



Stadt Soltau

Teil I - Begründung zum Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3 mit örtlichen Bauvorschriften



Stand: Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Auftragnehmer:in:

WIRSIND
ARCHITEKTEN & STADTPLANER

WRS Architekten & Stadtplaner GmbH
Markusstraße 7
20355 Hamburg
www.wirsind.net

Auftraggeber:in:

Stadt Soltau
Poststr. 12
29614 Soltau
www.stadt-soltau.de

INHALT

1	Allgemeines.....	4
1.1	Planungsanlass und Planungsziele	4
1.2	Bestandsanalyse	4
1.2.1	Lage und Umfang des Plangebietes	4
1.2.2	Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
1.2.3	Nutzungs- und Freiraumstruktur	5
1.2.4	Denkmalschutz	5
1.2.5	Altlasten	6
1.2.6	Alternative Flächen	6
2	Planerische Rahmenbedingungen	7
2.1	Raumordnung und Landesplanung	7
2.1.1	Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen	7
2.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm	8
2.2	Naturschutzfachliche Vorgaben	8
2.3	Bauleitplanung	9
2.3.1	Flächennutzungsplan	9
2.3.2	Geltendes Planrecht	9
2.4	Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen	9
3	Ziele des Bebauungsplans	10
3.1	Städtebauliches Konzept	10
4	Festsetzungskonzept.....	12
4.1	Art der baulichen Nutzung	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung	13
4.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	13
4.2.2	Mindestgrundstücksgröße, Zahl der Wohneinheiten	13
4.2.3	Höhenbegrenzung der Gebäude, Geschossigkeit	14
4.3	Bauweise	14
4.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	15
4.5	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	15
4.6	Private Grünflächen	16
4.7	Grundwassermessstellen	16
4.8	Grünordnerische Festsetzungen	16
4.8.1	Grünordnerische Festsetzungen auf privaten Flächen	16
4.8.2	Grünordnerische Festsetzungen auf öffentlichen Flächen	17
4.8.3	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
4.8.4	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	19
4.8.5	Festsetzung der Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen	19
4.9	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	20
4.9.1	Verkehrslärm	20
4.10	Örtliche Bauvorschriften	21
4.10.1	Art und Höhe von Grundstückseinfriedungen	21
4.10.2	Dacheindeckung	21

4.10.3	Dachgauben und Einschnitte.....	22
4.10.4	Außenwandflächen.....	22
4.10.5	Gestaltung der Vorgärten	23
4.10.1	Abfallsammelplätze	23
4.10.2	Werbeanlagen	23
4.11	Hinweise	23
4.11.1	Kampfmittel.....	23
4.11.2	DIN-Standards	23
4.11.3	Bodenfunde	23
4.11.4	Grundstückszufahrten	24
4.11.5	Anschluss an die kalte Nahwärmeversorgung	24
5	Umweltprüfung	24
6	Erschließung	24
6.1	Anschluss an das Verkehrsnetz	24
6.2	Anschluss an den ÖPNV	24
6.3	Verkehrsuntersuchung	24
7	Ver- und Entsorgung	25
7.1	Oberflächenwasser.....	25
7.2	Schmutzwasser	26
7.3	Brandschutz.....	26
7.4	Stromversorgung	26
7.5	Wärme-/ (Gas-)Versorgung	26
7.6	Fernmeldetechnische Versorgung / Breitband	26
7.7	Müllentsorgung	27
8	Immissionsschutz.....	28
9	Flächen- und Kostenbilanz	30
9.1	Flächenbilanz	30
9.2	Kostenbilanz	30
10	Anlagen und Gutachten	31
11	Grundlagen.....	31

1 ALLGEMEINES

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1).

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die Stadt Soltau beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 mit örtlichen Bauvorschriften die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes östlich der Tetendorfer Straße sowie südlich der Heinrich-Heine-Straße auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Ziel der Planung ist die Schaffung einer angemessenen Ergänzung des umgebenden Wohnquartiers. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll der bestehenden starken Nachfrage nach Wohnraum im Eigenheim und dem steigenden Bedarf an Geschoss- bzw. Mietwohnungen nachgekommen werden. Angestrebt wird zudem eine ausgewogene Mischung von öffentlich gefördertem und frei finanziertem Wohnraum, um eine soziale Durchmischung der Bewohnerschaft aus Mietern und Eigentümern zu erreichen. Es sollen unterschiedliche Wohnungsgrößen realisiert werden, um Ein- und Mehrpersonenhaushalte und gleichzeitig altersgemischte Nutzergruppen anzusprechen. Darüber hinaus können auch Flächen für eine Kindertagesstätte zur Verfügung gestellt werden.

Mit dem Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3 werden die planrechtlichen Voraussetzungen für eine der Nachfragesituation entsprechende Bebauungsmöglichkeit geschaffen.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Soltau sind die Flächen des Plangebietes bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Die vorgesehenen Nutzungen lassen sich daher aus der aktuellen Ausweisung entwickeln. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

1.2 Bestandsanalyse

1.2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Siedlungskörpers der Stadt Soltau, zwischen Soltau und Tetendorf. Im Westen befinden sich die Tetendorfer Straße und im Süden sowie im Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen. Sowohl entlang der Tetendorfer Straße als auch am östlichen Rand des Änderungsbereiches verlaufen Verbindungswege für Fußgänger und Radfahrer.

Die Umgebung des Plangebietes wird durch Einzelhäuser geprägt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich am südlichen Rand drei Messstellen des Landes Niedersachsen, die der Erfassung von Daten zur Grundwassergüte für den gewässerkundlichen Landesdienst dienen. Diese sollen auch weiterhin erhalten bleiben, das Anfahren dieser wird sichergestellt. Die genaue Verortung wird im Bebauungsplan dargestellt.

1.2.2 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 10,1 ha. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch bestehende Wohnbauflächen, die den Siedlungsrand der Stadt Soltau bilden;

- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen sowie durch die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes;
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen und einen waldartigen Gehölzbestand. In ca. 500 m Entfernung verläuft zudem die Kreisstraße 48.
- Im Westen durch die Tetendorfer Straße (Gemeindestraße) und im Weiteren durch eine an sie angrenzende Wohnbaufläche. Südlich davon beginnt mit der Straße „Am Kahlberg“ das Gewerbegebiet „Almhöhe Soltau“.

1.2.3 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Das Plangebiet ist auf der Nord- und Ostseite bereits durch vorhandenen Gehölzbestand eingegrünt, welcher auch weiterhin erhalten werden soll. An der Westseite ist das Areal durch die Straßenbaumbepflanzung an der Tetendorfer Straße eingegrünt. Im Südosten befinden sich außerdem Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes, welche soweit wie möglich erhalten werden sollen.

Die Bedeutung als Lebensraum für Tiere und für das Orts- und Landschaftsbild wird im Rahmen des Umweltberichtes (Teil II) dargestellt und bewertet. Innerhalb oder im Nahbereich des Plangebietes befinden sich keine nach Naturschutzrecht geschützten oder schutzwürdigen Gebiete. Das Plangebiet befindet sich ebenfalls außerhalb von Wasserschutzgebieten.

1.2.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich ist mit dem Auftreten von Kulturdenkmalen zu rechnen. Benachbart auf dem Langen Kamp findet sich eine ausgedehnte steinzeitliche Lesefundstelle.

Aus denkmalfachlicher Sicht ist es erforderlich, den Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen. Die Entscheidung darüber obliegt der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde. Mit Hilfe eines Hydraulikbaggers mit flacher Grabenschaufel sollten auf der betroffenen Fläche in Abstand von 10 m parallel verlaufende Prospektionsschnitte von 2 bis 3 m Breite angelegt werden, die bei Bedarf seitlich zu erweitern sind. Die genaue Lokalisierung der Prospektionsschnitte ist mit den zuständigen Denkmalbehörden abzustimmen. Anhand der Sondageschnitte entscheiden die Denkmalbehörden über die Notwendigkeit weiterer archäologischer Maßnahmen.

Die archäologischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden.

Hierfür kann eine archäologische Grabungsfirma herangezogen werden, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt.

Der Sachverständige stimmt das methodische Vorgehen mit der UDSchB und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Gebietsreferat Lüneburg, (NLD) ab. Es richtet sich nach den Vorgaben und den Dokumentationsrichtlinien der Denkmalfachbehörde. Die erforderlichen Genehmigungen gemäß § 10 Abs. 1 beantragt der Veranlasser bei der unteren Denkmalschutzbehörde, die hierüber unverzüglich das Benehmen mit dem NLD herstellt. Eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung umfasst die Genehmigung (§ 10 Abs. 4 NDSchG).

Die archäologischen Untersuchungen sind mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich der UDSchB und dem NLD, Regionalreferat Lüneburg, unter mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten durchgeführt werden.

Des Weiteren wird auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde 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.

1.2.5 Altlasten

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht bekannt. Hinweise auf Altlasten aus der früheren landwirtschaftlichen Nutzung liegen zurzeit nicht vor. Sollten bei Baugrunduntersuchungen, Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung hindeuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und die Fachbehörde zu benachrichtigen.

Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

1.2.6 Alternative Flächen

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

In der Kernstadt selbst stehen aktuell keine weiteren Flächen zur Verfügung, um durch mögliche Nachverdichtung und Innenbereichsentwicklung (zeitnah) neuen Wohnraum - insbesondere im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser - zu schaffen.

Entsprechend ist aus planungsrechtlicher Sicht lediglich die Weiterentwicklung am Rand der bestehenden Siedlungsflächen möglich. Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten rund um den Siedlungskörper der Stadt Soltau sind allerdings die Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt, sodass zur Schaffung von Wohnbaureserven nur wenige Areale in Frage kommen.

Entwicklungsmöglichkeiten in Richtung Norden sind aufgrund des direkt an die Stadtgrenze angrenzenden Naturparks „Lüneburger Heide“ sowie des Landschaftsschutzgebietes „Oberes Böhmetal“ nicht möglich.

Im Nordwesten grenzt an das Stadtgebiet das Wasserschutzgebiet Schüttenbusch (Schutzzone I, II, IIIA) an und westlich Flächen für die ruhige, landschaftsgebundene Erholung sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung Niederlassungsgrün. Eine Wohnbebauung bietet sich in diesen Bereichen somit ebenfalls nicht an.

Eine am südwestlichen Ortsrand im FNP als Wohnbaufläche dargestellte Fläche ist bereits fast vollständig bebaut. Die kleinteilige Einfamilienhausstruktur wurde in diesem Bereich fortgeführt.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bahntrasse sowie der Darstellung im FNP als Flächen mit Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen erhebliche Umweltauswirkungen durch Gerüche bietet sich eine Wohnbebauung am südwestlichen Ortsrand derzeit nicht an.

Am östlichen Rand der Kernstadt ist eine Wohnbauentwicklung ebenfalls nicht möglich, da hier die Große Aue mit hochwertigen, naturnah entwickelten Flächen verläuft. Kleinere, im innerstädtischen Bereich gelegene Potenzialflächen werden, wenn verfügbar und für eine

Wohnbauentwicklung geeignet, nachverdichtet. Dies ist jedoch derzeit nicht der Fall. Darüber hinaus ist aufgrund der hohen Nachfrage die Deckung des aktuellen Bedarfs an Wohnraum nicht ausschließlich über Innenentwicklungsmaßnahmen möglich, sodass in diesem Falle unbebaute Freiflächen zur Stadtentwicklung von Soltau in Anspruch genommen werden müssen.

2 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne (Bebauungspläne und Flächennutzungspläne) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Bauleitplanung maßgebenden Ziele und Grundsätze sind im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO 2017) in der Fassung vom 26.09.2017 dargestellt.

Das Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen stellt die übergeordneten Planungsvorgaben und Handlungsspielräume für die kommunale Bauleitplanung und somit auch für diese Bauleitplanverfahren dar.

Derzeit wird das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises neu aufgestellt.

2.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen



Abbildung 1: Ausschnitt aus der Karte des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen

Das Landes-Raumordnungsprogramm schafft auf Landesebene die räumlichen Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Entwicklung. Ziel der Landesplanung ist es, gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen herzustellen und zu sichern. Die Raumordnung hat dabei die Aufgabe, die vielfältigen und teilweise konkurrierenden

Nutzungsansprüche an den Raum zu koordinieren und Gestaltungs- und Ermessensspielräume im Sinne dieser Ziele zu nutzen.

Das LROP Niedersachsen weist Soltau als Mittelzentrum aus. Die Stadt fungiert dabei als überregionaler logistischer Knoten. Hervorzuheben ist dabei insbesondere die Haupteisenbahnstrecke (in Abb. 1 violett, fett dargestellt), die Soltau mit Verden und Munster sowie ferner mit Bremen und Uelzen verbindet. Durch Soltau verläuft das Landschaftsschutzgebiet „Böhmeaue“ sowie das FFH-Gebiet Nr. 077 „Böhme“ (Natura 2000). Diese sind im LROP als linienförmiger Biotopverbund verortet, der über Soltau hinaus in den Norden und Süd-Westen des Landes reicht.

2.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Heidekreis 2000 ist seit Ende September 2015 nicht mehr wirksam und daher bei der Planaufstellung nicht mehr zu berücksichtigen. Für den Landkreis Heidekreis erfolgt zum aktuellen Zeitpunkt die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms.

2.2 Naturschutzfachliche Vorgaben

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten (NSG/LSG) gemäß dem Niedersächsischem Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG). In ca. 500 m östlicher Entfernung zum Geltungsbereich beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Böhmetal“ des Landkreises Heidekreis (LSG HK 00042).

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

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

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 24 NAGBNatSchG sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Außerhalb davon befindet sich nördlich von Tetendorf in ca. 100 m Entfernung zur östlichen Plangebietsgrenze ein nach § 30 BNatSchG Abs. 2 Nr. 4 gesetzlich geschützter Erlenbruchwald. Nordöstlich grenzt an das Plangebiet ein nach § 24 Abs. 2 Nr. 6 NAGBNatSchG geschütztes artenreicheres Mesophiles Grünland feuchter Standorte (GMF) an. Ein Konflikt mit den Maßgaben des gesetzlichen Biotopschutzes ist durch die Planung nicht zu erwarten.

In der landesweiten Biotopkartierung des NLWKN sind für den Geltungsbereich keine für den Naturschutz wertvolle Bereiche erfasst.

2.3 Bauleitplanung

2.3.1 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Jahr 2022 aufgestellt und setzt die Flächen des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 als Wohnbauflächen fest. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt damit die grundsätzliche Zulässigkeit einer Entwicklung für ein Wohngebiet sicher, der Bebauungsplan kann somit aus dem wirksamen FNP entwickelt werden.

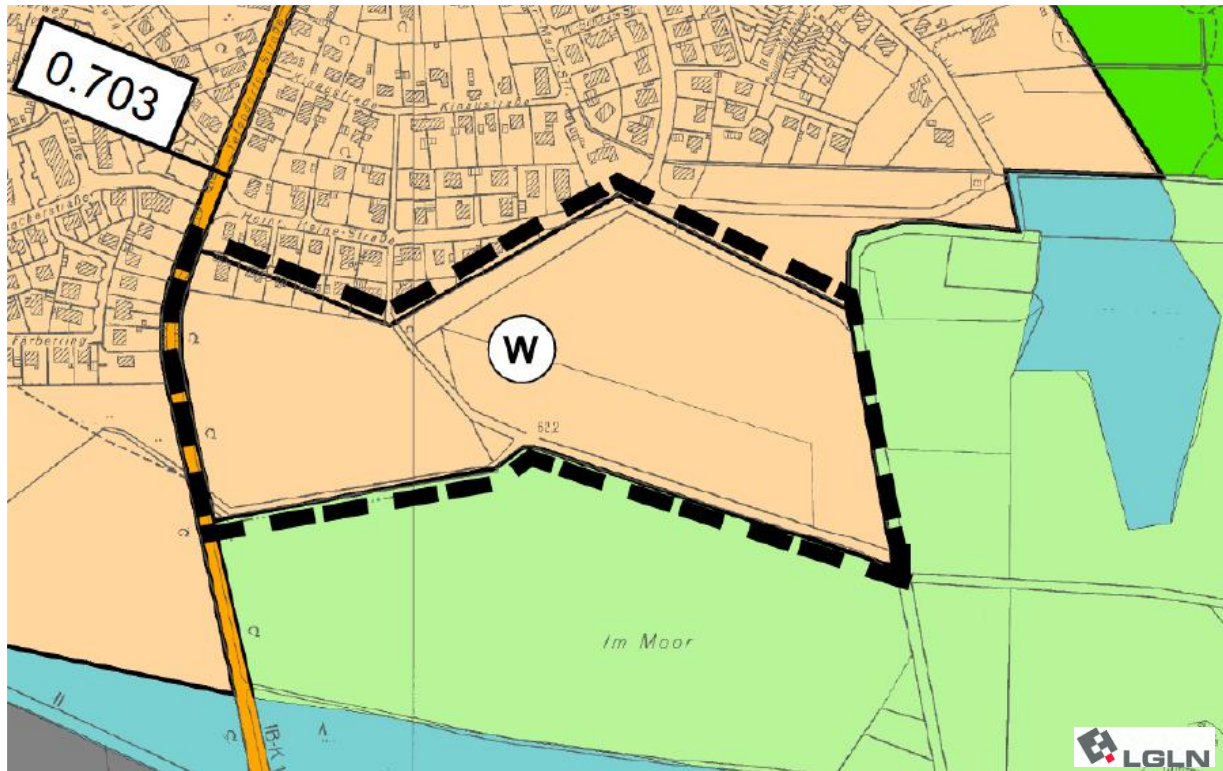


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

2.3.2 Geltendes Planrecht

Für das Plangebiet existiert keine weitere verbindliche Bauleitplanung.

2.4 Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen

Die Ziele des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 stehen den Zielen und inhaltlichen Vorgaben der Raumordnung bezüglich der Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur nicht entgegen. Im Rahmen des Verfahrens werden die Planungsinhalte im Wege der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB interkommunal abgestimmt.

3 ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 mit örtlicher Bauvorschrift sollen die im Zuge der Entwicklung der Siedlungsstrukturen gewachsenen, das Orts- und Landschaftsbild prägenden Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

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

Darüber hinaus soll mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen die Funktion urbaner Räume in ländlichen Gebieten gestärkt werden. Die Stadt Soltau möchte letztlich – auch im Rahmen des ISEK - geeignete Rahmenbedingungen für die jüngeren Generationen und damit ein Image der Stadt als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort schaffen.

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

3.1 Städtebauliches Konzept

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist eine breit gestreute Nachfrage nach Wohnraum im Geschosswohnungsbau zu beobachten. Sowohl Haushaltsgründer als auch Senioren fragen kleinere Wohnungen im Geschosswohnungsbau nach. Familien suchen dagegen nach Wohnraum in Form von Einzel- oder Doppelhäusern mit entsprechender sozialer Infrastruktur im nahen Umfeld.

Sowohl den künftigen Bewohnern des neuen Quartiers als auch der angrenzenden Nachbarschaft soll ein differenziertes und vernetztes Angebot an Grünflächen sowie Fuß- und Radwegen zur Verfügung gestellt werden. Der in seiner Breite variierende Grünzug dient als verbindendes, gemeinsames Element für die Nachbarn sowie für die Bewohner im neuen Stadtteil. Im Grünzug wird ein breites Angebot an Spielflächen organisiert. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünfläche gliedert das Plangebiet. Direkt westlich daran angrenzend befindet sich eine Kindertagesstätte mit großzügigen Außenflächen. Auch die Spielflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche stehen der Kindertagesstätte zur Verfügung.

Als besondere Form des Wohnens auf der Etage sind Stadtvillen im Plangebiet vorgesehen. Dabei handelt es sich um ein freistehende Wohngebäude mit zwei bis drei Vollgeschossen, mehreren Wohneinheiten und einem großzügigen Garten.

Stadt villen und Geschosswohnungsbaute n bilden über das Plangebiet verteilt städtebaulich besonders prägende punktuelle Bauvolumen. So erhält der Einmündungsbereich zur Tetendorfer Straße durch ein Ensemble aus Geschosswohnungsbaute n eine starke städtebauliche Fassung. Hier sind auch weitere, das Wohnen nicht störende Nutzungen möglich, die das Quartier beleben sollen.

Im östlichen Bereich des Plangebietes umfasst ebenfalls ein Ensemble von Mehrfamilienhäusern einen großzügigen Quartiersplatz mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Hier könnte der geplante öffentlich geförderte Wohnungsbau untergebracht werden. Ebenfalls im östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich eine Reihe von Einzelhäusern auf besonders klein dimensionierten Grundstücken. Die unterschiedlichen Grundstücksgößen innerhalb des Plangebietes sollen ein differenziertes Wohnangebot ermöglichen – auch im Segment des Einzelhauses.



Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf (erarbeitet durch WRS Architekten und Stadtplaner)

Die verkehrliche Anbindung erfolgt von Westen über die Tetendorfer Straße. Die vorgesehene Haupteerschließungsstraße im Plangebiet berücksichtigt dabei in ihrer Dimensionierung das straßenbegleitende Muldensystem und auch die Möglichkeit einer Fortsetzung in Richtung Süden. Im Norden erfolgt eine Anbindung für den Fußgänger- und Radverkehr an die Heinrich-Heine-Straße.

4 FESTSETZUNGSKONZEPT

Das städtebauliche Konzept sieht eine Folge aufeinander abgestimmter Räume vor, gebildet mit Hilfe differenzierter Wohnungsbautypologien. Das Festsetzungskonzept soll diese differenzierte Struktur rechtlich sichern und seine Umsetzung verbindlich regeln.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, die sich am umgebenden Bestand orientieren. Das Plangebiet wird dabei zur Schaffung unterschiedlicher Wohnungsbautypologien in mehrere Teilgebiete (WA1-5) aufgeteilt. Eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung ergänzt die Festsetzungen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet werden Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung getroffen. Als Art der baulichen Nutzung soll die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO erfolgen.

In den Teilgebieten **WA1a** und **WA2a** sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

sind zulässig, soweit sie sich der Hauptwohnnutzung im Gebäude unterordnen. Weitere ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

In den Teilgebieten **WA3a** und **WA4a** sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Weitere gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen sind unzulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

sind zulässig, soweit sie sich der Hauptwohnnutzung im Gebäude unterordnen. Weitere ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

In den östlichen Teilgebieten **WA1b**, **WA2b**, **WA3b**, **WA4b** und **WA5** sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Weitere gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen sind unzulässig, da diese den Charakter der östlichen Teilgebiete als Wohnstandort stören würden. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind ebenfalls unzulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes, da hierbei von einem erheblich höheren Störungspotential ausgegangen werden muss. Zum einen würden diese Nutzungsarten wesentlich mehr Verkehr in das Gebiet ziehen und die Erschließung des Gebietes überlasten, zum anderen würden sie den Charakter des Plangebietes als Wohnstandort stören. Der Ausschluss erfolgt auch vor dem Hintergrund der (von möglichen Betrieben ausgehenden) Immissionsbelastungen für die Wohnnutzung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Folgenden werden die verschiedenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dargestellt und erläutert. Diese Festsetzungen sollen insgesamt eine angemessen verdichtete Bebauung des Quartiers ermöglichen und diese innerhalb eines angemessenen Spielraumes sinnvoll begrenzen.

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Gebäudegrundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die differenzierte Festsetzung unterschiedlicher Werte für die GRZ gewährleistet zum einen die Umsetzung des differenzierten städtebaulichen Konzeptes und zum anderen die Einfügung in die bauliche Umgebung.

Im Einzelnen werden folgende Werte für die Teilgebiete festgesetzt:

Für das Teilgebiet **WA1a-b** wird eine maximale GRZ von 0,4 festgesetzt.

Für das Teilgebiet **WA2a-b** wird eine maximale GRZ von 0,35 festgesetzt.

Für das Teilgebiet **WA3a-b** wird eine maximale GRZ von 0,3 festgesetzt.

Für das Teilgebiet **WA4a-b** wird für Grundstücke mit Doppelhausbebauung eine maximale GRZ von 0,3 und für Grundstücke mit Einzelhausbebauung eine maximale GRZ von 0,25 festgesetzt.

Für das Teilgebiet **WA5** wird eine maximale GRZ von 0,4 festgesetzt. Hier soll das Bauen auf kleinen Grundstücken bei höherer Auslastung ermöglicht werden.

4.2.2 Mindestgrundstücksgröße, Zahl der Wohneinheiten

Mit der Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen und der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten innerhalb der Wohngebäude wird sichergestellt, dass nur die gemäß o.g. Wohnungsbautypologien angestrebte Anzahl von Wohneinheiten realisiert werden kann, damit weder das geplante Erschließungsnetz noch die soziale Infrastruktur überlastet wird und die angestrebte räumliche Wirkung des städtebaulichen Konzeptes gewährleistet bleibt. Auf diese Weise wird außerdem eine hohe Wohnqualität gesichert sowie eine mit der Nachbarschaft des Quartiers und mit der Lage am Ortsrand verträgliche bauliche Dichte erreicht.

Im Teilgebiet **WA4a-b** werden für Doppelhäuser 300 m² und für Einzelhäuser 550 m² Mindestgrundstücksgrößen pro Wohneinheit festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird einer unerwünscht hohen Bebauungsdichte entgegengewirkt.

Im Teilgebiet **WA5** wird für die Einzelhäuser eine Mindestgrundstücksgröße von 350 m² pro Wohneinheit festgesetzt.

Zusätzlich wird in den Teilgebieten **WA3a-b** und **WA5** je Einzelhaus oder Hausgruppeneinheit eine Wohneinheit festgesetzt. Im Teilgebiet **WA4a-b** können je Einzelhaus auch 2 Wohneinheiten errichtet werden, je Doppelhaushälfte ist allerdings eine Wohneinheit zulässig.

4.2.3 Höhenbegrenzung der Gebäude, Geschossigkeit

Um die Höhe der baulichen Anlagen hinreichend bestimmt zu regeln, werden Festsetzungen zum Bezugspunkt der Höhenmessung, zur zulässigen Sockelhöhe sowie, je nach Dachform, zu Gebäude- oder zu Trauf- und Firsthöhe getroffen. Ziel ist die Einfügung in die bauliche Umgebung und die Topografie des Plangebietes sowie eine Korrespondenz zur Anzahl der Vollgeschosse, damit Erdbewegungen lediglich im unvermeidlichen Maße erfolgen.

Als Bezugspunkt (Bz) für die Gebäudehöhen wird die künftige Erschließungsstraße (Oberkante des fertiggestellten Fahrbahnaufbaus der jeweils nächstgelegenen erschließenden Verkehrsfläche) gewählt. Sie wird für das gesamte Quartier die Höhenentwicklung vorgeben, da sämtliche Gebäude barrierefrei von der Straße aus erreichbar gemacht werden sollen.

Über dem jeweiligen Bezugspunkt ist eine maximale Sockelhöhe von bis zu 0,50 m zulässig. Steigt oder fällt das Gelände von Bz zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Höhe des Bz um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern. Die Sockelhöhe wird definiert durch die Höhendifferenz zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und dem Bezugspunkt.

Im Teilgebiet **WA1a-b** wird eine Gebäudehöhe von 14 m bei drei Vollgeschossen festgesetzt. Innerhalb dieser Gebäude ist ebenfalls ein Staffelgeschoss möglich.

Im Teilgebiet **WA2a-b** wird eine Gebäudehöhe von 11 m bei zwei Vollgeschossen festgesetzt. Innerhalb dieser Gebäude ist ebenfalls ein Staffelgeschoss möglich.

In den Teilgebieten **WA3a-b** und **WA4a-b** wird eine Traufhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von 11,5 m bei zwei Vollgeschossen festgesetzt. Hier ist ein ausgebautes Dachgeschoss möglich.

Im Teilgebiet **WA5** wird eine Traufhöhe von 4,0 m und eine Firsthöhe von 6,5 m bei einem Vollgeschoss festgesetzt. Hier ist kein ausgebautes Dachgeschoss möglich.

Die unterschiedlichen Höhen und Dachlandschaften verleihen dem Quartier eine aus städtebaulicher Sicht differenzierte und damit lebendige Wirkung.

Für technische Anbauten sowie für Anlagen der Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien darf in den Teilgebieten **WA1ab** und **WA2ab** die maximale Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschritten werden. Diese Anlagen und Aufbauten sind mindestens 1,50 m von der Dachkante abzurücken, um ihre optische Wirkung in die Umgebung hinein zu minimieren.

4.3 Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Mit dieser Festsetzung werden eine lockere Bebauungsstruktur sowie deren Einfügung in die Umgebung gewährleistet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Sie definieren die maximale Ausdehnung der Gebäude und sind so geschnitten, dass die zulässige Grundfläche

innerhalb des Baufensters realisiert werden kann und den Nutzern ein gewisser Spielraum bleibt. Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass die Grundstücke gut bebaubar sind.

4.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Sowohl Stellplätze als auch bauliche Nebenanlagen wie Garten- und Geräteschuppen entfalten eine städtebauliche Wirkung auf den öffentlichen Raum sowie die benachbarten Privatgrundstücke. Aus diesem Grund wird diesbezüglich eine Reihe von Festsetzungen zu Art und Ausmaß dieser Anlagen getroffen.

In allen Teilgebieten ist die Errichtung von Nebenanlagen wie Garten-/ Geräteschuppen, Abfallsammelstellen, Müllboxen sowie Fahrradhäuser und Fahrradabstellanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen, mit einem Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

Für das Teilgebiet **WA1a** gilt außerdem, dass zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Kennziffer 2 und der Baugrenze sämtliche Nebenanlagen unzulässig sind.

In den privaten Grünflächen in den Teilgebieten **WA1a-b** sind sämtliche Nebenanlagen unzulässig. Hier soll ein von Nebenanlagen und Stellplätzen freier Quartiersplatz entstehen, welcher Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten bieten soll.

Tiefgaragen sind außerhalb und innerhalb der Baugrenzen, aber nicht in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, zulässig. Außerhalb der aufgehenden Bebauung sind Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

In den Teilgebieten **WA1a-b**, **WA2a** und **WA3a** sind oberirdische Stellplätze in Form von offenen Stellplätzen herzustellen. Diese sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen, mit einem Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie, zulässig. Im Teilgebiet **WA3a** sind offene Kleingaragen (Carports) nur dann zulässig, wenn sie 5,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

In den Teilgebieten **WA2b**, **WA3b** und **WA4ab** sind offene Stellplätze, offene Kleingaragen (Carports) und Garagen zulässig. Diese sind nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür vorgesehenen Flächen zu errichten. Offene Stellplätze müssen mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 3 m, offene Kleingaragen (Carports) und Garagen mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5,0 m von der zu erschließenden Verkehrsflächen angeordnet werden.

Im Teilgebiet **WA5** sind Stellplätze offen und als offene Kleingaragen (Carports) zulässig. Diese sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zu errichten.

Um die straßenbegleitenden Mulden in ihren Unterbrechungen einzuschränken dürfen die Grundstückszufahrten bei Einzelhäusern eine Breite von 5,0 m sowie bei Doppelhäusern und Hausgruppen eine Breite von 4,0 m nicht überschreiten.

4.5 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Das auf den Grundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser (Niederschlagswasser von Dach- und sonstigen befestigten Flächen, soweit es unverschmutzt ist) ist auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und soweit als möglich zu versickern.

Offene, unbedachte Stellplätze sowie Terrassen ab einer Grundfläche von 30 m² sind dabei mit einem Versiegelungsgrad von bis zu 0,6 anzulegen.

4.6 Private Grünflächen

Privaten Grünflächen sind als Quartiersplätze mit Spiel-, Freizeit- und Erholungsfunktion anzulegen. Die Versiegelung darf nicht mehr als 50% der jeweiligen Flächen betragen. Stellplätze sowie Nebenanlagen sind in den privaten Grünflächen unzulässig.

Die Flächen können durch Zufahrten der Tiefgaragen und Stellplätze mit einer maximalen Breite von 5,0 m sowie durch Erschließungswege mit einer maximalen Breite von 2,0 m unterbrochen werden.

4.7 Grundwassermessstellen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich am südlichen Rand drei Messstellen des Landes Niedersachsen zur Erfassung von Daten zur Grundwassergüte für den gewässerkundlichen Landesdienst. Diese sollen auch weiterhin erhalten bleiben. Im weiteren Verlauf der Planung werden die Messstellen eingemessen und der öffentliche Weg wird so gelegt, dass diese weiterhin bedient werden können. Eine Bebauung an diesen Stellen ist nicht vorgesehen.

4.8 Grünordnerische Festsetzungen

4.8.1 Grünordnerische Festsetzungen auf privaten Flächen

1. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen auf privaten Grundstücken ist ein Riegel aus standortheimischen Laubgehölzen zu pflanzen. Die Pflanzung hat im Mittel eine Breite von 5,0 m aufzuweisen und ist 3 bis 5-reihig auszuführen. Es sind folgende Gehölze und Qualitäten zu verwenden:
 - Sträucher (Qualität: 1xv, 60-100 cm):
 - Roter Hartriegel (*Cornus sanguineum*)
 - Hasel (*Corylus avellana*)
 - Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
 - Eingriffl. Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 - Schlehe (*Prunus spinosa*)
 - Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
 - Hunds-Rose (*Rosa canina*)
 - Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*)
2. Innerhalb der Baugrundstücke und der privaten Grünflächen ist je angefangene 500 m² mindestens ein standorteinheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Innerhalb der Baugrundstücke sind die Bäume auf der verkehrsflächenzugewandten Seite mit einem maximalen Abstand von 6,0 m zu der erschließenden Verkehrsfläche zu pflanzen. Sollte auf Grund notwendiger Zufahrten, Zuwegungen oder anderer erforderlicher Anlagen nicht genügend Platz vorhanden sein, können die Bäume an anderen Stellen gepflanzt werden. Die Mindestqualität beträgt Hochstamm 3xv/Stammumfang 12-14 cm. Die Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Ziel dieser Festsetzung ist einerseits auf privaten Grundstücken eine Mindesteingrünung zu erreichen. Andererseits sollen die Bäume möglichst Nahe entlang der öffentlichen Verkehrsfläche platziert werden, um einen straßenbegleitenden Charakter zu erzielen. Dieses

Gestaltungsziel ist bereits Bestandteil des städtebaulichen Entwurfes. Im Bereich der Verkehrsflächen selbst ist auf Grund der unterirdisch verlaufenden Infrastruktur und der Versickerungsmulden nicht ausreichend Platz für die Realisierung der Bäume mit entsprechender Wurzelentwicklung.

3. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für 5 ausgewiesene Stellplätze jeweils ein großkroniger standortheimischer Laubbaum mit der Mindestqualität Hochstamm/Stammumfang 3xv/12-14 cm zu pflanzen.
4. Festgesetzte Gehölzpflanzungen, die im Laufe der Entwicklungspflege abgängig sind, sind in gleicher Weise zu ersetzen.

4.8.2 Grünordnerische Festsetzungen auf öffentlichen Flächen

1. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche **Nr. 1** ist der vorhandene Gehölz- und Vegetationsbestand zu erhalten. Vor Beginn von Bauarbeiten sind die Vegetationsflächen durch geeignete Schutzmaßnahmen zu sichern. Bäume, Gehölze und sonstige Vegetation, die aufgrund der Bebauung oder sonstiger Maßnahmen entfernt werden müssen, sind in angemessenem Umfang durch Ersatzpflanzungen auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe zu ersetzen.
2. Auf den gekennzeichneten Teilen der öffentlichen Grünfläche **Nr. 1** [(Maßnahmenfläche)] ist die Funktion als Fledermaus-Flugroute und Jagdhabitat, als Pufferzone für mögliche Ruhestätten im benachbarten Altbaumbestand und als Brutvogellebensraum zu sichern. Hierzu soll sich im Rahmen der freien Sukzession ein Staudensaum und Strauchmantel von 6-10 m Breite entwickeln. Auf Anpflanzungen und auf über notwendige Verkehrssicherungsmaßnahmen hinausgehende Pflegemaßnahmen ist in dem Bereich zu verzichten.
3. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen **Nr. 1** und **2** ist der vorhandene Gehölz- und Vegetationsbestand dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn von zu erhaltenden Bäumen eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht, ein Baum abgestorben ist oder eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann und wenn Belange des Artenschutzrechtes (§ 43ff BNatSchG) nicht entgegenstehen. Für ausnahmsweise gefällte Bäume ist je angefangene 50 cm Stammumfang des gefällten Baumes als Ersatz ein einheimischer und standortheimischer Laubbaum und mit einem Stammumfang von mindestens 10,0 cm zu pflanzen und zu erhalten.
4. Innerhalb der gehölzfreien Bereiche der öffentlichen Grünfläche **Nr. 2** ist eine Gruppe aus fünf standortheimischen Laubbäumen (Stiel-Eiche *Quercus robur*, Mindestqualität Hochstamm/ 3xv Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen.
5. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche **Nr. 3** ist auf einer Breite von 5 m ein Strauchmantel aus standortheimischen und klimaverträglichen Laubgehölzen folgender Arten und Qualitäten zu pflanzen:
 - Sträucher (Qualität: 1xv, H 60-100 cm):
 - Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
 - Eingriffel. Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 - Schlehe (*Prunus spinosa*)
 - Hunds-Rose (*Rosa canina*)

- Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*)

Die Pflanzung ist dreireihig versetzt auszuführen. Der Reihenabstand soll 1,5 m, der Pflanzabstand in den Reihen 1,0 m betragen.

6. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche **Nr. 4** ist auf mind. 5% der Fläche eine extensiv zu pflegende, kräuterreiche Langgraswiese anzulegen. Hierzu sind die Bereiche mit zertifizierten regionalen Saatgutmischung mit einem Kräuteranteil von mindestens 30% (RegioZert Regio Grundmischung Frischwiese o.ä.) einzusäen. Die Flächen sind durch ein-bis zweimal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist abzufahren.
7. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche **Nr. 4** ist auf einem Flächenanteil von 3-5% eine Gehölzinsel standortheimischer und klimaverträglicher Laubgehölze folgender Arten und Qualitäten zu pflanzen:

Bäume (Qualität: leichte Hochstämme 3xv Stammumfang 12-14 cm)

- Wildapfel (*Malus sylvestris*)
- Sauerkirsche (*Prunus avium*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Sträucher (Qualität: 1xv, 60-100 cm)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguineum*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Eingriff. Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*)

8. Pro 500 m² ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche **Nr. 4** ein kleinkroniger Baum standortheimischer und klimaverträglicher Laubgehölze folgender Arten und Qualitäten zu pflanzen:

Bäume (Qualität: Hochstämme 3xv Stammumfang 12-14 cm)

- Wildapfel (*Malus sylvestris*)
- Baumhasel (*Corylus colurna*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

9. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche **Nr. 4** sind Anlagen zur Regenrückhaltung zulässig.

4.8.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Leuchtgehäuse von Außenbeleuchtungselementen sind insektenfreundlich, staubdicht und geschlossen auszuführen und dürfen im Betrieb eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Gehölz- oder Grünflächen ist unzulässig.

Die Außenbeleuchtung ist auf das zur verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen notwendige Maß zu beschränken.

An den an die Grünfläche am Ostrand des Plangebiets angrenzenden Verkehrsflächen (Wendeplatz, Planstraße C) sind ausschließlich Außenleuchten mit Leuchtmitteln einer Farbtemperatur von max. 2200 Kelvin zulässig.

Für die Außenleuchten in allen weiteren öffentlichen Flächen sind quasi-UV-freie Leuchtmitteln mit engem Lichtspektrum und einer Wellenlänge um 590 nm (bernsteinfarben), mindestens aber warmweißem Licht (Farbtemperatur max. 3.000 K) zu verwenden.

4.8.4 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das festgesetzte Rückhaltebecken dient der flächigen, naturnahen Rückhaltung und zeitweisen Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser. Die Fläche ist so zu gestalten, dass eine weitgehend natürliche Versickerung und Verdunstung des Regenwassers ermöglicht wird. Eine dauerhafte Wasserfläche ist nicht zulässig. Die Fläche ist unversiegelt und ohne Abdichtung auszuführen.

Technische Einbauten sind auf das zur Wasserführung und -verteilung notwendige Maß zu beschränken. Die Regenrückhaltefläche ist mit standortgerechten, heimischen Gräsern und Stauden extensiv zu begrünen und zu pflegen. Die Pflege erfolgt naturnah und extensiv; eine intensive gärtnerische Nutzung sowie das Aufbringen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind ausgeschlossen.

Die Fläche dient zugleich dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

4.8.5 Festsetzung der Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation des im Plangeltungsbereich zu erwartenden Eingriffs wird dem Bebauungsplan eine Ausgleichsfläche mit den Ausgleichsmaßnahmen AM1 und AM2 auf einer 23.600 m² umfassenden Teilfläche des Flurstückes 16/3, Flur 2 Gemarkung Leitzingen zugeordnet.

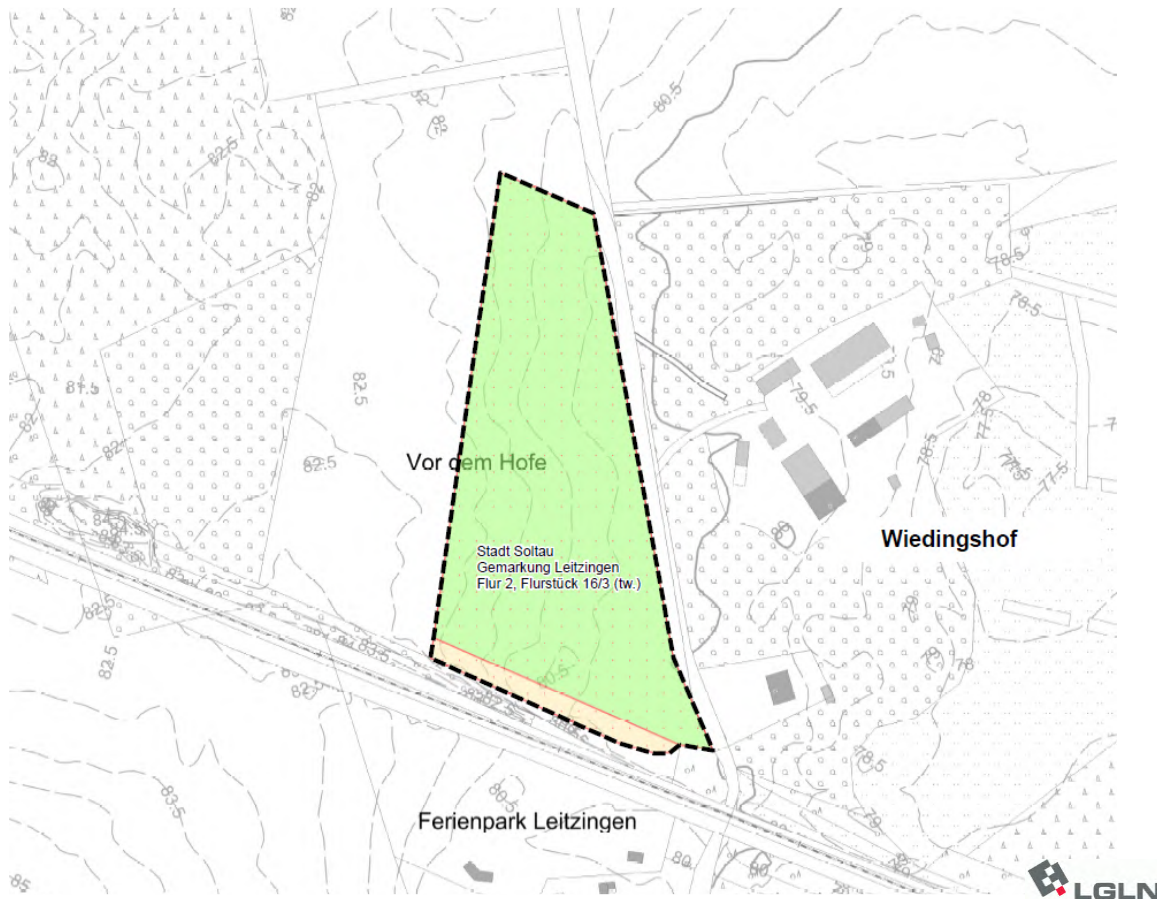


Abbildung 4: Kompensationsmaßnahmen

4.9 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Die Stadt Soltau verfolgt nicht mehr das Ziel der Ansiedlung eines Klinikums, stattdessen soll südlich angrenzend ein weiteres Wohngebiet entwickelt werden. Damit errechnen sich etwas geringere Verkehrslärmimmissionen. Diese Geräuschimmissionen überschreiten den Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete am Tage und in der Nacht bis zu einem Abstand von rd. 45 m zur Tetendorfer Straße.

4.9.1 Verkehrslärm

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für „Allgemeine Wohngebiete“ tags und nachts durch den Verkehrslärm der Tetendorfer Straße sind Maßnahmen zum Schallschutz vorzusehen:

1. Im Bereich der festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegel ist nachts ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.
2. Es sind die sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegel nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz umzusetzen.
3. Außenwohnbereiche sollten ab einem maßgeblichen Außengeräuschpegel von 58 dB auf der der Tetendorfer Straße abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Abweichungen von Absätzen 1 und 2 können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall auf der Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden können.

4.10 Örtliche Bauvorschriften

Zum Schutz des Ortsbildes und um eine ortsangepasste Gestaltung des Plangebietes zu erreichen, soll eine Örtliche Bauvorschrift erlassen werden. Ziel dieser Vorschrift ist es, dafür Sorge zu tragen, dass Beeinträchtigungen des Ortsbildes vermieden werden. Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschrift ausreichend Variationsmöglichkeiten, um auch unterschiedlichen Gestaltungswünschen zukünftiger Bauherr:innen / Bauträger Rechnung tragen zu können.

Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3. Der sachliche Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Einfriedungen, Dacheindeckungen, Außenwandflächen, Stellplätze und Garagen, Müllsammelplätze und Werbeanlagen.

4.10.1 Art und Höhe von Grundstückseinfriedungen

Die Vorschrift zur Gestaltung der Einfriedungshöhe entlang der öffentlichen Verkehrsflächen soll ein offenes Erscheinungsbild des Straßenraumes im neuen Wohngebiet gewährleisten. Durch die Begrenzung der Einfriedungshöhen wird angestrebt, privates Grün in den Vorgärten in Erscheinung treten zu lassen und damit dem Straßenraum ein natürliches und lebendiges Aussehen zu verleihen.

Grenzen der Privatgrundstücke zu öffentlichen Grünflächen müssen eingefriedet werden. Als Einfriedung der Privatgrundstücke zu diesen Flächen sind geschnittene Hecken einheimischer Gehölze oder freiwachsende Sträucher in einer maximalen Höhe von 2,0 m sowie Zäune aus natürlichen Materialien (Holz, Naturstein) in einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig.

Als Einfriedung der Privatgrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den Fuß- und Radwegen sind geschnittene Hecken einheimischer Gehölze oder freiwachsende Sträucher sowie Zäune aus natürlichen Materialien (Holz, Naturstein) in einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Sichtschutzzäune zu öffentlichen Verkehrsflächen sollen so ausgeschlossen werden.

In einem Abstand von bis zu 3,0 m hinter der zur Straßenbegrenzungslinie können Anpflanzungen oder Zäune ausschließlich als Einfriedungen hergestellt werden.

4.10.2 Dacheindeckung

Ziel dieser örtlichen Bauvorschrift „Dacheindeckung“ ist die Schaffung eines homogenen und damit harmonischen Gesamteindrucks des neuen Quartiers.

In den Teilgebieten **WA1a-b - WA3a-b** sind die Hauptdachflächen der Hauptbaukörper als symmetrische Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45° oder als flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° auszuführen.

In den Teilgebieten **WA4a-b** und **WA5** sind die Hauptdachflächen der Hauptbaukörper ausschließlich als symmetrische Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45° auszuführen.

Die Bauvorschrift setzt weiterhin fest, dass zur Dacheindeckung der Hauptdachflächen mit Satteldächern nur nicht glänzende oder nicht hochglänzende Tonziegel und Betondachsteine in den Farben Rot bis Rotbraun zulässig sind. Hiervon ausgenommen sind Verglasungen, Solaranlagen und begrünte Dächer.

Flachgeneigte Dächer sind vegetationsfähig mit einem mindestens 10,0 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu gestalten und dauerhaft zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung und der Aufnahme von technischen Anlagen dienen.

Mit dem Bebauungsplan soll ein Beitrag zur Energiewende geleistet werden. In diesem Zuge soll die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern reduziert und der Einsatz erneuerbarer Energien gefördert werden. Photovoltaikmodule dürfen dabei nur als eine zusammenhängende Fläche ausgestaltet werden und nicht über den Rand der jeweiligen Dachfläche hinausragen. Der Neigungswinkel der solartechnischen Anlage ist dem Neigungswinkel des Daches anzupassen, auf der die solartechnische Anlage installiert ist.

In allen Teilgebieten sind die Dächer von geschlossenen und offenen Kleingaragen (Carports) sowie Nebengebäuden mit einem mindestens 10,0 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau und einer flächendeckenden extensiven Begrünung zu versehen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgewichen werden die der Aufnahme von technischen Anlagen dienen.

In allen Teilgebieten sind die zulässigen Nebenanlagen, offene Kleingaragen (Carports) und Garagen mit begrünten Dächern auszuführen.

Für die festgesetzten Farbtöne werden Farbtöne in Annäherung an die RAL-Farben definiert und sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen

4.10.3 Dachgauben und Einschnitte

Die Gesamtlänge von Dachgauben oder Dacheinschnitten je Dachseite darf insgesamt nicht mehr als 50 % der Gesamtlänge der dazugehörigen Traufe betragen. Die Seitenwände der Dachgauben oder Dacheinschnitte müssen von den Giebeln mindestens 2,0 m entfernt bleiben. Dies geschieht um den einzelnen Dachflächen ein „ruhiges“ Bild zu geben.

4.10.4 Außenwandflächen

Eine Einfügung der Baukörper in die räumliche Umgebung soll auch durch eine Festsetzung bzgl. der „Außenwandflächen“ erreicht werden. Für die Hauptbaukörper ist die Verwendung von Holzmaterialien mit farblosem oder rotbraunem, grauem oder weißem Anstrich, von Ziegelmauerwerk oder Verblendriemchen im Farbton Rot bis Rotbraun sowie von Putzmaterialien in den Farben Rot, Rotbraun, Grau und Weiß zulässig. Daneben ist die Nutzung von Zinkblech oder Betonmaterialien bis zu einem Anteil von 30% der Außenwandfläche zulässig.

Für die Fassaden der geschlossenen Kleingaragen ist ausschließlich die Verwendung von Holz oder das Material des Hauptgebäudes zulässig.

Für die festgesetzten Farbtöne werden Farbtöne in Annäherung an die RAL-Farben definiert und sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen

Fassadenbegrünungen sind im Plangebiet zu begrüßen, diese sind mit den festgesetzten Materialien zu kombinieren.

Mit diesen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass einerseits den künftigen Eigentümern ein gewisser Gestaltungsspielraum gegeben wird, andererseits aber ein homogenes Gesamtbild entsteht.

4.10.5 Gestaltung der Vorgärten

Für eine qualitative Grüngestaltung und um unnötige Versiegelungen zu verhindern, sind nicht überbaute Grundstücksflächen der Vorgärten, soweit diese nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Flächenhafte Schotter- und Steingärten oder Mulchgärten und ein damit verbundener Einbau von Sperrfolien sind nicht erwünscht und daher auch nicht zulässig. Schottergärten verstärken den Rückgang der Artenvielfalt, da Insekten und Vögel hier weder Nahrung noch Nistmöglichkeiten finden. Zudem heizen sie sich im Sommer auf, geben zusätzliche Wärme ab und Feinstaub kann nicht gebunden werden. Schottergärten mit Sperrfolien verhindern die Regenwasserversickerung und können zu einem verstärkten Wasserabfluss beitragen.

4.10.1 Abfallsammelplätze

Oberirdische private Abfallsammelplätze in den Teilgebieten **WA1a-b** und **WA2a-b** sind mit einem vollständigen Sichtschutz, Bepflanzung oder Berankungsgerüst zu umgeben oder in die Baukörper von Hauptgebäuden oder Nebenanlagen einzubeziehen, um sie auf diese Weise dem direkten Blick zu entziehen.

4.10.2 Werbeanlagen

Ziel ist es, das Erscheinungsbild des Straßenraumes nicht von Werbeanlagen bestimmen zu lassen. Daher sind Werbeanlagen ausschließlich als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung direkt am Gebäude und bis zu einer Flächengröße von max. 1 qm zulässig. Bei leuchtenden, hinterleuchteten und angeleuchteten Werbeanlagen sind grelles und wechselndes Licht unzulässig.

4.11 Hinweise

4.11.1 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

4.11.2 DIN-Standards

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen, Gutachten, VDI- Richtlinien anderer Art, können diese im Rathaus der Stadt Soltau innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

4.11.3 Bodenfunde

Es ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es erforderlich, den Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen.

Falls im Rahmen der Baudurchführung weitere kulturbedeutsame Funde bzw. Annahmen dieser zu Tage kommen sollten, ist gemäß § 14 Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG) die zuständige Behörde zu benachrichtigen.

4.11.4 Grundstückszufahrten

Im Bereich von Grundstückszufahrten sind Einfriedungen (Zäune, Mauern, Hecken, etc.) so zu gestalten, dass erforderliche Sichtbeziehungen (Sichtdreiecke) zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche gewährleistet sind.

4.11.5 Anschluss an die kalte Nahwärmeversorgung

Der Anschluss an die öffentliche kalte Nahwärmeversorgung erfolgt auf Grundlage einer Satzung der Stadt Soltau.

5 UMWELTPRÜFUNG

Zum Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Inhalte sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB (Umweltprüfung / Umweltbericht) orientieren. Maßgeblich für die Erstellung des Umweltberichts ist Anlage 1 des BauGB. In diesem Rahmen erfolgt eine Landschaftsanalyse und -bewertung, soweit diese für die umweltbezogene Abwägung notwendig und aufgrund der vorliegenden Situation zielführend ist. In die Umweltprüfung integriert ist ferner die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie die naturschutzrechtliche Ermittlung von Eingriff und Ausgleich (§ 14 BNatSchG).

Der Umweltbericht wurde erstellt und ist Bestandteil dieser Begründung, Teil II.

6 ERSCHLIEßUNG

6.1 Anschluss an das Verkehrsnetz

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

6.2 Anschluss an den ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich südöstlich des Plangebietes in einer fußläufigen Entfernung von rund 900 m. Ergänzend wird eine Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV im weiteren Verfahren geprüft. Dies ist noch verbindlich mit den entsprechenden Beteiligten zu regeln.

6.3 Verkehrsuntersuchung

Im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren wurden mehrere mögliche Szenarien der Anbindung an die Tetendorfer Straße untersucht. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie die Verkehrsqualität wurden im Rahmen der Verkehrsuntersuchung nachgewiesen.

Die Verkehrsmengen im Verlauf der Tetendorfer Straße werden im Vergleich zur derzeitigen Situation spürbar zunehmen. Im nördlichen Bereich liegt die Prognosebelastung bei etwa 4.200 Kfz / Werktag. Diese Verkehrsbelastung ist für eine Straße dieser Kategorie verträglich. Im Bereich der neuen Anbindungen sind Belastungen von bis zu 4.950 Kfz / 24 h möglich.

Der Straßenquerschnitt der Tetendorfer Straße ist mit 5 m relativ schmal. Der Begegnungsfall PKW – PKW ist damit problemlos, der Begegnungsfall LKW – PKW ist mit verminderter Geschwindigkeit möglich.

Im Falle der Entwicklung eines Wohngebietes oder der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist diese Fahrbahnbreite ausreichend. Der Anteil des Schwerverkehrs ist trotz der zusätzlichen Fahrten der Ver- und Entsorgungs- sowie der Lieferverkehre zur Einzelhandelsnutzung nur gering.

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

Die Planungen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes sollen dabei immer auch die Belange des sicher geführten Fußgänger- und Fahrradverkehrs berücksichtigen.

7 VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Oberflächenwasser

Das auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser soweit es unverschmutzt ist auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und soweit als möglich schadloos dem Grundwasser zuzuführen. Für Teile des Plangebietes ist eine Versickerung auf den privaten Grundstücken aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nicht möglich. Daher wird für die betroffenen Grundstücke ein oberflächliches Entwässerungssystem im Zuge der Erschließungs- und Entwässerungsplanung entwickelt.

Das anfallende Niederschlagswasser von Verkehrsflächen ist ebenfalls zu versickern, dafür sind Versickerungsmulden anzulegen.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen und den Wohnbauflächen anfallende Niederschlagswasser ist über Mulden zu versickern. Die Mulden sind, entsprechend der Stellungnahme des Landkreises, nach Profilierung mit einer mindestens 20 cm dicken Oberbodenschicht (Mutterboden, Kf- Wert $\leq 10^{-3}$ m/s) anzudecken. Grundlage zur Bemessung der Versickerungsanlagen ist das DWA-Arbeitsblatt A 138, Stand 2005. Für die Ermittlung des erforderlichen Speichervolumens sind die für das Planungsgebiet ermittelten Regenspenden (Regenhäufigkeit $n \leq 0,2$) des Deutschen Wetterdienstes heranzuziehen.

Zusätzlich zu den Entwässerungsmulden innerhalb der Verkehrsflächen werden innerhalb des Plangebietes, im Bereich der öffentlichen Grünflächen, weitere Rückhalte- und Ableitflächen bereitgestellt. Diese sollen bereits die Entwicklung der Flächen des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 4 mitberücksichtigen.

Die aufgeführten Punkte sind Bestandteil der Entwässerungsplanung.

7.2 Schmutzwasser

Die Schmutz- und Abwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an das vorhandene städtische Schmutzwasserkanalnetz und durch die städtische Kläranlage der Stadt Soltau.

7.3 Brandschutz

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG.

Für das Plangebiet muss für eine Benutzungsdauer von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 800 l je Minute zur Verfügung stehen. Diese Löschwassermenge muss von jedem Objekt aus in einer Entfernung von maximal 300 m bereitstehen. Dabei muss eine Löschwasserentnahmestelle nach höchstens 150 m erreicht werden können.

Feuerwehraufstellflächen für den Einsatzfall werden im Plangebiet an geeigneten Stellen und in geeigneten Größen vorgesehen. Die endgültigen Lagen und Größen der Aufstellflächen sind im nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Verfahren in Abstimmung auf die hochbaulichen Planungen festzulegen.

7.4 Stromversorgung

Die Bereitstellung von Strom sowie erfolgen durch die Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG. Damit verbunden ist ein Anschluss- und Benutzungszwang für die Baugrundstücke im Plangebiet vorgesehen. Transformatorenstationen werden im Bebauungsplan bereits berücksichtigt.

7.5 Wärme-/ (Gas-)Versorgung

Für das Wohnquartier "Tetendorfer Straße" wird die Wärmeversorgung seitens der Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG, bereitgestellt.

Die Stadt Soltau will fossile Energieträger in diesem Neubaugebiet ausschließen. Zudem ist aufgrund der Vorgaben des GEG 2024 und der mit der Umsetzung des Niedersächsischen Klimaschutzgesetzes verbundenen Dekarbonisierung der Energieversorgung bis 2045 ein weiterer Ausbau des Erdgasnetzes für dieses Wohnquartier praktisch ausgeschlossen. Vielmehr sollte für Plangebiet über Alternativen zu fossilen Energieträgern nachgedacht und diese planungsrechtlich berücksichtigt werden.

Aus diesem Grund soll die Wärmeversorgung durch ein sog. "kaltes Nahwärmeverbundnetz" sichergestellt werden. Als erneuerbare Wärmequelle wird geplant die oberflächennahe Geothermie zu nutzen und in Verbindung mit einem zu errichtenden "kalten Nahwärmenetz" die Gebäude über dezentrale Wärmepumpen mit Wärme zu versorgen.

7.6 Fernmeldetechnische Versorgung / Breitband

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch einen geeigneten Anbieter.

7.7 Müllentsorgung

In den Bereichen des Geschloßwohnungsbaus werden Abfallsammelplätze in den Außenanlagen in geeigneter Größe zur Verfügung gestellt. Für ein sicheres Befahren durch Müllfahrzeuge sind insbesondere die Zufahrten, Kurven und Wendebereiche frei von baulichen Einrichtungen (Schaltschränken, Lampen, etc.) und Bepflanzungen (Bäumen und Sträuchern) zu halten. Eine genaue Auseinandersetzung mit der Ausgestaltung und der Verortung der Müllsammelplätze wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

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

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Zwischen Soltau und Tetendorf ist an der Tetendorfer Straße die Ausweisung einer Wohnbaufläche geplant. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde außerdem eine mögliche Ansiedlung eines Klinikums beurteilt. Südlich dieser Flächen verläuft die K 48, nördlich die Heinrich-Heine-Straße. Im Südwesten liegen die Gewerbegebiete der Bebauungspläne Nr. 100 und 100_3. Die geplanten Flächen können von Geräuschimmissionen dieser Geräuschquellen betroffen sein.

Bei Ausbleiben der Ansiedlung des Klinikums ergeben sich geringere Verkehrsmengen auf der Tetendorfer Straße. Damit errechnen sich geringere Verkehrslärm-Immissionen. Diese Immissionen überschreiten den Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete am Tage und in der Nacht bis zu einem Abstand von rd. 45 m zum Fahrbahnrand der Tetendorfer Straße. Diese Überschreitungen im Straßennahbereich können bis 7 dB betragen.

Schutz von Aufenthaltsräumen - passive Schallschutzmaßnahmen

Auf Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 kann nach Abwägung von Möglichkeiten zur aktiven Reduzierung der Immissionen durch Verkehrslärm im Plangebiet auch durch Festsetzung von Maßnahmen zum baulichen Schallschutz reagiert werden. Dabei wird durch Festlegung der schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden auf einen ausreichenden Schutz von schutzbedürftigen Räumen bei geschlossenen Fenstern abgestellt.



Abbildung 5: Maßgebliche Außengeräuschpegel

Allerdings ist auch hier primär auf die sog. architektonische Selbsthilfe hinzuweisen. Setzt sich ein Vorhaben Lärmimmissionen aus, muss es sich zunächst in zumutbarer Weise selbst schützen. Dabei werden passive Schallschutzmaßnahmen nicht als architektonische Selbsthilfe angesehen. Primär wäre als erste geeignete Maßnahme zum Schutz von Aufenthaltsräumen deren Anordnung (insbesondere der Fenster) an der lärmabgewandten Gebäudeseite zu nennen. Bei offener Bauweise ergibt sich hier ein um 5 dB geringerer Geräuschpegel.

Raumbelüftung

Bei Einhaltung der jeweiligen Orientierungswerte von Gebieten, in denen Wohnnutzungen allgemein zulässig sind, wird in der DIN 18005 offenbar davon ausgegangen, dass auch bei geöffneten Fenstern im Inneren von Gebäuden ein ausreichender Schallschutz besteht.

In Beiblatt 1 zu DIN 18005 wird allerdings darauf hingewiesen, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts selbst bei teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht möglich ist. Nimmt man an, dass ruhiger Schlaf bei Verkehrslärm wie im Anwendungsfalle der 24. BImSchV verbindlich geregelt bis zu einem Innenpegel von 30 dB(A) nachts möglich ist, so ergibt sich unter Zuhilfenahme des Urteils (BVerwG 16.03.2006, 4 A 1001.04), welches eine Schallpegeldifferenz zwischen Außen- und Innenpegel bei gekipptem Fenster von 15 dB nennt, ein zulässiger Außenpegel von 45 dB(A).

Zu beachten ist, dass der genannte Innenpegel als räumlicher und zeitlicher Mittelwert zu verstehen ist und demnach Geräuschspitzen von Vorbeifahrten diesen Wert gegebenenfalls auch deutlich überschreiten können. Soll im Falle von Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 der Schallimmissionsschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden, so wird auf einen ausreichenden Schutz der Aufenthaltsräume im Innern von Gebäuden abgestellt. Dieser ist ggf. schon bei geschlossenen Fenstern, ohne die Umsetzung besonderer schalltechnischer Anforderungen an die Außenbauteile gegeben.

Allerdings muss dann eine ausreichende Belüftung der Aufenthaltsräume sichergestellt sein. Am Tage kann davon ausgegangen werden, dass eine kurzzeitige Stoßlüftung über die Fenster dem allgemeinen Nutzerverhalten entspricht. Diese Art der Lüftung ist ebenso aus energetischen wie raumhygienischen Gründen ratsam. Von einer übermäßigen Geräuschbelastung bzw. Störung der Bewohner während der Lüftungsphasen wäre selbst bei Überschreitung der jeweiligen Orientierungswerte nicht auszugehen, da eine ausreichende Ruhe (z. B. bei Telefonaten oder Gesprächen) durch Schließen der Fenster jederzeit wieder hergestellt werden kann. Nachts liegen in Schlaf- und Kinderzimmern andere Verhältnisse vor. Dort muss die Möglichkeit einer dauerhaften Lüftung (z. B. Schlafen bei gekipptem Fenster) gegeben sein. Um einen ausreichenden Schallschutz nachts bei geschlossenem Fenster sicherzustellen und gleichzeitig die Umsetzung des erforderlichen Luftwechsels zu gewährleisten, können als passive Schallschutzmaßnahmen schallgedämmte Lüftungsöffnungen vorgesehen werden. Unabhängig vom maßgeblichen Orientierungswert sollte somit bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) nachts die angesprochene Belüftung bei geschlossenen Fenstern möglich sein.

Dies ist in dem Bereich des Plangebiets, für den Festsetzungen zum baulichen Schallschutz erfolgen sollten, der Fall.

9 FLÄCHEN- UND KOSTENBILANZ

9.1 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 mit örtlichen Bauvorschriften beträgt ca. 101.213 qm. Die Flächen sind dabei aufgeteilt:

Wohnbauflächen gesamt	ca. 59.277 qm
Verkehrsflächen gesamt	ca. 17.797 qm
Öffentliche Grünflächen	ca. 22.623 qm
Private Grünflächen	ca. 1.393 qm
Flächen für Energieversorgung	ca. 124 qm

9.2 Kostenbilanz

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen für die Stadt Soltau im Zusammenhang mit dem Vorhaben Kosten für die Bauleitplanung, die Kompensation sowie die Erschließung.

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung vom die Begründung beschlossen.

