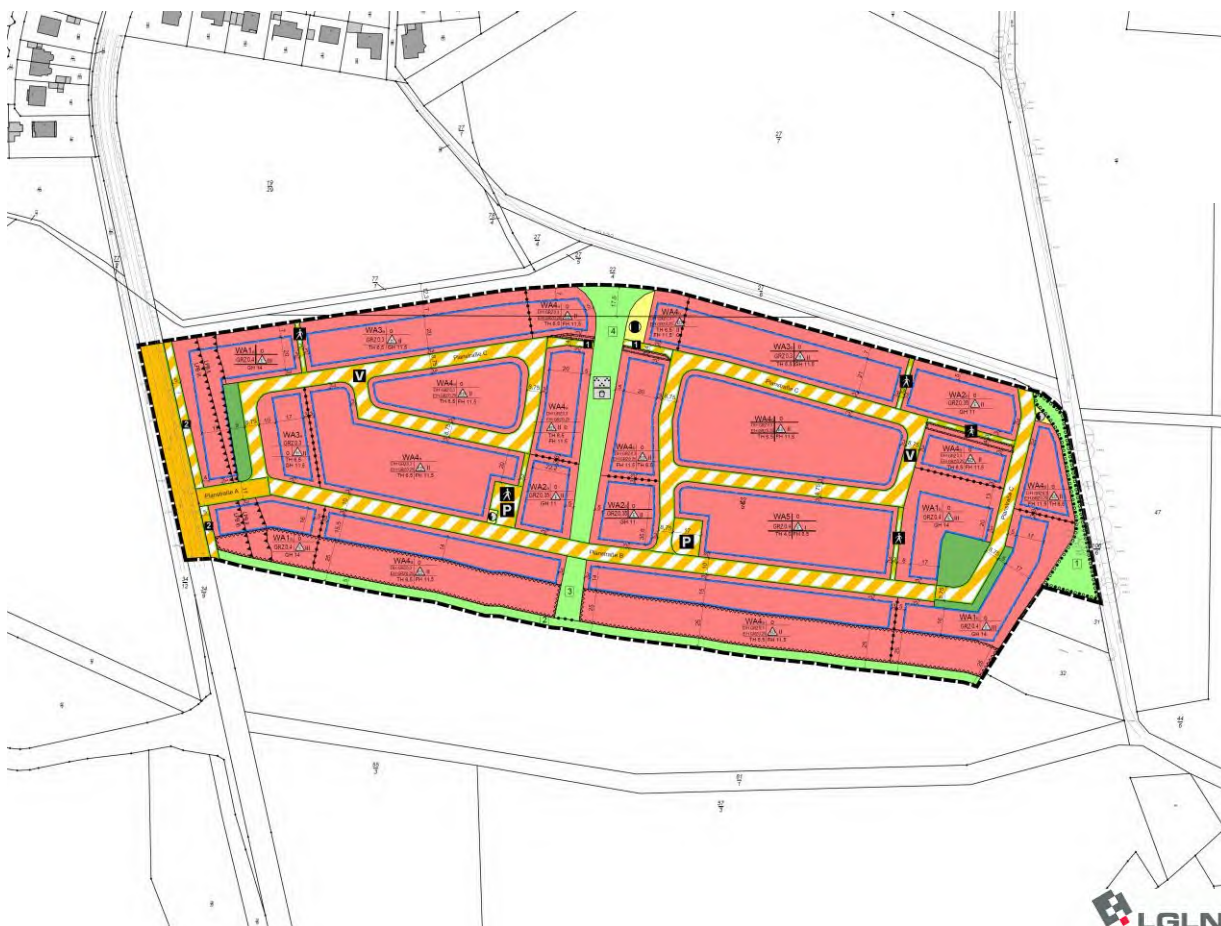




Stadt Soltau

Teil I - Begründung zum Bebauungsplan Tetendorf Nr. 4 „Wohngebiet Tetendorfer Straße - Auf dem großen Kamp“ mit örtlichen Bauvorschriften



Stand: Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 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	Nutzungs- und Freiraumstruktur	5
1.2.3	Denkmalschutz	5
1.2.4	Altlasten	5
1.2.5	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	Hochwasserschutz	8
2.3	Naturschutzfachliche Vorgaben	8
2.4	Bauleitplanung	9
2.4.1	Flächennutzungsplan.....	9
2.5	<i>Geltendes</i> Planrecht	10
2.6	Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen.....	10
3	Ziele des Bebauungsplans.....	11
3.1	Städtebauliches Konzept	11
4	Festsetzungskonzept	13
4.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
4.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	14
4.2.2	Mindestgrundstücksgröße, Zahl der Wohneinheiten	14
4.2.3	Höhenbegrenzung der Gebäude, Geschossigkeit.....	15
4.3	Bauweise	16
4.4	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	16
4.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	17
4.6	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses.....	18
4.7	Private Grünflächen	18
4.8	Grünordnerische Festsetzungen.....	18
4.8.1	Grünordnerische Festsetzungen auf privaten Flächen	18
4.8.2	Grünordnerische Festsetzungen auf öffentlichen Flächen	19
4.8.3	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	20
4.8.4	Festsetzung der Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen	21
4.9	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen.....	21
4.9.1	Verkehrslärm	21
4.10	Örtliche Bauvorschriften.....	21
4.10.1	Art und Höhe von Grundstückseinfriedungen.....	22

4.10.2	Dacheindeckung	22
4.10.3	Dachgauben und Einschnitte	23
4.10.4	Außenwandflächen	23
4.10.5	Gestaltung der Vorgärten	23
4.10.6	Abfallsammelplätze.....	24
4.10.7	Werbeanlagen	24
4.11	Hinweise	24
4.11.1	Kampfmittel	24
4.11.2	DIN-Standards und Richtlinien	24
4.11.3	Bodenfunde	24
4.11.4	Grundstückszufahrten.....	24
4.11.5	Anschluss an die kalte Nahwärmeversorgung.....	24
5	Umweltprüfung	25
6	Erschliessung.....	25
6.1	Anschluss an den ÖPNV	25
6.2	Anschluss an das Verkehrsnetz.....	25
6.3	Verkehrsuntersuchung.....	25
7	Ver- und Entsorgung	26
7.1	Oberflächenwasser	26
7.2	Schmutzwasser.....	26
7.3	Brandschutz	27
7.4	Stromversorgung	27
7.5	Wärme-/ (Gas-)Versorgung	27
7.6	Fernmeldetechnische Versorgung / Breitband.....	27
7.7	Müllentsorgung	27
8	Immissionsschutz.....	28
8.1	Schutz von Aufenthaltsräumen - passive Schallschutzmaßnahmen	28
9	Flächen- und Kostenbilanz.....	30
9.1	Flächenbilanz.....	30
9.2	Kostenbilanz	30
10	Gutachten.....	31
11	Grundlagen	31
12	Anlagen.....	32
12.1	Erschließungs- und Entwässerungsplanung.....	32
13	Umweltbericht	33

1 ALLGEMEINES

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189 S. 1, 9) geändert worden ist.

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die Stadt Soltau beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 4 mit örtlichen Bauvorschriften die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes östlich der Tetendorfer Straße auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 4 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 Mieter*innen und Eigentümer*innen zu erreichen. Es sollen unterschiedliche Wohnungsgrößen realisiert werden, um Ein- und Mehrpersonenhaushalte und gleichzeitig altersgemischte Nutzergruppen anzusprechen.

Zudem wird kurz-, mittel- und langfristig davon ausgegangen, dass der Bedarf an Wohnraum im Zuge einer zukünftig stabilen Bevölkerungsentwicklung, einem anhaltend hohen Einpendlerüberschuss aus der Region und dem Trend zur Singularisierung der Haushaltsstrukturen – durch eine hohe berufliche Mobilität, Partnerschaften mit separater Haushaltsführung im mittleren und jüngeren Erwachsenenalter und mehr Ein-Personen-Seniorenhäushalte durch eine zunehmende Lebenserwartung und bessere Lebensqualität – im Stadtgebiet stetig steigen wird. Vor diesem Hintergrund strebt die Stadt Soltau die langfristige Sicherung neuer Wohnbauflächen für unterschiedliche Wohnformen und Nutzergruppen mit dem Ziel an, die Wohnraumversorgung für verschiedene Lebenslagen sicherzustellen und gleichzeitig die städtebauliche Qualität sowie die gewachsenen Ortsstrukturen zu stärken. Die Ergebnisse der Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Soltau mit dem Betrachtungszeitraum bis 2035 belegt diese Erkenntnisse und ist Handlungsgrundlage dafür.

Ziel der Planung ist die Schaffung einer angemessenen Ergänzung der umgebenden Wohnquartiere sowie die Verknüpfung zum zukünftigen Wohngebiet des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3.

Mit diesem Bebauungsplan Tetendorf Nr. 4 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 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die vorgesehene Wohnnutzung lässt sich daher nicht aus den aktuellen Ausweisungen entwickeln. Im Parallelverfahren erfolgt daher die 61. Änderung des Flächennutzungsplanes, bei der die dargestellte landwirtschaftliche Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen wird.

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. Entlang dieser verlaufen Verbindungswege für Fußgänger*innen und Radfahrende. Im Norden und Osten befinden

sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich angrenzend an das Gebiet befindet sich eine Waldfläche.

Insgesamt wird die Umgebung des Plangebietes durch Einzelhäuser, landwirtschaftliche Flächen und Waldabschnitte geprägt. Auch innerhalb des Plangebietes befindet sich ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 9,5 ha. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Flächen. Diese sind durch die 58. FNP-Änderung bereits als Wohnbauflächen dargestellt und sollen zukünftig durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 einer Wohnnutzung zugeführt werden;
- im Osten ebenfalls durch landwirtschaftliche Flächen sowie drei Flächen einer Kleingartenanlage;
- im Süden durch eine Waldfläche. In ca. 300 m Entfernung verläuft zudem die Kreisstraße 48;
- im Westen durch die Tetendorfer Straße (Gemeindestraße). Südwestlich davon beginnt mit der Straße „Am Kahlberg“ das Gewerbegebiet „Almhöhe Soltau“.

1.2.2 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Das Areal wird im Süden durch eine Waldfläche gefasst.

Die Bedeutung als Lebensraum für Tiere und für das Orts- und Landschaftsbild wird im Rahmen des Umweltberichtes 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.

1.2.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich aller Voraussicht nach keine archäologischen Denkmäler oder andere archäologisch bedeutenden Funde.

Es besteht keine Kenntnis über konkrete Bodendenkmäler, es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Bodenfunde auftreten können. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, sind diese gemäß § 15 NDSchG unverändert an Ort und Stelle zu belassen. Die zuständige untere Denkmalschutzbehörde ist unverzüglich zu informieren, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden können.

1.2.4 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.

1.2.5 Alternative Flächen

Die an der Tetendorfer Straße gelegene Fläche des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 4 eignet sich besonders für eine Wohnbauentwicklung, da sie unmittelbar südlich an die Flächen des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 anschließt, in dem ebenfalls ein neues Wohnquartier entwickelt werden soll. Nördlich dieses Bereichs befindet sich bereits bestehende Wohnbebauung, die überwiegend aus Einzelhäusern besteht. Durch die Überplanung der Flächen der Bebauungspläne Tetendorf Nr. 3 und Nr. 4 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 Segment von Einzel- und Doppelhäusern - 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. Die Wohnraumbedarfsanalyse der Stadt Soltau (WBA) betrachtet dabei verschiedene Standorte am Rande der Kernstadt für die Kategorie „Neuflächenentwicklungspotenzial“. Die Standortanalysen in der WBA ergeben, dass die Flächen „Tetendorfer Straße“ mit einem Restriktionsgrad „gering“ und der Priorität „hoch“ bewertet werden. Dem stehen in der Betrachtung der anderen Standorte einige Hindernisse oder Restriktionen gegenüber.

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

Im Nordwesten grenzt an das Stadtgebiet Soltaus das Wasserschutzgebiet Schüttenbusch (Schutzzone I, II, IIIA) an. Eine an die vorhandene Bebauung im FNP als Wohnbaufläche dargestellte Fläche wurde bereits in den letzten Jahren bebaut. Westlich an das Stadtgebiet grenzen Flächen für die ruhige, landschaftsgebundene Erholung sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung Niederlassungsgrün an. Eine Wohnbebauung bietet sich in diesen Bereichen somit ebenfalls nicht an.

Eine am südwestlichen Ortsrand im FNP als Wohnbaufläche dargestellte Fläche im Bereich der Visselhöveder Straße (K16) 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 im Bereich der Visselhöveder Straße (K16) derzeit nicht an. Die Wohnraumbedarfsanalyse der Stadt Soltau (WBA) betrachtet dabei verschiedene Standorte am Rande der Kernstadt für die Kategorie „Neuflächenentwicklungspotenzial“.

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) in der Fassung der Neubekanntmachung von 2017 und der Änderungsverordnung von 2022 dargestellt.

Das Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen und das zukünftige Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis stellen die übergeordneten Planungsvorgaben und Handlungsspielräume für die kommunale Bauleitplanung und somit auch für diese Bauleitplanverfahren dar.

2.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

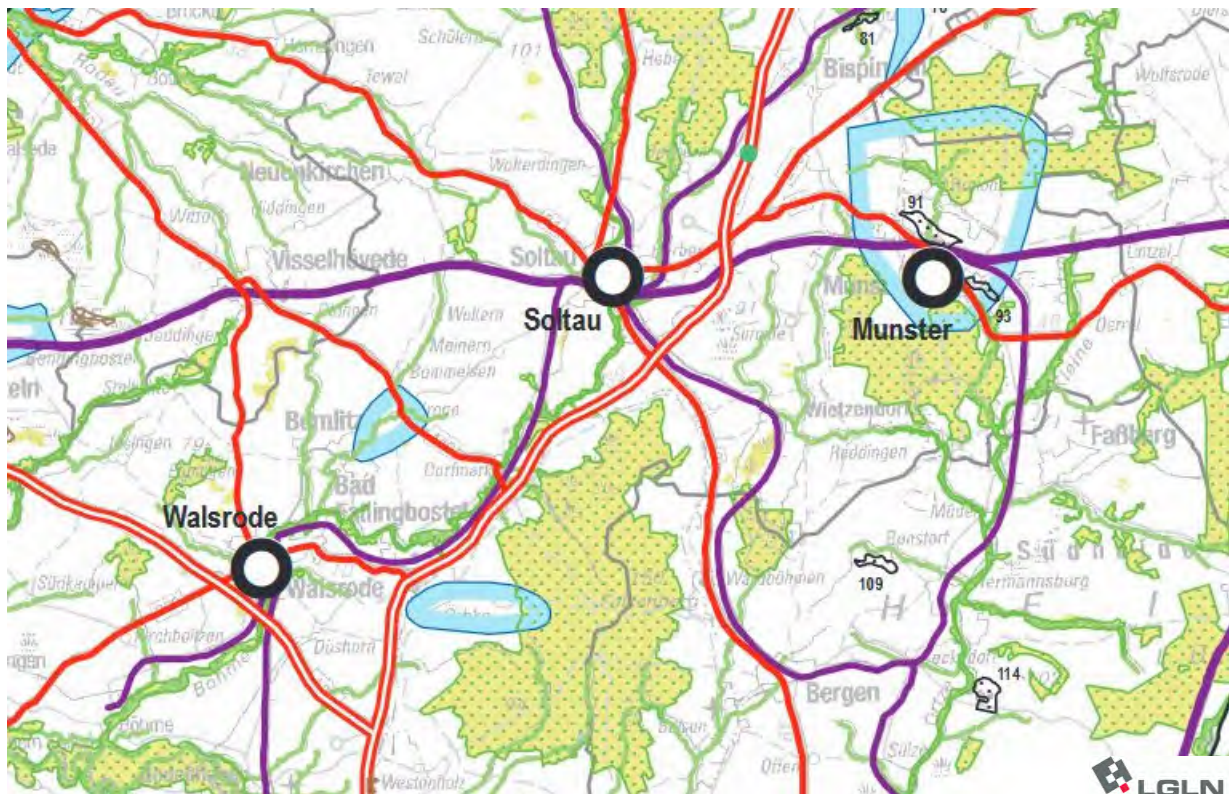


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Karte des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen

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 Südwesten 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 Hochwasserschutz

Mit dem Ziel, den Hochwasserschutz zu verbessern, trifft der (Bundes-) Raumordnungsplan Regelungen zum Hochwasserrisikomanagement, insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung und auf kritische Infrastrukturen, aber auch Regelungen zur Gewinnung und Freihaltung von Retentionsflächen sowie zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens. Aus diesem Grund sind im Zuge der kommunalen Bauleitplanverfahren, neben den Inhalten des LROP und RROP, zukünftig auch die Inhalte des länderübergreifenden (Bundes-) Raumordnungsplanes für den Hochwasserschutz in die Plankonzeption einzustellen und im Zuge der Abwägung zu behandeln.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung hat eine inhaltliche Auseinandersetzung mit dem (Bundes-) Raumordnungsplan stattgefunden. Die Planung wurde auf Risiken für Hochwasser geprüft.

In Überschwemmungsgebieten nach § 76 Absatz 1 WHG sollen Siedlungen und raumbedeutsame bauliche Anlagen entsprechend den Regelungen der §§ 78, 78a WHG nicht erweitert oder neu geplant, ausgewiesen oder errichtet werden. Überschwemmungsgebiete sind von Bebauung freizuhalten, um dem Flussbett im Fall von Starkregenereignissen ausreichend Fläche einzuräumen. Somit kann weiteren Überschwemmungen, etwa im Siedlungskörper, vorgebeugt werden.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes und ist daher von den Maßnahmen des (Bundes-) Raumordnungsplans nicht betroffen.

2.3 Naturschutzfachliche Vorgaben

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten (NSG/LSG) gemäß dem Niedersächsischen 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. Daneben kommen dort laut Natura 2000-Standarddatenbogen (Stand 05/2017) insgesamt 21 FFH-Lebensraumtypen vor, darunter Gewässer- und Waldtypen, Heide- und Moorlebensräume, feuchte Uferstaudenfluren sowie Mähwiesen, Binnensalzstellen und Magerrasen.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 24 NAGBNatSchG sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Außerhalb davon befindet sich nördlich von Tetendorf in ca. 120 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 wertvollen Bereiche erfasst.

2.4 Bauleitplanung

2.4.1 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Soltau werden die Flächen des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 4 und ein geringer Teil des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (siehe Abbildung 2: rot eingefärbter Geltungsbereich). Die geplante Wohnnutzung entspricht somit nicht den derzeitigen Darstellungen im Flächennutzungsplan und erfordert eine entsprechende Anpassung.

Mit der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Jahr 2022 bereits die Fläche des im Norden angrenzenden Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 als Wohnbaufläche dargestellt. Analog dazu soll auch im Rahmen der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes die bisher dargestellte landwirtschaftliche Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Die 61. Flächennutzungsplanänderung erfolgt vorbereitend und begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans Tetendorf Nr. 4, um eine konsistente planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers zu schaffen.

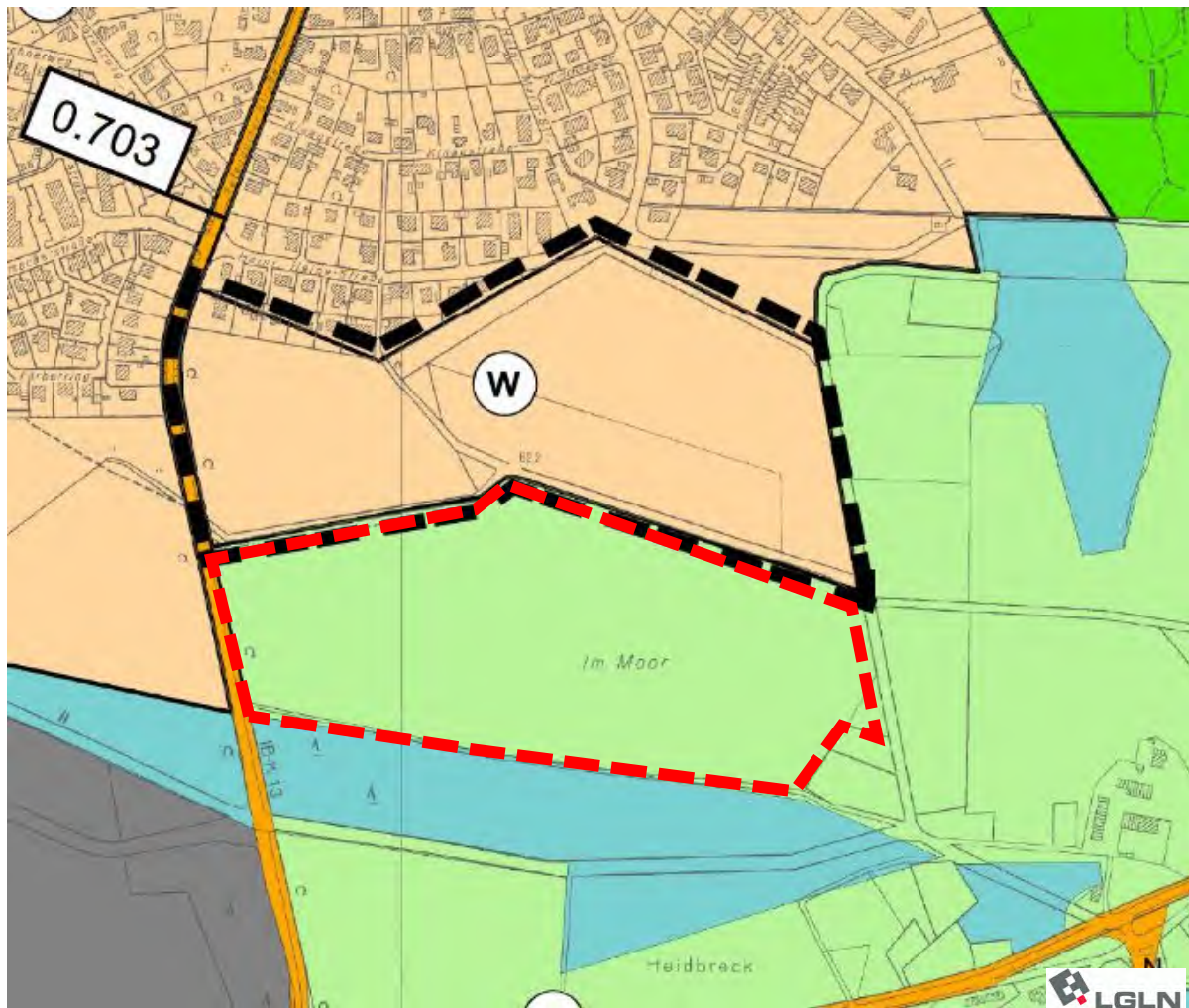


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (58. Änderung)

2.5 Geltendes Planrecht

Für das Plangebiet existiert keine weitere verbindliche Bauleitplanung.

