecht bilanziert (s. Kapitel 9).

Bilanz:	Ist-Zustand	178.050 WE
	- Planungszustand	91.160 WE
	Kompensationsdefizit	86.890 WE

Es besteht ein Kompensationsdefizit von rd. 86.890 Werteinheiten (WE). Darüber hinaus sind Ersatzaufforstungen nach Waldrecht vorzunehmen (s. Kapitel 9).

Eine ausführliche Darlegung der (Eingriffs-Ausgleichs-) Bilanzierung für die angestrebte Planung erfolgt in dem zugehörigen Umweltbericht. Ziel der Berechnung ist die nachvollziehbare Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

7.3 Maßnahmen zum Ausgleich

Sollten auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter nachteilige Auswirkungen übrigbleiben, so werden darüber hinaus Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen definiert. Die genaue Ausarbeitung notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den Vorgaben des Naturschutzrechts, des Baurechts und des Waldrechts erfolgt dabei auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Die notwendige Kompensation im Rahmen der Zielerreichung der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes und den damit verbundenen Eingriffen soll nach Möglichkeit im

Stadtgebiet Soltaus und in den umliegenden Ortschaften umgesetzt werden. Die Stadt Soltau befindet sich hier bereits in Verhandlungsgesprächen mit Eigentümern von potenziellen Kompensationsflächen. Ausreichende Kompensationsflächen, um die voraussichtlichen Eingriffe nach Maßgabe des Baugesetzbuchs zu kompensieren, befinden sich dabei voraussichtlich im Ortsteil Deimern. Für Waldersatzpflanzungen im Zuge von Waldumwandlungen stehen der Stadt Soltau im Ortsteil Leitzingen Flächen zur Verfügung, wodurch der voraussichtliche, externe Bedarf an Ersatzpflanzungen (3,2 ha, vgl. Kapitel 9) gedeckt werden kann.

Ein Teil der notwendigen Kompensationsmaßnahmen und Ersatzaufforstungen kann zudem im Geltungsbereich - durch z.B. Aufforstungsmaßnahmen (im südlichen Plangebiet) - kompensiert werden.

Eine konkrete Verordnung der Kompensationsflächen ist zum gegenwärtigen Planungsstand noch nicht möglich. Genauere Aussagen hierzu erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Die durch die 52. Flächennutzungsplanänderung vorbereitenden voraussichtlichen Eingriffe können aller Voraussicht nach auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umfassend kompensiert werden. Darüber hinaus ist die Umsetzung der voraussichtlich erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen (vgl. Kapitel 8).

8 Prüfung der Einhaltung artenschutzrechtlicher Belange

Aufgabe der artenschutzrechtlichen Prüfung ist es, herauszuarbeiten, ob durch das geplante Vorhaben Schädigungen bzw. Störungen der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden können. Dabei werden als vorhabenbedingte Wirkfaktoren z. B. Flächenversiegelungen und Überformung sowie Verlust von Biotopen zugrunde gelegt.

Eine genaue Prüfung der Einhaltung artenschutzrechtlicher Belange erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Auf Grundlage der vorhabenbezogen durchgeführten Erfassungen und der Habitatausstattung im Geltungsbereich sind grundsätzlich die Artengruppen der Brutvögel und der Fledermäuse als betrachtungsrelevant einzustufen.

8.1 Brutvögel

Im Folgenden wird eine Habitat- und Konfliktanalyse vorgenommen, um eine vorläufige artenschutzrechtliche Einschätzung vornehmen zu können.

8.1.1 Habitat- und Konfliktanalyse Wald(brüter)

Im Zuge der vorhabenbezogen durchgeführten Brutvogelkartierung (HANDKE 2021) wurden die folgenden gefährdeten oder streng geschützten Arten im Geltungsbereich oder direkt angrenzend als Brutvögel mit je einem Brutpaar nachgewiesen: **Feldsperling, Mäusebussard, Sperber, Trauerschnäpper, Waldohreule**. Die potenzielle Betroffenheit dieser Arten soll im Folgenden betrachtet werden.