Soltau, den

.....
(Der Bürgermeister)

10 ANLAGEN UND GUTACHTEN

Geotechnischer Bericht, Ingenieurgesellschaft Dr.- Ing. M. Beuße mbh, Tostedt, Juli 2024

Chemische Analytik von Bodenproben, Ingenieurgesellschaft Dr.- Ing. M. Beuße mbh, Tostedt, November 2024

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 3 „Tetendorfer Straße“ der Stadt Soltau, GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover, Juli 2021

Verkehrsuntersuchung, Flächennutzungsänderungen im Bereich der „Tetendorfer Straße“ in der Stadt Soltau, Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, November 2020

11 GRUNDLAGEN

Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 S. 1, 28)

die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO 2017) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,

die **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

die **Landesbauordnung für das Land Niedersachsen** (NBauO) in der Fassung 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578),

das **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der zuletzt geänderten Fassung,

das **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) in der Fassung 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588),

das **Niedersächsische Denkmalschutzgesetz** (NDSchG) in der Fassung vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert durch Gesetz 26. Mai 2011; (Nds. GVBl. S. 135)

das **Gesetz zum Schutz der Natur** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 19. Februar 2010 in der zuletzt geänderten Fassung,

das **Landesraumordnungsprogramm** (LROP) Niedersachsen in der Fassung vom 08. Mai 2008 und Fortschreibung 2012 in der zuletzt geänderten Fassung von 2017,

der **Landschaftsrahmenplan** (LRP) des Landkreises Heidekreis von 2013,

der **Flächennutzungsplan** der Stadt Soltau mit Stand aus dem Jahr 2022,

das **Integrierte Stadtentwicklungskonzept** (ISEK) Soltau 2035 aus dem Jahr 2019

die **Wohnraumbedarfsanalyse** für die Stadt Soltau 2035 aus dem Jahr 2023

Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3 der Stadt Soltau

Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit Artenschutzfachbeitrag

Stand: 20.05.2025

Auftraggeber

Stadt Soltau
Poststraße 12

29614 Soltau

Verfasser

Planungsgemeinschaft Marienau
Am Hafen 12
21354 Bleckede

Tel.: 05852-390 55 40

Fax: 05852-390 55 41

info@pgm-landschaftsplanung.de
www.pgm-landschaftsplanung.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Matthias Koitzsch

INHALT	SEITE
1 EINLEITUNG	5
1.1 Anlass und Zielsetzung	5
1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	6
1.3 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgesetzte Ziele des Umweltschutzes	7
2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	13
2.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	13
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	27
2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	31
2.4 Planungsalternativen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	38
3 BESONDERER ARTENSCHUTZ	39
3.1 Rechtliche Grundlagen	39
3.2 Material und Methoden	41
3.3 Habitatanalyse (nicht gesondert erfasste Artengruppen)	45
3.4 Potenzialanalyse	45
3.5 Brutvogelerfassung	50
3.6 Fledermauserfassung	55
3.7 Von der Planung betroffene Habitatstrukturen	61
3.8 Übersicht zu Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten	62
3.9 Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände	64
3.10 Artenschutzrechtliche Maßnahmen	69
4 ZUSÄTZLICHE ANGABEN	73
4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten oder Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes	73
4.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Baueitplans	73
5 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	74
6 REFERENZLISTE DER QUELLEN	76

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Fachgesetzliche Grundlagen für die Schutzgüter gem. BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7	7
Tabelle 2: Eingriffsbilanz	34
Tabelle 3: Bilanzierung der Funktionselemente des Naturhaushaltes auf den Ausgleichsflächen	37
Tabelle 4: Termine der Brutvogelerfassung	42
Tabelle 5: Methoden und Termine der Fledermauserfassung	44
Tabelle 6: Brutvögel im Plangeltungsbereich und im direkten Umfeld	51
Tabelle 7: Nahrungsgäste im Plangeltungsbereich und im direkten Umfeld	52
Tabelle 8: Nachgewiesene Fledermausarten	55
Tabelle 9: Mit Horchboxen erfasste Fledermausarten mit Anzahl der Ruf-Aufnahmen	56
Tabelle 10: Bedeutung der Habitatstrukturen für Fledermäuse	60
Tabelle 11: Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten	62
Tabelle 12: Nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte, besonders geschützte Arten/Artengruppen	63

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3	5
Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Soltau, 58. Änderung „Tetendorfer Straße“	11
Abbildung 3: Schutzgebiete im Umfeld des Geltungsbereichs Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3	12
Abbildung 4: Baumhecke am Ostrand des Plangeltungsbereichs	16
Abbildung 5: Baum-Strauchhecke am Nordostrand des Plangeltungsbereichs	16
Abbildung 6: Standortgerechter Gehölzbestand mit eingewanderten Gartengehölzen am Nordrand des Plangeltungsbereichs	17
Abbildung 7: Eichengruppe und Bodenlagerfläche im Südosten des Plangeltungsbereichs	18
Abbildung 8: Erlen-Birken-Bruchwald nordöstlich des Plangeltungsbereichs	18
Abbildung 9: <i>Reynoutria japonica</i> -Bestand im Erlen-Birken-Bruchwald	19
Abbildung 10: Ackerflächen und Wirtschaftsweg im zentralen Plangeltungsbereich	20
Abbildung 11: Bodentypen des Untersuchungsgebietes	22
Abbildung 12: Netzdiagramme für die Bodenfunktionen vorkommenden Bodentypen Podsol-Braunerde und Tiefer Gley	23
Abbildung 13: Lage der Boden-Dauerbeobachtungsfläche	24
Abbildung 14: Lage des Plangeltungsbereiches „Tetendorf Nr. 3“ und der Kompensationsfläche Leitzingen	35
Abbildung 15: Ausgleichsfläche Leitzingen, Juli 2024	36
Abbildung 16: Lage des Plangeltungsgebiets und der CEF-Flächenkulisse	71

KARTEN

Karte 1:	Biotopbestand	(Maßstab 1: 2.000)
Karte 2:	Brutvogelerfassung	(Maßstab 1: 2.000)
Karte 3:	Erfassung der Fledermäuse	(Maßstab 1: 2.500)
Karte 4:	Kompensationsmaßnahme	(Maßstab 1 : 2.000)
Karte 5:	CEF- Maßnahme Feldlerche	(Maßstab 1 : 4.000)

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Stadt Soltau hat die Aufstellung des Bebauungsplans Tetendorf Nr. 3 beschlossen. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbauflächen.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 10,1 ha und liegt am Südrand des Soltauer Stadtgebietes (Abbildung 1). Es endet im Westen an der Tetendorfer Straße, im Süden wird es von einem Fußweg und angrenzenden Ackerflächen und im Norden durch den Siedlungsrand Soltaus begrenzt. Nach Osten hin grenzt ein von Hecken begleiteter Feldweg mit dahinterliegendem Grünland an. Das Plangebiet wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt.

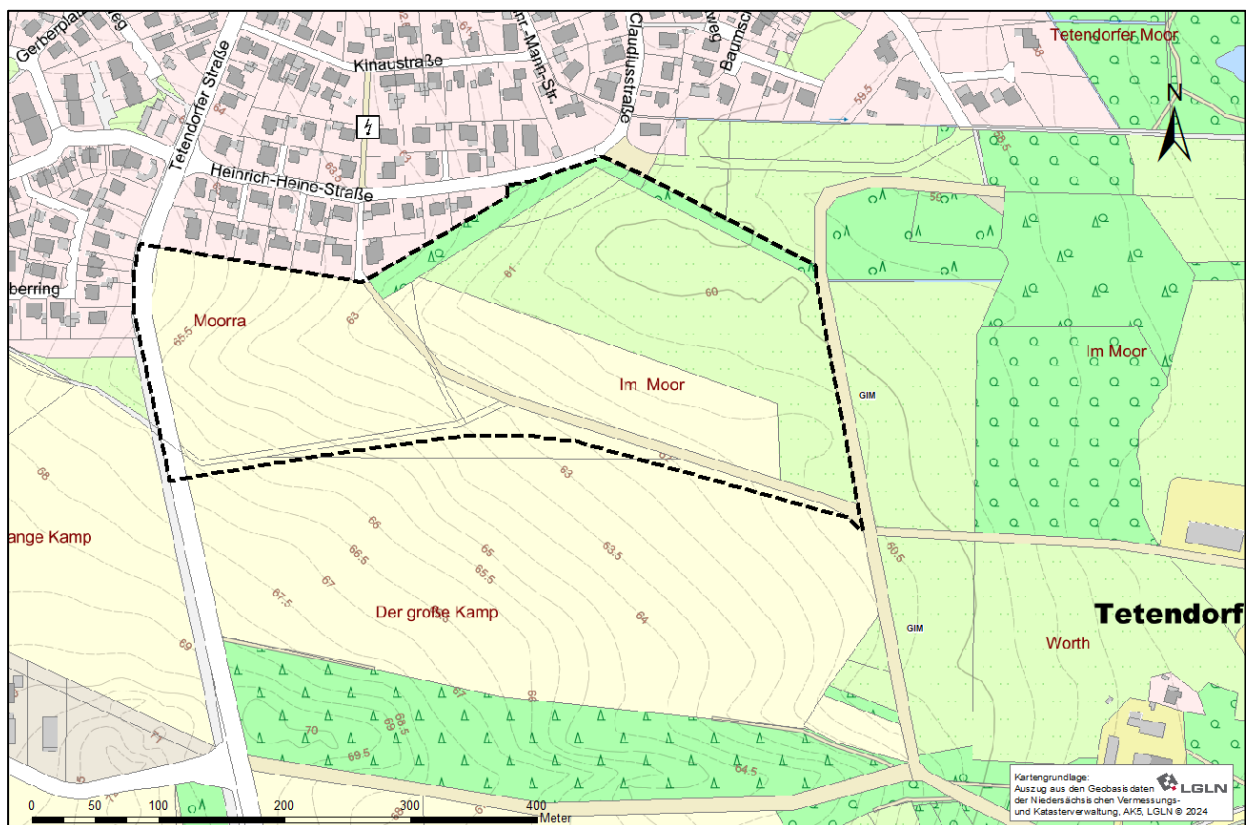


Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3

(Quelle: Stadt Soltau, Kartengrundlage: LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2024)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Planaufstellung zu berücksichtigen. Diese werden im vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet, der einen gesonderten Teil der Begründung des Plans bildet. Inhalt und Gliederung des Berichts entsprechen den in Anlage 1 zu § 2 (4) BauGB formulierten Maßgaben. Integriert in den Umweltbericht sind Angaben zu artenschutzrechtlichen Auswirkungen der Planrealisierung gemäß §44 ff BNatSchG.

Aufgrund von Verzögerungen während des Planungsprozesses liegen die dem Fachbeitrag zugrundeliegenden faunistischen Erfassungen aus 2021 schon mehr als drei Jahre zurück. Für die Planaufstellung wird auf Basis des Umweltberichts eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnis in der Abwägung berücksichtigt wird.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan sieht für den zentralen Bereich des Plangebietes eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Die zulässige Bebauung setzt sich aus Geschoss-, Einzel- und Doppelhauswohnungsbau zusammen.

Zur Anbindung an die Tetendorfer Straße wird das Wohngebiet in Ost-West-Richtung von einer neu zu errichtenden Erschließungsstraße durchtrennt. Die Binnererschließung der Wohnbauflächen erfolgt über zwei verkehrsberuhigte Wohnstraßen und mehrere Fußwege.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Entwicklung von öffentlichen Grünflächen und Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsgeboten von Bäumen und Sträuchern: Am nördlichen Randbereich des Plangebietes wird der vorhandene aus Baum-Strauchhecken bestehende Gehölzbestand erhalten, ebenso eine im südöstlichen Randbereich vorhandene Baumgruppe. Auf der Ostseite wird das Plangebiet von einem weiteren Gehölzstreifen mit Erhaltungsgebot eingefasst. Am Südrand wird das Wohngebiet von einer großzügigen öffentlichen Grünanlage (Parkanlage und Spielplatz) von den benachbarten Ackerflächen getrennt, die über eine unbebaute Grünfläche mit Fußweg an die nördlich des Plangebiets verlaufende Heinrich-Heine-Straße anschließt.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt innerhalb des Plangebietes über wegbegleitende Entwässerungsmulden. Im Südosten des Plangebietes wird eine extensiv zu pflegende Vegetationsfläche zur Oberflächenwasserversickerung angelegt. Weitere, außerhalb des Plangebiets liegende Retentionsflächen werden über ein separates Verfahren genehmigt.

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

1.3 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgesetzte Ziele des Umweltschutzes

1.3.1 Fachgesetze

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

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

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch (BauGB) Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen (BImSchG/BImSchVo) TA Lärm DIN 18005	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung/Änderung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung) Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen; (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen u.ä.) Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) Baugesetzbuch (BauGB)	Natur und Landschaft sind so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass - die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts - die Nutzbarkeit der Naturgüter - die Pflanzen- und Tierwelt sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage für den Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere – die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, – die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Fläche	Baugesetzbuch (BauGB)	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden
Boden	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG)	Ziele des BBodSchG sind - der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche, siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen - Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen - die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landeswassergesetz (LWG)	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen TA Luft	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen) Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Klima	Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft
Kultur- und Sachgüter	Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)	Schutz, Pflege und wissenschaftliche Erforschung der Kulturdenkmale

1.3.2 Fachplanungen

Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2017) des Landes Niedersachsen (Zuletzt geändert 2022)

Das LROP legt Soltau als Mittelzentrum fest. Hier sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln. Die nah benachbarte Böhmeaue ist als Vorranggebiet für den Biotopverbund dargestellt.

Weitere relevante Inhalte des LROP sind im Vorentwurf des Begründungstextes wiedergegeben.

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

Der Kreistag des Heidekreises hat am 15.12.2023 eine Neuaufstellung des RROP beschlossen. Der RROP-Entwurf aus dem Jahr 2015 (LANDKREIS HEIDEKREIS 2015), aus dem im Folgenden zitiert wird, findet behördlich aktuell allerdings keine Anwendung mehr.

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

Den Geltungsbereich stellt der Entwurf des RROP als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ dar.

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013)

Im **Bestandsteil** finden sich folgende Darstellungen zum Geltungsbereich und die benachbarten Bereiche:

- **Schutzgut Arten und Biotope:**

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

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

- **Schutzgut Landschaftsbild:**

Der Geltungsbereich wird als Landschaftsbildeinheit der „Ackerbaulich dominierten Geest“ geführt, der Landschaftsbildwert wird als sehr gering eingestuft. Der Anteil der gliedernden Landschaftselemente ist hier gering, auch kommen naturnahe Nutzungen bzw. Biotope in dieser Landschaftsbildeinheit kaum vor. Der östlich angrenzende Randbereich der Böhmeaue wird dem Landschaftsbildtyp „Waldlandschaft der welligen Geest“ zugeordnet, ihr Landschaftsbildwert wird als „mittel“ eingestuft.

- **Schutzgut Boden:**

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

- **Wasser- und Stoffretention**

Der Geltungsbereich wird als „Bereich hoher Winderosionsgefährdung ohne Dauervegetation“ und mit sehr hoher Nitratauswaschungsgefährdung“ eingestuft.

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

Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Soltau

(STADT SOLTAU 2019, zuletzt geändert Dezember 2023)

Mit Verfügung vom 09.03.2023 hat die Stadt Soltau die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes in Vorbereitung für das Bebauungsplanverfahren Tetendorf Nr. 3 beschlossen. Die Änderung wurde mit Bekanntmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadt Soltau am 31.03.2023 rechtswirksam.

Der dem Plangeltungsbereich entsprechende Änderungsbereich wird gemäß der Änderung als Wohnbaufläche dargestellt (Abbildung 2).

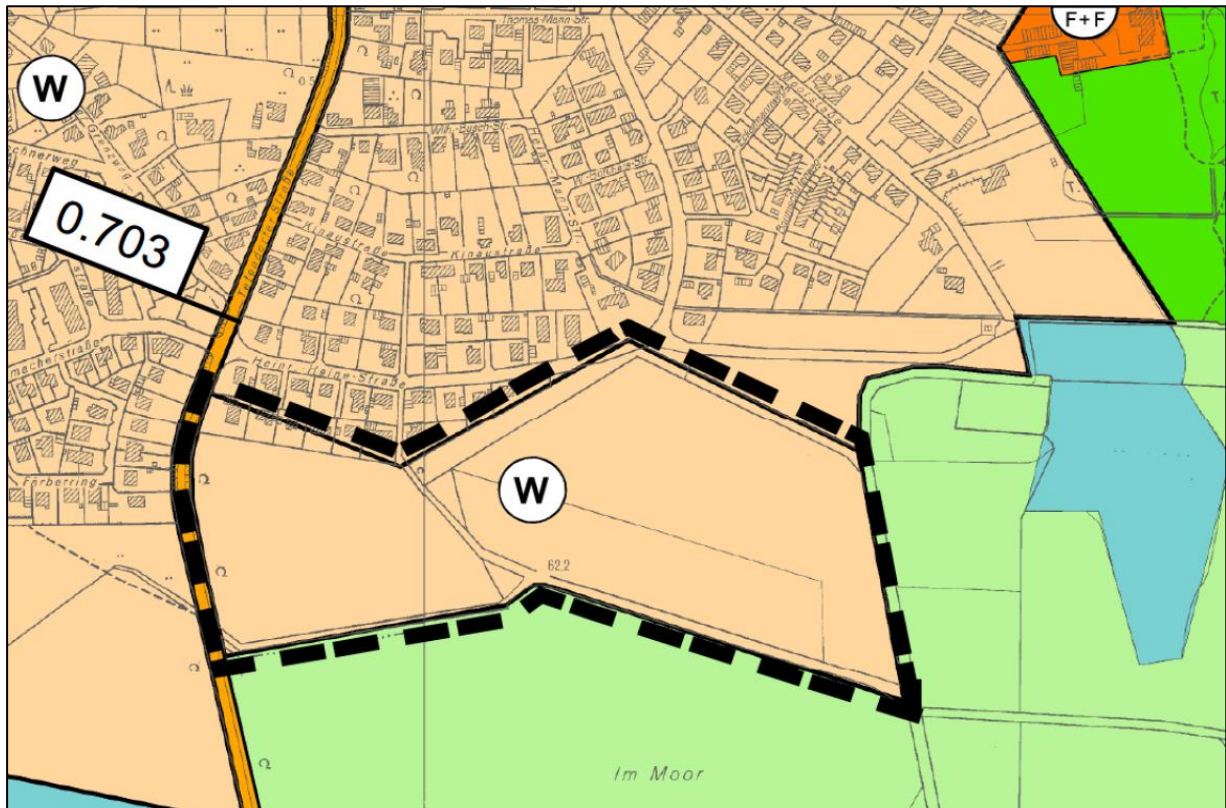


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Soltau, 58. Änderung „Tetendorfer Straße“

(Quelle: Stadt Soltau, Kartengrundlage: LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2024)

1.3.3 Naturschutzfachliche Vorgaben

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von **Natur- und Landschaftsschutzgebieten**

(NSG/LSG) gemäß dem Niedersächsischem Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzge-

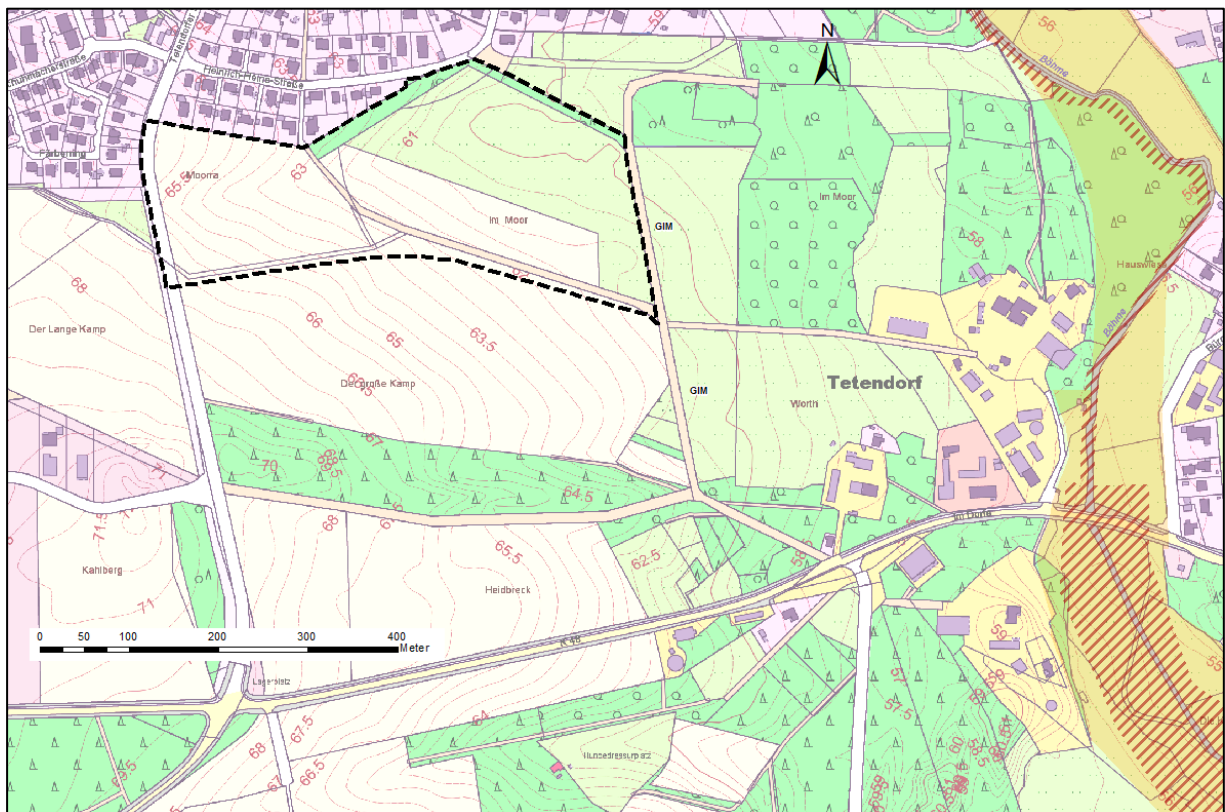
setz (NAGBNatSchG). In ca. 500 m östlicher Entfernung zum Geltungsbereich beginnt das

Landschaftsschutzgebiet „Oberes Böhmetal“ des Landkreises Heidekreis (LSG HK 00042).

Schutzzweck des LSG ist gemäß der Schutzgebietsverordnung vom 10. Januar 1995 die „*Erhaltung und Entwicklung des vom Gewässerlauf und der Bachniederung geprägten Landschaftsbildes in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des natürlichen Fließgewässercharakters der Böhme. Hierzu gehört vor allem das Geländere Relief zu erhalten, die Wasserqualität der Böhme und der ihr zufließenden Gewässer zu sichern bzw. nachhaltig zu verbessern sowie die für das Böhmetal standorttypischen Ökosysteme mit ihren Pflanzen- und Tierarten, wie z. B. naturnahe Fließgewässer, Quellen, Sümpfe, Feuchtgrünland sowie Erlen- und Birkenbruchwälder, und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten bzw. zu entwickeln.*“

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

Abbildung 3 zeigt die Lage der genannten Schutzgebiete und des Plangebiets Tetendorf Nr. 3.



(Quelle: Stadt Soltau, Kartengrundlage: LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2024)

In der landesweiten Biotopkartierung des NLWKN (online 2024) sind für den Geltungsbereich keine für den Naturschutz wertvolle Bereiche erfasst.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

2.1.1 Naturräumliche Situation und Topographie

Soltau liegt gemäß dem „Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands“ (BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMORDNUNG 1980) innerhalb der Lüneburger Heide in der naturräumlichen Haupteinheit 641 "Südheide" und dort in der Region 641.0 „Walsroder Lehmgeest“, die nördlich von Soltau in die „Hermannsburger Sandgeest“ (641.1) übergeht. Das Plangebiet gehört zum Naturraum „Fallingbosteler Lehmplatten“ (641.00). Östlich angrenzend liegt, dem Verlauf der Böhmeaue folgend, der Naturraum „Böhmatal“ (641.01).

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

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

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

Der Geltungsbereich fällt vom Südwesten nach Nordosten hin ab, hier liegen an der nordöstlichen Grenze die niedrigsten Bereiche mit Höhen von 60 m NHN. An der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches nahe der Tetendorfer Straße liegt mit 66,5 m NHN der höchste Punkt.

2.1.2 Geologie

Die Ausgangsgesteine variieren innerhalb des Geltungsbereichs. Gemäß der Geologischen Karte (GK 25, NIBIS online 2024) grenzen nach Süden hin fluviale Sande des Holozäns an, weiter nördlich gehen diese in mittelsandige Bildungen des Drenthe-Stadiums der Saale-Eiszeit über.

2.1.3 Heutige potenzielle natürliche Vegetation (HPNV)

Die potenzielle natürliche Vegetation stellt ein theoretisches Vegetationsbild dar, das sich nach Unterlassen des menschlichen Einflusses unter den derzeitigen natürlichen Standort- und Umweltbedingungen ausbilden würde. Sie entspricht der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit des jeweiligen Standortes und ist somit Ausdruck für das biotische Wuchspotential einer Fläche. Für Niedersachsen liegen PNV-Karten auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte (BÜK 50) vor (NLÖ 2003).

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

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

2.1.4 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit (Wohnnutzung und Erholung)

Wohnnutzung/Wohnumfeld

Der Geltungsbereich selbst weist keine Wohnnutzungsfunktionen auf. An seinen Nordwestrand grenzen aber die mit Einfamilienhäusern bebauten Wohngrundstücke an der Südseite der Heinrich-Heine-Straße an das Plangebiet an. An das Plangebiet angrenzende Wohnnutzungen befinden sich weiterhin westlich der Tetendorfer Straße (Wohngebiet Färberring).

Erholung

Der Geltungsbereich besitzt aufgrund seiner intensiven ackerbaulichen Nutzung keine besonderen Funktionen für die Erholung (s. auch RROP-Entwurf 2015). Der den Geltungsbereich durchquerende, an die weiter nördlich angrenzenden Wohngebiete Soltaus anbindende Wirtschaftsweg führt weiter in die östlich benachbarte Böhmeaue und fungiert als Teil eines attraktiven Rundweges am südlichen Stadtrand. Er bindet auch an einen entlang der Böhme stadtauswärts verlaufenden regional bedeutenden Wander- und Fahrradweg an. Die Böhmeaue weist eine hohe Bedeutung als stadtnahes Erholungsgebiet auf. Sie ist daher auch im RROP-Entwurf 2015 als „Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft“ dargestellt.

Immissionssituation

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

Die Bedeutung des Geltungsbereiches für das Schutzgut Mensch (Wohnnutzung und Erholung) wird als mittel eingestuft.

2.1.5 Schutzgut Tier- und Pflanzenlebensräume / Biotopbestand

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

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

Wertstufe V:	sehr hohe Bedeutung
Wertstufe IV:	hohe Bedeutung
Wertstufe III:	mittlere Bedeutung
Wertstufe II:	geringe Bedeutung
Wertstufe I:	sehr geringe Bedeutung
Wertstufe 0:	weitgehend ohne Bedeutung

Hinsichtlich detaillierter Angaben zur **faunistischen Bedeutung des Gebietes** wird auf die Ausführungen in Kapitel 3 zum Besonderen Artenschutz verwiesen.

Wälder/Gehölzbestände

Am Ostrand grenzt an den Geltungsbereich entlang des dort verlaufenden Weges eine **Baumhecke (HFB, Wertstufe 3)** aus älteren Stiel-Eichen (*Quercus robur*, Stammdurchmesser 60-100 cm) mit einem dichten Unterwuchs an, welche neben Eichenjungwuchs aus Schlehe (*Prunus spinosa*), Früher Traubenkirsche (*Prunus padus*) und Zitterpappel (*Populus tremula*) besteht. In der Krautschicht wachsen Nitrophyten wie Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Gemeiner Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) und Gundermann (*Glechoma hederacea*). Nach Norden hin ist der Bestand deutlich jünger als im südlichen Abschnitt.



Abbildung 4: Baumhecke am Ostrand des Plangeltungsbereichs
(Foto M. Koitzsch, 30.05.2021)

An der Nordostengrenze des Geltungsbereichs verläuft beiderseits eines unbefestigten Fußweges (s.u.) eine vorwiegend aus mittelalten Stiel-Eichen (*Quercus robur*) und Sand-Birken (*Betula pendula*) sowie jüngeren Zitter-Pappeln (*Populus tremula*) zusammengesetzte **Baum-Strauchhecke (HFM, Wertstufe 3)**. Der Unterwuchs setzt sich aus Später Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) und Eichen-Jungwuchs zusammen. Die Krautschicht ist von Süßgräsern wie Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*) und Wiesen-Rispengras (*Poa pratense*) sowie krautigen Arten mäßig nährstoffreicher Standorte bestimmt.

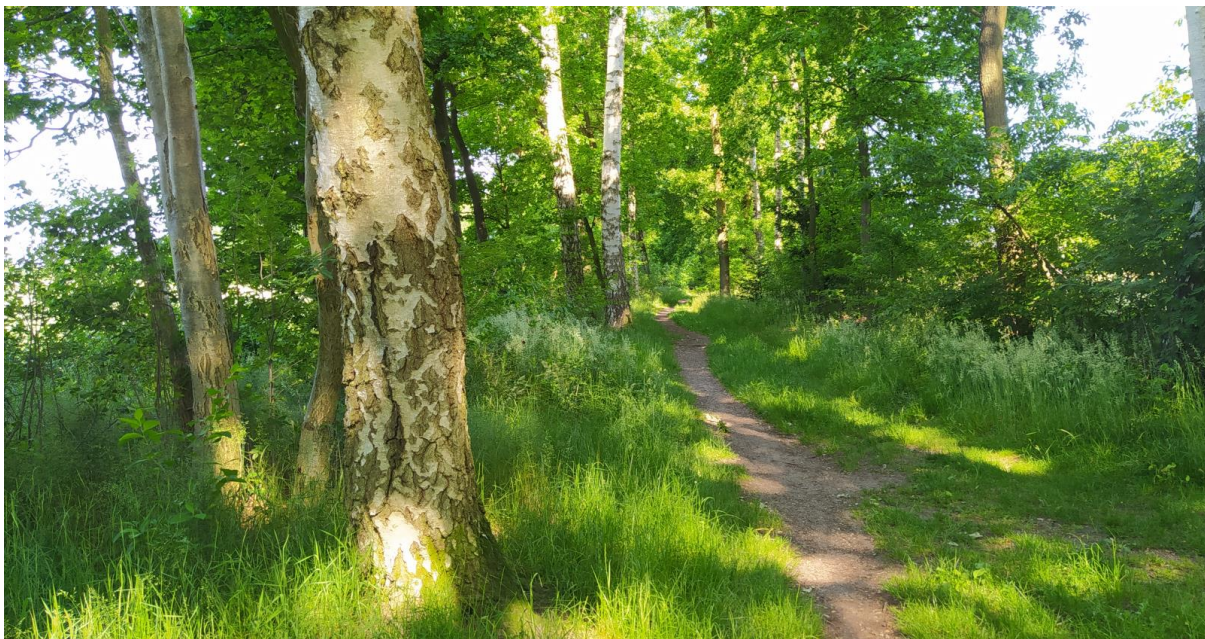


Abbildung 5: Baum-Strauchhecke am Nordostrand des Plangeltungsbereichs
(Foto M. Koitzsch, 30.05.2021)

Auf der Nordseite des Geltungsbereiches verläuft ein weiterer ca. 3 m breiter unbefestigter Weg, der nach Süden hin ebenfalls von einer Baum-Strauchhecke (HFM) und einem schmalen Graben begleitet wird. Auf der Nordseite des Wegs wächst ein 10-15 m breiter heterogener Gehölzstreifen des Biotoptyps **Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (HPS, Wertstufe 3)**. Neben einzelnen älteren Stiel-Eichen wachsen hier, vermutlich als Gartenflüchtlinge aus den benachbarten Wohngärten eingewandert, jüngere Eiben (*Taxus baccata*), Fichten (*Picea abies*) und Stechpalmen (*Ilex aquifolium*) sowie Sand-Birken (*Betula pendula*), Schlehen (*Prunus spinosa*), Brombeeren (*Rubus fruticosus* agg.) und Zitterpappeln (*Populus tremula*). Die nitrophytische Krautschicht ist etwas gestört.



Abbildung 6: Standortgerechter Gehölzbestand mit eingewanderten Gartengehölzen am Nordrand des Plangeltungsbereichs
(Foto M. Koitzsch, 19.03.2021)

Im Südosten des Plangebiets befindet sich eine kleine, lichte Baumgruppe (**HBE, Wertstufe 4**) aus älteren Stiel-Eichen (*Quercus robur*), welche einige Höhlungen und Stammanbrüche aufweisen. Der Bestand ist durch die Nutzung der angrenzenden Fläche als Bodenlagerfläche (s.u.) stark gestört. Der Unterwuchs besteht aus Schlehe (*Prunus spinosa*) und Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*). Die lückige Krautschicht wird von nitrophytischen Arten gebildet.



Abbildung 7: Eichengruppe und Bodenlagerfläche im Südosten des Plangeltungsbereichs
(Foto M. Koitzsch, 10.05.2021)

Nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich weiterhin ein degenerierter, entwässerter Rest eines **Erlen- und Birkenbruchwalds nährstoffreicher Standorte (WAR, Wertstufe 5)** mit Sandbirke (*Betula pendula*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Fichte (*Picea abies*) und Stechpalme (*Ilex aquifolium*), an dessen Südrand ein Graben verläuft. Darin liegt ein Reinbestand des neophytischen Japanischen Staudenknöterichs (*Reynoutria japonica*). Nach Norden hin wird der Waldbestand nasser, hier finden sich dann zunehmend Nässezeiger wie Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) und Flatter-Binse (*Juncus effusus*). Der als Bruchwald nach §30 BNatSchG Abs. 2 Nr. 4 gesetzlich geschützte Bestand ist durch die Siedlungsrandlage erheblich gestört (Trittschäden, Gartenabfälle, Ruderalisierung).



Abbildung 8: Erlen-Birken-Bruchwald nordöstlich des Plangeltungsbereichs
(Foto M. Koitzsch, 19.03.2021)



Abbildung 9: *Reynoutria japonica*-Bestand im Erlen-Birken-Bruchwald
(Foto M. Koitzsch, 19.03.2021)

Offenlandbiotope

Flächenmäßig den größten Anteil am Plangebiet haben die intensiv genutzten Ackerflächen vom Typ **Sand-Acker (AS, Wertstufe 1)**. Am Ostrand des Ackerschlags wurde ein Randstreifen aus der Ackernutzung entlassen. Dieser Bereich stellt sich als Dauerbrache mit einer vermutlich aus Einsaat hervorgegangenen, blütenreichen Gras- und Staudenflur dar. Prägende Arten sind Wilde Möhre (*Daucus carota*), Stumpfbblätteriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Knaulgras (*Dactylis glomerata*), Kletten- und Wiesen-Labkraut (*Galium aparine*, *G. mollugo*), Wiesen-Margerite (*Leucanthemum vulgare*) und Sonnenblume (*Helianthus annuus*) und Gemeine Schafgarbe (*Achillea vulgaris*).

