

Stadt Soltau

Bebauungsplan Leitzingen Nr. 2 „Tourismusentwicklung Leitzingen Nr. 14“

Begründung zum Satzungsbeschluss

Stand 10.08.2026

Auftraggeberin

Stadt Soltau
Der Bürgermeister
Poststraße 12
29614 Soltau

Auftragnehmer

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)

Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS DER PLANUNG	3
2. LAGE, GRÖÖE UND VORHANDENE SITUATION	3
2.1 Lage des Plangebietes	3
2.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	3
3. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN	4
3.1 Fachgesetze	4
3.2 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen	4
3.3 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis	5
3.4 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz	5
3.5 Flächennutzungsplan	7
3.6 Dorfentwicklungskonzept	8
4. PLANUNG	9
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	9
4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	11
4.2.2 Höhenlage der Gebäude	12
4.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen	12
4.2.4 Stellplätze	12
4.2.5 Private Grünfläche	13
4.2.6 Straßenverkehrsfläche	13
4.2.7 Wasserflächen und wasserwirtschaftliche Festsetzungen	13
4.2.8 Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern	13
4.2.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	14
4.2.10 Anpflanzung von Einzelbäumen	14
4.3 Örtliche Bauvorschriften	15
4.3.1 Versiegelungsgrad von Stellplätzen und Terrassenflächen	15
4.3.2 Gestaltung der Dachflächen von Nebenanlagen	15
4.3.3 Einfriedungen	15
4.4 Immissionsschutz	15
4.5 Verkehrliche Erschließung	16
5. VER- UND ENTSORGUNG	17
6. BODENSCHUTZ, ALTABLAGERUNGEN UND DENKMALSCHUTZ	17
7. HINWEISE FÜR DIE DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	18
8. FLÄCHENÜBERSICHT	18
9. UMWELTBERICHT GEMÄÖ § 2 A BAUGB	19
9.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	19
9.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne	19
9.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	22
9.3.1 Schutzgut Boden	22
9.3.2 Schutzgut Wasser	23
9.3.3 Schutzgut Fläche	23
9.3.4 Schutzgut Klima/Luft	24
9.3.5 Schutzgut biologische Vielfalt	24
9.3.6 Schutzgut Landschaft	37
9.3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit	37

9.3.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	38
9.3.9	Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)	38
9.3.10	Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)	39
9.4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	39
9.4.1	Berechnung des Kompensationsbedarfes.....	41
9.4.2	Kompensation.....	42
9.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	43
9.6	Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	43
9.7	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)	43
9.8	Ergebnis der Umweltprüfung.....	44
10.	ARTENSCHUTZ	44
11.	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	44
	QUELLENVERZEICHNIS.....	46

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Leitzingen Nr. 2 „Tourismusentwicklung Leitzingen Nr. 14“ ist die Entwicklung eines Naherholungsgebietes mit Fereinhausnutzung im ländlich geprägten Ortsteil Leitzingen, westlich der Kernstadt Soltau.

Um die vorgesehene Entwicklung realisieren zu können, ist die Änderung der vorbereiteten Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Stadt Soltau hat sich daher entschlossen, im Interesse der touristischen Entwicklung, die Aufstellung des Bebauungsplans in Verbindung mit der Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

2. LAGE, GRÖÖE UND VORHANDENE SITUATION

2.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil Leitzingen, welcher sich westlich der Kernstadt Soltau befindet. Südlich des Geltungsbereiches, in einer Entfernung von ca. 800 m, verläuft die Kreisstraße K 16 (siehe Übersichtsplan). Er erstreckt sich über einen Teilbereich des Flurstücks 6/4 der Flur 1 der Gemarkung Leitzingen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,68 ha.

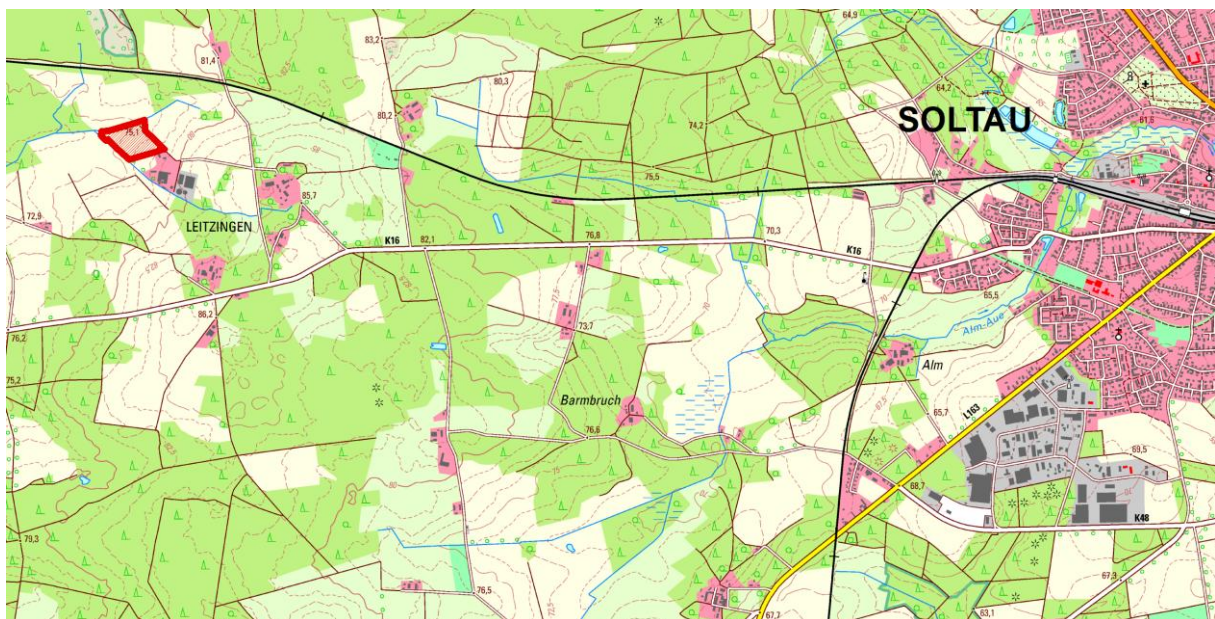


Abb. 1: Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2022 (ohne Maßstab)

2.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet grenzt nördlich an eine Hofstelle und wird landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Feuerlöschteich, der unter anderem als Schwimmteich dient. Auf der Hofstelle selbst wird derzeit noch Sauenhaltung betrieben. Ergänzt wird die Nutzung durch Ferienwohnungen, die zum Teil direkt südlich an das Plangebiet angrenzen. Bestandteil der Hofstelle ist darüber hinaus eine Biogasanlage, die der Versorgung der Wohn- und Ferienhäuser sowie der Pferdehaltung auf dem Hof dient. Nördlich sowie westlich grenzt das Plangebiet an einen Graben, welcher der Entwässerung der um-

liegenden landwirtschaftlichen Flächen dient. In westliche Richtung wird das Plangebiet durch eine Baumreihe von den anschließenden landwirtschaftlichen Flächen abgegrenzt. Nordwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Waldfläche. In einer Entfernung von ca. 250 m verläuft nördlich des Plangebietes die Bahntrasse, die in östliche Richtung weiter nach Soltau und in westliche Richtung weiter nach Visselhövede führt (Strecke Bremen-Soltau-Uelzen). Nördlich angrenzend an die Bahntrasse, in einer Entfernung von ca. 300 m, befindet sich das Naturschutzgebiet „Riensheide mit Stichter See und Sägenmoor“.

3. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN

3.1 Fachgesetze

Für die Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes Leitzingen Nr. 2 „Tourismusentwicklung Leitzingen Nr. 14“ sind vor allem das Baugesetzbuch (BauGB), die Naturschutzgesetze des Bundes (BNatSchG) sowie des Landes Niedersachsen (NNatSchG) sowie die Immissionsschutz-Gesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen beachtlich.

3.2 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Die Stadt Soltau, zu der auch der Ortsteil Leitzingen gehört, ist im Landes-Raumordnungsprogramm als Mittelzentrum ausgewiesen. In den Mittelzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen. Außerdem sind ausreichende Flächen für die Wohnbauentwicklung und Betriebe vorzuhalten, sodass die Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen auf möglichst kurzem Wege erreichbar sind. Die Funktionen zentraler Orte sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln.

Hinsichtlich der landschaftsgebundenen Erholung ist im LROP der Grundsatz aufgeführt, dass die Voraussetzungen für Erholung und Tourismus in Natur und Landschaft in allen Teilräumen gesichert und weiterentwickelt werden sollen. Gebiete, die sich aufgrund ihrer Struktur, Ungestörtheit und Erreichbarkeit für die landschaftsgebundene Erholung eignen, sollen für diese Nutzung erschlossen werden. Weiter sollen durch die Nutzung von Natur und Landschaft für Erholung und Tourismus die ökologischen Funktionen des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Leitzingen Nr. 2 wird eine nördlich an eine bereits vorhandene Hofstelle mit Sauenhaltung und teilweiser Ferienutzung angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche für die Naherholung / Tourismus zur Verfügung gestellt.

Der Tourismusregion Lüneburger Heide ist im Allgemeinen eine überregionale Bedeutung zugewiesen. Die Stadt Soltau verfügt darüber hinaus über ein umfangreiches Freizeit- und Naherholungsangebot, welches insbesondere in den vergangenen Jahren gewachsen ist. Mit der Bereitstellung weiterer Flächen in einem landschaftsgebundenen Bereich, die der Naherholung, insbesondere der Übernachtung dienen, wird dem Grundsatz, Erholung und Tourismus in Natur und Landschaft zu sichern und weiterzuentwickeln, nachkommen. Das Plangebiet ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben und verfügt über die direkte Nähe zum Naturschutzgebiet „Riensheide mit Stichter See und Sägenmoor“. Südlich verläuft die Kreisstraße K 16, welche in östliche Richtung in die Kernstadt Soltau führt; eine Anbindung an den überregionalen Verkehr ist somit gegeben. Somit wird dem Grundsatz der Eignung aufgrund der Ungestörtheit und Erreichbarkeit für die landschaftsgebundene Erholung entsprochen. Weitere Ziele und Grundsätze sind im LROP 2017 sowie der Verordnung vom 07.09.2022 zur Änderung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen zu einer touristischen Entwicklung nicht aufgeführt.

In der zeichnerischen Darstellung des LROP 2017 sowie der Verordnung vom 07.09.2022 zur Änderung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen sind für das Plangebiet keine Darstellungen getroffen worden. Das nördlich des Plangebietes vorhandene Naturschutzgebiet sowie die in Richtung Süden verlaufende Bomlitz sind als Vorranggebiet „Biotopverbund“ dargestellt. Da die Vorranggebiete einen Abstand zum Plangebiet aufweisen, ist durch die zukünftigen Nutzungen mit keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Leitzingen Nr. 2 entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 sowie der Verordnung vom 07.09.2022 zur Änderung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen bzw. ist mit diesen vereinbar.

3.3 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Heidekreis 2000 ist laut Mitteilung des Landkreises Heidekreis seit Ende September 2015 nicht mehr wirksam und daher bei der Planaufstellung nicht mehr zu berücksichtigen.

Durch den Beschluss des Kreistages vom 15.12.2023 ist entschieden worden, den Entwurf des RROP 2015, dessen Ziele und Grundsätze zuletzt nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten waren, nicht weiter zu verfolgen. Stattdessen wurde durch die Bekanntgabe der allgemeinen Planungsabsichten das Verfahren zur Aufstellung eines Regionalen Raumordnungsprogrammes (neu) eingeleitet.

Ein Vorentwurf, welcher gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG als sonstiges Erfordernis der Raumordnung zu berücksichtigen wäre, liegt hierzu gegenwärtig nicht vor. Deshalb können zu diesem Verfahrenszeitpunkt nur die Erfordernisse der Niedersächsischen Raumordnung im Planungs- und Abwägungsvorgang berücksichtigt werden.

3.4 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) ist am 1. September 2021 in Kraft getreten und entsprechend zu berücksichtigen. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Die öffentlich verfügbaren Daten stellen sogenannte außergewöhnliche Niederschlagsereignisse mit einer statistischen Eintrittswahrscheinlichkeit alle 100 Jahre dar, die nachfolgend aufgeführt werden.

Im überwiegenden Bereich des Planänderungsgebietes bestehen keine Darstellungen. Im nordwestlichen Bereich entlang des Grabens gibt es Fließgeschwindigkeiten im außergewöhnlichen Fall von ca. 0,2 m/s bis 1,5 m/s.

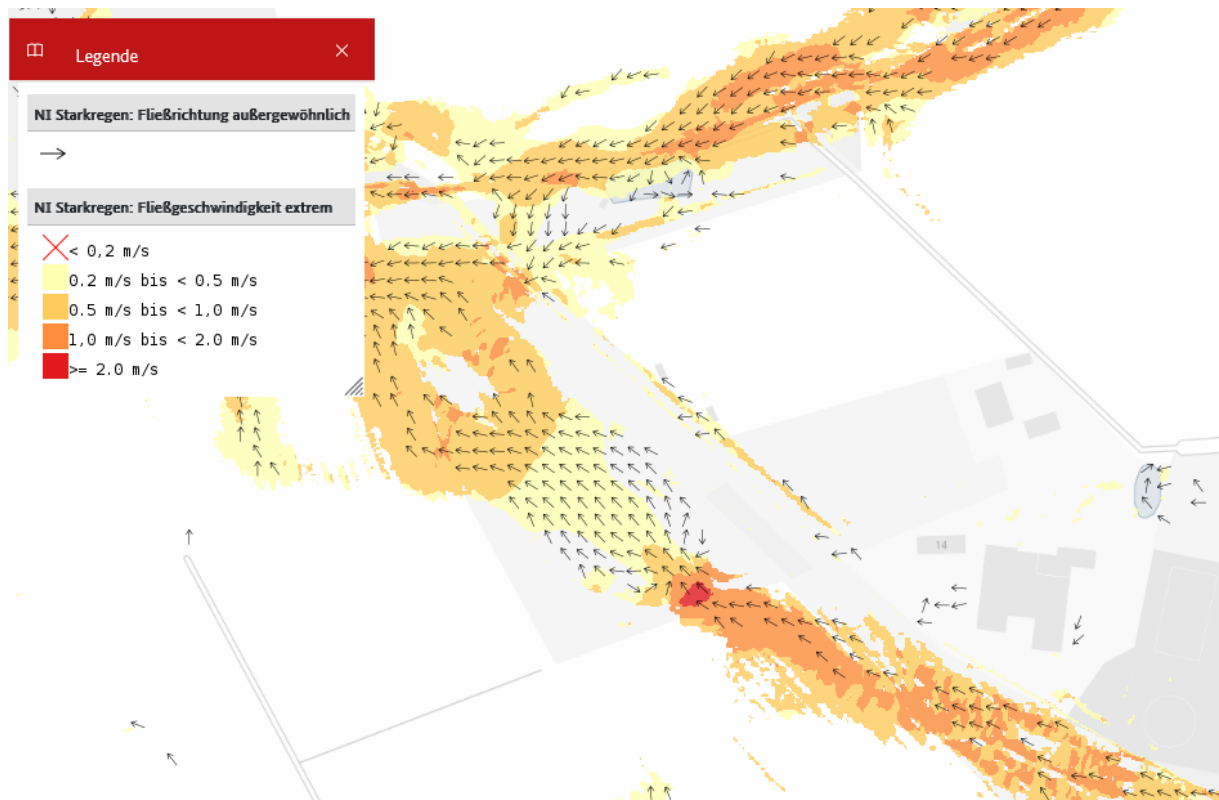


Abb.2: Darstellung Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen im außergewöhnlichen Fall, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2022 (ohne Maßstab)

Im Bereich des bestehenden Teiches bestehen vereinzelt Überflutungstiefen von bis zu 200cm zu erwarten. Umliegend des Teiches und des Grabens bis zu 50cm.

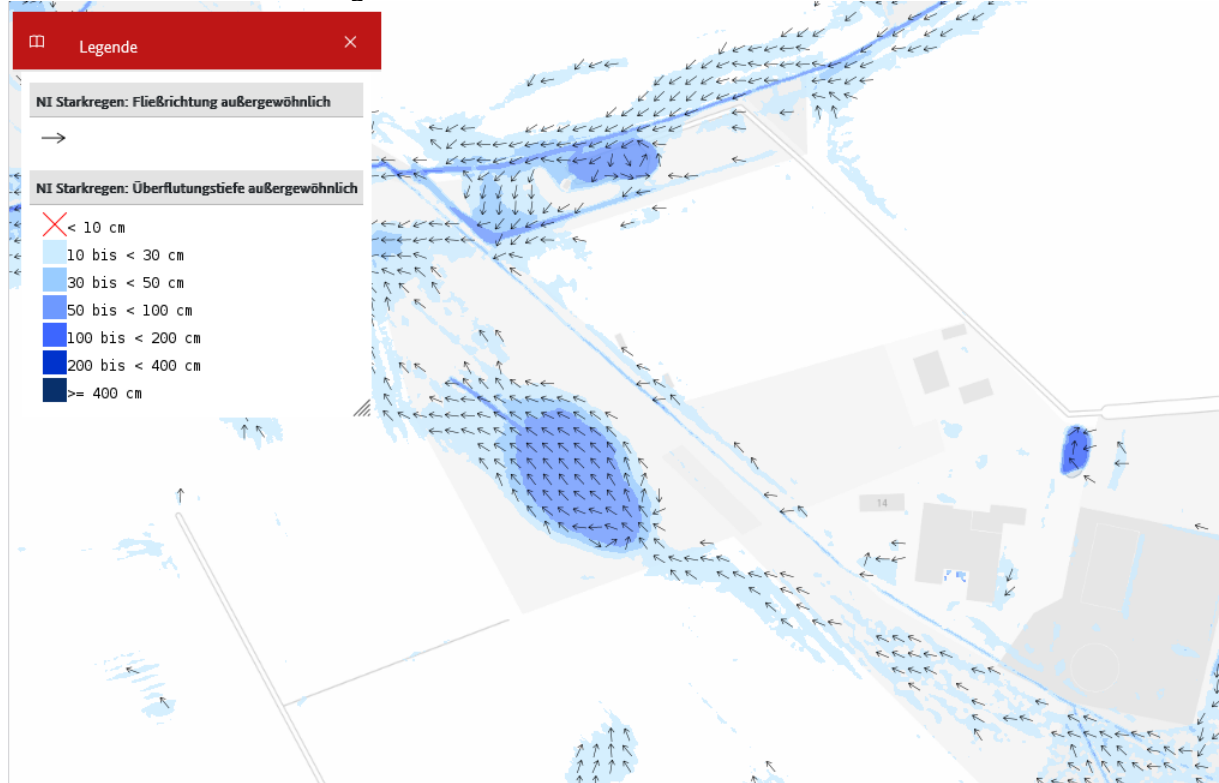


Abb.3: Darstellung Fließrichtungen und Überflutungstiefen im außergewöhnlichen Fall, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2022 (ohne Maßstab)

Das Planänderungsgebiet befindet sich weit entfernt von der Küste und Überschwemmungsgebieten sowie vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten und Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten (Bomlitz im Westen und der Böhme im Osten der Abbildung Nr. 4). Aufgrund der Lage des Plangebietes sind dahingehend keine Auswirkungen durch oberirdische Gewässer zu erwarten.

