Flächennutzungsplan
70. Änderung
Stadt Soltau

Ortschaftenentwicklung Hötzingen, Marbostel
OT Messhausen und Tetendorf

Abschrift

Begründung zur FNP-Änderung
mit Teil II - Umweltbericht

SWECO

Impressum

Auftraggeber:	**Stadt Soltau** Poststraße 12 29614 Soltau
Auftragnehmer:	**Sweco GmbH** Beim Strohhause 31 20097 Hamburg
Bearbeitung:	Dipl.-Ing. M.Re. Michael Brinschwitz M.Sc. Pia Thois
Bearbeitungsstand:	06.03.2026

Sweco GmbH	Handelsregisternummer HRB21768HB
Projekt	70. Änd. FNP Soltau
Projektnummer	71004530
Auftraggeber	Stadt Soltau
Autor	Pia Thois
Datum	06.03.2026

Inhaltsverzeichnis

1 Plangebiet und Untersuchungsraum 4
2 Anlass der Planänderung 6
2.1 Alternativenbetrachtung 7

3 Planungsvorgaben 8
3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 8
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis 11
3.3 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) 11
3.4 Ortschaftenentwicklungskonzept (2021) 12
3.5 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz 13

4 Geplante Darstellung im Zuge der Änderung Nr. 70 14
5 Erschließung 16
6 Ver- und Entsorgung 16
6.1 Niederschlagswasser 16
6.2 Wasserversorgung 17
6.3 Wärme-/ (Gas-)Versorgung 17
6.4 Breitbandversorgung 17
6.5 Stromversorgung 17
6.6 Müllentsorgung 17

7 Immissionen / Emissionen 17
8 Boden / Geologie 17
9 Land- und Forstwirtschaft 19
10 Kampfmittel 20
11 Archäologie und Denkmalschutz 20
12 Altlasten 21
13 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 21
14 Artenschutz 21
15 Umweltbericht 22
16 Rechtliche Grundlagen 23

Verfahrensvermerke 24

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtsplan der Geltungsbereiche (Kartengrundlage LGLN), unmaßstäbliche Darstellung 5
Abbildung 2 Auszug des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau (1979) (unmaßstäbliche Darstellung) 7
Abbildung 3: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (o.M.), Quelle: ML 2017 11
Abbildung 4: Überschwemmungsgebiete Verordnungsflächen des NLWKN bei einem HQ100 in Tetendorf 13
Abbildung 5 Darstellung der Flächennutzungsplanänderung (unmaßstäbliche Darstellung, Kartengrundlage LGLN) 15

1 Plangebiet und Untersuchungsraum

Die Änderungsbereiche der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes umfassen sechs Flächen von insgesamt ca. 32,11 ha und liegen in den Ortschaften Hötzingen, Marbostel OT Messhausen und Tetendorf im Stadtgebiet von Soltau. Die sechs Änderungsbereiche sind derzeit als Flächen für Landwirtschaft und Wald dargestellt. Diese sollen in der Flächennutzungsplanänderung als Dorfgebiet dargestellt werden.

Der Änderungsbereich für die **Ortschaft Hötzingen** (Bereich 1) umfasst ca. 5 ha und liegt südlich der B71 westlich des Ortskerns.

Der Änderungsbereich für die **Ortschaft Marbostel OT Messhausen** (Bereich 2) umfasst ca. 10,1 ha und liegt an der K13 südlich des Stadtgebiets.

Die Änderungsbereiche für die **Ortschaft Tetendorf** (Bereich 3-6) umfassen insgesamt vier Flächen, die an den bereits bestehenden Bestand angepasst werden sollen:

Der Bereich 3 erstreckt sich über eine Fläche von etwa 1,35 ha und befindet sich östlich der Böhme und nördlich der K48 „Alte Zollstraße“.

Der Bereich 4 liegt östlich der Böhme, südlich der K48 „Alte Zollstraße“ und hat eine Größe von ungefähr 4,5 ha.

Der Bereich 5 erstreckt sich über eine Fläche von 10,1 ha und befindet sich westlich der Böhme. Die K48 „Alte Zollstraße“ verläuft durch diesen Bereich.

Der Bereich 6 hat eine Größe von etwa 1,76 ha und liegt östlich der Böhme und westlich der „Celler Straße“.

Abbildung 1: Übersichtsplan der Geltungsbereiche (Kartengrundlage LGLN), unmaßstäbliche Darstellung

2 Anlass der Planänderung

Die Stadt Soltau plant, den wirksamen Flächennutzungsplan im Bereich der Ortschaften Hötzingen, Marbostel OT Messhausen und Tetendorf basierend auf dem Ortschaftenentwicklungskonzept anzupassen.

Für die Ortschaften Hötzingen und Marbostel OT Messhausen sieht das Ortschaftenentwicklungskonzept eine Änderung des Flächennutzungsplans von landwirtschaftlichen Flächen und Wald in Dorfgebiete vor, um die gewachsene dörfliche Bestandsstrukturen zu sichern und den dörflichen Charakter sinnvoll zu ergänzen. Durch die vorbereitende Planung soll die Sicherung einer engen räumlichen Weiterentwicklung des Wohnens vor Ort im Zusammenhang mit bestehender und potenzieller land- und forstwirtschlichen Nutzung geschaffen werden. Während des Planungsprozesses haben Abstimmungen mit den betroffenen Ortschaften stattgefunden.

Obwohl gemäß Ortschaftenentwicklungskonzept für die Ortschaft Tetendorf kein zusätzlicher Entwicklungsbedarf besteht, wird ein Bereich mit landwirtschaftlichen Flächen durch die Ausweisung einer Fläche als "Dorfgebiet" überlagert werden. Diese Maßnahme dient dazu, die vorhandenen und ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzungen und die damit verbundenen dörflichen Strukturen angemessen im Flächennutzungsplan zu verankern. Diese Bestandsstrukturen, zum Beispiel Hofstellen und Betriebsleiterwohnungen, sind derzeit nicht als Nutzung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau dargestellt. Daher ist beabsichtigt, diese Bestandsstrukturen darzustellen und eine Änderung des Flächennutzungsplans vorzunehmen. Zudem soll der dörfliche Charakter langfristig gewahrt werden, sodass wie dem Nutzungszweck eines Dorfgebietes entsprechend landwirtschaftliche (Neben)Nutzung neben Wohnnutzung bestehen können. Hiermit wird auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft Rücksicht genommen.

Aktuell werden im Flächennutzungsplan die Flächen für Landwirtschaft und Wald dargestellt. Durch die Ausweisung des Dorfgebiets wird sichergestellt, dass sowohl die landwirtschaftlichen Nutzungen als auch die dörflichen Strukturen im Bestand gesichert werden und einen angemessenen Rahmen für Eigenentwicklung erhalten.

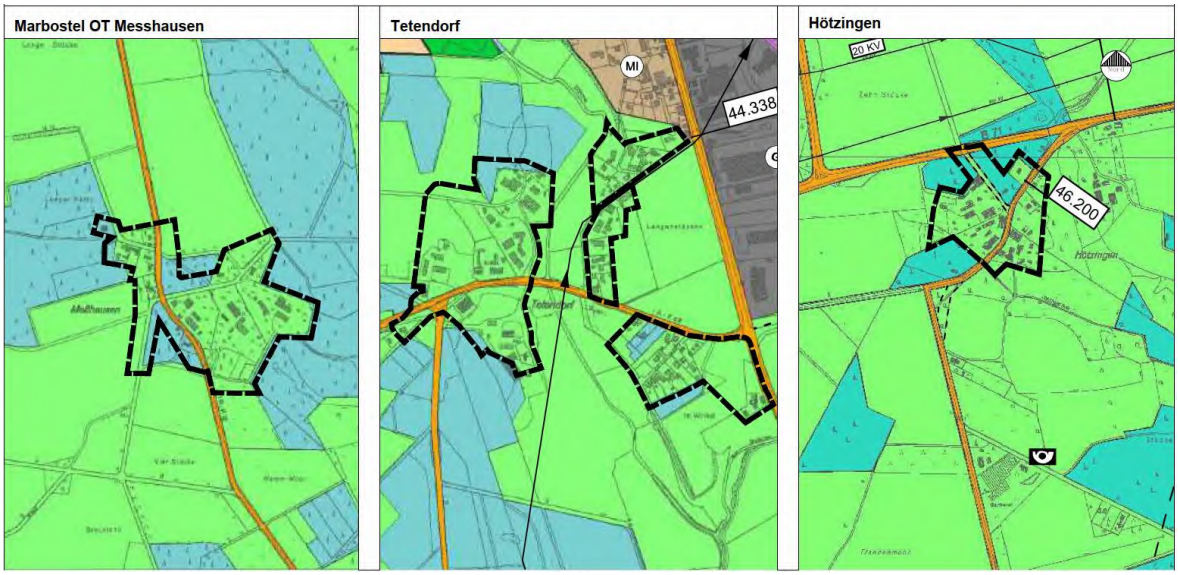


Abbildung 2 Auszug des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau (1979) (unmaßstäbliche Darstellung)

2.1 Alternativenbetrachtung

Im Rahmen des 2021 beschlossenen Ortschaftsentwicklungskonzeptes (OEK) wurden alle Ortschaften Soltaus bewertet und auf Grundlage vorhandener Restriktionen, der städtebaulichen Situation und ihrer Vereinbarkeit mit den Entwicklungswünschen aus der Ortschaft bewertet. Im Ergebnis wurden für die Bereiche in Hötzingen und Marbostel die Änderung des Flächennutzungsplans als kurzfristige machbare Maßnahme erarbeitet, um Bauvorhaben und eine Bestandsentwicklung im Einzelfall zu erleichtern.

Die im Jahr 2023 beschlossene Wohnraumbedarfsanalyse (WBA) hat die Ergebnisse des OEK übernommen und in eine eigene Restriktionsanalyse und städtebaulich-wohnungsmarktbezogene Bewertung überführt. Im Ergebnis wurden für das gesamte Stadtgebiet sogenannte Innenentwicklungs- und Neuflächenentwicklungspotenziale erarbeitet. So wurde der Bereich in Tetendorf genauso wie die Gebiete in Hötzingen und Marbostel als Innenentwicklungspotenziale bewertet und mit einer hohen Priorisierung belegt.

Auch wenn die statistische Herleitung konkreter Bedarfe in kleineren Ortschaften schwierig ist, sieht die Stadt auf Grundlage der Bedarfsprognosen der WBA eine geringe Entwicklung von Wohneinheiten in diesen Gebieten als abgedeckt.

Auf dieser Grundlage hat sich die Stadt für eine Änderung des FNP in diesen drei Ortschaften entschieden. Die Darstellung von Dorfgebieten soll einer reinen und dominierenden Entwicklung von Wohnungsbau entgegenstehen, die auch Nutzungskonflikte im Bestand und dem umliegenden Kontext begünstigen würden.

Die Darstellung von Dorfgebiet auf teilweise freien Flächen dient einerseits der Arrondierung der gewachsenen Ortsteile und dem Vorbereiten eines in sich schlüssigen Siedlungsgefüges. Andererseits soll damit an geeigneten Stellen ein moderater Entwicklungsrahmen vorbereitet werden, um den Verbleib der

jungen Generation und den Fortbestand lokaler Betriebe zu fördern und somit Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken.

Der FNP stellt flächig und nicht parzellenscharf die beabsichtigte Entwicklung dar. Die konkrete bauliche Ausnutzbarkeit wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder anderen bauplanungsrechtlichen Instrumenten näher geregelt.

3 Planungsvorgaben

3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Der § 1 Abs. 4 BauGB bindet die Träger der Bauleitplanung – die entscheidenden Akteure bei der Veränderung der Raumstruktur – an die Grundsätze und Ziele der Landes- und Regionalplanung.

Das aktuell gültige Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994, wurde seitdem mehrfach aktualisiert, in den Jahren 2008 und 2017 neu bekannt gemacht und zuletzt 2022 geändert. Am 30.08.2022 hat das Kabinett die Änderungsverordnung gem. § 4 Abs. 2 Satz 1 NROG beschlossen. Diese ist am 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) in Kraft getreten. Die übergeordneten Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms sind Gegenstand der vorliegenden Plankonzeption.

Nachfolgend erfolgt eine Bewertung der Grundsätze und Ziele, die für die vorliegende Planung relevant sind:

Kapitel 2.1 „Entwicklung der Siedlungsstruktur“:

Grundsatz 01: „In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“

Bewertung:

Im ländlichen Raum zeigt sich eine gewachsene Siedlungsstruktur, die stark von der Landwirtschaft geprägt ist. Diese gewachsenen dörflichen Strukturen sollen gesichert und maßvoll im engen räumlichen Zusammenhang weiterentwickelt werden. Zudem handelt es sich dabei um eine prägende Struktur, die dem Grundsatz der Identitätssicherung für die Bevölkerung entspricht.

Die bestehenden baulichen Strukturen mit ihren landwirtschaftlichen Hofstellen und Splittersiedlungen sollen gesichert werden. Mit der Sicherung der Bestandsstrukturen in den Ortschaften soll die Lebensweise vor Ort erhalten werden.

Kapitel 3.1.1 „Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz“:

Grundsatz 04: „Böden sollen als Lebensgrundlage und Lebensraum, zur Erhaltung der biologischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Leistungs- und Funktionsfähigkeit gesichert und entwickelt werden. Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen; dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden. Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktionen in besonderem Maß erfüllen, insbesondere Böden mit einer hohen Lebensraumfunktion, sollen erhalten und vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders geschützt werden.“

Bewertung:

Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Die Abbildung der tatsächlichen Flächennutzung für die Planungsbereiche in den Ortschaften leisten diesem Grundsatz Folge, da sie dazu beiträgt, den Flächenverbrauch zu kontrollieren und ein geordnetes Wachstum innerhalb der gewachsenen dörflichen Strukturen zu ermöglichen.

Ziel der vorbereitenden Planung ist es, weitere flächenbeanspruchende Maßnahmen zu vermeiden. Es sollen lediglich die vorhandenen Bestandsstrukturen gesichert, erhalten und eine weitere Entwicklung im Außenbereich begrenzt werden. Eine zukünftige Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen im Rahmen einer verbindlichen Planung soll daher nur in einem engen räumlichen Zusammenhang möglich sein, um dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden.

Kapitel 3.1.2 „Natur und Landschaft“:

Grundsatz 05: „Zur Unterstützung der Umsetzung des Biotopverbundes durch die nachgeordneten Planungsebenen und zur Schonung wertvoller land- und forstwirtschaftlicher Flächen sollen Kompensationsmaßnahmen vorrangig in Flächenpools und in den für den Biotopverbund festgelegten Gebieten inklusive Habitatkorridore umgesetzt werden“

Bewertung:

Der Grundsatz zur Unterstützung der Umsetzung des Biotopverbundes wird nicht tangiert. Lediglich die Planungsbereiche in der Ortschaft Tetendorf grenzen an den Biotopverbund an, schneiden diesen jedoch nicht. Somit wird die

Funktion des Biotopverbundes durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt und bleibt weiterhin gewährleistet.

Kapitel 3.2.1 „Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei“:

Grundsatz 01: „Die Landwirtschaft soll in allen Landesteilen als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig erhalten und in ihrer sozio-ökonomischen Funktion gesichert werden.“

Bewertung:

Bei den vorliegenden Planungsbereichen handelt es sich um Flächen für die Landwirtschaft und Wald. Der Grundsatz zur Entwicklung der Siedlungsstruktur und der Grundsatz zur Sicherung der raumbedeutsamen und kulturlandschaftsprägenden Wirtschaftszweige, hier insbesondere der Landwirtschaft, stehen in direktem Zusammenhang und somit nicht im Widerspruch zueinander. Die gewachsene Bestandsstruktur umfasst Hofstellen, Betriebsleiterwohnungen und landwirtschaftlich geprägte Splittersiedlungen. Diese Siedlungsstruktur entspricht dem Grundsatz der Sicherung der sozio-ökonomischen Funktion.

Mit der vorbereitenden Planung sollen diese für die Landwirtschaft dienlichen Strukturen gesichert und erhalten werden. Für die Ortschaften Marbostel OT Messhausen und Hötzingen ist die Sicherung des landwirtschaftlichen Siedlungsgefüges im Hinblick auf den Erhalt der dörflichen Lebensweise vor Ort erforderlich.

Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Landes-Raumordnungsprogramms sind nicht zu erkennen.

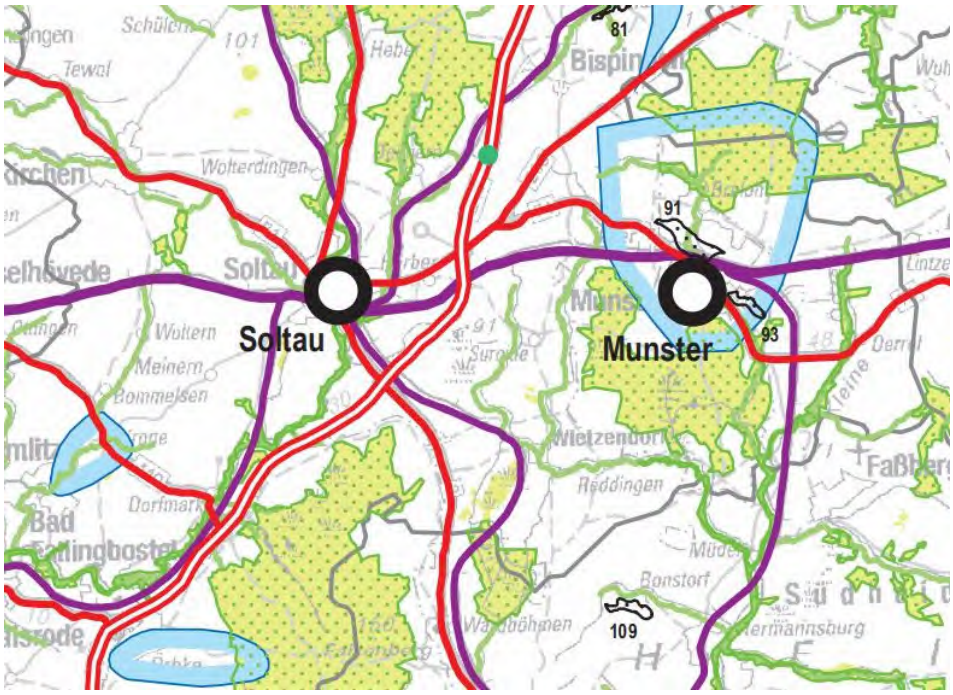


Abbildung 3: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (o.M.), Quelle: ML 2017

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis

Aktuell gibt es kein gültiges Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Heidekreis. Durch Beschluss des Kreistages vom 15.12.2023 ist entschieden worden, diesen Entwurf nicht weiter zu verfolgen. Stattdessen wurde durch die Bekanntgabe der allgemeinen Planungsabsichten des Verfahrens zur Aufstellung eines regionalen Raumordnungsprogrammes (neu) eingeleitet.