Die Brutstätten/Revierzentren von Feldsperling, Mäusebussard, Trauerschnäpper und Waldohreule werden im Zuge der Flächennutzungsplanänderung nicht direkt überplant. Im Zuge der Umsetzung der Ziele der Flächennutzungsplanänderung sind Beeinträchtigungen der Reviere, jedoch kein direkter Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten. Im Zuge der Umsetzung der Ziele der Flächennutzungsplanänderung, dem damit verbundenen Verlust von Wald und potenziellen Nahrungshabitaten (Acker) ist unter Berücksichtigung der verbleibenden Habitate im Geltungsbereich und im räumlichen Zusammenhang (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG) nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände in Bezug auf diese Arten zu rechnen. Es ist mit der Beeinträchtigung von Revieren zu rechnen, wodurch ggf. CEF-Maßnahmen für diese Arten notwendig werden können. Diese sind, falls notwendig, auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern.

Im Zuge der Umsetzung der Ziele des Flächennutzungsplanes kommt es zum Verlust des Kiefernforstes an der Wietendorfer Straße. Der gesamte Forst ist als Fortpflanzungs- und Ruhestätte des dort brütenden Sperbers zu betrachten (vgl. LANUV 2021¹³). Im Geltungsbereich sowie im weiteren Umfeld befinden sich vergleichbare Gehölzbestände, sodass trotz Standorttreue des Sperbers davon ausgegangen werden kann, dass die Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Art kompensiert bzw. Ersatz dafür geschaffen werden kann. Dies bedarf aller Voraussicht nach der Umsetzung von CEF-Maßnahmen (z. B. Aufhängen von Ersatzhorsten). Diese Maßnahmen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern. Unter Berücksichtigung solcher Maßnahmen ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände in Bezug auf diese Art nicht zu befürchten.

Neben den genannten gefährdeten bzw. streng geschützten Arten ist mit dem Vorkommen von ubiquitären Arten der Gehölz- und Gebüschbrüter zu rechnen (z. B. Amsel, Buchfink, Zaunkönig oder Zilpzalp). Diese konnten im Rahmen der Brutvogelkartierung auch z. T. nachgewiesen werden. Ein Großteil des Waldes bleibt durch die Darstellung derzeitiger Waldflächen als "Fläche für Wald" im Zuge der Flächennutzungsplanänderung in seiner jetzigen Form erhalten.

Es kann auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, dass es im Zuge der Umsetzung der Ziele der Flächennutzungsplanänderung zum Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände in Bezug auf diese Arten kommen wird. Es handelt sich dabei um weit verbreitete, ungefährdete Arten mit eher geringen Lebensraumsprüchen, die oft auch im Siedlungsbereich vorkommen. Im Zuge der Umsetzung der Ziele der Flächennutzungsplanänderung, dem damit verbundenen Verlust von Wald und potenziellen Nahrungshabitaten (Acker) ist unter Berücksichtigung der verbleibenden Habitate im Geltungsbereich und im räumlichen Zusammenhang (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG) nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu rechnen.

8.1.2 Habitat -und Konfliktanalyse Offenland(brüter)

Der Geltungsbereich umfasst derzeitige Acker- und Waldflächen. Die Ackerflächen besitzen der vorhabenbezogen durchgeführten Brutvogelkartierung zufolge keine Bedeutung als

¹³ LANUV (LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN, 2021): Sperber (*Accipiter nisus* (Linnaeus, 1758)). - https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/voegel/massn_stat/103017, abgerufen im Juli 2021

Brutvogelhabitate (vgl. HANDKE 2021). Da das Auftreten von Brutvögeln generellen Schwankungen unterliegt und im Speziellen im Offenland von der konkreten Nutzung der Flächen (hier v. a. der angebauten Feldfrucht) abhängt, soll im Folgenden das grundsätzliche Potenzial der Ackerflächen im Geltungsbereich als Brutvogelhabitat ermittelt werden. Grundsätzlich ist mit dem Vorkommen von Bodenbrütern, wie etwa der Feldlerche, zu rechnen.

Der Leitfaden "Die Feldlerche (*Alauda arvensis*) im Heidekreis. Kompensationsanforderungen für den Verlust von Feldlerchenbruthabitaten/-revieren" (LANDKREIS HEIDEKREIS 2021) wird im Folgenden als "Feldlerchen-Leitfaden" bezeichnet. Die nachfolgende Potenzialabschätzung erfolgt gemäß diesem Leitfaden.