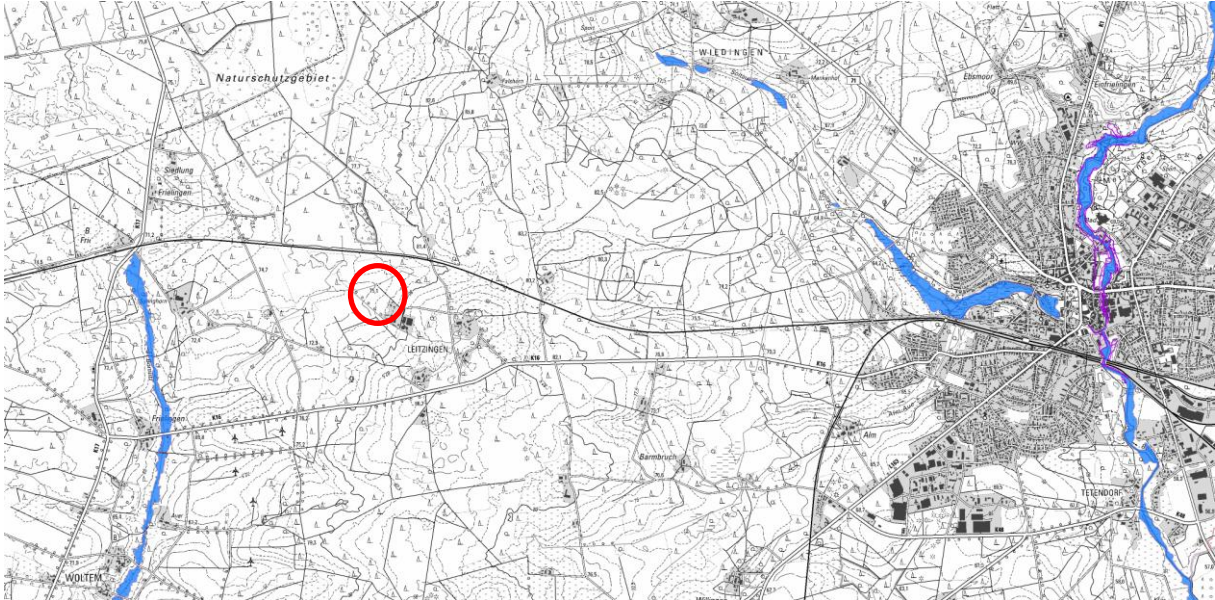


Abb. 4: Übersichtskarte Überschwemmungsgebiete (ohne Maßstab)

3.5 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Leitzingen Nr. 2 eine landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

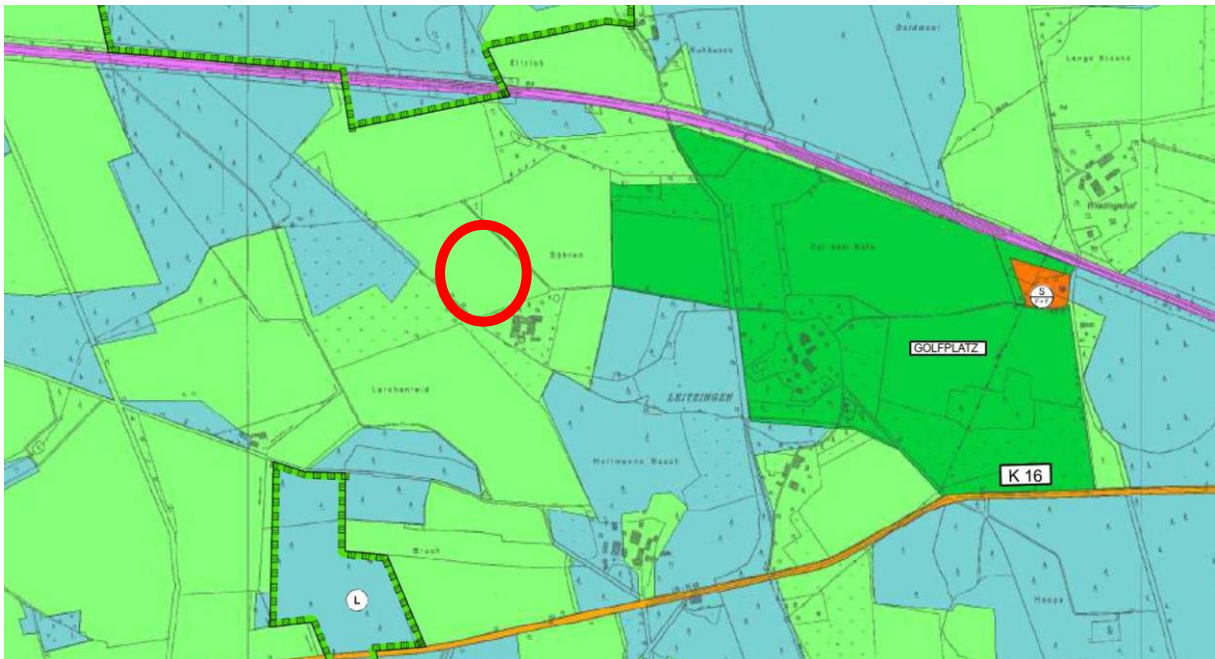


Abb. 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt. Durch die im Parallelverfahren vorgesehene 66. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Entwicklung als Naherho-

lungsgebiet ermöglicht. Mit Wirksamwerden der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes „Tourismusentwicklung Leitzingen Nr. 14“ sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Leitzingen Nr. 2 aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

3.6 Dorfsentwicklungskonzept

Die Stadt Soltau hat ein Konzept zur strategischen Ortschaftsentwicklung aufgestellt, welches im Oktober 2021 vom Rat der Stadt Soltau beschlossen wurde. Hintergrund zur Aufstellung des Konzeptes ist das im Jahr 2019 durch den Rat der Stadt Soltau beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK), welches als Leitziel unter anderem die Stärkung und bedarfsgerechte Entwicklung der Ortschaften beinhaltet. Darüber hinaus wurde in der Vergangenheit häufig der Wunsch seitens der Ortschaften geäußert, diese insbesondere im Bereich der Wohnbebauung zu stärken und in angemessenem Rahmen weiterzuentwickeln.

Inhalt des Ortschaftsentwicklungskonzeptes ist die Vorstellung der jeweiligen Ortschaften durch die Ortsvorsteher sowie die fachliche Untersuchung einschließlich Bewertung und Priorisierung unter Berücksichtigung übergeordneter Planungen durch die Verwaltung. Das Ortschaftsentwicklungskonzept soll zukünftig als Grundlage in der Entscheidungsfindung (z.B. bei Standortfragen) herangezogen werden.

Die Ortschaft Leitzingen weist eine Fläche von 851 ha auf, verfügt über 58 Einwohner (Stand 03.09.2021) und wurde im Ortschaftsentwicklungskonzept der Kategorie „Wohnraumentwicklungsbedarf“ zugeordnet. Laut dem Ortsvorsteher belebt der Tourismus die Ortschaft Leitzingen und Umgebung. Insbesondere das nordwestlich anschließende Naturschutz- und FFH-Gebiet „Riensheide“ lädt zur Naherholung ein und ist teilweise durch Rad- und Wanderwege für den Fremdenverkehr gut erschlossen. Die Ressourcen werden erhalten und genutzt, die Wertschöpfung findet im Ort statt.

Im Rahmen der Aufstellung des Ortsentwicklungskonzeptes wurde in Leitzingen kein Wohnraumbedarf geäußert. In der Ortschaft befinden sich lediglich einige Hofstellen in Einzellage. Im Rahmen einer Anpassung der Hofstrukturen überlegen viele Landwirte im Ort, sich ein zweites Standbein aufzubauen. Die naturräumliche Qualität und die touristische Erschlossenheit der Gebiete nahe den Hofstellen stellen Gunstfaktoren für die Umnutzung und Umstrukturierung der ehemals vor allem landwirtschaftlich geprägten Ortschaft hin zum Urlaubs- und Reiseverkehr dar. Eine touristische Entwicklung ist im Rahmen der Ortschaftsentwicklung als Einzelentwicklung zu betrachten.

Im Rahmen der Aufstellung des Ortschaftsentwicklungskonzeptes wurde der konkrete Wunsch eines Landwirtes hervorgebracht, angrenzend an seine bereits vorhandene Hofstelle, auf einer ca. 2,4 ha großen ackerbaulich genutzten Fläche, eine touristische Entwicklung zu realisieren. Ziel ist die Entwicklung eines Ferienhausgebietes mit verschiedenen Erholungs-, Sport- und Freizeitflächen. Durch eine solche Entwicklung würde sich die bereits durch Freizeit und Erholung geprägte Ortschaft in diese Richtung weiterentwickeln. Die fachliche Auseinandersetzung der Verwaltung mit diesem Vorhaben führte zu dem Ergebnis, dass *„[...] eine Änderung des Flächennutzungsplanes von Landwirtschaft zu einem Sondergebiet notwendig wird. Dazu müsste auch ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Eine Biogasanlage befindet sich in etwa 200 m Entfernung. Mögliche Geruchsbelastungen müssten im Verfahren geklärt werden. Für das Verfahren ist es aus städtischer Sicht wichtig, dass Formen des sanften Tourismus entwickelt werden. Gerade aufgrund der schützenswerten Landschaft muss eine gewisse ökologische Verträglichkeit gegeben sein. Der Vorhabenträger hat ein Konzept vorgelegt und ist dafür zuständig, diesen Vorgaben im Verfahren Rechnung zu tragen. Das Projekt ist bei erfolgreicher Abstimmung mit der Stadt als kurzfristig umsetzbar zu betrachten.“*

Der Antragsteller ist gleichermaßen Landwirt mit Tierhaltung und Biogasanlagenbetreiber, sodass Konflikte diesbezüglich ausgeschlossen werden können. Zudem wurde eine gutachterliche Einschätzung hinsichtlich möglicher Geruchsauswirkungen eingeholt.

Diese fachliche Bewertung der Verwaltung führt dazu, dass für diese Fläche nun der Bebauungsplan Leitzingen Nr. 2 aufgestellt werden soll, um das geplante Vorhaben des Landwirtes umsetzen zu können. Im Parallelverfahren erfolgt die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes (vorbereitende Bauleitplanung).

4. PLANUNG

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Leitzingen am nördlichen Rand der Bestandsbebauung des landwirtschaftlichen Betriebes „Söhrenhof“ (Leitzingen 14) und ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Waldflächen umgeben. Der Söhrenhof in Leitzingen grenzt direkt an die Riensheide, eines der größten Naturschutzgebiete in der Lüneburger Heide und ist durch seine landwirtschaftliche Nutzung mit Tierhaltung in Kombination mit Ferienhausvermietung geprägt. Entlang des Söhrenhofs verläuft eine beliebte und viel befahrene Fahrradrouten. Die Oberzentren Bremen und Hannover sowie die Metropolregion Hamburg liegen in einer Entfernung von ca. 70 km zum Ortsteil Leitzingen und sind innerhalb einer Stunde mit dem Auto zu erreichen. Die Kernstadt Soltau liegt in einer Entfernung von ca. 5 km östlich der Ortschaft Leitzingen und verfügt über einen Anschluss an das Bahnnetz. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche beliebte touristische Ausflugsziele, wie das Heide Park Resort, die Soltau Therme, das Designer-Outlet Soltau, das Snow Dome Bispingen, das Ralf Schumacher Kartcenter, der Weltvogelpark Walsrode, der Serengeti Park Hodenhagen sowie zahlreiche weitere Attraktionen.

Auf dem landwirtschaftlichen Betrieb Söhrenhof wird bereits in der dritten Generation Sauerhaltung betrieben. Ergänzt wird diese Nutzung bereits seit 45 Jahren durch eine Ferienhausvermietung. Mit der Vermietung von 4 bereits vorhandenen Ferienwohnungen verzeichnet der Söhrenhof im Jahr bis zu 500 Gäste. Darüber hinaus wurde das klassische Übernachtungsangebot auf dem Söhrenhof Anfang des Jahres 2020 geringfügig um die Bereitstellung sogenannter „Tiny Houses“ / Mobilheime erweitert. Dabei handelt es sich um kompakte mobile Häuser mit einer Größe von ca. 26 m². Die Nachfrage nach solchen umweltschonenden Mini-Häusern, die insbesondere im ländlichen Raum häufig von Natur umgeben sind, steigt. Abgerundet mit einem attraktiven Angebot an Freizeitaktivitäten ziehen die minimalistischen Unterkünfte zahlreiche Touristen an. Auch der Söhrenhof kann über den kurzen Zeitraum bereits eine positive Resonanz ziehen und registriert zahlreiche Buchungen sowie positives Feedback der Urlauber.



Abb. 6: Entwurfskonzept eine möglichen Bebauung und Nutzung (ohne Maßstab)

Langfristig gesehen wird der Familienbetrieb die Sauenhaltung aufgeben müssen, da die vorhandenen Gebäude zu alt sind und die gesetzlichen Vorgaben an die baulichen Anlagen strenger werden. Eine Modernisierung der Bestandsgebäude wäre sehr umfangreich und für den Betrieb nicht wirtschaftlich. Um die Lebensgrundlage des Söhrehofs jedoch, auch im Hinblick auf die bereits erfolgreiche Ferienhausvermietung zu erhalten, möchte die jüngste Generation der Familie bereits frühzeitig ein zweites Standbein im Naherholungssektor verfestigen. Vorhandene Arbeitsplätze sollen auf diesem Wege erhalten und weitere Arbeitsplätze geschaffen werden.

Ziel der Eigentümer des Söhrehofs ist es, auf einer nördlich an die Hofstelle angrenzenden ca. 37.000 m² ackerbaulich genutzten Fläche die Ferienhausvermietung bzw. Vermietung von Mobilheimen in Kombination mit Gemeinschaftsanlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, wie bspw. Spiel- und Sportgeräten, Bolzplatz, Sauna und Whirlpool, Grillplätzen sowie überdachten Aufenthaltsräumen und Begegnungsstätten langfristig weiterzuentwickeln. In Abbildung 6 ein Entwurfskonzept. Die Nutzungen sollen dabei ausschließlich den urlaubenden Gästen zur Verfügung gestellt werden. Im Fokus soll dabei insbesondere die Einbettung der Entwicklung in die landwirtschaftlich geprägte Struktur der Ortschaft mit der Erhaltung von Freiflächen stehen. Eine starke, dem Ortsbild nicht angemessene Versiegelung, ist nicht vorgesehen. Darüber hinaus soll die Attraktivität der Landwirtschaft und des Landlebens verbessert sowie den Gästen zugänglich gemacht werden.

Mit diesem Anliegen sind die Eigentümer des Söhrehofs an die Stadt Soltau herangetreten. Im Rahmen des Ortschaftsentwicklungskonzeptes, welches im Oktober 2021 vom Rat der Stadt Soltau beschlossen wurde, hat sich die Verwaltung fachlich mit dem geplanten Vorhaben auseinandergesetzt und dieses bewertet. Die fachliche Auseinandersetzung führte zu dem Ergebnis, dass dem geplanten Vorhaben seitens der Verwaltung zugestimmt wird und dieses bei erfolgreicher Abstimmung mit der Stadt als kurzfristig umsetzbar zu betrachten ist. Aus städtebaulicher Sicht ist es erforderlich, dass Formen des sanften Tourismus Anwen-

derung finden und eine ökologische Verträglichkeit gegeben ist. Um das Vorhaben umsetzen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes, welche derzeit im Parallelverfahren durchgeführt wird, erforderlich.

Die Stadt Soltau sieht das vorhandene touristische Potenzial des Söhrenhofs inmitten der Lüneburger Heide, mit eigenem See, vielen Tieren und der Nähe zu den Naherholungsgebieten sowie vielfältigen Ausflugszielen und möchte dieses Potenzial auch zugunsten der touristischen Entwicklung der Stadt Soltau weiter ausbauen. Mit der Planung werden bereits vorhandene Ressourcen erhalten und genutzt. Dem im LROP formulierten Grundsatz der Sicherung und Weiterentwicklung der Erholung und des Tourismus in Natur und Landschaft wird durch das geplante Vorhaben nachgekommen.

Die vorgesehene Entwicklung auf dem Söhrenhof zum Standort für die Naherholung wird langfristig weitere Urlauber in die Region ziehen und somit auch die Stadt Soltau mit ihren Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben sowie touristischen Angeboten stärken, wodurch die wirtschaftliche Entwicklung des Landkreises Heidekreis gesichert und weiterentwickelt wird.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden die Bauflächen im Plangebiet als Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen und Mobilheime“ festgesetzt, in den Ferienhäuser und Mobilheime mit Stellplätzen gem. § 12 BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Gemeinschaftsanlagen, befestigte Zuwegungen sowie eine Kleinkläranlage und ein Feuerlöschteich zulässig sind.