Beiderseits des am Südrand des Ackers verlaufenden Wirtschaftsweges verläuft auf magerem Sandboden ein bis zu 3 m breiter, gehölzfreier Saumstreifen. Er wird dem Biotoptyp **Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHM, Wertstufe 3)** zugeordnet. Hier finden sich neben mesophilen Arten wie Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) und Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) auch Magerkeitszeiger wie Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*), Gemeines Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*) und Schaf-Schwingel (*Festuca ovina* agg.). Ein ehemals vorhandener wegbegleitender älterer Baumbestand wurde kürzlich gefällt und mit Jungeichen nachgepflanzt.



Abbildung 10: Ackerflächen und Wirtschaftsweg im zentralen Plangeltungsbereich
(Foto M. Koitzsch, 10.05.2021)

Östlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich eine intensiv genutzte Mähwiese vom Typ **Intensivgrünland auf Moorböden (GIM, Wertstufe 2)**. Nordöstlich davon, ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs, liegt eine artenreichere Mähwiese des Typs **Mesophiles Grünland feuchter Standorte (GMF)**, dass nach § 24 Abs. 2 Nr. 6 NAGBNatSchG gesetzlich geschützt ist.

Siedlungs- und Verkehrsflächen

Im Südosten des Geltungsbereichs liegt eine weitgehend vegetationsfreie Boden- und Kompostlagerfläche. Sie gehört zum Biotoptypen **Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL, Wertstufe 1)**.

Am Ostrand des Geltungsbereichs verläuft ein ca. 4 m breiter, unbefestigter **Weg (OVW, Wertstufe 1)**. Im Nordosten verläuft der Weg weiter als ein schmalere unbefestigter Fußweg, der beidseitig von einer verwallten Baum-Stauchhecke aus Sand-Birke (*Betula pendula*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*) begleitet wird. Die Strauchschicht bilden Arten wie Wald-Geißblatt (*Lonicera perclymenum*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Frühe Traubenkirsche (*Prunus padus*) und Efeu (*Hedera helix*). Auf der Südseite der Hecke verläuft ein schmaler **Nährstoffreicher Graben (FGR, Wertstufe 3)**, der den angrenzenden Acker entwässert und nach Osten der Böhme zufließt.

Durch die Ackerfläche bzw. an dessen Südrand verläuft ein geschotterter **Wirtschaftsweg (OVW, Wertstufe 1)**. Zum Plangeltungsbereich gehört auch ein ca. 180 m langer Abschnitt der Tetendorfer Straße (**OVS, Wertstufe 0**).

2.1.6 Schutzgut Fläche

Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a BauGB sparsam und schonend umzugehen, und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 10,1 ha, von denen ca. 8,0 ha ackerbaulich genutzt werden. Auf 0,9 ha befinden sich Gehölzbestände, auf insgesamt 0,2 ha Lagerflächen. Weitere 0,7 ha sind den ungenutzten Wegrändern und Brachen zuzuordnen, 0,1 ha werden als Freizeit- und Wirtschaftsweg, 0,2 ha als Straße genutzt.

2.1.7 Schutzgut Boden

Die Beschreibung des Schutzgutes Boden wird anhand der allgemein zugänglichen bodenkundlichen Kartenwerke des Online-Kartenservers des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS 2024, online) unter Hinzuziehung weiterer Quellen vorgenommen. Auf der Grundlage dieser bodenkundlichen Daten und unter Hinzuziehung weiterer Quellen, z.B. dem Landschaftsrahmenplan Heidekreis (HEIDEKREIS 2013) sind insbesondere für die Eingriffsfolgenabschätzung der Standorte von Bauwerken, Baustraßen sowie Baufelder Informationen über besondere Werte von Böden erforderlich:

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

Der Geltungsbereich ist der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen zuzuordnen. Als Bodentyp tritt hier gemäß der Bodenkarte BK50 eine Mittlere Podsol-Braunerde auf, die nach Osten zu den Randbereichen der Böhmeaue hin in tiefe Podsol-Gleyböden übergeht (Abbildung 11).

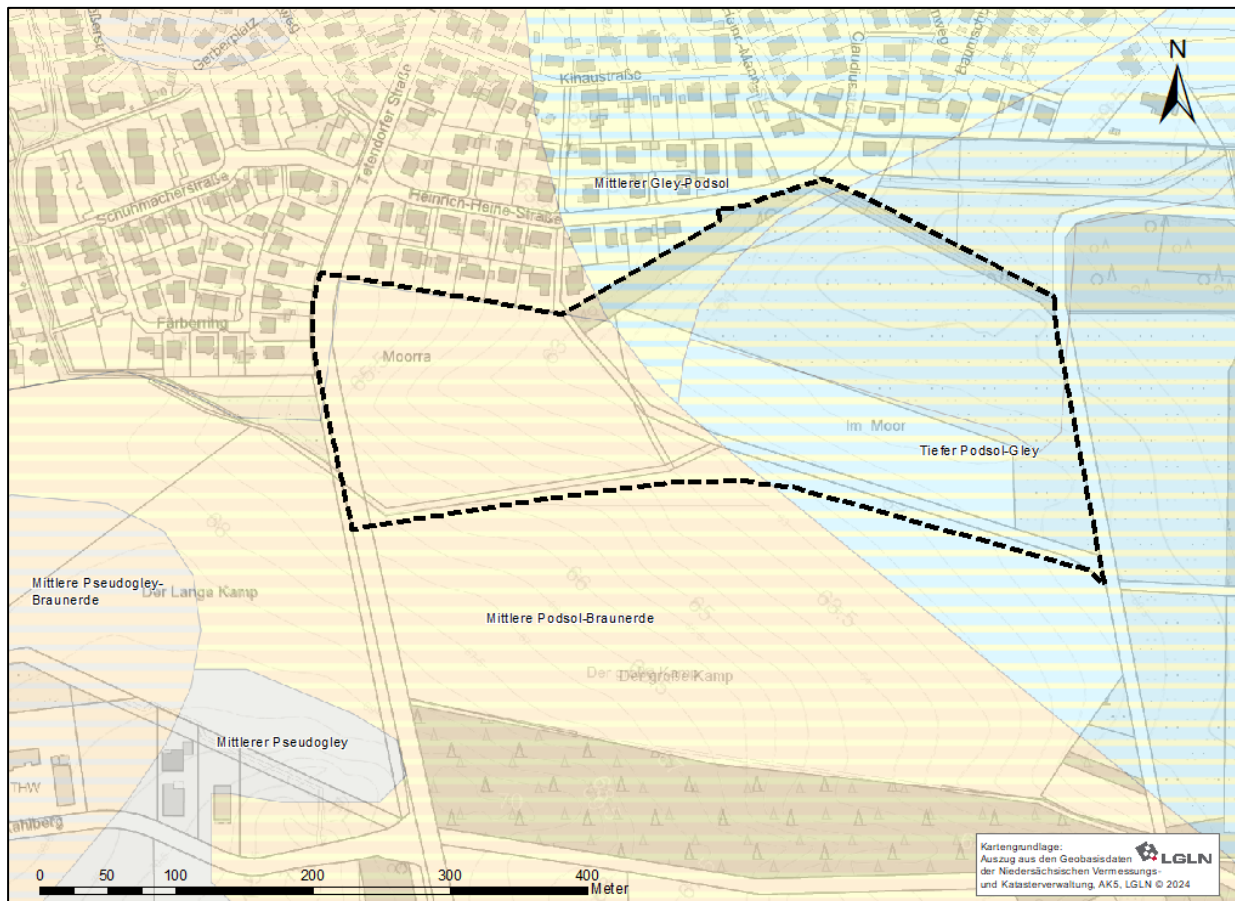


Abbildung 11: Bodentypen des Untersuchungsgebietes

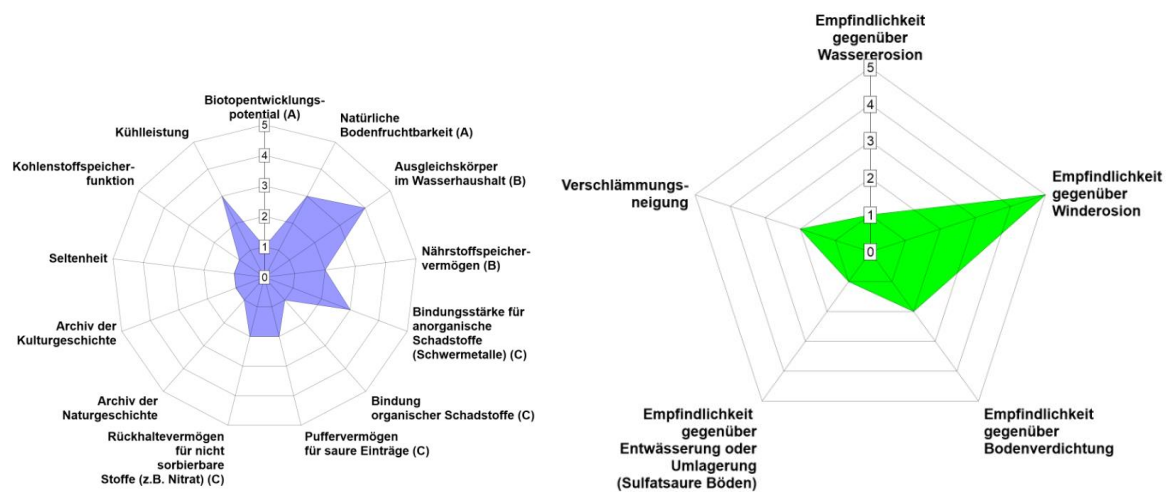
(Quelle: Bodenkarte BK50, LBEG Hannover; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; LGLN Hannover © 2024)

Die oberen humosen Bodenschichten des Geltungsbereichs sind durch die hier seit Langem stattfindenden ackerbaulichen Aktivitäten als anthropogen überprägt zu bezeichnen. Die Boden- und Ackerzahlen liegen dort zwischen 20 und 26.

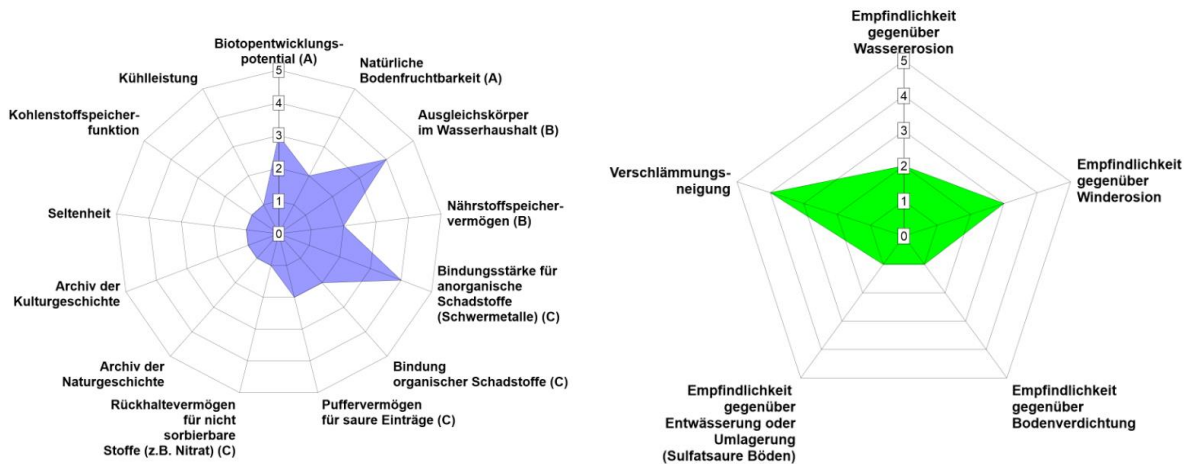
Ein **besonderer Schutzbedarf** gemäß „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) besteht für das Schutzgut Boden im Geltungsbereich nicht.

Zur Berücksichtigung in der Bauleitplanung liefern die „bodenkundlichen Netzdiagramme“ einen guten Überblick der einzelnen Bodenfunktionen und -Empfindlichkeiten vorkommender Bodentypen (STADTMANN, R., BUG, J. & WALDECK, A.). Die Netzdiagramme, die über den NIBIS-Kartenserver des Landes Niedersachsen abrufbar sind (NIBIS 2024, online), stellen für alle bodenkundlichen Einheiten der BK50 die Boden-, Archiv- und Klimafunktionen der jeweiligen Bodentypen dar. Die Netzdiagramme für die beiden im Plangebiet vorkommenden Typen sind in Abbildung 12 dargestellt.

Östliches Plangebiet: **Tiefer Podsol-Gley**



Westliches Plangebiet: **Mittlere Podsol-Braunerde**



Bewertungsstufen:

- 1 sehr geringe Funktionserfüllung / Empfindlichkeit
- 2 geringe Funktionserfüllung / Empfindlichkeit
- 3 mittlere Funktionserfüllung / Empfindlichkeit
- 4 hohe Funktionserfüllung / Empfindlichkeit
- 5 sehr hohe Funktionserfüllung / Empfindlichkeit

Abbildung 12: Netzdiagramme für die Bodenfunktionen vorkommenden Bodentypen Podsol-Braunerde und Tiefer Gley

(Quelle: LBEG Niedersachsen, NIBIS Kartenserver, abgerufen 17.06.2024)

Funktionen/Empfindlichkeiten mit hoher/sehr hoher Bedeutung (Bewertungsstufen 4 oder 5) sind bei den vorkommenden Bodentypen demnach:

- hohe Verschlammungsneigung (östliches Plangebiet)
- sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Erosion (westliches Plangebiet)

Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) betriebene Boden- Dauerbeobachtungsfläche (BDF). Boden-Dauerbeobachtungsflächen dienen der langfristigen Erfassung von belastungs- und nutzungsspezifischen Bodenveränderungen (Abbildung 13).

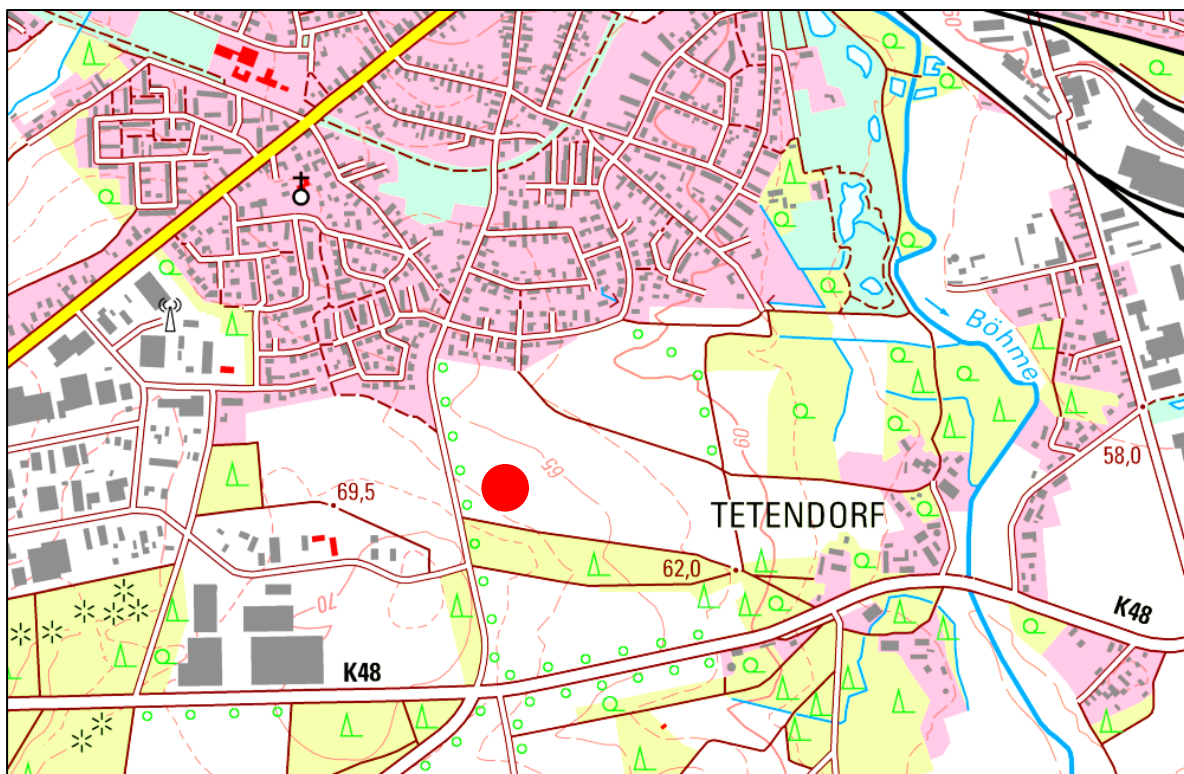


Abbildung 13: Lage der Boden-Dauerbeobachtungsfläche

(Quelle: LBEG Niedersachsen, NIBIS Kartenserver, abgerufen 17.06.2024,
Kartengrundlage: TK25 (LGLN 2024))

Die Bedeutung des Geltungsbereiches für das Schutzgut Boden wird als gering eingestuft.

2.1.8 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer / Grundwasser

Natürliche Oberflächengewässer kommen im Geltungsbereich nicht vor. Das nächstgelegene Fließgewässer ist die ca. 450 m östlich verlaufende Böhme, daran angrenzend liegen in ca. 500 m Entfernung zum Geltungsbereich die angelegten Teiche in der denkmalgeschützten Parkanlage „Breidings Garten“. Der am Nordostrand des Plangeltungsbereichs am Ackerrand verlaufende, regelmäßig unterhaltene Graben ist ca. 0,5 m, tief eingeschnitten und wenig naturnah.

Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei ca. 58 m bis 61 m NHN, der mittlere Grundwasserhochstand liegt in den im Ostteil des Gebiets anstehenden Gleyböden bei 3,5 -7 dm unter GOK.

Mit einer Sickerwasserrate zwischen 250 und 300 mm/a im langjährigen Mittel bei einer hohen Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist der Geltungsbereich als durchschnittlich bedeutend für die Grundwasserneubildung einzustufen.

Das Schutzpotenzial der anstehenden Gesteine im Hinblick auf ihr Vermögen, den oberen Grundwasserleiter vor potenziellen Schadstoffeinträgen zu schützen, wird gemäß NIBIS-Server im Ostteil des Geltungsbereichs als mittel bewertet (NIBIS 2024, online).

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

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

2.1.9 Schutzgut Klima und Luft

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

Der Raum ist klimaökologisch dem Geest- und Bördebereich zuzuordnen, der durch einen relativ hohen Luftaustausch und einen mäßigen Einfluss des Reliefs auf die lokalen Klimafunktionen gekennzeichnet ist. Die offenen Ackerflächen des Geltungsbereichs und der südlich benachbarten Ackerflur fungieren als großräumiges Kaltluftentstehungs- und -abflussgebiet in Richtung der Böhmeaue und des Stadtgebietes von Soltau. Der dem Geländere relief folgend von Südwesten nach Nordosten in Richtung des östlichen Stadtgebietes stattfindende Kaltluftabfluss wird durch den weiter südlich liegenden Waldriegel behindert.

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

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

2.1.10 Schutzgut Landschaft

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

Im **Nahbereich** wird der Geltungsbereich durch die landwirtschaftliche Nutzung und seiner Lage zwischen dem nördlich liegenden Stadtrand und den weiter im Südwesten liegenden Gewerbegebieten geprägt, so dass der Eindruck einer weitläufigen offenen Ackerlandschaft schon heute kaum noch vorhanden ist. Kleinteilige, das Landschaftsbild belebende oder naturnahe Strukturen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Historische Kontinuität, Naturnähe und Vielfalt werden daher als gering eingestuft.

Die Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild wird für den Nahbereich mit gering bewertet.

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

Die Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild wird für den Fernbereich mit mittel bewertet.

2.1.11 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

Aufgrund von aus dem Umfeld bekannten Fundstellen (z.B. Grabhügelfeld am Willinger Weg) ist auch für den Geltungsbereich eine archäologische Bedeutung möglich. Die Entdeckung von Bodendenkmälern, insbesondere von archäologischen Funden, kann daher nicht ausgeschlossen werden. Zur fachgerechten Behandlung möglicher archäologischer Fundstellen, etwa durch

den Beginn von Bodenarbeiten vorangestellten Prospektionen, ist im Rahmen der Anzeigepflicht nach § 14 Abs. 1 und 2 NDSchG die Untere Denkmalschutzbehörde zu informieren. Ein entsprechender Hinweis wird in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

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

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

2.2.1 Schutzgut Mensch und menschliche Erholung (Wohnnutzung und Erholung)

Für die Qualität des Geltungsbereiches und seines Umfelds für die **Wohnnutzung und Erholung** ist durch die geänderte Nutzung mit folgenden Veränderungen zu rechnen:

Für die Wohngrundstücke am südlichen Siedlungsrand Soltaus entlang der Tetendorfer Straße ist infolge der Planungsrealisierung mit einer Beeinträchtigung der Wohnnutzungsqualität durch eine Zunahme des Straßenverkehrs und einem damit verbundenen Anstieg der Lärmemissionen zu rechnen.

Gemäß dem vorliegenden Verkehrsgutachten (ZACHARIAS 2020) werden durch die Bebauung im Geltungsbereich und die ebenfalls geplante Bebauung der südlich angrenzenden Ackerfläche (Bebauungsplan Tetendorf Nr. 4) die Verkehrsmengen im Verlauf der Tetendorfer Straße im Vergleich zur derzeitigen Situation um 3.070 Kfz (inkl. 30 Schwerlastverkehr-Fahrten) auf 4.830 Kfz/d ansteigen. Darin sind neben den wohnnutzungsbezogenen Fahrten auch der zusätzliche Verkehr durch den Betrieb der geplanten Kita im Geltungsbereich Tetendorf Nr. 4 enthalten.

Für die Wohngrundstücke auf der Südseite der Heinrich-Heine-Straße ist weiterhin mit einer Beeinträchtigung der Nutzungsqualität zu rechnen. So gehen für die Bewohner die bisherige Randsituation der Grundstücke und der Blick auf die freie Landschaft verloren. Auch wird die geschützte, lärmarme Nutzung der Gartengrundstücke zukünftig eingeschränkt. Der Zugang zur freien Landschaft über den das Plangebiet querenden Weg geht durch die Bebauung verloren. Im Gegenzug wird am Südrand des Plangebietes allerdings eine attraktive fußläufige Verbindung entlang der neu geschaffenen öffentlichen Grünanlage geschaffen, in die auch ein öffentlicher Spielplatz integriert ist.

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

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch (Wohnnutzung und Erholung) ist als erheblich einzustufen.

2.2.2 Schutzgut Tier- und Pflanzenlebensräume / Biologische Vielfalt

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen sind vor allem intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzte Bereiche durch Überbauung/Versiegelung sowie die Anlage von privaten und öffentlichen Grünflächen betroffen. Diese Flächen umfassen insgesamt ca. 7,5 ha. Kleinflächig ist auch der dauerhafte Verlust von Staudensäumen und Brachen (ca. 0,7 ha), Gehölzbeständen (0,9 ha), landwirtschaftlichen Lagerflächen (0,2 ha) und Wegeflächen (ca. 0,1 ha) zu erwarten.

Betroffen sind weiterhin folgende Bereiche mit erhöhter Bedeutung als Tier- und Pflanzenlebensraum:

- Ackerfläche nahe der Tetendorfer Straße:
Bruthabitat der Feldlerche (1 BP, südlich direkt angrenzend ein weiteres BP)
- Gehölzriegel am Ost- und Nordostrand des Plangeltungsbereichs:
Jagdhabitat und Flugroute für Fledermäuse

Bestandsgefährdete oder gesetzlich geschützte Biotoptypen sowie Biotoptypen mit besonderen Standortansprüche sind von den geplanten Nutzungsänderungen nicht betroffen.

Hinsichtlich der Eingriffe in **Tierlebensräume** wird über die obigen Angaben hinaus auf die Ausführungen zum besonderen Artenschutz (Kapitel 3) verwiesen.

Trotz der nutzungsbedingt eingeschränkten ökologischen Wertigkeit der betroffenen Flächen ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes Tier- und Pflanzenlebensräume / Biologische Vielfalt aufgrund der Flächengröße des Eingriffes als erheblich einzustufen.

2.2.3 Schutzgut Fläche

In Folge der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Nutzungen werden die ca. 10,1 ha umfassenden unbefestigten Flächen in überbaute, teil- und vollversiegelte Flächen sowie öffentliche und private Grünflächen umgewandelt.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche ist aufgrund der Größe der von einer Umsetzung betroffenen Bereiche als erheblich einzustufen.

2.2.4 Schutzgut Boden

Von den geplanten Nutzungsänderungen betroffen sind die großflächig im Oberbodenbereich durch landwirtschaftliche Nutzung überformten, überwiegend sandigen und sehr versickerungsfähigen und gut durchlüfteten Podsol-Braunerden bzw. Podsol-Gleye mit geringem Puffervermögen.

Die mit den geplanten Überbauungen und Versiegelungen verbundenen Nutzungsänderungen bewirken auf einer ca. 7,7 ha umfassenden Fläche den dauerhaften Verlust bzw. die Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere der Funktion zur Versickerung/Retention von Oberflächenwasser, der Filter-, Speicher- und Pufferfunktion sowie der Le-

bensraumfunktionen der im Geltungsbereich anstehenden Böden. Hinzukommen weitere Veränderungen des Aufbaus der oberen Bodenschichten durch baubedingt erforderliche Aufschüttungen bzw. Abgrabungen.

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

Beeinträchtigungen betreffen hingegen keine Bereiche mit Bodenfunktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Nicht von der Planung betroffen ist die Funktion des Bodens zum Schutz des Grundwassers, da keine grundwassergefährdenden Abträge, Durchbohrungen oder Durchbrechungen der Deckschichten zu erwarten sind.

Soweit der beim Bau von Gebäuden oder Flächenbefestigungen anfallende Aushubboden nicht wiederverwendet werden kann, sind bezüglich der Wiederverwertung die Zuordnungswerte und Einbauklassen für Boden- und Recyclingbaustoffe der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) maßgeblich. Im Bereich von Baustelleneinrichtungsflächen kommt es für die Dauer der Bauphase zu zusätzlichen Bodenverdichtungen.

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

2.2.5 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich und dessen Nahbereich befindet sich als einziges Oberflächengewässer ein unterhaltener, strukturarmer Entwässerungsgraben. Der Plangeltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets.

Der gesamte Geltungsbereich nimmt unbebaute bzw. unversiegelte Flächen in Anspruch. Durch Überbauung und Versiegelung gehen im Geltungsbereich infolge der Nutzungsänderungen auf der 7,7 ha umfassenden überbauten bzw. versiegelten Fläche offene Retentionsflächen vollständig verloren, auf teilversiegelten Bereichen wird die Funktion stark eingeschränkt.

Durch die angestrebte Versickerung von Oberflächenwasser auf Retentionsflächen innerhalb des Geltungsbereichs kommt es allerdings zu keiner Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und zu keiner Erhöhung der Menge des oberflächlich abzuführenden Niederschlagswassers.

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

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

2.2.6 Schutzgut Klima und Luft

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

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

2.2.7 Schutzgut Landschaft

Die geplanten baulichen Veränderungen schließen im Norden an bereits bebaute Siedlungsflächen an und verschieben im Süden den Soltauer Stadtrand in Richtung der freien Feldflur. Die im Westen verbleibenden Rest-Ackerflächen zwischen Gewerbegebiet „Almhöhe Soltau“ und der Wohnbebauung an der Böttcherstraße sind bereits im gültigen Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt, so dass zusammen mit der ebenfalls geplanten Bebauung auf den südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen eine Arrondierung des Siedlungsraums bis zur K48 entsteht. Der Feldflurcharakter des Areals zwischen Tetendorfer Straße und der Böhmeaue wird durch das Vorhaben also dem eines großräumigen Stadtrand-Wohnviertels weichen.

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

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind im Nahbereich deutlich wahrnehmbar. Sie führen hier zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Funktionen des Schutzguts.

2.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

2.2.9 Wechselwirkungen

Die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden Auswirkungen können auch über das schutzgutbezogene Ausmaß hinaus beeinträchtigende Wirkungen haben, welche als Wechselwirkungen bezeichnet werden. So zieht beispielsweise der Verlust offener Böden durch

Überbauung auch immer einen Verlust von Tier- und Pflanzenlebensräumen und eine Beeinträchtigung der klimatischen Verhältnisse nach sich.

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

2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

2.3.1 Eingriffsregelung

Eingriffe dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen (BauGB § 1a, BNatSchG § 15 Abs. 1 und § 18 Abs. 1). Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 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.

2.3.2 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

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.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind detailliert durch Festsetzungen zu verankern:

Tier- und Pflanzenlebensräume

- Weitgehender Erhalt des vorhandenen Gehölzbestands, Vermeidung von Wurzelschädigungen und Bodenverdichtungen durch Überfahren des Wurzelraums zu erhaltender Gehölze und Beachtung der DIN 18920 zum Schutz der Vegetation bei der Durchführung der Baumaßnahmen
- Vermeidung von Beleuchtung angrenzender Gehölzbereiche, Umsetzung eines insektenfreundlichen Beleuchtungskonzepts im Plangebiet:

Beleuchtung Bauphase:

- Begrenzung der Beleuchtung auf Bauflächen und Zufahrten
- Vermeidung direkter Bestrahlung von östlich/nordöstlich angrenzenden Gehölzen und sowie dem darüber liegenden Luftraum, Minderung von Streulicht

- Bedarfsbeleuchtung (Verzicht auf nächtliche Dauerbeleuchtung)

Beleuchtung Betriebsphase:

- Erhalt der Gehölzbestände am östlichen und nordöstlichen Plangebietsrand
- Vermeidung der Ausleuchtung der östlich/nordöstlich angrenzenden Gehölzränder bzw. Anlage einer Schutzpflanzung
- Verwendung quasi-UV-freier Leuchtmittel
- Verwendung von Leuchtmitteln mit möglichst engem, amberfarbenem Lichtspektrum (590 nm, mindestens aber warmweißem Licht von max. 3000 K, Minimierung der Lichtstärke)
- Einrichtung/Erhalt von als Fledermaus-Jagdhabitat und Brutvogellebensraum geeigneten Abstandsgrünflächen an den Rändern des Wohngebiets
- naturnahe Gestaltung und standortgerechte Bepflanzung der Versickerungsflächen

Boden/Wasser

- Beschränkung der Flächeninanspruchnahme für die Baustelleneinrichtung und die Lagerung von Boden und Baumaterialien auf Bauflächen, Arbeitswege oder bereits versiegelte Flächen
- Schutz des anstehenden Bodens im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen durch (z. B. Überfahrungsverbotsszonen, Stahlplatten/Baggermatten)
- Lagenweiser Bodenauf- und abtrag
- Bodensparende Arbeitsweise bei Tiefbaumaßnahmen, nach Möglichkeit Verwendung von vor Ort anfallendem Bodenmaterial zur Geländemodellierung
- Ortsnahe, schichtgetreue und möglichst kurzzeitige Lagerung von Boden in Bodenmieten, in möglichst kurzer Dauer (DIN 19639)
- Überschüssiger Oberboden ist gemäß § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abzutragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen
- Verwendung von wassergebundenen, versickerungsfähigen Oberflächen für die Befestigung von Stellplätzen, Wege- und Betriebsflächen
- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Geltungsbereiches
- Naturnahe Gestaltung und standortgerechte Bepflanzung der Versickerungsflächen
- Berücksichtigung der DIN-Normen 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben), 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten) und 19731 (Verwertung von Bodenmaterial)
- Ggf. Schutzmaßnahmen zum Aufrechterhalt des Betriebs der benachbarten Bodendauerbeobachtungsfläche TET0016 des LBEG

Klima

- Flächensparende Bauweisen mit hohem Ein- und Durchgrünungsanteil
- Begrünung von Fassaden- und Dachflächen

- Nutzung regenerativer Energiequellen (Photovoltaik-Anlagen, Solar-Wärmekollektoren)
- Vermeidung der kleinklimatisch schädlichen Gestaltung von öffentlichen oder privaten Freiflächen (z.B. Stein- oder Splittgärten)

Landschaftsbild / Wohnen und Erholung

- Landschaftsverträgliche Gestaltung von Grünflächen und Stellplätzen, Sicht- und Lärmschutzpflanzungen/Einfriedungen und öffentlichen Verkehrsflächen zur Verringerung des Eingriffes in das Landschaftsbild:
 - Erhalt und Neupflanzung von Gehölzen in den öffentlichen Grünflächen
 - Anlage einer Langgraswiese auf der öffentlichen Grünfläche am Südrand des Plangebiets
 - Anpflanzen von gliedernden Laubgehölz-Riegeln und Obstbäumen auf privaten Grundstücken
- Einhaltung von Schutzabständen und Durchführung von Schallschutzmaßnahmen im Bereich Tetendorfer Straße zur Einhaltung der geltenden Orientierungswerte für Wohngebiete.