3.3 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013)

Gemäß des Landschafsrahmenplanes des Landkreises Heidekreis liegt das Plangebiet in der **Ortschaft Hötzingen** nördlich in einem Bereich mit mittlerer Bedeutung für Biotopschutz und südlich in einem Bereich mit sehr hoher Bedeutung für Arten- und Biotopschutz.

Das Plangebiet in der **Ortschaft Marbostel OT Messhausen** liegt in einem Bereich mit mittlerer bis überdurchschnittlich sehr hohe Bedeutung für Arten- und Biotopschutz und mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild.

Die Plangebiete in der **Ortschaft Tetendorf** liegen beidseitig angrenzend zum Fluss Böhme. Entlang des Fließgewässers befinden sich besonders geschützte FFH- und Natura 2000 Gebiete. Die Plangebiete liegen in einem Bereich mit sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für Biotopschutz und mittlerer bis hoher

Bedeutung für das Landschaftsbild. Die westlichen Bereiche des Plangebietes grenzen in Richtung Norden an Gebiete mit überdurchschnittlich sehr hoher Bedeutung für Biotopschutz an.

Es lässt sich ableiten, dass das Schutzgut Landschaftsbild auf Grundlage des Landschaftsrahmenplans von besonderer Bedeutung ist.
Insgesamt unterliegen die sechs Teilbereiche Zielkonzepten zur Sicherung (und Verbesserung) zum Teil beeinträchtigter Teilbereiche. Im Folgenden werden die maßgeblichen Ziele für den Bereich der Plangebietes aufgelistet:

Kürzel	Kategorie	Beschreibung
Nh	Sicherung	Durch Gehölze strukturiertes artenreiches Grünland der Auen und sonstige Niederungen einschließlich ihrer Randbereiche und naturnahe Fließgewässer
Nw	Sicherung und Verbesserung	Naturbelassene, größtenteils bewaldete Auen und sonstige Niederungen einschließlich ihrer Randbereiche und naturnahen Fließgewässer
Oh	Sicherung und Verbesserung	Siedlungsgebiete mit hohem Anteil an naturnahen Vegetationselementen
Wn	Sicherung und Verbesserung	Naturnahe Laubwälder außerhalb der Auen und sonstigen Niederungen

Zielkonflikte mit den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes sind nicht zu erwarten. Für weitere Ausführungen siehe Umweltbericht – Teil II der Begründung.

3.4 Ortschaftenentwicklungskonzept (2021)

Die Stadt Soltau spielt eine wichtige Rolle als zentraler Ort im ländlichen Raum und ist Motor für die Entwicklung im Landkreis Heidekreis. Besonders als Wohnstandort hat Soltau einen hohen Stellenwert. Neben dem Hauptort gehören 16 weitere Ortschaften dazu. Es besteht der Wunsch, diese Ortschaften weiterzuentwickeln und zu stärken, wobei vor allem eine bestandsorientierte Eigenentwicklung angestrebt werden soll.

Das Ortschaftenentwicklungskonzept der Stadt Soltau, das im Jahr 2021 erarbeitet und vom Rat der Stadt beschlossen wurde, zeigt die zukünftigen Entwicklungsperspektiven der Ortschaften auf. In Hötzingen und Marbostel OT Messhausen besteht der Bedarf an Wohnraumentwicklung (Eigenentwicklung). Hötzingen ist ein gewachsener Ort mit eigener Infrastruktur (Feuerwehr, Kindergarten) und beherbergt zahlreiche Gewerbebetriebe. Die Ortschaft Marbostel hat seinen Siedlungsschwerpunkt im Ortsteil Messhausen und strebt ebenfalls eine Eigenentwicklung an. Für Tetendorf besteht kein Bedarf an weiterer Entwicklung, stattdessen sollen die bestehenden Strukturen übertragen und dargestellt werden. Diese Ortschaft ist durch besonders geschützte Bereiche entlang des Fließgewässers geteilt, die eine weitere bauliche Entwicklung stark einschränken.

Die geplanten Änderungen folgen den Empfehlungen des Ortschaftenentwicklungskonzepts.

3.5 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Die länderübergreifende Raumordnungsplanung für den Hochwasserschutz definiert drei wesentliche Betrachtungsebenen:

1. **Hochwasserrisikomanagement**

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. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

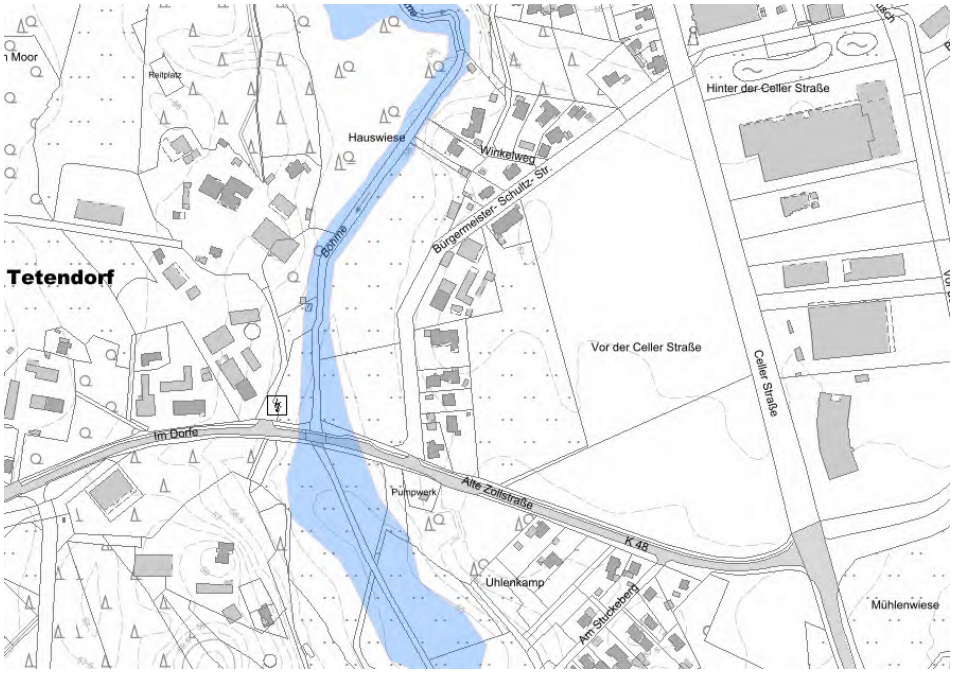


Abbildung 4: Überschwemmungsgebiete Verordnungsflächen des NLWKN bei einem HQ100 in Tetendorf

Bewertung:

Der Änderungsbereich in Tetendorf grenzt laut der Gefahrenkarten des NLWKN an einem Überschwemmungsgebiet (HQ100). Es ist daher bei weiteren Planungen darauf zu achten, dass der Bereich des Überschwemmungsgebiets nicht dauerhaft überbaut wird. Die Änderungsbereiche in Meßhausen und Hötzingen sind nicht von Überschwemmungsbereichen betroffen.

2. Klimawandel und -anpassung

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

Bewertung:

Die Ableitung des Oberflächenwassers soll durch die bestehenden und zu planenden Strukturen sichergestellt bzw. die Möglichkeiten das Wasser auf dem Grundstück zu belassen berücksichtigt werden.

3. Grenzüberschreitende Koordinierung

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen flussgebietseinheitsbezogen in dem Umfang koordiniert werden, wie es nach ihrem Inhalt und Detaillierungsgrad angemessener Weise verlangt werden kann. Insbesondere sollen die Auswirkungen der Planungen und Maßnahmen nach Satz 1 (Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz) auf die Unterlieger und die Oberlieger berücksichtigt werden. Die Rückhaltung von Hochwässern soll Vorrang vor dem Bau von Hochwasserschutzanlagen in Fließrichtung wie Deichen haben, soweit dies mit dem integralen Ansatz des wasserwirtschaftlichen Hochwasserrisikomanagements – jeweils angepasst an die örtliche Situation – vereinbar ist. Die Vorschriften des § 73 Absatz 3 und 4 und des § 75 Absatz 4 und 5 WHG bleiben unberührt.

Bewertung:

Das Gebiet befindet sich nicht in direkter Nachbarschaft zu einer Landesgrenze oder einer kommunalen Grenze, so dass weder Hochwasserschutzanlagen in direkter Nachbarschaft vorgesehen noch diese in ihrer Entwicklung weiterführend abzustimmen sind.

4 Geplante Darstellung im Zuge der Änderung Nr. 70

Die im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzflächen und Waldflächen dargestellten Flächen in der Ortschaft Hötzingen, Marbostel OT Messhausen und Tetendorf sollen als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. Nr. 1 BauGB 1 i.V.m. § 5 BauNVO ändert werden. Begründet ist dies darin, dass der Bestand in den Ortslagen überwiegend dörflich geprägt ist. Die Nähe und Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betriebsstellen und gewerblichen Nutzungen ist dabei ebenfalls zu berücksichtigen. Des Weiteren befinden sich punktuell kleinere Gewerbebetriebe in den Änderungsbereichen. Das Dorfgebiet spiegelt damit den aktuellen Charakter der bestehenden Nutzung wider und eignet sich damit für das Ziel der Bestandssicherung sowie der Darstellung der Entwicklungsabsicht der Gemeinde.

Die in der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Dorfgebiete stellen keine ausschließliche Nutzungsfestsetzung dar, sondern

eine nicht parzellenscharfe Orientierung. Unter diese Nutzungskategorie fallen auch andere Nutzungen wie Landwirtschaftsflächen, öffentliche Verkehrswege und Plätze sowie Grünflächen in den Ortschaften. Vor diesem Hintergrund ist darauf hinzuweisen, dass eine Darstellung als Dorfgebiet nicht einer automatischen Bebauung durch Wohngebäude gleichzusetzen ist, sondern, dass andere Nutzungen hier ebenfalls ihren Platz finden. Weitergehend ist durch die Gemeinde sicherzustellen, dass im Rahmen der künftigen baulichen Entwicklung der Nutzungscharakter der ausgewiesenen Gebiete erhalten bleibt.

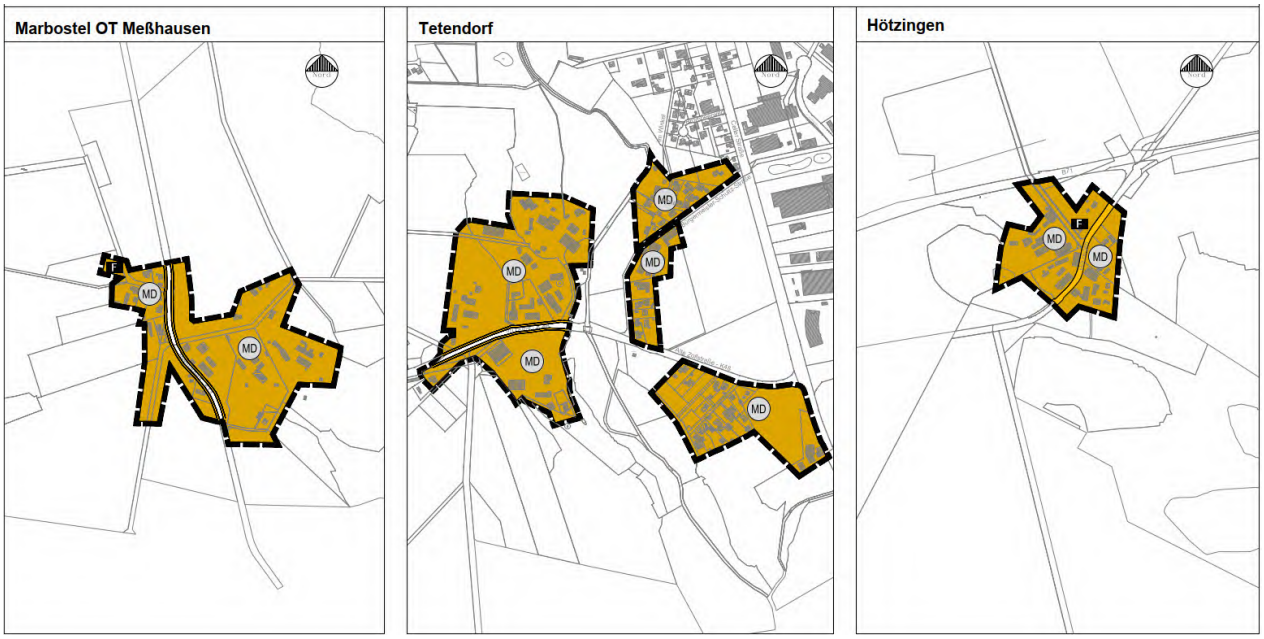


Abbildung 5 Darstellung der Flächennutzungsplanänderung (unmaßstäbliche Darstellung, Kartengrundlage LGLN)

Im Folgenden werden die bereits bestehenden und genehmigte Nutzungen für die einzelnen Teilbereiche ausgeführt (aufgrund datenschutzrechtlicher Gründe kann die Übersicht nicht durch genaue Adressen/Flurstücke ergänzt werden):

Teilbereich	**Bestehende / genehmigte Nutzungen**
Hötzingen	Wohnen, Feuerwehrgerätehaus, Landwirtschaft
Meßhausen	Wohnen, Feuerwehrgerätehaus, Hofanlage, Ferienwohnung, Landwirtschaft, Forstwirtschaft
Tetendorf Bereich 3	Wohnen, Gewerbe
Tetendorf Bereich 4	Wohnen, ehemals Landwirtschaft
Tetendorf Bereich 5	Wohnen, Landwirtschaft, Ferienwohnung
Tetendorf Bereich 6	Wohnen, Gewerbe, ehemals Landwirtschaft

Die Prägung der Ortslage ist nach Bestandsaufnahme und Prüfung der genehmigten Nutzungen durch eine dörfliche Gemengelage geprägt (u. a. Wohnen, Feuerwehrgerätehäuser als Gemeinbedarf, Hofanlage/landwirtschaftliche Nutzungen, Forstwirtschaft, Ferienwohnungen sowie kleinteiliges Gewerbe). Die Darstellung im Flächennutzungsplan stellt keine reine Zustandsbeschreibung dar, sondern ebenfalls eine langfristige vorausschauende Planung.

5 Erschließung

Die Erreichbarkeit der Fläche in **Hötzingen** (Bereich 1) ist über die Bundesstraße 71 und die Zufahrt über die Gemeindestraße („Hötzingen“) gesichert. Bei der Bundesstraße B 71 handelt es sich um eine freie Strecke mit einer zugelassenen Geschwindigkeit von 100 km/h.

Die Erreichbarkeit der Fläche in **Marbostel OT Messhausen** (Bereich 2) ist über die Kreisstraße 13 („Messhausen“) gesichert.

Die Erreichbarkeit der Flächen in **Tetendorf** ist über die K 48 („Im Dorfe“ bzw. „Alte Zollstraße“) (Bereich 3, 4 und 5) und über die „Celler Straße“ (Bereich 6) gesichert. Bei dieser handelt es sich um eine beschränkte Strecke mit einer zugelassenen Geschwindigkeit von 70 km/h. Zum Teil sind hier auch Geschwindigkeit von 50 km/h innerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt vorhanden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer weiterführenden Planung, z.B. im Zuge einer möglichen verbindlichen Bauleitplanung der verkehrlichen Erschließung die Belange des sicher geführten Fußgänger- und Radverkehrs nach neuesten Richtlinien und Empfehlungen zu berücksichtigen ist.

6 Ver- und Entsorgung

Innerhalb der Geltungsbereiche ist die Ver- und Entsorgungssituation der Siedlungsstrukturen im Bestand grundsätzlich über einen Anschluss an bestehende Netze oder über eine dezentrale Entwässerung über Kleinkläranlagen gesichert. Die Ver- und Entsorgungssituation ist daher vorhabenbezogen im Rahmen des B-Planes oder der konkreten Einzelvorhaben (in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde) zu erarbeiten. Die Ver- und Entsorgung kann somit grundsätzlich als gesichert bewertet werden.

6.1 Niederschlagswasser

Grundsätzlich gilt, dass das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern ist. Ausnahmen sind im B-Plan oder im konkreten Bauvorhaben möglich z.B. bei technischer Unmöglichkeit der Vorortversickerung oder bei vorhandenem Anschluss an den Regenwasserkanal.

6.2 Wasserversorgung

Die Plangebiete können über das Bestandsnetz Bestandsnetz der Stadtwerke-Soltau GmbH & Co. KG versorgt werden. Einzelne Erweiterungen sind nicht auszuschließen.

6.3 Wärme-/ (Gas-)Versorgung

Eine Erweiterung des Gasnetzes sowie weitere Netzanschlüsse sind nicht vorgesehen. Sonderfälle müssten separat abgesprochen werden.