Ausnahmsweise sind im Sondergebiet Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser, Betriebsleiterwohnen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung zulässig. Diese Nutzungen werden nur ausnahmsweise zugelassen, um der vorgesehenen städtebaulichen Zielsetzung nachzukommen. Durch das unbegrenzt und allgemein zulässige Betriebsleiterwohnen könnte der unerwünschte Eindruck eines Wohngebietes vermittelt werden. Diesem soll entsprechend entgegengewirkt werden. Aus diesem Grund sind auch Wohnungen / Wohngebäude, die für das Dauerwohnen vorgesehen sind, abgesehen vom Betriebsleiterwohnen, im Sondergebiet unzulässig. Auch Einrichtungen für die Freizeitgestaltung sowie Anlagen für die Verwaltung sollen im Sondergebiet nicht unbegrenzt errichtet werden dürfen und sind somit nur ausnahmsweise zulässig.

Innerhalb des Sondergebietes ist eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Ergänzend darf die Gesamtgrundfläche von 1.800 m² für zu errichtende Ferienhäuser und Mobilheime nicht überschritten werden. Zusätzlich ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern mit einem Vollgeschoss zulässig. Durch diese Festsetzungen wird erreicht, dass eine zu starke Bebauung bzw. Versiegelung der in den Außenbereich hineinragenden Fläche vermieden und das Ziel eines offenen, durchgrünten Erholungsgebietes inmitten der Natur geschaffen wird. Zusätzlich sollen sich die zukünftigen Bauten, auch zum Schutz der angrenzenden Landschaft, in das vorhandene landwirtschaftlich geprägte Ortsbild einfügen. Weiterhin ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GRZ) gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht zulässig, um die versiegelbare Fläche in dieser Lage gering zu halten.

Innerhalb des Sondergebietes beträgt die zulässige Grundfläche (GR) je Ferienhaus max. 250 m² und je Mobilheim max. 40 m². Für Gemeinschaftsanlagen und Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser beträgt die zulässige Grundfläche (GR) insgesamt max. 500 m². Bei der Ermittlung der Grundfläche von Ferienhäusern, Gemeinschaftsanlagen, Anlagen für

die Verwaltung der Ferienhäuser sowie Wohnungen / Wohngebäude bleiben überdachte Terrassen bis zu einer Grundfläche von 10 m² unberücksichtigt. Die Gesamtzahl der Betten innerhalb des Sondergebietes wird auf insgesamt 100 begrenzt; Betriebsleiterwohnen bzw. Wohnen für Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind, ist davon ausgenommen. Mit dieser Festsetzung soll der Charakter eines der Ortslage angemessenen Erholungsgebietes gewahrt werden. Zu große bauliche Anlagen zu Erholungszwecken bzw. eine zu hohe Anzahl an Übernachtungsmöglichkeiten würden dazu führen, dass das Gebiet einem Wohngebiet gleichen würde.

4.2.2 Höhenlage der Gebäude

3.1. Innerhalb des Plangebietes dürfen Ferienhäuser und Mobilheime eine Traufhöhe von max. 4,0 m und eine Firsthöhe von max. 6,0 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Die Firsthöhe von 6,0 m gilt auch, wenn sich bei Mobilheimen ein Hohlraum unter dem Erdgeschossfußboden befindet. Davon ausgenommen sind Erker sowie Vorbauten. Mit dieser Festsetzung wird vermieden, dass zu hohe bauliche Anlagen, die optisch wie Gebäude mit zwei Vollgeschossen wirken, errichtet werden können. Der obere Bezugspunkt ist die Dach- bzw. Firsthöhe. Der untere Bezugspunkt ist gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Geländehöhe.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Dach- bzw. Firsthöhe durch untergeordnete technische Aufbauten ist zulässig. Zu diesen zählen bspw. Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen und Antennen. Mobilfunkmasten sind davon ausgeschlossen. Die Überschreitung ist erforderlich, da die technischen Aufbauten der Funktionsfähigkeit des Gebäudes dienen. Eine moderne und klimafreundliche Versorgung des Gebäudes kann somit bestmöglich erreicht werden, ohne die Wohn- bzw. Nutzflächen einzuschränken.

4.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen vorgegeben und bieten für die Errichtung von Gebäuden ausreichend Spielraum. Begrenzungen des Maßes der Gebäude werden durch die Begrenzung der Grundfläche der Gebäude selbst sowie durch die unter 4.2.2 erläuterten Höhenbegrenzungen vorgenommen.

4.2.4 Stellplätze

Die im Plangebiet erforderlich werdenden Stellplätze (einschließlich Zufahrten) sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche (St) zulässig. Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nicht zulässig. Zusätzlich sind innerhalb dieser Fläche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Müllbehälterstandplätze zulässig. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass der Verkehr innerhalb des Gebietes auf ein Minimum reduziert wird und Fahrzeuge innerhalb der ausgewiesenen Stellplatzanlage geparkt werden. Garagen und Carports werden dabei ausgeschlossen, um zum einen die Stellplatzfläche bestmöglich auszunutzen und zum anderen eine zu massive Bebauung im Eingangsbereich des Gebietes zu vermeiden.

4.2.5 Private Grünfläche

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ist bereits ein Feuerlöschteich vorhanden, der auch als Schwimmteich genutzt wird. Dieser ist auch weiterhin zulässig. Zur Ergänzung des Naherholungsangebotes sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche zusätzlich Zuwegungen, Spielgeräte und -flächen, Sitzbänke und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig.

Eine maximale Versiegelung von 250 m² darf innerhalb der privaten Grünfläche nicht überschritten werden. Dadurch wird gewährleistet, dass die an die Landschaft angrenzende Fläche einen offenen Übergang sowie eine Pufferzone zur zulässigen Bebauung innerhalb des Sondergebietes schafft.

4.2.6 Straßenverkehrsfläche

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über einen bereits befestigten Privatweg, welcher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wurde. Die innere Erschließung der einzelnen baulichen Anlagen erfolgt über neu anzulegende Wege.

4.2.7 Wasserflächen und wasserwirtschaftliche Festsetzungen

Am nördlichen und westlichen Rand verläuft innerhalb des Plangebietes ein Entwässerungsgraben zugunsten der Oberflächenwasserentwässerung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Diese festgesetzten Entwässerungsgräben sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Durch den Verzicht auf Verrohrungen wird der Erhalt eines offenen Wasserkreislaufs gefördert. Vorhandene Verrohrungen sind auch weiterhin zulässig.

4.2.8 Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der 7,5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB, Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist der Gehölzbestand durch den Grundstückseigentümer vollständig zu erhalten und durch Neuanpflanzungen zu einer 7,5 m breiten, mehrreihigen Strauch-Baumhecke zu entwickeln. Die Artenauswahl und Pflanzqualität sind der Tabelle 1 im Kap. 4.2.9 „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ zu entnehmen. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,0 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

4.2.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der 7,5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Strauch-Baumhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 6-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Zufahrt in einer Breite von 4 m zulässig.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Tab. 1: Artenauswahl für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	2 j. v. S. 80/120
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	3 j. v. S. 60/100
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen	2 j. v. S. 60/100
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	2 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 80/120 = 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,0 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

4.2.10 Anpflanzung von Einzelbäumen

Innerhalb der Sondergebiete „Ferienwohnung und Mobilheime“ und private Grünfläche sind entlang der festgesetzten Verkehrsfläche sowie weiterführend entlang des östlichen Randes der Grünfläche insgesamt 19 heimische, standortgerechte Einzelbäume, der Baumart Stieleiche (*Quercus robur*) zur Durchgrünung des Plangebietes zu pflanzen (symbolische Darstellung in der Planzeichnung). Der Abstand der Bäume untereinander beträgt ca. 10 m. Die zu verwendende Pflanzqualität ist Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm.

Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

4.3.1 Versiegelungsgrad von Stellplätzen und Terrassenflächen

Um eine vollständige Versiegelung der Stellplatz- und Terrassenflächen auch vor dem Hintergrund der Versickerung von Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes zu vermeiden, sind Stellplätze und Terrassenflächen mit einem Versiegelungsgrad von höchstens bis zu 0,6 anzulegen. Bspw. können Rasengittersteine, Pflastersteine mit Poren, Filtersteine oder Sickersteine verwendet werden.

4.3.2 Gestaltung der Dachflächen von Nebenanlagen

Vor dem Hintergrund eines naturnahen Erholungsgebietes sind Nebenanlagen mit Flachdach zu begrünen. Das Oberflächenwasser kann zur Versickerung gebracht werden, Feinstaub kann gebunden werden und es wird Lebensraum für vielfältige Pflanzen und Tiere geschaffen.

4.3.3 Einfriedungen

Um Auswirkungen auf das vorhandene Ortsbild bzw. der angrenzenden Landschaft zu vermeiden sind Einfriedungen nur als lebende Einfriedungen, Holzzäune, Naturstein oder Stabmetallzäune zulässig. Eine Kombination der zulässigen Einfriedungsarten ist zulässig.

Hinweis

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

4.4 Immissionsschutz

Das Sondergebiet ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Des Weiteren befindet sich südlich in einer Entfernung von ca. 180 m eine Biogasanlage mit ihren zugehörigen baulichen Anlagen, die der Versorgung der Hofstelle, einschließlich der Wohn- und Ferienhäuser, dient und zukünftig auch der Versorgung des Erholungsgebietes dienen soll. Die Biogasanlage wird von demselben Landwirt betrieben, der auch für die Tierhaltung auf der Hofstelle verantwortlich ist und vorsieht, das Sondergebiet nördlich der Hofstelle zu entwickeln. Die durch den Betrieb der Biogasanlage, durch die Tierhaltung auf der Hofstelle sowie durch das Ausbringen von Gülle und anderen Substraten auf die angrenzenden Felder entstehenden Gerüche, sind aufgrund der ländlich geprägten Lage als bekannt und ortsüblich einzustufen. Im Hinblick auf mögliche unzumutbare Geruchsbelastungen wurde ein Gutachten im Verfahren eingeholt (Ingenieurbüro Oldenburg GmbH, 10.2025). Im Ergebnis kommt es im Plangebiet zu Wahrnehmungshäufigkeiten von 2 bis 6 % der Jahresstunden. Damit wird der genannte Zwischenwert in Höhe von 15 % der Jahresstunden für diese an den Außenbereich angrenzende Feriensiedlung und ebenfalls der für Wohngebiete geltende Richtwert in Höhe von 10 % der Jahresstunden (gültig für Wohn- und Mischgebiete) deutlich eingehalten.

Lärmimmissionen sind weder durch die südlich gelegene Hofstelle, die zukünftig keine aktive Viehhaltung mehr betreiben wird und ausschließlich der Wohn- sowie Ferienwohnnutzung dienen wird, noch durch den umliegenden Verkehr zu erwarten. Eine mögliche Überschreitung der Immissionsrichtwerte/Orientierungswerte konnte durch die Festlegung der Stellplatzflächen vermieden werden. Die südlich verlaufende Kreisstraße K 16 verläuft in einer Entfernung von über 800 m und die nördlich verlaufende Bahntrasse in einer Entfernung von über 300 m zum Plangebiet, sodass negativ auf das Plangebiet einwirkende Immissionen durch die ausreichende Entfernung ausgeschlossen werden können. Vorkehrungen zum Immissionsschutz sind somit nicht erforderlich. Die detaillierten Untersuchungsergebnisse sind den Gutachten zum Schall (Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg GmbH, Schallimmissionen, Oederquart (2026)) und zum Geruch (Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg GmbH, Geruchsmissionen, Oederquart (2025)) zu entnehmen. Während des Planungsprozesses zur Bauleitplanung wurde im privilegierten Rahmen eine Baugenehmigung zum gemeinschaftlichen Anbau von Cannabis erteilt und zur Vollständigkeit benannt. Nachteilige immissionschutzrechtliche Auswirkungen auf das Plangebiet ergeben sich durch die Anlage nicht, sodass keine weitergehenden Ausführungen in den Gutachten erforderlich werden.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wies das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr darauf hin, dass sich das Plangebiet im Interessengebiet des Truppenübungsplatzes Bergen sowie Munster/Süd und in einem Kampffliegtiefzugkorridor befindet. Durch die militärische Nutzung des Truppenübungsplatzes ist mit Lärm - und Abgasimmissionen zu rechnen, die zu einer Beeinträchtigung der Nutzung führen können. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar und entsprechend hinzunehmen.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen bereits befestigten Privatweg, welcher öffentlich gewidmet ist und im östlichen Bereich in das Plangebiet führt. In südliche Richtung mündet der Privatweg in eine asphaltierte Straße, die weiter auf die Kreisstraße K 16 führt und einen Anschluss an den regionalen und überregionalen Verkehr bietet. Die innere Erschließung der einzelnen baulichen Anlagen erfolgt über neu anzulegende Wege.

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, um die verkehrlichen Auswirkungen der Tourismusentwicklung auf dem Söhrenhof zu prüfen (Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover (2025)). Bereits heute findet auf dem Söhrenhof Ferienwohnen statt. Mit der Vermietung von 4 bereits vorhandenen Ferienwohnungen verzeichnet der Söhrenhof im Jahr bis zu 500 Gäste. Darüber hinaus wurde das klassische Übernachtungsangebot auf dem Söhrenhof Anfang des Jahres 2020 geringfügig um die Bereitstellung sogenannter „Tiny Houses“ erweitert. Unter der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes ist geregelt, dass die Gesamtzahl der Betten auf insgesamt 100 Betten begrenzt ist. Neben dem zusätzlich zu erwartenden Verkehr wird auch die Bestandssituation (u.a. Verkehr durch vorhandenes Ferienwohnen) zu betrachten.

Die derzeitigen und zukünftigen Nutzungen sind über einen Wirtschaftsweg an die Kreisstraße K 16 angebunden. Das Verkehrsaufkommen ist auf der K 16 und dem Wirtschaftsweg eher gering. Gemäß älterer Verkehrsdaten ergeben sich auch an einem Normalwerktag auf der K 16 weniger als 1.000 Kfz/ Tag. Der Wirtschaftsweg wird voraussichtlich von unter 100 Kfz/ Werktag befahren. Eine aktuelle Zählung ist aufgrund der geringen Verkehrswerte nicht erforderlich. Die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität der Einmündung ist in jedem Fall ausreichend. Nennenswerte allgemeine Verkehrssteigerungen im Bereich der K 16 oder des Wirtschaftsweges sind nicht zu erwarten. Bei ca. 100 zusätzlichen Betten ergeben sich rund 25 Pkw-Zufahrten und 25 Pkw-Abfahrten pro Tag durch die Besucher (je 4 Betten eine Zu- und eine Abfahrten pro Tag durch An- und Abreise, Ausflüge, Einkaufsfahrten). Zusätzlich ergeben sich in geringem Umfang Fahrten durch Personal, Hausmeister/ Handwerker/ Reinigungskräfte oder Ver- und Entsorgung (ca. 10 Zu- und 10 Abfahrten/ Tag, davon überwie-

gend Pkw oder Lieferwagen). Aus verkehrsplanerischer Sicht ist die derzeitige Verkehrsbelastung auf der K 16 und dem Wirtschaftsweg nur gering. Auch der zu erwartende Zusatzverkehr durch die touristische Nutzung liegt voraussichtlich bei unter 100 Kfz/ Werktag. Das vorhandene Straßennetz kann das aktuelle und zusätzliche Verkehrsaufkommen deshalb ohne zu erwartende Mängel und Probleme aufnehmen. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist gesichert und erfolgt durch einen Anschluss an das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz. Träger der Wasserversorgung ist die Stadtwerke Soltau GmbH & Co.KG. Der Anschlusspunkt befindet sich im Bereich der Erschließungsstraße der Hofstelle.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über den im Plangebiet bereits vorhandenen Löschwasserteich. 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 Metern bereitstehen. Dabei muss eine erste Löschwasserentnahmestelle nach höchstens 150 m erreicht werden können. Löschwasserteiche müssen der DIN 14210 entsprechen und ebenfalls eine Feuerwehrezufahrt aufweisen. Ein weiterer Löschwasserteich sowie ein Hydrant befinden sich im Bereich der Erschließungsstraße der Hofstelle. Grundsätzlich ist durch die vorhandenen Gegebenheiten bereits ausreichend Löschwasser vorhanden. Gegebenenfalls ist im Rahmen der Durchführung der Planung ein weiterer Löschwasserteich, je nach Anordnung und Zugang von Gebäuden, erforderlich. Entsprechende Nachweise sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung hat direkt im Plangebiet zu erfolgen. Vorgesehen ist es, einen doppelwandigen Sammelbehälter mit Lecküberwachung für das Schmutzwasser unterirdisch zu errichten, welcher in regelmäßigen Abständen durch den Maschinenring Soltau-Walsrode e.V. geleert und zur Kläranlage der Stadt Soltau gebracht wird. Alternativ wäre die Errichtung einer Kleinkläranlage möglich. Die Detailplanung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Bauantragsverfahren vorzunehmen.

Die Beseitigung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers soll möglichst durch Versickerung innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Strom- und Gasversorgung

Die Bereitstellung von Strom und Gas erfolgt durch einen Anschluss an die südlich gelegene und der Hofstelle zugehörigen Biogasanlage. Zusätzlich kann die Stromversorgung übergeständige PV-Anlagen erfolgen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Heidekreis.

6. BODENSCHUTZ, ALTABLAGERUNGEN UND DENKMALSCHUTZ

Bodenschutz

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könn-

ten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

Archäologischer Denkmalschutz

Bau- oder Bodendenkmale sind im Plangebiet und dessen unmittelbarer näheren Umgebung bislang nicht bekannt.

Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Stadt Soltau oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

Altablagerungen / Kampfmittelbelastung

Da im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen werden konnte, dass im Plangebiet kein Kampfmittelverdacht besteht, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln – Hannover für die Durchführung einer Luftbildauswertung nach § 3 NUIG beauftragt. Die dem LGLN vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Die Luftbildauswertung ergab, dass kein Kampfmittelverdacht besteht und somit kein Handlungsbedarf erforderlich ist. Dieses Ergebnis teilte das LGLN in Ihrem Schreiben vom 04.01.2024 mit. Das LGLN weist darauf hin, dass die vorliegenden Luftbilder nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden konnten. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

7. HINWEISE FÜR DIE DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachweis im Bauantragsverfahren

Im Rahmen eines Bauantrages ist in den Bauvorlagen die bereits in Anspruch genommene versiegelte Fläche nachzuweisen.