2.3.3 Eingriffsbilanz

Bewertungsmethode

Die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges leitet sich aus den quantifizierbaren Eingriffen ab. Die Ermittlung der notwendigen Kompensationsflächen wurde gemäß der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGS (2013) vorgenommen. Ziel der Berechnung ist die nachvollziehbare, standardisierte Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen. Dazu ist der Flächenwert der Biotoptypen auf der von dem Eingriff betroffenen Fläche vor dem Eingriff zu erfassen. Die Bewertung der Eingriffsfläche erfolgt durch Vergabe von Wertfaktoren (Wertstufe 0 bis 5) für einzelne Teilflächen auf der Grundlage der Biotoptypen und deren Bewertung. Diese biotopbezogenen Wertfaktoren werden mit den Flächengrößen multipliziert. Dem wird nach dem gleichen Verfahren der zukünftige Wert der von dem Eingriff betroffenen Fläche (Eingriffsfläche nach Planung) gegenübergestellt. Die Differenz zwischen den Werten für die Flächen im Bestand und nach Durchführung der Planung bildet den Kompensationsbedarf in Wertpunkten ab.

Eingriffsumfang

Mit dem Vorhaben sind erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden. Es führt zum Verlust von Tier- und Pflanzenlebensräumen aufgrund der Flächeninanspruchnahme durch Gebäude sowie Erschließungs- und Nebenflächen.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriffe in das Schutzgut Biotope zeigt Tabelle 2.

Tabelle 2: Eingriffsbilanz

BESTAND					PLANUNG					
Biotop-code	Biotoptyp	Fläche [m²]	Wert-faktor	Flächen-wert	Biotop-code	Biotop-/Nutzungstyp, Zuordnung textl. Festsetzung	Fläche [m²]	Wert-faktor	Flächen-wert	Differenz Flächenwert
AS	Sandacker	8	1	8	HFM	Baum-Strauchhecke	8	3	24	-16
		17	1	17	HPS	Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand	17	3	51	-34
		32.009	1	32.009	OED	Wohngebiet (überbaubare Fläche, entspr. Ø GRZ2: 0,56)	32.009	0	0	32.009
		25.297	1	25.297	PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten	25.297	1	25.297	0
		10.379	1	10.379	PZA	Grünanlage	10.379	2	20.758	-10.379
		12.949	1	12.949	X	Verkehrsfläche versiegelt	12.949	0	0	12.949
EL	Landwirtschaftliche Lagerfläche	127	1	127	HPS	Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand	127	3	381	-254
		520	1	520	PZA	Grünanlage	520	2	1.040	-520
		850	1	850	PZA	Grünanlage (Regenrückhaltg.)	850	2	1.700	-850
		622	1	622	X	Verkehrsfläche versiegelt	622	0	0	622
FGR	Nährstoffreicher Graben	164	3	492	OED	Wohngebiet (überbaubare Fläche, entspr. Ø GRZ2: 0,56)	164	0	0	492
		129	3	387	PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten	129	1	129	258
HBE	Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe	118	3	354	OED	Wohngebiet (überbaubare Fläche, entspr. Ø GRZ2: 0,56)	118	0	0	354
		93	3	279	PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten	93	1	93	186
		1.416	3	4.248	PZA	Grünanlage	1.416	2	2.832	1.416
HFM	Baum-Strauchhecke	1.684	3	5.052	HFM	Baum-Strauchhecke	1.684	3	5.052	0
		466	3	1.398	OED	Wohngebiet (überbaubare Fläche, entspr. Ø GRZ2: 0,56)	466	0	0	1.398
		367	3	1.101	PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten	367	2	734	367
		22	3	66	OVW	Weg unversiegelt	22	1	22	44
		40	3	120	X	Verkehrsfläche versiegelt	40	0	0	120
HPS	Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand	2.472	3	7.416	HPS	Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand	2.472	3	7.416	0
OVS	Straße	1.004	0	0	OVS	Straße	1.004	0	0	0
OVW	Weg	77	1	77	HFM	Baum-Strauchhecke	77	3	231	-154
		50	1	50	HPS	Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand	50	3	150	-100
		1.326	1	1.326	OVW	Weg unversiegelt	1.326	1	1.326	0
		979	1	979	PZA	Grünanlage	979	2	1.958	-979
		217	1	217	X	Verkehrsfläche versiegelt	217	0	0	217
UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	999	3	2.997	HPS	Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand	999	3	2.997	0
		731	3	2.193	OED	Wohngebiet (überbaubare Fläche, entspr. Ø GRZ2: 0,56)	731	0	0	2.193
		574	3	1.722	PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten	574	1	574	1.148
		150	3	450	PZA	Grünanlage (Regenrückhaltg.)	150	2	300	150
		2.458	3	7.374	PZA	Grünanlage	2.458	2	4.916	2.458
		1.650	3	4.950	UHM	Halbruderale Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte	1.650	3	4.950	0
		1.105	3	3.315	X	Verkehrsfläche versiegelt	1.105	0	0	3.315
	Summe	101.069		129.341			101.069		82.931	46.410
Ausgleichserfordernis (Flächenwert):										46.410

Die Umsetzung des Bebauungsplans zieht ein **Defizit i.H.v. 46.410 Wertpunkten** nach sich. Dies ergibt sich aus dem

Bestandswert von 129.341 Wertpunkten und dem **Planungswert von 82.931 Wertpunkten.**

Es ergibt sich gemäß § 14 ff BNatSchG i.v.m. § 5 ff NAGBNatSchG ein Bedarf an Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im selben Umfang. Bei einer Aufwertung des Biotopbestands einer Kompensationsfläche um einen Wertpunkt bedeutet dies eine erforderliche Flächengröße von ca. 4,7 ha, bei einer Aufwertung um 2 Punkte dementsprechend von ca. 2,35 ha.

Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zum Ausgleich der Eingriffe auf öffentlichen Flächen außerhalb des Plangebiets. Die Eingriffe können durch diese Maßnahmen vollständig kompensiert werden.

2.3.4 Ausgleichsmaßnahmen

2.3.4.1 Lage und Auswahlkriterien der Maßnahmenflächen

Die Ausgleichsmaßnahmen werden westlich des Soltauer Stadtgebiets in der Gemarkung Leitzingen realisiert (Abbildung 14). Die zugeordnete Ausgleichsfläche liegt ca. 4,5 km westlich des geplanten Wohngebietes. Es handelt sich um folgendes Flurstück:

Gemarkung	Flurnr.	Flurstück	aktuelle Nutzung	Größe Flurstück [qm]	
				gesamt	Maßnahmenfläche
Leitzingen	2	16/3	Acker	43.767	23.350



Abbildung 14: Lage des Plangeltungsbereichs „Tetendorf Nr. 3“ (grün) und der Kompensationsfläche Leitzingen (rot)

(Quelle: Stadt Soltau, Kartengrundlage: LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2024)

Die Fläche ist im Besitz der Ansiedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH und derzeit in ackerbaulicher Nutzung. Eine naturschutzfachliche Aufwertung im Sinne der Kompensation der durch die Realisierung des Plans entstehenden Eingriffe ist möglich und sinnvoll.



Abbildung 15: Ausgleichsfläche Leitzingen, Juli 2024
(Foto: M. Koitzsch)

2.3.4.2 Maßnahmenbeschreibung (s. Karte 4)

Das Erfordernis flächenhafter Kompensationsmaßnahmen ergibt sich aus der Anwendung der Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG. Die Maßnahmen haben zum Ziel, den in Tab. 2 ermittelten Eingriff in den Biotopbestand und das Landschaftsbild zu kompensieren.

Ausgleichsmaßnahme AM 1: Entwicklung extensiv genutzten mesophilen Grünlands

Auf dem in Karte 4 als AM 1 gekennzeichneten Bereich mit einer Größe von ca. 2,2 ha ist die Anlage und extensive Nutzung einer artenreichen mesophilen Mähwiese vorgesehen. Hierfür sind folgende **Einrichtungsmaßnahmen** durchzuführen:

- Aufgabe der Ackernutzung
- einjährige Aushagerung durch nährstoffzehrenden Zwischenfruchtanbau (z.B. Ackersenf, Roggen) ohne Düngung
- fachgerechte Saatbettvorbereitung
- Einsaat von zertifizierter Regio-Saatgutmischung (RegioZert, Region: UG1 Nordwest-deutsches Tiefland, Mischungstyp: Blumenwiese, 50% Kräuteranteil)

Folgende **Nutzungsauflagen** sind einzuhalten:

- extensive Nutzung der Flächen als zweischürige Mähwiese
- 1. Schnitt nicht vor Ende Juli, ein 2. Pflegeschnitt im Herbst ab Oktober, alternativ Nachbeweidung mit maximal 2 Tieren/ha. Auf überdüngten Beständen im ersten Jahr nach Einsaat ggf. ein früherer 1. Schnitt zur Initial-Aushagerung (unter Berücksichtigung des Wiesenvogelschutzes als Hochschnitt, mind. 15 cm) auszuführen
- Verzicht auf maschinelle Bearbeitung (Walzen, Schleppen, Mähen etc.) zwischen Mitte März und Mitte Juli
- Verzicht auf Pflegeumbruch und Neuansaat
- Keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln
- Genereller Verzicht auf Düngung, aber leichte PK-Düngung oder Stallmistdüngung bei Nachweis der Erforderlichkeit (Bodenuntersuchung) zulässig

Ausgleichsmaßnahme AM 2: Anlage eines blütenreichen Saumstreifens

Auf dem in Karte 4 als AM 2 gekennzeichneten Bereich mit einer Größe von 1.350 m² ist eine Initialansaat mit dem Ziel der Errichtung einer mehrjährigen, extensiv zu pflegenden blütenreiche Gras- und Staudenflur durchzuführen. Ziel ist die Entwicklung und der dauerhafte Erhalt eines 10 m breiten, struktur- und artenreichen Saumstreifens zwischen der neu anzulegenden Grünlandfläche und der auf der Südseite bestehenden Baum-Strauchhecke.

Hierfür sind folgende **Einrichtungsmaßnahmen** durchzuführen:

- Aufgabe der Ackernutzung
- bedarfsweise einmaliger, nährstoffzehrender Zwischenfruchtanbau (z.B. Ackersenf, Roggen) ohne Düngung, Pflegemahd ab Anfang Juli
- Bodenvorbereitung und Initial-Einsaat mit zertifiziertem Regio-Saatgut (Herkunftsgebiet Nordwestdeutsches Tiefland, Mischung „Feldraine und Säume“ oder gleichwertig)
- Pflegemahd alle 3-5 Jahre (Hochmahd) ab Oktober

2.3.4.3 Nachweis der Kompensation von Eingriffen

Tabelle 3 gibt einen Überblick über den Flächenumfang der beschriebenen Ausgleichsmaßnahme.

Tabelle 3: Bilanzierung der Funktionselemente des Naturhaushaltes auf den Ausgleichsflächen

BESTAND					PLANUNG					
Biotop-code	Biotoptyp	Fläche [m ²]	Wert-faktor	Flächen-wert	Biotop-code	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche [m ²]	Wert-faktor	Flächen-wert	Aufwertung Flächenwert
AS	Sandacker	22.000	1	22.000	GMS	Sonstiges mesophiles Grünland	22.000	3	66.000	44.000
AS	Sandacker	1.350	1	1.350	UHM	Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittl. Standorte	1.350	3	4.050	2.700
Summe		23.350		23.350			23.350		70.050	46.700
Punktedifferenz/Aufwertung in Wertpunkten:										46.700

Mit der Entwicklung von mesophilem Grünland (AM 1) und Saumstreifen (AM 2) wird der Bedarf an **Kompensationsmaßnahmen i.S.d § 15 BNatSchG** vollständig erreicht. Das in Tabelle 2 ermittelte Wertpunkte-Defizit i.H.v. **46.410** Wertpunkten wird durch die Aufwertung i.H.v. 46.700 Wertpunkten (Tabelle 3) geringfügig überkompensiert.

Die Durchführung und dauerhaften Sicherung der Kompensationsmaßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB oder eine vergleichbare Regelung erreicht.

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

Die von der Stadt Soltau durchgeführte Prüfung räumlicher Alternativen zum vorgesehenen Standort hat ergeben, dass keine besser oder gleich gut geeigneten Flächen im Suchraum vorhanden sind.

Im Falle der Nichtdurchführung der vorgesehenen Planung würden die unter Kapitel 2.2 beschriebenen Auswirkungen nicht eintreten. Es ist dann von einer weiterhin betriebenen landwirtschaftlichen Nutzung der betroffenen Flächen auszugehen.

Neben dem Erhalt von landwirtschafts-, Verkehrs- und Gehölzflächen und von offenem, unversiegelten Böden auf ca. 10,1 ha würden auch Verluste von Tier- und Pflanzenlebensräumen sowie die Beeinträchtigungen der Wohn- und Erholungsnutzung und des Landschaftsbildes nicht eintreten.

3 BESONDERER ARTENSCHUTZ

3.1 Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist nur rechtsgültig und damit vollzugsfähig, wenn seiner Realisierung keine dauerhaften und nicht ausräumbaren, artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Belange des Artenschutzes sind daher bereits auf der Ebene der Planaufstellung zu berücksichtigen. Folgende gesetzliche Regelungen sind maßgeblich:

Für die **Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie¹** und **europäische Vogelarten²** gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)

- der Tötung, Verletzung, bzw. Zerstörung oder Beschädigung von Individuen und ihren Entwicklungsstadien (Nr. 1),
- der erheblichen Störung, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Nr. 2) und
- der Zerstörung, Beschädigung oder Entnahme der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nr. 3).

Für wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen gilt außerdem das Verbot,

- sie aus der Natur zu entnehmen oder sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 4).

Das Verbot der Tötung oder Verletzung bezieht sich auf das betroffene Individuum. Das Verbot der Zerstörung oder Beschädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten betrifft die jeweils betroffenen Lebensstätten, wobei alle für den Erfolg der Reproduktion essenziellen Habitate mit einbezogen werden (funktionaler Ansatz bei der Definition der Fortpflanzungsstätte).

Demgegenüber ist die lokale Population, auf die sich das Störungsverbot bezieht, gesetzlich nicht eindeutig definiert. Eine Abgrenzung ist in der Praxis nur ausnahmsweise möglich. Bei manchen Artenvorkommen lässt sich die lokale Population gut definieren oder in Form von Dichtezentren räumlich eingrenzen (z.B. Amphibiengewässer, Fledermauswochenstuben oder -winterquartiere, Kranichrastplatz). Bei Arten mit großen Raumansprüchen (z.B. Schwarzschorch, Luchs) sind die betroffenen Individuen als lokale Population zu betrachten, bei flächenhaft vorkommenden Arten (z.B. häufige Singvogelarten) können die Vorkommen innerhalb einer naturräumlichen Einheit oder ersatzweise auch innerhalb von Verwaltungsgrenzen als lokale Population definiert werden (LANA 2010).

¹ FFH-Richtlinie: Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie wildlebenden Tiere und Pflanzen (92/43/EWG DES RATES); EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 79/409/EG der Kommission vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten

² Alle europäischen Vogelarten sind bezüglich artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG den streng geschützten Arten gleichgestellt. Überdies fallen alle wildlebenden Vogelarten unter die Schutzvorschriften der EU-Vogelschutzrichtlinie

In einem Urteil vom 4. März 2021 zu Abholzungen in einem schwedischen Waldgebiet hat der Europäische Gerichtshof (EUGH Rs. C-473/19 u. 474/19, Föreningen Skydda Skogen) jedoch festgestellt, dass das Verbot der Störung nach Artikel 12 der FFH-Richtlinie nicht nur dann greift, wenn sich der Erhaltungszustand der Arten durch eine Maßnahme verschlechtert. Diese Aussage stellt die Rechtsgültigkeit von § 44 Abs 1 Nr. 2 BNatSchG in Frage, wonach eine Störung nur dann als erheblich eingestuft wird, wenn sie sich negativ auf den Erhaltungszustand der lokalen Population einer betroffenen Art auswirkt. In der Praxis der artenschutzfachlichen Bewertung für Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bedeutet dies: Es besteht eine höhere Rechtssicherheit, wenn bei der Prüfung des Störungsverbots nicht Bezug auf die lokale Population vorgenommen wird, sondern stattdessen die Störung der jeweils betroffenen Individuen beurteilt wird.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt für nach § 15 Abs. 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Abs. 1 oder 3 BNatSchG zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ein Verstoß gegen

- das Tötungs- und Verletzungsverbot (Nr. 1) nicht vor, wenn sich das Tötungs- und Verletzungsrisiko nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann
- das Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Lebensstätten (Nr. 3) nicht vor, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, auch CEF-Maßnahmen genannt (CEF=continuous ecological functionality-measures), festgesetzt werden. Ein „räumlicher Zusammenhang“ ist für Flächen gegeben, die in enger Beziehung zur betroffenen Lebensstätte stehen und innerhalb der Aktionsradien der betroffenen Arten liegen (vgl. TRAUTNER 2020, LANA 2010).

Für alle übrigen **besonders geschützten Arten**, die in der Bundesartenschutzverordnung oder der EU-Artenschutzverordnung (Verordnung (EG) Nr. 338/97) geführt sind, haben die Zugriffsverbote **keine Geltung**, wenn sie bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen, im Innenbereich, im Zuge von Planaufstellungen, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zulässig sind oder bei zulässigen Eingriffen auftreten (§ 44 Abs. 5 BNatSchG)³. Die Habitatansprüche dieser Arten sind dennoch zu berücksichtigen. Im Gegensatz zu den artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen für die europäischen Vogelarten sowie die Arten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie können die Belange dieser Arten im Rahmen der Genehmigung gegen andere Belange abgewogen werden.

Im Einzelfall ist eine **Ausnahme** von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art zulässig. Als Voraussetzung hierfür muss allerdings gewährleistet sein,

³ § 18 Abs. 2 BNatSchG verweist u.a. auf § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile auch ohne Bebauungsplan zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

dass zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Auch darf Artikel 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie hierzu keine weitergehenden Anforderungen enthalten (§ 45 Abs. 7 BNatSchG).

Die Sicherung des Erhaltungszustandes der betroffenen Art im Rahmen einer Ausnahmege-
nehmigung wird in der Regel mit der Durchführung von Maßnahmen nachgewiesen, die so
konzipiert sind, dass sie die betroffenen Funktionen vollumfänglich übernehmen. Die beschrie-
benen Maßnahmen werden als Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS-
Maßnahmen, FCS = *favourable conservation status* = günstiger Erhaltungszustand) bezeich-
net.

3.2 Material und Methoden

3.2.1 Datenrecherche

Im Rahmen der Datenrecherche wird ermittelt, für welche Arten ein Vorkommen im Untersu-
chungsgebiet aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und ihrer Lebensraumansprüche über-
haupt möglich ist und für welche Arten es Hinweise auf Vorkommen gibt. Folgende Daten-
grundlagen bilden die Basis für die Recherche:

- Rote Listen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten Deutschlands und Niedersachsens
- Angaben aus dem Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschütz-
ten Arten (THEUNERT 2008)
- Vollzugshinweise zum Schutz von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in Nieder-
sachsen (NLWKN online 2021 a)
- Landschaftsrahmenplan Heidekreis (HEIDEKREIS 2013)
- allgemeine Literatur zu Ansprüchen und Verbreitung der zu untersuchenden Arten

3.2.2 Habitatanalyse

Nach Auswertung der vorhandenen Daten lässt sich für eine Reihe streng geschützter Arten
der nicht gesondert erfassten Artengruppen die Frage nach potenziellen oder tatsächlichen
Vorkommen im Untersuchungsgebiet nicht mit ausreichender Genauigkeit beantworten. Daher
wurde das Gebiet auf einer Ortsbegehung am 9. April 2020 und im Rahmen der nachfolgen-
den faunistischen Erfassungen auf die Habitateignung für diese Arten untersucht.

3.2.3 Potenzialanalyse

Die Potenzialanalyse führt die Ergebnisse der Datenrecherche und der Habitatanalyse zusam-
men. Im Ergebnis wird festgestellt, welche Arten potenziell im Untersuchungsgebiet vorkom-
men können. Naturgemäß liegt die Menge der potenziell vorkommenden Arten in der Regel
deutlich über der der tatsächlich im Gebiet lebenden Arten, wie sie sich aus einer Erfassung
des tatsächlichen Bestands ergeben würde.

3.2.4 Brutvogelerfassung

Die Erfassung der Artengruppe erfolgte zwischen April und Juni 2021. Sie umfasste sowohl den Plangeltungsbereich als auch die südlich daran angrenzenden Flächen einschließlich des dortigen Waldriegels.

Die Darstellung der Erfassungsergebnisse in Kapitel 3.5 und die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Kap. 3.9) beschränkt sich auf die nördlichen, vom Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3 überplanten Flächen.

Der Brutvogelbestand wurde im Rahmen von vier Geländebegehungen bei niederschlagsfreiem und windarmem Wetter erfasst (Tabelle 4). Neben dem Plangeltungsbereich wurden auch die angrenzenden Flächen betrachtet. Ergänzend wurden im Rahmen der Fledermauserfassungen nachtaktive Brutvogelarten untersucht. Die Arbeiten wurden nach der Methode der Revierkartierung durchgeführt und orientieren sich an den „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschland“ von SÜDBECK et al. (2005). Das Gebiet wurde mittels Verhören von Rufen und Reviergesang, z.T. unter Verwendung von Klangattrappen, sowie durch Sichtbestimmung auf revieranzeigendes Verhalten der Arten untersucht. Durch die Überlagerung der Beobachtungen der einzelnen Begehungen wurden Lage und Anzahl der Reviere für die einzelnen Arten ermittelt. Zusätzlich wurden Beobachtungen von Nahrungsgästen berücksichtigt.

Die Ergebnisse werden textlich beschrieben und bewertet sowie kartografisch dargestellt.

Tabelle 4: Termine der Brutvogelerfassung

Datum	Uhrzeit	Wetter		
		Temperatur	Windrichtung/ -geschwindigkeit	Bewölkung*/ Niederschlag
07.04.2021	07:30 - 09:30	8°C	N, 1 bft	0/8, k.N.
11.05.2021	08:30 – 10:30	16°C	SW, 2 bft	0/8, k.N.
31.05.2021	06:00 - 08:00	12°C	SW, 1 bft	0/8, k.N.
16.06.2021	08:30 - 10:30	22°C	SO, 1 bft	0/8, k.N.

*Angabe der Wolkenbedeckung in 1/8-Klassen (0/8 = wolkenlos, 8/8 = vollständig bedeckt)

Der Brutvogelbestand wurde durch Sichtbeobachtung, Spurensuche und Verhör sowie mittels Klangattrappen erfasst. Neben dem Plangeltungsbereich wurden auch die Randbereiche der angrenzenden Flächen untersucht. Ergänzend wurden im Rahmen der Fledermauserfassungen nachtaktive Brutvogelarten untersucht.

3.2.5 Fledermauserfassung

Die Erfassung der Artengruppe erfolgte zwischen März und September 2021. Sie umfasste sowohl den Plangeltungsbereich als auch die südlich daran angrenzenden Flächen einschließlich des dortigen Waldriegels. Die Darstellung der Erfassungsergebnisse in Kapitel 3.5 behandelt das gesamte untersuchte Gebiet. Die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

(Kap. 3.9) beschränkt sich hingegen auf die nördlichen, vom Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3 überplanten Flächen.

Auf einer Ortsbegehung am 19. März 2021 erfolgte eine **Quartierssuche**. Diese umfasste eine Suche nach Baumhöhlen sowie angrenzenden Gebäuden auf mögliche Einfluglöcher, Hohlräume und Spalten, Kot- und Urinspuren sowie überwinternde Individuen mittels Taschenlampe, Fernglas und Endoskopkamera.

Von Mai bis September 2021 erfolgten fünf **Detektorbegehungen**. Dabei kamen die Detektoren Elekon BATLOGGER M und Petterson D 240x zum Einsatz. Die Erfassungsdaten wurden hinsichtlich des Artenspektrums sowie der Nutzung des Plangebietes als Quartier, Jagdgebiet und Flugweg ausgewertet. Soweit möglich, erfolgte die Artbestimmung direkt vor Ort. Die Fledermausrufe wurden zusätzlich mittels der Software Elekon BatExplorer spektrografisch ausgewertet. Zur Artidentifizierung wurden die Literaturangaben von SKIBA (2009) und BARATAUD (2015) hinzugezogen.

Ergänzend zu den Detektorerfassungen wurden an vier Terminen zeitgleich **Horchboxen** vom Typ Elekon BATLOGGER A ausgebracht. Dabei handelt es sich um Fledermausdetektoren zur stationären Daueraufzeichnung von Fledermausrufen. Die Aufnahmen wurden danach softwaregestützt, spektrografisch hinsichtlich Artenzusammensetzung, Häufigkeit, Verhalten und zeitlicher Verteilung der Rufe ausgewertet, um zusätzliche Informationen zu den räumlich-zeitlichen Aktivitätsmustern der Arten zu erhalten.

Darüber hinaus erfolgte am 22. Juni 2021 eine **Ausflugskontrolle**. Hierbei wurden die Gartenlauben südöstlich und der Großbaumbestand am Nordostrand des Untersuchungsgebietes auf aus potenziellen Quartieren ausfliegende Tiere überprüft.

Die Ergebnisse werden textlich und kartografisch dargestellt und bewertet. Tabelle 5 gibt einen Überblick über die Erfassungstermine.

Tabelle 5: Methoden und Termine der Fledermauserfassung

Untersuchungs- methode	Untersuchungs- schwerpunkt	Datum	Uhrzeit	Wetter		
				Temperatur	Windrichtung/- stärke	Bewölkung*/ Niederschlag
Quartierssuche	Geeignete Quartiere, Spuren	19.03.21	tagsüber	k. A.	k. A.	k. A.
Detektorbegehung/ Horchboxerfassung	Quartiersausflug, Sozialrufe, Jagd, Flugwege	28.05.21	21:00 – 00:00	11°C	3 bft, N	8/8, k.N.
Ausflugskontrolle/ Horchboxerfassung/ Detektorbegehung	Quartiersaus- und -einflug, Sozialrufe, Schwärmen, Jagd, Flugwege	22./23.06.21	21:30 – 05:00	15°C	2 bft, SW	1/8, k.N.
Detektorbegehung/ Horchboxerfassung	Quartierseinflug, Sozialrufe, Schwärmen, Jagd, Flugwege	15.07.21	03:00 – 05:15	18°C	3 bft, NW	8/8, k.N.
Detektorbegehung/ Horchboxerfassung	Quartiersausflug, Schwärmen, Balz, Jagd, Flugwege	24.08.21	20:00 – 00:45	17°C	3 bft, NO	2/8, k.N.
Detektorbegehung	Schwärmen, Balz, Jagd, Flugwege	02.09.21	20:00 – 00:00	17°C	2 bft, NW	0/8, k.N.

*Angabe der Wolkenbedeckung in 1/8-Klassen (0/8 = wolkenlos, 8/8 = vollständig bedeckt)

3.2.6 Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Den potenziell vorkommenden Arten werden die Auswirkungen der Planung gegenübergestellt. Die Prüfung stellt für die jeweils betroffenen Arten fest, ob einer der drei Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zutrifft. Gegebenenfalls werden Vermeidungsmaßnahmen mit einbezogen. Sofern der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorliegt, erfolgt eine Prüfung, ob gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Erforderlichenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in die Betrachtung mit einbezogen. Können auch diese keinen Erhalt der ökologischen Funktion der Lebensstätten bewirken, schließt sich eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG an. Diese beurteilt, ob sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweils betroffenen Art durch das Vorhaben verschlechtert. Gegebenenfalls werden hierfür Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustands der jeweils betroffenen Art formuliert.

3.3 Habitatanalyse (nicht gesondert erfasste Artengruppen)

Gehölzbestände

Gehölzbestände liegen im Plangeltungsbereich in Form einer Baumgruppe am Ostrand, am Gebietssüdrand entlang des Wirtschaftsweges sowie am nördlichen Rand entlang der dortigen Wege. Sie sind als Habitat für Wirbellose sowie für Säugetiere wie Eichhörnchen, Marderartige, Igel, Mäuse und Spitzmäuse geeignet. Es sind jedoch keine Vorkommen weiterer in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten streng geschützten Säugerarten und der ebenso dort geführten, spezialisierten xylobionten Käferarten zu erwarten. Die Gebüschbestände am Nordrand können darüber hinaus eine Funktion als Landlebensraum für Amphibien übernehmen, etwa für kleine, in den Gartenteichen der benachbarten Wohngrundstücke laichenden Populationen weniger spezialisierter, störungstoleranter Amphibienarten. Die Habitatfunktion der Gehölzbestände ist generell aufgrund der Störungsintensität und den nutzungsbedingt auftretenden Ruderalisierungseffekten eingeschränkt.

Offenlandhabitate

Die intensiv genutzten Ackerflächen des Geltungsbereichs besitzen keine nennenswerten Habitatfunktionen. Sie können allenfalls, je nach Bewirtschaftungsart, als Habitat für allgemein verbreitete, störungstolerante Wirbellosenarten dienen. Die Saumhabitate entlang des Wirtschaftsweges und die Dauerbrache am Nordostrand des Geltungsbereichs können als Habitat für Mäuse und Spitzmäuse sowie für zahlreiche Wirbellosenarten, etwa aus den Gruppen Heuschrecken, Tagfalter, Hautflügler und Käfer, dienen.

Siedlungsflächen

Von der südlich der Heinrich-Heine-Straße liegenden Wohnbebauung werden einige Grundstücke von der Plangebietsgrenze tangiert. Hier trifft der Bebauungsplan aber keine Festsetzungen, die eine Nutzungsänderung ermöglichen. Die Einfamilienhausgrundstücke des Wohngebiets mit ihren nutzungsgeprägt gestalteten, relativ kleinen Hausgärten können als Habitate für störungstolerante, anpassungsfähige Kleinsäuger und Wirbellose der Gärten und Siedlungen dienen. Für streng geschützte Arten bieten diese Bereiche keine nennenswerte Eignung.

3.4 Potenzialanalyse

3.4.1 Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Für die Artengruppe liegen für Niedersachsen Verbreitungsangaben (THEUNERT 2008) und Angaben des NLWKN (online 2020a) vor, daneben Rote Listen Niedersachsens (HECKENROTH 1993) und Deutschlands (MEINIG et al. 2020). Von den in Niedersachsen aktuell vorkommenden landlebenden Säugetierarten sind 26 Arten, darunter 19 Fledermausarten, im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt.

Vorkommen der streng geschützten Arten **Feldhamster** (*Cricetus cricetus*) und **Luchs** (*Lynx lynx*) sind ausgeschlossen, da die Arten nördlich des Mittellandkanals nicht verbreitet sind. Bodenständige Vorkommen vom **Wolf** (*Canis lupus*) und von der sich nach Norden ausbreitenden **Wildkatze** (*Felis silvestris*) können aufgrund der fehlenden Habitateignung ausgeschlossen werden.

Für den **Fischotter** (*Lutra lutra*) ist eine Nutzung der östlich benachbarten Böhme und den ihren Lauf begleitenden kleinen Staugewässern als Durchwanderungs- und Nahrungshabitat

möglich. Bodenständige Vorkommen sind für ihn ebenso wie für den **Biber** (*Castor fiber*) im Plangebiet selbst aber mangels geeigneter Habitate ausgeschlossen.

Von der osteuropäisch verbreiteten **Haselmaus** (*Muscardinus avellanarius*) gibt es für Niedersachsen Nachweise aus dem Bergland, aber auch aus der Lüneburger Heide (TÜP Munster, TÜP Bergen-Hohne). Vorkommen im Stadtgebiet Soltaus und der Umgebung sind nicht bekannt. Die Art kommt in Wäldern aller Art vor, bisweilen auch in Knicks, Gebüsch und Brachen, soweit diese in der Nähe größerer Wälder liegen. Für die Gehölzhabitate des Geltungsbereichs ist aufgrund der Störungsintensität, der Stadtrandlage und der benachbarten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ein Vorkommen auszuschließen.

3.4.2 Amphibien

Für die Artengruppe liegen auf Bundeslandebene Verbreitungsangaben (THEUNERT 2008) und eine Rote Liste (PODLOUCKY & FISCHER 2013) sowie der Landschaftsrahmenplan Heidekreis (HEIDEKREIS 2013) vor.

Vorkommen von **Gelbbauchunke** (*Bombina variegata*) und **Geburtshelferkröte** (*Alytes obstetricans*) beschränken sich auf den Mittelgebirgsraum. Die letzten Vorkommen der **Rotbauchunke** (*Bombina bombina*) befinden sich im östlichen Elbetal. Auch Vorkommen der **Wechselkröte** (*Bufo viridis*) sind auf das Bergland und das Elbetal begrenzt. Sie sind daher im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten.

Im Geltungsbereich und den daran angrenzenden Flächen gibt es keine als Laichhabitat für Amphibien geeigneten Gewässer. Daher sind reproduzierende Vorkommen der Arten **Springfrosch** (*Rana dalmatina*), **Laubfrosch** (*Hyla arborea*), **Moorfrosch** (*Rana arvalis*), **Kammolch** (*Triturus cristatus*), **Kreuzkröte** (*Bufo calamita*), **Knoblauchkröte** (*Pelobates fuscus*), und **Kleiner Wasserfrosch** (*Pelophylax lessonae*) nicht möglich.

Für die nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten, geschützten Arten Erdkröte, Grasfrosch und Teichmolch ist eine Nutzung von Teilen des Geltungsbereichs als Landlebensraum möglich, insbesondere entlang der von Gehölzen geprägten Gebietsgrenze am Nord- und Ostrand.

3.4.3 Reptilien

Für die Artengruppe liegen auf Bundeslandebene Verbreitungsangaben (THEUNERT 2008) und eine Rote Liste (PODLOUCKY & FISCHER 2013) vor.

Von den acht streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind die **Zauneidechse** (*Lacerta agilis*) und die **Schlingnatter** (*Coronella austriaca*) in Niedersachsen heimisch. Beide Arten bevorzugen thermisch begünstigte Trockenstandorte. Im Untersuchungsgebiet sind sie aufgrund der Habitatausstattung nicht zu erwarten.

Aus der Gruppe der nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten, geschützten Arten sind vereinzelte Vorkommen von Blindschleiche und Waldeidechse nicht auszuschließen.