2.6 Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen

Die Ziele des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 4 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. 4 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 Wohnraumversorgung vorzuhalten und daher die Siedlungsstruktur zu erweitern. Andererseits liegt das Interesse der 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 Haushaltsgründende als auch Senior*innen fragen kleinere Wohnungen im Geschosswohnungsbau nach. Familien suchen dagegen nach Wohnraum im Einzel- oder Doppelhaus mit entsprechender sozialer Infrastruktur im nahen Umfeld.

Sowohl den künftigen Bewohnern und Bewohnerinnen des neuen Quartiers als auch der angrenzenden Nachbarschaft soll ein differenziertes und vernetztes Angebot an Grünflächen sowie an Fuß- und Radwegen zur Verfügung gestellt werden. Der in seiner Breite variierende Grünzug dient als verbindendes, gemeinsames Element, das ein breites Angebot an Spiel- und Freiflächen bietet.

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

Stadtvillen und Geschosswohnungsbauten bilden über das Plangebiet verteilt städtebaulich besonders prägende punktuelle Bauvolumen. So erhält der Einmündungsbereich zur Tetendorfer

Straße durch ein Ensemble aus Geschosswohnungsbauten eine starke städtebauliche Fassung. Hier sind auch weitere, das Wohnen nicht störende Nutzungen möglich, die das Quartier beleben sollen.

Im Südosten des Plangebietes umfasst ebenfalls ein Ensemble aus Mehrfamilienhäusern einen großzügigen Quartiersplatz mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Die Quartiersplätze dienen dabei als öffentliche oder halböffentliche Freifläche innerhalb eines jeden Quartiers. Die Flächen sollen attraktiv gestaltet werden und den Bewohner*innen des Viertels Verweilmöglichkeiten bieten.



Abbildung 3: Städtebaulicher Funktionsplan (erarbeitet durch WRS Architekten & Stadtplaner)

Die verkehrliche Anbindung erfolgt von Westen über die Tetendorfer Straße. Die Verkehrerschließung berücksichtigt dabei in ihrer Dimensionierung das straßenbegleitende Muldensystem zur Regenwasserbeseitigung. Im Nordosten wird zudem eine Anbindung an das Wohngebiet Tetendorf Nr. 3 vorgesehen.

Das Wärmeversorgungskonzept der Stadt Soltau sieht zudem „Kalte Nahwärme“ vor. Eine Bedarfsermittlung wurde seitens der Stadtwerke Soltau bereits durchgeführt.

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 nahegelegenen 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 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 zulässige Nutzungen sind unzulässig.

In den Teilgebieten **WA3a** und **WA4a** sind 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 zulässige Nutzungen sind unzulässig.

Die vorgesehenen Nutzungen gewährleisten die notwendige Versorgung des Quartiers. Eine Zulassung sonstiger, ausnahmsweise zulässiger Nutzungen würde hingegen zusätzliche Bau- und Flächenansprüche hervorrufen und damit die angestrebte Entwicklung des Gebiets beeinträchtigen. Zudem könnten durch den damit verbundenen Mehrverkehr, der über die kleinteilige Nahversorgung hinausgeht, Zielkonflikte mit der verkehrlichen Erschließung sowie mit der angestrebten Ruhe- und Wohnqualität im Gebiet entstehen.

In den 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. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind ebenfalls unzulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind 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. Zudem soll durch den Nutzungskatalog die Schaffung von Wohnraum im Vordergrund stehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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 für Grundstücke mit Einzelhausbebauung eine maximale GRZ von 0,4 festgesetzt.

4.2.2 Mindestgrundstücksgröße, Zahl der Wohneinheiten

Mit der Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen und der maximal zulässigen Anzahl an 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 sowie die angestrebte räumliche Wirkung des städtebaulichen Konzeptes gewährleistet werden. 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.

Die Mindestgrundstücksfläche im Teilgebieten **WA4a-b** beträgt 550 m² je Grundstück, wenn das Grundstück mit einem Einzelhaus bebaut wird. Für Grundstücke, die mit einem Doppelhaus

bebaut werden, beträgt die Mindestgrundstücksgröße 275 m² je Doppelhaushälfte. Mit dieser Festsetzung wird einer unerwünscht hohen Bebauungsdichte entgegengewirkt.

Im Teilgebiet **WA5** werden für Einzelhäuser 350 m² Mindestgrundstücksgröße pro Wohneinheit festgesetzt, um so auch Bauen auf Kleinstgrundstücken zu ermöglichen.

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 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.

Zur Steuerung der Höhenentwicklung innerhalb des Quartiers wird als Bezugspunkt (Bz) die künftige Erschließungsstraße gewählt. Maßgeblich ist hierbei die Oberkante des fertiggestellten Fahrbahnaufbaus der jeweils nächstgelegenen erschließenden Verkehrsfläche. Diese Festlegung gewährleistet eine einheitliche Bezugsebene für die Höhenentwicklung sämtlicher Gebäude und stellt sicher, dass die Erschließung barrierefrei erfolgen kann.

Um auf die natürliche Geländesituation reagieren zu können, wird eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt zugelassen. Damit wird eine ausreichende Anpassung an geringfügige Geländeänderungen ermöglicht, ohne die städtebauliche Einheitlichkeit der Baukörper zu beeinträchtigen. Steigt oder fällt das Gelände von der Bezugshöhe zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Höhe des Bz um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern. Auf diese Weise wird eine sachgerechte Anpassung an das vorhandene Gelände erreicht und zugleich eine harmonische Einfügung der Gebäude in das Straßenbild gesichert.

Zum besseren Verständnis der Festsetzungen wird eine Skizze beigelegt:

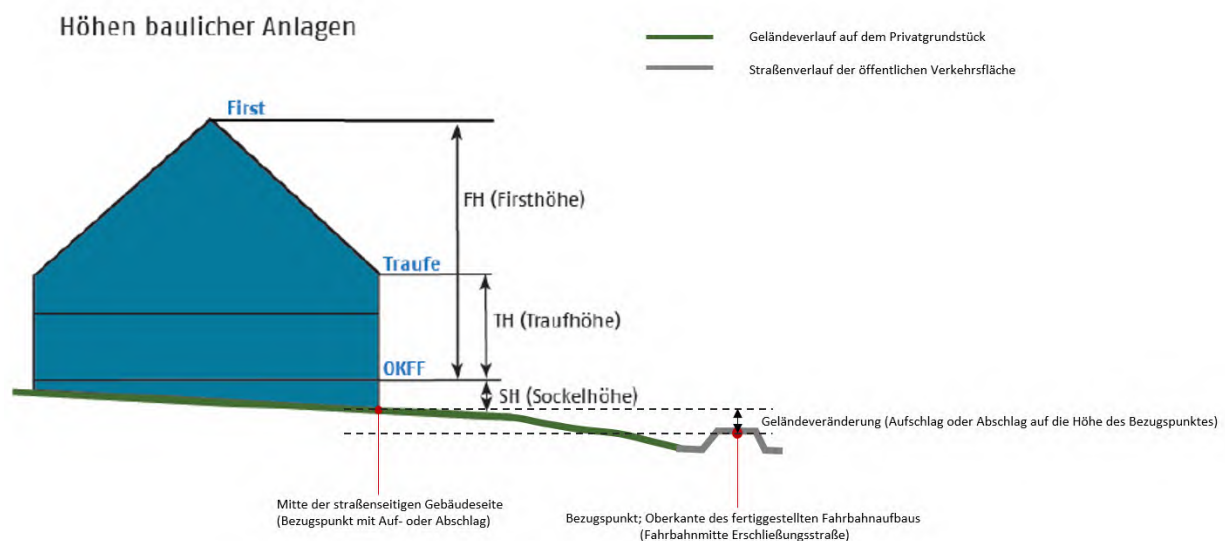


Abbildung 4: Darstellung der Höhen baulicher Anlagen

Die Sockelhöhe wird definiert durch die Höhendifferenz zwischen Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) des Erdgeschosses und dem Bezugspunkt.

Im Teilgebiet **WA1a-b** wird eine Gebäudehöhe von 14,0 m bei drei Vollgeschossen festgesetzt. Innerhalb dieser Gebäude ist ein Staffelgeschoss möglich.

Im Teilgebiet **WA2a-b** wird eine Gebäudehöhe von 11,0 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 festgesetzt. Außerdem wird in den Teilgebieten **WA4a-b** eine Firsthöhe von 11,5 m bei zwei Vollgeschossen und in den Teilgebieten **WA3a-b** die Gebäudehöhe mit ebenfalls 11,5 m bei zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Im Teilgebiet **WA5** wird eine Traufhöhe von 4,0 m und eine Firsthöhe von 6,5 m bei einem Vollgeschoss festgesetzt.

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

In den Teilgebieten **WA1a-b** und **WA2a-b** darf für untergeordnete technische Aufbauten, Anlagen für Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien die maximale Gebäudehöhe um max. 1,5 m überschritten werden. Diese Anlagen und Aufbauten sind mindestens 1,5 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 Festsetzung der Baugrenzen ermöglicht es, dass die Grundstücke gut bebaubar sind.

Im Süden grenzt das Plangebiet an eine Waldfläche an. Um sowohl ökologische Funktionen als auch Brandschutzrisiken zu berücksichtigen, wird die Baugrenze mit einem Abstand von 25,0 m zur Waldfläche festgesetzt.

4.4 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Die Festsetzung eines Brandschutzstreifens dient der Sicherstellung des vorbeugenden Brandschutzes. Durch eine von Bebauung freizuhaltende Fläche wird eine wirksame Trennung zwischen den Baugrundstücken und angrenzenden Flächen hergestellt, sodass eine Brandübertragung wirksam eingeschränkt werden kann.

Um die Funktionsfähigkeit des Brandschutzstreifens zu gewährleisten, sind innerhalb dieser Flächen bauliche Anlagen im Sinne des § 2 NBauO unzulässig.

Spielgeräte und Stellplätze sind von der Regelung ausgenommen. Die Stellplätze sind aus Sicherheitsgründen nur als nicht überdachte Stellplätze zu errichten und dürfen nicht nachträglich überdacht werden.

Baugrenzen dürfen um 2,0 m durch Terrassen überschritten werden. Terrassen dürfen dabei nicht überdacht sein.

Die Zulässigkeit von einzelnen Bäumen und Sträuchern innerhalb der freizuhaltenden Fläche soll eine landschaftsverträgliche Gestaltung ermöglichen. Gleichzeitig wird ausgeschlossen, dass durch dichte Pflanzungen oder geschlossene Gehölzverbände eine zusätzliche Brandlast entsteht oder die Zugänglichkeit für Lösch- und Rettungskräfte eingeschränkt wird. Daher ist die Fläche durch Unterhaltung frei von krautigem Unterwuchs zu halten.

Die Maßnahmen zum Brandschutz sind im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde fachgerecht und spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Frühjahr und Herbst) durchzuführen.

4.5 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 Grundstücksflächen, 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. Die Beschränkung auf offene Stellplätze dient der Sicherung eines aufgelockerten und durchgrünten Straßenraums im Eingangsbereich des Plangebiets. Geschlossene Garagen und Carports würden durch ihre Baukörperwirkung das Orts- und Straßenbild nachteilig beeinflussen und zu einer unerwünschten baulichen Verdichtung im straßennahen Bereich führen.

Im Teilgebiet **WA3a** sind offene Kleingaragen (Carports) nur zulässig, wenn sie 5,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Durch den geforderten Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie wird sichergestellt, dass eine ausreichende Vorzone für Bepflanzung und Aufenthaltsqualität erhalten bleibt.

In den Teilgebieten **WA2b**, **WA3b** und **WA4a-b** sind Stellplätze offen¹, als 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 3,0 m, offene Kleingaragen (Carports) und Garagen mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5,0 m von der zu erschließenden Verkehrsflächen angeordnet werden.

Für das Teilgebiet **WA4a-b** gilt zusätzlich, dass offene Kleingaragen (Carports) und geschlossene Garagen in den Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, unzulässig sind, da sie durch die dort regelmäßig vorhandenen Brandlasten (Fahrzeuge, Treibstoffe, Reifen etc.) im Brandfall eine erhebliche Gefahr der Brandübertragung auf den angrenzenden Wald darstellen könnten.

Im Teilgebieten **WA5** sind Stellplätze offen und als offene Kleingaragen (Carports) zulässig. Offene Stellplätze müssen mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 3,0 m, offene Kleingaragen mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5,0 m von der zu erschließenden Verkehrsflächen angeordnet werden.

Um Unterbrechungen der straßenbegleitenden Mulden möglichst gering zu halten, dürfen die Grundstückszufahrten bei Einzelhäusern eine Breite von 5,0 m sowie bei Doppelhäusern und Hausgruppen eine Breite von 4,0 m nicht überschreiten.

4.6 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-, Verkehrs- 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.

4.7 Private Grünflächen

Private 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.

4.8 Grünordnerische Festsetzungen

4.8.1 Grünordnerische Festsetzungen auf privaten Flächen

1. 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.

¹ Offene Stellplätze sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge, die sich im Freien befinden und nicht überdacht oder umschlossen sind. Sie sind weder baulich überdacht (z. B. durch Carports oder Garagen) noch seitlich eingefasst, sondern bestehen aus einer befestigten oder unbefestigten Fläche, auf der Fahrzeuge abgestellt werden können.

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 Bäume 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.

2. Die mit Leitungsrechten zugunsten der öffentlichen Versorger zu belastenden Flächen sind als offene Vorgärten anzulegen. Diese Flächen sind als Rasenflächen oder mit niedriger Bepflanzung zu gestalten. Tiefwurzelnde Büsche und Bäume, auch zur Einfriedung, sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass ein ungehinderter Zugang zu den Leitungen jederzeit möglich bleibt und die erforderlichen Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten ohne Beschädigung von Vegetation oder baulichen Anlagen durchgeführt werden können.

3. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für 5 ausgewiesene Stellplätze jeweils ein mittelkroniger 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. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche **Nr. 2** ist ein geschotterter Weg von min. 4 m Breite anzulegen. Die Befestigung ist so auszuführen, dass er von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16t befahrbar ist. Der Schotterweg ist dauerhaft von Gehölzvegetation freizuhalten, die lichte Höhe des Weges hat den Anforderungen der DIN 14090 zu entsprechen. Die Lage und Ausführung des Schotterwegs ist im Rahmen der Ausführungsplanung mit der zuständigen Feuerwehr abzustimmen.
3. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen **Nr. 3 und 4** sind auf mind. 5% der Fläche extensiv zu pflegende, kräuterreiche Langgraswiesen 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 ein- bis zweimal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist abzufahren.

4. 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 2xv Stammumfang 10-12 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*)

5. 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*)

6. 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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 (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 Leuchtmittel mit engem Lichtspektrum und einer Wellenlänge um 590 nm (bernsteinfarben), mindestens aber warmweißem Licht (Farbtemperatur max. 3.000 K) zu verwenden.

4.8.4 Festsetzung der Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation des im Plangeltungsbereich zu erwartendem Eingriff wird dem Bebauungsplan eine Ausgleichsfläche mit den Ausgleichsmaßnahmen AM1 und AM2 auf einer 22.000 m² umfassenden Teilfläche des Flurstückes 16/3, Flur 2 Gemarkung Leitzingen zugeordnet.

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

Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche ist 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 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. Ziel ist ein Stadtbild, welches durch die Vielfalt und Kreativität individuell gestalteter Einzelbauten der Bauherrenschaft bestimmt wird, aber durch gemeinsame Gestaltungsmerkmale als harmonische Einheit begriffen werden kann.

Des Weiteren werden die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 aufgegriffen, um ein einheitliches Gestaltungsbild der beiden Plangebiete zu erzeugen.

Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 4. Der sachliche Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Einfriedungen, Dacheindeckungen, Außenwandflächen, Stellplätze und Garagen, Müllsammelplätze und Werbeanlagen.

Diese Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt innerhalb des Geltungsbereiches für baugenehmigungspflichtige und baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 4.

4.10.1 Art und Höhe von Grundstückseinfriedungen

Die Vorschrift zur Gestaltung der Einfriedungshöhe entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den Fuß- und Radwegen soll ein offenes Erscheinungsbild des Straßenraumes im neuen Wohngebiet gewährleisten. Dabei sind hier als Einfriedung geschnittene Hecken einheimischer Gehölze oder freiwachsende Sträucher sowie Zäune aus natürlichen Materialien (Holz, Naturstein) in einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. 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. Die Vorschrift gilt allerdings nicht für mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen, hier sind Einfriedung unzulässig (siehe Kapitel 4.8.1, Punkt 2).

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.

Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen im Bereich der nicht überbaubaren Flächen (von Bebauung freizuhaltenden Flächen, siehe textl. Festsetzung 4). Hier sind als Einfriedung zur öffentlichen Grünfläche ausschließlich Zäune aus natürlichen Materialien (Holz, Naturstein) in einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig.

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. Glänzend glasierte oder engobierte Dacheindeckungen sind unzulässig. 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.

Die oben genannten Vorschriften gelten nur für die Hauptbaukörper und nicht für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachgauben, Vordächer).

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 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 dem 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. Die Farbtöne werden in Annäherung an die RAL-Farben definiert und sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

4.10.3 Dachgauben und Einschnitte

Die Gesamtlänge von Dachgauben, Dachgiebeln (auch Friesengiebel) 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.

Erker und Friesengiebel sind Bestandteil eines Hauptdaches und haben sich somit an die Festsetzungen, welche zum Hauptdach getroffen wurden, anzupassen.

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, 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 Hauptmaterial 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 Eigentümer*innen ein gewisser Gestaltungsspielraum ermöglicht 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.

4.10.6 Abfallsammelplätze

Oberirdische private Abfallsammelplätze in den Teilgebieten **WA1a-b** und **WA2a-b** sind mit einer ausreichenden Bepflanzung oder einem Berankungsgerüst als Sichtschutz zu umgeben oder in ihrer Gestaltung an die Hauptbaukörper anzupassen.

4.10.7 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. 1,0 qm zulässig. Die Farben der Werbeanlagen sind so zu wählen, dass sie sich in das Gesamtbild einfügen. 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 und Richtlinien

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 Falls im Rahmen der Baudurchführung 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

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans 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 den ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich östlich des Plangebietes in einer fußläufigen Entfernung von rund 700 m. Ergänzend wird eine Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV im weiteren Verfahren geprüft. Dies ist noch verbindlich mit den entsprechenden Beteiligten zu regeln.

6.2 Anschluss an das Verkehrsnetz

Das Plangebiet hat über die Tetendorfer Straße (Gemeindestraße) im Westen mit direkter Anbindung an die ca. 200 m südlich gelegene K 48 eine gute ortsbezogene und überörtliche Anbindung an das Straßenverkehrsnetz.

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 zunehmen. Im nördlichen Bereich südlich der Tetendorfer Straße 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

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

7.1 Oberflächenwasser

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist - soweit es unverschmutzt ist - auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und soweit als möglich schadlos 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 oberflächennahes Entwässerungssystem im Zuge der Erschließungs- und Entwässerungsplanung entwickelt und in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

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 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 der im Norden angrenzenden öffentlichen Grünflächen weitere Rückhalte- und Ableitflächen bereitgestellt. Diese sollen die Entwicklung der Flächen des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 sowie Tetendorf Nr. 4 berücksichtigen.

Die aufgeführten Punkte sind Bestandteile der Erschließungs- und 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. Die Löschwasserhydranten auf öffentlichen Flächen sind daher in Abständen von 80 m bis 100 m erforderlich.

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 erfolgt durch die Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG. Transformatorstationen 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.

Die Stadt Soltau wird hierzu eine Satzung erlassen, die den Anschluss und die Nutzung der kalten Nahwärme im Plangebiet regelt. Mit dem Hinweis Nr. 23 im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen.

7.6 Fernmeldetechnische Versorgung / Breitband

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch einen geeigneten Anbieter.

7.7 Müllentsorgung

In den Bereichen des Geschosswohnungsbaus sollen private Abfallsammelplätze in den Außenanlagen in geeigneter Größe zur Verfügung gestellt werden. 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

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird zwischen Soltau und Tetendorf an der Tetendorfer Straße die Entwicklung eines Wohngebietes geplant. 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.

Es 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.

8.1 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.

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.

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.