6.4 Breitbandversorgung

Die Plangebiete können über das Bestandsnetz versorgt werden. Einzelne Erweiterungen sind nicht auszuschließen.

6.5 Stromversorgung

Die Plangebiete können über das Bestandsnetz versorgt werden. Einzelne Erweiterungen sind nicht auszuschließen.

6.6 Müllentsorgung

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

7 Immissionen / Emissionen

Der FNP als vorgeschaltetes Instrument der vorbereitenden Bauleitplanung wird über die sich daraus entwickelnden Bebauungspläne oder städtebaulichen Satzungen konkretisiert. Bei den anzupassenden Nutzungen handelt es sich um Dorfgebiete, von denen anzunehmen ist, dass keine bedeutenden Immissionen aus den Planbereichen auf die Umgebung einwirken. Mögliche Emissionen wie Lärm sind auf einer verbindlichen Planungsebene konkret zu betrachten.

8 Boden / Geologie

Die Böden im Plangebiet werden gemäß dem Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (NIBIS-Kartenserver) folgenden Bodentypen zugeordnet:

Tabelle 1: Schutzgut Boden- derzeitiger Umweltzustand

Teilfläche	Beschreibung
1: Dorfgebiet Hötzingen	Der Boden im Pangebiet unterliegt überwiegend der Ackernutzung und ist der Bodenregion Geest zugeordnet. Bei dem Bodentyp handelt es sich um Mittlere Podsol-Braunerde. Der Boden

	ist grundwasserfern. Die Bodenfunktion als Lebensraum für Pflanzen (Bodenfruchtbarkeit) wird als gering bewertet. Die Bedeutung der Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt ist als mittel bewertet. Seine Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen wird in Bezug auf die Bindungsstärke für anorganische Schadstoffe (Schwermetalle) als hoch bewertet. Die Archivfunktion des Bodens wird allgemein erfüllt. Im südwestlichen Untersuchungsbereich befindet sich ein extrem nasser Boden. Dem Schutzgut Boden wird entsprechend seiner Funktionen insgesamt eine **mittlere** Bedeutung zugeschrieben.
2: Dorfgebiet Messhausen	Der Boden im Plangebiet unterliegt sonstiger Nutzung und wird der Bodenregion Geest zugeordnet. Bei dem Bodentyp handelt es sich um Flachen Braunerde-Podsol. Der Boden ist grundwasserfern. Die Bodenfruchtbarkeit ist gering. Die Bodenfunktion als Bestandteil des Naturhaushaltes wird als hoch bewertet. Die sonstige Bedeutung des Bodens für natürliche Bodenfunktionen nach BBodSchG werden als mittel bewertet. Die Archivfunktion des Bodens wird allgemein erfüllt. Dem Schutzgut Boden wird entsprechend seiner Funktionen insgesamt eine **geringe bis mittlere** Bedeutung zugeschrieben.
3: Dorfgebiet Tetendorf (östlich der Böhme, nördlich K 48)	Der Boden unterliegt hauptsächlich Ackernutzung und wird der Bodenregion Geest zugeordnet. Bei dem Bodentyp handelt es sich um Mittleren Gley-Podsol. Die Grundwasserstufe ist sehr tief. Die Bodenfruchtbarkeit ist gering. Die Bodenfunktion als Bestandteil des Naturhaushaltes wird als mittel bis hoch eingestuft. Die natürliche Bodenfunktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt ist hoch. Ebenso kann die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen bei der Bindungsstärke für anorganische Schadstoffe (Schwermetalle) als hoch bewertet werden. Die Archivfunktion des Bodens wird allgemein erfüllt. Dem Schutzgut Boden wird entsprechend seiner Funktionen insgesamt eine **mittlere** Bedeutung zugeschrieben.
4: Dorfgebiet Tetendorf (östlich der Böhme, südlich K 48)	Der Boden unterliegt hauptsächlich Ackernutzung und wird der Bodenregion Geest zugeordnet. Bei dem Bodentyp handelt es sich um Mittleren Gley-Podsol. Die Grundwasserstufe ist sehr tief. Die Bodenfruchtbarkeit ist gering. Die Bodenfunktion als Bestandteil des Naturhaushaltes wird als mittel bis hoch eingestuft. Die natürliche Bodenfunktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt ist hoch. Ebenso kann die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen bei der Bindungsstärke für anorganische Schadstoffe (Schwermetalle) als hoch bewertet werden. Die Archivfunktion des Bodens wird allgemein erfüllt. Dem Schutzgut Boden wird entsprechend seiner Funktionen insgesamt eine **mittlere** Bedeutung zugeschrieben.
5: Dorfgebiet Tetendorf (westlich der Böhme)	Der Boden im Plangebiet unterliegt Grünland- und Sonstiger Nutzung und wird der Bodenregion Geest zugeordnet. Bei dem Bodentyp handelt es sich um Tiefen bis sehr tiefen Podsol-Gley mit einer mittleren bis tiefen Grundwasserstufe. Die Bodenfruchtbarkeit ist gering. Die Bodenfunktionen als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt ist hoch. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen wird als gering

	bis mittel bewertet. Die Archivfunktion des Bodens wird allgemein erfüllt. Ein geringer Anteil der Teilfläche im Nordwesten umfasst einen Bereich eines extrem nassen Bodens, der sich aufgrund des Biotoptypen darstellt. Dem Schutzgut Boden wird entsprechend seiner Funktionen insgesamt eine **mittlere** Bedeutung zugeschrieben.
6: Dorfgebiet Tetendorf (Nord)	Der Boden unterliegt hauptsächlich Ackernutzung und wird der Bodenregion Geest zugeordnet. Bei dem Bodentyp handelt es sich um Mittleren Gley-Podsol. Die Grundwasserstufe ist sehr tief. Die Bodenfruchtbarkeit ist gering. Die Bodenfunktion als Bestandteil des Naturhaushaltes wird als mittel bis hoch eingestuft. Die natürliche Bodenfunktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt ist hoch. Ebenso kann die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen bei der Bindungsstärke für anorganische Schadstoffe (Schwermetalle) als hoch bewertet werden. Die Archivfunktion des Bodens wird allgemein erfüllt. Dem Schutzgut Boden wird entsprechend seiner Funktionen insgesamt eine **mittlere** Bedeutung zugeschrieben.

Innerhalb der Teilbereiche und in naher Umgebung zu den Flächen befinden sich keine schutzwürdigen Böden.

Insgesamt wird das Schutzgut Boden im Plangebiet als von **allgemeiner Bedeutung** eingestuft.

Fläche

Die Flächen, die im rechtskräftigen FNP als landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen ausgewiesen sind, werden bereits überwiegend für Wohnbebauung und die Landwirtschaft genutzt. Die sechs Teilflächen sind durch notwendige Infrastrukturen wie Verkehrswege bereits erschlossen. Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und insbesondere die Innenentwicklung anzustreben.

Gem. der Verteilung der Bodenfläche in Niedersachsen nach Nutzungsarten (STATISTA 2023) liegt der Anteil landwirtschaftlich genutzter Fläche an der gesamten unversiegelten Fläche (abzgl. Gewässer) bei über 57 %, der Anteil von Waldflächen beträgt 29,9 %.

Das Schutzgut Fläche ist von **allgemeiner Bedeutung** zu bewerten.

9 Land- und Forstwirtschaft

Die in der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Dorfgebiete stellen in diesem Sinne keine ausschließliche Nutzungsfestsetzung dar, sondern eine nicht parzellenscharfe Orientierung. Die Geltungsbereiche der Änderung des Flächennutzungsplanes sind in ihren Nutzungen als landwirtschaftliche Nutzfläche und Wald dargestellt. Jedoch stellen die aktuellen Nutzungen nur zum Teil eine ackerbauliche Nutzung dar, da die Geltungsbereiche

auch bereits Siedlungsstrukturen enthalten. Unter anderem sind auf den Flächen in Hötzingen und Marbostel auch Teile der bestehenden Waldflächen betroffen. Jedoch werden die Waldflächen durch die Darstellungen als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan nicht unmittelbar negativ betroffen, da die Darstellung als Dorfgebiete nicht automatisch mit einer baulichen Entwicklung einhergeht.

Bei dieser Änderung des Flächennutzungsplans wird eine Sicherung des aktuellen Bestandes sowie eine sinnvolle Ergänzung und Entwicklungsperspektive des Dorfkerns verfolgt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Belange des Waldes und damit auch ein angemessener Abstand zum Wald, zu berücksichtigen und mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Auch Einzelvorhaben müssen im Baugenehmigungsverfahren die Belange des Waldes achten, die in diesem Rahmen mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen sind. Der Eingriff wird auf das erforderliche Maß beschränkt und die Eingriffe sind auszugleichen. Sofern möglich soll der Eingriffsbereich auch für Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden. Hier ist eine weiterführende Prüfung im Zuge des Bebauungsplanes oder der konkreten Einzelvorhaben erforderlich.

10 Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung ist nicht erfolgt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im direkten Umfeld mit Rüstungsaltlasten (Kampfmitteln) zu rechnen ist. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

11 Archäologie und Denkmalschutz

Es liegen keine Hinweise vor, dass im direkten Umfeld mit archäologischen Funden zu rechnen ist. Allerdings befinden sich innerhalb der Teilflächen eingetragene Baudenkmale.

Auszuschließen sind entsprechende Funde allerdings nicht, so dass als Hinweis folgender Sachverhalt mit aufgenommen wird:

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge sind meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Behörde gemeldet werden. Auch Kulturdenkmale gem. § 4 NDSchG sind bei den Planungen zu schützen. Konkrete Stellungnahmen durch die Denkmalfachbehörde erfolgen zu einzelnen Vorhabenanfragen zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Benehmensherstellung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

Im Landkreis Heidekreis wird die Archäologie durch die Untere Denkmalschutzbehörde wahrgenommen. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Für die Sicherung und Dokumentation unerwartet auftretender archäologischer Bodenfunde ist der Kommunalarchäologie jeweils ein Zeitraum von bis zu drei Wochen einzuräumen.

12 Altlasten

Konkrete Kenntnisse über Altlasten im Plangebiet liegen aktuell nicht vor.

13 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eine Auseinandersetzung mit den voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen und eine überschlägige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sind im Umweltbericht enthalten. Eine Klarstellung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht Bestandteil einer vorbereitenden Bauleitplanung. Im Rahmen einer nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung oder in konkreten Einzelvorhaben wird der Ausgleichsbedarf für die in den Planänderungsgebieten zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen konkreter ermittelt und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

14 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange sind zu prüfen. Es wird eine Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse durchgeführt. Laut dieser Potenzialanalyse werden bei der Konkretisierung der Bebauungspläne auf allen sechs Teilflächen faunistische Erfassungen notwendig. Weiterhin sind für die Artengruppen Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen, womit das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden werden kann

Dies kann unter anderem durch eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit sowie die Beschränkung der Bautätigkeiten auf den Tageszeitraum erfolgen, um baubedingte Störungen durch Licht- und Lärmemissionen zu vermeiden. Durch Festsetzungen von zum Boden gerichteten Lichts ohne Blauanteile innerhalb der Bebauungspläne, werden insbesondere in Tetendorf an den zum FFH-Gebiet „Böhme“ angrenzenden Bereichen, Störungen durch Lichtemissionen auch nach Umsetzung der Bebauungspläne bestmöglich vermieden.

Innerhalb des Untersuchungsbereiches kommen keine natürlichen Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse (außerhalb von FFH-Gebieten) vor, da es sich insgesamt um anthropogen überprägte Bereiche handelt.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und der Umsetzung weiterer textlicher Festsetzungen innerhalb nachgeordnete Planungsebenen in Bezug auf Lichtemissionen, sowie der Festsetzung zum Erhalt von Gehölzstrukturen als Lebensräume und Trittsteinbiotop, können bei der weiteren Konkretisierung der Pläne Verstöße gegen § 44 BNatSchG vermieden werden.

15 Umweltbericht

Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs vom 20. Juli 2004 sind die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes für alle Bauleitpläne (und deren Änderungen) verpflichtend geworden. Der Anforderungskatalog an die Plan-Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht ergibt sich aus § 2 Abs. 4 BauGB unter Verweis auf § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB in Verbindung mit der BauGB-Anlage.

Im Umweltbericht sollen die nachteiligen Folgen der Planung gebündelt dargestellt werden, um den anschließenden Abwägungsprozess transparent zu gestalten. Der Umweltbericht ist damit die „Verschriftlichung“ der Umweltverträglichkeitsprüfung. In der notwendigen Abwägung bei der Aufstellung des Bauleitplans dient der Umweltbericht dazu, klarzustellen, "was man tut", in der Abwägung kommt man dann zum "Inkaufnehmen" der Folgen. Der Umweltbericht kann ebenso wenig wie die Umweltprüfung sicherstellen, dass nur umweltverträgliche Vorhaben und Pläne zugelassen werden, Ziel ist vielmehr eine transparente Darstellung der Umweltfolgen.

Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planänderung ermittelt und bewertet. Die Ermittlung und Bewertung dienen insbesondere der Feststellung und Prognose möglicher erheblicher Umweltauswirkungen. Der Umweltbericht bezieht sich nur auf die Auswirkungen, welche durch die Änderungsinhalte der vorliegenden Bauleitplanung Gegenstand sind.

Der Umweltbericht wird als separates Dokument geführt. Es wird hierauf verwiesen. Formalrechtlich ist er jedoch Teil der Begründung.

16 Rechtliche Grundlagen

BAUGESETZBUCH (BAUGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

LANDES-RAUMORDNUNGSPROGRAMM NIEDERSACHSEN (LROP) 2022: in der Fassung vom 26. September 2017 (Nds. GVBl. S. 378), geändert durch Verordnung vom 07. September 2022 (Nds. GVBl. S. 521)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO): *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke*, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZV 90): in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG (NBAUO): vom 03. April 2021, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ (NKOMVG): VOM 17. DEZEMBER 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ – BNATSCHG): vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

NIEDERSÄCHSISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (NAGBNATSCHG): vom 19. Februar 2010, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5).

NIEDERSÄCHSISCHES WASSERGESETZ (NWG): vom 19. Februar 2010, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25. September 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 82).

NIEDERSÄCHSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ (NDSCHG): vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert durch Artikel 3 Klimaschutz-VerbesserungsG vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)

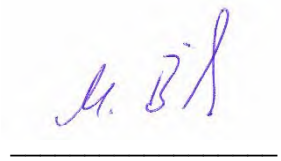
WASSERHAUSHALTSGESETZ vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9.Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist

Verfahrensvermerke

Die vorstehende Begründung gehört zum Inhalt der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau, die sich aus der Planzeichnung und der Begründung inkl. des Umweltberichts zusammensetzt.

Der Entwurf zur 70. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung dazu wurden von der Sweco GmbH ausgearbeitet.

Hannover, den 06.03.2026



(ppa. M. Brinschwitz)

Die Begründung der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.11.2025 bis einschließlich 05.12.2025 veröffentlicht und hat öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Soltau hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 70. Änderung des Flächennutzungsplanes in seiner Sitzung am 28.04.2026 beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Soltau, den 06.07.2026 L.S.

gez. K. Brockmann

(Der Bürgermeister)

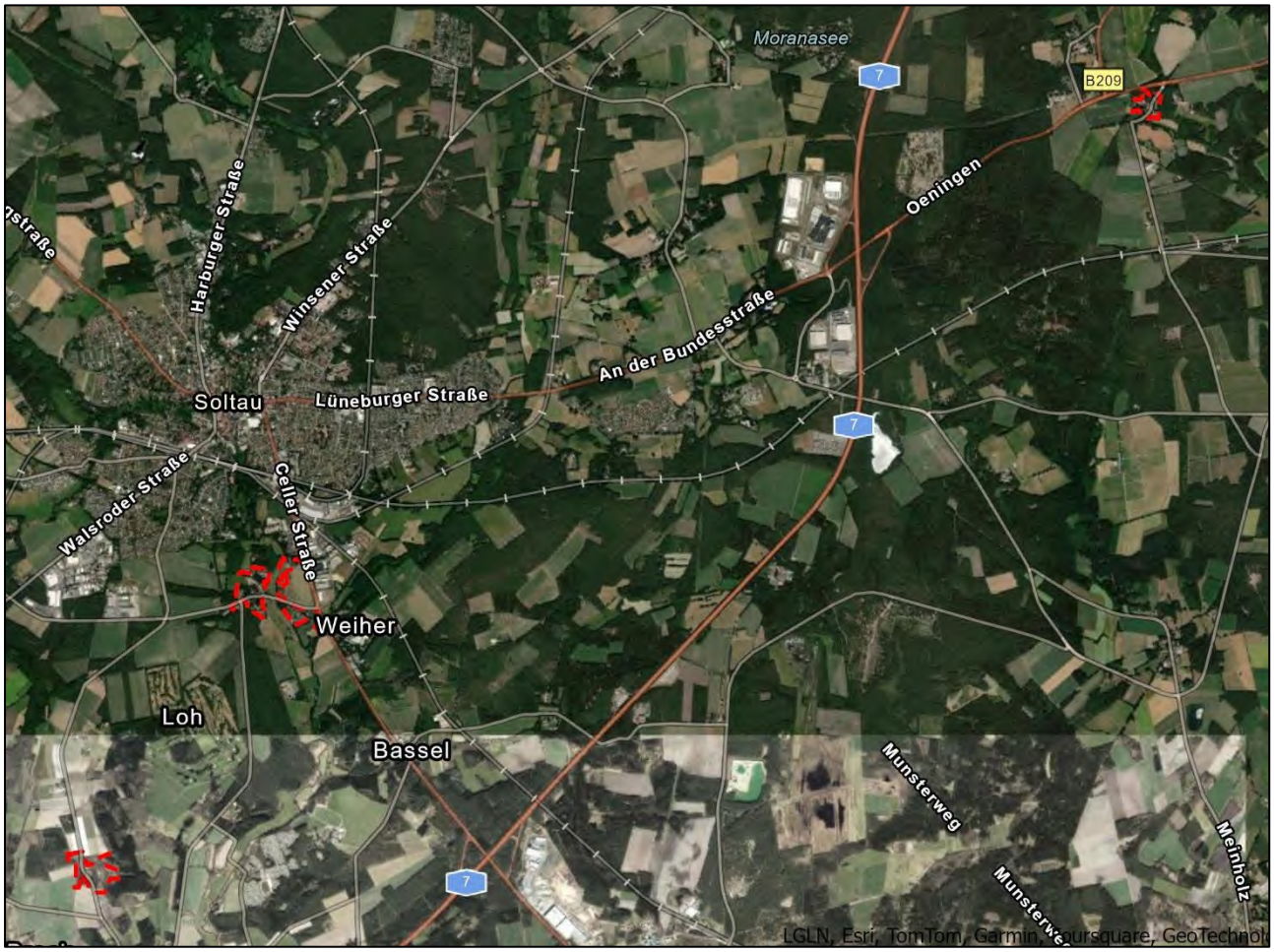
Flächennutzungsplan 70. Änderung Stadt Soltau