8. FLÄCHENÜBERSICHT

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erholungsgebiet“ (SO)	2,58
- davon Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	0,05
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privatweg)	0,07
Private Grünfläche	0,94
- davon Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	0,01
- davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,08
Entwässerungsgräben	0,09
Bruttobauland	3,68

9. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a - j und § 1 a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

9.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Soltau die touristische Entwicklung in der Ortschaft Leitzingen auszubauen und Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen und Mobilheime“ auszuweisen.

Auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche ist die Ferienhausvermietung bzw. Vermietung von Mobilheimen in Kombination mit Gemeinschaftsanlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, wie bspw. Spiel- und Sportgeräten, Bolzplatz, Sauna und Whirlpool, Grillplätzen sowie überdachten Aufenthaltsräumen und Begegnungsstätten vorgesehen. Die Nutzungen sollen dabei ausschließlich den urlaubenden Gästen zur Verfügung gestellt werden.

Die Stadt Soltau sieht das vorhandene touristische Potenzial des Söhrehofs inmitten der Lüneburger Heide, mit eigenem See, vielen Tieren und der Nähe zu den Naherholungsgebieten sowie vielfältigen Ausflugszielen und möchte dieses Potenzial auch zugunsten der touristischen Entwicklung der Stadt Soltau weiter ausbauen.

Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den Inhalten und verfolgten städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes wird auf Kapitel 4.1 „Städtebauliche Zielsetzung“ der Begründung verwiesen.

9.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Für die Erarbeitung des Umweltberichts sind, auf das Vorhaben bezogen, neben den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Rechtsvorschriften und Fachpläne relevant:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG),
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm, Geruchs-Immissions-Richtlinie (GIRL)
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Heidekreis (2013).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)

Das Bundesnaturschutzgesetz definiert Eingriffe als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 14 ff. BNatSchG) ist im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des BauGB (§ 1 a BauGB) umzusetzen. Über die in § 1 BNatSchG allgemein formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinaus ist das 5. Kapitel des Bundesnaturschutzgesetzes von Bedeutung. In diesem Abschnitt werden Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten geregelt.

Darin nennt § 37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

- *den Schutz der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,*
- *den Schutz der Lebensstätten und Biotope der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten sowie*
- *die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wildlebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes.*

Für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG trifft das Bundesnaturschutzgesetz in § 44 BNatSchG besondere Regelungen. Der Schutz umfasst die wild lebenden Tiere und Pflanzen im o.g. Sinne sowie auch die europäischen Vogelarten einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Das NNatSchG enthält einige auf Niedersachsen bezogene Abweichungen und Ergänzungen zum BNatSchG.

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

Der Zweck (§ 1 NWaldLG) des niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung ist es, den Wald wegen seiner Nutzfunktion, seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere als Lebensraum für wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, das Landschaftsbild und seiner Bedeutung als Erholungsfunktion zu erhalten und nachhaltig zu sichern.

Das NWaldLG wird bei der Planung berücksichtigt, da sich nordwestlich des Plangebietes eine forstwirtschaftliche Fläche befindet. Die Waldfläche liegt vollständig außerhalb des Plangebietes. Eine Beseitigung bzw. Beeinträchtigung von Wald ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht verbunden. Nähere Erläuterungen erfolgen im Kap. 9.3.4 „Schutzgut biologische Vielfalt - Pflanzen“.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm, GIRL (Geruchs-Immissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen)

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und, soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, auch vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden, zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Die TA Lärm gibt Richtwerte für zulässige Schallbelastungen vor.

Die GIRL (Geruchs-Immissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen) gibt Richtwerte für zulässige Geruchsimmisionsbelastungen vor.

Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Heidekreis (LRP, 2013)

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet.

Karte I: Arten und Biotope

Das Plangebiet beinhaltet im Wesentlichen Biototypen von sehr geringer und geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist in schmaler Ausdehnung ein Biototyp von mittlerer Bedeutung vorhanden. Im Nordosten des Plangebietes ist ein linienförmiger Biototyp von mittlerer Bedeutung dargestellt.

Karte II: Landschaftsbild

Nach dem LRP befindet sich das Plangebiet in einer Landschaftseinheit von geringer Bedeutung, die durch eine ackerbaulich dominierte ebene Geest geprägt wird.

Karte IIIa: Besondere Werte von Böden

Nach den Darstellungen des LRP befinden sich innerhalb des Plangebietes sowie umliegend keine schutzwürdigen Böden. Der nordwestlich gelegene Waldbestand, außerhalb des Plangebietes, beinhaltet mit einem Heidepodsol unter Wald ein Boden mit naturgeschichtlicher Bedeutung.

Karte IIIb: Wasser- und Stoffretention

Der Wesentliche Teilbereich des Plangebietes beinhaltet keine besonderen Funktionen für die Wasser- und Stoffretention. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ragt ein Gebiet mit sehr hoher Nitratauswaschungsgefährdung und hohe Winderosionsgefährdung mit Dauervegetation ins Plangebiet hinein.

Karte IV: Klima und Luft

Im Umfeld des Plangebietes sind im LRP keine Wälder mit besonderen Schutzfunktionen dargestellt.

Karte V: Zielkonzept

Für das Plangebiet wird im Wesentlichen als Zielkonzept eine umweltverträgliche Nutzung auf allen übrigen Flächen genannt. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ragt eine Fläche mit dem Ziel der Sicherung und Verbesserung von Gehölzen strukturiertes artenreiches Grünland der Auen und sonstiger Niederungen einschließlich ihrer Randbereiche und naturnaher Fließgewässer ins Plangebiet hinein.

Karte VI: Schutzgebiete

Nach dem LRP beinhalten das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen keine Schutzgebiete oder -objekte. Nördlich des Geltungsbereiches ist der Naturpark „Lüneburger Heide“ dargestellt. Dieser beinhaltet nördlich des Plangebietes ein Landschaftsschutzgebiet und Natura 2000 – Gebiete. Die Natura 2000-Gebiete erfüllen die Voraussetzungen für ein Naturschutzgebiet.

Weitere Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Biotoptypenkartierung im Jahre 2022, gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?lang=de#>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>),
- IFÖNN GmbH (2023): Fachbeitrag Artenschutz - Bebauungsplan „Leitzingen“ Stadt Soltau, Landkreis Heidekreis. Institut für Ökologie und Naturschutz Niedersachsen GmbH, Bremervörde. Stand: 01.02.2023.
- INGENIEURBÜRO Prof. DR. OLDENBURG GMBH (2025): Geruchsimmissionen Gutachten zum Bebauungsplan Leitzingen Nr. 2 „Tourismusentwicklung Leitzingen Nr. 14“ Oederquart. Stand: 23.05.2025.
- INGENIEURBÜRO Prof. DR. OLDENBURG GMBH (2026): Schallimmissionen. Gutachten zum Bebauungsplan Leitzingen Nr. 2 „Tourismusentwicklung Leitzingen Nr. 14“ Oederquart. Stand: 11.02.2026.
- ZACHARIAS VERKEHRSPPLANUNGEN (2025): Verkehrsuntersuchung geplante touristische Nutzungen im Ortsteil Leitzingen in der Stadt Soltau; Hannover. Stand 25.03.2025

9.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Ist-Zustand (Basiszenario), bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung sowie die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

9.3.1 Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Region der Südheide und dort im Übergangsbereich der Untereinheiten Fallingbosteler Lehmplatten und Behninger Geest.

Gemäß der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50; 1:50.000) handelt es sich im Plangebiet überwiegend um die Bodentypen Pseudogley und Podsol-Gley. Nördlich ragt geringfügig noch der Bodentyp Gley ins Plangebiet hinein.

Der Bodentyp Pseudogley ist ein von Stauwasser geprägter Boden, der sich primär auf dicht gelagertem Geschiebelehm mit sandiger Deckschicht entwickelt. Dieser mittel- bis tiefgründige Boden ist typisch für Naturräume, in denen Grundmoränenplatten vorherrschen. Der Podsol-Gley ist ein Grundwasserboden, welcher ständig mit Wasser gesättigt ist. Dieser entsteht durch den bodenbildenden Prozess der Vergleyung, bei der es durch Grundwasser im Bodenkörper zu chemischen Reaktionen kommt. Der Bodentyp Gley ist ein Grundwasserboden, welcher ständig mit Wasser gesättigt ist. Dieser entsteht durch den bodenbildenden Prozess der Vergleyung, bei der es durch Grundwasser im Bodenkörper zu chemischen Reaktionen kommt.

Der Bodentyp Podsol-Gley besitzt im Bereich des Plangebietes ein geringes natürliches ackerbauliches Ertragspotential. Der Bodentyp Pseudogley besitzt ein mittleres natürliches ackerbauliches Ertragspotential und der Bodentyp Gley ein hohes natürliches ackerbauliches Ertragspotential. Die Bodentypen im Plangebiet gehören, bis auf den Bodentyp Gley, nicht zu den schutzwürdigen Böden in Niedersachsen. Der Gley im Plangebiet besitzt eine äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit und ist durch die hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit ein schutzwürdiger Boden in Niedersachsen.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen ackerbaulich genutzt oder beinhaltet eine Grünlandfläche mit einem Feuerlöschteich. Des Weiteren sind im Plangebiet bereits zwei Tiny-Häuser sowie ein landwirtschaftlicher Weg vorhanden. Die Bodeneigenschaften bzw. -strukturen dürften durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung gegenüber dem Ausgangszustand deutlich verändert sein.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt werden und der Boden seine Bodeneigenschaften nicht weiter verlieren. Eine gewollte touristische Nutzung wäre nicht möglich.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet beinhaltet nahezu ausschließlich eine Ackerfläche oder Grünland. Zudem ist im nördlichen Teilbereich des Plangebietes ein Feuerlöschteich vorhanden, der unter anderem als Schwimmteich dient. Im Randbereich des Plangebietes sind teilweise Gehölzbestände vorhanden. Im Bereich der vorhandenen Bebauungen und Versiegelungen hat der Boden seine natürlichen Bodeneigenschaften bereits nahezu vollständig verloren.

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes, welches der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen und Mobilheime“ können die Flächen im Plangebiet zukünftig mit baulichen Anlagen bebaut und versiegelt sein. Während der Bauzeit werden aller Voraussicht Abgrabungen und Aufschüttungen von Böden erfolgen. Dementsprechend ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung, der bisher unbebauten landwirtschaftlichen Fläche. Versiegelter Boden verliert dahingehend vollständig seine Funktionen als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktion), seine Funktion als Pflan-

zenstandort und Lebensraum für Organismen. Hierfür sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

9.3.2 Schutzgut Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beträgt, laut Hydrogeologischer Karte von Niedersachsen (1:50.000), Stand: 01.08.2022, 50 - 100 mm/a und ist damit als gering eingestuft. Die Gefährdung des Grundwassers wird ebenfalls als gering eingeschätzt. Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet bei ~ + 67,5 bis 70,0 m NHN und somit ca. 4,5 m bis 10,5 m unterhalb der Geländeoberkante (GOK).

Entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze verlaufen im Plangebiet Entwässerungsgräben 3. Ordnung, die in westlicher Richtung in die „Bomlitz“ entwässern. Im Norden des Plangebietes ist ein Feuerlöschteich vorhanden, der unter anderem als Schwimmteich dient. Weitere Oberflächengewässer sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Plangebiet im Wesentlichen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und das anfallende Niederschlagswasser kann ungehindert versickern.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben und der damit möglichen Flächenversiegelung wird die derzeit nahezu uneingeschränkte Versickerung des Oberflächenwassers zukünftig eingeschränkt. Dennoch soll auch zukünftig das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet versickern. Demzufolge steht auch zukünftig das anfallende Niederschlagswasser der Grundwasserneubildung zur Verfügung. Die vorhandenen beiden Entwässerungsgräben im Norden und Westen des Plangebietes werden als Wasserflächen, hier Entwässerungsgräben festgesetzt und bleiben somit als offene Gräben bestehen. Auch das vorhandene Stillgewässer bleibt bestehen. Auf das Schutzgut Wasser ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen und Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

9.3.3 Schutzgut Fläche

Der durchschnittliche Versiegelungsgrad, d.h. der Anteil der versiegelten Böden an der Gesamtfläche der Stadt Soltau beträgt 5,46 % (Stand: 08.02.2023), gemäß der Karte „Grad der Bodenversiegelung auf Gemeindeebene“ (1:500.000).

Das Plangebiet beinhaltet im Wesentlichen eine Ackerfläche oder Grünland. Eher kleinflächig sind im Plangebiet ein Teich und Gehölzbestände vorhanden. Ohne die Durchführung der Planung würde sich der Versiegelungsgrad in der Stadt Soltau derzeit nicht ändern und das Plangebiet würde wie bisher im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben wird im Plangebiet eine dauerhafte Versiegelung bzw. Bebauung zugelassen, wobei sich der Versiegelungsgrad in der Stadt Soltau aufgrund der Planung nicht erhöhen wird. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 werden mit dem Vorhaben keine großflächigen Versiegelungen und Bebauungen ermöglicht. Demzufolge wird die Versiegelung von unbebauten Flächen als vertretbar angesehen. Des Weiteren wird ein Standort überplant, welcher für den Fremdenverkehr durch Rad- und Wanderwege gut erschlossen ist und in dessen Umfeld ein Bedarf nach touristischer Entwicklung durch die wenigen Einwohner besteht. Diese profitieren von der Wertschöpfung durch den Tourismus vor Ort.

9.3.4 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Leitzingen, östlich der Stadt Soltau, zwischen der Kreisstraße K 16 im Süden und der Bahntrasse (Strecke Bremen-Soltau-Uelzen) im Norden. Das Plangebiet grenzt nördlich an eine Hofstelle und wird hauptsächlich landwirtschaftlich als Acker oder Grünland genutzt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes, innerhalb des Grünlandes befindet sich ein Feuerlöschteich, der unter anderem als Schwimmteich dient. Auf der Hofstelle selbst, außerhalb des Plangebietes wird derzeit noch Sauenhaltung betrieben. Ergänzt wird die Nutzung durch Ferienwohnungen, die zum Teil direkt südlich an das Plangebiet angrenzen. Bestandteil der Hofstelle ist darüber hinaus eine Biogasanlage, die der Versorgung der Wohn- und Ferienhäuser sowie der Pferdehaltung auf dem Hof dient. Nördlich sowie westlich grenzt das Plangebiet an einen Graben, welcher der Entwässerung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen dient. In westliche Richtung wird das Plangebiet durch eine Baumreihe von den anschließenden landwirtschaftlichen Flächen abgegrenzt. Nordwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Waldfläche. In einer Entfernung von ca. 250 m verläuft nördlich des Plangebietes die Bahntrasse, die in östliche Richtung weiter nach Soltau und in westliche Richtung weiter nach Visselhövede führt (Strecke Bremen-Soltau-Uelzen). Nördlich angrenzend an die Bahntrasse, in einer Entfernung von ca. 300 m, befindet sich das Naturschutzgebiet „Riensheide mit Stichter See und Sägenmoor“.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Acker- und Grünlandfläche weiter landwirtschaftlich genutzt werden und zusammen mit der umliegenden freien Landschaft, dem Teich und den Gehölzen einen Beitrag an die Frischluftentstehung beitragen.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft aufgrund der zukünftigen Nutzung für Ferienwohnen und Mobilheime liegen durch die Lage im Außenbereich mit umgebenen landwirtschaftlichen Flächen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Während den Bautätigkeiten könnten sich zeitweilig durch Baumaschinen temporär höhere Immissionsbelastungen ergeben. Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sowie der Gehölzbestand sorgen auch zukünftig für einen guten Luftaustausch, sodass die mit dem Vorhaben verbundenen leichten Temperaturerhöhungen durch die Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ausgeglichen werden können. Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Klima/Luft nicht erforderlich.

9.3.5 Schutzgut biologische Vielfalt

Pflanzen

Im Plangebiet erfolgte im Jahr 2022 eine Biotoptypenkartierung (siehe Abb. 7). Die Biotoptypen wurden gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS, 2021) erfasst.

Das Plangebiet beinhaltet im Wesentlichen Ackerflächen (A). Westlich grenzt innerhalb des Geltungsbereichs eine wiesenartige Ackerbrache (Aw), sowie ein Ferienhausgebiet mit Hausgarten (OEF/PH) an. Diese beinhalten zwei Tiny-Häuser mit umliegend Scher- und Trittrasen und jungen Ziergehölzen. Im Westen, Norden und Osten ist die Ackerfläche von einem geschotterten Weg (OVW) umgeben. Zwischen dem Weg und der Ackerfläche befindet sich in schmaler Ausdehnung eine Ruderalflur (UR). Im Westen wird der Weg von einer sonstigen Baumgruppe mit Ruderalflur (HBE/UR) gesäumt. An der westlichen Plangeietsgrenze verläuft ein nährstoffreicher Graben (FGR/UR) mit Ruderalfluren im Böschungsbereich. Das nördliche Plangebiet beinhaltet vorwiegend ein Intensivgrünland (GI), welches in einem Teilbereich durch Pferde beweidet (GIw) wird. Inmitten der Fläche befindet sich ein naturfernes Stillgewässer (SX), welcher als Feuerlöschteich dient. An diesem Gewässer grenzt eine Hütte (OYH) mit Steg (OVG) an. Des Weiteren ist dort ein Beachvolleyballfeld (PSZ) vorhanden. Entlang der nördlichen Plangeietsgrenze verläuft ein weiterer Entwässe-

rungsgraben (FGR/UR), welcher im Seitenraum Ruderalfluren aufweist. Im nordöstlichen Bereich ist eine landwirtschaftliche Lagerfläche (EL/UR) mit einem Unterstand vorhanden. Zur Eingrünung sind dort im Norden Stieleichen (HBE) vorhanden, im Osten sind es Fichten und eine Stieleiche. Die Bäume beinhalten einen Stammdurchmesser von ca. < 0,3 m. Im Bereich der landwirtschaftlichen Lagerfläche besteht der Untergrund im Wesentlichen aus einer Ruderalflur.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich im Wesentlichen weitere Ackerflächen (A), Grünlandflächen (GI), sowie Waldgebiete. Südlich des Plangebietes befindet sich ein ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft (ODL).