Abbildung 5: Maßgebliche Außengeräuschpegel

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 Bewohnerschaft 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. 4 mit örtlichen Bauvorschriften beträgt ca. 9,6 ha. Die Flächen sind dabei aufgeteilt in:

Wohnbauflächen gesamt	ca. 70.746 qm
Verkehrsflächen gesamt	ca. 17.422 qm
öffentliche Grünflächen	ca. 6.582 qm
private Grünflächen	ca. 1.533 qm
Flächen für Energieversorgung	ca. 91 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 GUTACHTEN

Baugrunduntersuchungen, Analytik und geotechnische Stellungnahme, Ingenieurgesellschaft Dr.- Ing. M. Beuße mbh, Tostedt, März 2025

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 3 und 4 „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 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189 S. 1, 9),

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 vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52),

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

das **Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Juli 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51),

das **Niedersächsische Denkmalschutzgesetz** (NDSchG) in der Fassung vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert durch Gesetz vom 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 2022,

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

der **Flächennutzungsplan** der Stadt Soltau aus dem Jahr 1979,

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

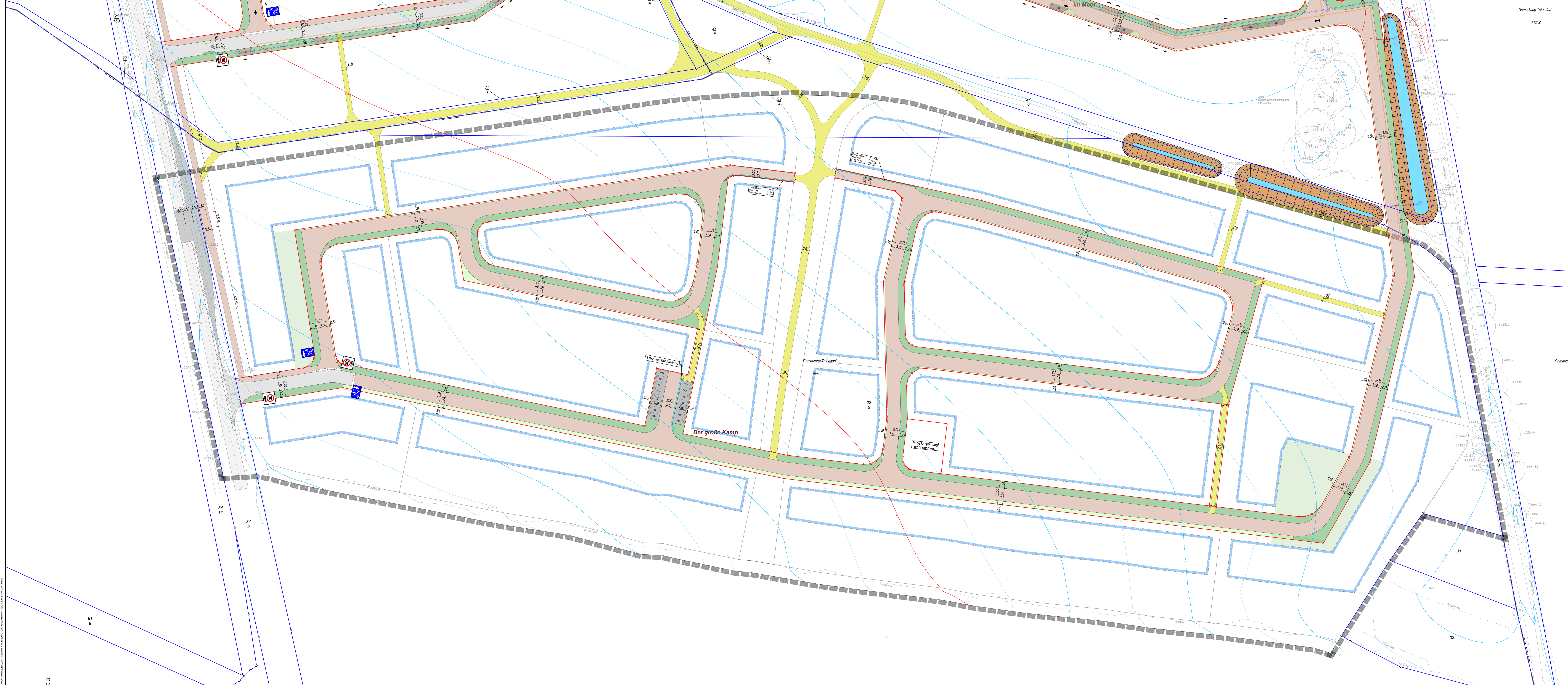
die **Wohnraumbedarfsanalyse** für die Stadt Soltau 2035 aus dem Jahr 2023

12 ANLAGEN

12.1 Erschließungs- und Entwässerungsplanung

Im Folgenden ist der Korridorplan der Erschließungs- und Entwässerungsplanung für das Baugebiet dargestellt. Dieser zeigt die geplanten Erschließungs- und Entwässerungsanlagen des Baugebietes im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrs- und Grünflächen. Der Plan zeigt, dass das geplante Erschließungs- und Entwässerungssystem grundsätzlich umsetzbar ist. Eine konkrete Detailplanung dieser Anlagen erfolgt im Rahmen der Ausführungs- und Genehmigungsplanung.

Der fertiggestellte Korridorplan soll künftig auch die entlang der öffentlichen Verkehrsflächen geplanten Höhen der Fahrbahnachse (Fahrbahngradienten) aufweisen. Damit soll künftig eine bessere Klarstellung für die Festsetzung des Bezugspunktes (Fsts. 2.4) und die Bestimmung der Sockelhöhe (Fsts. 2.5) gewährleistet werden, auch wenn die Erschließungsanlage noch nicht im Endausbau fertiggestellt ist.



- Legende**
- Fahrbahn 30er-Zone
 - Fahrbahn Verkehrsberuhigter Bereich / Gehweg
 - Versickerungs- bzw. Retentionsflächen
 - Parkplätze
 - Grünfläche ohne Bepflanzung mit Hochstämmen
 - Aufpflasterung
 - Grenzen der geplanten Erschließungsflächen
 - Grenzpunkte der geplanten Erschließungsflächen

H&P INGENIEURE GmbH
Beratende Ingenieure VBI für Bauwesen
Dipl.-Ing. Jochen Bess · Dipl.-Ing. Gerd Schneider
Feldstraße 7a · 29614 Soltau
Tel.: 05191 / 698-0 · Fax: 05191 / 698-39
Amtsgericht Hannover · St.-Nr. 23/20061309

PABSCH INGENIEURE
Bietergemeinschaft
Erschließung Baugebiete
Tetendorf Nr. 3 und Tetendorf Nr. 4

H&P INGENIEURE GmbH Beratende Ingenieure VBI für Bauwesen Dipl.-Ing. Jochen Bess · Dipl.-Ing. Gerd Schneider Feldstraße 7a · 29614 Soltau Tel.: 05191 / 698-0 · Fax: 05191 / 698-39 Amtsgericht Hannover · St.-Nr. 23/20061309	H&P INGENIEURE GmbH Beratende Ingenieure VBI für Bauwesen Dipl.-Ing. Jochen Bess · Dipl.-Ing. Gerd Schneider Feldstraße 7a · 29614 Soltau Tel.: 05191 / 698-0 · Fax: 05191 / 698-39 Amtsgericht Hannover · St.-Nr. 23/20061309	Datum bearbeitet: 12.09.25 gezeichnet: 12.09.25 geprüft: 12.09.25 Reg. Nr.: 25036 PI-Nr.: 25036-3-S00-L05-04-F00	Zeichen Rö Sa
--	--	---	---------------------

Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeichen

ENTWURFSPLANUNG

Auftraggeber: Stadt Soltau Poststraße 12 29614 Soltau	Unterlage: 5 Blatt Nr.: 4 Reg. Nr.: Datum: Zeichen:
Maßnahme: Erschließung Baugebiete Tetendorf Nr. 3 und Tetendorf Nr. 4 in Soltau	nachgeprüft: Lageplan Maßstab 1 : 500
aufgestellt: den	

13 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht ist als Teil der Begründung für den Bebauungsplan enthalten.

Der Umweltbericht wurde erstellt von pgm – Planungsgemeinschaft Marienau, Bleckede, September 2025.

Bebauungsplan Tetendorf Nr. 4 der Stadt Soltau

Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit Artenschutzfachbeitrag

Stand: 17.09.2025

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 der Inhalte 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	14
2.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	14
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	25
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	29
2.4 Planungsalternativen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	36
3 BESONDERER ARTENSCHUTZ	37
3.1 Rechtliche Grundlagen	37
3.2 Material und Methoden	39
3.3 Habitatanalyse	42
3.4 Potenzialanalyse	44
3.5 Brutvogelerfassung	48
3.6 Fledermauserfassung	54
3.7 Von der Planung betroffene Habitatstrukturen	60
3.8 Übersicht zu Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten	60
3.9 Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände	63
3.10 Artenschutzrechtliche Maßnahmen	70
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 Bauleitplans	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 (b)	7
Tabelle 2: Eingriffsbilanz	32
Tabelle 3: Termine der Brutvogelerfassung 2021	40
Tabelle 4: Termine der Fledermauserfassung	41
Tabelle 5: Nachgewiesene Brutvögel im Untersuchungsgebiet und dem näheren Umfeld	49
Tabelle 6: Nahrungsgäste im Plangebiet	50
Tabelle 7: Nachgewiesene Fledermausarten	54
Tabelle 8: Mit Horchboxen erfasste Fledermausarten mit Anzahl der Ruf-Aufnahmen	55
Tabelle 9: Bedeutung der Habitatstrukturen für Fledermäuse	59
Tabelle 10: Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten	61
Tabelle 11: Nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte, besonders geschützte Arten/Artengruppen	62

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan „Tetendorf Nr. 4“	5
Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Stadt Soltau, Entwurf zur 61. Änderung „Auf dem Kamp“	11
Abbildung 3: Schutzgebiete im Umfeld des Geltungsbereichs Bebauungsplan Tetendorf Nr. 4	13
Abbildung 4: Ackerrand mit Blühstreifen am Südrand des Plangebietes	17
Abbildung 5: Ackerrand mit Wirtschaftsweg und mageren Saumstreifen am Plangebiets-Nordrand	18
Abbildung 6: Bodentypen des Untersuchungsgebietes	20
Abbildung 7: Netzdiagramme für die Bodenfunktionen des vorkommenden Bodentypen Podsol-Braunerde	21
Abbildung 8: Lage der Boden-Dauerbeobachtungsfläche	22
Abbildung 9: Lage des Plangeltungsbereichs und der Kompensationsfläche des Bebauungsplans „Tetendorf Nr. 4“	33
Abbildung 10: Ausgleichsfläche AM 1, Juli 2024	34
Abbildung 11: Lage des Plangeltungsgebiets 1 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:	Kompensationsmaßnahmen	(Maßstab 1 : 2.000)
Karte 5:	CEF-Maßnahme Rebhuhn	(Maßstab 1 : 2.000)

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Stadt Soltau hat die Aufstellung des Bebauungsplans Tetendorf Nr. 4 beschlossen. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbauflächen.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 9,6 ha und liegt am Südrand des Soltauer Stadtgebietes. Das Gebiet selbst wird aktuell fast vollständig landwirtschaftlich als Acker genutzt. Es wird im Westen begrenzt von der Tetendorfer Straße, im Süden von einer Nadelforstfläche und im Osten durch einen von Hecken begleiteten Feldweg mit dahinterliegendem Grünland. Im Norden grenzt an das Plangebiet ein von Einzelbäumen begleiteter Wirtschaftsweg sowie Ackerflächen. Die Flächen zwischen dem bestehenden Soltauer Siedlungsrand und dem Plangebiet werden im Rahmen des noch im Verfahren befindlichen Bebauungsplans „Tetendorf Nr. 3“ überplant. Auch hier ist eine Wohnbebauung vorgesehen.

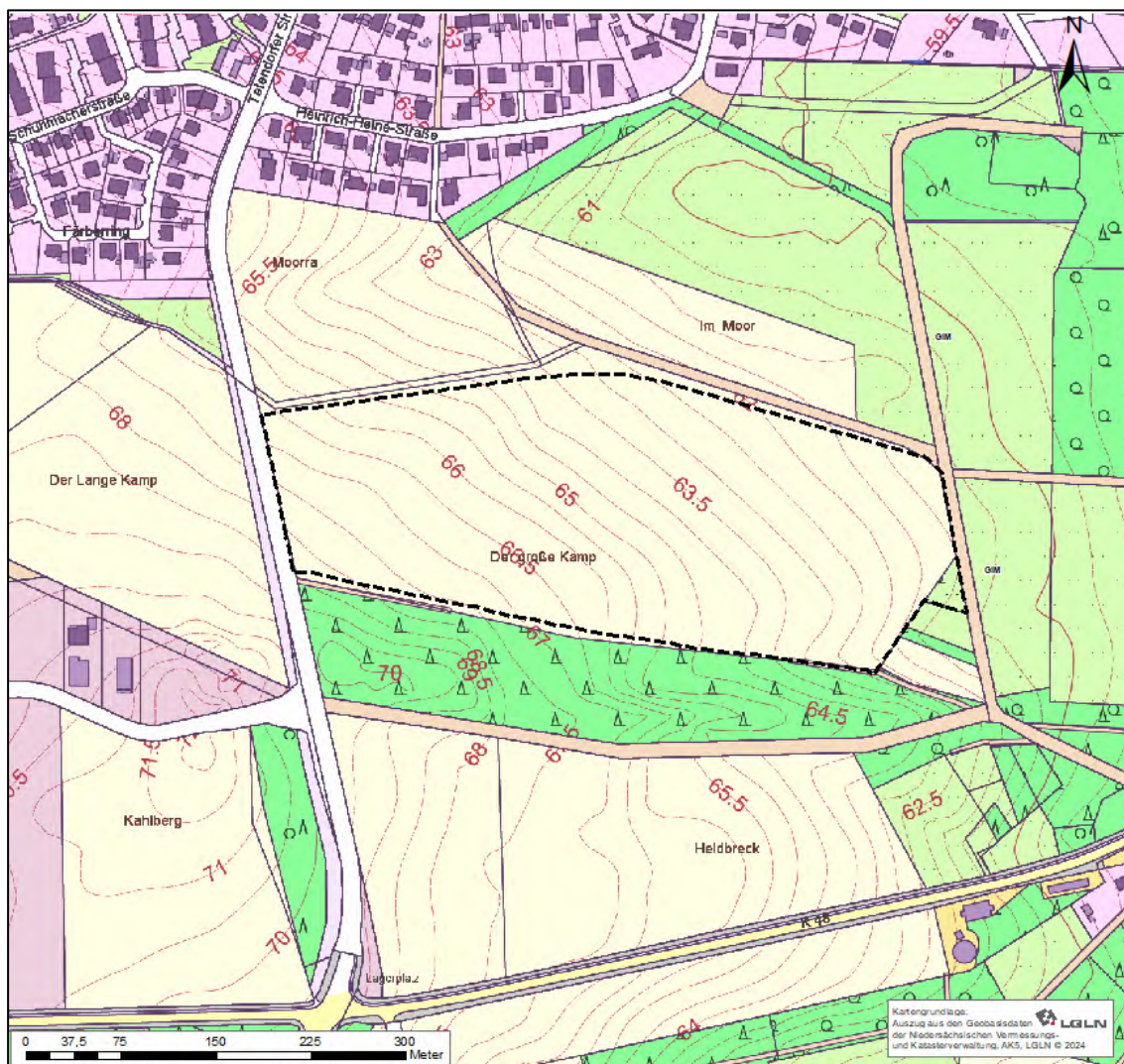


Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan „Tetendorf Nr. 4“

(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 in einem 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 Abs. 4 BauGB formulierten Maßgaben. Integriert in den Umweltbericht ist ein Artenschutzfachbeitrag mit 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 der Inhalte 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 Einzel-, Reihen- und Doppelhauswohnungsbau zusammen. In Teilgebieten sind weitere Nutzungen zulässig:

- Handwerks- und Versorgungsbetriebe
- Verwaltungsanlagen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale (Kita), gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Beherbergungsbetriebe
- Nicht störende Gewerbebetriebe

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

In Nord-Süd-Richtung wird das Wohngebiet von einem Grünzug mit öffentlicher Grünanlage unterbrochen. Der Bebauungsplan enthält weiterhin Festsetzungen zur Entwicklung von öffentlichen Grünflächen und Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsgeboten von Bäumen und Sträuchern.

Am Südrand des Geltungsbereiches wird entlang des dortigen Waldrands eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, auf dem die Anlage eines Wirtschafts- und Brandschutzwegs vorgesehen ist.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt innerhalb des Plangebietes über wegbegleitende Entwässerungsmulden.

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

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch (BauGB) Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen (BImSchG/BImSchVo) TA Lärm DIN 18005	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung/Änderung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung) Schutz 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

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere und Pflanzen		nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen
Fläche	Baugesetzbuch (BauGB)	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden
Boden	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) 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
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

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
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) findet behördlich aktuell keine Anwendung mehr.

Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Heidekreis (2013)

Im **Bestandteil** finden sich folgende Darstellungen zum Plangebiet und den benachbarten Bereichen (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013):

- **Schutzgut Arten und Biotope:**

Das weitgehend ackerbaulich genutzte Plangebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung. Östlich angrenzend liegt ein Gebiet mit überdurchschnittlicher Bedeutung des Biotopbestands („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:**

Das Plangebiet wird als Landschaftsbildeinheit der „Ackerbaulich dominierten Geest“

geführt, der Landschaftsbildwert wird als sehr gering eingestuft. Der Anteil der gliedernden Landschaftselemente ist 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, sein Wert wird als mittel eingestuft.

▪ **Schutzgut Boden:**

Für das Plangebiet liegen laut LRP keine Böden mit besonderen Werten vor. Der Boden der südlich angrenzenden Forstfläche wird als Heidepodsol beschrieben und stellt einen Boden mit naturgeschichtlicher Bedeutung dar. Östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich entlang der Böhmeaue Bereiche, die als „naturnahe Moorböden“ bzw. als Boden mit besonderen Standorteigenschaften (nasse Extremstandorte) dargestellt sind.

▪ **Wasser- und Stoffretention:**

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

Im **Zielkonzept** des LRP liegen für das Plangebiet keine Darstellungen vor. Der südlich angrenzende forstlich genutzte Bereich ist mit dem Zieltyp „*Naturnahe Laubwälder außerhalb der Auen und sonstiger Niederungen*“ dargestellt. Für die östlich angrenzende Böhmeaue wird als Zieltyp die „*Sicherung und Verbesserung von durch Gehölze strukturiertem artenreichem Grünland der Auen und sonstiger Niederungen einschließlich ihrer Randbereiche und naturnaher Fließgewässer*“ angegeben.

Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Soltau (STADT SOLTAU 1979, zuletzt geändert September 2025)

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, die sich auch auf den weiter östlich angrenzenden Bereichen fortsetzt. Nordwestlich grenzen auf der Westseite der Tetendorfer Straße Flächen mit der Darstellung „Wohnbauflächen“ sowie „Wald- und Gewerbeflächen“ an. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Tetendorf Nr. 4 betreibt die Stadt Soltau das Verfahren zur 61. Änderung des Flächennutzungsplans „Auf dem großen Kamp“ (Abbildung 2). Die Änderung soll die angestrebte Wohnnutzung auf dem Gelände bauleitplanerisch vorbereiten.

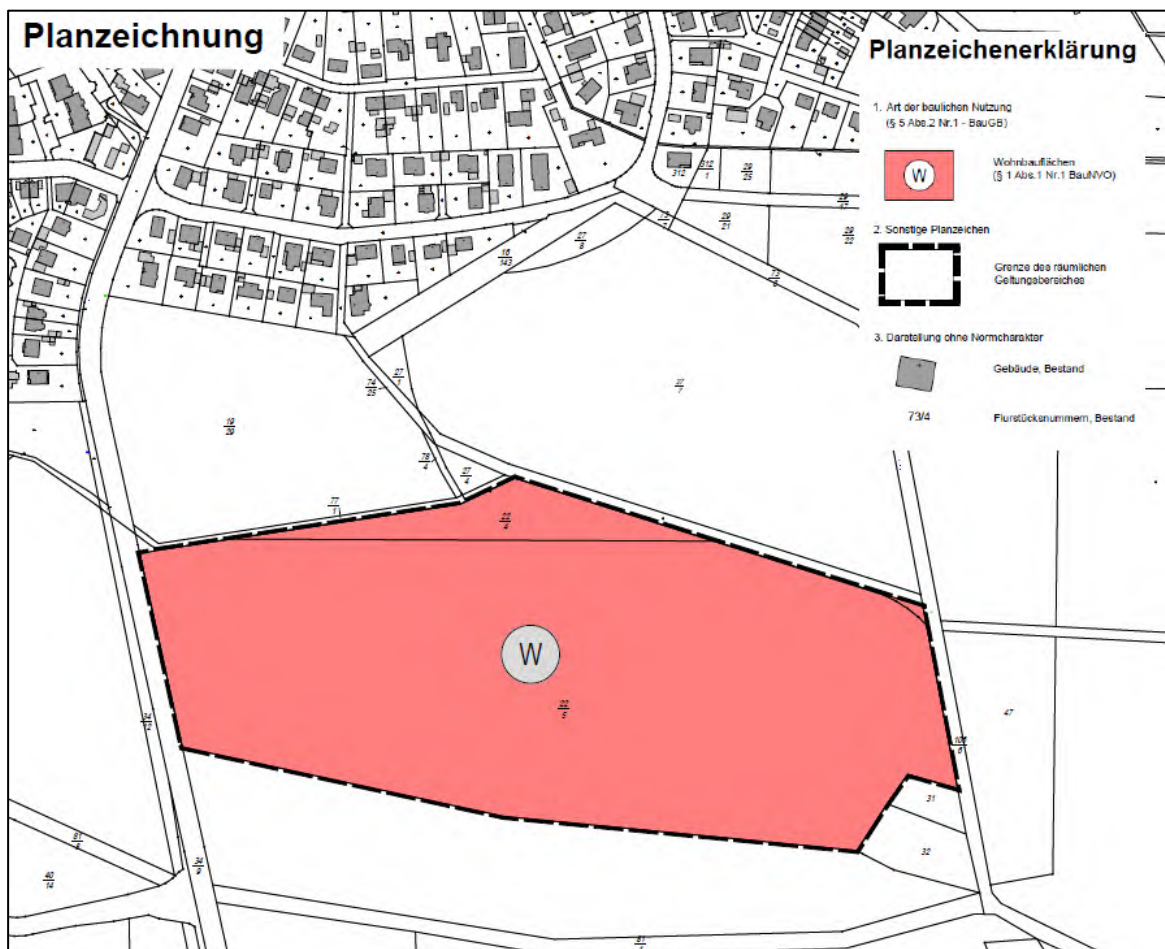


Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Stadt Soltau, Entwurf zur 61. Änderung „Auf dem großen Kamp“

(Stand: 18.11.2024, Quelle: WRS Architekten & Stadtplaner / Stadt Soltau,
Kartengrundlage: LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2024)

1.3.3 Naturschutzfachliche Vorgaben

Das Plangebiet liegt außerhalb von **Natur- und Landschaftsschutzgebieten (NSG/LSG)** gemäß dem Niedersächsischem Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG). In ca. 420 m östlicher Entfernung zum Plangebiet beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Böhmetal“ des Landkreises Heidekreis (LSG HK 00042). Schutzzweck des LSG ist gemäß § 3 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.

Flächen des **Europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000** liegen nicht innerhalb des Plangebiets. In ca. 420 m östlicher Entfernung und damit außerhalb des Wirkraums der geplanten Nutzungsänderungen erstreckt sich entlang des Laufs der Böhme das FFH-Gebiet „Böhme“ (DE 2924-301). Wertbestimmend sind dort Vorkommen von Fisch- und Libellenarten sowie des Fischotters. Daneben kommen dort laut Natura 2000-Standarddatenbogen (Stand 05/2017) insgesamt 21 FFH-Lebensraumtypen vor, darunter Gewässer- und Waldtypen, Heide- und Moorlebensräume, feuchte Uferstaudenfluren sowie Mähwiesen, Binnensalzstellen und Magerrasen.

Abbildung 3 zeigt die Lage der genannten Schutzgebiete und des Plangebiets Tetendorf Nr. 4.