Ortschaftenentwicklung Hötzingen, Marbostel
OT Messhausen und Tetendorf

Urschrift

Teil II - Umweltbericht

Stand 06.03.2026



SWECO

Impressum

Auftraggeber:	**Stadt Soltau**
	Poststraße 12 29614 Soltau
Auftragnehmer:	**Sweco GmbH**
	Beim Strohhause 31 20097 Hamburg
Bearbeitung:	**Sweco GmbH**
	Karl-Wiechert-Allee 1B 30625 Hannover
	Jennifer Łyko (M.Sc. Umweltplanung)
	Nadine Reiners (B.Sc. Umweltwissenschaften)
Bearbeitungszeitraum:	Juni 2024 bis März 2026

Sweco GmbH	Handelsregisternummer HRB21768HB
Projekt	70. Änderung des Flächennutzungsplanes Soltau
Projektnummer	71004530
Auftraggeber	Stadt Soltau
Autor	Jennifer Lyko
Datum	06.03.2026

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 5
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der FNP-Änderung 5
1.2 Prüfung alternativer Planungen 6
1.3 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung 6
1.4 Weitere Planungsvorgaben 10
1.4.1 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis ... 10
1.4.2 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) 10
1.4.3 Weitere wertvolle Bereiche für die Natur sowie Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und besonders geschützte Biotope 10

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 11
2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes 11
2.1.1 Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt 11
2.1.1.1 Pflanzen/Biotope 11
2.1.1.2 Tiere/Biologische Vielfalt 16
2.1.2 Boden und Fläche 18
2.1.3 Grund- und Oberflächengewässer 20
2.1.4 Klima/Luft 21
2.1.5 Landschaftsbild 21
2.1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter 22
2.1.7 Mensch und menschliche Gesundheit 23
2.1.8 Wechselwirkungen 24
2.2 Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung 24
2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 24
2.3.1 Voraussichtliche Wirkfaktoren auf die Umwelt 25
2.3.2 Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter 26
2.3.2.1 Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt . 26
2.3.2.2 Auswirkungen auf den Boden 29
2.3.2.3 Auswirkungen auf die Fläche 29
2.3.2.4 Auswirkungen auf Grund- und Oberflächengewässer 29
2.3.2.5 Auswirkungen auf Klima/Luft 29
2.3.2.6 Auswirkungen auf das Landschaftsbild 30
2.3.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter 30
2.3.2.8 Auswirkungen auf den Menschen und menschliche Gesundheit 30
2.3.2.9 Auswirkungen auf Wechselwirkungen 30

3 Verhinderung, Vermeidung und Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt 31
3.1 Allgemeine Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes 31
3.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen 32
3.3 Weiterer Kompensationsbedarf (Überschlägige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz) .. 33

4 Zusätzliche Angaben 35
4.1 Hinweise 35
4.1.1 Kampfmittel 35
4.1.2 Archäologie und Denkmalschutz 35
4.1.3 Altlasten 35

4.2 Verfahren und Schwierigkeiten 35
4.3 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen 36
4.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung 36

5 Rechtsgrundlagen 38

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Teilbereiche, die im Rahmen der 70. FNP-Änderung anzupassen sind 5
Abbildung 2: Biotoptypen der Teilfläche Hötzingen, ohne Maßstab (SWECO GMBH 2024, verändert nach LANDKREIS HEIDEKREIS 2013) 13
Abbildung 3: Biotoptypen der Teilfläche Messhausen, ohne Maßstab (SWECO GMBH 2024, verändert nach LANDKREIS HEIDEKREIS 2013) 14
Abbildung 4: Biotoptypen der Teilfläche Tetendorf - 1, ohne Maßstab (SWECO GMBH 2024, verändert nach LANDKREIS HEIDEKREIS 2013) 14
Abbildung 5: Biotoptypen der Teilfläche Tetendorf - 2, ohne Maßstab (SWECO GMBH 2024, verändert nach LANDKREIS HEIDEKREIS 2013) 15
Abbildung 6: Biotoptypen der Teilfläche Tetendorf - 3, ohne Maßstab (SWECO GMBH 2024, verändert nach LANDKREIS HEIDEKREIS 2013) 15
Abbildung 7: Biotoptypen der Teilfläche Tetendorf - 4, ohne Maßstab (SWECO GMBH 2024, verändert nach LANDKREIS HEIDEKREIS 2013) 16

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung 6
Tabelle 2: Innerhalb der Teilflächen zugeordnete Zielkonzepte (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013) 10
Tabelle 3: Innerhalb der Teilflächen vorkommende Biotoptypen (gem. LANDKREIS HEIDEKREIS 2013) 11
Tabelle 4: Schutzgut Pflanzen/Biotope - derzeitiger Umweltzustand (Flächenbereiche, die entgegen der 2013 aufgenommenen Biotoptypenkartierung bereits mit (Wohn-) Gebäuden bebaut sind, sind durch einen gelben Kreis markiert) 13
Tabelle 5: Schutzgut Tiere/Biologische Vielfalt- derzeitiger Umweltzustand 16
Tabelle 6: Schutzgut Boden- derzeitiger Umweltzustand 18
Tabelle 7: Schutzgut Grund- und Oberflächengewässer- derzeitiger Umweltzustand 20
Tabelle 8: Schutzgut Landschaftsbild- derzeitiger Umweltzustand 22
Tabelle 9: Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter- derzeitiger Umweltzustand 22
Tabelle 10: Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit- derzeitiger Umweltzustand 23
Tabelle 11: Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt - Auswirkungen 26
Tabelle 12: Gegenüberstellung der Darstellungen im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan (li.) mit dem aktuellen Luftbild (re.) (blau: Flächen für Wald, grün: Flächen für die Landwirtschaft, rote Strichlinie: Teilflächenabgrenzung entsprechend der geplanten FNP-Änderung) 27
Tabelle 13: Überschlägige Eingriffsbilanz 33

1 Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und die Ergebnisse in einem gesonderten Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB zusammenzuführen. Dabei sind insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse werden im vorliegenden Umweltbericht schutzgutspezifisch beschrieben und bewertet. Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Die Stadt Soltau plant im Zuge der Ortschaftsentwicklung die Anpassung des aktuell wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Soltau. Dazu sind in den Ortschaften Hötzingen, Marbostel OT Messhausen und Tetendorf insgesamt sechs Teilbereichen der tatsächlich stattfindenden Nutzungen anzupassen. Die Ortschaften wurden im Rahmen des Ortschaftsentwicklungskonzepts der Stadt Soltau (2021) aufgezeigt.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der FNP-Änderung

Durch die Anpassungen im Rahmen der 70. FNP-Änderung der Stadt Soltau werden derzeit wohnbaulich genutzte Entwicklungsflächen bauleitplanerisch festgesetzt. Die Anpassung des derzeit rechtsgültigen FNP bildet so die Grundlage zur Weiterentwicklung der Ortschaften. So werden Nachverdichtungen und die weitere Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem FNP ermöglicht, welche die derzeitige Bestands- und Nutzungsrealität widerspiegeln. Die Planbereiche umfassen die Dorfgebiete Hötzingen (Gebiet 1), Messhausen (Gebiet 2) und Tetendorf (Gebiete 3 bis 6) (Abbildung 1).

Abbildung 1: Teilbereiche, die im Rahmen der 70. FNP-Änderung anzupassen sind (Rot gestrichelte Markierung - Untersuchungsgebiete)

Folgende Teilbereiche lassen sich dabei abgrenzen:

- Teilgebiet 1: Dorfgebiet Hötzingen
- Teilgebiet 2: Dorfgebiet Messhausen
- Teilgebiet 3: Dorfgebiet Tetendorf (östlich der Böhme, nördlich K 48)
- Teilgebiet 4: Dorfgebiet Tetendorf (östlich der Böhme, südlich K 48)
- Teilgebiet 5: Dorfgebiet Tetendorf (westlich der Böhme)
- Teilgebiet 6: Dorfgebiet Tetendorf (Nord).

Die gesamte Flächengröße der von der 70. FNP-Änderung betroffenen Teilbereiche umfasst 32,7 ha.

1.2 Prüfung alternativer Planungen

Als Teil des Abwägungsmaterials sind im Umweltbericht nach Anlage 1 Nr. 2 d) BauGB „in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“ darzustellen. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund, durch Planalternativen mögliche erhebliche Umweltauswirkungen zu vermeiden. Eine Auseinandersetzung mit möglichen Planalternativen hat bereits im 2021 beschlossenen Ortschaftenentwicklungskonzept der Stadt Soltau stattgefunden. Im Ergebnis wurden verschiedene Ortschaften und Ortsteile identifiziert, die sich für eine angemessene Siedlungsentwicklung eignen. Die von der vorliegenden Planung betroffenen Ortschaften eignen sich für eine Bestandssicherung im Außenbereich.

Aufgrund der planungsrechtlichen Sicherung des Bestands würde eine Alternative eine tatsächliche Nutzungsänderung mit sich ziehen. Durch die grundsätzliche Festsetzung der Siedlungsflächen wird eine flächenschonende Nachverdichtung in den durch Siedlungen geprägten Teilräumen ermöglicht. So können Bebauungspläne entstehen, die sich aus dem vorhandenen Flächennutzungsplan entwickeln und auf die vorhandene Nutzung angepasst sind.

1.3 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die wesentlichen „in einschlägigen fachbezogenen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes“, soweit diese für die FNP-Änderung von Bedeutung sind, benannt und ihre Berücksichtigung innerhalb der Planung beschrieben.

Tabelle 1: Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Ziele des Umweltschutzes	**Berücksichtigung bei der Aufstellung**
Baugesetzbuch (BauGB)	
„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, […] eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, […]“ [§ 1 Abs. 5 BauGB]	Die Stadt Soltau kommt mit der Flächenbereitstellung für Siedlungsentwicklung den städtebaulichen und sozialen Bedarfen ihrer Stadt nach. So wurden die betroffenen Flächen durch das Ortschaftsentwicklungskonzept der Stadt Soltau ermittelt. Durch die Betrachtung klimawandelbedingter Aspekte und der Notwendigkeit öffentlicher Grünräume zur Frischluftgewinnung wurden die auszuweisenden Flächen so abgegrenzt, dass Waldbereiche in die Siedlungsstrukturen greifen bzw. diese von der Überplanung weitgehend ausgenommen wurden.
„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: [...] die Erhaltungsziele und	In der Ortschaft Tetendorf werden vier Teilflächen der aktuellen Nutzung in der 70. FNP-Änderung

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, […]“ [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) BauGB, vergl. auch [§ 1a Abs. 4 Satz 1 BauGB]	angepasst. In unmittelbarer Umgebung mehrerer Teilflächen befindet sich ein Natura 2000-Gebiet, deren Betroffenheit durch die Umsetzung der FNP-Änderung in einer separaten Unterlage (Potenzialanalyse FFH-Verträglichkeit Tetendorf) geprüft wird. Im Wirkungsbereich sowie im weiteren Vorhabenbereich der Ortschaften Hötzingen und Messhausen sind keine derartigen Gebiete vorhanden.
„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ [§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB] (Bodenschutzklausel)	Die Anpassung des FNP dient zur Sicherung bereits vorhandener Siedlungsstrukturen. So soll einer Zersiedelung entgegengewirkt und die sinnhafte Nutzung vorhandener Siedlungsstrukturen angestrebt werden. Dabei sind die Dorfgebiete entsprechend ihres Bestands so abgegrenzt, dass sie sich in den vorhandenen landschaftlichen Strukturen eingliedern.
„Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.“ [§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB] (Umwidmungssperrklausel)	In der 70. FNP-Änderung werden im derzeit rechtsgültigen FNP fast ausschließlich Flächen für die Landwirtschaft in Anspruch genommen. Die vorhandenen Siedlungsstrukturen in ehemals als Flächen für Landwirtschaft ausgewiesenen Bereichen werden aufgrund der vorhandenen sinnhaften infrastrukturellen Anschlüsse planungsrechtlich gesichert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf den als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesenen Bereichen derzeit bereits Siedlungsbebauung stattfindet. So ist eine Weiterentwicklung der bereits genutzten Flächen gegenüber der infrastrukturellen Erschließung neuer, bisher nicht erschlossener Flächen für die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher, als Wald oder für Wohnzwecke genutzter Flächen als vorteilhafter anzusehen.
„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“ [§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB]	Das Landschaftsbild ist jeweils durch die bereits dörflichen Siedlungsstrukturen vorgeprägt. Die Standorte fügen sich somit, in Bezug auf den Landschaftsraum, in vorhandene Strukturen ein. Die entstehenden Beeinträchtigungen durch die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen und Waldbereiche sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.
„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“ [§ 1 a Abs. 5 BauGB]	Für den Klimaschutz und zur Erhaltung der Klimaschutzfunktion werden innerhalb der 70. FNP-Änderung Waldbereiche weitestgehend ausgespart. So sind Wälder u.a. als CO_2-Speicher fundamentale Elemente des Klimaschutzes.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem **Niedersächsischen Naturschutzgesetz (NNatSchG)**	
„Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind;“ [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]	Die Änderung des rechtskräftigen FNP bildet die vorgelagerte Planung für die konkrete Bauleitplanung. Zwar dient die Änderung der Sicherung des Bestands, allerdings sind durch die Änderung der Planung im weiteren Vorgehen erhebliche Beeinträchtigungen im Rahmen der konkreten Bauleitplanung möglich. So erfolgen durch die dauerhafte Inanspruchnahme von Lebensräumen und landwirtschaftlich genutzten Flächen Eingriffe in die Umwelt, die entsprechend der Eingriffsregelung bei Konkretisierung der Planungen durch Bebauungspläne vermieden, minimiert und ausgeglichen werden müssen. Durch die Entwicklung von Gehölzstrukturen innerhalb der Bebauungsgebiete können Lebensraumfunktionen z. B. als Brutraum gehölzbrütender Vogelarten angeboten werden. Dennoch verbleiben Beeinträchtigungen der Biotop- und Lebensraumfunktion für Arten, die auf landwirtschaftlichen Flächen ihren Lebensraum haben, sowie des Bodens und des Landschaftsbildes, die einen weiteren externen Ausgleich erforderlich machen werden.
Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht	Innerhalb der Geltungsbereiche der 70. FNP-Änderung sowie in der näheren Umgebung befindet sich ausschließlich im Bereich Tetendorf ein Landschaftsschutzgebiet (HK 50, Böhmeaue). Darüber hinaus sind keine besonders geschützten Biotope, geschützte Objekte oder Schutzgebiete in oder in der Umgebung zu den sechs Teilbereichen festzustellen.
Landesweite Naturschutzprogramme	Die Plangebiete in Tetendorf grenzen an Flächen des Aktionsprogramms Niedersächsische Gewässerlandschaften. Dazu gehören naturschutzfachlich besonders bedeutsame Gebiete mit Auenbezug, auf denen ausgewählte Tierarten vorkommen.
Ziele des speziellen Artenschutzes	Innerhalb der Flächen wurden im Rahmen der 70. FNP-Änderung keine Kartierungen durchgeführt. Die Betrachtung des Artenschutzes wird im Verfahren in einer separaten Unterlage (Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung) erarbeitet und die Ergebnisse berücksichtigt.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]	Der FNP als vorgeschaltetes Instrument der Bauleitplanung wird, über die sich daraus entwickelnden Bebauungspläne konkretisiert. Bei den anzupassenden Nutzungen handelt es sich um Dorfgebiete, von denen anzunehmen ist, dass

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
	keine bedeutenden Immissionen aus den Planbereichen auf die Umgebung einwirken. Innerhalb der konkreten Bauleitplanung sind bei der Festsetzung von Bebauungsplänen mögliche Emissionen wie Lärm konkret zu betrachten.
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]	Mit der Planung, Siedlungsflächen auf landwirtschaftlichen Flächen auszuweisen, können die Flächen für die Landwirtschaft dauerhaft beseitigt werden. Die vorhandenen Bodenfunktionen werden durch Überbauung und Versiegelung erheblich beeinträchtigt. Allerdings befinden sich bereits derzeit auf den anzupassenden Flächen stellenweise Siedlungsbebauungen. Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen werden im Zuge der Eingriffsbeurteilung des Bebauungsplans ermittelt sowie Ausgleichsmaßnahmen und weitere Verfahren aufgezeigt. Eine konkrete Bilanzierung für die innerhalb der FNP-Änderung dargestellten Siedlungsflächen kann nicht vorgenommen werden, da diese derzeit noch nicht innerhalb eines Bebauungsplans planungsrechtlich festgestellt werden. Innerhalb der Planungsbereiche sind keine schutzwürdigen Böden vorhanden.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und **Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)**	
Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]	Innerhalb und angrenzend zu den Bereichen Tetendorf und Hötzingen befinden sich Verordnungsgewässer und Gewässerflächen sowie sonstige Gewässer wie Gräben. Die Entwässerung ist im Rahmen der konkreten bauleitplanerischen Behandlung der Flächen weiterführend zu betrachten und ggf. entsprechende Maßnahmen vorzusehen.
Bundesklimaschutzgesetz (KSG)	
Reduzierung der Treibhausgasemissionen [vgl. § 3 KSG]	Durch die Anpassung des FNP werden vorhandene Siedlungsstrukturen gesichert, die durch Bebauungspläne konkretisiert werden. Hier ist im Sinne der Klimaneutralität die Möglichkeit des Einsatzes regenerativer Energien, dem Erhalt von CO_2 - aufnehmenden Biotopen (Entwicklung von Gehölzen) und Maßnahmen zur Energieeinsparung und Energieeffizienz bei der Planung, vor allem bei der Umsetzung anzustreben.