3.4.4 Fische und Rundmäuler

Mit dem **Stör** (*Acipenser sturio*), dem **Donau-Kaulbarsch** (*Gymnocephalus baloni*) und dem **Nordseeschnäpel** (*Coregonus oxyrinchus*) sind drei Fischarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt. Vorkommen sind aufgrund fehlender geeigneter Gewässerhabitate im Plangebiet nicht zu erwarten.

Auch aus der Gruppe der nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten, geschützten Arten sind keine Vorkommen im Gebiet möglich.

3.4.5 Libellen

Für Libellen liegen für Niedersachsen eine Rote Liste (ALTMÜLLER & CLAUSNITZER 2010) und Verbreitungsdaten (THEUNERT 2008) vor.

Unter den Schutz von Anhang IV der FFH-Richtlinie fallen acht Libellenarten, von denen aktuell sieben in Niedersachsen vorkommen:

- | | |
|----------------------------|------------------------------------|
| ▪ Große Moosjungfer | (<i>Leucorrhinia pectoralis</i>) |
| ▪ Östliche Moosjungfer | (<i>Leucorrhinia albifrons</i>) |
| ▪ Zierliche Moosjungfer | (<i>Leucorrhinia caudalis</i>) |
| ▪ Grüne Mosaikjungfer | (<i>Aeshna viridis</i>) |
| ▪ Asiatische Keiljungfer | (<i>Gomphus flavipes</i>) |
| ▪ Grüne Flussjungfer | (<i>Ophiogomphus cecilia</i>) |
| ▪ Sibirische Winterlibelle | (<i>Sympecma paedisca</i>) |

Die Arten stellen gehobene Ansprüche an die Struktur und Habitatausstattung ihrer Lebensräume, die das Untersuchungsgebiet nicht erfüllt. Bodenständige Vorkommen sind daher nicht zu erwarten.

Die **Grüne Flussjungfer** (*Ophiogomphus cecilia*) ist eine wertgebende Art für das FFH-Gebiet „Böhme“, welches ca. 460 m östlich des Geltungsbereichs liegt. Auch für sie sind geeignete Habitate im betroffenen Raum nicht vorhanden.

Auch aus der Gruppe der nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten, besonders oder streng geschützten Arten sind aufgrund fehlender geeigneter Gewässer innerhalb des Untersuchungsgebietes keine bodenständigen Vorkommen möglich.

3.4.6 Käfer

Für die Laufkäfer liegt eine Rote Liste Niedersachsens von ASSMANN et al. (2002) vor. Die Potenzialanalyse basiert weiterhin auf Angaben von THEUNERT (2008) und GÜRLICH et al. (1995). Weitere Angaben zu Verbreitung und Habitatpräferenzen der Arten stammen aus KLAUSNITZER et al. (2016), WACHMANN et al. (1995) und MÜLLER-MOTZFELD (2004).

Anhang IV der FFH-Richtlinie enthält neun Vertreter dieser Artengruppe, von denen zwei aktuell in Niedersachsen vorkommen.

Der zu den Blatthornkäfern zählende **Eremit** (*Osmoderma eremita*) bewohnt alte Laubbäume, vor allem Eichen, Buchen, Linden, Weiden und Obstbäume, sofern die Bäume besonnte Bereiche mit Höhlen und darin liegenden Mulmkörpern aufweisen. Die Art ist in Niedersachsen sehr selten, Funde sind vor allem aus dem Bergland und dem Nordosten des östlichen Tieflandes bekannt. In den Bäumen des Plangebiets wurden keine Höhlen mit Mulmkörpern gefunden. Vorkommen sind mangels geeigneter Habitatbäume auch im Umfeld des Plangebietes daher nicht zu erwarten. Vom **Großen Heldbock** (*Cerambyx cerdo*) sind Vorkommen in Niedersachsen nur aus dem Wendland und bei Hannover bekannt. Im Untersuchungsgebiet ist die Art nicht zu erwarten.

Die ebenfalls im Anhang IV der Richtlinie geführten Arten **Breitrand** (*Dytiscus latissimus*) und **Schmalbindiger Breitflügeltauchkäfer** (*Graphoderus bilineatus*) aus der Familie der Schwimmkäfer (Dytiscidae) wurden im östlichen Niedersachsen seit mehreren Jahrzehnten nicht mehr nachgewiesen. Vorkommen sind daher auszuschließen.

Aus der Gruppe der nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten, geschützten Arten sind Vorkommen von Vertretern aus den Familien der Bock-, Pracht- und Laufkäfer möglich.

3.4.7 Schmetterlinge

Für Schmetterlinge liegen Verbreitungsangaben (THEUNERT 2008) und eine Rote Liste (LOBENSTEIN 2004) vor.

Der Anhang IV der FFH-Richtlinie umfasst 17 in Deutschland heimische Schmetterlingsarten. Für vier dieser Arten sind aktuelle Vorkommen im Bundesland bekannt. Der **Nachtkerzenschwärmer** (*Proserpinus proserpina*) besiedelt feuchte Stauden- und Pionierfluren und benötigt Futterpflanzen aus der Familie der Nachtkerzengewächse, wobei Weidenröschen (*Epi-lobium sp.*) bevorzugt werden. Bisweilen kommen Einflüge aus südlicheren Gebieten vor, dauerhafte Populationen der Art sind aus Niedersachsen aber nicht bekannt. Auch kommen geeignete Habitate oder Futterpflanzen im Geltungsbereich nicht vor. Auch Vorkommen der Arten **Großer Feuerfalter** (*Lycaena dispar*), **Schwarzfleckiger Ameisenbläuling** (*Macaulinea arion*) und **Dunkler Wiesenknopfläuling** (*Macaulinea nausithotus*) sind aufgrund ihrer hohen Habitatansprüche auszuschließen.

Aus der Gruppe der nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten, besonders oder streng geschützten Arten sind Vorkommen häufiger Arten der blütenreichen Säume und Gehölzränder möglich, etwa des Braunen oder des Kleinen Feuerfalters (*Lycaena tityrus*, *L. phlaeas*), des Faulbaumbläulings (*Celastrina agriolus*) oder des Gemeinen Bläulings (*Polyommatus icarus*).

3.4.8 Mollusken

Für Mollusken liegen Verbreitungsdaten bei THEUNERT (2008) und in den Vollzugshinweisen des NLWKN (2021a) vor.

Von den drei in Anhang IV der FFH-Richtlinie genannten Arten ist die Gebänderte Kahn-**schnecke** (*Theodoxus transversalis*) in Niedersachsen nicht natürlich verbreitet. Die **Gemeine Flussmuschel** (*Unio crassus*) ist in ihrer Verbreitung an klare Fließgewässer gebunden. Die

größten Restbestände leben an den Fließgewässersystemen der Ilmenau und der Dumme. Von der Böhme sind keine aktuellen Vorkommen bekannt. Die **Zierliche Tellerschnecke** (*Anisus vorticulus*) ist an naturnahe Kleingewässer gebunden, wie sie im Geltungsbereich nicht vorhanden sind, auch sind Vorkommen aus dem Großraum der Lüneburger Heide nicht bekannt. Vorkommen dieser Arten sind daher nicht zu erwarten.

Aus der Gruppe der nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten, besonders oder streng geschützten Arten sind Vorkommen der Weinbergschnecke (*Helix pomatia*) möglich.

3.4.9 Pflanzen

Für Farn- und Blütenpflanzen sowie für Moose liegen Rote Listen (KOPERSKI 2011, GARVE 2004) und Verbreitungsdaten (THEUNERT 2008) vor.

Von den in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Gefäßpflanzenarten kommen sechs aktuell noch in Niedersachsen vor. Der **Schierlings-Wasserfenchel** (*Oenanthe coniodes*) ist eine endemische Art an der Tide-Elbe. **Kriechender Scheiberich** (*Apium repens*) und **Schwimmendes Froschkraut** (*Luronium natans*) sind Pionierarten auf zeitweise überschwemmten Schlammböden. Der **Frauenschuh** (*Cypripedium calceolus*) kommt nur noch zerstreut und vor allem im Bergland vor. Der **Prächtige Dünnfarn** (*Trichomanes speciosum*) kommt nur noch im Leinebergland vor. Das **Vorblattlose Leinkraut** (*Thesium ebracteatum*) ist nur noch bei Buchholz nachgewiesen. Für den Geltungsbereich sind Vorkommen dieser Arten nicht zu erwarten.

Auch aus der Kategorie der nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten, besonders oder streng geschützten Arten sind ebenfalls keine autochthonen Vorkommen zu erwarten.

3.4.10 Weitere Artengruppen

Folgende Artengruppen beinhalten besonders oder streng geschützte Arten, die nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt sind und damit nicht dem europarechtlich strengen Schutz unterliegen:

- Heuschrecken
- Netzflügler
- Spinnen
- Krebse
- Nesseltiere, Schwämme und Stachelhäuter
- Hautflügler

Aus der Artengruppe der Hautflügler sind Vorkommen von Arten aus der Gruppe der Bienen und Hummeln (*Apidae*), der Waldameisen (*Formica*) sowie der Hornisse (*Vespa crabro*) möglich.

Vorkommen von Vertretern der übrigen Artengruppen sind im Gebiet nicht zu erwarten.

Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG haben für diese Arten keine Geltung. Dies gilt auch für in diesem Gutachten nicht näher behandelte Arten aus den Gruppen der Pilze und Flechten, die nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt sind.

3.5 Brutvogelerfassung

3.5.1 Ergebnisübersicht

Im Rahmen der Erfassungen wurden insgesamt 26 Vogelarten nachgewiesen, davon 20 als Brutvögel und sechs als Nahrungsgäste. Eine Übersicht findet sich in den Tabellen 6 und 7. Die räumliche Lage der Brutreviere ist in Karte 2 im Anhang dargestellt.

Die Erfassungsergebnisse bilden das typische Artenspektrum der beiden im Plangebiet vorkommenden Habitattypen ab, nämlich den offenen, intensiv genutzten Ackerflächen mit ihren Saumhabitaten sowie den Feldhecken, Klein- und Siedlungsgehölzen. Nicht zuletzt aufgrund der Lage direkt am Soltauer Stadtrand finden sich im Untersuchungsgebiet keine größeren naturnahen oder besonders wertvollen Bruthabitate. Es ist durch die häufige Frequentierung durch erholungssuchende und Spaziergänger geprägt, so dass im Artenspektrum störungsempfindliche Arten oder solche mit besonderen Habitatansprüchen weitgehend fehlen.

Mit den Arten Feldlerche, Gartengrasmücke, Star und Bluthänfling sind nur vier der nachgewiesenen Brutvogelarten nach den Roten Listen Niedersachsens oder Deutschlands bestandsgefährdet, mit Feldsperling und Goldammer stehen zwei weitere auf der Vorwarnliste. Die Rauchschwalbe als weitere bestandsgefährdete Art kommt im Gebiet nur als Nahrungsgast vor.

Tabelle 6: Brutvögel im Plangeltungsbereich und im direkten Umfeld

Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste*		Zahl der Brutreviere (Brutverdacht / Brutnachweis)
		Nds.	D	
Amsel	<i>Turdus merula</i>	-	-	5
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	-	-	4
Bluthänfling	<i>Linaria cannabina</i>	3	3	1
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	-	-	4
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	-	-	1
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	3	3	2
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	3
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	-	-	1
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	3	-	1
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	V	-	(1) **
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	-	-	1
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	-	-	6
Misteldrossel	<i>Turdus viscivorus</i>	-	-	(1) **
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	-	-	1
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	-	-	1
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	-	-	1
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	3	3	1
Schafstelze	<i>Motacilla citrinella</i>	-	-	1
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	-	-	2
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	-	-	2

* Rote Liste Niedersachsen: KRÜGER, T. & K. SANDKÜHLER (2022)

Rote Liste Deutschland: RYSLAVY et al. (2021)

** einmalige Brutzeitbeobachtung

fett gedruckt: Lückig verbreitete Arten sowie Arten der Vorwarnliste und der Roten Liste

Die folgenden Arten wurden im Rahmen der Erfassungen als Nahrungsgäste im Plangebiet festgestellt:

Tabelle 7: Nahrungsgäste im Plangeltungsbereich und im direkten Umfeld

Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste*	
		Nds.	D
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	-	-
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	-	-
Dohle	<i>Coloeus monedula</i>	-	-
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	-	-
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	-	-
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	3	V

* Rote Liste Niedersachsen: KRÜGER, T. & K. SANDKÜHLER (2022):
Rote Liste Deutschland: RYSLAVY et al. (2021)

fett gedruckt: bestandsgefährdete Arten und Arten der Vorwarnliste (Rote Liste Status 1-3, V)

3.5.2 Anmerkungen zu ausgewählten Arten

Die folgenden Kapitel enthalten nähere Angaben zu den Vorkommen von gemäß der Roten Listen bestandsbedrohten Arten (Kategorien 1-3), Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Gebäudebrüter) oder solchen mit lückenhaftem Verbreitungsbild im Naturraum Lüneburger Heide.

3.5.2.1 Bluthänfling

Revierpaare	1
Rote Liste D	3
Rote Liste Nds	3
Anh. 1 EU-VS	-

Der Bluthänfling brütete mit einem Paar am nördlichen Gebietsrand in dem dort verlaufenden Gebüschriegel. Zur Nahrungssuche konnten die Vögel mehrfach am das Plangebiet querenden Wirtschaftsweg beobachtet werden.

Der Bluthänfling bewohnt hecken- und gebüschreiche Kulturlandschaften, wo er sich von Sämereien ernährt. Der Bestand der Art ist in Deutschland rückläufig, aktuell ist sie bundesweit und in Niedersachsen als gefährdet eingestuft.

3.5.2.2 Feldlerche

Revierpaare	2
Rote Liste D	3
Rote Liste Nds	3
Anh. 1 EU-VS	-

Im Südwesten des Untersuchungsgebietes brütete die Art auf dem mit Wintergetreide bestellten Ackerschlag nördlich des dort verlaufenden Wirtschaftsweges mit einem Brutpaar sowie südlich davon außerhalb des Plangeltungsbereichs mit einem weiteren Paar. Der nordöstlich des Sandweges liegende Schlag ist möglicherweise aufgrund der zu großen Siedlungsnähe und der benachbarten Gehölzkulisse für die Art als Bruthabitat nicht attraktiv.

Die Feldlerche bewohnt als Kulturfolger vor allem niedrigwüchsige Grünländer, gehölzfreie Saumbiotope und Getreideäcker. Vor allem durch die Strukturverarmung der Agrarlandschaft und dem Insektenrückgang infolge der Anwendung von Pestiziden sind die Bestände in Niedersachsen und bundesweit rückläufig.

3.5.2.3 Feldsperling

Revierpaare	3
Rote Liste D	V
Rote Liste Nds	V
Anh. 1 EU-VS	-

An den Altgehölzen entlang des Nordrands des Plangeltungsbereichs brütete die Art mit zwei Brutpaaren, ein bis zwei weitere Paare brüteten in Nistkästen auf dem Hausgrundstück an der Heinrich-Heine-Straße.

Auch der Feldsperling bevorzugt als Kulturfolger Brutplätze in der Nähe menschlicher Siedlungen, wo er in Baumhöhlen, Nistkästen und an Gebäuden brütet. In der Aufzuchtzeit benötigen sie für den Nachwuchs eiweißreiche Insektennahrung, während die Altvögel sich eher von Sämereien ernähren.

3.5.2.4 Gartengrasmücke

Revierpaare	3
Rote Liste D	-
Rote Liste Nds	3
Anh. 1 EU-VS	-

Die Gartengrasmücke brütete mit einem Revierpaar knapp außerhalb des Plangeltungsbereichs an dessen Nordostecke im Unterwuchs der dortigen wegbegleitenden Baumreihe.

Die Bestände der in Gebüschsäumen, unterwuchsreichen Kleingehölzen und Gärten siedelnden Art sind in Niedersachsen rückläufig, bundesweit aber noch stabil.

3.5.2.5 Star

Revierpaare	1
Rote Liste D	3
Rote Liste Nds	3
Anh. 1 EU-VS	-

Der Star brütete mit einem Paar knapp außerhalb des Plangeltungsbereichs an einem Wohngebäude an der Heinrich-Heine-Straße. Die Wege und Gehölze am Nord- und Ostrand des Plangebietes wurden zudem oft von im Umfeld brütenden Staren zur Nahrungssuche genutzt.

Die Art ist in Deutschland seit den 90er Jahren sowohl im Siedlungsraum wie auch in der freien Landschaft stark rückläufig. In der Stadt gehen viele Brutplätze durch energetische Gebäudesanierungen oder Baumpflegemaßnahmen verloren.

3.5.3 Bedeutung des Untersuchungsgebiets als Brutvogellebensraum

Der Plangeltungsbereich und seine direkt angrenzenden Flächen sind als Brutvogelhabitat von überwiegend unterdurchschnittlicher Bedeutung. Mit Ausnahme der Feldlerche siedeln auf den überplanten Ackerflächen nutzungsbedingt keine Brutvögel, während sich nur an den nördlichen und östlichen Gebietsrändern liegenden Baumreihen und Baum-Strauchhecken ein für solche Strukturen typisches, aber etwas verarmtes Artenspektrum findet.

Von einem Brutvorkommen des in der Roten Liste als gefährdet eingestuften Bluthänflings abgesehen fehlen seltene bzw. bestandsbedrohte Arten oder solche mit besonderen Ansprüchen an ihr Bruthabitat. Das Gebiet ist daher von allgemeiner Bedeutung als Brutvogellebensraum.

3.6 Fledermauserfassung

3.6.1 Ergebnisübersicht

Im Rahmen der Kontrolle am 19. März 2021 wurden am Gehölzbestand keine Hinweise auf Quartiersvorkommen gefunden. Bei den Ausflugskontrollen am Nord- und Südostrand des Gebietes konnten keine Quartiersnachweise erbracht werden.

Im Rahmen der Detektorbegehungen wurden im Untersuchungsgebiet insgesamt neun Fledermausarten erfasst (Tab. 8). Hinzu kommen weitere nicht auf Artniveau bestimmbare Beobachtungen aus den Gattungen *Myotis*, *Nyctalus* und *Pipistrellus*.

Tabelle 8: Nachgewiesene Fledermausarten

Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste*		Habitat**		Nachweismethode	
		Nds	D	Quartier, Balzrevier	Flugweg, Jagdgebiet	Detektor	Horchbox
Brandtfledermaus	<i>Myotis brandtii</i>	2	-	-	F	X	-
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	2	3	-	F, J	X	X
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	2	-	-	F	X	-
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	2	V	-	F, J	X	X
Kleinabendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>	1	D	-	F, J	X	X
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	2	-	-	F	X	X
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	2	-	-	F, J	X	X
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	3	-	-	F	X	X
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	3	-	-	F, J	X	X

*RL-Status:

1 = vom Aussterben bedroht

2 = stark gefährdet

3 = gefährdet

V = Vorwarnliste der Roten Liste

D = Datenlage unzureichend

(HECKENROTH et al. 1993, MEINIG et al. 2020)

**Habitat:

J = Jagdgebiet

F = Flugweg/Flugstraße

Tabelle 9 gibt einen Überblick über die Ergebnisse der Horchboxerfassung. In Karte 1 im Anhang sind die Ergebnisse der Detektorerfassungen und die Standorte der Horchboxen dargestellt.

Tabelle 9: Mit Horchboxen erfasste Fledermausarten mit Anzahl der Ruf-Aufnahmen

Datum / Horchbox-Nr., Standort	Großer Abendsegler	Kleinabendsegler	Gattung Nyctalus	Breitflügelfledermaus	Gattung Eptesicus/ Nyctalus	Rauhautfledermaus	Zweiflfledermaus	Gattung Pipistrellus	Kleine Bartfledermaus	Wasserfledermaus	Gattung Myotis
28.05.2021 / 1, Südwestecke UG/K13				1			31		1		
28.05.2021 / 2 nördl. Waldrand	2	2		2		2	4				
28.05.2021 / 3, Südostrand UG	11	10		156			116	3	2	1	2
26.06.2021 / 4, Ostrand UG	11	8	1	10	1	4	502		1		4
26.06.2021 / 5, Nordrand UG, Mitte	5				1		15				
26.06.2021 / 6, Nordostecke UG		2		5			1073	1	3		5
17.07.2021 / 7, Nordwestecke UG/K13	8	1		4			34				
17.07.2021 / 8, Nordrand UG, Mitte		2	2	4			6				
17.07.2021 / 9, Nordrand UG, Ost	4	2	5	26			113				
23.-24.08.2021 / 10, Süden UG, Waldrand	5	3				2	42				
23.-24.08.2021 / 11, Nordostecke UG	2	2		13		5	258		5		7
23.-24.08.2021 / 12, Südostecke UG				11	1	3	483		3		6

gelb hinterlegt: Aufnahmen mit Balz- und Soziallauten

3.6.2 Anmerkungen zu den nachgewiesenen Arten

Die **Brandtfledermaus** (*Myotis brandtii*) bevorzugt Feuchtwaldhabitats, wo sie gern in Gewässernähe jagt. Als Sommerquartiere nutzt sie Baumhöhlen oder Gebäude. Im Winter findet man Brandtfledermäuse in unterirdischen Quartieren. In Niedersachsen kommt die Art lückenhaft vor. Nachweise gibt es auch aus der weiteren Umgebung in der Nord- und Südheide (BAT-MAP.DE, online 2024).

Im Untersuchungsgebiet wurde Ende August eine für diese Art typische Rufsequenz erfasst. Es handelte sich dabei um ein Individuum auf einem Transferflug entlang der Gehölzreihe am Nordoststrand des Untersuchungsgebietes. Die linearen Gehölzstrukturen dienen der Art als Leitlinie für Flugbewegungen. Hinweise auf eine Nutzung des Gebietes als Jagdgebiet oder Quartiersstandort wurden nicht gefunden.

Die **Breitflügelfledermaus** (*Eptesicus serotinus*) ist in ganz Niedersachsen verbreitet, bundesweit aber im Bestand rückläufig (MEINIG et al. 2020). Sie bewohnt bevorzugt den Siedlungsraum. Sowohl Wochenstuben als auch einzeln lebende Männchen finden sich in Spalten und Hohlräumen in und an Gebäuden. Wochenstuben umfassen meist 10 bis 60, manchmal auch mehrere hundert Weibchen (DIETZ ET AL. 2007). Die Art kommt aber manchmal auch in Waldgebieten vor und ist auch in Baumhöhlen zu finden. Sie wechselt im Jahresverlauf häufig

ihre Quartiere innerhalb eines Quartiersverbunds. Die Jagdgebiete der Breitflügelfledermaus liegen überwiegend in offener oder halboffener Landschaft. Flugbewegungen erfolgen oft regelmäßig geradlinig entlang festgelegter Strecken (Flugstraßen) über der Vegetation oder im freien Luftraum. In Niedersachsen ist die Art weit verbreitet. Ein Quartier soll sich auf einem Industriegelände weiter nördlich im Stadtgebiet Soltaus befinden. Im Stadtzentrum Soltaus wurde die Art von den Verfassern im Vorjahr in geringer Anzahl beobachtet.

Im Untersuchungsgebiet ist die Breitflügelfledermaus die zweithäufigste Art. Sie nutzt vor allem die Gehölzbestände im Norden und Osten sowie die daran angrenzenden Grünlandflächen für Jagd- und Streckenflüge. So wurden im Mai am Ostrand des Gebietes bis zu 13 Individuen bei der Jagd beobachtet, dabei konnten auch einzelne Sozialrufe erfasst werden. Ein Quartiersverdacht im Bereich der Gartenlauben erhärtete sich jedoch im Laufe der weiteren Untersuchungen nicht. Im August konnten aber mindestens elf Individuen beim frühabendlichen Einflug in das Gebiet von Norden beobachtet werden. Dies deutet auf ein Quartier nördlich des Untersuchungsgebietes hin. In geringerem Maße werden von der Art die westlichen und südlichen Gebietsränder genutzt. Im Bereich der zentralen Ackerflächen wurde sie hingegen nicht nachgewiesen.

Die **Fransenfledermaus** (*Myotis nattereri*) besiedelt Spalten an Gebäuden, Fledermauskästen und Baumhöhlen. Neben Wäldern werden auch landwirtschaftliche Bereiche mit Viehhaltung genutzt. Im Winter wird die Art überwiegend in Höhlen, Kellern und Stollen gefunden. Die Jagd findet meist in geringer Höhe nah an der Vegetation, bisweilen auch in Viehställen statt. Die Art gilt als ortstreu. In Niedersachsen ist die Art lückenhaft verbreitet. Nachweise gibt es auch aus der weiteren Umgebung in der Nord- und Südheide (BATMAP.DE, online 2024).

Im Rahmen der Untersuchung wurden im Mai und im September je eine Rufreihe mit für die Art typischen Rufen erfasst. Es handelte sich dabei jeweils um ein Individuum auf einem Transferflug entlang der Gehölzreihe im Nordosten bzw. über die daran angrenzende Wiese. Hinweise auf eine Nutzung des Gebietes als Jagdgebiet oder Quartiersstandort wurden nicht gefunden.

Der **Große Abendsegler** (*Nyctalus noctula*) bewohnt Wälder, waldartige Parks und baumreiche Siedlungsgebiete. Dort bezieht er, besonders in Gewässernähe, Baumhöhlen oder Fledermauskästen. Als Winterquartier werden neben Gebäuden auch Baumhöhlen aufgesucht. Zur Zugzeit ist die Art bisweilen in großer Anzahl zu beobachten. Dann werden auch Zwischenquartiere besetzt, die gerne an höheren Gebäuden liegen. Die Art besitzt große Aktionsräume, so sind die Jagdgebiete oft 10 km und mehr von den Quartieren entfernt. Flug- und Jagdbewegungen erfolgen in der Regel im freien Luftraum und meist in größerer Höhe. In Niedersachsen ist die Art weit verbreitet. Die Art wurde von den Verfassern im Vorjahr auch regelmäßig im Innenstadtbereich Soltaus beobachtet.

Im Untersuchungsgebiet wurde die Art über den gesamten Erfassungszeitraum erfasst. Dabei handelte es sich überwiegend um Einzeltiere. Am Ostrand des Gebietes konnten auch mehrfach Jagdflüge erfasst werden. Es konnten sowohl frühabendliche Einflüge in das Gebiet aus nördlicher Richtung als auch morgendliche Abflüge nach Norden beobachtet werden. Diese Beobachtungen lassen auf einen Quartiersstandort nördlich des Gebietes schließen. Balz- und Soziallaute oder andere Hinweise auf Quartiersvorkommen wurden nicht gefunden.

Der **Kleine Abendsegler** (*Nyctalus leisleri*) bewohnt meist Baumhöhlen und nur selten Gebäude. Auch den Winter verbringt die Art in Baumhöhlen, jedoch meist in südlicheren Regionen. In Niedersachsen ist sie lückenhaft verbreitet. Sie nutzt zur Jagd den freien Luftraum und vollzieht großräumige, saisonale Wanderungen. In Niedersachsen kommt sie nur lückenhaft vor. Im Stadtzentrum Soltaus wurde sie im Vorjahr aber von den Verfassern regelmäßig beobachtet.

Im Untersuchungsgebiet wurden die Art während der gesamten Erfassungszeit in geringer Individuenzahl nachgewiesen. Der Schwerpunkt der Beobachtungen lag im Bereich der Gehölzstrukturen am Nord- und Ostrand sowie an der Waldfläche im Süden des Gebietes. Die Offenlandflächen wurden nur im Einzelfall zügig überquert. Wie beim Großen Abendsegler konnten auch beim Kleinen Abendsegler frühabendliche Einflüge aus nördlicher Richtung und morgendliche Abflüge nach Norden beobachtet werden, so dass auch für diese Art ein Quartier nördlich des Gebietes vermutet werden kann. Im Gebiet selbst konnten nur vereinzelt Jagdflüge erfasst werden. Soziallaute wurden ebenso wenig verzeichnet wie andere Hinweise auf Quartiere.

Zehn Rufsequenzen konnten nur der Gattung der **Nyctalus** und drei der Gruppe der **Nyctaloiden** zugeordnet werden, zu der auch die Arten Breitflügel- und Zweifarbfledermaus gezählt werden. Alle Nachweise erfolgten an den Gehölzreihen am Ostrand des Gebietes. Bis auf eine Jagdsequenz handelte es sich dabei um Überflüge.

Die **Kleine Bartfledermaus** (*Myotis mystacinus*) kommt in halboffenen Kulturlandschaften vor. Als Sommerquartiere nutzt sie Spalten und Nischen an Gebäuden. Im Winter werden Keller als Quartier genutzt. In Niedersachsen ist die Art lückenhaft verbreitet. Nachweise gibt es auch aus der Umgebung des Untersuchungsgebietes. So wurde die Art von den Verfassern bereits im Vorjahr an der Böhme im Zentrum Soltaus nachgewiesen.

Im Untersuchungsgebiet wurden die Art im Mai, Juni und August mit wenigen Rufsequenzen von Einzeltieren nachgewiesen. Dabei handelte es sich um das Gebiet im Transferflug durchquerende Einzeltiere. Die Nachweise erfolgten ausschließlich entlang der Gehölzreihen am Westrand sowie im Bereich der Waldfläche im Süden. Diese Gehölzstrukturen dienen der Art als Leitlinie für Flugbewegungen. Hinweise auf eine Nutzung des Gebietes als Jagdgebiet oder Quartiersstandort wurden nicht gefunden.

Die **Rauhautfledermaus** (*Pipistrellus nathusii*) tritt in Niedersachsen verbreitet auf. Die nordosteuropäische Population sucht Norddeutschland jährlich zur Migrationszeit im Herbst in großer Zahl auf. Auch Wochenstuben sind regelmäßig anzutreffen. Als baumbewohnende Art wird die Rauhautfledermaus vorwiegend in Wäldern angetroffen, nutzt aber auch Parklandschaften und Gewässer als Jagdhabitat. Zur Migrationszeit bezieht sie meist stationäre Balzquartiere, die in Baumhöhlen oder an Gebäuden liegen können. Nischen, z.B. in Gebäuden, an Holzverschalungen oder in aufgeschichteten Holzstapeln können zur Überdauerung der kalten Jahreszeit genutzt werden. Die Art dehnt derzeit ihr Fortpflanzungsareal nach Westen aus. In Niedersachsen ist sie weit verbreitet, wobei in den Heidegebieten größere Verbreitungslücken bestehen. Im Zentrum Soltaus wurde sie von den Verfassern in geringer Anzahl im Vorjahr beobachtet.

Im Untersuchungsgebiet wurde die Rauhautfledermaus über den gesamten Erfassungszeitraum in geringer Anzahl beobachtet. Sie nutzt schwerpunktmäßig die Gehölzreihen am Nord-

und Ostrand sowie die Waldfläche im Süden für Transferflüge. Vereinzelt konnten hier auch Jagdflüge beobachtet werden. Seltener wurde die Art am Westrand und nie im Zentrum des Gebietes beobachtet. Balz- und Soziallaute konnten nicht festgestellt werden. Auch ergaben sich keine anderen Hinweise auf Quartiere.

Die **Wasserfledermaus** (*Myotis daubentonii*) ist in Niedersachsen weit verbreitet. Bei der Jagd ist sie eng an Wasserflächen gebunden, die im Tiefflug überflogen werden. Sommerquartiere werden oft in Gewässernähe in Baumhöhlen, Winterquartiere in Höhlen und Kellern bezogen. Die Männchen übersommern auch zeitweise in Höhlen und Kellern. Die Art legt bei ihren saisonalen Wanderungen meist kürzere Entfernungen unter 150 km zurück. Die Art ist in Niedersachsen weit verbreitet, fehlt aber bisweilen in gewässerarmen Landschaften, so auch in weiten Teilen der Heide. In Soltau wurde die Art von den Verfassern im Vorjahr im Stadtzentrum an der Böhme beobachtet.

Im Untersuchungsgebiet konnten der Art lediglich drei Rufsequenzen mit hoher Wahrscheinlichkeit zugeordnet werden. Diese erfolgten an der Gehölzreihe am Nordostrand sowie in der Südostecke des Gebietes. Diese Gehölzstrukturen dienen der Art wie auch ihren Gattungsverwandten als Leitlinie für Flugbewegungen. Hinweise auf eine Nutzung des Gebietes als Jagdgebiet oder Quartiersstandort wurden nicht gefunden.

Etliche Rufsequenzen aus der Gattung **Myotis** konnten nicht mit einer ausreichenden Sicherheit einer Art zugeordnet werden. Es handelte sich dabei um 24 Horchbox-Aufnahmen sowie 7 Detektornachweise. Die Beobachtungen erfolgten nahezu ausschließlich an den Gehölzreihen am Ostrand des Gebietes. Einmal jedoch konnten kurz hintereinander drei Rufkontakte am Siedlungsrand an der nordöstlichen Ecke des Gebietes erfasst werden. Diese Beobachtung stellte den einzigen Nachweis von Myotiden jenseits der Gehölzstrukturen im Süden und Osten des Gebietes dar.

Die **Zwergfledermaus** (*Pipistrellus pipistrellus*) ist in ganz Niedersachsen weit verbreitet. Sie kommt in nahezu allen Landschaften vor, bevorzugt aber siedlungsnah Bereiche mit halboffenem Gelände. Als Quartier dienen Gebäudenischen aller Art, Dachböden und selten auch Baumhöhlen. Sie jagt meist strukturnah, z.B. an Gehölzen, Gewässern oder Straßenlaternen. Es sind aber auch Flugbewegungen in größerer Höhe dokumentiert. Im Spätsommer/Herbst findet die Flugbalz der Männchen in abgegrenzten Balzrevieren statt. In Niedersachsen ist die Art flächenhaft verbreitet.