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Gehölzbestände und der Teich würden uneingeschränkt bestehen bleiben. Eine gewollte touristische Nutzung wäre nicht möglich.

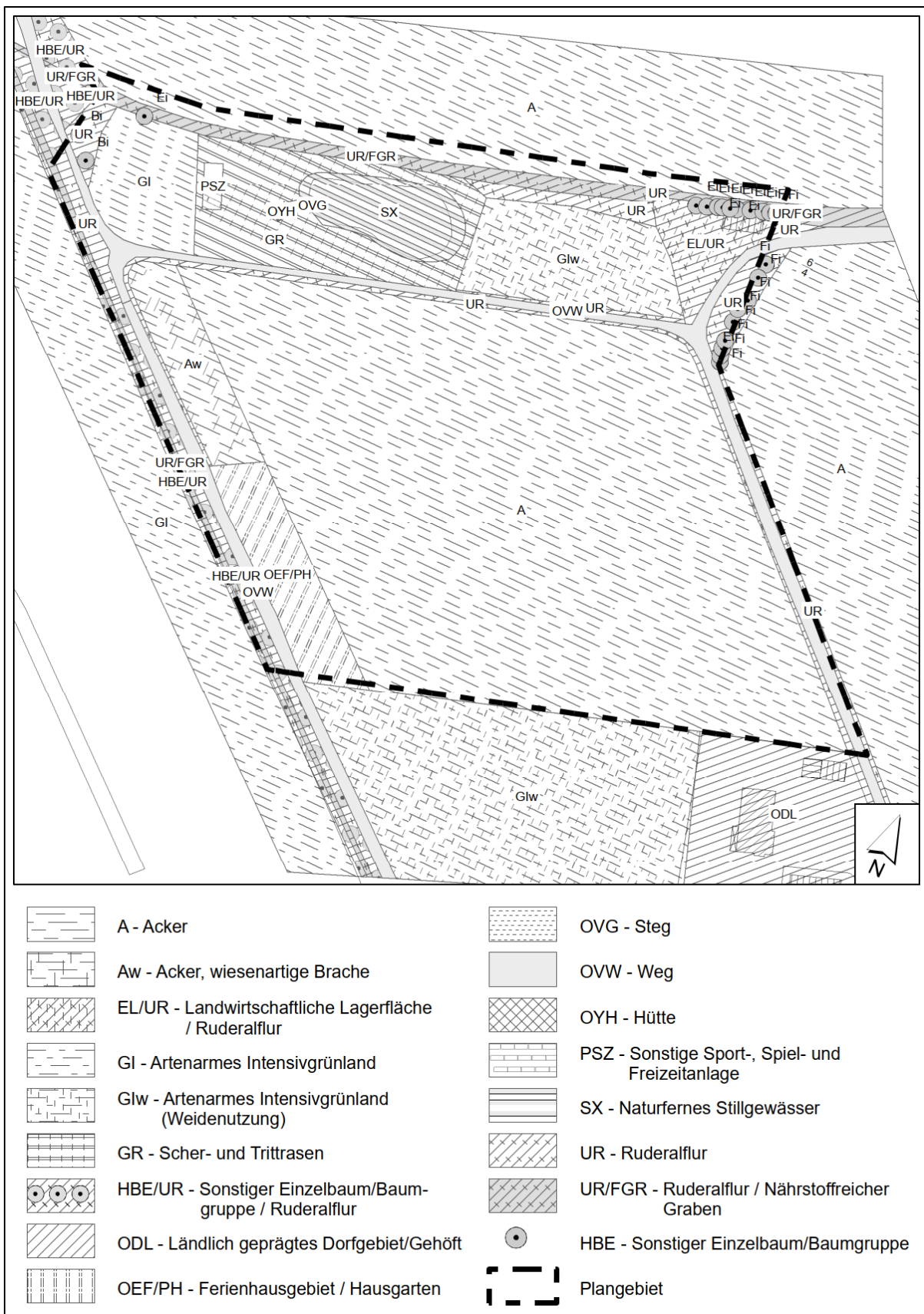


Abb. 7: Biotypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsische Städtetag, 9. Auflage, 2013). Diese Bewertung orientiert sich nach v. Drachenfels (2011/12), welche verändert und ergänzt wurde.

Wertstufe 5 (kurz: W 5) = Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung, W 4 = Biotoptyp mit hoher Bedeutung, W 3 = Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung, W 2 = Biotoptyp mit geringer Bedeutung, W 1 = Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung, W 0 = Biotoptyp mit keiner Bedeutung (versiegelte Flächen).

Tab. 2: Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

Biotoptyp	Wertstufe Ist-Zustand	Wertstufe Soll-Zustand
Innerhalb des Plangebietes		
- Acker (A)	1	0-1
- Acker – wiesenartige Brache (Aw)	1	0-1
- Landwirtschaftliche Lagerfläche / Ruderalflur (EL/UR)	1-3	1-3
- Artenarmes Intensivgrünland (GI)	2	1-3
- Artenarmes Intensivgrünland – Weidenutzung (Glw)	2	1-3
- Scher- und Trittrasen (GR)	1	1-3
- Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)	2-3	0-3
- Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe / Ruderalflur (HBE/UR)	2-3	2-3
- Ferienhausgebiet / Hausgarten (OEF/PH)	1	0-1
- Steg (OVG)	0	0-1
- Weg (OVW)	0	0
- Hütte (OYH)	0	0-1
- Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage (PSZ)	1	0-1
- Naturfernes Stillgewässer (SX)	1-2	0-2
- Ruderalflur (UR)	3	0-3
- Ruderalflur / Nährstoffreicher Graben (UR/FGR)	3	2-3
Außerhalb des Plangebietes		
- Acker (A)	1	
- Artenarmes Intensivgrünland (GI)	2	
- Artenarmes Intensivgrünland – Weidenutzung (Glw)	2	
- Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)	2-3	
- Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe / Ruderalflur (HBE/UR)	2-3	
- Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft (ODL)	0	
- Weg (OVW)	0	
- Ruderalflur (UR)	3	
- Ruderalflur / Nährstoffreicher Graben (UR/FGR)	3	

Die im Plangebiet erfassten Biotoptypen sind den Wertstufen 0 bis 3 zuzuordnen. Daher ergibt sich für die Biotoptypen im Plangebiet insgesamt eine sehr geringe bis mittlere Bedeutung. Im Wesentlichen sind von der Planung Ackerflächen und eine wiesenartige Ackerbrache betroffen, die von sehr geringer Bedeutung sind. Die Grünlandfläche im Norden mit dem Stillgewässer und den Gehölzbeständen am Rand des Geltungsbereiches bleiben nahezu unverändert bestehen, da dort eine private Grünfläche ausgewiesen wird. Dort sind Versiegelungen bis maximal 250 m² zulässig. Ein Großteil der Gehölze befinden sich in den zukünftigen Anpflanzungsflächen bzw. Erhalt- und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Geringfügige Gehölzverluste können jedoch nicht ausgeschlossen werden, wobei es sich dabei im Wesentlichen um einzelne Fichtenbestände handelt. Des Weiteren sind vom Vorhaben die im Randbereich des Ackers vorhandenen Ruderalfluren betroffen.

Mit der möglichen Beseitigung der vorhandenen Ruderalfluren und Einzelbäume/Baumgruppen ergeben sich auf das Schutzgut Pflanzen erhebliche Beeinträchtigungen. Für das Schutzgut sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Nordwestlich des Plangebietes ist ein Nadelwaldbestand, außerhalb des Plangebietes, vorhanden, welcher auch den NWaldLG als Wald einzustufen ist. Grundsätzlich gibt es in Niedersachsen keine gesetzliche Abstandsregelung zu Wald. Die Raumordnungspläne des Landes und des Kreises enthalten lediglich Abstandsempfehlungen von 100 m bzw. 60 m, welche jedoch in Einzelfällen unterschritten werden können. Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Heidekreis 2000 ist laut Mitteilung des Landkreises Heidekreis seit Ende September 2015 nicht mehr wirksam und daher bei der Planaufstellung nicht mehr zu berücksichtigen.

Ferner enthält das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) sowie das Bundeswaldgesetz (BWaldG) keine Bestimmungen oder Regelungen dazu, welcher Abstand zwischen vorhandenem Wald und einer Bebauung einzuhalten ist. Bei Planungen an Waldrändern sind jedoch die Waldbelange und die Sicherheit der Bevölkerung zu berücksichtigen, da ein Ast- bzw. Baumwurf nie vollständig ausgeschlossen werden kann.

Um die Belange des Waldes ausreichend zu berücksichtigen und mögliche Gefahren auszuschließen zu können, wird mit der Baugrenze ein Abstand zum Wald von mindestens ca. 90 m eingehalten. Mit dem geplanten Vorhaben können Beeinträchtigungen auf den Waldbestand ausgeschlossen werden.

Tiere

Im Bereich des Plangebietes erfolgten artenschutzbezogene Untersuchungen, die auf aktuellen standörtlichen Gegebenheiten ausgerichtet sind und teilweise über eine reine Potentialabschätzung (worst-case-Abschätzung) hinausgehen. Dabei soll geklärt werden, inwieweit die Flächen und ihre Randzonen Vorkommen von besonders und/oder streng geschützte Arten aufweisen, die von geplanten Eingriffen tatsächlich betroffen sein können. Dazu erfolgte eine Erfassung der Brutvogelvorkommen sowie eine Erfassung von Amphibien. Weitere für den betroffenen Bereich artenschutzrechtlich relevante Artengruppen wie etwa die Fledermäuse, Reptilien, Käfer, Schmetterlinge und Heuschrecken wurden als Potentialarten ermittelt oder aus vorhandenen Daten abgeleitet. (IFÖNN GmbH, 2023)

Avifauna

Die Brutvögel wurden bei insgesamt sieben Begehungsterminen im Zeitraum von Mitte März bis Ende Juni 2022 erfasst. Dabei wurden alle Vogelarten qualitativ per Sicht und/oder Reviergesang bestimmt und in einer Artenliste aufgenommen (siehe Anlage 1: Fachbeitrag Artenschutz, IFÖNN GmbH, 2023).

Im Rahmen der Brutvogelerfassungen konnten insgesamt 43 Vogelarten nachgewiesen werden, von denen 30 Arten als Brutvogel identifiziert werden konnten. Die übrigen 13 Arten wurden nur einmalig festgestellt und sind damit per Definition nach SÜDBECK et al. (2005) nur Brutzeitfeststellungen bzw. Nahrungsgäste.

Als Brutvogel auf der Untersuchungsfläche wurden der sowohl bundes- (RYSLAVI et al. 2020) als auch landesweit (KRÜGER & SANDKÜHLER, 2021) als gefährdet eingestufte Bluthänfling festgestellt, sowie Rohrammer, Stieglitz und Teichrohrsänger, die landesweit auf der Vorwarnliste geführt werden. Im Nahbereich der Untersuchungsfläche wurden insgesamt vier Brutnachweise des bundes- als auch landesweit gefährdeten Stars ermittelt. Zudem gab es drei Brutnachweise der landesweit als gefährdet eingestuften Rauchschwalbe, die bundesweit auf der Vorwarnliste geführt wird.

Weitere Brutvögel in der direkten Umgebung der Untersuchungsfläche sind die nach den Roten Listen landesweit gefährdete Gartengrasmücke, der Feldsperling, der Gelbspötter, Goldammer und Neuntöter, die bundes- und/oder landesweit auf der Vorwarnliste geführt werden.

Auf den Ackerflächen in der direkten Umgebung wurden insgesamt drei Reviere der Feldlerche festgestellt. Zwei Reviere lagen in Feldschlägen mit Silomais, eines davon auf einer etwa 8,7 ha großen Fläche nördlich des Plangebietes, während das zweite im etwa 12 ha großen Feldschlag östlich des Plangebietes lokalisiert wurde. Das dritte Revier wurde auf einer Fläche mit Winterraps südwestlich des Plangebietes festgestellt.

Unter den Nahrungsgästen gelten der nach § 7 BNatSchG streng geschützte Kranich und der Schwarzspecht in Niedersachsen als ungefährdet. Das Braunkehlchen gilt bundesweit als vom Aussterben bedroht und landesweit als stark gefährdet.



Abb. 8: Brutvögel (Arten der Roten Liste) im Untersuchungsgebiet Leitzingen (Quelle: IFÖNN GmbH, 2023)

Legende: gepunktete Linie = Geltungsbereich des B-Plans „Leitzingen“; FI = Feldlerche; Gg = Gartengrasmücke; Hä = Bluthänfling; Rs = Rauchschwalbe, S = Star

Tab. 3: Nachgewiesene Brutvögel innerhalb und in der direkten Umgebung der Untersuchungsfläche sowie Nahrungsgäste 2022 (IFÖNN GmbH, 2023)

Art	lat. Name	§ 7 BNatSchG	VSR-Anhang I	RL D 2020	RL Nds 2021/TO	Reviere/ Bp./Bn. Ind.	Bemerkung
Brutvögel der Untersuchungsfläche							
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	§		*	*	1	
Bluthänfling	<i>Linaria cannabina</i>	§		3	3	1	
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	§		*	*	1	
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	§		*	*	1	
Rohrhammer	<i>Emberiza schoeniclus</i>	§		*	V	1	
Schafstelze	<i>Motacilla flava</i>	§		*	*	1	
Schwarzkehlchen	<i>Saxicola rubicola</i>	§		*	*	1	
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	§		*	V	1	
Teichrohrsänger	<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	§		*	V	1	
Brutvögel im Nahbereich							
Amsel	<i>Turdus merula</i>	§		*	*	3	
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	§		*	*	1	
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	§		*	*	1	
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	§		*	*	1	
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	§		V	V	1	
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	§		3	3	3	
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	§		*	V	2	
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	§		*	*	1	
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	§		*	3	1	
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	§		*	V	1	
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	§		*	*	1	
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	§		*	*	4	
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	§		*	*	1	
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	§		*	*	2	Bn
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	§		*	*	2	
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	§	I	*	V	1	
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	§		*	*	2	
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	§		V	3	3	Bn
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	§		*	*	1	
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	§		3	3	4	Bn
Waldbaumläufer	<i>Certhia familiaris</i>	§		*	*	1	
Nahrungsgäste / Brutzeitfeststellungen							
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	§		*	*	1	
Braunkehlchen	<i>Saxicola rubetra</i>	§		2	1	1	
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	§		*	*	1	
Kranich	<i>Grus grus</i>	§§	I	*	*	2	
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	§		*	*	1	
Schwarzspecht	<i>Dryocopus martius</i>	§§	I	*	*	1	
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	§		*	V	1	
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	§		*	*	1	

Legende

Bn = Brutnachweis

Schutz

§ 7 BNatSchG = Schutzstatus gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13+14 Bundesnaturschutzgesetz: § = besonders geschützte Art, §§ = streng geschützte Art (in Verbindung mit BArtSchV, EG-ArtenschutzVO 338/97).

VSR = Schutzstatus gemäß Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG): Anh. I = in VSR - Anhang I verzeichnete Art (Einrichtung besonderer Schutzgebiete gefordert).

Gefährdung

RL-D 2020 = Schutzstatus gemäß Roter Liste Deutschland (RYSLAVY et al. 2020). RL-Nds = Schutzstatus gemäß Roter Liste Niedersachsen / Bremen (KRÜGER & SANDKÜHLER 2021).

RL-Kategorien: 0 = ausgestorben oder verschollen, 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; G = Gefährdung unbekannten Ausmaßes; R = extrem selten; V = Art der Vorwarnliste; D = Daten unzureichend; * = ungefährdet; / = nicht bewertet.

Amphibien

Die Erfassung der Amphibien erfolgte im Zeitraum von Ende März bis Mitte Juni 2022 durch insgesamt vier Begehungen. Als Methoden wurden das Verhören, Sichtbeobachtung sowie Keschern und Molchfallen zum Fang und zur Bestimmung der Larven angewandt. Dabei wurden auch die Populationsgrößen in Größenklassen durch Zählung der rufenden Männchen und der Laichballen bzw. der Kaulquappen ermittelt. Zum Nachweis von Molchen wurden sieben Kleinfischreusen (Kastenfallen) mit Auftriebskörpern für eine Nacht vom 19./20. Juni 2022 ausgebracht.

Im Plangebiet ist ein Feuerlöschteich vorhanden, der auch als Freizeitgewässer (Holzhütte, Veranda, Boot) genutzt wird. Er ist ca. 1,5 m tief, hat einen sandigen Boden und nur wenig submerse Vegetation. Am nördlichen und östlichen Steilufer hat sich ein dichter Schilfgürtel (*Phragmites communis*) entwickelt. Das Südufer ist flacher und die Ufervegetation wird hier von einigen kurz gehaltenen Weiden- und Erlengebüschen geprägt. Das Gewässer ist voll besonnt und wird durch eine Solarpumpe belüftet. Augenscheinlich wurden keine Fische eingesetzt. Im Stillgewässer wurden drei Amphibienarten nachgewiesen. Die nachfolgende Tabelle 4 gibt einen Überblick über Arten, Rote Liste-Status sowie weitere Schutzkategorien.