1.4 Weitere Planungsvorgaben

1.4.1 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis

Durch Beschluss des Kreistages vom 15.12.2023 ist entschieden worden, diesen Entwurf nicht weiter zu verfolgen. Stattdessen wurde durch die Bekanntgabe der allgemeinen Planungsabsichten des Verfahrens zur Aufstellung eines regionalen Raumordnungsprogrammes (neu) eingeleitet.[1]

1.4.2 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013)

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis wurde 2013 veröffentlicht.

Flächenanteile geringer Größe der Teilflächen Tetendorfs liegen in faunistisch wertvollen Gebieten für Säugetiere und Libellen. Die Bereiche umfassen das FFH-Gebiet und das gleichnamige Gewässer Böhme.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes befinden sich die Flächen in Bereichen sehr geringer bis sehr hoher Bedeutung.

Insgesamt unterliegen die sechs Teilbereiche Zielkonzepten zur Sicherung (und Verbesserung) zum Teil beeinträchtigter Teilbereiche.

Tabelle 2: Innerhalb der Teilflächen zugeordnete Zielkonzepte (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013)

Kürzel	Kategorie	Beschreibung	Teilfläche
Nh	Sicherung	Durch Gehölze strukturiertes artenreiches Grünland der Auen und sonstige Niederungen einschließlich ihrer Randbereiche und naturnahe Fließgewässer	1, 3, 4, 5, 6
Nw	Sicherung und Verbesserung	Naturbelassene, größtenteils bewaldete Auen und sonstige Niederungen einschließlich ihrer Randbereiche und naturnahen Fließgewässer	1, 5
Oh	Sicherung und Verbesserung	Siedlungsgebiete mit hohem Anteil an naturnahen Vegetationselementen	2
Wn	Sicherung und Verbesserung	Naturnahe Laubwälder außerhalb der Auen und sonstigen Niederungen	1, 5

1.4.3 Weitere wertvolle Bereiche für die Natur sowie Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und besonders geschützte Biotope

Untersuchungsinhalt sind hier möglicherweise im Plangebiet vorhandene nationale und/ oder europäische Schutzgebiete (NSG, LSG, Natura 2000) sowie nach § 29 BNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile und nach § 30 BNatSchG besonders geschützte Biotope.

Angrenzend zu den Planungsbereichen in Tetendorf befindet sich das FFH-Gebiet „Böhme“ (2924-301), das durch das LSG „Böhmeaue“ (LSG HK 50) nationalrechtlich gesichert ist.

Weitere nationale oder europäische Schutzgebiete sind innerhalb der Plangebiete bzw. zu ihnen angrenzend nicht vorhanden.

Die Teilflächen in Tetendorf grenzen an das Überschwemmungsgebiet (UESG) Böhme (443).

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Trinkwasser- oder Heilschutzquellengebiete.

[1] Schriftl. Hinweis der Stadt Soltau (vom 24.06.2024)

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert und die daraus resultierenden erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung dargestellt.

Der Prognose ist eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Bestandsbewertung) vorgeschaltet. Daran anschließend wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zusammenfassend eingeschätzt.

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Zur übersichtlichen Darstellung der sechs betroffenen Teilflächen erfolgt die jeweilige Beschreibung der Flächen schutzgutspezifisch in tabellarischer Form.

2.1.1 Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

2.1.1.1 Pflanzen/Biotope

Die Beschreibung der vorkommenden Biotope basiert auf den im Rahmen der Aufstellung der Landschaftsrahmenplans des Landkreises Heidekreis bereitgestellten Biotoptypen (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013). Die Übereinstimmung der Biotoptypenkarte mit den aus dem aktuellen Luftbild ableitbaren Biotoptypen ist überwiegend gegeben. Ausschließlich in den Teilflächen 1, 2 und 5 lässt das Luftbild in kleinen Bereichen auf andere Biotoptypenvorkommen schließen. Die Teilflächen liegen in der naturräumlichen Region Lüneburger Heide und sind somit der atlantischen biogeografischen Region zugeordnet.

Nachfolgend sind die innerhalb der sechs Untersuchungsbereiche vorhandenen Biotoptypen tabellarisch zusammengefasst.

Tabelle 3: Innerhalb der Teilflächen vorkommende Biotoptypen (gem. LANDKREIS HEIDEKREIS 2013)

Kürzel	Biotoptyp	Flächengröße	Wertfaktor	Teilfläche
Acker- und Gartenbaubiotope				
A	Acker	17.409 m²	1	2, 3, 4
EL	Landwirtschaftliche Lagerfläche	5.052 m²	1	5, 6
Gebüsche und Gehölzbestände				
BF	Sonstiges Feuchtgebüsch	45 m²	4	1
HN	Naturnahes Feldgehölz	1.668 m²	4	1
Fels-, Gesteins- und Offenbodenbiotope				
DO	Sonstiger Offenbodenbereich	1.371 m²	1	4
Binnengewässer				
FM [FXM]	Mäßig ausgebauter Bach	64 m²	3	5, 6
ST	Temporäres Stillgewässer	81 m²	4	2
SX	Naturfernes Stillgewässer	586 m²	2	1

Kürzel	Biotoptyp	Flächengröße	Wertfaktor	Teilfläche
Grünland				
GI	Artenarmes Intensivgrünland	13.425 m²	2	2, 3, 4, 5, 6
GIM [GIN]	Intensivgrünland auf Moorböden	1.008 m²	2	4, 5
GM	Mesophiles Grünland	10.907 m²	5	1, 5
GMF	Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte	1.700 m²	5	1
Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen				
OE [O/OE]	Einzel- und Reihenhausbebauung	65.760 m²	1	1, 2, 3, 4, 6
OD	Dorfgebiet/landwirtschaftliche Gebäude	90.679 m²	2	1, 2, 4, 5
OV	Verkehrsfläche	7.856 m²	1	1, 5
Trockene bis feuchte Stauden- und Ruderalfluren				
UR	Ruderalflur	293 m²	3	6
Wälder				
UW	Waldlichtungsflur	406 m²	3	5
WAR	Erlen-Bruchwald nährstoffreicher Standorte	495 m²	5	5
WE	Erlen- und Eschenwald der Auen und Quellbereiche	4.734 m²	5	1
WJL	Laubwald-Jungbestand	1.568 m²	3	1
WP	Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald	2.596 m²	3	1, 2, 6
WQ	Bodensaurer Eichenmischwald	5.639 m²	5	4, 5
WQE	Sonstiger bodensaurer Eichenmischwald	19.249 m²	5	5
WQF	Eichenmischwald feuchter Sandböden	36.006 m²	5	1, 2
WX	Sonstiger Laubforst	6.892 m²	3	1, 2, 4
WZ	Sonstiger Nadelforst	31.992 m²	3	1, 2, 4, 5, 6

Tabelle 4: Schutzgut Pflanzen/Biotope - derzeitiger Umweltzustand (Flächenbereiche, die entgegen der 2013 aufgenommenen Biotoptypenkartierung bereits mit (Wohn-) Gebäuden bebaut sind, sind durch einen gelben Kreis markiert)

Teilfläche	Beschreibung
1: Dorfgebiet Hötzingen	Die Teilfläche in Hötzingen ist überwiegend durch Biotoptypen der Dorfgebiete und landwirtschaftlichen Gebäude charakterisiert. Es ist weiterhin durch eine zentral verlaufende Straße an die Verkehrsinfrastruktur angeschlossen. Nordöstlich und südwestlich wird das bestehende Dorfgebiet durch Waldflächen eingegrenzt, die sich teilweise auch in die Dorfgebiete ziehen. Diese umfassen vor allem Laubwaldbiotope der Auen und Quellbereiche sowie feuchter Sandböden. Im Bereich der westlichen Teilflächengrenze befindet sich ein naturfernes Stillgewässer. Abbildung 2: Biotoptypen der Teilfläche Hötzingen, ohne Maßstab (SWECO GMBH 2024, verändert nach LANDKREIS HEIDEKREIS 2013) Innerhalb der Teilfläche sind im östlichen Bereich sowie im Südwesten Flächen mit einer sehr hohen Grundbedeutung für Biotoptypen vorhanden. Der Bereich ist als Auekomplex mit Wald, Teichen/Kleingewässern bei Hötzingen (Aue und Hötzinger Aue) innerhalb des LRP (2013) aufgenommen.
2: Dorfgebiet Messhausen	Innerhalb der Teilfläche dominieren Eichen-Mischwälder feuchter Sandböden die Fläche. Einzel- und Reihenhausbebauung sowie Dorfgebiete und landwirtschaftliche Gebäude sind den Waldflächen parzellenartig eingegliedert. Offenlandbereiche, wie Ackerflächen und Artenarmes Grünland finden sich kleinflächig an den Grenzen der Teilfläche.

Teilfläche	Beschreibung
	 Abbildung 3: Biotoptypen der Teilfläche Messhausen, ohne Maßstab (SWECO GMBH 2024, verändert nach LANDKREIS HEIDEKREIS 2013) Der überwiegende Teil des Untersuchungsraums liegt innerhalb eines heterogenen Gebietes mit einer hohen Grundbedeutung aufgrund der Biotoptypen. So gehört die Teilfläche zu einem Waldgebiet mit Aufforstungsflächen bei Messhausen südwestlich des Golfplatzes Hof Loh. (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013)
3: Dorfgebiet Tetendorf (östlich der Böhme, nördlich K 48)	Die Teilfläche 3 des Dorfgebietes Tetendorf umfasst nahezu ausschließlich Einzel- und Reihenhausbebauung. Innerhalb der groben Abgrenzung der Teilfläche sind unbedeutende Flächenanteile angrenzender Acker- und Grünlandbiotope vorhanden. Abbildung 4: Biotoptypen der Teilfläche Tetendorf - 1, ohne Maßstab (SWECO GMBH 2024, verändert nach LANDKREIS HEIDEKREIS 2013)
4: Dorfgebiet Tetendorf	Die Teilfläche ist durch Einzel- und Reihenhausbebauung sowie landwirtschaftlicher Biotope geprägt. Im Nordwestlichen Bereich befindet sich ein isoliertes Waldstück,

Teilfläche	Beschreibung
(östlich der Böhme, südlich K 48)	das von Wohnbebauung und einem Verkehrsweg und einem Offenlandbiotop im Südwesten umgrenzt wird. Abbildung 5: Biotoptypen der Teilfläche Tetendorf - 2, ohne Maßstab (SWECO GMBH 2024, verändert nach LANDKREIS HEIDEKREIS 2013)
5: Dorfgebiet Tetendorf (westlich der Böhme)	Die Biotopstrukturen innerhalb dieser Teilfläche sind vielfältig. So befinden sich Dorfgebiete/ landwirtschaftliche Gebäude im Wechsel zu Offenlandbiotopen und geschlossener Mischwaldflächen. Abbildung 6: Biotoptypen der Teilfläche Tetendorf - 3, ohne Maßstab (SWECO GMBH 2024, verändert nach LANDKREIS HEIDEKREIS 2013)

Teilfläche	Beschreibung
	Die Grünland- und Waldflächen der Teilfläche weisen gem. LRP (2013) eine sehr hohe Grundbedeutung für Biotoptypen auf. So ist die bezeichneten Fläche Tetendorf, Wald- und Grünlandkomplex in unmittelbarer Siedlungsnähe und wird zur Naherholung genutzt.
6: Dorfgebiet Tetendorf (Nord)	Innerhalb der Teilfläche überwiegt die Wohnnutzung innerhalb von Einzel- und Reihenhausbebauung. Im nordöstlichen Bereich ist eine etwas größere Nadelforstfläche zu finden, während sich im Südwesten eine Grünlandfläche anschließt. Abbildung 7: Biotoptypen der Teilfläche Tetendorf - 4, ohne Maßstab (SWECO GMBH 2024, verändert nach LANDKREIS HEIDEKREIS 2013)

Das Schutzgut Pflanzen/Biotope ist insgesamt von **besonderer Bedeutung.**

2.1.1.2 Tiere/Biologische Vielfalt

Die Beschreibung der betroffenen Tierarten basiert auf der Auswertung der Darstellungen in der Artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse (ASP). Auch die Ergebnisse der Potenzialanalyse zur FFH-Verträglichkeit Tetendorf werden in die Beschreibung mit aufgenommen.

Innerhalb des ASP wird für alle Teilflächen eine Relevanz der Vogelarten dargestellt. Auch von einer Nutzung der vorhandenen Strukturen durch gebäude- und baumhöhlenbewohnende Fledermäuse ist auszugehen. Weiterhin grenzen die Teilflächen 5 und 6 unmittelbar an das FFH-Gebiet „Böhme“ an, dessen gleichnamiges Fließgewässer sowie dessen Uferbereiche Lebensraum des Fischotters ist.

Eine Betrachtungsrelevanz der Artengruppen Fische, Schmetterlinge, Libellen, Käfer und Weichtiere ist in keinen der Teilflächen gegeben. Die innerhalb der Teilflächen relevanten Artengruppen sind nachfolgend dargestellt.

Tabelle 5: Schutzgut Tiere/Biologische Vielfalt- derzeitiger Umweltzustand

Teilfläche	Beschreibung
1: Dorfgebiet Hötzingen	Südlich des Bereichs grenzt ein landesweit bedeutsamer Großvogellebensraum an das Untersuchungsgebiet. Innerhalb der Teilfläche 1 ist mit einem Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von gebüschbrütenden Vogelarten im

Teilfläche	Beschreibung
	Siedlungsbereich zu rechnen. Weiterhin sind Waldbestände vorhanden, bei denen ein Vorkommen von Höhlenbäumen und Altbeständen mit Quartierspotenzial anzunehmen ist. Weiterhin ist mit bodenbrütenden Arten auf Acker- und Grünlandflächen zu rechnen. Weiterhin stellt die Teilfläche 1 einen Lebensraum für Fledermäuse dar. Es ist davon auszugehen, dass geeignete Habitatstrukturen für die Fledermäuse vorzufinden sind. Innerhalb der Teilfläche befindet sich ein Stillgewässer, weshalb Vorkommen von Amphibien-Arten anzunehmen sind. Weiterhin kann ein Vorkommen von Reptilien nicht ausgeschlossen werden.
2: Dorfgebiet Messhausen	In der Teilfläche 2 ist mit einem Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von gebüschbrütenden Vogelarten im Siedlungsbereich zu rechnen. Zudem sind Waldbestände vorhanden, bei denen ein Vorkommen von Höhlenbäumen und Altbeständen mit Quartierspotenzial anzunehmen ist. Weiterhin ist mit bodenbrütenden Arten auf Acker- und Grünlandflächen zu rechnen. Für Fledermäuse ist davon auszugehen, dass geeignete Habitatstrukturen für die vorzufinden sind. Innerhalb der Teilfläche 2 befindet sich ein Stillgewässer, weshalb Vorkommen von Amphibien-Arten anzunehmen sind. Ein Vorkommen von Reptilien im Bereich der Eichen-Mischwaldbestände feuchter Sandböden kann nicht ausgeschlossen werden.
3: Dorfgebiet Tetendorf (östlich der Böhme, nördlich K 48)	Die Teilfläche 3 grenzt direkt an die Böhmeaue, die u.a. eine sehr hohe Bedeutung für Säugetiere (Fischotter *Lutra lutra*) (LRP 2015). In der Teilfläche ist weiterhin mit einem Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von gebüschbrütenden Vogelarten im Siedlungsbereich zu rechnen. Weiterhin ist mit bodenbrütenden Arten auf Acker- und Grünlandflächen zu rechnen. Für Fledermäuse ist davon auszugehen, dass geeignete Habitatstrukturen vorzufinden sind. Ein Vorkommen von Reptilien kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.
4: Dorfgebiet Tetendorf (östlich der Böhme, südlich K 48)	In der Teilfläche 4 ist mit einem Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von gebüschbrütenden Vogelarten im Siedlungsbereich zu rechnen. Es sind weiterhin Waldbestände vorhanden, bei denen ein Vorkommen von Höhlenbäumen und Altbeständen mit Quartierspotenzial anzunehmen ist. Weiterhin ist mit bodenbrütenden Arten auf Acker- und Grünlandflächen zu rechnen. Für Fledermäuse ist davon auszugehen, dass geeignete Habitatstrukturen vorzufinden sind. Ein Vorkommen von Reptilien im Bereich der sandigen Offenbodenbereichen und Ruderalflächen kann nicht ausgeschlossen werden.
5: Dorfgebiet Tetendorf (westlich der Böhme)	Das Untersuchungsgebiet grenzt unmittelbar an die Böhmeaue und das FFH-Gebiet „Böhme“ an, die u.a. eine sehr hohe Bedeutung für Säugetiere (Fischotter *Lutra lutra*) (LRP 2015, FFH-VO). In der Teilfläche 5 ist mit einem Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von gebüschbrütenden Vogelarten im Siedlungsbereich zu rechnen. Es sind Waldbestände vorhanden, bei denen ein Vorkommen von Höhlenbäumen und Altbeständen mit Quartierspotenzial anzunehmen ist. Für Fledermäuse ist davon auszugehen, dass geeignete Habitatstrukturen vorzufinden sind. Ein Vorkommen von Reptilien kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.
6: Dorfgebiet Tetendorf (Nord)	Das Untersuchungsgebiet grenzt direkt an die Böhmeaue, die u.a. eine sehr hohe Bedeutung für Säugetiere (Fischotter *Lutra lutra*) (LRP 2015). In der Teilfläche 6 ist mit einem Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von gebüschbrütenden Vogelarten im Siedlungsbereich zu rechnen. Es sind Waldbestände vorhanden, bei denen ein Vorkommen von Höhlenbäumen und Altbeständen mit Quartierspotenzial anzunehmen ist.