Im Untersuchungsgebiet ist die Zwergfledermaus die mit Abstand häufigste Art. Mit über 1.000 Horchbox-Aufnahmen in einer Nacht im Nordosten bzw. knapp 500 Aufnahmen in einer halben Nacht im Südosten des Gebietes lag der Verbreitungsschwerpunkt der Art am Ostrand des Gebietes. Im September konnte am Nordostrand des Gebietes der Einflug von mindestens 41 Individuen aus der nördlich angrenzenden Bebauung beobachtet werden, so dass von einem größeren Quartier der Art nördlich des Untersuchungsgebietes auszugehen ist. Stark frequentiert werden auch die Waldränder im Süden des Gebietes sowie das nördlich an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Einzelhausgebiet. Die Art nutzt in höherem Maße als die anderen Arten auch den Straßenraum und die Saumbereiche der K13 am Westrand des Gebietes für Jagd- und Streckenflüge. Wie auch alle anderen Fledermausarten meidet die Zwergfledermaus die zentralen Ackerflächen des Gebietes weitgehend. Balz- und Sozialrufe wurden schwerpunkt-

mäßig im Norden und Süden des Gebietes verzeichnet. In der nördlich an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Bebauung dienen sie mindestens drei Männchen der Abgrenzung von Balzrevieren. In der Bebauung sind entsprechend auch Paarungsquartiere zu erwarten. Im Bereich der Waldfläche im Süden dienen die Sozialrufe zum Teil der Abgrenzung von Jagdrevieren. Ansonsten wurde Soziallaute auch zur Verständigung im Tandemflug oder mit Jungtieren, bei der gemeinsamen Jagd oder bei kurzen Begegnungen im Rahmen von Streckenflügen ausgestoßen.

Sechs Rufkontakte aus der Gattung *Pipistrellus* konnten nicht sicher einer Art zugeordnet werden. Dabei handelte es sich entweder um Rauhaut- oder Zwergfledermausrufe.

3.6.3 Bedeutung des Untersuchungsgebiets als Fledermauslebensraum

In Tabelle 10 ist die Bedeutung der Habitatstrukturen des Untersuchungsgebietes dargestellt.

Tabelle 10: Bedeutung der Habitatstrukturen für Fledermäuse

Habitatstruktur	Großer Abendsegler	Kleinabendsegler	Breitflügelfledermaus	Rauhautfledermaus	Zwergfledermaus	Kleine Bartfledermaus	Andere Myotiden
Gehölzreihe am Nordostrand des Plangebiets	F	F	J, F	F	J, F	F	F
Gehölzreihe und Kleingehölz am Ostrand des Plangebiets	F	F	J, F	J, F	J, F	F	F
Siedlungsflächen nördlich Plangebiets	-	-	-	-	J, F, B	-	F
Gehölzbestand an der K13	-	-	F	-	J, F	-	-
Ackerflächen	-	-	-	-	-	-	-
Grünlandflächen und Waldränder östlich (außerhalb Plangebiet)	-	-	J, F	-	J, F	-	-
Umfeld Gartenlauben, inkl südl. angrenzender Brachfläche (außerhalb Plangebiet)	F	F	J, F	-	J, F	-	F
Waldränder im Süden (außerhalb Plangebiet)	F	F	J, F	J, F	J, F	F	-

Habitate:

B = Balzrevier
J = Jagdgebiet
F = Flugweg/Flugstraße

Bedeutung:

Sehr hoch
hoch
durchschnittlich
ohne Bedeutung

Von **sehr hoher Bedeutung** sind die Gehölzreihen im Nordosten und Osten sowie die daran und angrenzenden Grünlandflächen und die Waldfläche im Süden des Untersuchungsgebietes (außerhalb des Plangeltungsbereichs). Sie dienen Arten der Gattung Myotis, Großem und Kleinem Abendsegler, Breitflügel-, Rauhaut- und Zwergfledermaus als Flugkorridor sowie vor allem Breitflügel- und Zwergfledermaus als Jagdgebiet.

Die Siedlungsflächen nördlich des Untersuchungsgebietes sind insbesondere für die Zwergfledermaus als Balzrevier **hoch bedeutsam**. Positiv hervorzuheben ist hier die Straßenbeleuchtung, die mit ihrem amberfarbenen Lichtspektrum für Fledermäuse störende Lichtemissionen mindert.

Von **durchschnittlicher** Bedeutung insbesondere als Jagdgebiet und Flugstraße der Zwergfledermaus ist das Umfeld der K13.

Nahezu **ohne Bedeutung** als Fledermaushabitat sind die großflächig ausgeräumten Ackerflächen des Untersuchungsgebietes.

Aktuell bestehen **Beeinträchtigungen** von Fledermauslebensräumen vor allem durch die großflächige Strukturarmut der Ackerflächen, sowie durch die in die Landschaft ausstrahlende Beleuchtung des südwestlich des Untersuchungsgebiets gelegenen Gewerbegebietes und die extrem helle Beleuchtung der Kreuzung der Gewerbegebiets-Zufahrtsstraße zur K13.

3.7 Von der Planung betroffene Habitatstrukturen

Die Realisierung der Planfestsetzungen bewirkt den Verlust folgender Habitatstrukturen durch Überbauung bzw. Umnutzung:

- intensiv ackerbaulich genutzte Offenlandflächen
- Brachflächen
- Von Laubbäumen geprägtes Feldgehölz
- Fußweg mit wegbegleitenden Saumstreifen

3.8 Übersicht zu Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten

In Tabelle 11 sind die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen oder potenziell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten zusammengefasst dargestellt.

Tabelle 11: Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten

Artengruppe	Name	Wissenschaftlicher Name
Säugetiere	Brandtfledermaus	<i>Myotis brandtii</i>
	Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>
	Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>
	Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>
	Kleiner Abendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>
	Kl. Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>
	Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>
	Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>
	Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>
Vögel (Brutvögel)	Auf den Roten Listen Niedersachsens und Deutschlands geführte bzw. lückenhaft vorkommende Arten:	
	Bluthänfling	<i>Linaria cannabina</i>
	Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>
	Feldsperling	<i>Passer montanus</i>
	Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>
	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>
	14 weitere, verbreitete und ungefährdete Arten	

Aus der Gruppe der nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten, besonders geschützten Arten sind Vorkommen aus den Gruppen der Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Käfer, Schmetterlinge, Mollusken, Hautflügler und Netzflügler möglich (Tabelle 12).

Tabelle 12: Nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte, besonders geschützte Arten/Artengruppen

Artengruppe	Name	Wissenschaftlicher Name
Säugetiere	Braunbrustigel	<i>Erinaceus europaeus</i>
	Eichhörnchen	<i>Sciurus vulgaris</i>
	Europäischer Maulwurf	<i>Talpa europaea</i>
	Unterfam. Altweltmäuse	Murinae
	Familie Spitzmäuse	Soricidae
Amphibien	Erdkröte	<i>Bufo bufo</i>
	Grasfrosch	<i>Rana temporaria</i>
	Teichmolch	<i>Lissotriton vulgaris</i>
Reptilien	Blindschleiche	<i>Anguis fragilis</i>
	Waldeidechse	<i>Lacerta vivipara</i>
Käfer	Familie Bockkäfer	Cerambycidae
	Familie Prachtkäfer	Buprestidae
	Familie Laufkäfer	Carabidae
Schmetterlinge	Tagfalter	Rhopalocera
Mollusken	Weinbergschnecke	<i>Helix pomatia</i>
Hautflügler	Hornisse	<i>Vespa crabro</i>
	Gattung Waldameisen	<i>Formica spc</i>
	Fam. Bienen und Hummeln	Apoidae
Netzflügler	Gewöhnliche Ameisenjungfer	<i>Myrmeleon formicarius</i>

Für diese Arten gelten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 ff BNatSchG im Rahmen der Bauleitplanung nicht. Sie werden aber im Rahmen der Betrachtung der Umweltbelange berücksichtigt. So kommen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen auch den potenziell betroffenen Arten aus dieser Gruppe zugute. Darüberhinausgehende, besondere Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen bzw. der Tötung oder Verletzung von Individuen sind aufgrund der geringen Bedeutung der von der Umnutzung betroffenen Habitate nicht erforderlich.

3.9 Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

3.9.1 Fledermäuse

Tötung bzw. Beschädigung von Individuen und ihren Entwicklungsstadien

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG	Die Gefahr der Tötung oder Verletzung besteht vor allem für flugunfähige Jungtiere zur Wochenstubenzeit sowie bei der Zerstörung oder Beschädigung von Winterquartieren.
baubedingte Auswirkungen	Eine baubedingte, über dem allgemeinen Lebensrisiko der Art liegende, Gefährdung besteht für keine der in Tabelle 11 aufgeführten Fledermausarten da für sie das Vorhandensein von Winterquartieren ausgeschlossen werden kann. Eine Tötung von Tieren in Zwischenquartieren ist nicht zu erwarten.
anlage- bzw. betriebsbedingte Auswirkungen	Die Gefahr betriebsbedingter Tötungen der in Tabelle 11 geführten Fledermausarten ist auszuschließen.
Fazit	Das Eintreten des Verbotstatbestands des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist für die Artengruppe Fledermäuse auszuschließen.

Erhebliche Störung

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG	Eine erhebliche Störung, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirkt, ist insbesondere gegeben, wenn sich die Mortalitätsrate erhöht oder die Reproduktion behindert wird. Als Störungsquellen kommen Lärm- und Lichtemissionen oder Vibrationen im Umfeld von Quartieren (insbesondere Wochenstuben) sowie bedeutsamen Jagdgebieten und Flugwegen in Frage.
baubedingte Auswirkungen	Erhebliche Störungen an Wochenstuben sind für das Untersuchungsgebiet mangels Vorkommen nicht zu erwarten. Als bedeutsamer Bestandteil von Fledermaus-Jagdhabitaten sind die Gehölzbestände am östlichen und nordöstlichen Gebietsrand anzusehen. Sie sind während der Bauarbeiten vor erheblichen Störungen durch Baustellenbeleuchtungen zu schützen. Das Anstrahlen der Gehölzränder in der Dunkelphase ist durch geeignete Maßnahmen (s. Kap. 2.3.2) auszuschließen.
anlage- bzw. betriebsbedingte Auswirkungen	Für den östlichen und nordöstlichen Rand des Plangebietes ist durch entsprechende Festsetzungen ein Erhalt der dortigen Gehölzstrukturen zu sichern sowie eine Ausleuchtung der Gehölzränder zu vermeiden. Die Beleuchtung der Wohngrundstücke bzw. Straßenräume ist dort so zu gestalten, dass eine Abstrahlung in die östlich und nordöstlichen angrenzenden Gehölzbestände vermieden wird. Alternativ ist zwischen Wohngebiet und Gehölzbestand eine vorgelagerte Schutzpflanzung, etwa in Form einer Strauchhecke mit vorgelagertem Saumstreifen, festzusetzen.
Fazit	Unter folgenden Voraussetzungen wird der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG für die Artengruppe Fledermäuse nicht verwirklicht:

	▪ Erhalt der Gehölzbestände am östlichen und nordöstlichen Plangebietsrand ▪ Vermeidung nächtlicher Baustellenbeleuchtung, die die Gehölze am östlichen und nordöstlichen Plangebietsrand anstrahlt ▪ Gestaltung der Beleuchtung der Neubauflächen am östlichen Plangebietsrand in der Weise, dass eine Abstrahlung nach Osten/Nordosten vermieden wird.
--	--

Zerstörung oder Beschädigung von Lebensstätten

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG	Als Fortpflanzungsstätte gelten alle Orte im Lebensraum eines Tieres, die im Verlauf des Fortpflanzungsgeschehens benötigt werden. Ruhestätten umfassen alle Orte, die ein Tier regelmäßig zum Ruhen oder Schlafen aufsucht. Unter die geschützten Lebensstätten fallen neben Wochenstuben und Winterquartieren auch regelmäßig aufgesuchte Sommer-, Zwischen- und Balzquartiere unabhängig von der Individuenzahl, nicht jedoch zufällig bzw. einmalig aufgesuchte Tagesverstecke. Nahrungs- und Jagdbereiche, Flugrouten und Wanderkorridore unterliegen dem § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, sofern sie von essenzieller Bedeutung sind, d.h. dass durch ihre Beschädigung die Funktion einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte entfällt.
Betroffenheit von Lebensstätten	Im von der Umnutzung betroffenen Bereich sind Lebensstätten in Form von Wochenstuben und Winterquartieren der in Tabelle 11 aufgeführten Fledermausarten nicht vorhanden. Eine indirekte Zerstörung oder Beschädigung von Lebensstätten ist nicht zu erwarten, da durch die Planung keine essenziellen Nahrungshabitate zerstört/beschädigt oder Flugstraßen zerschnitten werden.
Fazit	Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird nicht verwirklicht.

Ergebnis der Prüfung für die Artengruppe Fledermäuse

Über geeignete Festsetzungen sind Gehölzentfernungen sowie nächtliche Baustellenbeleuchtungen am Nordost- und Ostrand des Plangeltungsbereichs zu vermeiden. Mittels entsprechender Gestaltung der Beleuchtung der Neubauflächen ist eine Abstrahlung in diese Bereiche zu vermeiden. Unter diesen Voraussetzungen ist nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu rechnen. Eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG für die Artengruppe der Fledermäuse ist nicht erforderlich.

3.9.2 Vögel

Tötung bzw. Beschädigung von Individuen und ihren Entwicklungsstadien

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG	Das Risiko der Tötung oder Verletzung von Individuen besteht insbesondere in der Brut- und Aufzuchtzeit für nicht flügge Jungvögel oder Gelege.
baubedingte Auswirkungen	Um die baubedingte Gefahr der Tötung oder Verletzung von Brutvögeln der in Tabelle 5 genannten Arten zu vermeiden, sind die Abriss-, Räumungs-, Rodungs-, Fäll- und Gehölzschnittarbeiten im Winterhalbjahr innerhalb der zulässigen Fäll- und Schnittzeit (01.10. – 28.02.) durchzuführen. Sofern eine Durchführung der Arbeiten im Frühjahr/Sommer unumgänglich ist, sind die betroffenen Gebäude und Gehölze unmittelbar vor den Arbeiten auf aktuelle Brutvorkommen von Vögeln zu überprüfen. Für Gastvögel besteht durch die Planung keine erhöhte Gefahr der Tötung und Verletzung.
anlage- bzw. betriebsbedingte Auswirkungen	Von der geplanten Nutzung geht für Brutvögel und Nahrungsgäste keine anlage- bzw. betriebsbedingte Gefahr, die zu einem signifikant erhöhten Risiko der Tötung oder Verletzung von Individuen führen könnte, aus.
Fazit	Unter der Voraussetzung, dass Abriss-, Vegetationsräumungs- und Rodungsarbeiten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit bzw. im Sommerhalbjahr nur nach Überprüfung auf aktuelle Brutvorkommen durchgeführt werden, wird der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Erhebliche Störung

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG	Störungen sind dann erheblich, wenn sie sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Population der Arten auswirken. Für Brutvogelpopulationen können dies z.B. visuelle oder akustische Beeinträchtigungen sein, die zu Meidungsreaktionen bis hin zur Aufgabe von Brutplätzen oder zu einem verringerten Aufzuchterfolg führen.
baubedingte Auswirkungen	Erhebliche Störungen, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Population der Arten auswirken, sind für die im Planungsgebiet vorkommenden in Niedersachsen flächenhaft verbreiteten und nicht bestandsgefährdeten Arten nicht zu erwarten. Um baubedingte erhebliche Störungen der in Tabelle 6 aufgeführten lückenhaft verbreiteten bzw. bestandsgefährdeten Arten zu vermeiden, sind Abriss-, Räumungs-, Rodungs-, Fäll- und Gehölzschnittarbeiten im Winterhalbjahr innerhalb der zulässigen Fäll- und Schnittzeit (01.10. – 28.02.) durchzuführen. Sofern eine Durchführung der Arbeiten im Frühjahr oder Sommer unumgänglich ist, sind die betroffenen Gehölze und Gebäudeteile unmittelbar vor den Arbeiten auf aktuelle Brutvorkommen von Vögeln dieser Arten zu überprüfen. Für Gastvögel bestehen keine erheblichen baubedingten Störungen.

anlage- bzw. betriebsbedingte Auswirkungen	Alle im Bereich der zu erwartenden Nutzungsänderungen nachgewiesenen Arten sind als Bewohner der Siedlungsränder und Gärten bzw. intensiv genutzten Äcker (Feldlerche) an ein störungsreiches Brutumfeld gewohnt. Anlage- und betriebsbedingte Störungen mit negativen Auswirkungen auf die lokale Population sind für sie nicht zu erwarten.
Fazit	Unter der Voraussetzung, dass Abriss-, Vegetationsräumungs- und Rodungsarbeiten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit bzw. im Sommerhalbjahr nur nach Überprüfung auf aktuelle Brutvorkommen durchgeführt werden, wird der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht erfüllt.

Zerstörung oder Beschädigung von Lebensstätten

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG	Als Fortpflanzungs- und Ruhestätte gilt bei Arten, die wiederkehrend den gleichen Neststandort nutzen, das Nest selbst, (z.B. Höhle, Horst). Bei Arten, die jedes Jahr ein neues Nest anlegen, gilt als Fortpflanzungsstätte in der Regel das Brutrevier. Hinzu kommen wiederkehrend aufgesuchte Rastgebiete oder Schlafplätze als Ruhestätten. Nahrungsgebiete sind Bestandteil dieser Lebensstätten, sofern sie für die Aufrechterhaltung ihrer Funktion von essenzieller Bedeutung sind.
Betroffenheit von Lebensstätten	Durch die Rodung von Gehölzen und Strauchvegetation sowie die Räumung von krautiger Vegetation sind folgende Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln betroffen: 4 Brutreviere: ▪ Kohlmeise Je 3 Brutreviere: ▪ Amsel ▪ Buchfink Je 2 Brutreviere: ▪ Blaumeise ▪ Feldsperling ▪ Feldlerche Je 1 Brutrevier: ▪ Gartenbaumläufer ▪ Bluthänfling ▪ Ringeltaube ▪ Schafstelze ▪ Zilpzalp ▪ Zaunkönig Daher wird für diese Arten geprüft, ob auch nach einem möglichen Verlust die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

	Lebensstätten der übrigen in Tabelle 3 aufgeführten Brutvogelarten sind nicht betroffen, da ihre Neststandorte bzw. Brutreviere in ausreichendem Abstand zum von Nutzungsänderungen betroffenen Bereich liegen.
§ 44 Abs. 5 BNatSchG	Bei den oben genannten, in Niedersachsen und auch im Stadtgebiet Soltau allgemein verbreiteten Arten handelt es sich mit Ausnahme von Feldlerche, Bluthänfling und Schafstelze um störungstolerante und hinsichtlich der Brutplatzwahl anspruchslose Arten der Wohngebiete und dörflichen Siedlungsränder. Die von den geplanten Nutzungsänderungen betroffenen Bereiche bieten ihnen einzelne als Brutplatz geeignete Habitate. Gleich- oder höherwertige Habitate sind etwa im Bereich der Böhmeaue, in Tetendorf sowie im nördlich angrenzenden, durchgrünzten Siedlungsrand Soltaus zahlreich vorhanden, so dass ein kleinräumiges Ausweichen der betroffenen Bestände möglich ist. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt für diese Arten im räumlichen Zusammenhang erhalten. Auch für das betroffene Brutpaar des bestandsgefährdeten Bluthänflings wird davon ausgegangen, dass in der Umgebung des Plangebietes (Siedlungsrand Soltau und Tetendorf, Brachflächen nördlich des Gewerbegebietes Am Kahlberg) sowie langfristig auch im Plangebiet selbst gleich- oder höherwertige Bruthabitate vorhanden sind. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bleibt für den Bluthänfling erhalten. Die Schafstelze brütet in nur ca. 50 m Entfernung von der südlichen Plangebietsgrenze. Sie ist eine in Niedersachsen und Deutschland nicht bestandsgefährdete Brutvogelart der Ackerlandschaften und Grünlandgebiete. Ihr Brutbestand hat in den letzten Jahrzehnten zugenommen. Die Art besiedelt als Bruthabitat seit den 70er Jahren zunehmend Ackerflächen (insbesondere Hackfrucht- und Getreidefelder), wogegen der Anteil der Bruten auf den ursprünglich bevorzugten Grünländern zurückgeht. Im Soltauer Raum ist sie heute flächendeckend verbreitet. Auch in den weitläufigen, strukturreichen Ackergebieten entlang der Böhmeaue südlich des Stadtgebietes findet die Art vielerorts geeignete Brutbedingungen, so dass ein kleinräumiges Ausweichen möglich ist. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bleibt für die Schafstelze auch nach dem Lebensraumverlust eines Brutpaares erhalten. Auch die mit einem Brutpaar innerhalb des Plangebiets und einem weiteren in direkter Benachbarung vorkommende Feldlerche besiedelt Acker- und Grünlandhabitate. Anders als bei der Schafstelze gehen ihre Bestände allerdings seit Jahrzehnten stark zurück. Auch sind ihre Ansprüche an optimale Bruthabitate höher und bei der Habitatwahl ist sie weniger flexibel. Die Möglichkeit der betroffenen Brutpaare, kleinräumig auszuweichen sind für sie nicht gesichert möglich. Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird daher eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen) realisiert, die durch eine Aufwertung der Habitatqualität an

	anderer Stelle die Verluste für das betroffene Revierpaar kompensiert (Kap. 3.10).
Fazit	Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird, die Realisierung der in Kapitel 3.10 beschriebenen CEF-Maßnahme vorausgesetzt, für die Artengruppe Vögel nicht verwirklicht.

Ergebnis der Prüfung für die Artengruppe Vögel

Bei Umsetzung der in Kapitel 3.10 genannten CEF-Maßnahme und Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen ist nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu rechnen. Eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist für die Artengruppe der Vögel nicht erforderlich.

3.10 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

3.10.1 CEF-Maßnahme Nr. 1: Entwicklung von Brut- und Nahrungshabitaten für die Feldlerche (s. Karte 5)

3.10.1.1 Ermittlung des Flächenumfangs

Ziel der Maßnahme ist die Schaffung von für die Feldlerche hochwertigen Brut- und Nahrungshabitaten, in denen eine Besiedlung durch die Art mit hoher Wahrscheinlichkeit erreicht werden soll. Während nach Flade (1994, zit. in: GEDEON et al. 2004) etwa auf konventionell genutzten Getreideäckern Siedlungsdichten der Feldlerche von 2-4 Revieren/10 ha erreicht werden, kann diese z.B. auf Äckern mit erhöhtem Saatreihenabstand („Weite Reihe“) auch über 10 Reviere/10 ha betragen (SCHÖBEL 2016). Auf günstig strukturiertem Extensiv-Grünland werden sogar noch höhere Brutdichten erreicht. Für den Heidekreis wurden für die Feldlerchen von Schmidt et. al. (2014) Revierdichten im Offenland von 10,4 Revierpaaren (RP) / km² in der Woltemer Feldmark und bis zu 23 RP / km² auf dem Truppenübungsplatz Munster kartiert. Die untersuchten Reviere im Heidekreis haben bei höchster vorgefundener Besiedlungsdichte eine Größe von durchschnittlich mehr als 4 ha. Gemäß den Anforderungen des Landkreises Heidekreis wird bei einem Vollverlust eines Brutrevieres, die Herstellung eines optimalen ausgestatteten Feldlerchenbruthabitats eine Flächengröße von 2 ha / BP zu Grunde gelegt. Für die herzurichtenden CEF-Flächen wird daher eine **Maßnahmenflächengröße von 4 ha** bei zwei betroffenen Brutpaaren angesetzt.

3.10.1.2 Kriterien für die Flächenauswahl

Die Äcker im südlichen und westlichen Umfeld des Plangebiets werden generell bereits von der Feldlerche als Bruthabitat besiedelt, die Besiedlungsdichte variiert je nach der angebauten Kultur, ebenso aber nach der Intensität der Bewirtschaftung. Eine deutliche Aufwertung lässt sich durch eine Anpassung der Bewirtschaftung auf bisher intensiv genutzten Äckern erreichen. Da Feldlerchen höhere geschlossene Gehölzkulissen im Umfeld ihrer Reviere meiden, sollen die Flächen in ausreichendem Abstand von Hecken, Baumgruppen oder Feldgehölzen liegen (mind. 120 m). Das Ersatzhabitat soll innerhalb eines nicht von größeren Siedlungs-

und Waldflächen zerschnittenen Umgebungsbereich im Radius von ca. 500-2.500 m um den Plangeltungsbereich liegen. Die 4 ha Maßnahmenflächen sollten zusammen mit benachbarten Acker- und Grünland Bereichen eine mindestens 10 ha große von der Art potenziell besiedelbare Fläche ergeben. Die Maßnahme kann im Rahmen des Fruchtfolgewechsels in einer festgelegten, räumlich geschlossenen Flächenkulisse auf jährlich wechselnden Flächen durchgeführt werden.

3.10.1.3 Lage der Maßnahmenflächen

Die Ausgleichsmaßnahme wird im südlich des Soltauer Stadtgebiets in der Gemarkung Tetendorf realisiert (Abbildung 16). Die zugeordnete Ausgleichsflächenkulisse liegt ca. 0,25 - 1 km südlich des geplanten Wohngebietes und umfasst Landwirtschaftsflächen von ca. 20,9 ha Größe. Es handelt sich um folgende Flurstücke:

Gemarkung	Flurnr.	Flurstück	aktuelle Nutzung	Größe Flurstück [qm]		
				gesamt	Maßnahmenkulisse	Maßnahmenfl. gesamt jährl.
Tetendorf	1	55/3 (tw.)	Acker	23.398	13.645	4,0 ha (rotierend)
Tetendorf	1	57/3	Acker	54.331	54.331	
Tetendorf	1	14	Acker	75.291	75.291	
Tetendorf	6	15/3 (tw.)	Acker	65.864	65.864	

Die Flächen sind derzeit in konventioneller ackerbaulicher Nutzung. Sie sind für die Durchführung der artenschutzfachlichen Maßnahme zur Abwendung des Eintretens eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) geeignet.

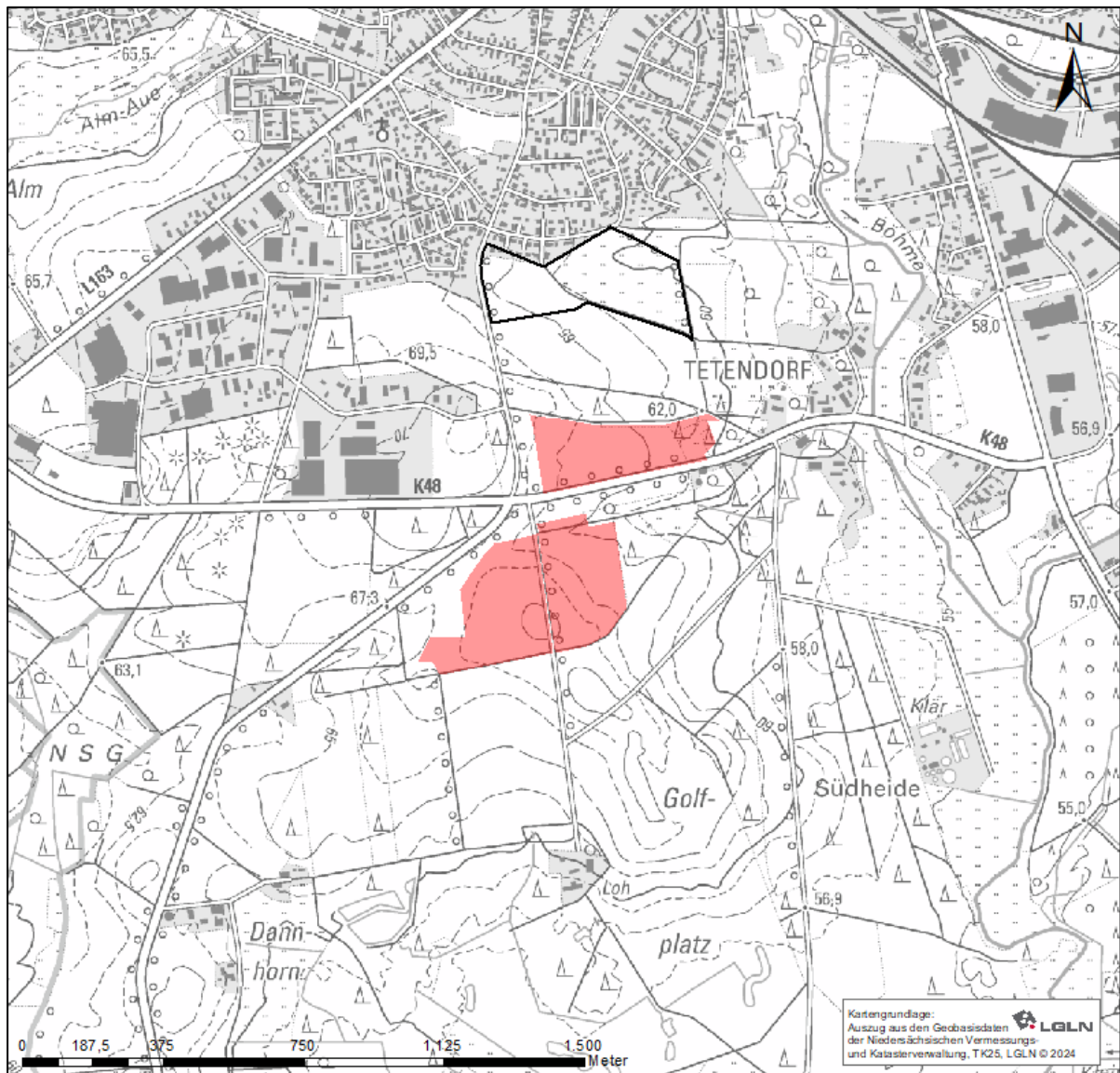


Abbildung 16: Lage des Plangeltungsgebiets (schwarz) und der CEF-Flächenkulisse (rot)

(Quelle: Stadt Soltau, Kartengrundlage: LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2025)

3.10.1.4 Maßnahmenbeschreibung

Auf der in Abbildung 16 / Karte 5 dargestellten Fläche ist die dauerhafte Aufwertung der Ackerflächen als Bruthabitat der Feldlerche bei Beibehaltung der Ackernutzung umzusetzen. Auf jährlich wechselnden Teilflächen von mind. 4 ha Größe sind folgende Nutzungsbeschränkungen sind einzuhalten:

Ackernutzung:

- Verzicht auf Mais-, oder Rapsanbau. Zulässig ist zur Brut- und Aufzuchtzeit der Anbau von Winter- oder Sommergetreide oder Hackfrüchten.
- Minimierung der Anwendung von Pestiziden sowie Herbiziden

- Keine mechanische Bewirtschaftung zwischen Mitte März und Ende Juni
- Bei Getreideeinsaat ist ein vergrößerter Saatreihenabstand (30-40 cm) einzuhalten oder es sind alternativ 2 Feldlerchenfenster von je 30 m² Größe (ca. 5 x 6 m) pro Hektar anzulegen. Auf den Feldlerchenfenstern erfolgt keine Aussaat (Anheben der Sämaschine). Die Flächen sollen mittig zwischen den Fahrgassen und mindestens 100 m weit von den Feldrändern entfernt liegen.

Blühstreifen:

- Am Rand der Maßnahmenfläche ist einseitig ein 10 m breiter Blühstreifen anzulegen. Hier hat eine Einsaat mit ein- oder mehrjähriger Blühstreifenmischung (zertifiziertes Regio-Saatgut, Kräuteranteil >50%, Ansaatstärke maximal 5 g/m²) stattzufinden. Der Blühstreifen kann bei Bedarf jährlich mit einer Mahd zwischen Anfang August und Ende März gepflegt werden.

Die Maßnahmenfläche muss erstmalig zum Zeitpunkt der Vegetationsräumung im Plangebiet in einen Zustand gebracht worden sein, der eine gute Habitatqualität für die Feldlerche darstellt.

4 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

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

- Faunistische Erfassungen zu Fledermäusen und Brutvögeln (März bis September 2021)
- Biotoptypenkartierung und artenschutzfachliche Habitat-/Potenzialanalyse (April/Mai 2021)
- Orthofotos, Historische topografische Karten / Stadtpläne
- Änderungsentwürfe zum Flächennutzungsplan
- Umweltkartenserver des Landes Niedersachsen (NIBIS, NUMIS online 2024) mit den verfügbaren Umweltinformationen
- Fledermausinformationssystem „BatMap“ (NABU Deutschland)
- Landschaftsrahmenplan des Heidekreises

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

4.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans

Für die bauliche Umsetzung und Sicherstellung der Funktion der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wird eine ökologische Bauüberwachung empfohlen. Ebenso ist über eine Erfolgskontrolle / ökologische Baubegleitung die Umsetzung der CEF-Maßnahme sicherzustellen. Sonstige Monitoring- oder Überwachungsmaßnahmen, die über die fachgesetzlichen Vorgaben hinausgehen, werden nicht für notwendig gehalten.

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

5 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Soltau hat die Aufstellung des Bebauungsplans Tetendorf Nr. 3 beschlossen. Geplant ist die Darstellung von Flächen für die Allgemeine Wohnnutzung.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 10,1 ha und liegt am Südrand des Soltauer Stadtgebietes östlich der Tetendorfer Straße. In ca. 500 m östlicher Entfernung zum Plangebiet liegt das LSG „Oberes Böhmetal“ und das FFH-Gebiet „Böhme“.

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

Die Realisierung der Planinhalte zieht folgende wesentliche Beeinträchtigungen nach sich:

- **Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit:**

Beeinträchtigung der Wohnqualität für nördlich angrenzende Siedlungsbereiche sowie die Erholungsfunktion der siedlungsnahen Feldfluren. Die Beeinträchtigung für das Schutzgut ist als erheblich einzustufen, kann aber durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert werden.

- **Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, biologische Vielfalt:**

Verlust von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch Überbauung/Versiegelungen auf Intensiv-Ackerflächen sandiger Standorte und kleinflächig auf Gehölz- und Saumvegetationsbereichen. Die Beeinträchtigung für das Schutzgut ist als erheblich einzustufen, kann aber durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert werden. Verbleibende Beeinträchtigungen werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

- **Schutzgut Boden, Kultur- und Sachgüter:**

Verlust/Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen für Böden des Typs Podsol-Braunerde und Podsol-Gley. Die Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden ist als erheblich einzustufen, kann aber durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert und darüber hinaus durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

- **Schutzgut Wasser, Klima und Luft:**

Veränderung der kleinklimatischen Situation durch die Überbauung von agrarisch geprägten Vegetationsflächen und Waldflächen. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser sind durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vermeidbar.

▪ **Schutzgut Landschaftsbild:**

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Verschiebung des Soltauer Stadtrands nach Süden und Überprägung des bäuerlich geprägten Dorfes Tetendorf. Die Beeinträchtigung für das Schutzgut ist als erheblich einzustufen, kann aber durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert werden.

Die Anwendung der **Eingriffsregelung** nach § 15 Abs. 1 BNatSchG führt zu der verbindlichen Durchführung einer Reihe von Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie der Umsetzung einer Kompensationsmaßnahme. So ist auf einer 2,33 ha großen Teilfläche des Flurstücks 16/3, Flur 2, Stadt Soltau, Gemarkung Leitzingen westlich des Stadtgebietes Soltaus eine extensiv zu nutzende Grünlandfläche mit einem blütenreichen Krautsaum einzurichten und dauerhaft zu pflegen.

Um das Eintreten **artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände** gem. § 44 BNatSchG durch die Umsetzung der der Planinhalte auszuschließen, ergibt sich für die Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel das Erfordernis für folgende Maßnahmen:

- Rodungs-, Fäll- und Gehölzschnitarbeiten im Winterhalbjahr innerhalb der zulässigen Fäll- und Schnittzeit (01.10. – 28.02.), alternativ Überprüfung der betroffenen Gehölze unmittelbar vor den Arbeiten auf aktuelle Brutvorkommen von Vögeln
- Beleuchtung der Wohngrundstücke bzw. Straßenräume in der Weise, dass eine Abstrahlung in die östlich und nordöstlichen angrenzenden Gehölzbestände vermieden wird bzw. Anlage einer Schutzpflanzung
- Erhalt der Gehölzbestände am östlichen und nordöstlichen Plangebietsrand
- CEF-Maßnahme für den Verlust des Bruthabitats der Feldlerche (2 Brutpaare): Dauerhafte Aufwertung eines Brut- und Nahrungshabitats für die Feldlerche (Ackerstandort) von 4 ha Größe auf jährlich wechselnden Flächen einer Maßnahmegebietskulisse von ca. 20,9 ha in der Gemarkung Tetendorf.

6 REFERENZLISTE DER QUELLEN

ALTMÜLLER, R. & H.-J. CLAUSNITZER (2010): Rote Liste der Libellen Niedersachsens und Bremens – 2. Fassung, Stand 2007. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs 30 (4) (4/10): 209-260, Hannover.

ASSMANN, T., W. DORMANN, H. FRÄMBS, S. GÜRLICH, K. HANKDKE, T. HUK, P. SPRICK & H. TERLUTTER (2002): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Sandlaufkäfer und Laufkäfer (Coleoptera: Cicindelidae et Carabidae) mit Gesamtartenverzeichnis, 1. Fassung vom 1.6.2002, S. 70-95. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2/03.

BARATAUD, M. (2015): Acoustic Ecology of European Bats. Inventaires & biodiversité series Biotope – Muséum national d'Histoire naturelle. 352 S.

BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMORDNUNG (Hg) (1980): Geographische Landesaufnahme 1:200.000. Naturräumliche Gliederung. Blatt 58 Lüneburg. vgl. <http://geographie.giersbeck.de/karten/>.

DIETZ, C., D. NILL & O. V. HELVERSEN (2017): Handbuch Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas. Kosmos Verlag Stuttgart. 416 S.

DRACHENFELS, O. V. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Stand 2021. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4. 331 S.

FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. IHW-Verlag, Eching.

GARVE, E. (2004): Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen. 5. Fassung, Stand 1. 3. 2004. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/04

GESELLSCHAFT FÜR TECHNISCHE AKUSTIK MBH (2020): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 3 „Tetendorfer Straße“ der Stadt Soltau. Unveröff. Gutachten im Auftrag der Stadt Soltau. 32 S. Hannover.

GLUTZ V. BLOTZHEIM, U. & M. BAUER (1985): Handbuch der Vögel Mitteleuropas. Band 10/1, Passeriformes (1. Teil). Wiesbaden.

HECKENROTH, H. (1993): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Säugetierarten. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 6/93: 221-226.

KLAUSNITZER, B., U. KLAUSNITZER, E. WACHMANN, Z. HROMÁDKO (2016): Die Bockkäfer Mitteleuropas. Cerambycidae. Die Neue Brehm-Bücherei 499: Band 1 und 2. 692 S. Magdeburg.

KOPERSKI, M. (2011): Rote Liste und Gesamtartenliste der Moose in Niedersachsen und Bremen.- Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 3/2011.

KÖHLER, B. & A. PREISS (2000): Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Grundlagen und Methoden zur Bearbeitung des Schutzgutes „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ in der Planung. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 20 (1). Hildesheim.

KRÜGER, T. & K. SANDKUHLER (2022): Rote Liste der Brutvögel Niedersachsens und Bremens. 9. Fassung, Oktober 2021. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2/2022. S. 111-174. Hannover.

LANA, LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT NATURSCHUTZ (2010): Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes.

STADTMANN, R., BUG, J. & WALDECK, A. (2022): Bodenkundliche Netzdiagramme als Beitrag zur Berücksichtigung von Bodenfunktionen und -empfindlichkeiten in der Planungspraxis. Gefakten Heft 40/22. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hannover (Hrsg.).

LANDKREIS HEIDEKREIS (2013): Landschaftsrahmenplan. Bad Fallingbistel.

LANDKREIS HEIDEKREIS (2015): Regionales Raumordnungsprogramm (Entwurf). Bad Fallingb.-bostel.

LANDKREIS HEIDEKREIS (2021): Die Feldlerche (*Alauda arvensis*) im Heidekreis –
Kompensationsanforderungen für den Verlust von Feldlerchenbruthabitaten/-revieren.
Stand: Januar 2021. Bad Fallingb.

LOBENSTEIN, U. (2004): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Großschmetterlinge mit Gesamtartenverzeichnis. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 3/04.

MEINIG, H.; BOYE, P.; DÄHNE, M.; HUTTERER, R. & LANG, J. (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (2): 73 S.

MÜLLER-MOTZFELD, G. (Hrsg.) (2004): Carabidae (Laufkäfer). In: Freude, H., Harde, K. W., Lohse, G.A. & Klausnitzer, B.: Die Käfer Mitteleuropas. Heidelberg.

NIBIS, Niedersächsisches Bodeninformationssystem (online 2024):
<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=510#>

NLÖ, NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE (2003): PNV-Karten für Niedersachsen auf Basis der BÜK 50. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen. 23/1: 2-60. Hildesheim.

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 9. völlig überarbeitete Auflage. Hannover. 82 S.

NLWKN, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (online 2021): <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>

NLWKN (2021): Vollzugshinweise zum Schutz von Tierarten in Niedersachsen. Stand: 06/2021). (<https://www.nlwkn.niedersachsen.de/vollzugshinweise-arten-lebensraumtypenvollzugshinweise-fuer-arten-und-lebensraumtypen-46103.html>).

PANTEL, E. [Hrsg.]: Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland: Baudenkmale in Niedersachsen (Band 25): Baudenkmale in Niedersachsen: Landkreis Soltau-Fallingb. Braunschweig, 2001.

PODLUCKY, R. & C. FISCHER (2013): Rote Listen und Gesamtartenlisten der Amphibien und Reptilien in Niedersachsen und Bremen, 4. Fassung, Stand Januar 2013. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/2013: 121-168.

RYSLAVY, T., H.-G. BAUER, B. GERLACH, O. HÜPPOP, J. STAHMER, P. SÜDBECK & C. SUDFELDT (2021): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 6. Fassung. 30. September 2020. In: Berichte zum Vogelschutz 57/2020: 13-112. Deutscher Rat f. Vogelschutz (DRV). Naturschutzbund Deutschland (NABU) (Hg.). Hilpoltstein.

SCHMIDT, F.-U., T. HELLBERG, R. GRIMM & N. MOLZAHN (2014): Die Vogelwelt im Heidekreis – eine aktuelle Bestandsaufnahme. Naturkundliche Beiträge. Soltau-Fallingb. 19/20:1-541 S. 383.

SCHÖBEL, S. (2016): Brutrevierdichten der Feldlerche (*Alauda arvensis*) in Wintergetreidefeldern mit verschiedenen Reihenabständen im Raum Hohenzieritz (Landkreis Mecklenburgische Seenplatte). Neubrandenburg.

SKIBA, R. (2009): Europäische Fledermäuse. Hohenwarsleben. 220 S.

STADTMANN, R., BUG, J. & WALDECK, A. (2022): Bodenkundliche Netzdiagramme als Beitrag zur Berücksichtigung von Bodenfunktionen und -empfindlichkeiten in der Planungspraxis. – Geofakten 40: 14 S., 3 Abb., 4 Tab.; Hannover (LBEG).

STADT SOLTAU (2019): Flächennutzungsplan der Stadt Soltau, zuletzt geändert Dez. 2023.

SÜDBECK, P., H. ANDREZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (Hg., 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

THEUNERT, R. (2008): Verzeichnis der in Niedersachsen vorkommenden besonders oder streng geschützten Arten, Stand 1. November 2008. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 3/08. (Aktualisierte Fassung 1. Januar 2015)

TRAUTNER, J. (2020): Artenschutz. Rechtliche Pflichten, fachliche Konzepte, Umsetzung in der Praxis. Stuttgart. 319 S.

WACHMANN, E. R. PLATEN, D. BARNDT (1995): Laufkäfer. Beobachtung. Lebensweise. Augsburg.

ZACHARIAS VERKEHRSPLANUNGEN (2020): Verkehrsuntersuchung Flächennutzungsänderungen im Bereich der „Tetendorfer Straße“ in der Stadt Soltau. Unveröff. Gutachten im Auftrag der Stadt Soltau. Hannover. 30 S.

ANHANG

Karte 1:	Biotopbestand	(Maßstab 1: 2.000)
Karte 2:	Brutvogelerfassung	(Maßstab 1: 2.000)
Karte 3:	Erfassung der Fledermäuse	(Maßstab 1: 2.500)
Karte 4:	Kompensationsmaßnahmen	(Maßstab 1 : 2.000)
Karte 5:	CEF- Maßnahme Feldlerche	(Maßstab 1 : 4.000)

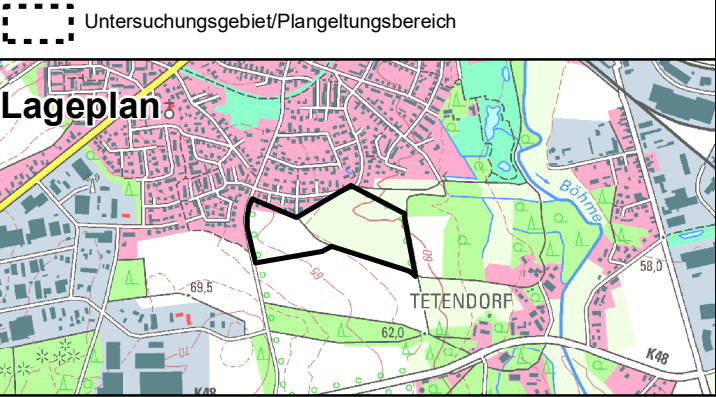


Legende

Biotoptypen gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2021)

Wertstufen gemäß der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Er-satzmaßnahmen in der Bauleitplanung (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013)

Code / Biotoptyp	Wertstufe
AS Sand-Acker	1
EL Landwirtschaftliche Lagerfläche	1
FGR Nährstoffreicher Graben	3
GMS Mesophiles Grünland mittlerer Standorte	4
GMF Mesophiles Grünland feuchter Standorte	4
GIM Intensivgrünland auf Moorböden	3
HBE Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe	3
HFM Baum-Strauchhecke	3
HFB Baumhecke	3/4
HN Feldgehölz	4
HPS Sonstiger Standortgerechter Gehölzbestand	3
OED Verdichtetes Reihen- oder Einzelhausgebiet	0
OVS Straße	0
OVW Weg	0
UHM Halbruderales Gras- und Staudenflur mittl. Standorte	3
UHT Halbruderales Gras- und Staudenflur trock. Standorte	3
WAR Erlen- und Birken-Bruchwald nährstoffreicherer Standorte	5
WPB Birken- und Zitterpappel-Pionierwald	4
WZK Kiefernforst	2
PKG Grabeland	1
geschützt nach §30 BNatSchG / "24 NABNatSchG	



Bebauungsplanverfahren Tetendorf Nr. 3
Umweltbericht
Stand: 15.03.2025

Biotopebestand	Karte
M 1 : 2.000	1

Auftragnehmer:

pgm
Planungsgemeinschaft Marienau
Naturschutz & Landschaftsplanung
Am Hafen 12
21354 Bleckede

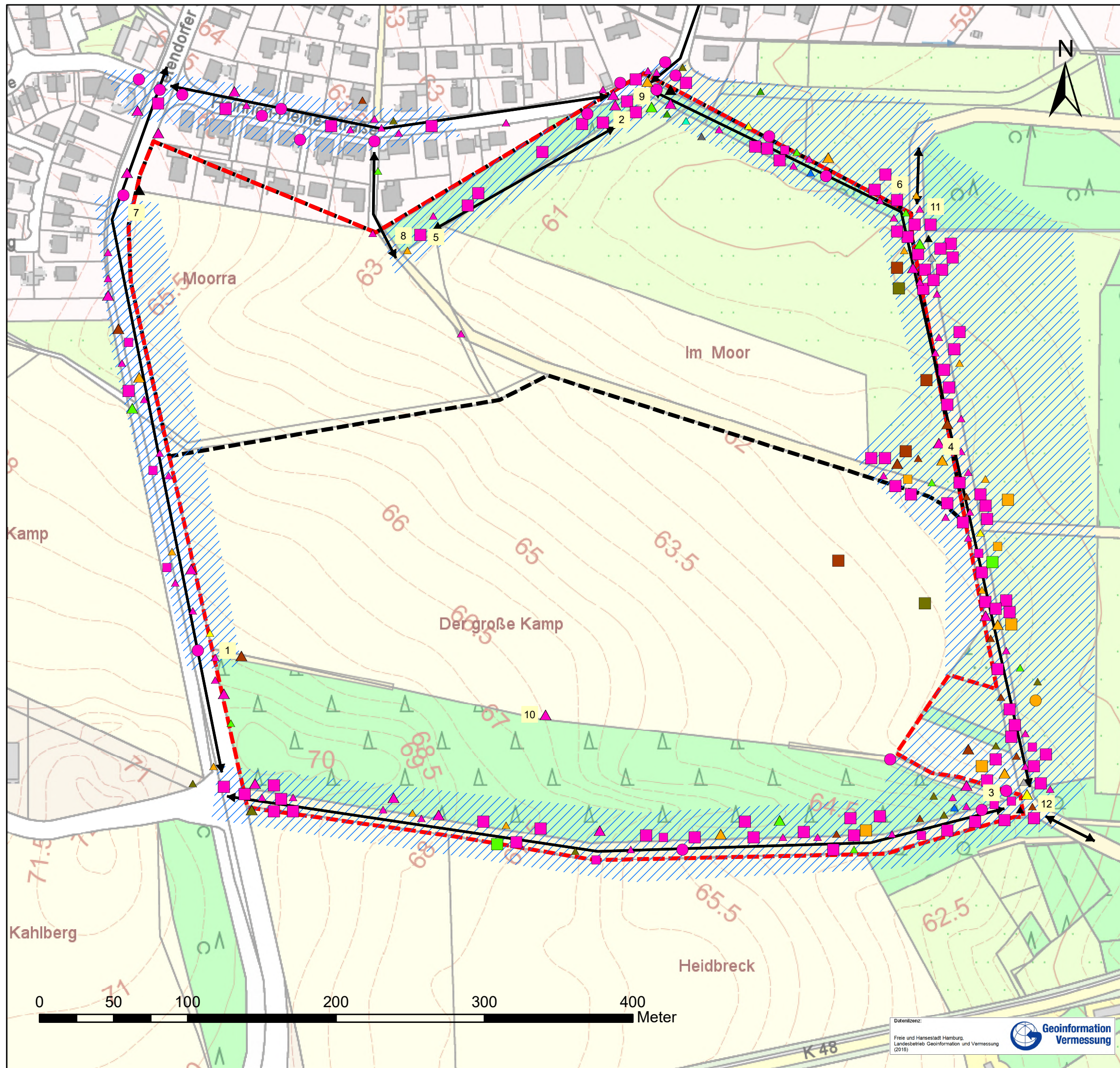
Auftraggeber:

Stadt Soltau
Der Bürgermeister

Bearbeitet: M. Koitzsch
Gezeichnet: M. Koitzsch

15.03.2025
15.03.2025

Kartengrundlage:
Auszug aus den Geobasisdaten
der Niedersächsischen Vermessungs- und
Katasterverwaltung, AK5, LGLN © 2024



Legende

Art

- Brandtfledermaus
- Breitflügelfledermaus
- Fransenfledermaus
- Großer Abendsegler
- Kleine Bartfledermaus
- Kleiner Abendsegler
- Rauhautfledermaus
- Wasserfledermaus
- Zwergfledermaus
- Gattung Myotis
- Gattung Nyctalus
- Gattung Pipistrellus

Art der Beobachtung

- Flugbalz, Sozialruf
- Jagdflug, Mehrfachkontakt
- Jagdflug, Einfachkontakt
- Transferflug, Mehrfachkontakt
- Transferflug, Einfachkontakt
- Flugstraße
- Jagdgebiet

- 1 Standorte der Horchboxen/ Horchbox-Nr.

- Untersuchungsgebiet
- Plangeltungsbereich

Bebauungsplanverfahren Tetendorf Nr. 3 Umweltbericht

Stand: 20.05.2025

Ergebnisse der Fledermauserfassung

Karte
3

M 1 : 2.500

Auftragnehmer:

pgm

Planungsgemeinschaft Marienau
Naturschutz & Landschaftsplanung

Am Haken 12
21354 Bleckede

Telefon 05852 / 390 55 40
Telefax 05852 / 390 55 41

Bearbeitet: J.Köhnlein
Gezeichnet: J.Köhnlein

J. Köhnlein
M. Koitzsch
T. Christophersen

Stadt Soltau
Poststraße 12

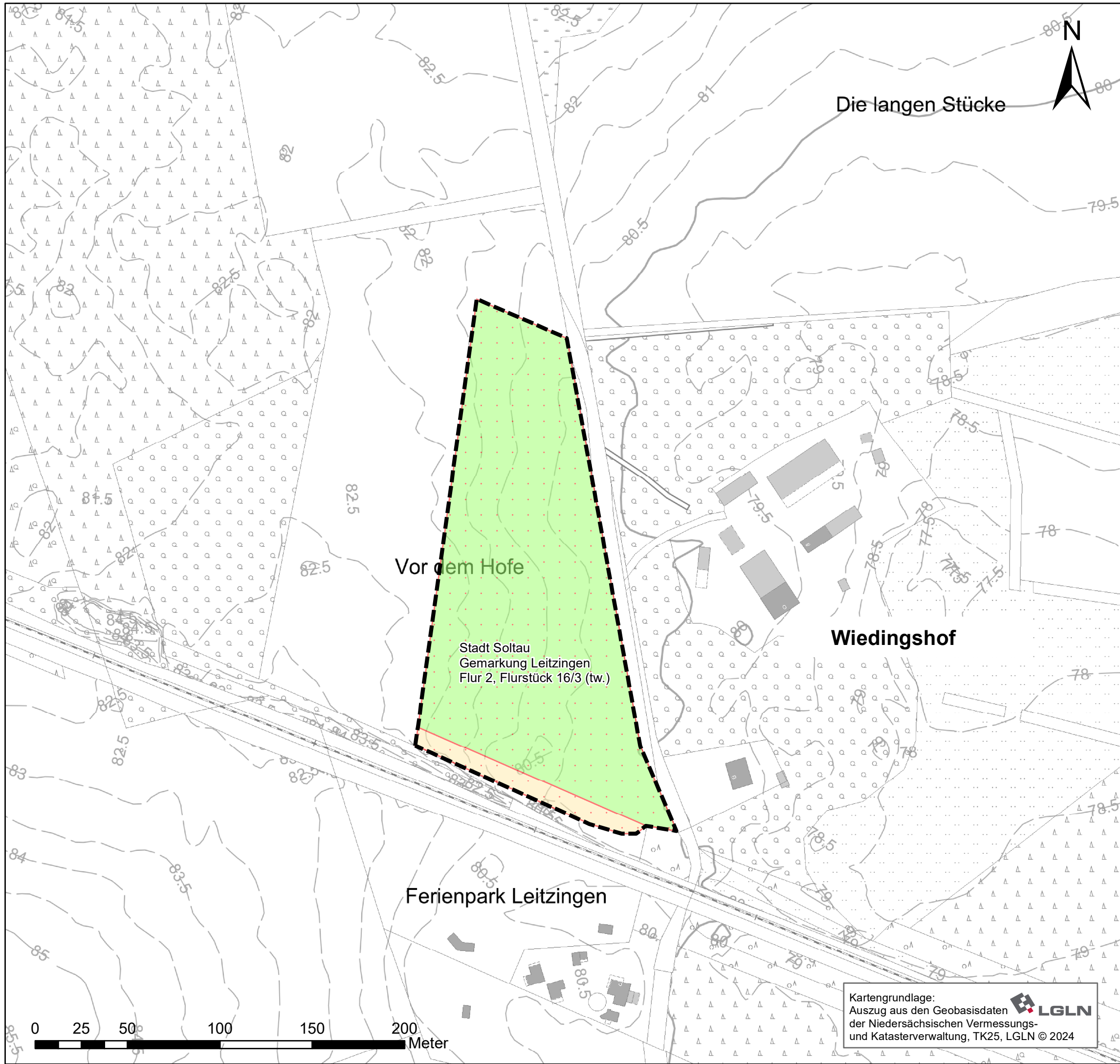
29614 Soltau

20.05.2025
20.05.2025

Auftraggeber:

Datenlizenz:
Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
(2018)

Geoinformation
Vermessung



Legende

Ausgleichsmaßnahme AM1
Entwicklung von mesophillem Grünland
Einsatz von artenreichem mesophillem Grünland und extensive Mähwiesennutzung

Stadt Soltau, Gemarkung Leitzingen, Flur 2,
Flurst. 16/3 (teilw.)
Maßnahmenfläche: 22.000 qm

- Aufgabe der Ackernutzung
- Aushagerung mittels Einsaat einer nährstoffzehrenden Zwischenfruchtkultur (z.B. Ackersenf, Roggen) und Mahd ab Anfang Juli
- Einsaat mit einer zertifizierten, herkunftsgesicherten Saatgutmischung (Grundmischung artenreiches Extensivgrünland)
- extensive Nutzung der Flächen als zweischürige Mähwiese
- 1. Schnitt nicht vor Ende Juli, 2. Pflegeschnitt im Herbst ab Oktober, alternativ Nachbeweidung mit maximal 2 Tieren/ha.
- Auf überdüngten Beständen ggf. früherer 1. Schnitt zur Initial Aushagerung als Hochschnitt (mind. 15 cm)
- Verzicht auf maschinelle Bearbeitung (Walzen, Schleppen, Mähen etc.) vor Mitte Juli
- Verzicht auf Pflegeumbruch und Neuansaat sowie der Verwendung von Pflanzenschutzmitteln
- Genereller Verzicht auf Düngung, leichte PK-Düngung oder Stallmistdüngung bei Nachweis der Erforderlichkeit

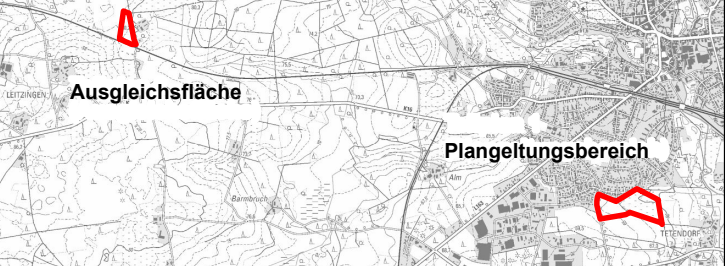
Ausgleichsmaßnahme AM2:
Anlage eines blütenreichen Saumstreifens
Initialsaat einer mehrjährigen, extensiv zu pflegenden Blühfläche zur Entwicklung eines struktur- und artenreichen Saumstreifens

Stadt Soltau, Gemarkung Leitzingen, Flur 2,
Flurst. 16/3 (teilw.)
Maßnahmenfläche: 1.350 qm
Länge: 135 m, Breite: 10 m

- Aufgabe der Ackernutzung
- Bodenvorbereitung und Initial-Einsaat mit zertifiziertem Regio-Saatgut
- Pflegemahd alle 3-5 Jahre (Hochmahd) ab Oktober
- weitere Pflegehinweise s. Umweltbericht, Textkapitel 2.3.4.2

 Plangeltungsbereich (Teilplan 2)

Lageplan



Bebauungsplanverfahren Tetendorf Nr. 3
Umweltbericht
Stand: 20.05.2025

Kompensationsmaßnahmen (§15 BNatSchG)

M 1 : 2.000

Karte
4

Auftragnehmer:


Planungsgemeinschaft Marienau
Naturschutz & Landschaftsplanung
Am Haken 12
21354 Bleckede

J. Köhnlein
M. Koitzsch
T. Christophersen



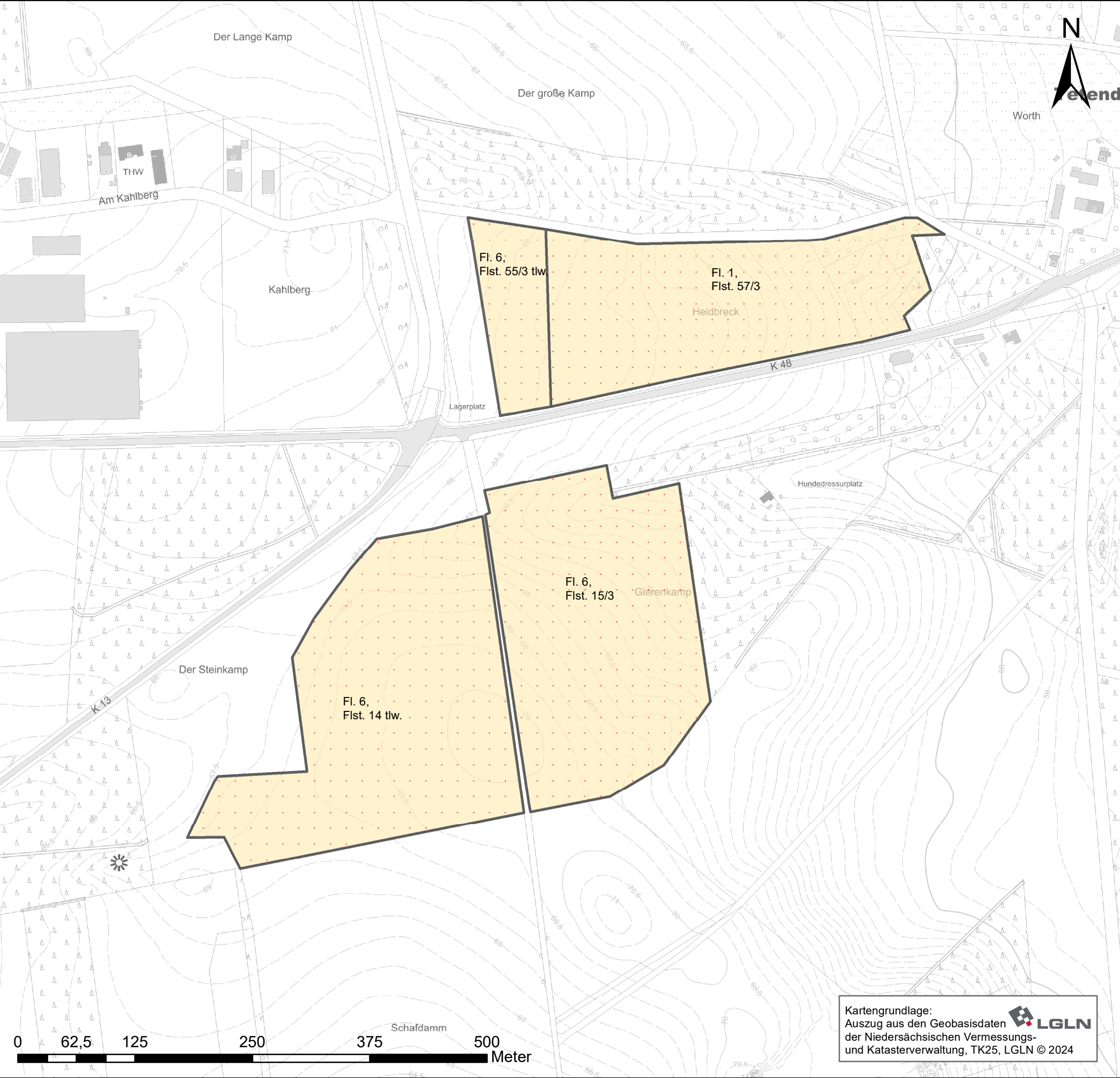
Stadt Soltau
Der Bürgermeister

Bearbeitet: M. Koitzsch
Gezeichnet: M. Koitzsch

20.05.2025
20.05.2025

Kartengrundlage:
Auszug aus den Geobasisdaten
der Niedersächsischen Vermessungs-
und Katasterverwaltung, TK25, LGLN © 2024





Legende

CEF-Maßnahme Feldlerche:

 **Aufwertung von Ackerflächen als Bruthabitat der Feldlerche auf jährlich wechselnden Bereichen innerhalb der Flächenkulisse:**
(Maßnahmendurchführung auf jährlich mind. 4 ha Ackerfläche)

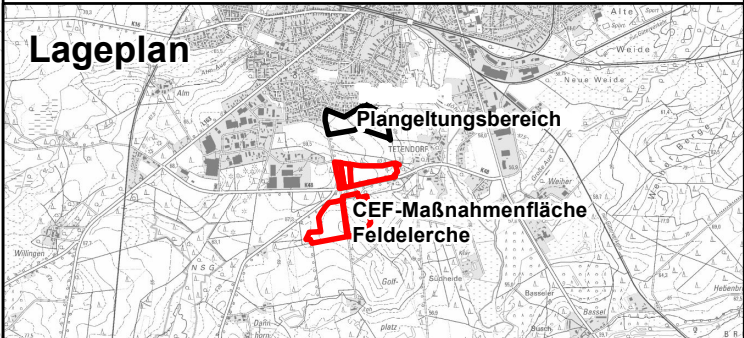
- Maßnahmenbeschreibung:**
Ackernutzung:
- Verzicht auf Mais-, oder Rapsanbau. Zulässig ist zur Brut- und Aufzuchtzeit der Anbau von Winter- oder Sommergetreide oder Hackfrüchten
 - Minimierung der Anwendung von Pestiziden sowie Herbiziden
 - Keine mechanische Bewirtschaftung zwischen Mitte März und Ende Juni
 - Vergrößerter Getreidesaatreihenabstand (30-40 cm) einzuhalten oder alternativ Anlage von 2 Feldlerchenfenstern von je 30 m² Größe (ca. 5 x 6 m) ohne Aussaat (Anheben der Sämaschine)
 - Anlage der Feldlerchenfenster mittig zwischen den Fahrgassen und mindestens 100 m weit von den Feldrändern entfernt

- Blühstreifenanlage:**
- Anlage eines Ackerrand-Blühstreifens (Breite: 10 m, Länge: mind. 100 m)
 - Bodenvorbereitung und Einsaat mit ein- oder mehrjähriger Blühstreifenmischung mit zertifiziertem Regio-Saatgut, Kräuteranteil >50%, Ansaatstärke maximal 5 g/m²
 - Bei Bedarf jährliche Pflegemahd zwischen Anfang August und Ende März
 - Berücksichtigung der Mindestabstände zu benachbarten flächigen Gehölzbeständen (120 m)

Flächenkulisse:
Stadt Soltau, Gemarkung Tetendorf

Fl. 1, Flst. 55/3 tw.	(ca. 1,4 ha)
Fl. 1, Flst. 57/3	(ca. 5,4 ha)
Fl. 6, Flst. 14	(ca. 7,5 ha)
Fl. 6, Flst. 15/3	(ca. 6,6 ha)
Fläche gesamt:	ca. 20,9 ha

Lageplan



**Bebauungsplanverfahren Tetendorf Nr. 3
Umweltbericht
Stand: 20.05.2025**

CEF-Maßnahme Feldlerche

**Karte
5**

Auftragnehmer:


Planungsgemeinschaft Marienau
Naturschutz & Landschaftsplanung
Am Haken 12
21354 Bleckede

J. Köhnlein
M. Koitzsch
T. Christophersen



Stadt Soltau
Der Bürgermeister

Bearbeitet: M. Koitzsch
Gezeichnet: M. Koitzsch

20.05.2025
20.05.2025

Kartengrundlage:
Auszug aus den Geobasisdaten
der Niedersächsischen Vermessungs-
und Katasterverwaltung, TK25, LGLN © 2024