Tab. 4: Amphibiennachweise Leitzingen 2022 (IFÖNN GmbH, 2023)

dt. Name	lat. Name	FFH	§ 7	RL D 2020	RL Nds 2013	Anzahl
Teichmolch	<i>Lissotriton vulgaris</i>		§			•••
Kammolch	<i>Triturus cristatus</i>	II, IV	§§	3	3	•••
Teichfrosch	<i>Pelophylax esculentus</i>		§		V	••••

Legende

FFH = Fauna-Flora-Habitatrichtlinie, Anhang; § 7 = Bundesnaturschutzgesetz § 7 Abs. 2 Nr. 13, 14; §§ = streng, § = besonders geschützt; RL = Rote Liste, D = Deutschland (Rote-Liste-Gremium Amphibien und Reptilien 2020), Nds = Niedersachsen (Podlousky & Fischer 2013), Gefährdungskategorie: 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Arten der Vorwarnliste, D = Daten unzureichend, * = nicht gefährdet; Häufigkeitsklassen I • = 1-3 Individuen (I.), •• = 4-10, ••• = 11-30, •••• = 31-100, ••••• = >101 Individuen

Vom Teichmolch wurden 16 Individuen in den Kastenfallen gefangen. Der Schwanzlurch ist nicht sehr wählerisch bei den Laichgewässern und es werden sowohl flache Tümpel als auch tiefere Gewässer aufgesucht. Der Kammolch ist mit 20 nachgewiesenen Individuen im Gewässer häufiger als der Teichmolch. Der streng geschützte Kammolch (THEUNERT, 2008) ist eine typische Offenlandart. Als Laichgewässer werden meist ausdauernde Stillgewässer von mehr als 50 cm Tiefe mit einer ausgeprägten Ufer- und Unterwasservegetation und geringer Beschattung genutzt. In der Regel sind die Gewässer fischfrei. Unter allen heimischen Molcharten hat der Kammolch die längste aquatische Phase, die von Ende Februar/Anfang März bis August/Mitte Oktober reichen kann. Balz und Paarung finden von Mitte April bis Ende Mai statt. Die Jungmolche haben eine Entwicklungszeit von 2 - 4 Monaten und verlassen ab August das Gewässer, um an Land zu überwintern. Ausgewachsene Kammolche wandern bereits nach der Fortpflanzungsphase ab und suchen ab August bis Oktober ihre Winterlebensräume an Land auf. Einzelne Tiere können auch im Gewässer überwintern. Als Landlebensräume nutzt der Kammolch feuchte Laub- und Mischwälder, Gebüsche, Hecken und Gärten in der Nähe der Laichgewässer. Dabei werden maximale Wanderstrecken von über 1.000 m zurückgelegt.

Der Teichfrosch war mit über 40 Individuen häufig anzutreffen. Die Art hält sich die meiste Zeit im oder am Gewässer auf und ist auch im Sommer dort zu beobachten. Es werden sonenexponierte Gewässer bevorzugt, die meist einen Röhrichtgürtel, eine Schwimmblatt- sowie Unterwasservegetation und eine Mindesttiefe von 40 cm aufweisen. Teichfrösche können den Winter sowohl an Land als auch im Gewässer verbringen. In manchen Jahren ist mit dem Vorkommen von Erdkröte und Grasfrosch in kleinen Populationen zu rechnen, die zwischen verschiedenen Gewässern pendeln können. In diesem Jahr wurden beim ersten Termin Ende März keine Tiere dieser früh laichenden Arten nachgewiesen. Die artenschutzrechtlich ebenfalls relevanten streng geschützten Arten Kreuzkröte und Knoblauchkröte wurden nach Angaben des NLWKN (Verbreitungskarten aus den Vollzugshinweisen) in der Umgebung des Untersuchungsgebietes bisher nicht nachgewiesen. (vgl. IFÖNN GmbH, 2023)

Für folgende Tierartengruppen bezieht sich die Ableitung der potenziell vorkommenden Arten auf das Plangebiet sowie auf die angrenzenden Randzonen in der unmittelbaren Umgebung.

Fledermäuse

Bei den Fledermäusen kann nach dem derzeitigen Kenntnisstand über Vorkommen, Verbreitung und den jeweiligen ökologischen Ansprüchen der Fledermausarten (z.B. DIETZ et al. 2007) das potenzielle Artenspektrum ermittelt werden.

Tab. 5: Erwartetes Artenpotenzial Fledermäuse im Untersuchungsraum (IFÖNN GmbH, 2023)

Art / Lebensraumstruktur	offene Landschaft	Hecken/ Wald	(Siedlungsraum)	Quartier-typ
Bartfledermaus (<i>Myotis mystacinus</i>)		X	X	Hq; Bq
Brandtfledermaus (<i>Myotis brandtii</i>)		X	(X)	Bq, (Hq)
Wasserfledermaus (<i>Myotis daubentonii</i>)				
Fransenfledermaus (<i>Myotis nattereri</i>)		X	(X)	Bq
Breitflügelfledermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>)	(X)	X	X	Hq
Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>)	X	X	X	Bq; (Hq); Pq
Kleinabendsegler (<i>Nyctalus leisleri</i>)	X	X	X	Bq; (Hq); Pq
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	(X)	X	X	(Bq),Hq
Rauhautfledermaus (<i>Pipistrellus nathusii</i>)	(X)	X	X	(Bq),Hq
Mückenfledermaus (<i>Pipistrellus pygmaeus</i>)		X	X	(Bq),Hq; Pq
Graues Langohr (<i>Plecotus austriacus</i>)		X	X	Bq; Hq
Braunes Langohr (<i>Plecotus auritus</i>)		X	X	Bq; Hq

Legende: Bq – Baumquartier; Hq – Gebäudequartier; Pq – Paarungsquartier

Alle zwölf potenziell vorkommenden Fledermausarten sind im Anhang IV (Streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse) der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH) aufgeführt und sind zudem nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 des BNatSchG streng geschützt.

Reptilien

Nach Literaturangaben über Vorkommen und Verbreitung der Arten sowie ihrer Lebensräume können potenziell vorkommende Reptilien (z.B. GÜNTHER, 1996, ARNOLD, 2004, GLANDT, 2010, PODLOUCKY & FISCHER, 2013) abgeleitet werden.

Tab. 6: Potentielle Reptilienarten im Untersuchungsraum (IFÖNN GmbH, 2023)

Art	wiss. Artnamen	RL D*	RL NI**	BNatSchG § 7	FFH
Ringelnatter	<i>Natrix natrix</i>	-	-	§	-
Blindschleiche	<i>Anguis fragilis</i>	-	-	§	-

Legende:

* = KÜHNEL ET AL. (2009); ** = PODLOUCKY & FISCHER (2013); RL-Kategorien s. Legende Brutvögel; BNatSchG = § 7 BNatSchG = Schutzstatus gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13+14 Bundesnaturschutzgesetz; § = besonders geschützte Art, §§ = streng geschützte Art (in Verbindung mit BArtSchV, EG-ArtenschutzVO 338/97); FFH-Anhang = Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie Anhang I

Heuschrecken

Insbesondere das Ackerbrache im Plangebiet sowie die Säume und Brachestreifen entlang der Ackerflächen und Wegränder sind für Heuschrecken geeignet. Die zu erwartenden Heuschreckenarten sind in folgender Tabelle aufgelistet, ergänzt um die Gefährdungsangaben und die ökologischen Ansprüche der Arten. Die regionale und nationale Gefährdung der Arten gilt laut der Roten Listen Niedersachsen / Bremen (GREIN, 2005) und Deutschland (MAAS et al., 2011). Die Nomenklatur folgt der neueren Literatur von FISCHER et al. (2016).

Tab. 7: Artenliste potenziell zu erwartender Heuschreckenarten mit Gefährdungsgrad (Rote Liste) und den Lebensraumanprüchen im Untersuchungsraum (IFÖNN GmbH, 2023)

dt. Artname	wissenschaftlicher Name	Gefährdung			ökologisches Profil
		RL Nds. ö.T.	RL Nds.	RL D	
Gemeine Dornschröcke	<i>Tetrix undulata</i>	*	*	*	trocken bis frisch
Feldgrashüpfer	<i>Chorthippus apricarius</i>	*	*	*	trocken
Verkannter Grashüpfer	<i>Chorthippus mollis</i>	*	V	*	trocken
Nachtigall-Grashüpfer	<i>Chorthippus biguttulus</i>	*	*	*	trocken bis frisch
Brauner Grashüpfer	<i>Chorthippus brunneus</i>	*	*	*	trocken bis frisch
Wiesengrashüpfer	<i>Chorthippus dorsatus</i>	3	3	*	frisch bis feucht
Weißrandiger Grashüpfer	<i>Chorthippus albomarginatus</i>	*	*	*	euryök
Gemeiner Grashüpfer	<i>Chorthippus parallelus</i>	*	*	*	euryök
Große Goldschrecke	<i>Chrysochraon dispar</i>	*	*	*	frisch bis feucht
Rösels Beißschrecke	<i>Roeseliana roeselii</i>	*	*	*	euryök
Grünes Heupferd	<i>Tettigonia viridissima</i>	*	*	*	euryök
Gewöhnliche Strauchschrecke	<i>Pholidoptera griseoaptera</i>	*	*	*	euryök

Legende:

RL = Rote Liste, Nds. öT = Niedersachsen, Region östliches Tiefland nach GREIN (2005); Rote Liste Deutschland nach MAAS et al. (2011); 3 = gefährdet, V = Art der Vorwarnliste, RP = Randpopulation in Nds.; * = nicht gefährdet.

Es werden keine Heuschreckenarten erwartet, die im Rahmen der niedersächsischen Strategie zum Arten- und Biotopschutz (NLWKN 2011) besonders schützenswert sind. In den Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie sind keine Heuschrecken verzeichnet.

Schmetterlinge

Unter den Schmetterlingen können aufgrund der zu erwartenden Lichtbelastung durch die Beleuchtung der Ferienanlage vor allem die nachtaktiven Groß- und Kleinfalter betroffen sein, von denen es allein in Deutschland etwa 3.500 Arten gibt (WILLNER, 2017).

Nach den Angaben zu Lebensräumen, Gefährdung und Ökologie (z. B. THEUNERT, 2008; 2015; WAGNER, 2021, WILLNER, 2017) der in Niedersachsen nachgewiesenen Arten, wurden die potenziell vorkommenden besonders und/ oder streng geschützten Arten für den Betrachtungsraum in Leitzingen zusammengestellt (Tab. 8). Als Habitatkomplexe wurden die von THEUNERT (2015) beschriebene Einteilung herangezogen und daraus die Arten der Wälder, Gehölze, des Grünlandes und der Äcker bei der Artenzusammenstellung berücksichtigt.

Tab. 8: Potenziell vorkommende besonders oder streng geschützte Nachtfalter im Untersuchungsraum (IFÖNN GmbH, 2023)

Art	deutscher Name	BNatSchG	RL NI*	RL D*	Flugzeit**
<i>Adscita statices</i>	Ampfer-Grünwiderchen	§	3	V	5-8
<i>Aporophyla nigra</i>	Schwarze Glattrückeneule	§	1	2	9-10
<i>Arctia caja</i>	Brauner Bär	§		V	6-8
<i>Catocala sponsa</i>	Großer Eichenkarmin	§	2		7-10
<i>Gastropacha quercifolia</i>	Kupferglucke	§	1	3	6-8
<i>Lemonia dumi</i>	Habichtskrautspinner	§	1	2	9-11
<i>Lithophane lamda</i>	Gagelstrauch-Holzeule	§§	1	1	8-9
<i>Nola aerugula</i>	Laubholz-Graueulchen	§	V	V	6-8
<i>Nola cuculatella</i>	Hecken-Graueulchen	§	V		6-8
<i>Parocneria detrita</i>	Rußspinner	§§	0	1	6-9
<i>Phyllodesma tremulifolia</i>	Eichenglucke	§	2	3	4-5
<i>Shargacucullia scrophulariae</i>	Braunwurz-Mönch	§	V		5-8
<i>Zygaena trifolii</i>	Hornklee-Widderchen	§	2	3	7-8

Legende:

* Rote Liste Niedersachsen/Deutschland/: 1 = vom Aussterben bedroht; 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; G = Gefährdung unbekannten Ausmaßes; R = extrem gefährdet; V = Vorwarnliste; D = Daten unzureichend; V = Vorwarnliste; D = Daten unzureichend; G = Gefährdung unbekannten Ausmaßes; * = ungefährdet; ** = ungefährdet (THEUNERT 2015) ** Monate mit Flugaktivität der Arten (z.B. WAGNER 2021)

Käfer

Auch eine Anzahl der nachtaktiven flugfähigen Arten aus der artenreichsten Ordnung unter den Insekten, den Käfern, könnten von der Beleuchtung der Ferienwohnanlage betroffen sein, auch wenn viele der aufgeführten Arten überwiegend tagaktiv sind. Nach den Angaben zu Lebensräumen, Gefährdung und Ökologie (z.B. FREUDE et al. 1966, THEUNERT 2008; 2015; WILLNER 2013, BRECHTEL & KOSTENBADER 2002) der in Niedersachsen nachgewiesenen Arten wurden die potenziell vorkommenden besonders und/oder streng geschützten Arten ermittelt.

Tab. 9: Potenziell vorkommende besonders oder streng geschützte Käfer im Untersuchungsraum (IFÖNN GmbH, 2023)

Art	deutscher Name	BNatSchG	RL NI*	RL D*	Flugzeit**
<i>Agapanthia villosiviridescens</i>	Scheckhorn-Distelbock	§	–		5-9
<i>Alosterna tabacicolor</i>	Feldahornbock	§	–		5-8
<i>Anastrangalia sanguinolenta</i>	Blutroter Halsbock	§	–		5-7
<i>Aromia moschata</i>	Moschusbock	§	–		6-8
<i>Cerambyx scopolii</i>	Kleiner Heldbock	§	–	3	5-8
<i>Cetonia aurata</i>	Rosenkäfer	§	–		4-10
<i>Clytus arietis</i>	Gewöhnlicher Widderbock	§	–		5-7
<i>Cortodera humeralis</i>	Eichen-Tiefaugenbock	§	–	3	6-8
<i>Dinoptera collaris</i>	Blauschwarzer Kugelhalsbock	§	–		4-8
<i>Gnorimus variabilis</i>	Veränderlicher Edelscharrkäfer	§§	–	1	6-8
<i>Grammoptera ruficornis</i>	Rothörniger Blütenbock	§	–		6-7
<i>Grammoptera ustulata</i>	Eichen-Blütenbock	§	–		4-6
<i>Leptura maculata</i>	Gefleckter Schmalbock	§	–		6-8
<i>Menesia bipunctata</i>	Kreuzdornbock	§	–	3	6-7
<i>Mesosa nebulosa</i>	Graubindiger Augenfleckbock	§	–	3	5-8
<i>Molorchus minor</i>	Fichten-Kurzdeckenbock	§	–		4-7
<i>Oberea linearis</i>	Hasel-Linienbock	§	–		5-8
<i>Oberea oculata</i>	Bunter Linienbock	§	–		5-9
<i>Oryctes nasicornis</i>	Nashornkäfer	§	–		5-8
<i>Pachytodes cerambyciformis</i>	Gefleckter Blütenbock	§	–		6-8
<i>Phymatodes alni</i>	Bunter Scheibenbock	§	–		4-6
<i>Phymatodes glabratus</i>	Wacholderbock	§	–	3	4-8
<i>Phymatodes testaceus</i>	Veränderlicher Scheibenbock	§	–		4-8
<i>Plagionotus arcuatus</i>	Gewöhnlicher Eichen-Widderbock	§	–		5-6

Fortsetzung Tab. 9: Potenziell vorkommende besonders oder streng geschützte Käfer im Untersuchungsraum (IFÖNN GmbH, 2023)

Art	deutscher Name	BNat SchG	RL NI*	RL D*	Flugzeit**
<i>Platycerus caraboides</i>	Kleiner Rehschröter	§	–		5-7
<i>Pogonocherus hispidus</i>	Dorniger Wimperbock	§	–		5-7
<i>Protaetia cuprea</i>	Kupfer-Goldkäfer	§	–		5-8
<i>Pseudovadonia livida</i>	Bleicher Blütenbock	§	–		5-7
<i>Rhagium mordax</i>	Laubholz-Zangenbock	§	–		5-8
<i>Saperda carcharias</i>	Großer Pappelbock	§	–		5-9
<i>Saperda populnea</i>	Kleiner Pappelbock	§	–		5-7
<i>Sinodendron cylindricum</i>	Kopfhornschröter	§	–	3	4-7
<i>Stenurella melanura</i>	Kleiner Schmalbock	§	–		5-9
<i>Strangalia attenuata</i>	Schlanker Schmalbock	§	–		6-8
<i>Trachys minuta</i>	Laubholz-Kleinprachtkäfer	§	–		3-7
<i>Typhaeus typhoeus</i>	Stierkäfer	§	–		3-9

Legende:

*Rote Liste Niedersachsen/Deutschland/: 1 = vom Aussterben bedroht; 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; G = Gefährdung unbekannten Ausmaßes; R = extrem gefährdet; V = Vorwarnliste; D = Daten unzureichend; V = Vorwarnliste; D = Daten unzureichend; G = Gefährdung unbekannten Ausmaßes; * = ungefährdet; **=ungefährdet (THEUNERT 2015) ** Monate mit Flugaktivität der Arten (z. B. FREUDE et al. 1966; WILLNER 2013)

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Im Plangebiet sowie umliegend erfolgte im Jahr 2022 eine Brutvogelerfassung. Mit Ausnahme eines Brutreviers des Bluthänflings ist das Plangebiet selbst ohne Brutvorkommen von streng geschützten Vogelarten oder gefährdeten Arten der Roten Listen. Die ermittelten Brutpaare der Feldlerchen befinden sich in Abständen zwischen 100 und 200 m von der Grenze des Geltungsbereichs des B-Planes auf Ackerflächen im Norden, Westen und Osten. Die weiteren gefährdeten Arten brüten in bzw. an bestehenden Gebäuden oder in Heckenstrukturen im näheren Umfeld des Plangebietes. Die übrigen Brutvogelarten auf bzw. in unmittelbarer Nähe des Plangebietes sind in Niedersachsen häufig und nicht gefährdet. Es handelt sich um Gebüsch- und Baumbrüter, die wenig empfindlich auf menschliche Störungen reagieren.

Nach dem niedersächsischen Bewertungsverfahren für Brutvögel von BEHM & KRÜGER (2013), das auf einer Bewertung der gefährdeten Arten beruht, sind fünf Arten zu berücksichtigen, Bluthänfling, Feldlerche, Gartengrasmücke, Rauchschwalbe und der Star.

Tab. 10: Punkte zur Bewertung der Brutvogelvorkommen nach BEHM & KRÜGER 2013 (IFÖNN GmbH, 2023)

Art	RL D	RL Nds./TO	Brutpaare	Punkte D	Punkte Nds./TO
Bluthänfling	3	3/3	1	1,0	1,0
Feldlerche	3	3/3	3	2,5	2,5
Gartengrasmücke		3/3	1		1,0
Rauchschwalbe		3/3	3		2,5
Star	3	3/3	4	3,1	3,1
Summen				6,6	10,1

Nach der Punktbewertung ergibt sich eine Punktezahl von 10,1 für Niedersachsen, was einer regionalen Bedeutung für Brutvögel entspricht (Bereich 9 - 16 Punkte). Allerdings liegt das Untersuchungsgebiet mit 37 Hektar deutlich unter der von BEHM & KRÜGER geforderten Standardflächengröße von 80 - 100 ha, deshalb kann diese Wertermittlung ohne Flächenbezug allenfalls als Hinweis auf die Bedeutung des Gebiets gewertet werden.

Im Plangebiet konnte lediglich ein Brutrevier des Bluthänflings nachgewiesen werden. Für diesen Gebüsch-/Baum- und Saumbrüter entstehen mit dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen, da im Plangebiet ausreichend Gehölzlebensräume verbleiben bzw. neu geschaffen werden.

Die Bedeutung des Gewässers als Laichhabitat für Amphibien richtet sich nach den folgenden Kriterien: Vorkommen von Rote Liste-Arten, Populationsgröße und Artenvielfalt in Bezug auf den biotopspezifischen Erwartungswert. Die Bewertungsmethode orientiert sich an den Ausführungen von BRINKMANN (1998). Die Bewertung erfolgt anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala:

Tab. 11: Bewertungsstufen der Amphibienlaichgewässer (nach BRINKMANN 1998 verändert) (IFÖNN GmbH, 2023)

Wertstufe	Kriterien
1 sehr hohe Bedeutung	- ein Vorkommen einer landesweit vom Aussterben bedrohten Art <u>oder</u> - Vorkommen mehrerer stark gefährdeter Arten (mindestens 2) in überdurchschnittlichen Bestandsgrößen* <u>oder</u> - Vorkommen mehrerer gefährdeter Arten (mindestens 3) in überdurchschnittlichen Bestandsgrößen* <u>oder</u> - ein Vorkommen einer Art der FFH-Richtlinie, Anhang II/ IV, die in der Region oder landesweit stark gefährdet ist
2 hohe Bedeutung	- ein Vorkommen einer landesweit stark gefährdeten Art <u>oder</u> - Vorkommen mehrerer gefährdeter Arten (mindestens 2) in überdurchschnittlichen Bestandsgrößen* <u>oder</u> - ein Vorkommen einer Art der FFH-Richtlinie, Anhang II/ IV, die in der Region oder landesweit gefährdet ist
3 mittlere Bedeutung	- Vorkommen gefährdeter Arten <u>oder</u> - allgemein hohe Artenzahl (mindestens 4 Arten) bezogen auf den biotopspezifischen Erwartungswert, - Vorkommen nicht gefährdeter Arten in sehr großen Beständen*
4 geringe Bedeutung	- gefährdete Arten fehlen <u>und</u> - bezogen auf den biotopspezifischen Erwartungswert stark unterdurchschnittliche Artenzahl (<4 Arten), - nicht gefährdete Amphibienarten kommen in normalen bis kleinen Bestandsgrößen* vor (Teichmolch <20, Grasfrosch <20, Erdkröte <70 Individuen)
5 sehr geringe Bedeutung	- anspruchsvolle Arten kommen nicht vor <u>oder</u> - nicht gefährdete Arten kommen nur vereinzelt vor (<3 Individuen), - der Lebensraum besitzt kein Potenzial zur Besiedlung durch gefährdete Amphibienarten

Nach dem o. a. Bewertungsschema hat das Gewässer im Plangebiet durch das Vorkommen des europaweit geschützten Kammmolches eine sehr hohe Bedeutung. Die übrigen Arten sind in Niedersachsen weit verbreitet und nicht gefährdet.

In der Umgebung von Leitzingen (TK 3024/2 Dorfmark) sind vom Kammmolch in der Verbreitungskarte (NLWKN, 2011) nur ältere Funde bis 1993 gemeldet und im weiteren Umfeld ist die Art offenbar nur sehr lückig verbreitet, so dass das isolierte Vorkommen zur Besiedlung neuer Gewässer wichtig ist. Die Sommer- und Überwinterungslebensräume sind wahrscheinlich die Waldgebiete nördlich des Gewässers und die Hecke am Weg zum Sörenhof südwestlich des Gewässers. Für die Art Kammmolch können erhebliche Beeinträchtigungen mit dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden, solange nicht in das Stillgewässer, welches als Feuerlöschteich dient, mit baulichen Maßnahmen eingegriffen wird.

Auch auf die potenziell betroffenen Arten, wie Fledermäuse, Reptilien, Heuschrecken, Schmetterlinge und Käfer können mit dem geplanten Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Eine Kompensation für das Schutzgut Tiere ist nicht erforderlich.

Um einen mit dem geplanten Vorhaben möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt ausschließen zu können, sind bei der Durchführung der Planung Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (siehe Kap. 10 „Artenschutz“).

9.3.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Leitzingen, östlich der Stadt Soltau, zwischen der Kreisstraße K 16 im Süden und der Bahntrasse (Strecke Bremen-Soltau-Uelzen) im Norden. Das Plangebiet grenzt nördlich an eine Hofstelle und wird hauptsächlich landwirtschaftlich als Acker oder Grünland genutzt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes, innerhalb des Grünlandes befindet sich ein Feuerlöschteich, der unter anderem als Schwimmteich dient. Auf der Hofstelle selbst, außerhalb des Plangebietes wird derzeit noch Sauenhaltung betrieben. Ergänzt wird die Nutzung durch Ferienwohnungen, die zum Teil direkt südlich an das Plangebiet angrenzen. Bestandteil der Hofstelle ist darüber hinaus eine Biogasanlage, die der Versorgung der Wohn- und Ferienhäuser sowie der Pferdehaltung auf dem Hof dient. Nördlich sowie westlich grenzt das Plangebiet an einen Graben, welcher der Entwässerung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen dient. In westliche Richtung wird das Plangebiet durch eine Baumreihe von den anschließenden landwirtschaftlichen Flächen abgegrenzt. Nordwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Waldfläche. In einer Entfernung von ca. 250 m verläuft nördlich des Plangebietes die Bahntrasse, die in östliche Richtung weiter nach Soltau und in westliche Richtung weiter nach Visselhövede führt (Strecke Bremen-Soltau-Uelzen). Nördlich angrenzend an die Bahntrasse, in einer Entfernung von ca. 300 m, befindet sich das Naturschutzgebiet „Riensheide mit Stichter See und Sägenmoor“. Nach dem LRP des Landkreises Heidekreis befindet sich das Plangebiet in einer Landschaftsbildeinheit von geringer Bedeutung. Die Gehölzstrukturen werten den Landschaftsraum auf und gliedern ihn. Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die gewollte touristische Nutzung wäre nicht möglich.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Während der Bauzeit könnten sich aufgrund von Baufahrzeugen kurzzeitig höhere Lärmimmissionen ergeben. Zudem werden während der Bauphase der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar sein. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch nur temporär und sind als nicht erheblich zu bezeichnen.

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen und Mobilheime“ erfolgt eine Errichtung von baulichen Anlagen in der freien Landschaft. Für das Schutzgut Landschaft sind erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Um die Beeinträchtigungen zu reduzieren, dürfen Ferienhäuser und Mobilheime eine Traufhöhe von max. 4,0 m und eine Firsthöhe von max. 6,0 m über Bezugspunkt – Geländehöhe nicht überschreiten. Weiterhin wird der Gehölzbestand entlang der westlichen Plangebietsgrenze als zu erhalten festgesetzt und durch Neuanpflanzungen ergänzt. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. An der östlichen Plangebietsseite sind Einzelbäume vorgesehen. Diese Maßnahmen werden zukünftig zur Eingrünung der baulichen Anlagen in der umliegenden freien Landschaft beitragen. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Landschaft nicht erforderlich.

9.3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Wohnumfeld

Das Plangebiet grenzt nördlich an eine Hofstelle mit Feriennutzungen an. Bei der Planung handelt es sich um eine Erweiterung bereits bestehender touristischer Nutzungen. Weitere landwirtschaftliche Höfe befinden sich erst in einer Entfernung von über 500 m zum Geltungsbereich. Das Wohnumfeld ist landwirtschaftlich geprägt.

Immissionen

Das Sondergebiet ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Des Weiteren befindet sich südlich in einer Entfernung von ca. 180 m eine Biogasanlage mit ihren zugehörigen bauli-

chen Anlagen, die der Versorgung der Hofstelle, einschließlich der Wohn- und Ferienhäuser, dient und zukünftig auch der Versorgung des Erholungsgebietes dienen soll. Die Biogasanlage wird von demselben Landwirt betrieben, der auch für die Tierhaltung auf der Hofstelle verantwortlich ist und vorsieht, das Sondergebiet nördlich der Hofstelle zu entwickeln. Die durch den Betrieb der Biogasanlage, durch die Tierhaltung auf der Hofstelle sowie durch das Ausbringen von Gülle und anderen Substraten auf die angrenzenden Felder entstehenden Gerüche, sind aufgrund der ländlich geprägten Lage als bekannt und ortsüblich einzustufen. Die geltenden Richtwerte werden im Plangebiet deutlich unterschritten. Lärmimmissionen sind weder durch die südlich gelegene Hofstelle, die zukünftig keine aktive Viehhaltung mehr betreiben wird und ausschließlich der Wohn- sowie Ferienwohnnutzung dienen wird, noch durch den umliegenden Verkehr zu erwarten. Die südlich verlaufende Kreisstraße K 16 verläuft in einer Entfernung von über 800 m und die nördlich verlaufende Bahntrasse in einer Entfernung von über 300 m zum Plangebiet, sodass negativ auf das Plangebiet einwirkende Immissionen durch die ausreichende Entfernung ausgeschlossen werden können. Vorkehrungen zum Immissionsschutz sind somit nicht erforderlich. Die detaillierten Untersuchungsergebnisse sind den Gutachten zum Schall und zum Geruch zu entnehmen.

Erholung

Das Plangebiet wird derzeit im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. Besondere Erholungsfunktionen sind dem Plangebiet derzeit nicht zuzuordnen. Anliegend sind bereits Nutzungen für den Tourismus vorhanden, die mit der Planung erweitert werden sollen.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch. Das Plangebiet ist bereits durch anliegende touristische Nutzungen geprägt. Mit dem geplanten Vorhaben lassen sich keine Einschränkungen auf umliegende Erholungsfunktionen ableiten. Die umliegenden Wege und Straßen stehen weiterhin uneingeschränkt der Erholungsnutzung zur Verfügung. Mit der Planung soll auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche die Ferienhausvermietung bzw. Vermietung von Mobilheimen in Kombination mit Gemeinschaftsanlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, wie bspw. Spiel- und Sportgeräten, Bolzplatz, Sauna und Whirlpool, Grillplätzen sowie überdachten Aufenthaltsräumen und Begegnungsstätten vorgesehen werden. Die Nutzungen sollen dabei ausschließlich den urlaubenden Gästen zur Verfügung gestellt werden. Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Mensch nicht erforderlich.

9.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

9.3.9 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

Beeinträchtigungen des Schutzgutes	⇒ Wirkung auf das Schutzgut
Boden und Wasser	Tiere und Pflanzen
Überbauen, Versiegeln, Aufschütten, Abgraben, Einbringen von Fremdmaterialien innerhalb des geplanten Sondergebietes und Verkehrsflächen	Verlust, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teillebensräumen
	Landschaft
	Verstärkte technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Kulturlandschaftsbereiches
	Klima/ Mensch

	Aufwärmung, Verstärkung der Staubentwicklung
Landschaft	Mensch
Verstärkte technische Überprägung des Landschaftsraumes, Immissionsbelastungen	Weitere Einschränkung des Landschaftserlebens

9.3.10 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Ohne Verwirklichung des Vorhabens würde das Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Erweiterung von baulichen Anlagen für touristische Zwecke wäre nicht möglich.

9.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bau- und Naturschutzrecht sind durch § 18 BNatSchG miteinander verknüpft. Im Rahmen der Abwägung sind durch Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz gemäß § 1 a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§ 15 BNatSchG). Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem ein Standort gewählt wurde,

- der durch umliegende touristische und landwirtschaftliche Nutzungen vorgeprägt ist,
- bei dem das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickern kann,
- der überwiegend Biotoptypen von sehr geringer bis geringer Bedeutung beinhaltet,
- der in Teilen durch bestehende Gehölzstrukturen bereits eingegrünt wird,
- der nach dem LRP eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild besitzt,
- der verkehrlich bereits gut erschlossen ist, und
- der bereits ausgebaute Wege nutzt.

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Eingrünungsmaßnahmen: 7,5 m breite Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern; 7,5 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Anpflanzungen von Einzelbäumen (insgesamt 19 Bäume),
- Erhalt der offenen Entwässerungsgräben,
- Beschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,2,
- Beschränkung der Höhe von Ferienhäusern und Mobilheimen, auf max. 4,0 m und Firsthöhe von max. 6,0 m.

Schutzgut / Wirkfaktor	Beeinträchtigungen
<i>Schutzgut Boden</i>	
Überbauung / Versiegelung von Boden (Sondergebiet, Verkehrsflächen)	Baubedingt: Die Bauarbeiten (Lagerung von Baumaterialien, Baustellenverkehr) führen zu Beeinträchtigungen der Boden-

	funktionen durch Verdichtungen. Nach Bauende sind Bodenverdichtungen durch Lockerung des Bodens zu minimieren. → <i>Keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen</i> <u>Anlagenbedingt:</u> Durch die Versiegelung / Bebauung entsteht ein Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen von Boden → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
Schutzgut Wasser	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (Sondergebiet, Verkehrsflächen)	<u>Baubedingt:</u> Keine Auswirkungen zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i> <u>Anlagenbedingt:</u> Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Schutzgut Klima/Luft	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (Sondergebiet, Verkehrsflächen)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase könnten sich geringfügig höhere Immissionsbelastungen (durch Baumaschinen) ergeben → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i> <u>Anlagenbedingt:</u> großräumige Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebiete vorhanden → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Schutzgut biologische Vielfalt	
Inanspruchnahme / Überbauung von Vegetationsflächen (Sondergebiet, Verkehrsflächen)	<u>Baubedingt:</u> Teils Beseitigung von Biotoptypen mittlerer Bedeutung → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i> <u>Anlagenbedingt:</u> Teils Beseitigung von Biotoptypen mittlerer Bedeutung → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
Schutzgut Landschaft	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (Sondergebiet, Verkehrsflächen)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar und stellen eine temporäre Beeinträchtigung dar. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i> <u>Anlagenbedingt:</u> Es werden weitere bauliche Anlagen in der freien Landschaft errichtet → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
Schutzgut Mensch	
Ausweisung eines Sondergebietes und Verkehrsflächen, hier Privatweg	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i> <u>Anlagenbedingt:</u> Es werden weitere bauliche Anlagen für touristische Zwecke errichtet → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen

- des Schutzgutes Boden (durch Abgrabung, Überbauung, Überschüttung, Versiegelung und Einbringen von Fremdmaterialien),
- des Schutzgutes Pflanzen (durch Verlust von Biotoptypen mittlerer Bedeutung) und
- des Schutzgutes Landschaft (durch Errichtung baulicher Anlagen in der freien Landschaft)

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im folgenden Abschnitt ermittelt und beschrieben.

9.4.1 Berechnung des Kompensationsbedarfes

Der sich aufgrund der Planung ergebende Ausgleichsbedarf wird unter Berücksichtigung der vom Niedersächsischen Städtetag herausgegebenen Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsische Städtetag, 9. Auflage, 2013) berechnet.

Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von insgesamt ca. 38.645 m².

Biotoptyp- Ist-Zustand	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
Acker (A)	22.645	1	22.645
Acker – wiesenartige Brache (Aw)	1.220	1	1.220
Landwirtschaftliche Lagerfläche / Ruderalflur (EL/UR)	880	(1)-3	2.640
Artenarmes Intensivgrünland (GI)	1.360	2	2.720
Artenarmes Intensivgrünland – Weidenutzung (GIw)	2.085	2	4.170
Scher- und Trittrasen (GR)	2.320	1	2.320
Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)	19 Bäume (20 m ² /Baum)	(2)-3	1.140
Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe / Ruderalflur (HBE/UR)	515	(2)-3	1.545
Ferienhausgebiet / Hausgarten (OEF/PH)	1.425	1	1.425
Steg (OVG)	15	0	0
Weg (OVW)	2.000	0	0
Hütte (OYH)	25	0	0
Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage (PSZ)	100	1	100
Naturfernes Stillgewässer (SX)	1.105	2	2.210
Ruderalflur (UR)	1.730	3	5.190
Ruderalflur / Nährstoffreicher Graben (UR/FGR)	1.220	3	3.660
Gesamt:	38.645		50.985
Planung (Ausgleichsberechnung)			
Sondergebiet „Ferienwohnen und Mobilheime“ (versiegelbare Fläche, max. 20 %)	(23.910) 4.785	0	0
davon Sondergebiet (nicht versiegelbare Fläche, Hausgarten/Grünfläche)	(19.125) 17.975	1	17.975
davon Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1.150	3	3.450
Sondergebiet „Ferienwohnen und Mobilheime“ – Stellplatzfläche (St) (versiegelbare Fläche, max. 80 %)	(1.920) 1.540	0	0
davon Sondergebiet (nicht versiegelbare Fläche, Grünfläche)	380	1	380
Private Grünfläche	(11.245) 8.980	1	8.980
davon Private Grünfläche versiegelbare Fläche, max. 250 m ²)	250	0	0
davon Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von	260	3	780

Bäumen und Sträuchern			
davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – ca. 30 m ² Zufahrt zulässig	(1.755) 1.725	3	5.175
Anpflanzung von Einzelbäumen, hier 19 Bäume	19 Bäume (20 m ² /Baum)	2	760
Wasserfläche, hier Entwässerungsgräben	825	3	2.475
Verkehrsflächen, hier Privatweg	745	0	0
Gesamt:	38.645		39.975
Differenz:			-11.010

Ausgleichsfläche		
<i>Ist-Zustand</i>	<i>Zukünftig</i>	<i>Ausgleichsbedarf in m²</i>
Flst. 6/4, Flur 1, Gem. Leitzingen – Acker (A)	Entwicklung einer ungenutzten Brache – Halbruderale Gras- und Staudenflur / Ruderalflur (UH/UR)	ca. 5.505 m ² (11.010 WE)
Wertstufe 1	Wertstufe 3	Aufwertung um 2 Wertstufen
<u>Ausgleichsbedarf:</u> Der Flächenwert für den naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarf wird mit der oben genannten Ausgleichsfläche vollständig erbracht.		

9.4.2 Kompensation

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Ein Teil des erforderlichen Kompensationsbedarfes für die genannten erheblichen Beeinträchtigungen können innerhalb des Plangebietes in den vorgesehenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und durch Anpflanzen von Einzelbäumen erbracht werden. Die Details zu den Anpflanzungsmaßnahmen im Plangebiet sind den Kap. 4.2.8 bis Kap. 4.2.10 zu entnehmen.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

- Entwicklung einer ungenutzten Brache – Flurstück 6/4, Flur 1, Gemarkung Leitzingen

Der verbleibende Kompensationsbedarf für den Naturhaushalt erfolgt vollständig außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 6/4 der Flur 1 in der Gemarkung Leitzingen (siehe Anlage 2). Zur Kompensation ist die Entwicklung einer ungenutzten Brache mit den Zielbiotoptypen Halbruderale Gras- und Staudenflur / Ruderalflur (UH/UR) auf einer Fläche von ca. 5.505 m² (~ 11.010 Werteinheiten) vorgesehen.

Die durchzuführende Ausgleichsmaßnahme ist dem Plangebiet zugeordnet. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Bewirtschaftungsperiode nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Sicherung und Umsetzung der externen Ausgleichsfläche erfolgen über einen städtebaulichen Vertrag sowie durch eine dingliche Sicherung zugunsten der Stadt Soltau.

Zur Erstinsaatsetzung hat eine Ansaat mit einer Saatgutmischung „24 NI Mehrjährige Blühstreifen BS 2 Niedersachsen“ mit 70 % Wildpflanzen (Regiosaatgut) und 30 % Kulturarten oder vergleichbares zu erfolgen. Das Saatgut ist bis spätestens 15. Mai in einer Aussaatstärke von mindestens 7 kg/ha plus Füllstoff (insg. 10kg/ha) auszubringen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig. Die Brachfläche soll sich überwiegend selbst überlassen werden, eine landwirtschaftliche Nutzung ist nicht zulässig. Um Gehölzaufwuchs zu vermeiden, ist ab September eine jährliche Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes für

Nährstoffentzug zulässig. Durch regelmäßige Kontrollen ist ein Neophytenaufwuchs zu unterbinden. Bei Aufwuchs von Neophyten ist eine Mahd vor der Vermehrungsphase durchzuführen. Zur Abgrenzung gegenüber dem landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Eichen-spaltpfähle in einem Abstand von ca. 20 - 25 m zu berücksichtigen.

Nach der Durchführung der oben beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen gelten die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen als vollständig kompensiert.

9.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Planungsalternativen ergeben sich nicht, da der vorhandene Betrieb an diesem Standort ansässig ist. Durch eine direkte Anbindung an die Hofstelle stellen zudem weitere umliegende Flächen keine geeignetere Alternative dar, als die in der Zielsetzung beschriebenen Planungen umzusetzen. Aus städtebaulicher Sicht ist es erforderlich, dass Formen des sanften Tourismus Anwendung finden und eine ökologische Verträglichkeit gegeben ist. Die Stadt Soltau sieht das vorhandene touristische Potenzial des Söhrenhofs inmitten der Lüneburger Heide, mit eigenem See, vielen Tieren und der Nähe zu den Naherholungsgebieten sowie vielfältigen Ausflugszielen und möchte dieses Potenzial auch zugunsten der touristischen Entwicklung der Stadt Soltau weiter ausbauen. Mit der Planung werden bereits vorhandene Ressourcen erhalten und genutzt.

9.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben haben sich keine Probleme ergeben.

Angewendete Verfahren

Die Biotoptypenkartierung sowie die artenschutzrechtliche Betrachtung des Plangebietes erfolgten auf der Grundlage von Ortsbesichtigungen.

9.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)

- Überprüfung der gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 7 „Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Nr. 8 „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ und Nr. 9 „Anpflanzung von Einzelbäumen“ umgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen zu Beginn der Vegetationsperiode und im 3. Jahr nach Anpflanzung. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Überprüfung wird nach 7 Jahren zum letzten Mal durchgeführt und dokumentiert. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Soltau zu hinterlegen.
- Die Kompensationsmaßnahme Entwicklung einer ungenutzten Brache auf dem Flurstück 6/4 der Flur 1 in der Gemarkung Leitzingen ist zu protokollieren. Der Ist-Zustand ist zu Beginn der Vegetationsperiode aufzunehmen und als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Soltau zu hinterlegen. Des Weiteren sind der Bestand und die Entwicklung der Ruderalflur nach 5 und 10 Jahren noch einmal zu kontrollieren und als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Soltau zu hinterlegen.

9.8 Ergebnis der Umweltprüfung

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

10. ARTENSCHUTZ

Um die Artenschutzrechtliche Situation beurteilen zu können, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung mit mehreren Begehungen durchgeführt (IfÖNN GmbH, 2023). Ziel der Untersuchung war es, eine Vorprüfung (Potentialeinschätzung) nach Artenschutzrecht als Bestandteil einer Artenschutzprüfung durchzuführen und soweit erforderlich eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände vorzunehmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung zu benennen. Zur Stützung der artenschutzrechtlichen Bewertung wurden Bestandserhebungen der Brutvogelfauna und der Amphibien im Bereich des Plangebietes vorgenommen.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können.

Um das Tötungsrisiko für Amphibien zu vermeiden ist das Gewässer vom Baufeld mindestens während der An- und Abwanderungsphasen durch einen Amphibienschutzzaun abzugrenzen. Der Schutzzaun sollte im Zuge einer biologischen Baubegleitung auf der südsüd-östlichen Uferseite errichtet werden und sicherstellen, dass keine Amphibien in das Baufeld einwandern und abwandernde Tiere nach Westen und Osten abgeleitet werden. Im Falle einer notwendigen Erweiterung des Feuerlöschteichs, bzw. der vorzuhaltenden Löschwassermenge, sollte vorzugsweise ein separates Neugewässer angelegt werden. Falls ein einziger Wasserkörper unbedingt erforderlich ist, sollte zunächst das Erweiterungsbecken angelegt und im letzten Schritt der verbliebene Damm nach Flutung des Neubeckens stufenweise entfernt werden. Die Arbeiten am Gewässer dürfen nur in der Zeit der Winterruhe der betroffenen Arten erfolgen, zwischen Mitte Oktober und Ende Februar.

Für die Amphibienbestände im Plangebiet sollten in Ufernähe Totholzhaufen als Versteckmöglichkeit angelegt werden, da durch die geplante Bebauung die Saumstrukturen entlang der Wege am Baufeld als Landlebensraum verloren gehen.

Um das Störungsrisiko zu minimieren, sollten die Bauarbeiten nicht in der Brutzeit zwischen Anfang April und Ende Juli erfolgen.

Zur Minderung des Tötungsrisikos bzw. von Störungen durch Lichtemissionen der Ferien-siedlung sollte ein Beleuchtungskonzept gewählt werden, dass bedarfsgerecht gesteuert wird, kein Licht oberhalb der horizontalen abstrahlt und keine Bereiche außerhalb der Nutzfläche ausleuchtet. Beim Lampentypus sind solche Leuchtmittel zu bevorzugen, die keinen UV-Lichtanteil nutzen und die einen geringen Anteil im blauen und einen erhöhten im roten Spektrum emittieren. Die Lampengehäuse sollten eine geschlossene Konstruktion aufweisen, um nachtaktive Fluginsekten vor dem Einschluss zu schützen. Das Risiko des „Lichtfangs“ kann durch den Einsatz von LED-Licht minimiert werden, das keine UV-Strahlung emittiert.

11. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Soltau die touristische Entwicklung in der Ortschaft Leitzingen auszubauen und Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen und Mobilheime“ auszuweisen.

Auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche ist die Ferienhausvermietung bzw. Vermietung von Mobilheimen in Kombination mit Gemeinschaftsanlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, wie bspw. Spiel- und Sportgeräten, Bolzplatz, Sauna und Whirlpool, Grillplätzen sowie überdachten Aufenthaltsräumen und Begegnungsstätten vorgesehen. Die Nutzungen

sollen dabei ausschließlich den urlaubenden Gästen zur Verfügung gestellt werden. Die Stadt Soltau sieht das vorhandene touristische Potenzial des Söhrehofs inmitten der Lüneburger Heide, mit eigenem See, vielen Tieren und der Nähe zu den Naherholungsgebieten sowie vielfältigen Ausflugszielen und möchte dieses Potenzial auch zugunsten der touristischen Entwicklung der Stadt Soltau weiter ausbauen.

Mögliche Auswirkungen der Planung wie Schall, Geruch, Verkehr und artenschutzrechtliche Belange wurden geprüft und eine Vereinbarkeit festgestellt. Weiterhin wurden zahlreiche Festsetzungen getroffen, um die konkreten Planungsabsichten zu ermöglichen, aber auch einen Rahmen zu geben, um eine Einbindung des Plangebietes in die Landschaft zu gewährleisten.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen ackerbaulich genutzt. Westlich grenzt innerhalb des Geltungsbereichs eine wiesenartige Ackerbrache, sowie ein Ferienhausgebiet mit Hausgarten an. Diese beinhalten zwei Tiny-Häuser mit umliegend Scher- und Trittrassen und jungen Ziergehölzen. Im Westen, Norden und Osten ist die Ackerfläche von einem geschotterten Weg umgeben. Zwischen dem Weg und der Ackerfläche befindet sich in schmaler Ausdehnung eine Ruderalflur. Im Westen wird der Weg von einer sonstigen Baumgruppe mit Ruderalflur gesäumt. An der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein nährstoffreicher Graben mit Ruderalfluren im Böschungsbereich. Das nördliche Plangebiet beinhaltet vorwiegend ein Intensivgrünland, welches in einem Teilbereich durch Pferde beweidet wird. Inmitten der Fläche befindet sich ein naturfernes Stillgewässer, welcher als Feuerlöschteich dient. An diesem Gewässer grenzt eine Hütte mit Steg an. Des Weiteren ist dort ein Beachvolleyballfeld vorhanden. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft ein weiterer Entwässerungsgraben, welcher im Seitenraum Ruderalfluren aufweist. Im nordöstlichen Bereich ist eine landwirtschaftliche Lagerfläche mit einem Unterstand vorhanden. Zur Eingrünung sind dort im Norden Stieleichen vorhanden, im Osten sind es Fichten und eine Stieleiche. Mit einer möglichen Beseitigung von Biotoptypen mittlerer Bedeutung ergeben sich auf das Schutzgut Pflanzen erhebliche Beeinträchtigungen.

Weitere erhebliche Beeinträchtigungen sind mit der Versiegelung und Überbauung von Boden auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Durch die Bebauung in der freien Landschaft sind zudem Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Diese können mit den vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen in den Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Anpflanzung von Einzelbäumen deutlich gemindert werden.

Die weiteren genannten Beeinträchtigungen sind ebenfalls im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgleichbar. Sie werden außerhalb des Plangebietes auf einer externen Fläche vollständig kompensiert.

Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Landschaftsbild als vollständig ausgeglichen.

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

ANLAGEN

Anlage 1: Fachbeitrag Artenschutz – IFÖNN GmbH

Anlage 2: Externe Ausgleichsfläche – Flst. 6/4, Flur 1, Gem. Leitzingen

QUELLENVERZEICHNIS

- ARNOLD, E. N. (2004): Field Guide to the Reptiles and Amphibians of Britain and Europe. - London (Collins).
- BEHM, K. & T. KRÜGER (2013): Verfahren zur Bewertung von Vogelbrutgebieten in Niedersachsen. - Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 33 (2): 55-69.
- BRECHTEL, F. UND H. KOSTENBADER (2002): Die Pracht- und Hirschkäfer Baden-Württembergs, Ulmer Verlag, S. 1 – 632.
- BRINKMANN, R. (1998): Berücksichtigung faunistisch-tierökologischer Belange in der Landschaftsplanung. - Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 18 (4): 57-128.
- DIETZ, C. V. HELVERSEN, O.&D. NILL (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas. 399 S.
- DRACHENFELS, O.v. (2021): Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: März 2021.
- FISCHER, J.; STEINLECHNER, D.; ZEHEM, A.; PONIATOWSKI, D.; FARTMANN, T.; BECKMANN, A. & C. STE-MER (2016): Die Heuschrecken Deutschlands und Nordtirols. Bestimmen, Beobachten, Schützen. – Quelle & Meyer, Wiebelsheim.
- FREUDE H., K. W. HARDE, G. A. LOHSE (1966): Die Käfer Mitteleuropas, Bd. 9. Spektrum Akademischer Verlag in Elsevier.
- IFÖNN GmbH (2023): Fachbeitrag Artenschutz - Bebauungsplan „Leitzingen“ Stadt Soltau, Landkreis Heidekreis. Institut für Ökologie und Naturschutz Niedersachsen GmbH, Bremervörde. Stand: 01.02.2023.
- INGENIEURBÜRO Prof. DR. OLDENBURG GMBH (2025): Geruchsimmissionen Gutachten zum Bebauungsplan Leitzingen Nr. 2 „Tourismusentwicklung Leitzingen Nr. 14“ Oederquart. Stand: 23.05.2025.
- INGENIEURBÜRO Prof. DR. OLDENBURG GMBH (2026): Schallimmissionen. Gutachten zum Bebauungsplan Leitzingen Nr. 2 „Tourismusentwicklung Leitzingen Nr. 14“ Oederquart. Stand: 11.02.2026.
- GLAND, D. (2015): Die Amphibien und Reptilien Europas; Quelle & Meyer, S. 1 - 550.
- GREIN, G. (2005): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Heuschrecken. 3. Fassung, Stand 1.5.2005. - Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 25(1): 1-20.
- GÜNTHER, R. (Hrsg.) (1996): Die Amphibien und Reptilien Deutschlands. - Jena (Gustav Fischer).
- KRÜGER, T. & SANDKÜHLER, K. (2021): Rote Liste der Brutvögel Niedersachsens und Bremens, 9. Fassung, Oktober 2021. – Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 41 (2) (2/22): 111-174.
- LAND NIEDERSACHSEN (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017.
- LAND NIEDERSACHSEN (2022): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Verordnung vom 07.09.2022 zur Änderung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen.
- MAAS, S.; DETZEL, P. & STAUDT, A. (2011): Rote Liste und Gesamtartenliste der Heuschrecken (Saltatoria) Deutschlands. – In: Binot-Hafke, M., Balzer, S., Becker, N., Gruttker, H., Haupt, H., Hofbauer, N., Ludwig, G., Matzke-Hajek, G. & Strauch, M. (Bearb.): Rote Liste der gefährdeten Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 3: Wirbellose Tiere (Teil 1). – Bonn (Bundesamt für Naturschutz). – Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (3): 577–606.
- NIBIS (2025): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?lang=de>).
- NLWKN- NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ (HRSG.) (2011): Prioritätenlisten der Arten und Lebensraum-/Biototypen mit besonderem Handlungsbedarf. (Stand: September 2011) – Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz, Hannover, 33 S., unveröff.
- PODLOUCKY, R. & C. FISCHER (2013): Rote Listen und Gesamtartenlisten der Amphibien und Reptilien in Niedersachsen und Bremen. 4. Fassung, Stand 2013. – Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 33 (4): 121-168.
- RYSLAVY, T.; BAUER, H.-G.; GERLACH, B.; HÜPPOP, O.; STAHRER, J.; SÜDBECK, P. & C. SUDFELDT (2020): Rote Liste Brutvögel Deutschlands. 6. Fassung, 30. September 2020. - Berichte z. Vogelschutz 57: 13-112.
- STADT SOLTAU (2017): Wirksamer Flächennutzungsplan im Maßstab 1:7.500.
- STADT SOLTAU (2021): Ortschaftsentwicklung in Soltau. Konzept zur strategischen Ortschaftsentwicklung, Stand: September 2021.

SÜDBECK, P.; ANDRETTKE, H.; FISCHER, S.; GEDEON, K.; SCHIKORE, T.; SCHRÖDER, K. & C. SUDFELD (HRSG. 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. – Radolfzell; 777 S.

THEUNERT, R. (2015): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten – Schutz, Gefährdung, Lebensräume, Bestand, Verbreitung – (aktualisierte Fassung Januar 2015), Teil B: Wirbellose Tiere. – https://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/tier_und_pflanzenartenschutz/besonders_streng_geschuetzte_arten/46119.html.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2025): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>).

WILLNER, W. (2017): Taschenlexikon der Schmetterlinge Europas Bd. 1 –Tagfalter, Quelle & Meyer Verlag Wiebelsheim.

ZACHARIAS VERKEHRSPPLANUNGEN (2025): Verkehrsuntersuchung geplante touristische Nutzungen im Ortsteil Leitzingen in der Stadt Soltau, Hannover, Stand: 25.03.2025).

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11. 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

PlanzV - Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224).

NNatSchG – Niedersächsisches Naturschutzgesetz vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5).

NWaldLG – Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung vom 21.03.2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.05.2022 (Nds. GVBl. S. 315).