Teilfläche	Beschreibung
	Für Fledermäuse ist davon auszugehen, dass geeignete Habitatstrukturen vorzufinden sind. Ein Vorkommen von Reptilien kann im Bereich der sandigen Offenbodenbereichen und Ruderalflächen nicht ausgeschlossen werden.

Das Schutzgut Tiere/Biologische Vielfalt ist insgesamt von **besonderer Bedeutung.**

2.1.2 Boden und Fläche

Boden

Zu den Bodenfunktionen gem. § 2 BBodSchG gehört die

- Natürliche Bodenfunktion als Lebensraumfunktion für Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushaltes und die Funktion als Abbau-, Ausgleich- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen.
- Archivfunktion als Archiv der Naturgeschichte, Archiv der Kulturgeschichte und ihrer Seltenheit.

Die Beschreibung und Auswertung der Böden erfolgt mithilfe der Informationen des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS).

Tabelle 6: Schutzgut Boden- derzeitiger Umweltzustand

Teilfläche	Beschreibung
1: Dorfgebiet Hötzingen	Der Boden im Plangebiet unterliegt sonstiger Nutzung und ist der Bodenregion Geest zugeordnet. Bei dem Bodentyp handelt es sich um Mittlere Podsol-Braunerde. Der Boden ist grundwasserfern. Die Bodenfunktion als Lebensraum für Pflanzen (Bodenfruchtbarkeit) wird als gering bewertet. Die Bedeutung der Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt ist als mittel bewertet. Seine Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen wird in Bezug auf die Bindungsstärke für anorganische Schadstoffe (Schwermetalle) als hoch bewertet. Die Archivfunktion des Bodens wird allgemein erfüllt. Im südwestlichen Untersuchungsbereich befindet sich ein extrem nasser Boden. Dem Schutzgut Boden wird entsprechend seiner Funktionen insgesamt eine **mittlere** Bedeutung zugeschrieben.
2: Dorfgebiet Messhausen	Der Boden im Plangebiet unterliegt sonstiger Nutzung und wird der Bodenregion Geest zugeordnet. Bei dem Bodentyp handelt es sich um Flachen Braunerde-Podsol. Der Boden ist grundwasserfern. Die Bodenfruchtbarkeit ist gering. Die Bodenfunktion als Bestandteil des Naturhaushaltes wird als hoch bewertet. Die sonstige Bedeutung des Bodens für natürliche Bodenfunktionen nach BBodSchG werden als mittel bewertet. Die Archivfunktion des Bodens wird allgemein erfüllt. Dem Schutzgut Boden wird entsprechend seiner Funktionen insgesamt eine **geringe bis mittlere** Bedeutung zugeschrieben.
3: Dorfgebiet Tetendorf (östlich der Böhme, nördlich K 48)	Der Boden unterliegt hauptsächlich Ackernutzung und wird der Bodenregion Geest zugeordnet. Bei dem Bodentyp handelt es sich um Mittleren Gley-Podsol. Die Grundwasserstufe ist sehr tief. Die Bodenfruchtbarkeit ist gering. Die Bodenfunktion als Bestandteil des Naturhaushaltes wird als mittel bis hoch eingestuft. Die natürliche Bodenfunktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt ist hoch. Ebenso kann die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen bei der Bindungsstärke für anorganische Schadstoffe (Schwermetalle) als hoch bewertet werden. Die Archivfunktion des Bodens wird allgemein erfüllt.

Teilfläche	Beschreibung
	Dem Schutzgut Boden wird entsprechend seiner Funktionen insgesamt eine **mittlere** Bedeutung zugeschrieben.
4: Dorfgebiet Tetendorf (östlich der Böhme, südlich K 48)	Der Boden unterliegt hauptsächlich Ackernutzung und wird der Bodenregion Geest zugeordnet. Bei dem Bodentyp handelt es sich um Mittleren Gley-Podsol. Die Grundwasserstufe ist sehr tief. Die Bodenfruchtbarkeit ist gering. Die Bodenfunktion als Bestandteil des Naturhaushaltes wird als mittel bis hoch eingestuft. Die natürliche Bodenfunktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt ist hoch. Ebenso kann die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen bei der Bindungsstärke für anorganische Schadstoffe (Schwermetalle) als hoch bewertet werden. Die Archivfunktion des Bodens wird allgemein erfüllt. Dem Schutzgut Boden wird entsprechend seiner Funktionen insgesamt eine **mittlere** Bedeutung zugeschrieben.
5: Dorfgebiet Tetendorf (westlich der Böhme)	Der Boden im Plangebiet unterliegt Grünland- und Sonstiger Nutzung und wird der Bodenregion Geest zugeordnet. Bei dem Bodentyp handelt es sich um Tiefen bis sehr tiefen Podsol-Gley mit einer mittleren bis tiefen Grundwasserstufe. Die Bodenfruchtbarkeit ist gering. Die Bodenfunktionen als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt ist hoch. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen wird als gering bis mittel bewertet. Die Archivfunktion des Bodens wird allgemein erfüllt. Ein geringer Anteil der Teilfläche im Nordwesten umfasst einen Bereich eines extrem nassen Bodens, der sich aufgrund des Biotoptypen darstellt. Dem Schutzgut Boden wird entsprechend seiner Funktionen insgesamt eine **mittlere** Bedeutung zugeschrieben.
6: Dorfgebiet Tetendorf (Nord)	Der Boden unterliegt hauptsächlich Ackernutzung und wird der Bodenregion Geest zugeordnet. Bei dem Bodentyp handelt es sich um Mittleren Gley-Podsol. Die Grundwasserstufe ist sehr tief. Die Bodenfruchtbarkeit ist gering. Die Bodenfunktion als Bestandteil des Naturhaushaltes wird als mittel bis hoch eingestuft. Die natürliche Bodenfunktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt ist hoch. Ebenso kann die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen bei der Bindungsstärke für anorganische Schadstoffe (Schwermetalle) als hoch bewertet werden. Die Archivfunktion des Bodens wird allgemein erfüllt. Dem Schutzgut Boden wird entsprechend seiner Funktionen insgesamt eine **mittlere** Bedeutung zugeschrieben.

Innerhalb der Teilbereiche und in naher Umgebung zu den Flächen befinden sich keine schutzwürdigen Böden.

Insgesamt wird das Schutzgut Boden im Plangebiet als von **allgemeiner Bedeutung** eingestuft.

Fläche

Die im rechtskräftigen FNP als landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen ausgewiesene Bereiche werden bereits überwiegend für Wohnbebauung und die Landwirtschaft genutzt. Die sechs Teilflächen sind durch notwendige Infrastrukturen wie Verkehrswege bereits erschlossen. Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und insbesondere die Innenentwicklung anzustreben.

Gem. der Verteilung der Bodenfläche in Niedersachsen nach Nutzungsarten (STATISTA 2023) liegt der Anteil landwirtschaftlich genutzter Fläche an der gesamten unversiegelten Fläche (abzgl. Gewässer) bei über 57 %, der Anteil von Waldflächen beträgt 29,9 %.

Das Schutzgut Fläche ist von **allgemeiner Bedeutung** zu bewerten.

2.1.3 Grund- und Oberflächengewässer

Für das Schutzgut Grund- und Oberflächengewässer werden neben der Grundwasserneubildungsrate und dem Grundwasserstand auch die vorhandenen Oberflächengewässer der sechs Teilbereiche dargestellt. Dabei hängt die Bedeutung der Teilflächen für das Schutzgut auch vom vorhandenen Versiegelungsgrad bzw. der vorherrschenden Biotoptypen ab.

Tabelle 7: Schutzgut Grund- und Oberflächengewässer- derzeitiger Umweltzustand

Teilfläche	Beschreibung
1: Dorfgebiet Hötzingen	Das Untersuchungsgebiet weist eine durchschnittliche Grundwasserneubildungsrate von bis zu >350 – 400 mm/a auf (1991-2020). Weiterhin ist der Grundwasserstand innerhalb des Plangebietes als grundwasserfern eingestuft (GWS 7). Im Plangebiet befindet sich ein Naturfernes Stillgewässer. Weiterhin verläuft an der südwestlichen Grenze der Teilfläche das Verordnungsgewässer „Hötzinger Aue“ (486642). Das Fließgewässer gilt als erheblich verändert durch Landentwässerung, die auf landwirtschaftliche Nutzung zurückzuführen sind. Dem Schutzgut Grund- und Oberflächengewässer kann innerhalb der Teilfläche eine allgemeine Bedeutung zugeordnet werden.
2: Dorfgebiet Messhausen	Das Untersuchungsgebiet weist überwiegend eine durchschnittliche Grundwasserneubildungsrate von bis zu >350 – 400 mm/a auf (1991-2020). Weiterhin ist der Grundwasserstand innerhalb des Plangebietes als grundwasserfern eingestuft (GWS 7). Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gewässerflächen oder sonstige Gewässer wie Gräben und sonstige Fließgewässer. Dem Schutzgut Grund- und Oberflächengewässer kann innerhalb der Teilfläche eine allgemeine Bedeutung zugeordnet werden.
3: Dorfgebiet Tetendorf (östlich der Böhme, nördlich K 48)	Das Untersuchungsgebiet weist überwiegend eine durchschnittliche Grundwasserneubildungsrate von bis zu >50 – 100 mm/a auf (1991-2020). Weiterhin ist der Grundwasserstand innerhalb des Plangebietes als sehr tief eingestuft (GWS 5). Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gewässerflächen oder sonstige Gewässer wie Gräben und sonstige Fließgewässer. Dem Schutzgut Grund- und Oberflächengewässer kann innerhalb der Teilfläche eine allgemeine Bedeutung zugeordnet werden.
4: Dorfgebiet Tetendorf (östlich der Böhme, südlich K 48)	Das Untersuchungsgebiet weist überwiegend eine durchschnittliche Grundwasserneubildungsrate von bis zu >100 – 150 mm/a auf (1991-2020). Weiterhin ist der Grundwasserstand innerhalb des Plangebietes als sehr tief eingestuft (GWS 5). Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gewässerflächen oder sonstige Gewässer wie Gräben und sonstige Fließgewässer. Dem Schutzgut Grund- und Oberflächengewässer kann innerhalb der Teilfläche eine allgemeine Bedeutung zugeordnet werden.
5: Dorfgebiet Tetendorf (westlich der Böhme)	Das Untersuchungsgebiet weist überwiegend eine durchschnittliche Grundwasserneubildungsrate von bis zu >100 – 150 mm/a auf (1991-2020). Weiterhin ist der Grundwasserstand innerhalb des Plangebietes als mittel eingestuft (GWS 3). Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gewässerflächen. Nordöstlich grenzt ein Graben an das Plangebiet, der in die Böhme fließt. Der südliche Bereich der Teilfläche 5 wird von einem weiteren Graben gequert, der durch das vorhandene Waldgebiet verläuft. Dem Schutzgut Grund- und Oberflächengewässer kann innerhalb der Teilfläche aufgrund des geringen Versiegelungsgrads eine besondere Bedeutung zugeordnet werden.

Teilfläche	Beschreibung
6: Dorfgebiet Tetendorf (Nord)	Das Untersuchungsgebiet weist überwiegend eine durchschnittliche Grundwasserneubildungsrate von bis zu >100 – 150 mm/a auf (1991-2020). Weiterhin ist der Grundwasserstand innerhalb des Plangebietes als sehr tief eingestuft (GWS 5). Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gewässerflächen oder sonstige Gewässer wie Gräben und sonstige Fließgewässer. Dem Schutzgut Grund- und Oberflächengewässer kann innerhalb der Teilfläche eine allgemeine Bedeutung zugeordnet werden.

Das Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser ist insgesamt von **allgemeiner Bedeutung.**

2.1.4 Klima/Luft

Weiterhin werden die Klimafunktionen der Plangebiete anhand der Auswertungen der Bodenkundlichen Netzdiagramme (LBEG) in die Darstellung des Schutzgutes mit einbezogen. Die Klimafunktionen, die Böden erfüllen können, umfassen unter anderem die Kohlenstoffspeicherfunktion sowie die Kühlleistung. Aufgrund der vergleichbaren Darstellungen des Schutzgutes Klima/Luft in den sechs Teilbereichen wird hier auf eine tabellarische Unterteilung verzichtet.

Makroklima

Deutschland liegt in den mittleren Breiten, zwischen dem nördlichen Wendekreis 23,5°N und dem Polarkreis 66,5°N. Das Klima ist daher gemäßigt und von nordhemisphärischen Westwinden geprägt. Durch die Lage in Mitteleuropa werden die klimatischen Bedingungen sowohl vom maritimen Klima Westeuropas als auch vom kontinentalen Klima Osteuropas beeinflusst. Die vergleichsweise hohen Durchschnittstemperaturen zwischen 12,7°C und 14,3°C sind mit dem Einfluss des Golfstroms zu erklären. Im Westen Deutschlands ist der Januar mit durchschnittlich 5°C der kälteste Monat. Im Mittel hat das Jahr 132 Regentage, hauptsächlich die Wintermonate sind regnerisch. Die Sonnenscheindauer beträgt im Jahresdurchschnitt im Westen nur 4,1 Stunden, die Höchstwerte werden im Monat Juli erreicht.[2]

Mikro-/Mesoklima

Das regionale Klima wird anhand der Wetterstation in Soltau beschrieben (76 m). Die Tiefsttemperatur liegt bei 0°C und die Höchsttemperatur liegt bei 24°C.[3] Der Niederschlag schwant zwischen 40 und 90 L/m²[4]. In Hötzingen sind viele Gehölzbereiche vorzufinden, die das Mikroklima regulieren und für kühlere Temperaturen sorgen.

Klimafunktion des Schutzgutes Boden

Sowohl die Kohlenstoffspeicherfunktion als auch die Kühlleistung des Bodens wird allgemein erfüllt.

Das Schutzgut Klima/Luft ist insgesamt von **allgemeiner Bedeutung.**

2.1.5 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird anhand der Darstellung des Landschaftsrahmenplans (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013) dargestellt. Die Bewertung der Bedeutung des Schutzgutes erfolgt entsprechend der fünfstufigen Bewertung anhand der Kriterien Vielfalt, historische Kontinuität und Naturnähe des LRP (2013).

[2] Klima - Naturpark Nassau, aufgerufen am 13.01.2025
[3] Klima in der Region Soltau - Temperatur Klimadiagramme - WetterOnline, aufgerufen am 13.01.2025
[4] Klima in der Region Soltau - Niederschlag Klimadiagramme - WetterOnline, aufgerufen am 13.01.2025

Alle Teilflächen sind der naturräumlichen Gliederung „Südheide“ (641) zugeordnet.

Tabelle 8: Schutzgut Landschaftsbild- derzeitiger Umweltzustand

Teilfläche	Beschreibung
1: Dorfgebiet Hötzingen	Die Untersuchungsfläche im Dorfgebiet Hötzingen liegt im nordwestlichen Rand der von Nutzungsvielfalt geprägten welligen Geest (VwG). Die Nutzungsvielfalt wird innerhalb des Landschaftsbildtyps durch den Gewässerlauf der Hötzinger Aue und unterschiedliche Bodenverhältnisse gebildet. Die charakteristischen Biotope umfassen naturferne Nadelforsten, Äcker und Intensivgrünlandbiotope. Im Bereich der Teilfläche kommen naturnahe Waldbereiche aus Erle oder Eiche vor. Die Bedeutung des Landschaftsbildes ist als **hoch** zu bewerten.
2: Dorfgebiet Messhausen	Die Teilfläche liegt innerhalb der Waldlandschaft der ebenen Geest (WeG) . Die Waldbestände umfassen überwiegend bedingt naturnahe Nadelholzforsten, die aus Kiefern- und teilweise Fichtenbeständen bestehen. Aufgrund der nur vereinzelt vorhandenen naturnahen Strukturen wird der Gesamteindruck der Waldgebiete lediglich als bedingt naturnah eingestuft. Die Bedeutung des Landschafsbildes ist als **mittel** zu bewerten.
3: Dorfgebiet Tetendorf (östlich der Böhme, nördlich K 48)	Die Fläche ist ein von der Nutzungsvielfalt geprägter Talraum (VT). Offenlandbereiche und gehölzgeprägte Bereiche strukturieren den Landschaftsraum kleinteilig. Es sind weiterhin einige Siedlungsbereiche vorhanden. Die Bedeutung des Landschaftsbildes ist als **sehr hoch** zu bewerten.
4: Dorfgebiet Tetendorf (östlich der Böhme, südlich K 48)	s. Teilfläche 3 Die Bedeutung des Landschaftsbildes ist als **sehr hoch** zu bewerten.
5: Dorfgebiet Tetendorf (westlich der Böhme)	Die Teilfläche ist der Waldlandschaft der welligen Geest (WwG) zugeordnet. Vorkommen von Waldbeständen sind dichtwüchsige naturfernen Kiefernforsten geprägt. Östlich wird die Landschaftsbildeinheit durch das Böhmetal begrenzt. Die Bedeutung des Landschaftsbildes ist als **mittel** zu bewerten.
6: Dorfgebiet Tetendorf (Nord)	s. Teilfläche 3 Die Bedeutung des Landschaftsbildes ist als **sehr hoch** zu bewerten.