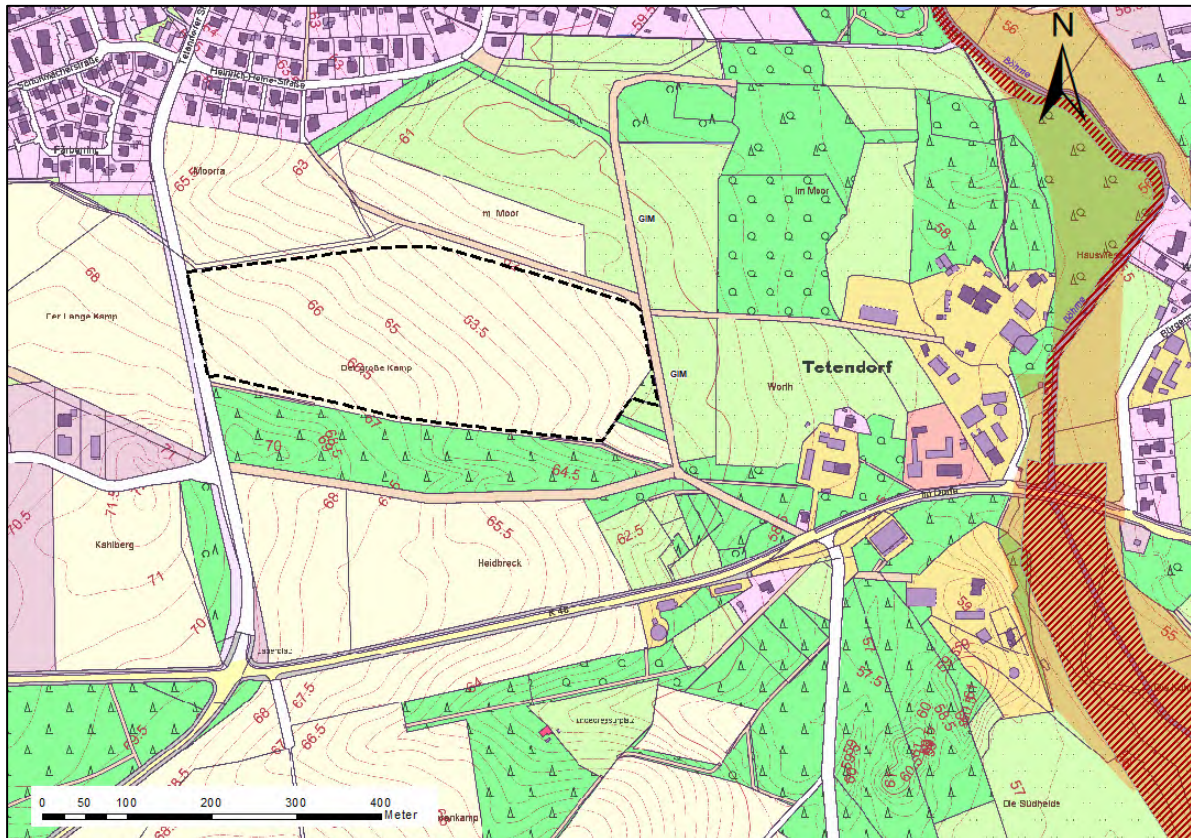


Abbildung 3: Schutzgebiete im Umfeld des Geltungsbereichs Bebauungsplan Tetendorf Nr. 4
orange: LSG „Oberes Böhmetal“, rot schraffiert: FFH-Gebiet „Böhme“
(Quelle: Stadt Soltau, Kartengrundlage: LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2024)

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 24 NAGBNatSchG sind innerhalb des Plangebiets oder in dessen Wirkraum nicht vorhanden. Eine Erfassung des Biotopbestands erfolgte im Laufe des Jahres 2021. Ein Konflikt mit den Maßgaben des gesetzlichen Biotop schutzes ist durch die Planung derzeit nicht zu erwarten.

In der landesweiten Biotopkartierung des NLWKN (online 2024) sind für das Plangebiet keine für den Naturschutz wertvollen 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 Topografie

Soltau liegt gemäß dem „Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands“ (BUNDES-FORSCHUNGSANSTALT 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 „Hermannsbürger Sandgeest“ (641.1) übergeht. Das Plangebiet gehört zum Naturraum „Fallingbosteler Lehmplatten“ (641.00). Östlich angrenzend liegt, dem Verlauf der Böhmeaue folgend, der Naturraum „Böhmetal“ (641.01).

In der Südheide dominieren ausgedehnte, wellig bis sanft hügelige Sanderflächen, Grundmoränenplatten und Endmoränenreste älterer Eiszeiten. Insgesamt flacht dieses wellige bis hügelige Gebiet zum Allerurstromtal ab. Die Böden sind überwiegend basenarm und durch lange Verheidung oft stark podsoliert, können aber bei Auftreten von Geschiebelehm auch 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 Altholz- 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 sowie 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 als historische Kulturlandschaft dagegen ein beliebtes Ausflugsziel.

Das Plangebiet fällt vom Südwesten nach Nordosten hin ab. An der nordöstlichen Grenze liegen die niedrigsten Bereiche mit Höhen von 61 m NHN, an der südwestlichen Grenze, nahe der Tetendorfer Straße liegt mit 68 m NHN der höchste Punkt.

2.1.2 Geologie

Die Ausgangsgesteine variieren innerhalb des Plangebiets. Gemäß der Geologischen Karte (GK 25, NIBIS online 2024) finden sich auf dem südlich angrenzenden Waldstandort fluviatile Sande des Holozäns, 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 Wuchspotenzial 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.

Das Plangebiet 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

Das Plangebiet selbst weist keine Wohnnutzungsfunktion auf. Am Ostrand umfasst es allerdings eine eingewachsene, noch genutzte Kleingartenparzelle mit Laubenbebauung. Zwischen Plangebiet und dem Wohngebiet an der Heinrich-Heine-Straße, das den Siedlungsrand von Soltau bildet, liegt das derzeit noch ackerbaulich genutzte, jedoch für eine Wohnbebauung vorgesehene Plangebiet des Bebauungsplans Tetendorf Nr. 3.

Erholung

Das Plangebiet beinhaltet aufgrund seiner intensiven ackerbaulichen Nutzung keine besonderen Funktionen für die Erholung (s. auch RROP-Entwurf LANDKREIS HEIDEKREIS 2015). Der an seinem Nordrand gelegene, an das weiter nördlich angrenzende Wohngebiet angeschlossene Wirtschaftsweg führt weiter in die östlich benachbarte Böhmeaue und ist 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 als „Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft“ dargestellt (LANDKREIS HEIDEKREIS 2015).

Immissionssituation

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

Die Bedeutung des Geltungsbereiches für das Schutzgut Mensch und menschliche Erholung wird als mittel eingestuft.

2.1.5 Schutzgut Tier- und Pflanzenlebensräume / Biotopbestand

Zur Bedeutung des Untersuchungsgebietes als Tierlebensraum wird auf die detaillierten Angaben im Artenschutzfachbeitrag verwiesen.

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

Im Folgenden werden die im Plangebiet und auf den direkt angrenzenden Flächen erfassten Biotoptypen beschrieben und bewertet. Der Biotopbestand ist auch auf Karte 1 im Anhang dargestellt. Die Bewertung erfolgt hinsichtlich seiner 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 5:	sehr hohe Bedeutung
Wertstufe 4:	hohe Bedeutung
Wertstufe 3:	mittlere Bedeutung
Wertstufe 2:	geringe Bedeutung
Wertstufe 1:	sehr geringe Bedeutung
Wertstufe 0:	weitgehend ohne Bedeutung

Wälder/Gehölzbestände

Das Plangebiet selbst weist keine Biotopbestände dieser Gruppe auf.

Südlich an das Plangebiet angrenzend stockt ein lichter, kürzlich durchforsteter **Kiefern- und Fichtenforst (WZK/WZF, Wertstufe 2)**. Der mittelalte Bestand ist noch durch die Schäden der letzten schweren Stürme geprägt, so finden sich einige anbrüchige, umgestürzte oder auf halber Höhe abgesägte Kiefern. In der dichten Strauchschicht dominieren die neophytische Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*) und Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*). Die Krautschicht ist schwach ausgeprägt, hier wachsen von Säurezeiger wie Roter Fingerhut (*Digitalis purpurea*) und Draht-Schmiehe (*Deschampsia flexuosa*).

Ebenfalls außerhalb des Plangebiets verläuft entlang des Südrands des Waldstücks und von diesem durch einen Feldweg getrennt abschnittsweise eine **Baum-Strauchhecke (HFM, Wertstufe 3)** aus Stiel-Eichen (*Quercus robur*) mittleren Alters (Stammdurchmesser 40-60 cm) sowie einzelnen Zitter-Pappeln (*Populus tremula*) und Sand-Birken (*Betula pendula*). Die Krautschicht besteht aus Fingerhut (*Digitalis purpurea*), Goldnessel (*Lamium galeobdolon*) und Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*). Nach Osten hin weitet sich die Hecke zu einem ca. 30 m breiten **Feldgehölz (HN, Wertstufe 4)** aus Stiel-Eichen (*Quercus robur*) und

Kiefern (*Pinus sylvestris*) auf. Der Unterwuchs besteht hier aus Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

Jenseits des östlich an das Plangebiet angrenzenden Wirtschaftswegs erstreckt sich eine **Baumhecke (HFB, Wertstufe 3)** aus alten Stiel-Eichen (*Quercus robur*, Stammdurchmesser 60-100 cm) mit einem dichten Unterwuchs, der neben jungen Eichen aus Schlehe (*Prunus spinosa*), Früher Traubenkirsche (*Prunus padus*) und Zitter-Pappel (*Populus tremula*) besteht. In der Krautschicht wachsen Nitrophyten wie Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Gemeiner Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) und Gundermann (*Glechoma hederacea*).

Westlich an das Plangebiet angrenzend verläuft entlang der Tetendorfer Straße auf einem mageren, vergrasteten Randstreifen eine lockere Baumreihe aus jüngeren, regelmäßig beschnittenen Linden (*Tilia spec.*) (**HBA Baumreihe / Allee, Wertstufe 4**).

Offenlandbiotope

Den flächenmäßig den weit überwiegenden Anteil am Plangebiet hat eine intensiv genutzte Ackerfläche vom Typ **Sand-Acker (AS, Wertstufe 1)**. Im Frühjahr 2021 war am Nordrand des im Süden angrenzenden Kiefernforstes ein ca. 20 m breiter Streifen mit einer Blühmischung eingesät, die restliche Fläche war mit Wintergetreide bestellt (Abbildung 4).



Abbildung 4: Ackerland mit Blühstreifen am Südrand des Plangebietes
(Foto M. Koitzsch, 19.03.2021)



Abbildung 5: Ackerrand mit Wirtschaftsweg und mageren Saumstreifen am Plangebiets-Nordrand
(Foto M. Koitzsch, 19.03.2021)

Beiderseits des den überplanten Acker nach Norden begrenzenden Wirtschaftsweges verläuft angrenzend an das Plangebiet auf magerem Sandboden ein bis zu 3 m breiter, gehölzfreier Saumstreifen. Er wird dem Biotoptyp **Halbruderales Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHM, Wertstufe 3)** zugeordnet. Hier finden sich neben mesophilen Arten wie Spitz-Wegerich (*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 der Streifen mit Jungeichen nachgepflanzt (Abbildung 5).

Östlich des Geltungsbereichs befindet sich eine intensiv genutzte Mähwiese vom Typ **Intensivgrünland auf Moorböden (GIM, Wertstufe 2)**.

Siedlungs- und Verkehrsflächen

Im Südosten liegt am Rande des Plangebietes eine kleine Kleingarten-Parzelle mit Laubengrundstücken (**Biotoptyp Grabeland/PKG, Wertstufe 1**). Die Gärten sind intensiv genutzt und setzen sich aus Scherrasen, Kompostflächen, Beeten, Gehölzen und kleinen Laubengebäuden zusammen. Auf der Südseite wurde kürzlich eine ältere Fichtenreihe gerodet.

Am Ostrand des Geltungsbereichs verläuft ein ca. 4 m breiter unbefestigter **Weg (OVW, Wertstufe 1)**.

Nördlich der Ackerfläche verläuft ein geschotterter Wirtschaftsweg (**Weg, OVW, Wertstufe 1**), westlich verläuft die als Kreisstraße ausgebaut Tetendorfer Straße (**Straße, OVS, Wertstufe 0**).

2.1.6 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9,6 ha, von denen ca. 9,1 ha ackerbaulich genutzt werden. Auf ca. 0,1 ha befinden sich Siedlungsflächen (Kleingarten).

2.1.7 Schutzgut Boden

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

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

Das Plangebiet ist der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen zuzuordnen. Als Bodentyp tritt hier gemäß der Bodenkarte BK 50 eine mittlere Podsol-Braunerde auf, die nach Osten zu den Randbereichen der Böhmeaue hin in tiefe Podsol-Gleyböden übergeht (Abbildung 6).

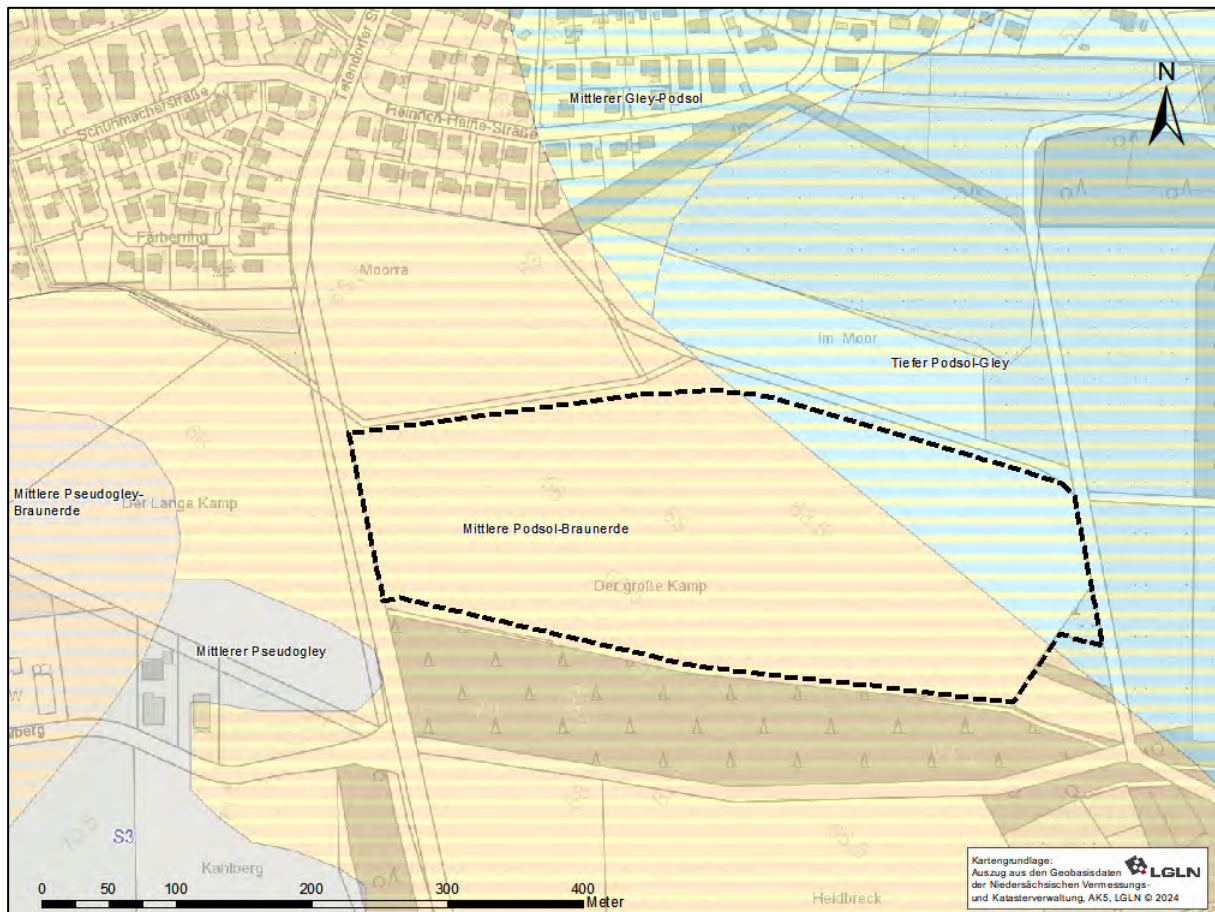


Abbildung 6: Bodentypen des Untersuchungsgebietes

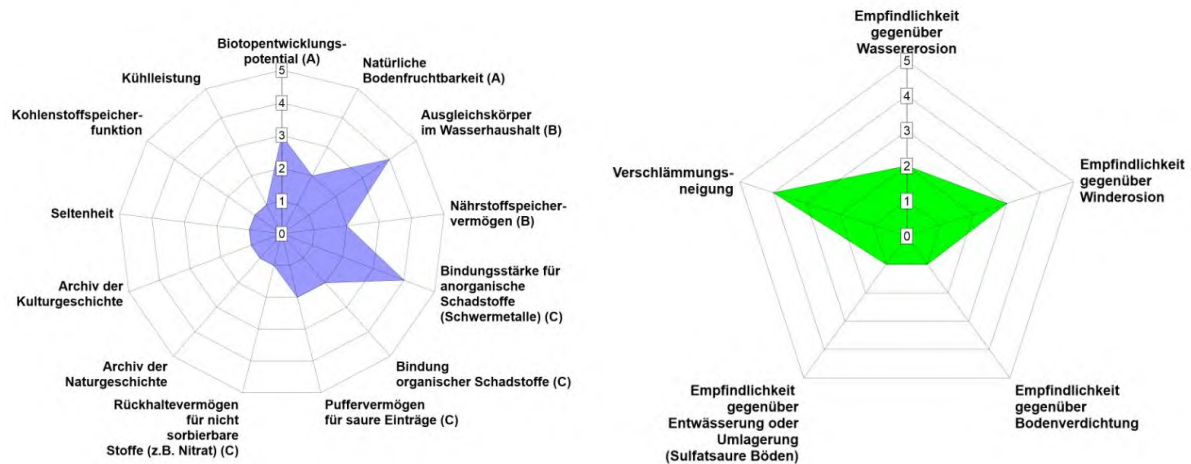
(Quelle: Bodenkarte BK 50, LBEG Hannover; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; LGLN © 2024)

Der Landschaftsrahmenplan (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013) stellt für den südlich angrenzenden, bewaldeten Bereich Vorkommen von Heidepodsol-Böden als kulturgeschichtlich bedeutenden Bodentyp dar. Für diese Böden besteht ein **besonderer Schutzbedarf** gemäß der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013). Der Heidepodsol ist den gering beeinträchtigten, naturnahen oder natürlichen Böden zuzuordnen.

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

Zur Berücksichtigung in der Bauleitplanung liefern die „bodenkundlichen Netzdiagramme“ einen guten Überblick der einzelnen Bodenfunktionen und -empfindlichkeiten (STADTMANN, R., BUG, J. & WALDECK, A. 2022). Die Netzdiagramme, die über den NIBIS-Kartenserver des Landes Niedersachsen abrufbar sind (NIBIS online 2024), stellen für alle bodenkundlichen Einheiten der BK 50 die Boden-, Archiv- und Klimafunktionen der jeweiligen Bodentypen dar. Die Netzdiagramme für die beiden im Plangebiet vorkommenden Typen (s.o.) sind Abbildung 7 dargestellt.

Bodentyp 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 7: Netzdiagramme für die Bodenfunktionen des vorkommenden Bodentypen Podsol-Braunerde

(Quelle: LBEG Niedersachsen, NIBIS online 2024)

Funktionen oder Empfindlichkeiten mit hoher oder sehr hoher Bedeutung (Bewertungsstufen 4 oder 5) sind demnach in Form einer hohen Verschlämmungsneigung im östlichen Teil des Plangebiets und einer sehr hohen Empfindlichkeit gegenüber Erosion im Westen des Plangebiets gegeben.

Im 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 8). In Abstimmung mit dem LBEG wird die Boden-Dauerbeobachtungsfläche mit Aufgabe der Ackernutzung langfristig geräumt.

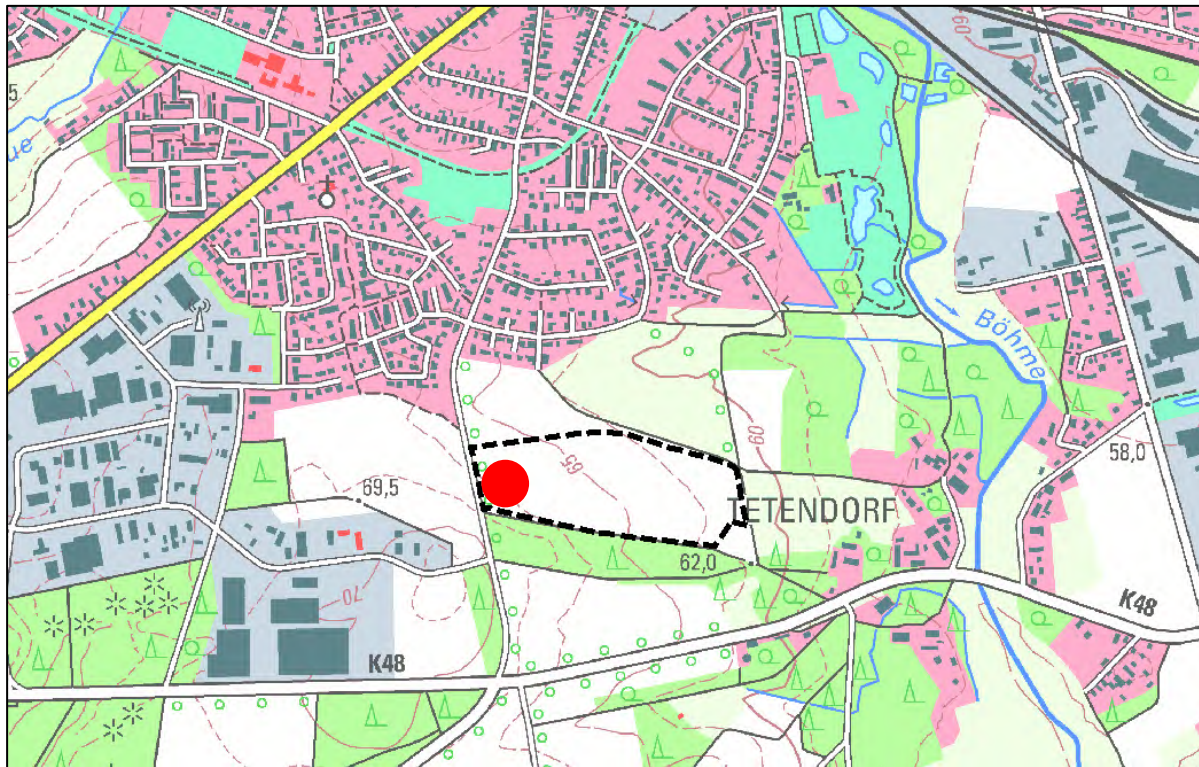


Abbildung 8: Lage der Boden-Dauerbeobachtungsfläche
(Quelle: LBEG Niedersachsen, NIBIS online 2024, Kartengrundlage: TK 25 LGLN 2024)

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

2.1.8 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer / Grundwasser

Natürliche Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Das nächstgelegene Fließgewässer ist die ca. 450 m östlich verlaufende Böhme, daran angrenzend liegen in ca. 550 m Entfernung angelegte Teiche in der denkmalgeschützten Parkanlage „Breidings Garten“.

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 dm unter der Geländeoberfläche.

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

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

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

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

2.1.9 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet 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 Plangebiets und der südlich des angrenzenden Waldriegels liegenden Ackerflur fungieren als großräumiges Kaltluftentstehungs- und -abflussgebiet in Richtung der Böhmeaue und des Stadtgebietes von Soltau. Der im Süden angrenzende Nadelforst wirkt temperaturdämpfend und klimatisch ausgleichend, die geringe Flächengröße schränkt diesen Effekt aber deutlich ein. Auch die Funktion zur Frischluftproduktion, die mit dem Auftreten eines Waldinnenklimas in ausreichender Flächengröße verbunden ist, ist aufgrund der geringen Ausdehnung und Breite des Waldstreifens nur gering ausgeprägt.

Der dem Geländere relief folgende, von Südwesten nach Nordosten in Richtung des östlichen Stadtgebietes stattfindende Kaltluftabfluss wird durch den südlich liegenden Waldriegel behindert.

Eine Vorbelastung des Schutzguts findet durch Verkehrsimmissionen des örtlichen und überörtlichen Straßenverkehrs 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 das Plangebiet auf der Ebene des **Nah- und Fernbereichs** nach den Teilkriterien **Historische Kontinuität, Naturnähe und Vielfalt** betrachtet.

Im **Nahbereich** wird das noch landwirtschaftlich genutzte Plangebiet durch die Lage zwischen dem nahgelegenen Soltauer Siedlungsrand und den im Westen liegenden Gewerbegebieten geprägt, so dass der Eindruck einer weitläufigen offenen Ackerlandschaft schon heute kaum noch vorhanden ist. Der südlich angrenzende Kiefernforst stellt sich in der Landschaftswahrnehmung eher als forstwirtschaftlich geprägter Waldrest denn als flächige, naturnahe und strukturreiche Waldlandschaft dar. Kleinteilige, das Landschaftsbild belebende oder naturnahe Strukturen sind im Plangebiet 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 der ihr von Westen zufließenden Alm 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 Plangebiets befinden sich keine gemäß § 3 NDSchG geschützten Garten- oder Baudenkmäler, Bodendenkmäler sowie natur- oder kulturgeschichtlich bedeutende Böden.

Aufgrund von aus dem Umfeld bekannten Fundstellen (z.B. Grabhügelfeld am Willinger Weg) ist auch für das Plangebiet eine archäologische Bedeutung möglich. Die Entdeckung von Bodendenkmälern, insbesondere von archäologischen Funden, kann daher nicht ausgeschlossen werden. Zur fachgerechten Behandlung möglicher archäologischer Fundstellen, etwa durch den Beginn von Bodenarbeiten vorangestellte Prospektionen, ist im Rahmen der Anzeigepflicht

nach § 14 Abs. 1 und 2 NDSchG die Untere Denkmalschutzbehörde ggf. 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 Gesundheit (Wohnnutzung und Erholung)

Für die Qualität des Plangebiets und seines Umfelds ist hinsichtlich der Wohnnutzung und Erholung durch die geänderte Nutzung mit folgenden Veränderungen zu rechnen:

Wohnnutzung/Wohnumfeld

Für die Wohngrundstücke am heutigen 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 Lärmgutachten (GTA 2020) werden durch die Bebauung im Geltungsbereich und die ebenfalls geplante Bebauung der nördlich angrenzenden Ackerfläche (Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3) die Verkehrsmengen im Verlauf der Tetendorfer Straße im Vergleich zur derzeitigen Situation um 3.070 Kfz/d (inkl. 30 Schwerlastverkehr-Fahrten) auf 4.830 Kfz/d ansteigen. Darin ist neben den wohnnutzungsbezogenen Fahrten auch der zusätzliche Verkehr durch den Betrieb einer geplanten Kita enthalten.

Geht man von einer bereits vorhandenen Wohnbebauung auf den nördlich angrenzenden Flächen des Bebauungsplans „Tetendorf Nr. 3“ aus, überschreiten die geltenden Beurteilungsspiegel die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete am Tage und in der Nacht in einem Abstand von bis zu 90 m zur Tetendorfer Straße. Die Überschreitungen im Straßennahbereich können bis 15 dB betragen. Eine Zulässigkeit der Wohnnutzung am vorgesehenen Standort ist daher nur über die Einhaltung von Schutzabständen und die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen möglich (GTA 2020).

In der Umgebung des Plangebiets 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 im Teilaspekt Wohnnutzung ist als erheblich einzustufen.

Erholung

Das Plangebiet besitzt keine nennenswerten Funktionen für die Erholung (s. Kap. 2.1.4). Somit führt die Realisierung der Planinhalte auch nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen dieses Schutzguts. Der am Nordrand des Plangebietes verlaufende Weg sowie der vorhandene Wirtschaftsweg südlich des angrenzenden Waldes bleiben in seiner Funktion als Wegeverbindung nach Tetendorf erhalten. Somit ist eine Feierabend- oder Wochenenderholung in den umliegenden Wäldern weiterhin möglich.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch im Teilaspekt Erholung ist als unerheblich einzustufen.

2.2.2 Schutzgut Tier- und Pflanzenlebensräume / Biologische Vielfalt

Die Umsetzung der im Bebauungsplan dargestellten Nutzungen betrifft die Überbauung des zentralen, intensiv ackerbaulich genutzten Bereichs. Deren durch die stark Nutzung eingeschränkte Lebensraumfunktion geht durch die geplante Wohnnutzung verloren. Betroffen sind vor allem die Brutreviere der dort nachgewiesenen Offenlandarten Feldlerche und Rebhuhn.

Beeinträchtigungen sind auch für den Randbereich des südlich angrenzenden Waldstücks zu erwarten. Dieser von einer Reihe älterer Eichen, im Westen auch von Kiefern gebildete Waldrand wird seine Naturhaushaltsfunktion durch die angrenzende Wohnbebauung nur noch sehr eingeschränkt übernehmen können. Waldränder sind, insbesondere wie im vorliegenden Fall, auf mageren, leicht erwärmbaren Sandböden, wertvolle Habitate für Insekten, Reptilien und Kleinsäuger und haben auch eine wichtige Bedeutung als Nahrungshabitat für die Fledermaus- und Brutvogelzönose der angrenzenden Waldfläche (s. auch Kap. 3.4)

Für den kleinflächig im östlichen Plangebiet vorhandenen Kleingartenbereich ist ein Erhaltungsgebot des Gehölzbestandes vorgesehen.

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

Hinsichtlich der Eingriffe in **Tierlebensräume** wird darüber 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 und der beeinträchtigten benachbarten Waldrandbiotope als erheblich einzustufen.

2.2.3 Schutzgut Fläche

In Folge der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Nutzungen werden die ca. 9,2 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 des Gebietes als erheblich einzustufen.

2.2.4 Schutzgut Boden

Von den geplanten Nutzungsänderungen betroffen sind auf ca. 9,2 ha Fläche die im Oberbodenbereich durch landwirtschaftliche Nutzung überformten, überwiegend sandigen, sehr versickerungsfähigen und gut durchlüfteten Podsol-Braunerden mit geringem Puffervermögen.

Die mit Überbauungen und Versiegelungen verbundenen Nutzungsänderungen bewirken auf ca. 8,5 ha den dauerhaften Verlust bzw. die Einschränkung der natürlichen Funktionen der im Plangebiet anstehenden Böden, insbesondere der Versickerung/Retention von Oberflächenwasser, der Filter-, Speicher- und Pufferfunktion sowie der Lebensraumfunktionen.

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

Beeinträchtigungen betreffen auch die Bodenfunktion als Archiv der Natur- und Kulturschichte.

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

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

Im Bereich von Baustelleneinrichtungsflächen kommt es für die Dauer der Bauphase zu zusätzlichen Bodenverdichtungen.

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

2.2.5 Schutzgut Wasser

Die zu erwartenden Nutzungsänderungen wirken sich nicht auf Oberflächengewässer aus. Es sind auch keine Betroffenheiten von Wasserschutzgebieten zu erwarten.

Das gesamte Plangebiet nimmt unbebaute bzw. unversiegelte Flächen in Anspruch. Durch Überbauung und Versiegelung gehen im Geltungsbereich infolge der Nutzungsänderungen auf der ca. 8,5 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 Plangebiets kommt es allerdings zu keiner Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und zu keiner Erhöhung der Menge des oberflächlich abzuführenden Niederschlagswassers.

Durch geeignete Festsetzungen zu Maßnahmen, wie z.B. Dachbegrünungen, den Verzicht auf wasserundurchlässige Flächenbefestigungen auf neu anzulegenden Wegen und Plätzen, sowie generell durch einen hohen Grünflächenanteil wird eine Erhöhung der Retentionsleistung erreicht (Kap. 2.3.2). 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

Durch die Bebauung der Acker- und Offenflächen geht die Funktion als klimatischer Ausgleichsraum mit Kalt- und Frischluftproduktion verloren und das bisherige Kleinklima wird verändert. So ist im betroffenen Raum und seiner Umgebung mit einer erhöhten Lufttemperatur und einer geringeren Luftfeuchte mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf die Eignung als landwirtschaftliche Nutzfläche und als Wohn- und Erholungsraum zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen können aber durch eine flächensparende Bauweise, durch die über Festsetzungen gesicherten umfangreichen Dachbegrünungen und intensiven Ein- und Durchgrünungen 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 geplante Wohnbebauung schließt im Norden an die bereits bauleitplanerisch gesicherten zukünftigen Siedlungsflächen des Bebauungsplans „Tetendorf Nr. 3“ an und verschieben im Süden den Soltauer Stadtrand weiter in Richtung der freien Feldflur. Die im Westen verbleibenden Rest-Ackerflächen zwischen dem Gewerbegebiet „Almhöhe Soltau“ und der Wohnbebauung an der Böttcherstraße sind bereits im gültigen Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt, so dass insgesamt eine Arrondierung des Soltauer Siedlungsraums bis zur K48 entsteht.

Der Feldflurcharakter des Areals zwischen Tetendorfer Straße und der Böhmeaue wird demnach durch das Vorhaben dem eines großräumigen Stadtrand-Wohnviertels weichen.

Auch der Charakter Tetendorfs als landwirtschaftlich geprägtes Dorf in ruhiger waldreicher All-inlage dürfte somit mittelfristig erheblich beeinträchtigt werden und sich in Richtung eines eingemeindeten Dorfreists mit historischem Gebäudebestand 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 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich 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. § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 14 ff BNatSchG Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren.

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 Wurzelraum 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 dem darüber liegenden Luftraum, Minderung von Streulicht
- Bedarfsbeleuchtung (Verzicht auf nächtliche Dauerbeleuchtung)

Beleuchtung Betriebsphase:

- Vermeidung der Ausleuchtung der östlich/nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Gehölze und Waldränder
- Verwendung quasi-UV-freier Leuchtmittel
- Verwendung von Leuchtmitteln mit möglichst engem, amberfarbenem Lichtspektrum (590 nm, mindestens aber warmweißem Licht von max. 3.000 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. Überfahrungsverbotszonen, 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, Wegen 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 Bauweise mit hohem Ein- und Durchgrünungsanteil
- Begrünung von 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
 - 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 Biotop zeigt Tabelle 2.

Tabelle 2: Eingriffsbilanz

BESTAND					PLANUNG					
Biotop-code	Biotoptyp	Fläche [m²]	Wert-faktor	Flächen-wert	Biotop-code	Biotoptyp-/Nutzungstyp, Zuordnung textl. Festsetzung	Fläche [m²]	Wert-faktor	Flächen-wert	Differenz Flächenwert
AS	Sandacker	338	1	338	OKZ	Energieversorgung	338	0	0	-338
AS	Sandacker	6.804	1	6.804	PZA	Grünanlage	6.804	2	13.608	6.804
AS	Sandacker	16.488	1	16.488	X	Verkehrsfläche versiegelt	16.488	0	0	-16.488
AS	Sandacker	31.720	1	31.720	OED	Wohngebiet (überbaubare Fläche, entspr. Ø GRZ 2: 0,465)	31.720	0	0	-31.720
AS	Sandacker	36.495	1	36.495	PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten	36.495	1	36.495	0
PKG	Grabeland	716	1	716	PZA	Grünanlage	716	2	1.432	716
		92.561		92.223			92.223		51.535	-40.688
Ausgleichserfordernis (Flächenwert)										40.688

Nach Tabelle 2 zieht die Umsetzung des Bebauungsplans ein Defizit an Wertpunkten in Höhe von **40.688 Wertpunkten** nach sich. Diese ergibt sich aus dem

Bestandswert von 92.223 Wertpunkten und dem
Planungswert von 51.535 Wertpunkten.

Es ergibt sich gemäß § 14 f. BNatSchG i.V.m. § 5ff. 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 Punkt bedeutet dies

eine erforderliche Flächengröße von gerundet ca. 4,1 ha, bei einer Aufwertung um 2 Punkte dementsprechend von ca. 2,05 ha.

Die Satzung zum Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zum Ausgleich der Eingriffe, denen Maßnahmen auf öffentlichen Flächen im Plangebiet zugeordnet werden. Die Eingriffe werden 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 9). 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	21.000

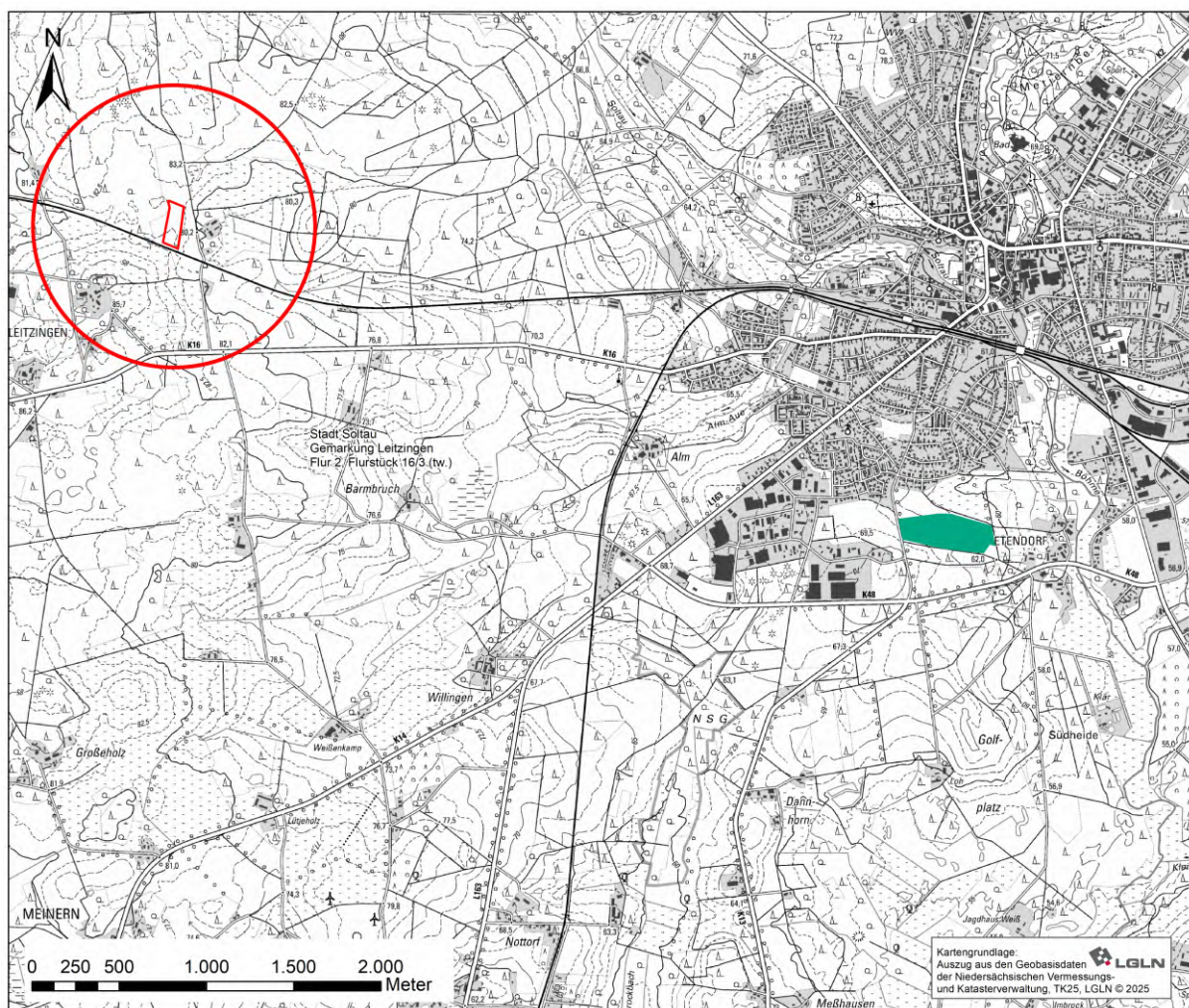


Abbildung 9: Lage des Plangeltungsbereichs (grün) und der Kompensationsfläche (rot) des Bebauungsplans „Tetendorf Nr. 4“

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



Abbildung 10: Ausgleichsfläche AM 1, Juli 2024
(Foto: M. Koitzsch)

Die Fläche ist im Besitz der Ansiedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH und derzeit in ackerbaulicher Nutzung (Abbildung 10). Eine naturschutzfachliche Aufwertung im Sinne der Kompensation der durch die Realisierung des Plans entstehenden Eingriffe ist möglich und sinnvoll.

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 2,0 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 Nordwestdeutsches 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 0,1 ha 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 einer 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 4 gibt einen Überblick über den Flächenumfang der beschriebenen Ausgleichsmaßnahme.

Tabelle 4: Bilanzierung der Funktionselemente des Naturhaushaltes auf den Ausgleichsflächen

BESTAND					PLANUNG					
Biotop-code	Biotoptyp	Fläche [m²]	Wert-faktor	Flächen-wert	Biotop-code	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche [m²]	Wert-faktor	Flächen-wert	Aufwertung Flächenwert
AS	Sandacker	20.000	1	20.000	GMS	Sonstiges mesophiles Grünland	20.000	3	60.000	40.000
AS	Sandacker	1.000	1	1.000	UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittl. Standorte	1.000	3	3.000	2.000
Summe		21.000		21.000			21.000		63.000	42.000
Punktedifferenz/Aufwertung in Wertpunkten:										42.000

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. **40.688** Wertpunkten wird durch die Aufwertung i.H.v. 42.000 Wertpunkten (Tabelle 4) geringfügig überkompensiert.

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 landwirtschaftlichen Nutzung der betroffenen Flächen auszugehen.

Neben dem Erhalt von Landwirtschafts-, Verkehrs- und Gehölzflächen und von offenen, unversiegelten Böden auf ca. 9,2 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. Schwarzstorch, 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 (Rs. C-473/19 u. 474/19, Föreningen Skydda Skogen) hat der Europäische Gerichtshof (EUGH) 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 Lebensraumsprüche 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)
- Landschaftsrahmenplan (LANDKREIS 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 im Mai 2021 und im Rahmen der nachfolgenden
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 im Untersuchungsgebiet vorkommen 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 tatsächli-
chen Bestands ergeben würde.

3.2.4 Brutvogelerfassung

Die Erfassung der Artengruppe erfolgte zwischen April und Juni 2021. Das Untersuchungsge-
biet umfasste neben dem Plangebiet „Tetendorf Nr. 4“ auch den nördlich angrenzenden Gel-
tungsbereich des Bebauungsplans „Tetendorf Nr. 3“, das in einem frühen Planungsstadium

zum Geltungsbereich von „Tetendorf Nr. 4“ gehörende, südlich angrenzende Waldstück sowie weitere angrenzende Flächen im Wirkraum. Die nachfolgende Habitatanalyse bezieht sich auf Geländebegehungen im Jahr 2021. Das Plangebiet wurde hierfür auf die Habitateignung für Vertreter der artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen untersucht.

Die Darstellung der Erfassungsergebnisse in Kapitel 3.5 und die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Kap. 3.9.2) beschränken sich auf das Plangebiet „Tetendorf Nr. 4“ und den im Wirkraum des Vorhabens liegenden, südlich angrenzenden Wald.

Der Brutvogelbestand wurde im Rahmen von vier Geländebegehungen bei niederschlagsfreiem und windarmem Wetter erfasst (Tabelle 3). Zusätzlich wurde auch im Rahmen der übrigen Geländearbeiten zur Bestandserfassung (Fledermauserfassung, Biotopkartierung, Habitatanalyse) auf Vorkommen von Brutvögeln geachtet.

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 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.

Tabelle 3: Termine der Brutvogelerfassung 2021

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)

3.2.5 Fledermauserfassung

Die Erfassung der Artengruppe erfolgte zwischen März und September 2021. Sie umfasste sowohl das Plangebiet als auch die nördlich daran angrenzenden Flächen bis zur Bebauung an der Heinrich-Heine-Straße (Plangebiet „Tetendorf Nr. 3“) sowie den südlich angrenzenden Nadelforst. Die Darstellung der Erfassungsergebnisse in Kapitel 3.6 behandelt das gesamte untersuchte Gebiet. Die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Kap. 3.9.1) beschränkt sich hingegen auf den Wirkraum des hier behandelten Bebauungsplans.

Auf einer Ortsbegehung am 19. März 2021 erfolgte eine **Quartierssuche**. Diese umfasste eine Suche nach Baumhöhlen und Einfluglöchern, Hohlräumen und Spalten im Bereich angrenzender Gebäude sowie nach Kot- und Urinspuren und überwinternden 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 4 gibt einen Überblick über die Erfassungstermine.

Tabelle 4: 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.
Detektorbege- hung/ Horchbo- xerfassung	Quartiersaus- flug, Sozialrufe, Jagd, Flugwege	28.05.21	21:00 – 00:00	11°C	3 bft, N	8/8, k.N.
Ausflugskontrolle/ Horchboxerfas- sung/ Detektorbe- gehung	Quartiersaus- und -einflug, So- zialrufe, Schwär- men, Jagd, Flugwege	22./23.06.21	21:30 – 05:00	15°C	2 bft,SW	1/8, k.N.
Detektorbege- hung/ Horchbo- xerfassung	Quartierseinflug, Sozialrufe, Schwärmen, Jagd, Flugwege	15.07.21	03:00 – 05:15	18°C	3 bft, NW	8/8, k.N.

Untersuchungs- methode	Untersuchungs- schwerpunkt	Datum	Uhrzeit	Wetter		
				Temperatur	Windrichtung/- stärke	Bewölkung*/ Niederschlag
Detektorbege- hung/ Horchboxerfas- sung	Quartiersaus- flug, Schwär- men, 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 oder tatsächlich 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

Die nachfolgende Habitatanalyse bezieht sich auf Geländebegehungen im Jahr 2021. Das Plangebiet wurde hierfür auf die Habitateignung für Vertreter der artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen untersucht.

Gehölzbestände

Flächige oder lineare Gehölzbestände finden sich innerhalb des Plangebietes nicht, allerdings direkt an diesen angrenzend.

So verläuft am Ostrand des Plangebiets ein ca. 4 m breiter, unbefestigter Weg, an den eine Baumhecke mit teils älteren Eichen und Unterwuchs aus Schlehen angrenzt. Der Baumbestand ist für Gehölze bewohnende Insekten etwa aus der Gruppe der Bock-, Pracht- und Laufkäfer sowie für Tag- und Nachtfalter und Hautflügler geeignet, darunter auch Vertreter der besonders geschützten Ameisengattung *Formica* (Waldameisen). Auch eignet er sich potenziell als Landlebensraum für einzelne, wenig spezialisierte Amphibienarten.

Auf der Westseite grenzt an das Plangebiet entlang der Tetendorfer Straße ein mit regelmäßig aufgeasteten, jüngeren Laubbäumen bestandener, mit einer Grasflur bewachsener Bankettstreifen. Diese Bäume können als Bruthabitat für einzelne freibrütende Vogelarten dienen. Darüber hinaus haben sie keine besondere Habitatfunktion.

Südlich direkt an das Plangebiet angrenzend liegt ein ca. 4 ha großer, auf Sandböden stockender Nadelforst. Der lichte, kürzlich durchforstete Bestand besteht überwiegend aus Kiefern-Stangenholz, in den eine kleinere Insel aus älteren, dicht stehenden und von Borkenkäfern stark geschädigte Fichten eingebettet liegt. Als Folge von Sturmschäden und Schädlingsbefall finden sich überall in dem Waldstück abgängige oder anbrüchige Bäume, die auch viele Höhlen aufweisen. Unter der stellenweise dichten Strauchschicht aus Später Traubenkirsche, Sand-Birke und Eberesche wächst auf der dicken Nadelstreuaufgabe eine spärliche Krautschicht säurezeigender Arten. Am Nordrand sowie dem von einem Sandweg begleiteten südlichen Rand treten vermehrt Laubbäume auf, insbesondere die Stiel-Eiche.

Der Wald bietet frei- und bodenbrütenden Vogelarten sowie Nischen- und Höhlenbrütern der Waldlebensräume Brutmöglichkeiten und fungiert für sie und die Brutvögel der angrenzenden Bereiche als Nahrungshabitat. Er eignet sich zudem als Landlebensraum oder Überwinterungshabitat für einzelne, wenig spezialisierte Amphibienarten sowie als Lebensraum für waldbewohnende Wirbeltiere. Der gesamte Waldbestand ist als Lebensraum für Wirbellose verschiedener Gruppen wie Hautflügler, Schmetterlinge, Bock-, Pracht- und Laufkäfer geeignet. Auch zahlreiche xylobionte Arten dürften in dem totholzreichen Bestand geeignete Habitate finden.

Die Waldrandbereiche können als Habitat für Reptilien wie Waldeidechse und Blindschleiche fungieren. Sie sind auch als Jagdhabitat und Flugroute für strukturgebunden fliegende Fledermausarten geeignet. Möglich ist auch das Vorhandensein von Fledermausquartieren in den zahlreich vorhandenen Baumhöhlen und Astausbrüchen.

Gartenland und Offenlandbiotope

Das Plangebiet stellt sich als intensiv genutzter, im Erfassungsjahr 2021 mit Wintergetreide bestellter Sandacker dar. Am Südrand war zu dieser Zeit ein ca. 25 m breiter Streifen mit einer hochwüchsigen, artenreichen Blühstreifenmischung eingesät. Die Getreidefläche ist nur eingeschränkt als Wirbellosenlebensraum geeignet, etwa für auf Ackerflächen lebende, störungstolerante Vertreter der Hautflügler und Laufkäfer, während die Blühfläche auch für Tag- und Nachtfalter, Heuschrecken, Wildbienen, Ameisen sowie für Käfer und für Kleinsäuger geeignet ist. Auch kann dieser Bereich als Nahrungshabitat für Fledermäuse und als Landlebensraum für Amphibien von Bedeutung sein. Für bodenbrütende Vogelarten der Agrarlandschaften sind die Acker- und Blühstreifenfläche ein potenzielles Brut- und Nahrungshabitat.

Am Ostrand des Geltungsbereichs liegt zwischen Ackerrand und dem benachbarten Wirtschaftsweg eine bebaute, von Rasenflächen und Kleingehölzen geprägte Kleingartenparzelle, an deren Südrand kürzlich eine ältere Fichtenreihe gerodet wurde. Das Grundstück ist als Habitat für Kleinsäuger wie Igel, Eichhörnchen, Maulwurf, Altwelt- und Spitzmäuse sowie als Land- und Überwinterungslebensraum für Amphibien geeignet. Ebenso möglich sind Vorkommen von Wirbellosen, etwa aus den Artengruppen der Tag- und Nachtfalter, Hautflügler und Käfer.

Der auf der Nordostseite direkt an das Plangebiet angrenzende Sandweg wird von einem auf der Nordseite ca. 5 m breiten, im Süden ca. 3 m breiten, mageren und teils blütenreichen Saumstreifen begleitet. Auf der Nordseite wurde kürzlich eine Laubbaumreihe gepflanzt. Diese Saumstreifen sind als Habitat für blütenbesuchende Insekten verschiedener Artengruppen sowie für Heuschrecken und Käfer geeignet. Daneben können hier Reptilien wie die Waldeidechse und die Blindschleiche vorkommen. Möglich sind auch Vorkommen von Vertretern der besonders geschützten Ameisengattung *Formica* (Waldameisen).

Verkehrsflächen

Auf der Ost- und der Nordostseite wird der Geltungsbereich von Wirtschafts- bzw. Fußwegen begrenzt, im Westen verläuft außerhalb des Plangebiets die Tetendorfer Straße. Die Verkehrsflächen haben keine besondere Habitatfunktion.

Am Südrand des benachbarten Nadelforsts verläuft ein unbefestigter Wirtschaftsweg. Er besitzt keine besonderen Habitatqualitäten.

3.4 Potenzialanalyse

3.4.1 Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Für die Artengruppe liegen für Niedersachsen Verbreitungsangaben (THEUNERT 2008) und Angaben des NLWKN (online 2021) vor, daneben Rote Listen Niedersachsens (KIRBERG, S. 2025) 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. Ein dauerhaftes Vorkommen vom **Wolf** (*Canis lupus*) sowie der sich nach Norden ausbreitenden **Wildkatze** (*Felis silvestris*) kann aufgrund der fehlenden Habitateignung ausgeschlossen werden.

Für den **Fischotter** (*Lutra lutra*) ist eine Nutzung der östlich benachbarten Böhme und mit den ihren Lauf begleitenden kleinen Staugewässern als Durchwanderungs- und Nahrungshabitat möglich. Dauerhafte bzw. bodenständige Vorkommen sind für ihn ebenso wie für den **Biber** (*Castor fiber*) im Plangebiet selbst aber mangels geeigneter Habitate nicht möglich.

Von der osteuropäisch verbreiteten **Haselmaus** (*Muscardinus avellanarius*) gibt es für Niedersachsen Nachweise aus dem Bergland, aber auch aus der Lüneburger Heide (TÜP Muster, 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 den Geltungsbereich und auch die südlich angrenzende Nadelforstfläche ist aufgrund der Habitatstruktur und der intensiven land- und forstwirtschaftlichen 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 Informationen aus dem Landschaftsrahmenplan (LANDKREIS 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 Elbetal. Auch Vorkommen der **Wechselkröte** (*Bufotes 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** (*Epidalea calamita*), **Knoblauchkröte** (*Pelobates fuscus*), und **Kleiner Wasserfrosch** (*Pelophylax lessonae*) nicht möglich.

Lediglich für die nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten, geschützten Arten Erdkröte, Grasfrosch und Teichmolch ist eine sporadische Nutzung des südlich benachbarten Waldstücks als Landlebensraum möglich.

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 und nicht zu erwarten.

Aus der Gruppe der nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten, geschützten Arten sind vereinzelte Vorkommen von Blindschleiche und Waldeidechse nur außerhalb des Gebiets am südlichen Waldrand des angrenzenden Nadelforsts möglich.

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 nicht im Plangebiet 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 (BAUMANN et al. 2021a,b) 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 (*Leucorrhinia pectoralis*)
- Östliche Moosjungfer (*Leucorrhinia albifrons*)
- Zierliche Moosjungfer (*Leucorrhinia caudalis*)
- Grüne Mosaikjungfer (*Aeshna viridis*)
- Eurasische Keuljungfer (*Gomphus flavipes*)
- Grüne Flussjungfer (*Ophiogomphus cecilia*)
- Sibirische Winterlibelle (*Sympecma paedisca*)

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 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). 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 Plangebiets 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 ebenfalls nicht zu erwarten.

Die 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 in den südlich benachbarten Waldbereichen möglich.

3.4.7 Schmetterlinge

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

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 (*Epilobium 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 gehobenen Habitatansprüche auszuschließen.

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

3.4.8 Mollusken

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

Aus der Gruppe der nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten, besonders oder streng geschützten Arten sind Vorkommen der Weinbergschnecke (*Helix pomatia*) in den Kleingärten und im angrenzenden Waldrandbereich 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 conioides*) 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 Bienen und Hummeln (*Apoidae*), Waldameisen (*Formica*) sowie der Hornisse (*Vespa crabro*) im südlichen Waldrandbereich möglich. Vorkommen von Vertretern der übrigen Artengruppen sind im Gebiet nicht zu erwarten.

Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG haben für diese Arten keine Geltung (Kap. 3.1). 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 im Plangebiet, in dessen direkter Umgebung und im ursprünglich ebenfalls überplanten und daher 2021 mit untersuchten angrenzenden Waldstück

insgesamt 41 Vogelarten nachgewiesen, davon 35 als Brutvögel und sechs als Nahrungsgäste. Eine Übersicht findet sich in den Tabellen 5 und 6. Die räumliche Lage der Brutreviere ist in Karte 2 im Anhang dargestellt.

Die Erfassungsergebnisse bilden das typische Artenspektrum der im Plangebiet vorkommenden Habitattypen ab, nämlich den offenen, intensiv genutzten Ackerflächen mit ihren Saumhabitaten, den Feldhecken, -gehölzen und Baumreihen der Kulturlandschaft sowie den Nadelholz-Wirtschaftswäldern.

Das im Plangebiet brütende Rebhuhn ist bundesweit und in Niedersachsen stark bestandsgefährdet (RL 2). Mit der Feldlerche, der Gartengrasmücke, dem Star und der Waldohreule sind vier der nachgewiesenen Brutvogelarten nach den Roten Listen Niedersachsens oder Deutschlands bestandsgefährdet (RL 3). Die Arten Goldammer, Grauschnäpper, Heidelerche und Feldsperling stehen auf einer der Vorwarnlisten (RL V). Als weitere bestandsgefährdete Art kommt die Rauchschnäpper im Gebiet als Nahrungsgast vor.

Tabelle 5: Nachgewiesene Brutvögel im Untersuchungsgebiet und dem näheren Umfeld

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste*		Zahl der Brutreviere (Brutverdacht / Brutnachweis)
		Nds.	D	
Amsel	<i>Turdus merula</i>	-	-	4
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	-	-	5
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	-	-	6
Buntspecht	<i>Dryocopus major</i>	-	-	1
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	-	-	2
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	-	-	1
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	3	3	2
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	1
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	-	-	1
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	-	-	3
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	3	-	2
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	V	-	1
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	V	V	1
Haubenmeise	<i>Lophophanes cristatus</i>	-	-	1
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	-	-	(2)**
Heidelerche	<i>Lulula arborea</i>	V	V	(1)**
Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	-	-	1
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	-	-	2
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	-	-	8
Misteldrossel	<i>Turdus viscivorus</i>	-	-	(1)**
Mönchsglasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	-	-	6
Rabenkrähe	<i>Columba palumbus</i>	-	-	1
Rebhuhn	<i>Perdix perdix</i>	2	2	1
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	-	-	2

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste*		Zahl der Brutreviere (Brutverdacht / Brutnachweis)
		Nds.	D	
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	-	-	6
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	-	-	2
Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapilla</i>	-	-	1
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	3	3	3
Sumpfmeise	<i>Poecile palustris</i>	-	-	(1)**
Tannenmeise	<i>Periparus ater</i>	-	-	1
Waldohreule	<i>Asio otus</i>	3	-	1
Schafstelze	<i>Motacilla flava</i>	-	-	2
Wintergoldhähnchen	<i>Regulus regulus</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: RYSZLAVY et al. (2021)

** einmalige Brutzeitbeobachtung

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

Die folgenden Arten wurden im Rahmen der Erfassungen als Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet und im näheren Umfeld festgestellt:

Tabelle 6: Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet und dem näheren Umfeld

Deutscher 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: RYSZLAVY 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 Dorngrasmücke

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

Am Waldrand südlich des Plangebiets brütete ein Paar der Art. Die Dorngrasmücke ist eine im Bestand derzeit nicht gefährdete Art, die an Feldhecken, Gebüsch oder Kleingehölzen in Offenlandschaften sowie an gebüschreichen Gehölzrändern brütet.

3.5.2.2 Feldlerche

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

Im Nordwesten des Plangebiets sowie weiter nördlich knapp außerhalb des Gebiets brütete die Art auf dem mit Wintergetreide bestellten Ackerschlag mit je einem Brutpaar.

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

3.5.2.3 Gartengrasmücke

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

Die Art brütete mit einem Paar in dem Kleingartengrundstück im Südosten des Plangebiets, ein zweites Paar brütete südwestlich des Plangebiets jenseits der Tetendorfer Straße.

Gartengrasmücken besiedeln deckungsreiche Gebüsch und Waldsäume, Parks und Gärten sowie lichte Waldgebiete mit struktureichem Unterwuchs und einer gut ausgeprägten Strauchschicht. Ihre Bestände sind in Niedersachsen rückläufig.

3.5.2.4 Grauschnäpper

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

In einem von Altbuchen und -eichen dominierten, an das Plangebiet südöstlich angrenzenden Waldstück brütete die Art mit einem Brutpaar.

Der Grauschnäpper ist ein Halbhöhlenbewohner, der in Parks, lichten Waldrändern und altbaumreichen Gärten mit ausreichender Ausstattung an freistehenden Sitzwarten lebt. Die Nahrung besteht überwiegend aus Insekten, die meist im Flug erbeutet werden.

3.5.2.5 Rebhuhn

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

Das Rebhuhn brütete innerhalb des Plangebiets in einem hochwüchsigen, als mehrjährigem Blühstreifen eingesäten Bereich am Südrand der Ackerfläche.

Die Rebhuhnbestände sind in Deutschland seit langem stark rückläufig. Die Art leidet vor allem unter der intensiven Landbewirtschaftung und dem immer geringeren Angebot an deckungs- und nahrungsreichen Saumhabitaten, Blühstreifen und Brachen.

3.5.2.6 Schafstelze

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

Die Schafstelze brütete mit zwei Brutpaaren auf der überplanten Ackerfläche. Die ursprünglich vor allem auf Viehweiden häufige Art besiedelt seit einigen Jahrzehnten zunehmend intensiv genutzte Äcker. Das dort oft geringe Aufkommen an Nahrungsorganismen kompensiert sie durch ein entsprechend großes Nahrungsrevier.

3.5.2.7 Star

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

Der Star brütete mit drei Paaren im südlich des Plangebiets liegenden Kiefernforst, wo er alte Buntspechthöhlen als Brutplatz nutzte. Die Gehölze am Ostrand des Plangebietes wurden von den Vögeln oft zur Nahrungssuche genutzt.

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

3.5.2.8 Waldohreule

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

Die Waldohreule brütete im westlichen Teil des südlich benachbarten Kiefernforsts in einem alten Krähen- oder Rabennest.

Waldohreulen besiedeln vor allem kleinere Waldstücke, Feldgehölze sowie Parks und Gärten, während sie größere geschlossene Wälder eher meiden. Ihre Jagdhabitate liegen im Offenland, wo sie sich vor allem von Mäusen ernährt.

3.5.3 Bedeutung des Untersuchungsgebiets als Brutvogellebensraum

Die überplante Ackerfläche hat nutzungsbedingt nur eine geringe Bedeutung als Brutvogellebensraum. Sie beherbergt mit je einem Paar der Feldlerche und des in Niedersachsen stark gefährdeten Rebhuhns zwei anspruchsvollere Offenlandarten, daneben brütet dort mit zwei Brutpaaren die Schafstelze.

Das benachbarte Waldstück im Süden zeichnet sich durch eine hohe Brutvogeldichte typischer Waldarten mit einem hohen Anteil höhlenbewohnender Arten aus. Entlang der am östlichen Gebietsrand liegenden Baumreihen und Baum-Strauchhecken sowie der Kleingartenfläche findet sich ein für solche Strukturen typisches, eher artenarmes Spektrum anspruchsloser, störungstoleranter Vögel der Siedlungsränder.

Aufgrund der Störungen durch Straßenverkehr und die häufige Frequentierung durch erholungssuchende und Spaziergänger auf den angrenzenden Wegen fehlen störungsempfindliche Arten oder solche mit besonderen Habitatansprüchen weitgehend.

3.6 Fledermauserfassung

3.6.1 Ergebnisübersicht

Im Rahmen der Kontrolle am 19. März 2021 wurden keine Hinweise auf Quartiersvorkommen gefunden. Auch 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. 7). Hinzu kommen weitere nicht auf Artniveau bestimmbare Beobachtungen aus den Gattungen *Myotis*, *Nyctalus* und *Pipistrellus*.

Tabelle 7: Nachgewiesene Fledermausarten

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

*RL-Status:

1 = vom Aussterben bedroht

2 = stark gefährdet

3 = gefährdet

V = Vorwarnliste der Roten Liste

D = Datenlage unzureichend

(KIRBERG, S. 2025, MEINIG et al. 2020)

**Habitate:

J = Jagdgebiet

F = Flugweg/Flugstraße

Tabelle 8 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 8: Mit Horchboxen erfasste Fledermausarten mit Anzahl der Ruf-Aufnahmen

Datum / Horchbox-Nr., Standort	Großer Abendsegler	Kleinabendsegler	Gattung Nyctalus	Breitflügelfledermaus	Gattung Eptesicus/ Nyctalus	Rauhautfledermaus	Zwergfledermaus	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, also ca. 200 m nördlich der Plangebietsgrenze. 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 die Art 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 wurde 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, also außerhalb des Plangebiets. 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.

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

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 die Art lückenhaft verbreitet. Sie nutzt zur Jagd den freien Luftraum und vollzieht großräumige saisonale Wanderungen. In Niedersachsen kommt die Art nur lückenhaft vor. Im Stadtzentrum Soltaus wurde sie im Vorjahr aber von den Verfassern regelmäßig beobachtet.

Im Untersuchungsgebiet wurde 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 wurde die Art im Mai, Juni und August mit wenigen Rufsequenzen nachgewiesen. Dabei handelte es sich um das Gebiet im Transferflug durchquerende Einzeltiere. Die Nachweise erfolgten ausschließlich entlang der Gehölzreihen an der Tetendorfer Straße sowie im Bereich der südlich benachbarten Waldfläche. 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 die Art von den Verfassern in geringer Anzahl im Vorjahr beobachtet.

Im Untersuchungsgebiet wurde die Rauhautfledermaus über den gesamten Erfassungszeitraum in geringer Anzahl beobachtet. Sie nutzte 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 sieben 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 Untersuchungsgebietes 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 Tetendorfer Straße 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 schwerpunktmäßig 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 dienten 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 9 ist die Bedeutung der Habitatstrukturen des Untersuchungsgebietes dargestellt.

Tabelle 9: Bedeutung der Habitatstrukturen für Fledermäuse

Habitatstruktur	Großer Abendsegler	Kleinabendsegler	Breitflügelfledermaus	Rauhautfledermaus	Zwergfledermaus	Kleine Bartfledermaus	Andere Myotiden
Plangebiet oder direkt angrenzend:							
Gehölzreihe und Kleingehölz am Ostrand des Plangebiets	F	F	J, F	J, F	J, F	F	F
Umfeld Gartenlauben, Blühstreifen nördlich des Waldrands	F	F	J, F	-	J, F	-	F
Gehölzbestand an der K13	-	-	F	-	J, F	-	-
Ackerflächen	-	-	-	-	-	-	-
Außerhalb des Plangebiets:							
Gehölzreihe nordöstlich des Plangebiets	F	F	J, F	F	J, F	F	F
Südlicher Rand des angrenzenden Waldes	F	F	J, F	J, F	J, F	F	-
Grünlandflächen und Waldränder östlich	-	-	J, F	-	J, F	-	-
Siedlungsflächen Heinrich-Heine-Straße	-	-	-	-	J, F, B	-	F

Habitate:

B = Balzrevier
J = Jagdgebiet
F = Flugweg/Flugstraße

Bedeutung:

Sehr hoch
hoch
durchschnittlich
ohne Bedeutung

Von **sehr hoher Bedeutung** sind die südlichen Ränder der an das Plangebiet grenzenden Waldfläche im Süden des Untersuchungsgebietes sowie die Gehölzreihen im Osten mit den daran angrenzenden Grünlandflächen. 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 außerhalb des Plangebiets liegenden Siedlungsflächen an der Heinrich-Heine-Straße sind insbesondere für die Zwergfledermaus als Balzrevier **hoch bedeutsam**.

Von **durchschnittlicher** Bedeutung, insbesondere als Jagdgebiet und Flugstraße der Zwergfledermaus, ist das Umfeld der Tetendorfer Straße.

Nahezu **ohne Bedeutung** als Fledermaushabitat sind die großflächig ausgeräumten Ackerflächen des Untersuchungsgebietes, die auch das Plangebiet darstellen.

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 Tetendorfer Straße.

3.7 Von der Planung betroffene Habitatstrukturen

Die Realisierung der Planfestsetzungen bewirkt den direkten Verlust von folgenden Habitatstrukturen durch Überbauung bzw. Umnutzung:

- intensiv genutzte Ackerflächen
- angrenzende Waldrand- und Waldsaumbereiche am Südrand des Plangebietes
- Habitatstrukturen im Bereich der östlich angrenzenden Kleingartenparzellen.

3.8 Übersicht zu Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten

In Tabelle 10 sind die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen oder potenziell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten zusammengefasst dargestellt.

Tabelle 10: 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	Auf den Roten Listen Niedersachsens und Deutschlands geführte bzw. lückenhaft vorkommende Arten:	
	Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>
	Feldsperling	<i>Passer montanus</i>
	Heidelerche	<i>Lullula arborea</i>
	Gartengraszmücke	<i>Sylvia borin</i>
	Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>
	Rebhuhn	<i>Coturnix coturnix</i>
	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>
	Waldohreule	<i>Asio otus</i>
	28 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, Mollusken, Hautflügler möglich (Tabelle 11).

Tabelle 11: Nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte, besonders geschützte Arten/Artengruppen

Artengruppe	Name	Wissenschaftlicher Name
Säugetiere	Braunbrustigel	<i>Erinaceus europaeus</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
Mollusken	Weinbergschnecke	<i>Helix pomatia</i>
Hautflügler	Hornisse	<i>Vespa crabro</i>
	Gattung Waldameisen	<i>Formica spec.</i>
	Fam. Bienen und Hummeln	Apidae

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 Größe und 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 7 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 7 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 Gebietsrand anzusehen. Sie sind während der Bauarbeiten vor erheblichen Störungen durch Baustellenbeleuchtungen zu schützen. Das Anstrahlen der Gehölzränder ist in der Dunkelfase der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen (s. Kap. 2.3.2) Abschirmung/Ausrichtung der Beleuchtung) auszuschließen.
anlage- bzw. betriebsbedingte Auswirkungen	Für den östlichen Rand des Plangebietes ist durch entsprechende Maßnahmen (s. Kap. 2.3.2) zu vermeiden, dass über das bisherige Maß hinaus reichende Beeinträchtigungen durch die Ausleuchtung der Gehölzränder entstehen. Die Beleuchtung der Wohngrundstücke bzw. Straßenräume sind dort so zu gestalten, dass eine Abstrahlung in die östlich angrenzenden Gehölzbestände vermieden wird. Zwischen Wohngebiet und Gehölzbestand ist hierzu außerdem 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: ▪ Vermeidung nächtlicher Baustellenbeleuchtung, die die Gehölze am östlichen Plangebietsrand anstrahlt ▪ Gestaltung der Beleuchtung der Neubauflächen am östlichen Plangebietsrand in der Weise, dass eine Abstrahlung nach Osten 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 7 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 wird eine nächtliche Baustellenbeleuchtung, die die Gehölzränder im Osten des Plangebiets anstrahlt, vermieden. Ebenso ist die Beleuchtung der Neubauflächen so zu gestalten, dass eine Abstrahlung in diese Bereiche vermieden wird. 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 Verbotsstatbestand 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 5 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 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 Verbotsatbestand 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, also z.B. die Höhle oder der 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 Umnutzung von als Brutvogelhabitat genutzten Strukturen sind folgende Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln betroffen:

Je 1 Brutrevier:

- Dorngrasmücke
- Feldlerche
- Gartengrasmücke
- Rebhuhn

2 Brutreviere:

- Schafstelze

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 5 aufgeführte Brutvogelarten sind nicht betroffen, da ihre Neststandorte bzw. Brutreviere in ausreichendem Abstand zum von Nutzungsänderungen betroffenen Bereich liegen.

§ 44 Abs. 5
BNatSchG

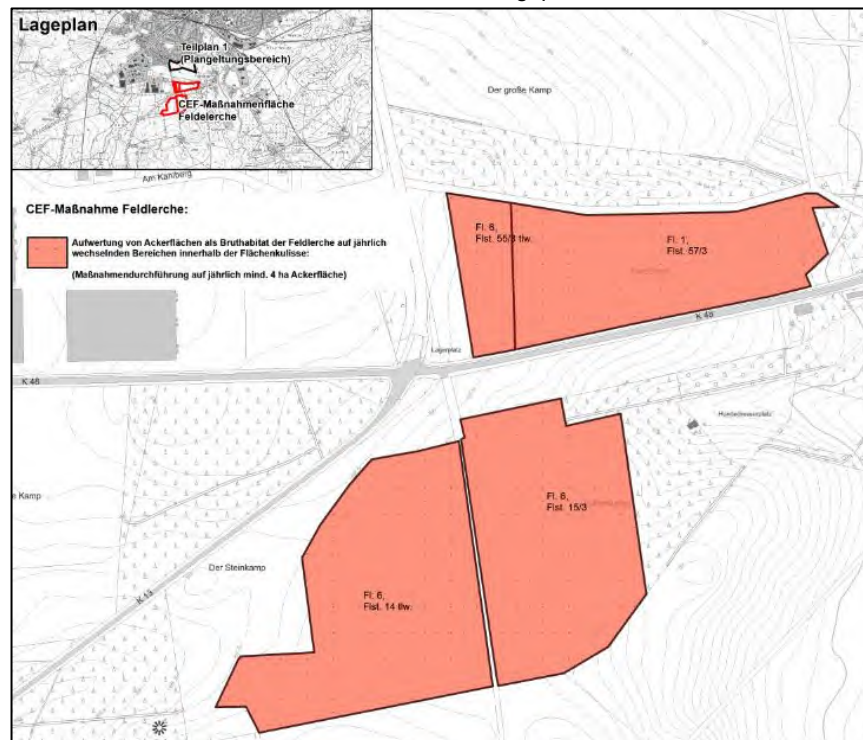
Bei der **Dorngrasmücke** handelt es sich um eine störungstolerante und hinsichtlich der Brutplatzwahl anspruchslose Art der offenen Feldflur und der dörflichen Siedlungsränder. Sie ist in Niedersachsen und auch in der Feldflur um Soltau allgemein verbreitet. Der von der geplanten Nutzungsänderung betroffene, von der Art besiedelte Waldrand bietet ihr einen als Brutplatz geeignetes Habitat. Sie kommt aber auch in der näheren Umgebung des Planänderungsgebiets vielerorts zahlreich vor. Gleich- oder höherwertige Habitate sind etwa im Bereich der Böhmeaue, in Tetendorf sowie im nördlich angrenzenden, durchgrüntem Siedlungsrand Soltaus zahlreich vorhanden, so dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für diese Art im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Die **Schafstelze** brütet mit zwei Paaren innerhalb des Planänderungsgebiets. 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 Wiesenschafstelze auch nach dem Lebensraumverlust zweier Brutpaare erhalten.

Auch die mit einem Brutpaar innerhalb des Planänderungsgebiets 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 etwas höher und bei der Habitatwahl ist sie weniger flexibel. Das betroffene Brutpaar ist aufgrund seiner Lage bereits von den Planungen des benachbarten Bebauungsplans „Tetendorf Nr. 3“ betroffen. Daher wurde schon in diesem Planverfahren eine vorgezogene, gemeinsame Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen) für dieses und ein weiteres, weiter nördlich im Geltungsbereich „Tetendorf 3“ siedelndes Brutpaar festgesetzt. Die Maßnahme kompensiert durch eine Aufwertung der Habitatqualität im Radius von max. 2.500 m um das Planänderungsgebiet die Verluste für die beiden betroffenen Revierpaare (s. Abb.). Aufgrund der schon in dem Nachbarverfahren erfolgten Kompensation bleibt für das hier geprüfte Bebauungsplanverfahren die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Abb.: CEF-Maßnahme Feldlerche des Bebauungsplansverfahrens „Tetendorf 3“



	Das mit einem Brutpaar innerhalb des Plangebiets vorkommende Rebhuhn besiedelt blüten- und samenreiche Säume, Feldraine und Brachen der Acker- und Grünlandgebiete. Auch seine Bestände gehen in Niedersachsen aktuell stark zurück. Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang sind daher vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu realisieren, die durch eine Aufwertung der Habitatqualität an anderer Stelle die Verluste für das betroffene Revierpaar kompensieren (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 für das Rebhuhn 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: Entwicklung von Brut- und Nahrungshabitaten für das Rebhuhn (s. Karte 5)

Ermittlung des Flächenumfangs

Ziel der Maßnahme ist die Schaffung von für das Rebhuhn hochwertigen Brut- und Nahrungshabitaten, in denen eine Besiedlung durch die Art erreicht wird.

Gemäß den Empfehlungen von LANUV (online 2024) sind herzurichtende CEF-Flächen für das Rebhuhn eine **Maßnahmenflächengröße von 1 ha** pro betroffenem Rebhuhn-Brutpaar nicht unterschreiten. Lineare Maßnahmen wie Blühstreifen sollen danach eine Breite von 15 m nicht unterschreiten.

Kriterien für die Flächenauswahl

Der Maßnahmestandort soll eine ausreichende Entfernung zu potenziellen Stör – und Gefahrenquellen wie Hofstellen, Siedlungen (Prädation durch Hauskatzen) und stark genutzten Straßen / Wegen aufweisen. Die Maßnahme ist in möglichst unzerschnittenen Acker- und grünlandgeprägten Gebieten mit geringer Bodenfeuchte durchzuführen. Bei Anlagen von streifenförmigen Maßnahmen ist auf die räumliche Anbindung an weitere potenzielle Habitate zu achten. Die Maßnahme sollte idealerweise im räumlichen Kontakt mit bestehenden Ackerbrachen oder Ruderalfluren stehen. Günstig ist auch der räumliche Kontakt mit kleinen Feldgehölzen, die vom Rebhuhn gerne als Niststandort angenommen werden.

Lage der Maßnahmenflächen

Die Ausgleichsmaßnahme wird im südlich des Soltauer Stadtgebiets in der Gemarkung Tetendorf ca. 100 m südlich des geplanten Wohngebietes realisiert (Abbildung 11). Es handelt sich um folgendes Flurstück:

Gemarkung	Flurnr.	Flurstück	aktuelle Nutzung	Größe Flurstück [qm]	
				gesamt	Maßnahmenfläche
Tetendorf	1	55/3 tlw.	Acker	23.398	10.000

Die Fläche stellt den südlichen Teil einer derzeit konventionell genutzten Ackerfläche am Ortsrand von Tetendorf dar. Sie grenzt im Süden an einen langgestreckten schmalen Gehölzriegel, weiter nach Süden liegen ausgedehnte Ackerflächen und der Golfplatz des Golfclubs Soltau. Die gewählte Fläche ist 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.

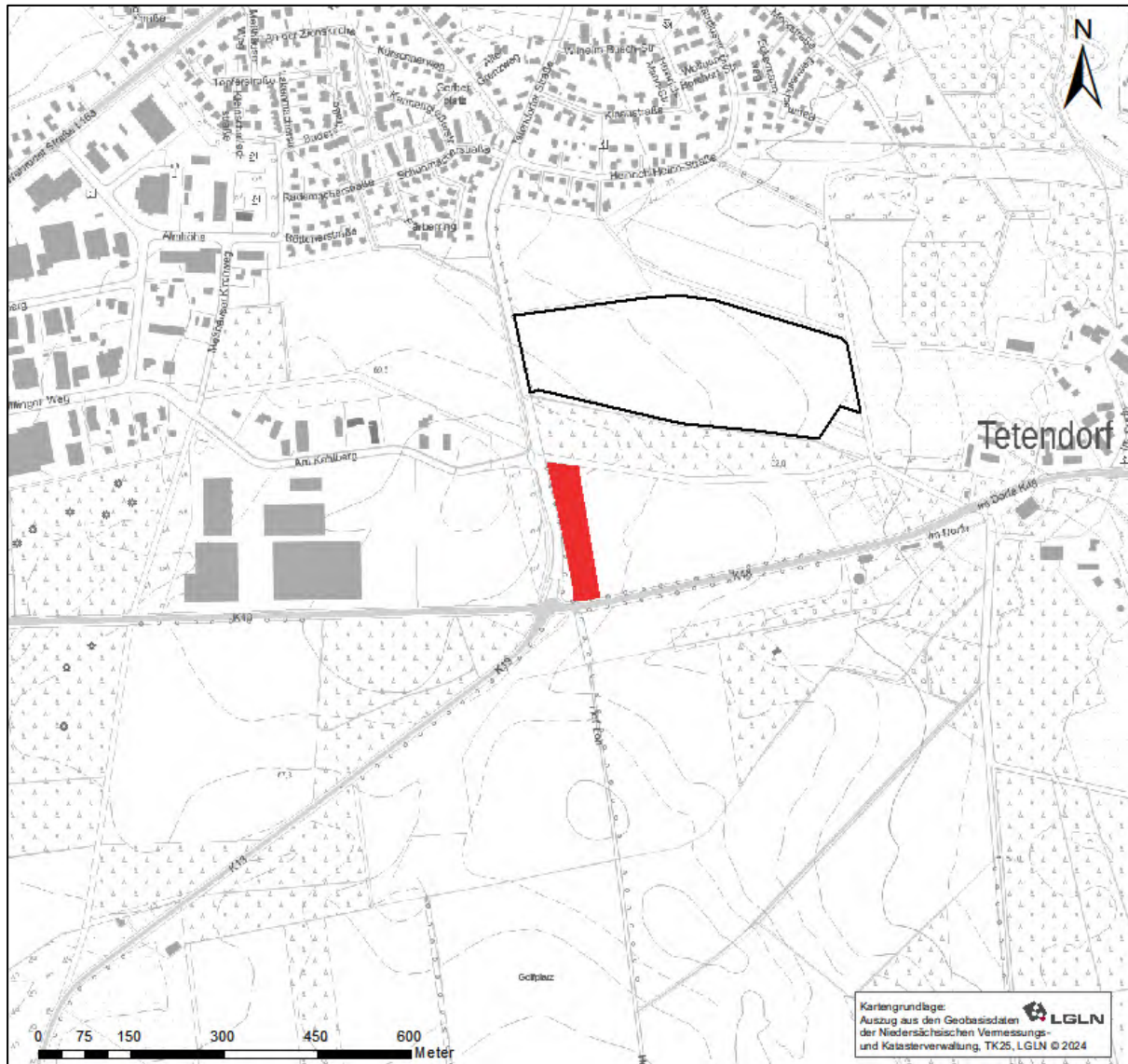


Abbildung 11: Lage des Plangeltungsgebiets 1 (schwarz) und der CEF-Flächenkulisse (rot)
(Quelle: Stadt Soltau, Kartengrundlage: LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2025)

Maßnahmenbeschreibung

Auf der in Abbildung 11 / Karte 5 dargestellten Ackerfläche ist in der folgenden Weise ein dauerhafter Blühstreifen als Brut- und Nahrungshabitat für das Rebhuhn anzulegen:

- Aufgabe der Ackernutzung auf einem 45 m breiten Streifen von ca. 220 m Länge
- Blühstreifen mit Pflegemahd:
Im Ostteil der Maßnahmenfläche auf 10 m Breite (s. Karte 5) dünne Herbst-Einsaat mit mehrjähriger Blühstreifenmischung (Regio-Saatgut „Göttinger Mischung“ des Rebhuhnschutz-Projektes Göttingen, Einsaatstärke: 7 kg/ha, alternativ „Wildarten-Mischung Rebhuhn“, Einsaatstärke: 3-5 kg/ha)

- oberflächliche Einsaat, kein Eindringen
- Deckungsfläche:
Auf 50% der Deckungsfläche jährliche Pflegemahd zwischen Anfang September und Ende März, auf 50% keine Pflege (ganzjährige Deckung), nur bedarfsweise alle 3-5 Jahre winterliche Hochmahd zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs
- Keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln
- Alternativ Unterarbeiten und Neueinsaat der kompletten Fläche alle 3 – 5 Jahre zwischen Anfang September und Ende März

Die Maßnahmenfläche muss erstmalig zum Zeitpunkt der Vegetationsräumung im Plangebiet in einen Zustand gebracht worden sein, der eine gute Habitatqualität für das Rebhuhn 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) mit den verfügbaren Umweltinformationen
- Fledermausinformationssystem „BatMap“ des NABU Deutschland (BATMAP.DE online 2024)
- 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.

5 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Soltau hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Tetendorf Nr. 4“ beschlossen. Geplant ist die Darstellung von Flächen für die Allgemeine Wohnnutzung.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 9,2 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 Gehölzstrukturen am Ostrand sowie den am Südrand liegenden Waldrand. 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 Beeinträchtigung von Saum- und Waldrandhabitaten. 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. 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. Verbleibende Beeinträchtigungen werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

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 2,1 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.)
- Vermeidung von Beleuchtung angrenzender Gehölzbereiche
- Umsetzung eines insektenfreundlichen Beleuchtungskonzepts im Plangebiet
- Erhalt von als Fledermaus-Jagdhabitat und Brutvogellebensraum geeigneten Abstandsgrünflächen
- CEF-Maßnahme für den Verlust des Bruthabitats des Rebhuhns (1 Brutpaar): Anlage eines dauerhaften Blühstreifens von 1 ha Größe auf bisher ackerbaulich genutzter Fläche.

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.

BATMAP.DE (online 2024): Fledermausinformationssystem des NABU Niedersachsen, abgerufen 11/2024 (<https://www.batmap.de/web/start/karte.>).

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

BAUMANN, K., F. KASTNER, A. BORKENSTEIN, W. BURKART, R. JÖDICKE & U. QUANTE (2021a): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Libellen mit Gesamtartenverzeichnis. 3. Fassung, Stand 31.12.2020. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 40/1: 3-37. Hannover.

BAUMANN, K., R. JÖDICKE, F. KASTNER, A. BORKENSTEIN, W. BURKART, U. QUANTE & T. SPENGLER (2021b): Atlas der Libellen in Niedersachsen/Bremen. Mitteilungen der Arbeitsgemeinschaft Libellen in Niedersachsen und Bremen. Sonderband. 384 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, mit Korrekturen und Änderungen, Stand 01.03.2023. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4. 337 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

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

GTA, 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.

KIRBERG, S. (2025): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere in Niedersachsen und Bremen. 2. Fassung – Stand 2024. Inform. D. Naturschutz Niedersachs. 44/1: 1-80.

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. SANDKÜHLER (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.

LANUV, LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ IN NORDRHEIN-WESTFALEN (online 2024): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/voegel/massn/103024>

LANDKREIS HEIDEKREIS (2013): Landschaftsrahmenplan. Bad Fallingbostal.

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#>

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

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

NLWKN, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (online 2024): <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. STAHER, 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.

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 (1979): Flächennutzungsplan der Stadt Soltau, zuletzt geändert Sept. 2025.

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)

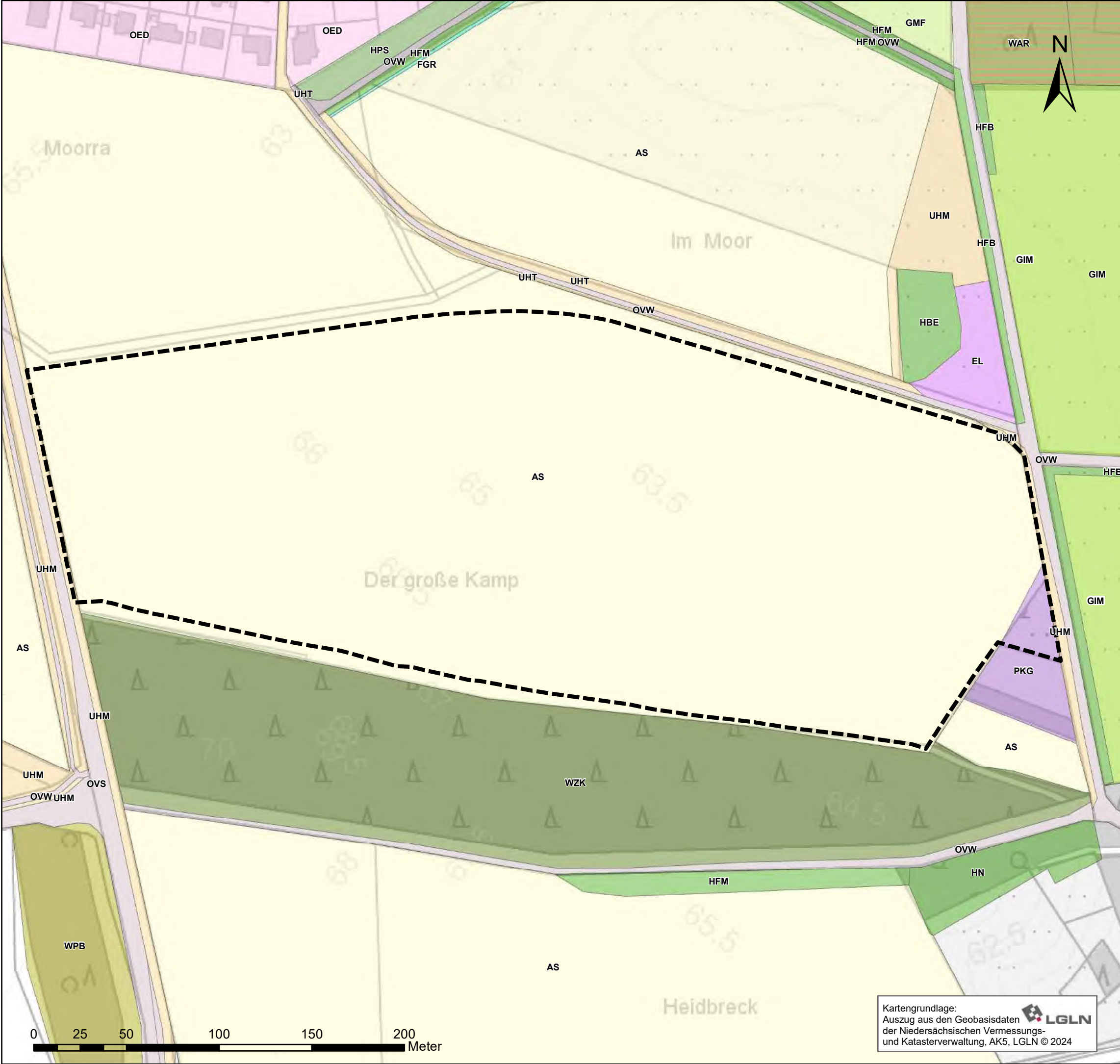
TRAUTNER, J. (2020): Artenschutz. Rechtliche Pflichten, fachliche Konzepte, Umsetzung in der Praxis. Stuttgart. 319 S.

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

ZACHARIAS VERKEHRSPPLANUNGEN (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 Rebhuhn	(Maßstab 1 : 2.000)



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
BZE Ziergebüsch aus überwiegend einheim. Gehölzarten	2
FGR Nährstoffreicher Graben	3
GMS Mesophiles Grünland mittlerer Standorte	4
GMF Mesophiles Grünland feuchter Standorte	4
GIM Intensivgrünland auf Moorböden	3
EL Landwirtschaftliche Lagerfläche	1
HBA Baumreihe / Allee	3
HFM Baum-Strauchhecke	3
HFB Baumhecke	3/4
HN Feldgehölz	4
OED Verdichtetes Einzel- oder Reihenhausgebiet	0
OVS Straße	0
OVW Weg	0
UHM Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittl. Standorte	3
UHT Halbruderaler 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	
Untersuchungsgebiet/Plangeltungsbereich	

Lageplan



Bebauungsplanverfahren Tetendorf Nr. 4 Umweltbericht

Biotopebestand

M 1 : 2.000

Auftragnehmer:

Planungsgemeinschaft Marienau
Naturschutz & Landschaftsplanung
Am Haken 12
21354 Blockede
Telefon 05852 / 390 55 40
Telefax 05852 / 390 55 41

Auftraggeber:



Stadt Soltau
Der Bürgermeister

Bearbeitet: M. Koitzsch
Gezeichnet: M. Koitzsch

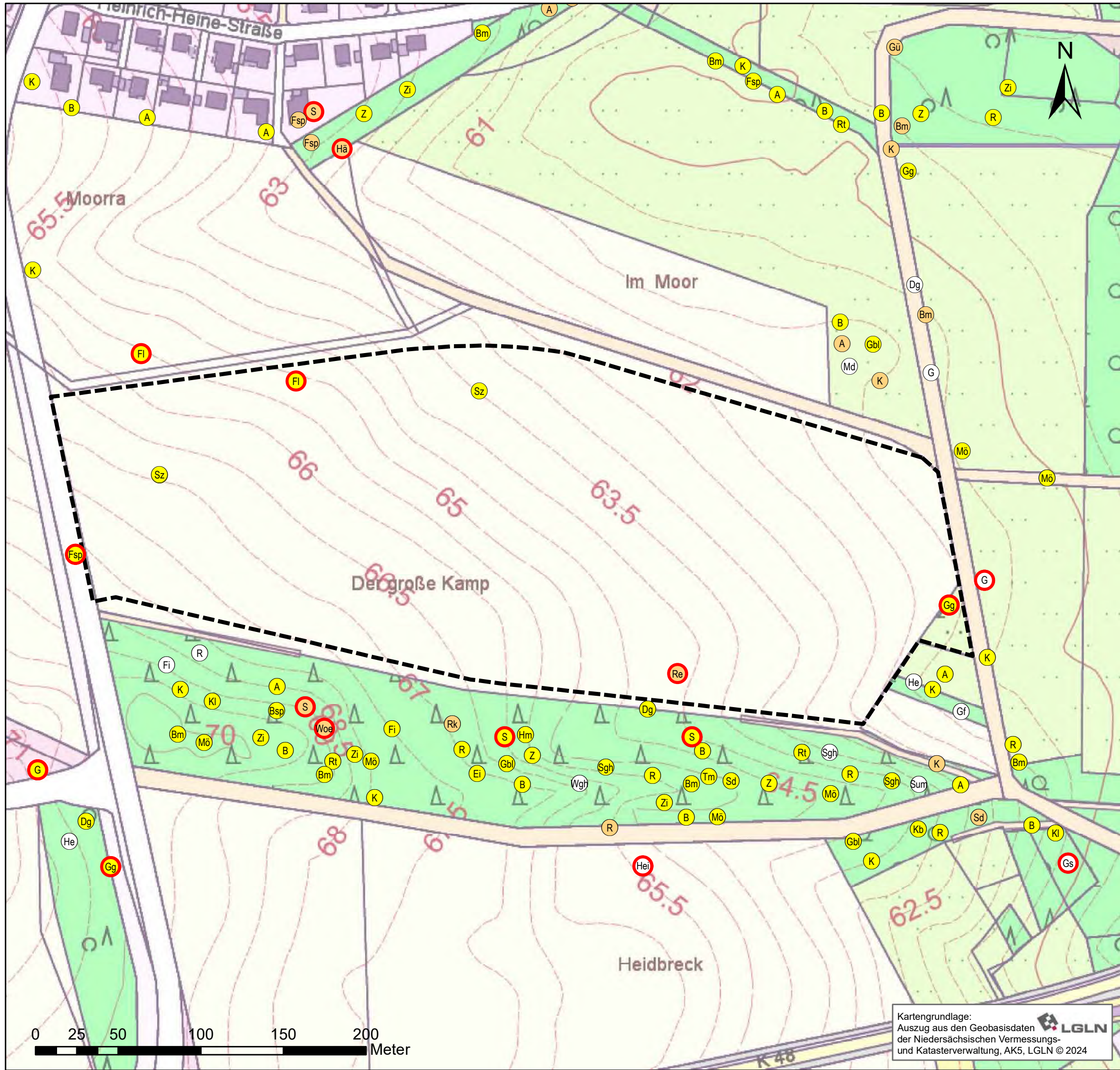
17.09.2025
17.09.2025

Karte

1

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





Legende

Art

A	Amsel	Kb	Kernbeisser
Bm	Blaumeise	Kl	Kleiber
B	Buchfink	Mö	Mönchsgrasmücke
Bsp	Buntspecht	Re	Rebhuhn
Dg	Dorngrasmücke	Rk	Rabenkrähe
Ei	Eichelhäher	Rt	Ringeltaube
Fi	Fitis	R	Rotkehlchen
Fl	Feldlerche	Sd	Singdrossel
Fsp	Feldsperling	Sgh	Sommergoldhähnchen
Gbl	Gartenbaumläufer	Sum	Sumpfmeise
Gg	Gartengrasmücke	Sz	Wiesenschafstelze
G	Goldammer	S	Star
Gü	Grünspecht	Tm	Tannenmeise
He	Heckenbraunelle	Wgh	Wintergoldhähnchen
Hei	Heidelerche	Woe	Waldohreule
Hm	Haubenmeise	Z	Zaunkönig
K	Kohlmeise	Zi	Zilpzalp

Status

- Brutnachweis
- Brutverdacht
- Brutzeitfeststellung
- Art auf der Roten Liste Niedersachsens/Deutschlands geführt

Untersuchungsgebiet/Plangeltungsbereich

Lageplan



Bebauungsplanverfahren Tetendorf 4 Umweltbericht

Brutvögel

M 1 : 2.250

Auftragnehmer:

pgm
Planungsgemeinschaft Marienau
Naturschutz & Landschaftsplanung
Am Hafen 12
21354 Bracke
Telefon 05852 / 390 55 40
Telefax 05852 / 390 55 41

Auftraggeber:

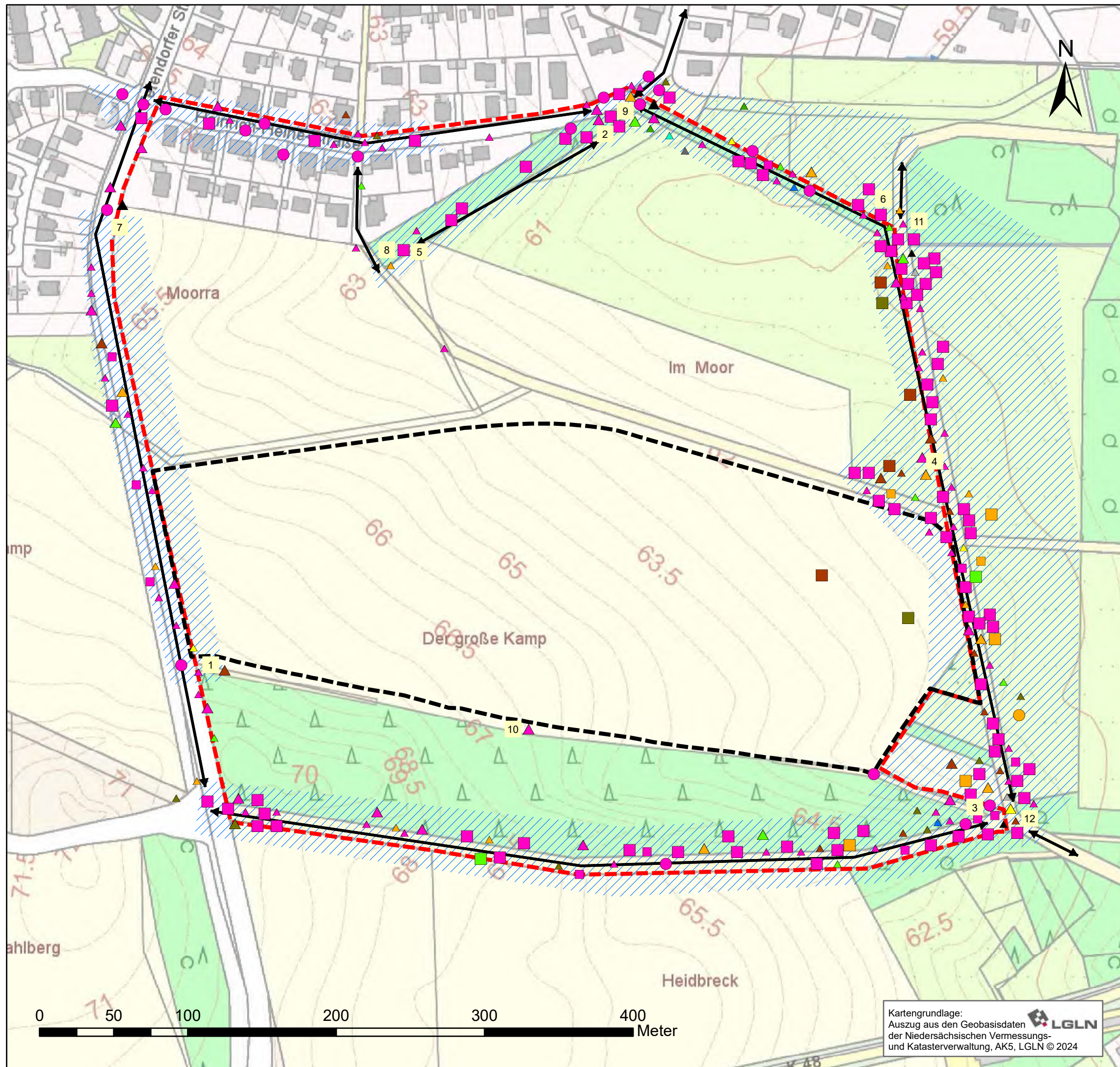


Stadt Soltau
Der Bürgermeister

Bearbeitet: M. Koitzsch
Gezeichnet: M. Koitzsch

17.09.2025
17.09.2025

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
- Planänderungsgebiet

Lageplan



Bebauungsplan Tetendorf Nr. 4 Umweltbericht

Ergebnisse der Fledermauserfassung

M 1 : 2.500

Karte
3

Auftragnehmer:

Planungsgemeinschaft Marienau
Naturschutz & Landschaftsplanung
Am Laten 12
21354 Bleckede
Telefon 05852 / 390 55 40
Telefax 05852 / 390 55 41

Auftraggeber:



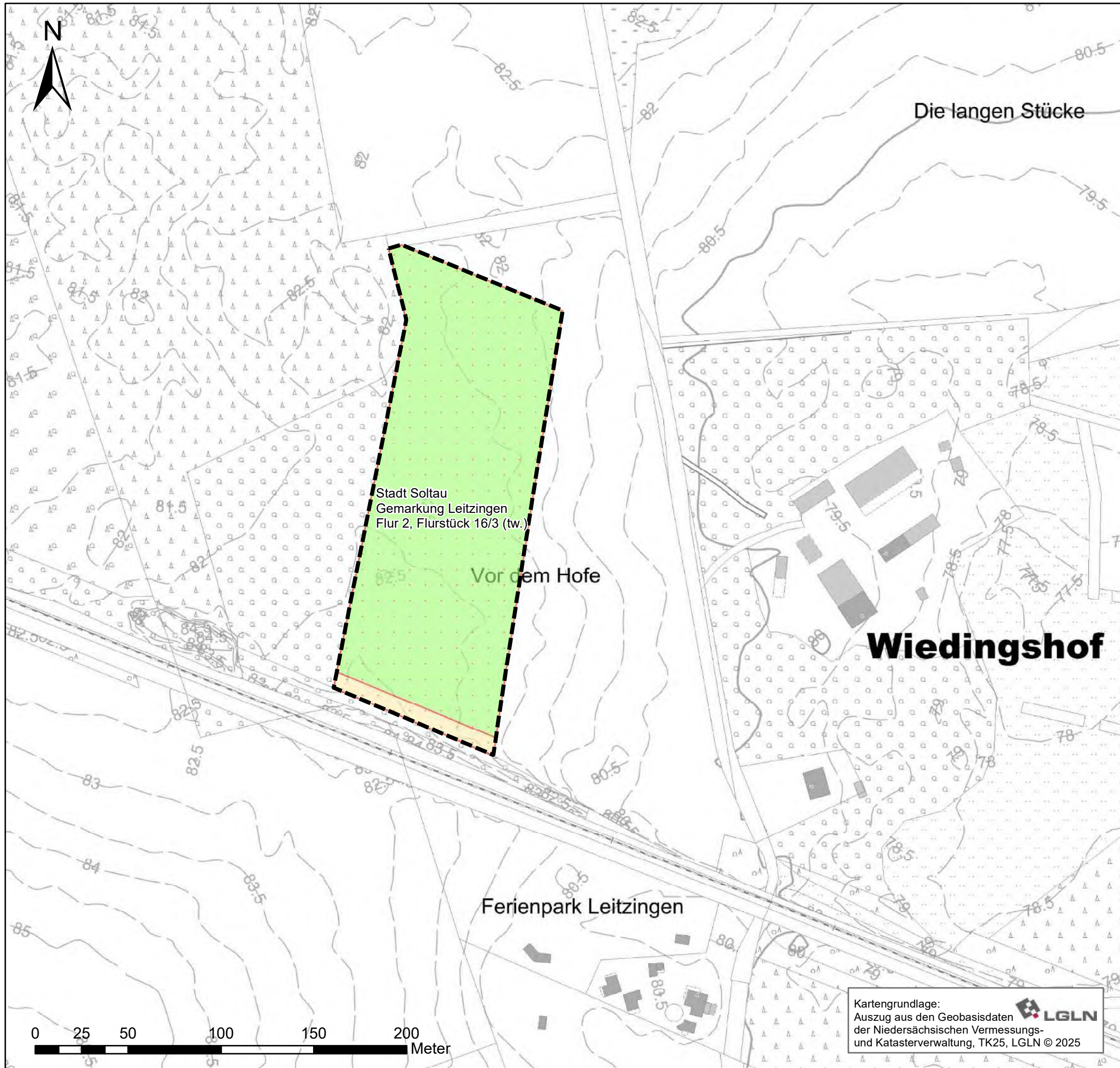
Stadt Soltau
Der Bürgermeister

Bearbeitet: J. Köhnlein
Gezeichnet: J. Köhnlein

17.09.2025
17.09.2025

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





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: 2,0 ha

- Aufgabe der Ackernutzung
- Aushagerung mittels Einsatz einer nährstoffzehrenden Zwischenfruchtkultur (z.B. Ackersenf, Roggen) und Mahd ab Anfang Juli
- Einsatz mit einer zertifizierten, herkunfts gesicherten 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: ca. 0,1 ha
Länge: 95 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

 Umgrenzung der Ausgleichsfläche

Lageplan



Bebauungsplanverfahren Tetendorf Nr. 4 Umweltbericht

Stand: 15.03.2025

Kompensationsmaßnahmen (§15 BNatSchG)

M 1 : 2.000

Karte
4

Auftragnehmer:


Planungs-gemeinschaft Marienau
Naturschutz & Landschaftsplanung
Am Haken 12
21354 Bleckede
Telefon 05852 / 390 55 40
Telefax 05852 / 390 55 41

Auftraggeber:



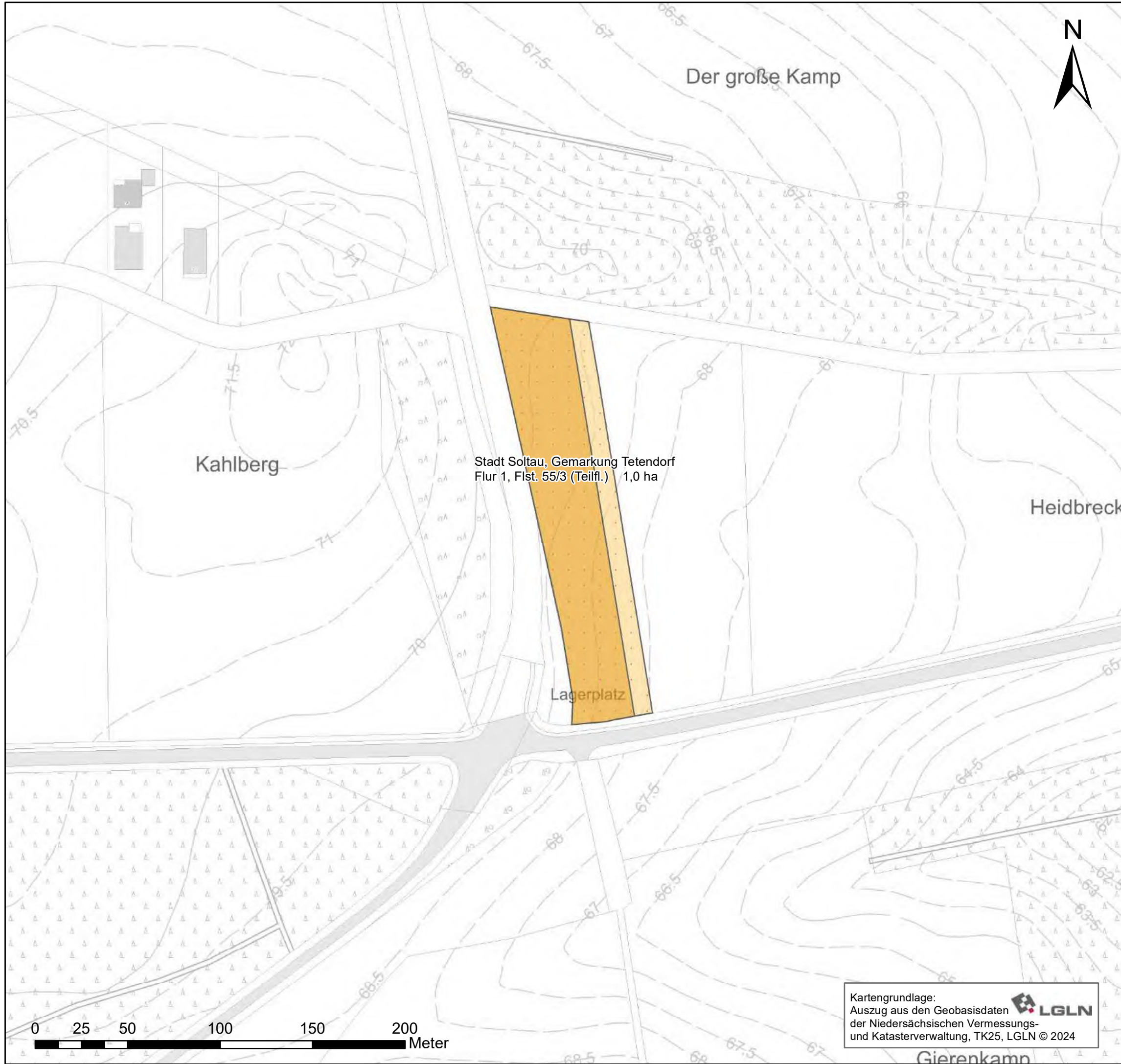
Stadt Soltau
Der Bürgermeister

Bearbeitet: M. Koitzsch
Gezeichnet: M. Koitzsch

17.09.2025
17.09.2025

Kartengrundlage:
Auszug aus den Geobasisdaten
der Niedersächsischen Vermessungs-
und Katasterverwaltung, TK25, LGLN © 2025





Legende

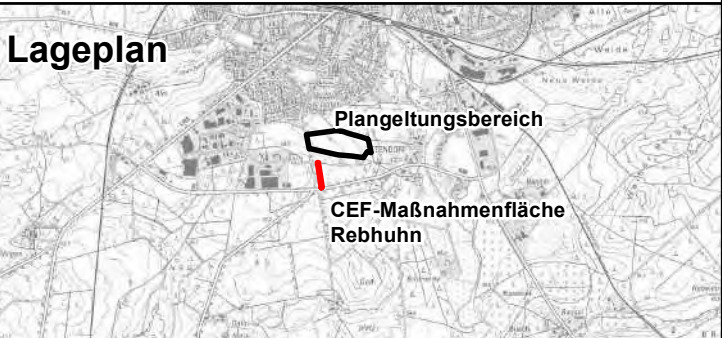
CEF-Maßnahme: Aufwertung von Ackerflächen als Brut- und Nahrungshabitat des Rebhuhns

- Blühstreifen mit jährlicher Pflegemahd
- Deckungsfläche mit Einsaat, ohne Pflegemahd

Stadt Soltau, Gemarkung Tetendorf
Flur 1, Flst. 55/3 (Teilfl.) 1,0 ha

Maßnahmenbeschreibung:
Anlage eines ca. 45 m breiten Blühstreifens auf ca. 220 m Länge
Blühstreifen mit Pflegemahd:
Auf 10 m Breite dünne Herbst-Einsaat mit mehrjähriger Blühstreifenmischung (Regio-Saatgut „Göttinger Mischung“ des Rebhuhnschutzprojektes Göttingen, 7 kg/ha, alternativ „Wildarten-Mischung Rebhuhn“, 3-5 kg/ha, oberflächliche Einsaat, kein Eindringen).
Deckungsfläche:
- Auf 50% der Deckungsfläche jährliche Pflegemahd zwischen Anfang September und Ende März
- Auf 50% der Deckungsfläche keine Pflegemahd (ganzjährige Deckung), nur bedarfsweise alle 3-5 Jahre winterliche Hochmahd
Keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln auf der ganzen Maßnahmenfläche
Alternativ Unterarbeiten und Neueinsaat auf 100% des Blühstreifens alle 3 – 5 Jahre zwischen Anfang September und Ende März

Lageplan



Bebauungsplanverfahren Tetendorf Nr. 4 Umweltbericht

CEF-Maßnahme Rebhuhn

M 1 : 2.000

Karte
5

Auftragnehmer:

pgim
Planungsgemeinschaft Marienau
Naturschutz & Landschaftsplanung
Am Alten 12
21354 Bleckede
Telefon 05852 / 390 55 40
Telefax 05852 / 390 55 41

J. Köhrlein
M. Koitzsch
T. Christophersen



Stadt Soltau
Der Bürgermeister

Bearbeitet: M. Koitzsch
Gezeichnet: M. Koitzsch

17.09.2025
17.09.2025

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