Dem Feldlerchen-Leitfaden zufolge sind die kleinsten im Heidekreis aufgefundenen Reviere 4 ha groß. Als Mindestfläche für Kompensationsreviere wird davon die Hälfte, d. h. 2 ha, angesetzt.

Die Reviergröße von Feldlerchenrevieren ist von der Ausstattung des Reviers abhängig. Optimal ausgestattete Reviere sind kleiner (0,8 ha, vgl. JEROMIN 2002¹⁴), Reviere in Monokulturen mithin deutlich größer (bis zu 20 ha, vgl. JEROMIN 2002).

Für den Landkreis Heidekreis wird gemäß Feldlerchen-Leitfaden eine durchschnittliche Reviergröße von 4 ha angenommen. Im Heidekreis sind dabei überwiegend schlechte Habitatbedingungen vorzufinden.

Davon ausgehend kann angenommen werden, dass eine Besiedlung durch Feldlerchen im Vorhabenbereich mit hinreichend hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist, sofern die im Vorhabenbereich potenziell als Reviere geeigneten Flächen eine geringere Größe als 2 ha aufweisen.

Im Landkreis Heidekreis sind gemäß Feldlerchen-Leitfaden Meideabstände von durchschnittlich 100 m zu Waldrändern und Baumreihen zu erwarten. Unter Berücksichtigung dieses Meideabstands und der im Geltungsbereich und angrenzend vorhandenen Waldränder und Baumreihen verbleibt im Zentrum des Geltungsbereichs auf der großen Ackerfläche eine potenziell geeignete Fläche von lediglich 0,66 ha. Wird auch die lückige Baumreihe, die nördlich an den Geltungsbereich angrenzt (Wietzendorfer Straße/ Kreisverkehr), als "gemieden" betrachtet, dann verbleibt eine Fläche von nur noch 0,42 ha.

Die potenzielle Revierfläche im Zentrum des Geltungsbereichs ist damit kleiner als das von JEROMIN (2002) beschriebene Idealrevier von 0,8 ha Größe. Eine Besiedlung des Vorhabenbereichs durch die Feldlerche ist daher auszuschließen.

Das dargelegte fehlende Lebensraumpotenzial für die Feldlerche dient neben den Ergebnissen der vorhabenbezogen durchgeführten Brutvogelerfassung als weiteres Indiz für das Fehlen weiterer Offenlandbrüter, einschließlich in der Rote-Liste-Region Tiefland-Ost (stark) gefährdeter Arten wie dem Kiebitz oder dem Wiesenpieper, im Vorhabenbereich. Eine vertiefende Betrachtung dieser Gilde ist daher nicht erforderlich.

¹⁴ JEROMIN, K. (2002): Zur Ernährungsökologie der Feldlerche (*Alauda arvensis* L. 1758) in der Reproduktionsphase (Dissertation der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel).

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Zuge der Umsetzung der Ziele der Flächennutzungsplanänderung kann daher auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

8.2 Habitat- und Konfliktanalyse Fledermäuse

Auf Grundlage der vorhabenbezogen durchgeführten Erfassungen ist im Geltungsbereich mit dem Vorkommen der streng geschützten Arten **Breitflügelfledermaus**, **Großer Abendsegler** und **Zwergfledermaus** zu rechnen.

Die Ackerflächen besitzen nur eine geringe Bedeutung als Jagdhabitate. Von Bedeutung als Jagdhabitate sind innerhalb des Geltungsbereichs die Waldflächen und insbesondere die Waldränder. Eine Bedeutung als Flugroute kommt der Bahnstrecke zu.

Im Zuge der vorhabenbedingt durchgeführten Erfassungen konnten keine Wochenstuben- oder Winterquartiere gefunden werden. Ein Vorkommen bzw. eine Betroffenheit solcher Quartiere kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Die bedeutsamen Habitate können durch die Darstellung eines Großteils des derzeitigen Waldes als "Flächen für Wald" erhalten bleiben. Anlage- und betriebsbedingt kann es zu Beeinträchtigungen von Fledermaushabitaten, z. B. durch Lichtimmissionen kommen. Insgesamt ist nicht erkennbar, dass die Umsetzung der Ziele der Flächennutzungsplanänderung das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bedingen würde. Zur Kompensation des Verlustes oder der Abwertung von Jagdhabitaten und ggf. den Verlust von Tagesverstecken sind ggf. CEF-Maßnahmen notwendig. Diese sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern.

8.3 Vorläufige artenschutzrechtliche Einschätzung

Hinsichtlich der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Anhang-IV-Arten sowie der Europäischen Vogelarten lässt sich ein Eintreten der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten), Abs. 1 Nr. 2 (Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) sowie Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) aller Voraussicht nach mit hinreichender Sicherheit ausschließen bzw. durch Berücksichtigung entsprechender artenschutzrechtlicher Maßnahmen voraussichtlich verhindern.

Im Untersuchungsgebiet wurden keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten nachgewiesen. Das Eintreten eines Verbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Eine Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist daher auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

Der Realisierung der Ziele der Flächennutzungsplanänderung stehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

9 Wald

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere als Wald im Sinne des § 2 NWaldLG einzustufende Gehölzbestände.

Als Wald genutzte Flächen sind gem. § 1a Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. b BauGB bei Bauleitplanungen in besonderem Maße zu berücksichtigen, unterliegen jedoch der gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB.

Waldflächen werden nur in dem Umfang umgenutzt, der notwendig ist, um ein funktionales Gewerbegebiet am Standort zu entwickeln.

Werden Waldumwandlung durch Regelungen in einen Bebauungsplan erforderlich, so sind die Absätze 3 bis 8 des § 8 NWaldLG gem. § 8 Abs. 2 Satz 2 NWaldLG sinngemäß anzuwenden. Für die Beseitigung von Wald ist dabei eine angemessene Ersatzaufforstung gemäß § 8 Abs. 4 NWaldG zu leisten. Die Entscheidung über die Zulässigkeit einer Waldumwandlung unterliegt den Kriterien des § 8 NWaldG. Die Soll-Versagungsgründe des § 8 Abs. 3 NWaldG seien nur zu überwinden, sofern die Waldumwandlung den Belangen der Allgemeinheit oder beachtlichen wirtschaftlichen Interessen der waldbesitzenden Person dient. Die Waldumwandlung dient dabei auch der langfristigen kommunalen und zukunftsfähigen Siedlungsentwicklung, den Zielen der Stadt Soltau, den (Gewerbeflächen-) Entwicklungskonzepten sowie der Raumordnung und damit auch den Belangen der Allgemeinheit und des Gemeinwohls. Alternative Flächen für das Vorhaben stehen dabei aktuell nicht zur Verfügung.

Die Bewertung der Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktionen ist detailliert im Waldgutachten dargestellt. An dieser Stelle wird daher nur zusammenfassend auf die Wertigkeit der Funktionen in Bezug auf den betroffenen Waldbestand eingegangen, um das Überwiegen des Interesses der Belange der Allgemeinheit darzustellen.

Die betroffenen Waldbestände besitzen lediglich eine unterdurchschnittliche bis durchschnittliche Nutzungsfunktion. Die Schutzfunktion der Bestände ist sehr unterschiedlich ausgeprägt und reicht von unterdurchschnittlich bis herausragend (letzteres nur bei einer kleinen Fläche von 240 m²). Die Erholungsfunktion wird aufgrund der Nähe zum Campingplatz und der vorhandenen Erschließung des Waldes durch Wege als überdurchschnittlich eingestuft, wobei die Möglichkeit der Erholung im größeren zusammenhängenden Waldgebiet durch das Vorhaben nicht wesentlich eingeschränkt werden wird.

Unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit bzw. des Mangels an Alternativen, der Wertigkeit der Waldbestände, der Vermeidung von Waldverlusten auf Ebene des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes im möglichen Maße, der zu erfolgenden Ersatzaufforstungen und der übergeordneten Ziele der Stadt Soltau und der Raumordnung, ist festzustellen, dass die Verwirklichung des Vorhabens des Gewerbegebiets den Belangen der Allgemeinheit dient und dass die Belange der Allgemeinheit dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung der betroffenen Waldfunktionen überwiegen.

Die genaue Bilanzierung des erforderlichen Waldersatzes und die Festlegung konkreter Flächen für Ersatzaufforstungen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Für

Waldersatzpflanzungen im Zuge von Waldumwandlungen stehen der Stadt Soltau im Ortsteil Leitzingen Flächen zur Verfügung, wodurch der voraussichtliche, externe Bedarf an Ersatzpflanzungen (3,2 ha) gedeckt werden kann.

Der Großteil des Waldes wird in der Flächennutzungsplan-Änderung als "Fläche für Wald" dargestellt. Unter Abwägung der verschiedenen Belange soll ein Großteil des bestehenden Waldes aufgrund seiner Funktionen unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des NWaldLG erhalten bleiben. Der Grundsatz des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB, dass als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen, findet damit Beachtung.

Im Jahr 2021 wurde durch Prof. Dr. Dipl.-Forstwirt Thomas Kaiser ein forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung erstellt. In dem Fachbeitrag werden die erforderlichen Ersatzaufforstungen entsprechend den Vorgaben der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (Runderlass vom 05.11.2016) für alle Waldflächen, die sich im Geltungsbereich der 52. Flächennutzungsplanänderung befinden, ermittelt (vgl. Tabelle 6).

Die Bezeichnung der Flächen wurde aus dem forstfachlichen Beitrag übernommen.

Waldfläche	betroffene Fläche [m²]	Ersatzaufforstungs-verhältnis	Ersatzaufforstungs-bedarf [m²]
Wald 1	1.320	1 : 1,4	1.848
Wald 2	590	1 : 1,2	708
Wald 3	13.560	1 : 1,6	21.696
Wald 4	240	1 : 2,7	648
Wald 5	2.220	1 : 1,6	3.552
Wald 6	3.940	1 : 1,6	6.304
Summe	21.870	(rd. 1 : 1,6)	34.756

Tabelle 6: Ermittelter Ersatzaufforstungsbedarf.

Insgesamt besteht damit ein Ersatzaufforstungsbedarf von rd. 34.800 m². Die Ersatzaufforstungen sind nach Möglichkeit im selben forstlichen Wuchsgebiet (hier: Wuchsgebiet 13 "Ostniedersächsisches Tiefland") durchzuführen.

Entsprechend den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG "[...] ist [in der Regel] die Flächeninanspruchnahme durch eine flächengleiche Ersatzaufforstung auszugleichen. Die darüberhinausgehende Kompensation der Waldfunktionen soll über andere waldbauliche Maßnahmen zur Stärkung des Naturhaushaltes erreicht werden."

"Wird eine Ersatzaufforstung kombiniert mit einem qualitativen Ausgleich oder anderen Maßnahmen, so ist für diesen Teil der Kompensation ein neuer Flächenumfang zu ermitteln, der das Dreifache des noch auszugleichenden Kompensationsumfangs nicht überschreiten soll. Hilfsweise kann die Fläche über eine Wertrelation einer Ersatzaufforstung hergeleitet werden" (ebd.).

Insgesamt sind daher Ersatzaufforstungen im Umfang von rd. 21.870 m² vorzunehmen, sowie weitere waldbauliche Maßnahmen zur Stärkung des Naturhaushaltes im Umfang von rd. 12.886 bis 38.658 m².

Die dafür vorgesehenen Flächen und Maßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestimmt. Innerhalb des Geltungsbereichs sind Ersatzaufforstungen im Umfang von rd. 0,28 ha möglich, da in der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung einer "Fläche für Wald" auf einem Streifen entlang der Bahnstrecke erfolgt, die im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan als "Fläche für Landwirtschaft" dargestellt ist und zurzeit als Acker bewirtschaftet wird.

10 Prüfung der Betroffenheit von Schutzgebieten

Das Vorhabengebiet liegt nicht innerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten nach BNatSchG und nicht innerhalb oder in der Nähe von Natura 2000-Gebieten.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das LSG "Wilde Berge und Umgebung" (HK 30) rd. 570 m südöstlich der Bahnstrecke gelegen. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet "Böhme" (DE 2924-301) befindet sich westlich des Vorhabenbereichs in ca. 2,9 km Entfernung. Für diese Gebiete hat das Vorhaben der Flächennutzungsplanänderung keine Relevanz.

Im Geltungsbereich sind keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 24 NAGBNatSchG geschützten Biotope erfasst worden.

Der Geltungsbereich der 52. Flächennutzungsplan-Änderung liegt ferner außerhalb ausgewiesener Wasserschutzgebiete. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet "Soltau-Schüttenbusch" liegt in rd. 5,8 km Entfernung, das nächstgelegene Heilquellenschutzgebiet "Heilquelle Soltau" in rd. 5 km Entfernung.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Überschwemmungsgebiete.

Insgesamt werden durch das Vorhaben keine Biodiversitätsschäden nach § 19 Abs. 1 BNatSchG bzw. USchadG ausgelöst.

11 Ergänzende Angaben über technische Verfahren, Kenntnislücken und die Maßnahmen zur Überwachung

Im Umweltbericht sind gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB auch die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung, insbesondere Hinweise auf Kenntnislücken sowie geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen zu erläutern: Die relevanten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sind bereits in den voranstehenden Kapiteln angeführt. Es bestehen keine Kenntnislücken zu relevanten Schutzgütern. Alle relevanten Tierartengruppen wurden erfasst und es wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Zudem wurden Bodensondierungen ausgeführt, des Weiteren wurde ein Waldgutachten angefertigt. Schwierigkeiten bei der Datenermittlung bestanden daher nicht.

Nachfolgend sind alle vorliegenden vorhabenbezogenen Erhebungen und Fachgutachten aufgeführt:

- Handke, Uwe (2021): 52. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbliche Baufläche Soltau-Ost II" und "Bebauungsplan Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau-Ost II" der Stadt Soltau. Ergebnis der faunistischen Kartierung 2019. Redaktionell überarbeitet Mai 2021.
- Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH (2019): Bericht Nr. 19 - 16073, B-Plan Nr. 15 Harber in 29614 Soltau, Baugrunduntersuchung, Beurteilung der Versickerungsfähigkeit, Gründungsberatung für eine Gewerbebebauung und Empfehlungen zum Fahrbahnaufbau der Erschließungsstraße.
- Woesner, Dipl.-Biol. Elisabeth (2021): 52. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbliche Baufläche Soltau-Ost II" und "Bebauungsplan Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau-Ost II" der Stadt Soltau. Biotopkartierung. Redaktionell überarbeitet Mai 2021.
- Bonk - Maire - Hoppmann PartGmbH (2020): Schalltechnisches Gutachten zur 52. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau "Gewerbliche Baufläche Soltau-Ost II" und zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Harber Nr. 15".
- Prof. Dr. Thomas Kaiser (2021): Waldumwandlung im Zuge der 52. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau (Gewerbliche Baufläche Soltau-Ost II). Forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein nach § 4c BauGB verpflichtendes Monitoring durch die Gemeinde dient dazu, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen bei der Durchführung der Planung frühzeitig zu erkennen, um ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.

Zur Überwachung (Monitoring) der vorliegenden Planung werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Die Gemeinde wird drei Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes und der durch den aufzustellenden Bebauungsplan zugeordneten Ausgleichsflächen durchführen oder veranlassen und diese dokumentieren. Schwerpunkt sind hierbei die im Planungsgebiet verbleibenden hochwertigen Biototypen sowie die erfolgreiche Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen vor Ort. Hierdurch können potenzielle, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Ggf. sind darüber hinaus weitere Maßnahmen zur Überwachung der Durchführung artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Dies erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Soltau beabsichtigt, die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen. Zweck ist die Darstellung einer gewerblichen Baufläche an der Wietzendorfer Straße und einer Fläche für Wald an der Bahnstrecke Soltau-Munster.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Soltau ist der Geltungsbereich bislang als "Fläche für die Landwirtschaft" und "Fläche für Wald" dargestellt.

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wurde im Rahmen der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt und deren Ergebnisse in diesem Umweltbericht dokumentiert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Im Geltungsbereich der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und Schutzgebieten nach Naturschutzrecht.

Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen/Biotope und die biologische Vielfalt sowie für die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft bestehen aufgrund besonderer Ausprägungen dieser Schutzgüter besondere Schutzbedarfe. Der Schutz besonders schützenswerter Flächen und besondere Anforderungen an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Wertvolle Lebensräume stellen v.a. die Waldflächen im Geltungsbereich dar, die zum großen Teil im Zuge der Flächennutzungsplanänderung als solche erhalten werden können.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit: Die angrenzende Wohnnutzung sowie die angrenzende Campingplatz-Nutzung weisen besondere Empfindlichkeiten gegenüber Lärmimmissionen auf. Beeinträchtigungen sind durch Lärm-, Licht- und Staubimmissionen zu erwarten. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist eine Lärmkontingentierung des Gewerbegebietes vorgesehen, sodass die Richtwerte für Lärmimmissionen eingehalten werden.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biotope, biologische Vielfalt: Durch die Überplanung von z. T. wertvollen Biotopbeständen und Habitaten (v. a. von Fledermäusen und Brutvögeln) sowie die Beseitigung von Gehölzbeständen erfolgt ein erheblicher Eingriff in die Schutzgüter, der zu kompensieren ist. Voraussichtlich sind darüber hinaus auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung artenschutzrechtliche Maßnahmen zu treffen.

Schutzgüter Fläche, Boden: Durch die Versiegelung von Böden erfolgt ein erheblicher Eingriff in die Schutzgüter, der zu kompensieren ist.

Schutzgüter Wasser, Klima und Luft: Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild: Durch die Nutzung als gewerbliche Baufläche erfolgt eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds, die zu kompensieren ist. Für eine landschaftsgerechte Einbindung der Gewerbefläche ist daher Sorge zu tragen.

Eingriffsregelung: 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 (z. B. Minderung von Lärmimmissionen) 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.

Artenschutzrecht: Hinsichtlich der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Anhang-IV-Arten sowie der Europäischen Vogelarten lässt sich ein Eintreten der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG aller Voraussicht nach ausschließen bzw. durch Berücksichtigung entsprechender artenschutzrechtlicher Maßnahmen voraussichtlich verhindern. Konkrete artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen. Im Untersuchungsgebiet wurden keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten nachgewiesen. Das Eintreten eines Verbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann ausgeschlossen werden. Eine Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich. Der Realisierung der Ziele der Flächennutzungsplanänderung stehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

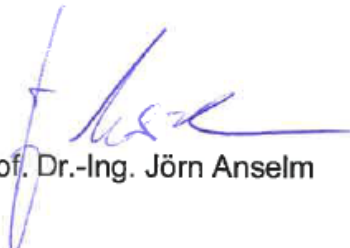
Waldrecht: Werden Waldumwandlungen durch Regelungen in einem Bebauungsplan erforderlich, so sind die Absätze 3 bis 8 des § 8 NWaldLG gem. § 8 Abs. 2 Satz 2 NWaldLG sinngemäß anzuwenden. Die Flächennutzungsplanänderung bereitet Waldumwandlungen im Umfang von rd. 2,2 ha vor, wodurch sich ein Bedarf an Ersatzaufforstungen von rd. 3,5 ha (rd. 1 : 1,6) ergibt. Der Stadt Soltau stehen voraussichtlich genügend Flächen zur Verfügung, um plangebietsextern die erforderlichen Ersatzaufforstungen vorzunehmen. Die konkrete Verortung und Festlegung der Flächen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Aufgestellt:
IDN Ingenieur-Dienst-Nord
Dr. Lange - Dr. Anselm GmbH

Bearbeitet:
Kenneth Witt M.Sc.
Umwelt-/Landschaftsplanung

Projekt-Nr. 5599-B

Oyten, 18. Februar 2022


Prof. Dr.-Ing. Jörn Anselm

13 Flächen- und Kostenangaben

13.1 Flächenangaben

Der Änderungsbereich der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes ist rund 13,6 ha groß und soll in 11,3 ha gewerbliche Baufläche und 2,3 ha Waldfläche geändert werden.

13.2 Kostenangaben

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

13.3 Billigung

Die Begründung und der Umweltbericht wurden in der Sitzung des Rates der Stadt Soltau am . .2022 gebilligt.

Stadt Soltau, den . .2022

Olaf Klang
Bürgermeister

Literaturverzeichnis

- Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (Runderlass des ML vom 05.11.2016).
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.
- Bonk - Maire - Hoppmann PartGmbH (2020): Schalltechnisches Gutachten zur 52. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau "Gewerbliche Baufläche Soltau-Ost II" und zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Harber Nr. 15".
- BPR (2010): Stadt Soltau. Bebauungsplan Harber Nr. 14 "Factory-Outlet-Center Soltau". Begründung mit Umweltbericht.
- Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Boden (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB. Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist.
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
- Das Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist.
- DIN 18005: Schallschutz im Städtebau.
- DIN 18300: ATV - Erdarbeiten.
- DIN 18915: Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten.
- DIN 19731: Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial.
- DIN 19639: Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial.
- Drachenfels, Olaf von (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie.
- Drachenfels, Olaf von (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen. Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. Korrigierte Fassung 2018.
- Entwicklungsschwerpunkte des Mittelzentrums Stadt Soltau.
- Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis (2015).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540).
- Gewerbeflächenentwicklungskonzept Heideregion
- Handke, Uwe (2021): 52. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbliche Baufläche Soltau-Ost II" und "Bebauungsplan Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau-Ost II" der Stadt Soltau. Ergebnis der faunistischen Kartierung 2019. Redaktionell überarbeitet Juni 2021.
- Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH (2019): Bericht Nr. 19 - 16073, Projekt: B-Plan Nr. 15 Harber in 29614 Soltau.
- Integriertes Entwicklungskonzept für den Landkreis Soltau-Fallingbostal.
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Soltau 2035.
- Jeromin, K. (2002): Zur Ernährungsökologie der Feldlerche (*Alauda arvensis* L. 1758) in der Reproduktionsphase (Dissertation der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel).
- Kaiser, Prof. Dr. Thomas (2021): Waldumwandlung im Zuge der 52. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau (Gewerbliche Baufläche Soltau-Ost II). Forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung.
- LANA, Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz (2010): Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes.
- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-Verordnung 2017).
- Landkreis Heidekreis (2021): Die Feldlerche (*Alauda arvensis*) im Heidekreis. Kompensations-anforderungen für den Verlust von Feldlerchenbruthabitaten/-revieren.
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Heidekreis (LRP 2013).
- LANUV - Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2021): Sperber (*Accipiter nisus* (Linnaeus, 1758)). - https://arten-schutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/voegel/massn_stat/103017, abgerufen im Juli 2021.

LANUV - Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2022a): Schlingnatter (*Coronella austriaca* Laur., 1768). - https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/amph_rept/kurzbeschreibung/102339, abgerufen im Februar 2022

LANUV - Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2022b): Zauneidechse (*Lacerta agilis* Linnaeus, 1758). - https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/amph_rept/massn_stat/102321, abgerufen im Februar 2022

LBEG (2019): GeoBerichte 8. Schutzwürdige Böden in Niedersachsen.

LBEG (2021): NIBIS-Kartenserver. - <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>, abgerufen im Juli 2021.

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 1 des Gesetzes vom 11. November 2020 (GVBl. S. 451) geändert worden ist.

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384) geändert worden ist.

Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung.

Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG) vom 19. Februar 1999 (Nds. GVBl. S. 46), das zuletzt durch Artikel 16 des Gesetzes vom 16. Mai 2018 (Nds. GVBl. S. 66) geändert worden ist.

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.

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 16 des Gesetzes vom 16. Dezember 2021 (Nds. GVBl. S. 883) geändert worden ist.

Das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Dezember 2021 (Nds. GVBl. S. 830) geändert worden ist.

Das Niedersächsische Raumordnungsgesetz (NROG) vom 06. Dezember 2017 (Nds. GVBl. S. 252), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Dezember 2021 (Nds. GVBl. S. 830) geändert worden ist.

Das Niedersächsische Wassergesetz (NWG) vom 01. März 2010 (Nds. GVBl. S. 64), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2021 (Nds. GVBl. S. 911) geändert worden ist.

NLWK, 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. Braunschweig, 2001.

Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert wurde.

Stadt Soltau (1979): Flächennutzungsplan der Stadt Soltau, zuletzt geändert 2020.

Südbeck et al. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands.

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in der Fassung vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503).

Umweltbundesamt (Hrsg.) (2018): Grundlagen der Berücksichtigung des Klimawandels in UVP und SUP.

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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) zuletzt geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699) geändert worden ist.

Woesner, Dipl.-Biol. Elisabeth (2021): 52. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbliche Baufläche Soltau-Ost II" und "Bebauungsplan Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau-Ost II" der Stadt Soltau. Biotopkartierung. Redaktionell überarbeitet Juni 2021.