Das Schutzgut Landschaftsbild ist insgesamt von **besonderer Bedeutung.**

2.1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Böden mit Archivfunktion vorhanden. Im Bereich Messhausen und Tetendorf sind historisch bedeutsame Bauwerke vorhanden, die nachfolgender Tabelle zu entnehmen sind.

Tabelle 9: Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter- derzeitiger Umweltzustand

Teilfläche	Beschreibung
1: Dorfgebiet Hötzingen	-
2: Dorfgebiet Messhausen	Innerhalb des Teilbereichs befinden sich 11 Baudenkmale, die als Einzeldenkmäler geschützt sind. - Bienenzaun mit geschichtlicher Bedeutung (Bau und Kunst, ID: 32792176, Adresse: Messhausen 5, Soltau)

Teilfläche	Beschreibung
	- Altenteil (Wohnhaus) mit geschichtlicher Bedeutung (Bau und Kunst, ID: 32792154, Adresse: Messhausen 5, Soltau) - Doppelwohnhaus mit geschichtlicher Bedeutung (Bau und Kunst, ID: 32792132, Adresse: Messhausen 5, Soltau) - Querdurchfahrtscheune mit geschichtlicher Bedeutung (Bau und Kunst, ID: 32792110, Adresse: Messhausen 5, Soltau) - Schweinestall mit geschichtlicher Bedeutung (Bau und Kunst, ID: 32792448, Adresse: Messhausen 9, Soltau) - Wohn-/ Wirtschaftsgebäude mit geschichtlicher Bedeutung (Bau und Kunst, ID: 32792061, Adresse: Messhausen 5, Soltau) - Treppenspeicher mit geschichtlicher Bedeutung (Bau und Kunst, ID: 32796313, Adresse: Messhausen 5, Soltau) - Ziehbrunnen (Bau und Kunst, ID: 32792991, Adresse: Messhausen 5) - Treppenspeicher mit geschichtlicher Bedeutung (Bau und Kunst, ID: 32792086, Adresse: Messhausen 5, Soltau) - Treppenspeicher mit geschichtlicher Bedeutung (Bau und Kunst, ID: 32792426, Adresse: Messhausen 7, Soltau) - Treppenspeicher mit geschichtlicher Bedeutung (Bau und Kunst, ID: 32796688, Adresse: Messhausen 9, Soltau)
3: Dorfgebiet Tetendorf (östlich der Böhme, nördlich K 48)	-
4: Dorfgebiet Tetendorf (östlich der Böhme, südlich K 48)	-
5: Dorfgebiet Tetendorf (westlich der Böhme)	Innerhalb des Teilbereichs befinden sich drei Baudenkmale, die als Einzeldenkmäler geschützt sind. - Ehemalige Kegelbahn (Pavillon) mit geschichtlicher Bedeutung (Bau und Kunst, ID: 32796623, Adresse: Im Dorfe 6, Soltau, Stadt) - Treppenspeicher mit geschichtlicher Bedeutung (Bau und Kunst, ID: 32794866, Adresse: Im Dorfe 6, Soltau, Stadt) - Treppenspeicher mit geschichtlicher Bedeutung (Bau und Kunst, ID: 32796601, Adresse: Im Dorfe 1, Soltau, Stadt)
6: Dorfgebiet Tetendorf (Nord)	-

Es besteht ein **besonderer Schutzbedarf** von Baudenkmälern in den Teilflächen 2 und 5.

2.1.7 Mensch und menschliche Gesundheit

In der nachfolgenden Tabelle werden die sechs untersuchten Dorfgebiete hinsichtlich ihrer derzeitigen Gestaltung (Ausbau der Wohnbebauung, Straßen-/Wegenetz, verbliebenen Gehölzstrukturen und angrenzende Gebiete für evtl. Naherholung) beschrieben:

Tabelle 10: Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit- derzeitiger Umweltzustand

Teilfläche	Beschreibung
1: Dorfgebiet Hötzingen	Im Dorfgebiet Hötzingen verläuft die Straße „Hötzingen“. Es gibt ein paar namenslose unbefestigte Seitenwege. Außerdem verläuft die Hötzinger Aue durch das Dorfgebiet. Nördlich von Hötzingen verläuft die Bundesstraße B71 und auch eine Bushaltestelle ist in Hötzingen vorhanden. Durch die größeren Gehölzbereiche und auch die Gehölze entlang der Hötzinger Aue sind ein grundsätzlich Erholungsgebiete in dem Dorfgebiet vorhanden.

Teilfläche	Beschreibung
2: Dorfgebiet Messhausen	Durch die Gehölze im Dorfgebiet und die angrenzenden Waldgebiete sind Erholungsgebiete im unmittelbaren Umfeld des Dorfes gegeben.
3: Dorfgebiet Tetendorf (östlich der Böhme, nördlich K 48)	Die Teilfläche 3 ist durch Wohnbebauung dominiert.
4: Dorfgebiet Tetendorf (östlich der Böhme, südlich K 48)	In den östlichen und westlichen Randgebieten der Teilfläche 4 sind zusammenhängende Gehölzflächen zu finden, die der Naherholung dienen können.
5: Dorfgebiet Tetendorf (westlich der Böhme)	Die Teilfläche 5 liegt als einziges Gebiet in Tetendorf westlich zur Böhme. Innerhalb des Gebietes liegen diverse landwirtschaftliche Betriebe mit großen Hofstellen. Zudem ist das Gebiet durch mehrere kleinere Gehölzflächen geprägt, die den dörflichen Charakter widerspiegeln und der Naherholung dienen. Im Norden und Süden sind auch größere zusammenhängende Waldgebiete vorhanden, die ebenfalls der Erholung dienen.
6: Dorfgebiet Tetendorf (Nord)	Westlich zur Teilfläche 6 verläuft die Böhme, die von Gehölzen gesäumt wird. Nördlich befinden sich auch einige Gehölze in einer etwas größeren Gruppe als lineares Strukturelement zur Naherholung und zur Abgrenzung der nördlicheren Siedlungsstrukturen der Straßen „Im Winkel“ und „Brombeerweg“. Grundsätzlich sind wenige Gehölze in der Teilfläche 5 vorhanden, die einer Erholung dienen können.

Das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit ist insgesamt von **besonderer Bedeutung.**

2.1.8 Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. Die Umweltschutzgüter Boden und Wasser und die Nutzungsintensität der Flächen prägen den Lebensraum für Pflanzen, Tiere, das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion. Die Wechselwirkungen wurden im Kapitel 2.1 „Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands“ berücksichtigt.

2.2 Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind Nutzungsänderungen oder -funktionen innerhalb der Plangebiete nicht ersichtlich.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Umweltprüfung wird in Bezug auf die untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei der Durchführung der Planung der 70. FNP-Änderung zu erwarten sind, dargelegt. Dabei werden nach Anlage 1 Nr. 2 b) BauGB die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen durch baubedingte, anlagebedingte, betriebsbedingte Wirkfaktoren in die Umweltprüfung einbezogen. Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden die Angaben zu dem geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen herangezogen. Für die Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

2.3.1 Voraussichtliche Wirkfaktoren auf die Umwelt

Die möglichen Wirkungen, die durch die Umsetzung des angepassten Flächennutzungsplanes entstehen können, sind in ihrem Detaillierungsgrad bei der Aufstellung/Anpassung von Bebauungsplänen, die aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, zu schärfen.

Da es sich bei der 70. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Soltau um eine Anpassung der derzeitigen Nutzungen auf planrechtlicher Ebene handelt, entsprechen die Flächen überwiegend den angestrebten Nutzungen. Die nachfolgenden Umweltauswirkungen, die durch die Umsetzung der FNP-Änderung auftreten, sind vor diesem Hintergrund zu verstehen.

Baubedingte Umweltauswirkungen

- Direkter Flächenentzug (temporär): Im Rahmen von Baumaßnahmen werden Flächen temporär als Baustelleneinrichtungsflächen und Zuwegungen in Anspruch genommen. Die temporäre Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf die Bauzeit.

- Veränderung der Habitatstruktur: Durch initiale Baufeldfreimachung, dem Rückschnitt von Gehölzen oder krautiger Vegetation vor Baubeginn kommt es zu einer Veränderung der Vegetationsstrukturen. Dieser kann mit einem Verlust von Lebensräumen verbunden sein.

- Veränderung abiotischer Standortfaktoren: Im Rahmen von Baumaßnahmen kommt kann es zu einer Veränderung von Bodenstrukturen in Folge von Bodenverdichtungen kommen. Zusätzlich wird die Bodenstruktur bei Erdarbeiten durch Aushub gestört.

- Barriere- oder Fallenwirkung: Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es temporär durch Fahrzeuge oder Gruben zu Barriere- oder Fallenwirkung und somit einer Tötung von Individuen kommen.

- Nichtstoffliche Einwirkungen: Durch den Einsatz von Baumaschinen und die vermehrte menschliche Aktivität im Baubereich treten vorübergehende Störungen auf (Schallemissionen, Staub, optische Störungen). Diese können eine vergrämende Wirkung auf Tiere haben, welche als Folge den betroffenen Bereich meiden und potenziell vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht aufsuchen können.

Anlagenbedingte Umweltauswirkungen

- Direkter Flächenentzug: Durch Umsetzung von Baumaßnahmen kommt es zur dauerhaften Versiegelung von Boden und Inanspruchnahme von Flächen.

- Veränderung der Habitatstruktur: Durch die dauerhafte Flächen- und Rauminanspruchnahme durch Gebäude kommt es zu dauerhaften Veränderungen der aktuellen Vegetations- und Habitatstruktur. Weiterhin können Zerschneidungswirkungen auftreten.

- Veränderung abiotischer Standortfaktoren: Entsprechend der baulichen Anlagen ist eine Veränderung abiotischer Standortfaktoren möglich, die sich unter anderem durch veränderten Schattenwurf und Änderung mikroklimatischer Bedingungen ergeben können.

Betriebsbedingte Umweltauswirkungen

Nichtstoffliche Einwirkungen: Durch die Umsetzung der 70. FNP-Änderung sind durch die Nutzung akustische Reize sowie optische Wirkungen durch Bewegung und Licht auf die Umwelt möglich.

2.3.2 Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

In den folgenden Kapiteln werden die erheblichen kompensationspflichtigen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt. Entsprechend der Detailschärfe werden die schutzgutbezogenen Auswirkungen entweder in Bezug auf die Teilflächen gesamt, oder differenziert mittels Tabellen dargestellt.

2.3.2.1 Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Grundsätzlich können durch weitere Entwicklungen der konkreten Bauleitplanung Veränderungen der Habitatausstattung der sechs Teilbereiche einhergehen. Dazu gehören Lebensraumverluste von Arten, die bspw. auf Höhlenbäume (wie Vogel- und Fledermausarten) angewiesen sind. Da durch die 70. FNP-Änderung allerdings grundsätzlich eine Anpassung der Plandarstellung an die vorhandene Nutzung vorgesehen ist, ist davon auszugehen, dass wesentliche Strukturen vorhanden bleiben. Dies betrifft auch landwirtschaftliche Gebäude wie Schuppen, die als Quartier von Fledermäusen und einigen Vogelarten genutzt werden können.

Eine Beeinträchtigung von Wölfen, die als mobile Art sowohl Wälder als auch intensiv genutzte Kulturlandschaft bewohnen, kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Tabelle 11: Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt - Auswirkungen

Teilfläche	Beschreibung
1: Dorfgebiet Hötzingen	Südlich des Gebietes liegt ein landesweit bedeutsamer Großvogellebensraum, welcher ebenso beansprucht werden kann wie die im Gebiet vorkommenden gebüschbrütenden oder bodenbrütenden Vogelarten. Auch Auswirkungen auf die in den Waldbeständen vorkommenden Arten in z.B. Höhlenbäumen können nicht ausgeschlossen werden. Dazu zählen unter anderem auch die 13 Fledermausarten, die im Gebiet verbreitet sein können. Auswirkungen auf Amphibien oder Reptilien können ebenso nicht ausgeschlossen werden.
2: Dorfgebiet Messhausen	Auswirkungen auf gebüschbrütende oder bodenbrütende Vogelarten sind nicht auszuschließen. Ebenso wie die Auswirkungen auf die in den Waldbeständen vorkommenden Arten. Dazu zählen unter anderem auch die 14 im Gebiet potenziell verbreiteten Fledermausarten. Auch Amphibien und Reptilien können von Auswirkungen betroffen sein.
3: Dorfgebiet Tetendorf (östlich der Böhme, nördlich K 48)	Das Gebiet umfasst Randgebiete der Böhme, die als Lebensraum für Säugetiere (Fischotter) und Libellen bedeutend ist. Zudem können gebüschbrütende oder bodenbrütende Vogelarten im Gebiet betroffen sein. Auch die Auswirkungen auf 11 Fledermausarten sowie auf Reptilien sind zu betrachten.
4: Dorfgebiet Tetendorf (östlich der Böhme, südlich K 48)	In den Waldflächen sind Auswirkungen auf Höhlenbäume-bewohnende Vogelarten sowie 13 Fledermausarten zu betrachten. Auch gebüsch- oder bodenbrütende Vogelarten können betroffen sein. In den sandigen Offenbodenbereichen und Ruderalflächen sind Auswirkungen auf Reptilien zu erwarten.
5: Dorfgebiet Tetendorf (westlich der Böhme)	Das Gebiet umfasst Randbereiche der Böhme, die als Lebensraum für Säugetiere (Fischotter) und Libellen bedeutend ist. Gebüsch- und bodenbrütende Vogelarten können ebenfalls betroffen sein. In den geschlossenen Waldflächen ist mit Vorkommen von in Höhlenbäumen-brütenden Vogelarten sowie 13 Fledermausarten zu rechnen. Zudem sind die Auswirkungen auf Reptilien zu betrachten.
6: Dorfgebiet Tetendorf (Nord)	Auswirkungen auf die Lebensräume von Säugetieren (Fischotter) und Libellen im Bereich der Böhmeaue sind zu betrachten. Auch mit Auswirkungen auf gebüschbrütenden oder bodenbrütenden Vogelarten ist zu rechnen. Innerhalb der Waldfläche können Auswirkungen auf Höhlenbäume-bewohnende Vogelarten oder 13

Teilfläche	Beschreibung
	Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden. Im Bereich der Offenlandfläche sind Auswirkungen auf Reptilien zu betrachten.

Entsprechend der Biotopausstattung werden die Flächen überwiegend der derzeitigen Nutzung angepasst (vgl. auch Tabelle 12). Es wird darauf hingewiesen, dass in nachgelagerten Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung bzw. konkreter Einzelvorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB die Belange des § 9 Abs. 1 BWaldG zu berücksichtigen sind, wonach Wald nur mit Genehmigung der nach Landesrecht zuständigen Behörde gerodet und in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden (Umwandlung) darf.

Tabelle 12: Gegenüberstellung der Darstellungen im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan (li.) mit dem aktuellen Luftbild (re.) (blau: Flächen für Wald, grün: Flächen für die Landwirtschaft, rote Strichlinie: Teilflächenabgrenzung entsprechend der geplanten FNP-Änderung)

Teilfläche 1: Dorfgebiet Hötzingen	
Teilfläche 2: Dorfgebiet Messhausen	

Teilfläche 3: Dorfgebiet Tetendorf (östlich der Böhme, nördlich K 48)

Teilfläche 4: Dorfgebiet Tetendorf (östlich der Böhme, südlich K 48)

Teilfläche 5: Dorfgebiet Tetendorf (westlich der Böhme)

Teilfläche 6: Dorfgebiet Tetendorf (Nord)	

Grundsätzlich lassen sich die zu erwartenden Beeinträchtigungen- vor allem baubedingte Störungen- durch gezielt eingesetzte Vermeidungsmaßnahmen verhindern.

2.3.2.2 Auswirkungen auf den Boden

Durch die 70. FNP-Änderung erfolgt die planungsrechtliche Sicherung vorhandener Siedlungsstrukturen. Aufgrund der höchstens mittleren Bedeutung des Schutzguts Boden in den sechs Teilflächen und dem auf der Ebene der übergeordneten Bauleitplanung nicht festgesetzten Maß der möglichen Überbauung des Bodens ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden abzusehen. Ferner ist zu berücksichtigen, dass die Teilflächen bereits entsprechend der vorhandenen Siedlungsentwicklung genutzt werden und die Plandarstellung weitestgehend dementsprechend anpasst.

2.3.2.3 Auswirkungen auf die Fläche

Die Konzentration der Flächen zur Sicherung von dörflicher Bebauung an bereits vorhandene Infrastrukturen und bestehende Siedlungsgebiete begünstigt die Schaffung verdichteter Wohn- und Wirtschaftsbereiche, die dem Bedarf vor Ort entsprechen. Weiterhin wird der Ausdehnung der Bebauung auf potenziell neue noch zu erschließende Flächen verhindert und insgesamt ein zukünftiger Flächenverbrauch durch Suburbanisierung im Rahmen möglicher Dorfentwicklung reduziert. Dass die Flächen durch das Planvorhaben nicht mehr als landwirtschaftliche Flächen zur Verfügung stehen, stellt im Verhältnis zum Anteil der als Acker genutzten Flächen in Niedersachsen keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

2.3.2.4 Auswirkungen auf Grund- und Oberflächengewässer

Baubedingte Grundwasserabsenkungen sind nur temporär während der Bauphase durch die Verlegung von Leitungen oder der Anlage von Versickerungseinrichtungen zu erwarten. Grundsätzlich ist nicht absehbar, dass erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser auch in nachgelagerten Planungsebenen zu erwarten sind.

2.3.2.5 Auswirkungen auf Klima/Luft

Die durch die FNP-Änderung später mögliche Versiegelung von Ackerflächen und dem Verlust von Waldflächen kann insbesondere in den heißen Sommermonaten zu einer Überhitzung und

Veränderung des lokalen Klimas führen. Allerdings bleiben weitestgehend in die Teilflächen hineinführende Grünstrukturen erhalten, wodurch von einer abgeschwächten Überwärmungsintensität und geringen lufthygienischen Belastung auszugehen ist. Die lokal klimatischen Ausgleichsfunktionen sowie die Frischluftproduktion bleiben weitestgehend erhalten.

Es ist darauf hinzuweisen, dass wesentliche Grünzüge des Außenbereichs in nachgelagerten Verfahren erhalten bleiben sollten.

2.3.2.6 Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Die Teilflächen weisen bereits durch Wohnbebauung genutzte Bereiche auf. Innerhalb der Abgrenzung der Teilgebiete liegen zudem landwirtschaftlich genutzte Flächen, wodurch das Landschaftsbild innerhalb der konkreten Bauleitplanung geringfügig verändert werden kann. Allerdings fallen in die Darstellung der 70. FNP-Änderung insbesondere auch Bereiche, die bereits jetzt eine Nutzung durch Wohnbebauung aufweisen und nicht mehr eine landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, wie in dem bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt. Weiterhin sind die Abgrenzungen der Teilflächen so gewählt, dass wesentliche Leitstrukturen, darunter auch Waldbereiche, erhalten bleiben und sich die darzustellenden Flächen für Wohnbebauung in das derzeitige Landschaftsbild eingliedert.

2.3.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

In den Teilflächen 2 (Dorfgebiet Messhausen) und 5 (Dorfgebiet Tetendorf- westlich der Böhme) sind Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden, die aufgrund ihrer Lage von der angepassten Darstellung in der 70. FNP-Änderung betroffen sind. Allerdings ist von einer direkten Betroffenheit des Schutzgutes nicht auszugehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Baudenkmale in nachgelagerten Verfahren zu berücksichtigen sind und ggf. denkmalschutzrechtliche Genehmigungen gem. § 10 und 12-13 NDSchG einzuholen sind.

2.3.2.8 Auswirkungen auf den Menschen und menschliche Gesundheit

Durch die Umsetzung nachgelagerter Verfahren sind grundsätzlich mit Auswirkungen auf den Menschen auszugehen, die allerdings aufgrund ihrer zeitlichen Begrenzung als nicht erheblich eingestuft werden können. So sind allgemein Störungen im Rahmen von Bauaktivitäten im Rahmen der Umsetzung von nachgelagerter konkreter Bauleitplanung anzunehmen, die Wirkungen wie Lärm oder auch Erschütterung umfassen. Im Allgemeinen bleiben die vorhandenen Waldgebiete und Flächen des Offenlandes erhalten und stehen der Naherholung weiterhin zur Verfügung.

2.3.2.9 Auswirkungen auf Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, daher finden die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln Berücksichtigung.

3 Verhinderung, Vermeidung und Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt

3.1 Allgemeine Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Die genannten Allgemeinen Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind in nachgelagerten Planungen zu berücksichtigen.

Gehölz- und Biotopschutz

Grundsätzlich sind bei der Bauausführung zum Schutz der vorhandenen Gehölzbestände die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen u. Vegetationsflächen) sowie die R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) zu beachten:

- Die Bäume werden im Bereich der Kronentraufe +1,50 m durch einen Zaun (Höhe 2 m) geschützt. Ist dies aus technischen Gründen nicht möglich, ist der Stamm mit einer Bohlenummantelung (Höhe 2 m) zu versehen und der Wurzelraum gegen Verdichtung zu schützen (z.B. Baggermatratzen oder Stahlplatten).

- Das Lagern von Stoffen und das Abstellen von Baufahrzeugen im Kronentraufbereich und in den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu unterlassen.

- Im Baustellenbereich hineinragende Äste sind hoch zu binden oder - falls anders nicht möglich - fachgerecht zurückzuschneiden.

- Der Rückschnitt erfolgt nur in der vegetationslosen Zeit.

- Schäden werden zu Lasten des Verursachers sofort behandelt (Baumpfleger!).

- Die Baumpflegemaßnahmen sind von einem dafür qualifizierten Fachmann (Baumpfleger) auszuführen.

Bei Berücksichtigung der genannten Maßnahmen und Bauzeiten sind keine erheblichen dauerhaften Auswirkungen auf die Vitalität der Gehölze im Geltungsbereich zu erwarten.

Schutz von Boden und Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer)

- Oberbodensicherung auf bauzeitlich oder dauerhaft beanspruchten Flächen und ordnungsgemäße Zwischenlagerung bzw. Wiederverwendung des Oberbodens gemäß DIN 18915

- Reduzierung der Inanspruchnahme des schutzwürdigen Bodens auf ein Minimum

- Flächensparende Bauweise durch Minimierung der Erschließungsflächen durch straßennahe Lage

- Temporäre Bodenbelastung während der Bauphase ist auf das Baufeld zu beschränken

- Berücksichtigung der Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit DIN 19731

- Ordnungsgemäße Behandlung und Wiederverwendung von Erdaushub gemäß den im Bundesland Niedersachsen gültigen Gesetze, Verordnungen und Regelungen und unter Beachtung einschlägiger Maßnahmen hinsichtlich möglicher Schadstoffbelastungen und Altlasten

- Überprüfung und erforderlichenfalls Behandlung und Reinigung von kontaminierten Abwässern aus den Tag-, Schichten- und Grundwasserhaltungen der Baugruben der Ingenieurbauwerke vor Ableitung in Oberflächengewässer

- Maßnahmen zur Minimierung der Staubbelastung und Straßenverschmutzung im Zuge der Erdmassenbewegungen und –transporte (Vermeidung von Erdarbeiten bei ungeeigneter, feuchter Witterung, regelmäßige Straßenreinigung, Staubschutz)

- Vermeidung des Eintrags von Schmier- und Betriebsstoffen aus Maschinen und Baufahrzeugen in Boden und Grundwasser u.a. durch regelmäßige Wartung und Anwendung von Schutzmaßnahmen

- Verwendung von dem Stand der Technik entsprechenden, emissionsarmen Baumaschinen und –fahrzeugen

- ordnungsgemäße Lagerung, Verwendung und Entsorgung von boden- und wassergefährdenden Stoffen, die auf der Baustelle zum Einsatz kommen

- sofortige ordnungsgemäße Beseitigung von bei Unfällen austretenden Schadstoffen

- Beachtung der gesetzlichen Anforderungen für Baumaßnahmen und Bauwerke zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen

Baubedingte Grundwasserabsenkungen sind nur temporär während der Bauphase durch die Verlegung von Leitungen und der Anlage von Versickerungseinrichtungen zu erwarten. Zur Vermeidung von Trockenschäden an Gehölzen im Einflussbereich von temporären Grundwasserhaltungen sind die damit verbundenen Baumaßnahmen außerhalb der Vegetationszeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

3.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Die genannten Artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind in nachgelagerten Planungen aufzunehmen.

Bauzeitenbeschränkung während der Brutzeit

Brutvögel

Zur Vermeidung von direkten Beeinträchtigungen (Verletzung/ Tötung) von Individuen an ihren Lebensstätten während der Bauphase ist die Baufeldfreimachung im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. (gem. § 39 BNatSchG) durchzuführen. Der Arbeitsbereich wird auf das bautechnisch notwendige Maß beschränkt.

Fledermäuse

Fledermäuse sind Dämmerungs- und nachtaktiv. Um die potenziell im Nahbereich zum Vorhabengebiet vorkommenden Fledermäuse während ihrer Aktivitätszeit (April bis November) nicht bei der Jagd zu stören (insbesondere durch Lichtemissionen), ist die tägliche Bauzeit auf den Tageszeitraum (Zeitraum, in dem ohne künstliches Licht gearbeitet werden kann) zu begrenzen. In den Monaten November bis April befinden sich die Tiere im Winterschlaf, weshalb die tageszeitliche Bauzeitbeschränkung hier nicht notwendig ist.

Gehölz- und Biotopschutz

Kontrolle von Habitatbäumen

Rechtzeitig vor Beginn der Gehölzentnahmen im Winter sind zu fällende Bäume im Eingriffsbereich auf potenzielle Quartiere bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Höhlen, Spalten, Risse) von Vögeln und Fledermäusen durch eine qualifizierte Person zu kontrollieren. Vorhabenbedingte Verluste sind auszugleichen.

Erhalt und Aufwertung vorhandener Habitatstrukturen innerhalb der Bebauungsplangebiete

Vorhandene Gehölzstrukturen sind so weit möglich als Lebensräume zu erhalten. Weiterhin sind Neupflanzungen mit einheimischen (Obst-)Gehölzen innerhalb der Geltungsbereiche als Trittsteinbiotop und Nahrungshabitat für Brutvögel und Fledermäuse umzusetzen.

Reduzierung von Lichtemissionen

Um eine betriebsbedingte Störung durch die Flächennutzung als Dorfgebiete zu reduzieren, sind Beleuchtungen ausschließlich zum Boden ausgerichtet einzusetzen. Zusätzlich sind LED-Lampen ohne Blauanteile zu verwenden. Weiterhin sind in den Abschnitten der an die Böhme angrenzenden Bereiche 5 und 6 zur Vermeidung der Störung des Fischotters Dunkelkorridore in den Uferzonen einzurichten.

Installation von Reptilien- und Amphibienschutzzäunen

Um ein Einwandern von Tieren in die Baufelder und ein damit verbundenes stark erhöhtes Tötungsrisiko zu verhindern sind entsprechende Schutzzäune entlang der Baufelder einzurichten.

Ökologische Baubegleitung

Um die Verwirklichung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen während des Bauprozesses auszuschließen, ist während der Durchführung des Vorhabens eine ökologische Baubegleitung einzusetzen, die in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Umsetzung der vorhabenbedingten Maßnahmen begleitet.

3.3 Weiterer Kompensationsbedarf (Überschlägige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz)

Aufgrund nachfolgender Planungen sind Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG zu erwarten, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind. Der Kompensationsbedarf ist im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung darzustellen. Hierzu sind die in den sechs Teilgebieten zu erwartenden erheblichen, kompensationspflichtigen Beeinträchtigungen zu ermitteln und erforderliche und geeignete (externe) Kompensationsmaßnahmen festzulegen. Es wird darauf hingewiesen, dass die auf FNP-Ebene nicht-flächenscharfe Betrachtungsebene nur Anhaltspunkte für die im Rahmen der konkreten Bauleitplanung erforderliche Eingriffsermittlung liefern..

Tabelle 13: Überschlägige Eingriffsbilanz

BESTAND			**PLANUNG**	
Kürzel	**Biotoptyp**	**Fläche [m²]**	**Beschreibung**	**Fläche [m²]**
A	Acker	17.409	Dorfgebiet (OD)	367.182
EL	Landwirtschaftliche Lagerfläche	5.052		
BF	Sonstiges Feuchtgebüsch	45		
HN	Naturnahes Feldgehölz	1.668		
DO	Sonstiger Offenbodenbereich	1.371		

BESTAND			PLANUNG	
Kürzel	**Biotoptyp**	**Fläche [m²]**	**Beschreibung**	**Fläche [m²]**
FM [FXM]	Mäßig ausgebauter Bach	64		
ST	Temporäres Stillgewässer	81		
SX	Naturfernes Stillgewässer	586		
GI	Artenarmes Intensivgrünland	13.425		
GIM [GIN]	Intensivgrünland auf Moorböden	1.008		
GM	Mesophiles Grünland	10.907		
GMF	Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte	1.700		
OE [O/OE]	Einzel- und Reihenhausbebauung	65.760		
OD	Dorfgebiet/landwirtschaftliche Gebäude	90.679		
OV	Verkehrsfläche	7.856		
UR	Ruderalflur	293		
UW	Waldlichtungsflur	406		
WAR	Erlen-Bruchwald nährstoffreicher Standorte	495		
WE	Erlen- und Eschenwald der Auen und Quellbereiche	4.734		
WJL	Laubwald-Jungbestand	1.568		
WP	Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald	2.596		
WQ	Bodensaurer Eichenmischwald	5.639		
WQE	Sonstiger bodensaurer Eichenmischwald	19.249		
WQF	Eichenmischwald feuchter Sandböden	36.006		
WX	Sonstiger Laubforst	6.892		
WZ	Sonstiger Nadelforst	31.992		
	Summe	**367.182**		**367.182**

Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung wird der Ausgleichsbedarf für die in den Planänderungsgebieten zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen konkreter ermittelt und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Hinweise

4.1.1 Kampfmittel

Es liegen derzeit keine Hinweise vor, dass im direkten Umfeld mit Rüstungsaltlasten (Kampfmitteln) zu rechnen ist.

4.1.2 Archäologie und Denkmalschutz

Es liegen derzeit keine Hinweise vor, dass im direkten Umfeld mit archäologischen Funden zu rechnen ist. Allerdings befinden sich innerhalb der Teilflächen eingetragene Baudenkmale.

Auszuschließen sind entsprechende Funde allerdings nicht, so dass als Hinweis folgender Sachverhalt mit aufgenommen wird:

- Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge sind meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Behörde gemeldet werden. Im Landkreis Heidekreis wird die Archäologie durch die Untere Denkmalschutzbehörde wahrgenommen. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- Für die Sicherung und Dokumentation unerwartet auftretender archäologischer Bodenfunde ist der Kommunalarchäologie jeweils ein Zeitraum von bis zu drei Wochen einzuräumen.

4.1.3 Altlasten

Im Bereich Messhausen sind im weiteren Untersuchungsgebiet nördlich und südlich der Teilfläche (2) folgende Altablagerungen bekannt:
- Standortnummer: 3580214016, Name: Marbostel: Hamm-Moor
- Standortnummer: 3580214015, Name: Messhausen: Langer Kamp
- Standortnummer: 3580214012, Name: Messhausen Breckheide

Die zuständige Bodenschutzbehörde ist die Bodenschutzbehörde Heidekreis.

Es sind keine Altlasten bekannt, die sich innerhalb der Teilflächen befinden.

4.2 Verfahren und Schwierigkeiten

Für die Durchführung der Umweltprüfung wurden folgende allgemein verfügbaren Quellen ausgewertet:

- Denkmalatlas des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege
- Landschaftsrahmenplan des LK Heidekreis
- NIBIS Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
- Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

- Landkreis Heidekreis (2013): Landschaftsrahmenplan Landkreis Heidekreis.
- NLD- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (2024): Denkmalatlas Niedersachsen. Aufgerufen am 17.07.2024, https://www.hannover.de/Kultur-Freizeit/Freizeit-Sport/Sport/B%C3%A4derf%C3%BChrer/Badeseen/Silbersee
- Stadt Soltau (2021): Ortschaftsentwicklung in Soltau. Konzept zur strategischen Ortschaftsentwicklung.
- Statista (2023): Verteilung der Bodenfläche in Niedersachsen nach Nutzungsarten im Jahr 2022 (Stichtag: 31.12.).

4.3 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Nach § 4 c BauGB haben die Gemeinden und Städte die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen. Entsprechende Maßnahmen sind gemäß Anlage 1 Abs. 3 b) BauGB zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt zu beschreiben.

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen/Scherungsmaßnahmen einschließlich Monitorings sind von einem Fachmann mit entsprechender Qualifikation zu begleiten bzw. durchzuführen.

4.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die 70. FNP-Änderung der Stadt Soltau kommt es insgesamt zu einer Anpassung der Plandarstellung an die aktuelle Nutzung. Durch die Anpassung wird die planungsrechtliche Sicherung der Siedlungsstrukturen von drei Ortschaften (Hötzingen, Messhausen und Tetendorf) verfolgt, womit zudem einer Suburbanisierung entgegengewirkt werden kann.

Die Umweltprüfung dient der Betrachtung der durch das Vorhaben aufkommenden erheblichen Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft, die innerhalb dieses Berichts abgehandelt wurden. Dazu wurden folgende Schutzgüter hinsichtlich möglicher Auswirkungen analysiert:

- Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt
- Boden und Fläche
- Grund- und Oberflächengewässer
- Klima/ Luft
- Landschaftsbild
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Mensch und menschliche Gesundheit
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Die Betrachtung möglicher, sich aus der durchgeführten Planung ergebender Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter innerhalb des Umweltberichts sowie der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse hat ergeben, dass durch die Planung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und sonstige Säugetieren, Amphibien und Reptilien vermieden werden können. Zu diesen Vermeidungsmaßnahmen gehören Bauzeitenbeschränkungen, die Reduzierung der Lichtemissionen in sensiblen Bereichen (wie das FFH-Gebiet Böhme), der Kontrolle von Habitatbäumen sowie der Installation von Reptilien- und Amphibienschutzzäunen.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die sonstigen Schutzgüter sind durch die Änderung des Flächennutzungsplans nicht absehbar. So werden die Flächen überwiegend der aktuellen Nutzung angepasst, während sich die Teilflächenabgrenzungen an vorhandene Strukturen anpasst.

Es wird darauf hingewiesen, dass in nachgelagerten Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung bzw. konkreter Einzelvorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB die Belange des § 9 Abs. 1 BWaldG zu berücksichtigen sind, wonach Wald nur mit Genehmigung der nach Landesrecht

zuständigen Behörde gerodet und in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden (Umwandlung) darf. Der sonstige erforderliche Kompensationsbedarf, auch in Bezug auf den resultierenden Lebensraumverlust, kann erst bei konkretisierter Planung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei konkreten Einzelvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB ermittelt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass es für die Plangebiete in nachgelagerten Planverfahren erforderlich sein kann, eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gem. §§ 10 und 12-13 NDSchG einzuholen.

5 Rechtsgrundlagen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

BBodSchG – Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

BWaldG – Bundeswaldgesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist

KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist

NDSchG – Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)

NNatSchG – Niedersächsisches Naturschutzgesetz vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104 – VORIS 28100) zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Januar 2025 (Nds. GBVl. 2025 Nr. 5)

NWG – Niedersächsisches Wassergesetz vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 64 – VORIS 28200) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2024 (Nds. GVBl. S. 2024 Nr. 82)

WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist