

# Stadt Soltau

## **Bebauungsplan Nr. 100/3**

### **"Erweiterung des Gewerbegebietes Almhöhe nach Osten"**

#### **- dritter Abschnitt**

- mit Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 100 "Erweiterung des Gewerbegebietes Almhöhe nach Osten" und
- mit Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 100/2 "Erweiterung des Gewerbegebietes Almhöhe nach Osten" - zweiter Abschnitt -

#### Begründung mit Umweltbericht

#### **Auftraggeberin**

Stadt Soltau  
Der Bürgermeister  
Poststraße 12  
29614 Soltau

#### **Auftragnehmer**

BÜRO LEPTIEN • KRACK  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Stadtkoppel 4, 21337 Lüneburg  
Tel. 04131 - 5 88 52  
leptien-krack@t-online.de

#### **Satzung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
1.1	Verfahrensüberblick	3
1.2	Plangebiet des dritten Abschnittes	3
<b>2</b>	<b>Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
2.1	Regionalplanung	3
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	4
<b>3</b>	<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	<b>4</b>
3.1	Ziel des Bebauungsplanes	4
3.2	Art der baulichen Nutzung	5
3.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen	5
3.4	Schutz vor Gewerbelärm	6
3.5	Erschließung und Verkehrsflächen	7
3.6	Bauverbotszone / Sichtfelder	8
3.7	Werbeanlagen	8
3.8	Grünordnung	8
3.8	Flächen für Wald	9
3.9	Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen	9
<b>4</b>	<b>Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen und weitere Festsetzungen</b>	<b>10</b>
4.1	Bodenordnende Maßnahmen	10
4.2	Altablagerungen, Bodenkontaminationen	10
4.3	Ver- und Entsorgung, Fläche für ein privates Regenwasserrückhalte- und Versickerungsbecken	10
4.4	Städtebauliche Werte	12
<b>5</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>12</b>
5.1	Kurzdarstellung des Bebauungsplanes und der damit verfolgten Ziele	12
5.2	Vorbemerkung	13
5.3	Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen	13
5.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange mit Darstellung der Auswirkungen der Planung (Entwicklungsprognose)	14
5.5	Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	32
5.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	32
5.6.1	Bei Durchführung der Planung	32
5.6.2	Bei Nichtdurchführung der Planung	32
5.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	33
5.7.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	33
5.7.2	Ausgleichsmaßnahmen	34
5.8	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	35
5.9	Zusätzliche Angaben	35
5.9.1	Verwendete technische Verfahren	35
5.9.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	36
5.9.3	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoringkonzept)	36
5.9.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	36
<b>6</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>36</b>
<b>7</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>37</b>
<b>8</b>	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>38</b>

### Anlagen:

- Bilanzierung
- Biotoptypenkartierung
- Übersichtsplan: Abgrenzung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne im Gewerbegebiet Almhöhe

## **1 Aufstellung des Bebauungsplanes**

### **1.1 Verfahrensüberblick**

Die Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten sah ursprünglich eine vollständige Überplanung des Gebietes vor. Der hierfür erarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 100 "Erweiterung des Gewerbegebiets Almhöhe nach Osten" wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens öffentlich ausgelegt.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung Anfang 1998 wurde der erste Abschnitt des Bebauungsplanes Nr. 100 im Jahr 2001 nach erneuter öffentlicher Auslegung als Satzung beschlossen.

Der zweite Abschnitt, der Bebauungsplan Nr. 100/2, der ebenfalls aus dem ersten Entwurf von 1998 entwickelt wurde, konnte im Juli 2007 zur Rechtskraft geführt werden.

Für den nun vorliegenden dritten Abschnitt (100/3) wurden die Ergebnisse der o. g. ersten Auslegung und die rechtsverbindlichen Bebauungspläne für den ersten und zweiten Teilabschnitt berücksichtigt. Ergänzend wurden die Anregungen zur erneuten Auslegung des ersten Teilabschnittes dieses Bebauungsplanes herangezogen.

Aufgrund der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) wurde es erforderlich, die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, 2. Halbsatz, i.V.m. § 2 (4) BauGB für den vorliegenden dritten Abschnitt des Bebauungsplanes Nr. 100/3 zu wiederholen, um den Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung festzulegen. Darauf aufbauend erfolgt die erneute öffentlichen Auslegung für den dritten Abschnitt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100/3 werden Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 100 wegen erforderlicher Anpassungen aufgehoben. Der Bebauungsplan Nr. 100/2 wird vollständig aufgehoben. Auf der Grundlage der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans, hier der 39. Änderung, wird der Geltungsbereich nach Osten bis an die Tetendorfer Straße ausgedehnt.

### **1.2 Plangebiet des dritten Abschnittes**

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 100/3 "Erweiterung des Gewerbegebietes Almhöhe nach Osten – dritter Abschnitt - liegt im Süden der Stadt Soltau. Im Osten wird das Gebiet von der Tetendorfer Straße, der Kreisstraße K 13, im Süden von der Kreisstraße K 48, begrenzt. Im Westen schließt sich die bestehende Gewerbegebietsentwicklung an. Der Planbereich des dritten Abschnittes schließt nach Osten an den rechtsverbindlichen ersten Abschnitt an. Hier findet eine Teilüberplanung statt. Im Norden wird der Planbereich des zweiten Abschnittes vollständig durch den Bebauungsplans Nr. 100/3 aufgehoben. Aufgrund der mittlerweile hergestellten Erschließungsstraße "Am Kahlberg", die im Osten an die Tetendorfer Straße anschließt, gliedert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100/3 in ein nördliches und ein südliches Teilgebiet. Dazu wird auf den der Begründung beigefügten Übersichtsplan verwiesen. Die genaue Abgrenzung setzt die Planzeichnung fest.

## **2 Planungsvorgaben**

### **2.1 Regionalplanung**

Die im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Soltau-Fallingb. (2000) festgelegten übergeordneten räumlichen Entwicklungsvorgaben und die maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind in die Standortfindung im Rahmen der 24. und der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeflossen und berücksichtigt.

Somit fügt sich der Gewerbe- und Industriestandort in diesem Bereich der Stadt Soltau in übergeordnete Planungsebenen ein.

Die Stadt Soltau ist als Mittelzentrum mit folgenden Entwicklungsaufgaben ausgewiesen:

- die bedarfsorientierte Weiterentwicklung von Siedlungsbereichen der Stadt soll unter dem Grundsatz einer sparsamen Rauminanspruchnahme erfolgen, und
- das Mittelzentrum Soltau soll als Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten eine Flächenreservierung für die Durchsetzung dieses Zieles mit den Mitteln der Bauleitplanung verfolgen.

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes und der durchgeführten Änderungen hat die Stadt die zu beachtenden Zielvorstellungen aufgegriffen und sie mit der städtebaulichen Entwicklung in Einklang gebracht.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Soltau-Fallingb. aus dem Jahre 2000 wird zur Zeit neu aufgestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan und der daraus entwickelte Bebauungsplan Nr. 100/3 "Erweiterung des Gewerbegebietes Almhöhe nach Osten" – dritter Abschnitt - sind an die Ziele der Raumordnung angepasst.

## **2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

Der Rat der Stadt Soltau hat in den Jahren 1977 -1979 den Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde am 28.5.1979 von der Bezirksregierung Regierung Lüneburg genehmigt. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Soltau am 31.8.1979 wurde der Plan rechtswirksam.

Der durch diesen Bebauungsplan vollständig überplante zweite Abschnitt des Bebauungsplanes Nr. 100/2 ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Grundzüge der Planung sieht eine Ausdehnung des Gewerbegebietes nach Osten bis an die Tetendorfer Straße vor. Das Plangebiet des Bebauungsplanes 100/3 wird als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die vorliegende konkretisierende Planung belässt zum Zwecke der Gestaltung und Eingrünung des Siedlungsrandes einen Teil des vorhandenen Waldbestandes. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Die Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist gewährleistet.

## **2.3 Städtebauliche Entwicklungsplanung „Entwicklungsschwerpunkte des Mittelzentrums Soltau“**

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen der vom Rat der Stadt Soltau im Jahre 2007 auf der Grundlage von § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen städtebaulichen Entwicklungsplanung.

## **3 Verbindliche Bauleitplanung**

### **3.1 Ziel des Bebauungsplanes**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein Gewerbegebiet auszuweisen, welches den Standortvorteilen und den ansiedlungswilligen Gewerbebetrieben gerecht wird. Andererseits ist das Schwerpunktkonzept beachtlich, welches bestimmten Teilen des Stadtgebietes bestimmte Aufgaben und Funktionen vorrangig zuweist. Mit der Bereitstellung eines weiteren Abschnittes des Gewerbegebietes und der erneuten Überplanung des 2. Teilabschnittes soll den ansässigen Gewerbe- und Handwerksbetrieben die Möglichkeit der Ansiedlung und Erweiterung gegeben werden.

Nach den Erfahrungen, die die Stadt Soltau mit den ersten Abschnitten dieses Gebietes machte, sind einerseits große zusammenhängend nutzbare Flächen wichtig, die intensiv genutzt werden können. Dafür ist das Teilgebiet südlich der bestehenden Erschließungsstraße vorgesehen. Nördlich der Erschließungsstraße wird als Fortsetzung des dortigen Bestandes und unter Berücksichtigung der nördlich geplanten Wohnbebauung Gewerbegebiet für nicht wesentlich störende Betriebe ausgewiesen.

Berücksichtigt wird außerdem die geplante Verlängerung des Radweges entlang der Teten-dorfer Straße (K 13, zur Abstufung zur Gemeindestraße vorgesehen) nach Süden bis zur Einmündung in die Kreisstraße K 48, um eine durchgehende Anbindung an den sich südlich anschließenden Naherholungsraum sicherzustellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Wegeverbindung an der Nordgrenze des Plangebiets überplant und aufgehoben. Die Stadt Soltau plant, diese Wegeverbindung in den geplanten, nördlich angrenzenden Waldstreifen zu verlagern. Der Waldstreifen ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Somit ist diese Wegeverbindung langfristig sichergestellt.

### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als gewerbliche Baufläche dar. Hieraus wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO entwickelt.

Das Gewerbegebiet im Norden (GE 2) ist durch einen ca. 50 m breit geplanten Waldstreifen von einer ebenfalls im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche getrennt. Der geplante Waldstreifen minimiert in seiner Funktion als Abstandsfläche bereits mögliche Nutzungskonflikte insbesondere hinsichtlich der Belastung durch Gewerbelärm. Die ergänzend dazu erforderlichen Lärmschutz-Festsetzungen des Bebauungsplans werden in Kapitel 3.4 "Lärmschutz" begründet.

Das geplante Gewerbegebiet dient der Unterbringung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben. Hierbei ist es üblich, dass auf dem Betriebsgelände auch gewohnt wird. Um diesem Bedürfnis Rechnung zu tragen, wird das betriebsbezogene Wohnen allgemein zugelassen.

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 wurde davon ausgegangen, dass auf der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes mit lärmtechnisch nicht unerheblichem nächtlichen Lkw-Verkehr zu rechnen ist. Die Lärmbelastung kann Werte erreichen, die für den Nahbereich passiven Schallschutz für das allgemein zulässige betriebsbezogene Wohnen, oder den Ausschluss dieser Nutzung erforderlich machen. Der vorliegende dritte Abschnitt des Bebauungsplanes setzt daher in Fortführung der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 100 für einen 20 m tiefen Bereich beiderseits entlang der Erschließungsstraße "Am Kahlberg" passiven Schallschutz fest, für den der Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu Grunde zu legen ist.

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sollen im Stadtkern in den Kerngebieten und im Dienstleistungszentrum an der Winsener Straße vorrangig untergebracht werden. Daher werden diese Nutzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nur ausnahmsweise und somit im begründeten Einzelfall zugelassen.

Das Gewerbegebiet soll nicht in schädliche Konkurrenz zur Innenstadt, zum Fachmarktzentrum und zur Nahversorgung in den Stadtteilen treten. Daher werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im wesentlichen durch die zulässige Grundflächenzahl bestimmt. Gemäß § 17 BauNVO ist eine max. Grundflächenzahl von 0,8 möglich. Zur Eingriffsminimierung wird die zulässige Grundflächenzahl für das Gewerbegebiet mit 0,6 festgesetzt.

Ein höherer Versiegelungsgrad als ihn die BauNVO mit 80 % der Grundstücksfläche zulässt, ist nicht erforderlich. Die unversiegelbaren Flächen sind als Grünflächen anzulegen.

Für das neu ausgewiesene Gewerbegebiet ist auf die Festsetzung der Geschosshöhe und der Geschossflächenzahl verzichtet worden. Die gewerblichen Gebäude haben häufig keine normale Geschosshöhe wie es bei Wohngebäuden üblich ist. So könnte die Festlegung einer

Geschosszahl zur Annahme falscher Gebäudehöhen führen. Das soll mit der Festsetzung von Baumassenzahlen und der maximalen Gebäudehöhe vermieden werden.

Für die Gewerbegebiete GE1 und GE 2 wird gleichermaßen eine Baumassenzahl von 4,0 festgesetzt. Die festgesetzte Baumassenzahl entspricht dem für die Stadt Soltau erkennbaren Bedarf. Die Baumasse kann sehr flexibel auf den Grundstücken innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Fläche gestaltet werden.

Um eine der Umgebung angepasste Bebauung zu erhalten und ihre Auswirkungen auf das Landschaftsbild im vertretbaren Rahmen zu minimieren, wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 15 m über gewachsenem Gelände (Geländehöhe gemäß § 16 Niedersächsische Bauordnung) begrenzt. Die überbaubare Fläche ist mit Baugrenzen großzügig begrenzt worden. Damit wird eine betriebsgerechte Aufteilung wie auch eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke ermöglicht. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO grundsätzlich zulässig. Davon ausgenommen sind Flächen, die innerhalb der Bauverbotszone zur Kreisstraße K 48, der Sichtflächen sowie der Pflanzstreifen liegen.

### **3.4 Schutz vor Gewerbelärm**

Von den Gewerbegebieten GE1 und GE2 darf nur in begrenztem Umfang Gewerbelärm ausgehen. Zunächst ist die in der Umgebung bestehende, schutzwürdige Nutzung (Wohnbebauung im Norden) zu berücksichtigen. Das geplante Gewerbegebiet hält zur nördlich des Plangebietes liegenden Wohnbebauung (Böttcherstraße / Färberring) einen Abstand von 200 bis 300 m.

Es ist sicherzustellen, dass das Wohnen nicht in unzulässiger Weise durch den Lärm des Gewerbegebietes gestört wird. Andererseits soll eine möglichst intensive Nutzung des südlich der Erschließungsstraße gelegenen großen Gewerbegebietes GE 1 ermöglicht werden.

Im Schalltechnischen Gutachten sind zwei alternative Gliederungsmodelle untersucht. Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen im Sinne der Planungsziele das Modell A 2. Dieses ermöglicht für das südliche Gebiet GE 1 sowohl tagsüber als auch nachts um 3 dB(A) höhere Pegel bei Einhaltung der Schutzansprüche von bestehenden Nutzungen, die in der Umgebung des Plangebietes beachtlich sind.

Dieses Modell wurde gewählt, um den verkehrsgünstig gelegenen Standort für darauf angewiesene Betriebe attraktiv zu gestalten. Andererseits führt dieses Modell nicht dazu, dass die nördlich des geplanten Waldstreifens im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche aufgegeben werden muss.

Das Schalltechnische Gutachten kommt darüber hinaus zu dem Ergebnis, dass die Möglichkeit der Festsetzung von sogenannten Richtungssektoren besteht. Damit kann im Bebauungsplan ein über den festgesetzten Pegeln noch hinausgehender Lärm zugelassen werden, eingeschränkt auf bestimmte konkrete Himmelsrichtungen. Da sich südlich des Plangebietes keine nahe gelegenen schutzwürdigen Wohnnutzungen befinden, könnte nach Süden eine höhere Schallabstrahlung zugelassen werden. Auf diese Festsetzungsmöglichkeit wird jedoch aus Rücksichtnahme auf den südlich der K 48 gelegenen Landschaftsraum mit Erholungsfunktionen den Empfehlungen der Umweltprüfung folgend verzichtet.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 100 setzt für das Gewerbegebiet südlich an der Straße am Kahlberg anschließend einen 1 m hohen Lärmschutzwall fest. Auf Grund der Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100/3 auf diese Festsetzung verzichtet werden.

Nicht erneut untersucht wurden die schalltechnischen Anforderungen an betriebsbezogenes Wohnen im Einflussbereich der für den allgemeinen Verkehr uneingeschränkt gewidmeten Straße Am Kahlberg. Die Empfehlungen aus dem Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan 100 haben weiterhin Bestand. Die daraus entwickelte Festsetzung für den passiven Schallschutz dieser Nutzung ist in den Bebauungsplan Nr. 100/3 übernommen.

Dazu trifft der Bebauungsplan auf der Grundlage der plausiblen Ergebnisse und Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens (Büro Bonk-Maire-Hoppmann) und der Ergebnisse der Umweltprüfung unter Nr. II die entsprechenden, notwendigen Festsetzungen.

### 3.5 Erschließung und Verkehrsflächen

- Erschließung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 100 festgesetzte Straße "Am Kahlberg", die im Westen an den "Willinger Weg" und im Osten an die Tetendorfer Straße angebunden ist. Mit dieser Haupteerschließungsstraße ist einerseits eine direkte Verbindung der Gewerbegebiete am Standort Almhöhe insgesamt untereinander (Binnenverkehr) und andererseits eine attraktive Verbindung des Standortes mit der Bundesstraße 3 (Celler Straße) und der Autobahnanschlussstelle Soltau-Süd vorhanden.

Aus dem Ziel- und Quellverkehr beider Gewerbegebiete entstehen Verkehrsbelastungen, die sich auf den südwestlichen Bereich des Gebietes der Stadt Soltau auswirken.

Um die künftige Verkehrsbelastung zu prognostizieren, ließ die Stadt eine Verkehrsprognose für den Südwesten von Soltau aufstellen. Die ursprüngliche Verkehrsprognose wurde für das Jahr 2010, die Aktualisierung (2005) wurde für das Jahr 2020, unter der Voraussetzung der vollständigen Nutzung der geplanten Gewerbegebietserweiterung und der geplanten Erweiterung des Wohngebietes westlich der Tetendorfer Straße aufgestellt. Beide Verkehrsuntersuchungen können im Planungsamt der Stadt Soltau eingesehen werden.

In der Aktualisierung wurden Erhebungen des Schleichverkehrs in der Südweststadt durchgeführt. Außerdem ist die ansonsten eingetretene Verkehrsentwicklung und für den Prognosefall beachtliche Entwicklungen (z.B. Autobahnanschlussstelle „Heideregion“) berücksichtigt. Die aktualisierte Verkehrsuntersuchung bestätigt die Prognose-Ergebnisse der ersten Untersuchung für die Erweiterung des Gewerbegebietes Almhöhe nach Osten und weist die Leistungsfähigkeit der maßgeblich von diesem Bebauungsplan betroffenen Straßen und Knotenpunkte nach. Ein über den Bestand hinausgehender Ausbaubedarf ist nicht zu erwarten.

Der aktuell in der Planung befindliche Ausbau der Tetendorfer Straße dient der Sanierung und der Herstellung durchgehender Gehwege innerorts und eines einseitigen Radweges außerorts.

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Radweg) / Verkehrsgrün

Für die Kreisstraße K 13, Tetendorfer Straße hat der Landkreis ein Verfahren zur Abstufung zur Gemeindestraße eingeleitet. Die K 13 hat eine Bedeutung als Verbindung zwischen der Soltauer Kernstadt und den südlich gelegenen Ortschaften und Erholungsflächen. Sie ist in der Rad- und Wanderkarte "Wilseder Berg" und "Lüneburger Heide" sowie in der vom Nds. Landesverwaltungsamt herausgegebenen Karte RC 3122, Blatt Soltau, als "Radwanderroute ohne Radweg auf vorhandener Straße" ausgewiesen.

Die vom Landkreis für die Sanierung der Tetendorfer Straße erarbeitete Ausbauplanung fließt in die Planung ein, in dem der zukünftige Radweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wird.

Der Verlauf des Radweges berücksichtigt den prägenden Baumbestand an der Straße. Die Fläche zwischen Straßenverlauf und Radweg wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" festgesetzt.

Nördlich der Straße „Am Kahlberg“ wird an der Tetendorfer Straße eine weitere Verkehrsgrünfläche festgesetzt. Die Fläche ist aufgrund ihres Zuschnitts für eine gewerbliche Baulandentwicklung ungeeignet. Auf der Fläche wird ein Standort für eine Gemeinschaftswerbeanlage gesichert.

### **3.6 Bauverbotszone / Sichtfelder**

Entlang der Kreisstraße K 48 ist in Anlehnung an das Nds. Straßengesetz eine Bauverbotszone in einer Tiefe von 20 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand, zu berücksichtigen. Die Bauverbotszone ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

In dieser Zone sind Hochbauten (gem. § 14 BauNVO) sowie Werbeanlagen und Aufschüttungen nicht zulässig.

Im Bereich der Straßeneinmündung Tetendorfer Straße in die K 48 ist der nach Straßenrecht für öffentliche Verkehrsflächen erforderliche Sichtbereich eingetragen. Der Sichtbereich ist nach den Anforderungen des Straßenrechts frei zu halten und dementsprechend im Bebauungsplan von der Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgespart.

Da die Tetendorfer Straße zur Gemeindestraße abgestuft wird, wird im Osten des Plangebietes auf die Eintragung der künftig entfallenden Bauverbotszone nach Straßenrecht verzichtet. Der geplante Standort für eine Gemeinschaftswerbeanlage im Bereich Tetendorfer Straße / Am Kahlberg ist demzufolge mit den zukünftigen Anforderungen an die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs vereinbar.

### **3.7 Werbeanlagen**

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße "Am Kahlberg" in die Tetendorfer Straße ist innerhalb der als Verkehrsgrün festgesetzten öffentlichen Grünfläche die Errichtung einer Gemeinschaftswerbeanlage zulässig. Der Standort liegt am östlichen Eingangsbereich des Gewerbegebietes Almhöhe und ist somit für eine Gemeinschaftswerbeanlage der dort ansässigen Betriebe gut geeignet.

Die gewählte maximale Höhe ist angemessen und vermindert außerdem die Auswirkungen der Anlage auf das Landschaftsbild.

### **3.8 Grünordnung**

Das Gewerbegebiet bildet im Norden, Süden und Osten neue Siedlungsränder. Zur Einbindung der neuen Siedlungsränder in die Umgebung setzt der Bebauungsplan auf den Gewerbegrundstücken im Norden und Süden 5,0 m breite Pflanzstreifen fest. Die Einbindung nach Osten erfolgt über die Sicherung und Entwicklung des Waldbestandes.

Die Pflanzstreifen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzdichte wird über die textliche Festsetzung bestimmt. Sie wurde so gewählt, dass die Hecken die entstehende Bebauung in die Umgebung einbinden. Mit der Pflanzdichte von einem großkronigen einheimischen Laubbaum je 15 m Pflanzstreifen und einem einheimischen Strauch je 6 m<sup>2</sup> Pflanzfläche wird die gewünschte Wirkung erreicht. Die Pflanzstreifen minimieren die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild und gleichen zum Teil den Eingriff in den Naturhaushalt aus.

Zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt wird es notwendig, dass das Gewerbegebiet eine ausreichende innere Durchgrünung erhält. Da durch den Grenzabstand die Grundstücke nicht bis an die Grundstücksgrenze baulich genutzt werden können, stellt eine Randbepflanzung keine wesentliche Beeinträchtigung der gewerblichen Nutzung dar.

Zur Zeit sind die künftigen Grundstücksgrenzen nicht bekannt, so dass auf eine zeichnerische Festsetzung der Pflanzstreifen verzichtet werden muss. Das Gebot, die Nachbargrenzen zu bepflanzen wird daher textlich festgesetzt. Durch die textliche Festsetzung wird auf die Grundstücksaufteilung kein Einfluss genommen, so dass sich die Pflanzstreifen aus der künftigen Grundstücksaufteilung ergeben.

Von dieser Festsetzung sind die Grenzen zur Straßenverkehrsfläche und die Grenzen, die eine Pflanzfestsetzung oder eine Freiflächenfestsetzung besitzen, ausgenommen.

Im Gewerbegebiet sollen außer den Grenzbepflanzungen auch weitere Laubbäume und Großsträucher gepflanzt werden, die die Baugrundstücke im Gewerbegebiet gestalten sollen und den Eingriff in den Naturhaushalt minimieren. Mit der flächenbezogenen Festsetzung

werden keine Standorte vorgegeben. Es wird verlangt, je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens einen großkronigen Laubbaum zu pflanzen, davon mindestens zwei im Abstand von max. 5,0 m zur Erschließungsstraße "Am Kahlberg". Hiermit wird erreicht, dass die Gewerbegrundstücke auch zur Straße hin eine Mindestbepflanzung aufweisen und die Minimierung und der Ausgleich der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe zum Teil bereits auf den Grundstücken selbst erfolgt.

Im Gewerbegebiet wird es notwendig, dass für Bedienstete, Besucher u.a. Stellplätze ausgebaut werden. Diese Flächen stellen ohne eine Bepflanzung eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes dar. Um die Beeinträchtigung zu verringern, ist je 10 Einstellplätze ein Laubbaum im Flächenverbund mit den Stellplätzen anzupflanzen. Für den Fall, dass betriebliche oder technische Gründe den Baumpflanzungen im Verbund mit den Stellplätzen entgegen stehen, ist eine Ausnahmeregelung vorgesehen, die die erforderlichen Baumpflanzungen an anderer Stelle auf dem Baugrundstück erlaubt.

Um die Bäume zwischen Gebäude und Verkehrsfläche und im Verbund mit Stellplätzen vor wachstumsmindernder Befestigung zu schützen, ist die Freihaltung einer Baumscheibe von 10 m<sup>2</sup> für jeden einzelnen dort anzupflanzenden Baum festgesetzt.

Die Ausgleichsfestsetzungen (Nrn. VII 1 bis VII 5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes) werden in Kapitel 3.11 begründet.

### **3.8 Flächen für Wald**

Wie bereits dargelegt, soll der ursprünglich im östlichen Teil des Plangebietes vorgesehene Eingriff in Wald minimiert bzw. vermieden werden. Ein kleineres als "Ruderalflur" kartiertes Teilgebiet wird hochwertiger wieder aufgeforstet. Der noch erhaltene Kiefernforst und die Ruderalflur werden behutsam zu einem Laub-Mischwald mit maximal 20% Nadelholzanteil entwickelt.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Aufwertung stellen einen Teil der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB dar. Die Maßnahmen sind dem unmittelbar westlich angrenzenden Gewerbegebiet GE 1 zugeordnet.

### **3.9 Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ergebnisse der Umweltprüfung im Umweltbericht für das Plangebiet sind in den textlichen Festsetzungen nach erfolgter Abwägung berücksichtigt. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes.

Innerhalb des Plangebietes sind die nach den Ergebnissen der Umweltprüfung dazu geeigneten Maßnahmen den jeweiligen, nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Eingriffen zugeordnet.

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Soltau. Durch die geplante Bebauung wird freie Landschaft verbraucht. Außerdem wird der Ortsrand neu gebildet. Durch die Bebauung des Gebietes wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen, der zu vermeiden oder zu minimieren ist. Da zur Entwicklung der Stadt Soltau weitere Gewerbefläche für Betriebe mit speziellen Standort- und Erschließungsanforderungen benötigt wird, ist der Eingriff in diesen Bereich unvermeidbar. Durch die Planung entsteht ein Eingriff in den Naturhaushalt, der nicht vermieden werden kann.

Für den Bebauungsplan wurde nach dem Modell des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2006) eine Bewertung des Bestandes durchgeführt. Diese wurde auf Anregung des Landkreises als Untere Naturschutzbehörde überarbeitet und aktualisiert.

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (s. Anlage), die sich ebenfalls an dem Modell des Niedersächsischen Städtetages orientiert, wurde der Wert des Bestandes dem Wert der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (Planung) gegenübergestellt.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Plangebietes vorgesehen und in die Bilanzierung eingestellt:

- Umwandlung des Kiefernforstes in einen standortgerechten, artenreichen Laub-Mischwald aus heimischen Arten (5.376 m<sup>2</sup>)
- Aufforstung eines standortgerechten, artenreichen Laub-Mischwald aus heimischen Arten (3.290 m<sup>2</sup>)
- Anlage eines naturnahen Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens einschließlich Randbiotopen und Bepflanzungen innerhalb der Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (3.544 m<sup>2</sup>)
- Anlage von Pflanzstreifen / Hecken (2.917 m<sup>2</sup>)
- Festsetzungen zur Durchgrünung der Baugebiete

Aus der Gegenüberstellung von Bestands- und Planungswert ist ablesbar, dass die Eingriffsfolgen bereits zu einem erheblichen Teil, jedoch nicht vollständig im ausgeglichen werden können. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit in Höhe von 23.573 Werteinheiten.

Zur Deckung dieses Defizits werden außerhalb des Plangebietes zum einen 6.176 m<sup>2</sup> Laub-Mischwald aufgeforstet, zum anderen 5.611 m<sup>2</sup> bisherige Nadelforstflächen zu Laub-Mischwald entwickelt.

Der Eingriff in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt kann mit den entsprechenden, im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen und den o. a. außerhalb erforderlichen waldbaulichen Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Der abzuschließende städtebauliche Vertrag gemäß § 11 BauGB sichert die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

#### **4 Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen und weitere Festsetzungen**

##### **4.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Die Fläche ist verfügbar und vermessen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die festgesetzte Waldfläche verbleibt im Besitz der Stadt Soltau.

##### **4.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen**

Aufgrund der Verrieselung von Klärschlamm wurde über die Landwirtschaftskammer ein Bodengutachten erstellt, um festzustellen, ob der Boden im Plangebiet durch Rückstau belastet ist. Die Untersuchung ergab, dass die Grenzwerte gemäß AbfKlärV nicht überschritten werden.

Altablagerungen und Altstandorte sind für das Plangebiet weder beim staatlichen Amt für Wasser und Abfall noch im Altlastenkataster des Landkreises Soltau-Fallingb. registriert. Falls bei den Bauarbeiten dennoch unerwartet Abfälle oder Geländeauffüllungen unbekannter Herkunft vorgefunden werden (s.o.), ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises Soltau-Fallingb. unverzüglich zu benachrichtigen.

##### **4.3 Ver- und Entsorgung, Fläche für ein privates Regenwasserrückhalte- und Versickerungsbecken**

Die Trinkwasserversorgung wird im Plangebiet von den Stadtwerken Soltau sichergestellt.

Zur Löschwasserversorgung (Grundschutz) wird das Trinkwasserrohrnetz der Stadtwerke Soltau GmbH mit herangezogen.

Die zusätzlich zum Bedarf an Trink- und Brauchwasser vorhandene Löschwassermenge in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 ergibt sich aus der Rohrnetzrechnung. Die Löschwasserversorgung wird über die Trinkwasserversorgung gesichert.

Nach den Festsetzungen über die Bebaubarkeit des Gewerbegebietes ist entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und Löschwasserbrunnen oder Zisternen folgender Löschwasserbedarf anzunehmen:

Gefahr der Brandausbreitung

klein: 96 m<sup>3</sup>/h  
mittel: 192 m<sup>3</sup>/h  
groß: 192 m<sup>3</sup>/h

Die angegebenen Löschwassermengen setzen bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung eine Bebauung mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und harte Bedachung voraus.

Die Trinkwasserleitung liefert max. 96 m<sup>3</sup>/h. Die für mittlere bis große Gefahr der Brandausbreitung erforderliche Löschwassermenge kann damit nur zum Teil über das Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Der darüber hinaus gehende Bedarf wird durch einen neu zu erstellenden Löschwasserbrunnen sichergestellt.

Bei einer anderen Bauweise muss der Grundschutz durch zusätzliche Maßnahmen hergestellt werden. Im Rahmen der Erschließung wird die Stadt Soltau geeignete Maßnahmen vornehmen, die die Bereitstellung von 192 m<sup>3</sup>/h Löschwasser sicherstellen.

Die Löschwasserhydranten sind innerhalb der öffentlichen Fläche in Abständen von 100 - 120 m vorhanden.

Die Abwasserbeseitigung wird durch die Stadtentwässerung Soltau – Eigenbetrieb der Stadt Soltau – sichergestellt. Das Plangebiet wird an das Kanalnetz der Stadt angeschlossen.

Das im nördlichen Teilbereich auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken selbst versickert werden.

Das ist auch für das südlich der Straße Am Kahlberg gelegene Gewerbegebiet GE 1 vorgesehen. Die Stadt Soltau hat sich für dieses Gebiet dazu entschlossen, außerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes eine gesonderte Fläche für ein privates Regenrückhalte- und Versickerungsbecken festzusetzen und dem Gebiet GE 1 insgesamt zuzuordnen.

Sie wird als "Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen" mit der Zweckbestimmung "privates Regenrückhalte- und Versickerungsbecken für GE 1" festgesetzt.

Neben der wassertechnischen Zuordnung der Fläche soll der Bereich aufgrund seiner Lage am Waldrand und Puffer zum Gewerbegebiet als eine auch für Natur und Landschaft wertige Fläche entwickelt und gesichert werden. Die Anlage soll daher als ein naturnahes Regenrückhalte- und Versickerungsbecken einschließlich Randbiotopen und Bepflanzungen entwickelt werden. Dabei sind Zufahrten und Wege, die für die Pflege und Unterhaltung der Anlage notwendig werden, zulässig.

Die festgesetzte Maßnahme stellt einen Teil der Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 1a BauGB dar.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes können für Grundstücke in seinem Geltungsbereich Schmutz- und Niederschlagswasserbeiträge erhoben werden. Auskunft erteilt das Kämmereiamt der Stadt Soltau, Poststraße 12, 29614 Soltau.

Die Abfallbeseitigung wird durch die Abfallwirtschaft Heidekreis im Auftrag des Landkreises Soltau-Fallingb. sichergestellt.

Die Versorgung mit Elektrizität und Gas wird durch die Stadtwerke Soltau GmbH sichergestellt.

#### 4.4 Städtebauliche Werte

Gewerbegebiete GE *	<b>81.408 m<sup>2</sup></b>
- nördlicher Teil	15.560 m <sup>2</sup>
- südlicher Teil	65.848 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	<b>358 m<sup>2</sup></b>
Fläche für Ver- und Entsorgung	<b>3.544 m<sup>2</sup></b>
Fläche für Wald	<b>8.712 m<sup>2</sup></b>
Öffentliche Grünflächen	<b>513 m<sup>2</sup></b>
- nördlicher Teil	83 m <sup>2</sup>
- südlicher Teil	430 m <sup>2</sup>
<b>Größe des Plangebietes</b>	<b>94.556 m<sup>2</sup></b>

\* davon Flächen zum Anpflanzen: 1.286 m<sup>2</sup> + 1.631 m<sup>2</sup> = 2.917 m<sup>2</sup>

### 5 Umweltbericht

#### 5.1 Kurzdarstellung des Bebauungsplanes und der damit verfolgten Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100/3 sollen Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 100 wegen erforderlicher Anpassungen aufgehoben werden. Der Bebauungsplan Nr. 100/2 soll ganz aufgehoben werden. Auf der Grundlage der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans, hier der 39. Änderung, wird der Geltungsbereich nach Osten bis an die Tetendorfer Straße ausgedehnt.

In dem 9,5 ha großen, aus zwei Teilbereichen bestehenden Plangebiet sollen Baugebiete für Gewerbe ausgewiesen werden. An der Ostgrenze des südlichen Teilbereiches soll außerdem eine Fläche für Ver- und Entsorgungseinrichtungen – Zweckbestimmung: privates Regenrückhalte- und Versickerungsbecken festgesetzt werden. Das an der "Tetendorfer Straße" bestehende Waldstück soll erhalten und nach Norden bis an die Straße "Am Kahlberg" erweitert werden (Wiederaufforstung). Berücksichtigt wird außerdem die geplante Verlängerung des Radweges entlang der Tetendorfer Straße nach Süden bis zur Einmündung in die Kreisstraße K 48, um eine durchgehende Anbindung an den sich südlich anschließenden Naherholungsraum sicherzustellen. An der Nord- und Südgrenze des Plangebietes sind Flächen für die Anpflanzung von Hecken vorgesehen.

Aufgrund der Novellierung des BauGB war es erforderlich, die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, 2. Halbsatz, i.V.m. § 2 (4) BauGB für den ihnen vorliegenden dritten Abschnitt des Bebauungsplanes Nr. 100/3 zu wiederholen, um den Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung festzulegen.

Nach der Auswertung dieses Verfahrensschrittes wird nun die erneute öffentliche Auslegung für den dritten Abschnitt durchgeführt.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umgebung sollen begrenzt werden, um erhebliche Belastungen möglichst zu vermeiden.

Der Bedarf an Grund und Boden soll auf das erforderliche Maß begrenzt werden. Er ergibt sich aus den in Kap. 4.4 beschriebenen städtebaulichen Werten:

- Bedarf an Grund und Boden

Gewerbegebiete	ca.	8,14 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0,04 ha (Radweg)
Fläche für Ver- und Entsorgung	ca.	0,35 ha
Wald	ca.	0,87 ha
Öffentliche Grünflächen	ca.	0,05 ha

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, die zulässige Versiegelung, Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung der Baugebiete aus den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sollen die Grundlage für diesen Bebauungsplan bilden. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht außerdem die Erhaltung von drei Straßenbäumen an der Tetendorfer Straße vor.

Es verbleiben mit der Planung vorbereitete erhebliche Beeinträchtigungen (Eingriffe), die außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden sollen. Die Sicherung der außerhalb gelegenen Ausgleichsmaßnahmen soll, wie bei den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 100 und 100/2, durch städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Beide städtebaulichen Verträge haben Bestand.

## **5.2 Vorbemerkung**

Im Umweltbericht sind, dem Stand des Verfahrens entsprechend, die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes enthalten (Umweltprüfung).

Die Umweltprüfung erstreckt sich dabei auf das Bebauungsplangebiet, also auf das Gebiet, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden. Die Stadt Soltau greift dabei auf die den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorliegenden Informationen und die vorliegenden Anregungen sowie eigene Untersuchungen zurück.

Der Untersuchungsrahmen zum Umweltbericht wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde am 03.06.2008 vor Ort abgestimmt. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 vorgetragene umweltbezogene Anregungen und die zum vorgelegten Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung vorgetragene Anregungen wurden bei der Festlegung des Untersuchungsrahmens und der Ausarbeitung des Umweltberichts im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Auf der Grundlage von § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB enthält der Umweltbericht zum Vorentwurf des Bebauungsplanes den Vorschlag für den Untersuchungsrahmen. In diesem Zusammenhang ist von der Stadt Soltau auch darüber zu entscheiden, was auf der Ebene des Bebauungsplanes abschließend geklärt werden muss und was den nachfolgenden Genehmigungs- und Zulassungsverfahren oder Erlaubnis-Anträgen vorbehalten bleiben soll.

## **5.3 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen**

Zahlreiche Fachgesetze formulieren bezogen auf die Belange der Umwelt konkrete Ziele des Umweltschutzes, wobei sich einige Fachgesetze auf alle Umweltbelange beziehen und sich andere nur mit dem Schutz bzw. dem Umgang mit bestimmten oder einzelnen Umweltbelangen befassen. Internationale oder gemeinschaftliche Ziele sind nach den Feststellungen im Mustereinführungserlass für die Bauleitplanung vollständig in das BauGB eingearbeitet worden.

Im Rahmen der 24. und der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes konnte die grundsätzliche Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen hergeleitet werden.

An Fachgesetzen wurden dazu das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), das Bundes-Immissionsschutz-Gesetz (BImSchG), das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG), das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) und das Niedersächsische Wassergesetz (NWG) ausgewertet.

Die Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachplänen wurden aus dem Landes-Raumordnungsprogramm, dem Regionalen Raumordnungsprogramm und dem Landschaftsplan-Entwurf der Stadt Soltau hergeleitet.

Dieser Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt, so dass die dort beschriebenen Ziele auch dieser Planung zugrunde liegen.

#### **5.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange mit Darstellung der Auswirkungen der Planung (Entwicklungsprognose)**

Im Folgenden werden die Umweltbelange beschrieben und bewertet sowie die Auswirkungen der Planung auf den jeweiligen Umweltbelang erläutert. Als Umweltbelange sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB u. a. aufgelistet:

- a) Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- e) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.

Die Erfassung und Bewertung der Umweltbelange berücksichtigt die derzeit vorliegenden Erkenntnisse und die dazu eingeholten Gutachten und gutachterlichen Stellungnahmen sowie den mit einem Fachgutachter abgestimmten Untersuchungsrahmen für ein schalltechnisches Gutachten.

In der nachfolgenden Tabelle wird die Bestandssituation der einzelnen Umweltbelange ihrer Entwicklung aufgrund der Auswirkungen der Planung gegenübergestellt.

Dazu wird in der linken Spalte der aktuelle Zustand des jeweiligen Umweltbelangs beschrieben, der anhand der genannten Grundlagen ermittelt wurde bzw. ermittelt wird. Daran anschließend erfolgt die Bewertung, wobei eventuell vorhandene Vorbelastungen berücksichtigt werden. Der Bewertung liegt eine Einstufung der Empfindlichkeit zugrunde, die ggf. mit der Zuordnung eines besonderen Schutzbedarfs abschließt.

In der rechten Tabellenspalte werden dann die Auswirkungen des Bebauungsplans auf den jeweiligen Umweltbelang erläutert und auf ihre Erheblichkeit bewertet.

Beschreibung und Bewertung	Auswirkungen durch den Bebauungsplan (Prognose)
<p><b>1. Mensch und seine Gesundheit</b></p>	
<p>Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist im Wesentlichen die Gesundheit des Menschen zu betrachten. Hierzu gehört auch die Erholung vor dem Hintergrund des Wohlbefindens und des Erhaltes der Gesundheit.</p> <p>Der von der Tetendorfer Straße (K 13) und der K 48 ausgehende Verkehrslärm stellt einen die menschliche Gesundheit beeinträchtigenden Faktor dar. Der von dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet Almhöhe ausgehende Gewerbelärm und der Verkehrslärm öffentlicher Straßen wirkt in das Plangebiet und in die Umgebung hinein.</p> <p>Das Plangebiet und seine nähere Umgebung haben nur eine sehr eingeschränkte Erholungsfunktion.</p> <p>Im Plangebiet besteht eine Vorbelastung aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzung und des Verkehrs auf den öffentlichen Straßen. Als schutzbedürftige Nutzung im Umfeld des Plangebietes ist die nördlich gelegene Wohnbebauung im Bereich Böttcherstraße/Färberring zu berücksichtigen.</p> <p>Die südwestlich, südlich und südöstlich des Plangebietes befindlichen schutzbedürftige Nutzungen (Mischgebiet/Dorfgebiet/Außenbereich) liegen mehr als 600 m entfernt und befinden sich somit in einem hinreichend großen Abstand zum angesprochenen Plangebiet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewertung: Im Plangebiet besteht eine Vorbelastung aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzung und des Verkehrs auf den übergeordneten Hauptverkehrsstraßen K13 und K48. Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die Erholungsfunktion.</li> </ul> <p>Als schutzbedürftige Nutzungen sind im Umfeld des Plangebietes die Wohnbebauung nördlich des Plangebietes zu berücksichtigen. Für sonstige schutzwürdige Nutzungen in der Umgebung kann eine weitergehende Be-</p>	<p>Mit der Planung sind zusätzliche Immissionen in Form von Verkehrs- und Gewerbelärm verbunden. Außerdem sind mit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben sonstige Immissionen verbunden, die die in der Nachbarschaft vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen erheblich betreffen können.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewerbelärm: Die Lärmbelastungen wurden daher in einem schalltechnischen Gutachten ermittelt und bewertet (Gutachten Nr. 90287/II, BONK-MAIRE-HOPPMANN GBR). Auf Grundlage digitaler Daten wurde die aus der geplanten Nutzung zu erwartende Geräusch- und Immissionsbelastung der betroffenen, immissionsempfindlichen Umgebung ermittelt und beurteilt.</li> </ul> <p>Die aus dem betrachteten Gewerbegebiet zu erwartenden Geräusche fallen größtenteils in den Anwendungsbereich der TA Lärm. Dem gemäß wurde die plangegebene <u>Vorbelastung</u> durch die in der Nachbarschaft vorhandenen bzw. ausgewiesenen Gewerbe- und Sondergebiete in die Beurteilung der "Anlagengeräusche" eingestellt.</p> <p>Dabei wurden die für GE-Gebiete kennzeichnenden flächenbezogenen Schalleistungspegel im Sinne einer "typisierenden Betrachtung" der Ausbreitungsrechnung zugrunde gelegt und Vorschläge für eine Gliederung der geplanten GE-Gebiete erarbeitet.</p> <p>Die Beurteilung der anstehenden städtebaulichen Planung erfolgt auf der Grundlage der <i>VVBauG</i> i.V. mit Beiblatt 1 zu DIN 18005 in Zusammenhang mit die für den konkreten Einzelfall maßgeblichen Regelungen der TA Lärm<sup>1</sup>.</p> <p>Im Ergebnis muss die Lärmbelastung des nördlichen Gewerbegebietes GE 2 für die Tages- und Nachtzeit begrenzt werden, um erhebliche und unzulässige Belästigungen insbesondere gegenüber der vorhandenen</p>

<sup>1</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm); GMBI. 1998 Seite 503ff

Beschreibung und Bewertung	Auswirkungen durch den Bebauungsplan (Prognose)
<p>troffenheit sicher ausgeschlossen werden kann.</p>	<p>und der geplanten Wohnbebauung im Norden vermeiden zu können.</p> <p>Für das südliche Gewerbegebiet GE 1 ermittelte der Gutachter ein zulässiges Schallkontingent von 68 dB(A)/tags und 53 dB(A)/nachts . Die Stadt Soltau möchte diese gegenüber den Richtwerten der Norm jeweils um 3 dB(A) höheren Pegel festsetzen, um damit den Lagevorteilen des Standortes und der guten Ausnutzbarkeit des Gebietes GE 1 angemessen Rechnung zu tragen.</p> <p>Darüber hinaus ist im Schalltechnische Gutachten die Möglichkeit der Festsetzung sogenannter Richtungssektoren untersucht. Die Übernahme des Festsetzungsvorschlages in den Bebauungsplan wäre mit erheblich höheren Lärmbelastungen des südlich der K 48 gelegenen Landschaftsraums verbunden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrslärm: Hinsichtlich der Beurteilung des Verkehrslärms wird auf die Ergebnisse der Lärmuntersuchungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 verwiesen, da diese aufgrund des gewählten Untersuchungsrahmens auf die vorliegende Planung angewendet werden können. Danach ist auf der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes mit lärmtechnisch nicht unerheblichem nächtlichen Lkw-Verkehr zu rechnen. Die Lärmbelastung kann Werte erreichen, die für den Nahbereich passiven Schallschutz für das allgemein zulässige betriebsbezogene Wohnen, oder den Ausschluss dieser Nutzung erforderlich machen. Der vorliegende dritte Abschnitt der Planung setzt daher in Fortführung der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 100 sieht daher einen 20m tiefen Bereich beiderseits entlang der Erschließungsstraße "Am Kahlberg" passiven Schallschutz vor, für den der Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu Grunde zu legen ist. </li></ul> <p>Mit den gutachterlich ermittelten flächenbezogenen Schalleistungsspegeln und passivem Lärmschutz für schutzwürdige Nutzung innerhalb des Plangebietes werden erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen ausgeschlossen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Luftschadstoffe / Gerüche: Aus dem großräumigen Transport luftgetragener Stoffe, der benachbarten Verkehrswege und Siedlungsbereiche und aus dem Plangebiet wer-</li> </ul>

Beschreibung und Bewertung	Auswirkungen durch den Bebauungsplan (Prognose)
	<p>den Immissionen auf die Nachbarschaft einwirken. Diese Einwirkungen lassen sich durch eine Begrenzung der Emissionen nach den Vorgaben der TA Luft sowohl im Genehmigungsverfahren nach BImSchG als auch in der Baugenehmigung in Verbindung mit einer ebenfalls nach TA Luft ausgeführten Ableitung der Abgase sicher auf ein unkritisches Maß reduzieren. Damit lassen sich erhebliche Auswirkungen auf die gute Luftqualität vermeiden.</p> <p>Auch Gerüche fallen bei Erfüllung bestimmter Kriterien in die Kategorie erheblicher Belästigungen. Für die Bestimmung dieser Zusatzbelastung ist die Geruchs-Immissionsschutz-Richtlinie maßgebend, die im Rahmen von Genehmigungsverfahren zur Anwendung kommt. Somit lassen sich vorbeugend erhebliche Geruchsemissionen vermeiden.</p> <p>Aufgrund der allgemein guten Luftqualität und einer guten Durchlüftung des Plangebietes ist darüber hinaus keine erhebliche Belastung durch Feinstäube zu erwarten.</p>
<p><b>2. Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt</b></p>	
<p>Im Rahmen eines Ortstermins wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde der <b>Untersuchungsrahmen</b> zu diesem Schutzgut abgestimmt. Dieser umfasst zum einen die Kartierung der Biotoptypen des Plangebietes. Darüber hinaus ist, in Anlehnung an die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung" (BREUER in: INFORMATIONSDIENST NATURSCHUTZ NIEDERSACHSEN 1994), aufgrund der vorliegenden Biotopausstattung des Plangebiets (überwiegend Acker) eine Erfassung der Avifauna vorgesehen. Für die übrigen Tiergruppen ist nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wegen der Vorbelastungen durch angrenzende Gewerbe- und Verkehrsflächen und der intensiv betriebenen Landwirtschaft eine Potenzialabschätzung ausreichend. Auf die Kartierung von weiteren Tiergruppen wird daher verzichtet.</p>	
<p>Die <b>Biotoptypen</b> des Plangebietes wurden mit Hilfe des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2004) durch Begehungen in den Monaten Mai, Juni und September 2008 erfasst (vgl. Karte Biotoptypen). Im Plangebiet befinden sich keine nach NNatG geschützten und damit besonders wertvollen Biotope.</p> <p>Nachfolgend werden die festgestellten Biotoptypen des nördlichen und süd-</p>	<p>Die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Inanspruchnahme von Flächen für Baugebiete und den Radweg bedeutet den überwiegenden Verlust oder zumindest die Veränderung bestehender Biotope.</p> <p>Die neu ermöglichten Versiegelungen (Gebäude und Verkehrsflächen) belaufen sich insgesamt auf eine Fläche von rd. 6,55 ha, so dass auf gleicher Fläche ein dauerhafter Verlust von Biotopflächen eintritt. Dieser</p>

<b>Beschreibung und Bewertung</b>	<b>Auswirkungen durch den Bebauungsplan (Prognose)</b>
<p>lichen Teilbereiches des Plangebietes der Reihenfolge des Kartierschlüssels folgend beschrieben.</p> <p><b>Nördlicher Teilbereich</b></p> <p>Dieser Teilbereich stellt sich derzeit zu über 90% als brach liegender <u>Sandacker (ASb)</u> dar. Er ist gekennzeichnet durch stellenweise bestehende Offenbodenbereiche, sonst wird die Krautschicht durch Arten wie Ampfer, Distel, Wegerich, Löwenzahn, Gemeine Quecke, Knäuelgras, Rainfarn, Weißdelgras, Weißklee, Schaf-Garbe und Wiesen-Fuchsschwanz gebildet.</p> <p>Der westliche Teil dieser Ackerbrache ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan 100/2 als Gewerbegebiet festgesetzt und entsprechend in der Karte gekennzeichnet. Die Kompensation für Eingriffe in diesem Gebiet ist auf Grundlage des genannten Bebauungsplanes gesichert. Für die eingriffsbezogene Betrachtung im Rahmen des Bebauungsplanes 100/3 wird daher der westliche Teil als <u>Gewerbegebiet (OGG)</u> behandelt.</p> <p>Der überwiegende Teil der östlich des Gewerbegebiets liegenden Ackerbrache wird als Kiefernforst in die Eingriffsbilanzierung eingestellt, da die Überführung in die Ackernutzung ohne Waldumwandelungsgenehmigung erfolgte und die Fläche daher gem. NWaldLG als Wald zu betrachten ist.</p> <p>Bei den übrigen Flächen des nördlichen Teilbereiches handelt es sich um <u>asphaltierte Straßen (OVS)</u>.</p> <p><b>Südlicher Teilbereich</b></p> <p>Der im Südosten des Teilbereiches bestehende <u>Kiefernforst (WZK)</u> wurde bislang nicht durchforstet. Der Brusthöhendurchmesser (BHD) der Kiefern beträgt ca. 15 bis 20 cm, es handelt sich somit um schwaches Baumholz. Nebenbaumarten fehlen. Eine Strauchsicht ist nicht vorhanden. Auf Grund der ungünstigen Lichtverhältnisse konnte sich bislang keine typische Krautschicht entwickeln. Vereinzelt finden sich Brombeere und Drahtschmiele sowie Exemplare der Stechpalme. Zum Teil finden sich auch Einzelexemplare der Arten der angrenzenden Strauchhecke. Der Bestand ist freigestellt, instabil und windwurfgefährdet.</p> <p>Bei dem Kiefernforst handelt es sich um Wald im Sinne des NWaldLG, der bei Eingriff in den Bestand entsprechend zu berücksichtigen ist.</p>	<p>betrifft im wesentlichen Sandacker bzw. Sandackerbrachflächen, darüber hinaus einen Teil des Kiefernforstes.</p> <p>Hinzu kommt die Umwandlung von Ackerflächen in Grünflächen / Anpflanzungen, die den Gewerbegebieten zugeordnet sind (1,59 ha) und in Flächen für die Abwasserbeseitigung (3.544 m<sup>2</sup>) bzw. die Umwandlung von Kiefernforst in öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün; 513 m<sup>2</sup>). Außerdem wird die trockene Ruderalflur wieder aufgeforstet, wobei jedoch im Gegensatz zum ehemaligen Bestand ein höherwertiger Laubmischwald entstehen soll.</p> <p>Von der geplanten Gewerbegebietsentwicklung sind keine besonders wertvollen Biototypen betroffen, sondern mit Sandacker (6,47 ha) ein Biototyp sehr geringer Bedeutung sowie mit Kiefernforst (1,48 ha) und Sandackerbrache (0,1 ha) Biototypen geringer Bedeutung. Der flächige Biotopverlust ist zu kompensieren.</p> <p>Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (s. Anlage) werden die Bestands- und Planungsflächen mit ihren Wertfaktoren gegenübergestellt. Hierbei wird berücksichtigt, dass im nördlichen Teilbereich der überwiegende Teil der kartierten Sandackerbrache und im südlichen Teilbereich die Biotope Ruderalflur, Laubgebüsch und Strauchhecke als Kiefernforst (Wald im Sinne des NWaldLG) zu behandeln sind.</p> <p>Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Plangebietes vorgesehen und in die Bilanzierung eingestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umwandlung von 5.376 m<sup>2</sup> Kiefernforst in einen standortgerechten, artenreichen Laub-Mischwald aus heimischen Arten</li> <li>- Aufforstung von 3.290 m<sup>2</sup> Laub-Mischwald aus heimischen Arten</li> <li>- Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens mit Eingrünung</li> <li>- Anlage von Grünflächen und Anpflanzungen</li> </ul> <p>Die im Plangebiet vorgesehenen Eingriffe können durch die innerhalb des Gebietes vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig kompensiert werden. Daher sind außerhalb des Plangebietes als weitere Maßnahmen vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufforstung von 6.176 m<sup>2</sup> Laub-Mischwald aus heimischen Arten (diese Fläche entspricht der Fläche des Waldverlustes)</li> </ul>

Beschreibung und Bewertung	Auswirkungen durch den Bebauungsplan (Prognose)
<p>Im Sichtdreieck des Kreuzungsbereichs der K 48 / K 13 hat sich kleinflächig ein <u>bodensaures Laubgebüsch (BS)</u> entwickelt. Bestandsbildende Arten sind hier Brombeere, Birke und Eiche.</p> <p>Entlang der Westseite des Kiefernforstes hat sich auf einem Stubbenwall eine <u>Strauchhecke (HFS)</u> entwickelt. Sie besteht aus den Gehölzarten Eberesche, Faulbaum, Vogelkirsche, Eiche, Brombeere und Pappel.</p> <p>Bei dem bodensauren Laubgebüsch und der Strauchhecke handelt es sich nach Einschätzung des Forstamtes Sellhorn um Bestandteile des Waldes im Sinne des NWaldLG. Gebüsch und Hecke sind daher im Zusammenhang mit den Ausgleichsmaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Auf der Nordseite der Straße Am Kahlberg befinden sich – innerhalb des Bereiches der im Bebauungsplan Nr. 100 festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche – mehrere Straßen-/ <u>Einzelbäume (HB)</u>. Hierbei handelt es sich um Winter-Linden. Entlang der Nordseite der K 48 wurden Einzelbäume (Birken, z.T. Stiel-Eichen) gepflanzt, an der Westseite der K 13 befinden sich mehrere Stiel-Eichen.</p> <p>Der überwiegende Flächenanteil des südlichen Teilbereiches wird vom Biototyp <u>Sandacker (AS)</u> eingenommen. Der Ackerschlag zwischen der Straße Am Kahlberg und der K 48 war zum Zeitpunkt der Kartierung mit Mais bestellt und unterliegt einer entsprechend intensiven Nutzung, so dass sich weder artenreiche Ackerrandstreifen noch eine artenreiche Ackerwildkrautflora entwickelten.</p> <p>Nördlich des beschriebenen Kiefernforstes befindet sich eine Ruderalflur trockenwarmer Standorte (URT), die sich aus einem Offenbodenbereich entwickelt hat. Die Fläche war bis vor etwa sechs Jahren ebenfalls mit <u>Kiefernforst (WZK)</u> bestockt. Gemäß NWaldLG handelt es sich daher um eine Waldfläche, die dementsprechend in die Eingriffsbilanzierung einzustellen ist.</p> <p>Westlich an die Teilbereiche des Plangebietes schließt sich das bereits bestehende <u>Gewerbegebiet (OGG)</u> Almhöhe an. Das Gewerbegebiet ist gekennzeichnet durch größere gewerblich genutzte Gebäudekomplexe, versiegelte Freiflächen (Stellplätze, Zuwegungen) und unversiegelte, bepflanzte Flächen, die der Ein- und Durchgrünung des Gebietes dienen.</p>	<p>- Umwandlung von 5.611 m<sup>2</sup> Nadelforst in einen standortgerechten, artenreichen Laub-Mischwald aus heimischen Arten.</p> <p>Damit ist sowohl ein vollständiger Ausgleich des mit der Planung verbundenen Eingriffs im Sinne des NNatG als auch des Waldverlustes nach NWaldLG möglich.</p>

Beschreibung und Bewertung	Auswirkungen durch den Bebauungsplan (Prognose)
<p>An das Plangebiet angrenzend, bzw. im Plangebiet selbst, bestehen mehrere asphaltierte <u>Straßen (OVS)</u>. Hierzu gehören die K 13 östlich des Plangebietes, die K 48 südlich des Plangebietes und die Straße Am Kahlberg zwischen den Teilbereichen des Plangebietes. Im nördlichen Teilbereich ist außerdem eine Straße in den Geltungsbereich einbezogen, die von der Straße Am Kahlberg abzweigt.</p> <p>• Bewertung: Für die Bewertung wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2006) herangezogen. Mit der Anwendung dieses Bewertungsverfahrens wird eine überregional standardisierte Gebietsbewertung erreicht. Gemäß der o. a. Arbeitshilfe wird jedem Biotoptyp ein Wertfaktor zugeordnet, der den spezifischen Wert des Biotoptyps für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und für das Landschaftsbild widerspiegelt und zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann. Es werden sechs Wertfaktoren von 0 = weitgehend ohne Bedeutung bis 5 = sehr hohe Bedeutung unterschieden. Soweit dem konkrete Biotop darüber hinaus besondere Funktionen für eines oder mehrere Schutzgüter zukommen, werden diese über den besonderen Schutzbedarf bewertet.</p> <p>Den Biotoptypen des Plangebietes kommen folgende Wertfaktoren zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kiefernforst (WZK): Wertfaktor 2</li> <li>- Bodensaures Laubgebüsch (BS): Wertfaktor 3</li> <li>- Strauchhecke aus heimischen Arten (HFS): Wertfaktor 3</li> <li>- Einzelbäume (HB): Wertfaktor 2 bis 4, je nach Alter und Größe</li> <li>- Sandacker (AS) /: Wertfaktor 1</li> <li>- Sandacker brachliegend (ASb): Wertfaktor 2</li> <li>- Ruderalflur trockenwarmer Standorte (URT): Wertfaktor 3</li> <li>- Vollständig versiegelte Straßenflächen (OVS): Wertfaktor 0.</li> </ul> <p>Ein besonderer Schutzbedarf wurde nicht festgestellt.</p>	
<p>Als <b>geschützte Pflanzenart</b> konnten zwei Exemplare der Stechpalme (<i>Ilex aquifolium</i>) im Kiefernforst festgestellt werden. Sie wird weder in der Roten Liste Niedersachsen noch in der Roten Liste Deutschland geführt, ist aber eine besonders geschützte Art nach Bundesartenschutzverordnung. Sie kann als Relikt nährstoffreicherer Buchenwälder auftreten. Da ein Vorkom-</p>	---

Beschreibung und Bewertung	Auswirkungen durch den Bebauungsplan (Prognose)
<p>men nährstoffreicherer Buchenwaldgesellschaften im Plangebiet bereits sehr lange her sein müsste, wird ein autochthones Vorkommen ausgeschlossen, so dass der damit verbundene Schutzstatus nicht zum Tragen kommt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewertung: Im Plangebiet gibt es keine Vorkommen geschützter Pflanzen, die im Rahmen der Planung besonders zu berücksichtigen wären.</li> </ul>	
<p>Nachfolgend wird das Potenzial der im Plangebiet gelegenen Biotope als faunistischer Lebens- bzw. Teillebensraum für die "Standardartengruppen" nach BREUER in: INFORMATIONSDIENST NATURSCHUTZ NIEDERSACHSEN 1994 abgeschätzt.</p> <p>Die Biotopausstattung ist im südlichen Teilbereich gekennzeichnet durch einen Sandacker in Intensivnutzung sowie einen östlich daran angrenzenden kleinen Kiefernforst mit einer zugehörigen Ruderalfläche und einer jüngeren Hecke. Der nördliche Teilbereich besteht aus einer Ackerbrache. Abgesehen von einigen Straßenbäumen, die weit überwiegend noch recht jung sind, gibt es keine gliedernden Gehölzstrukturen. Das Plangebiet grenzt westlich an bereits bestehende Gewerbeflächen, nördlich, südlich und östlich an asphaltierte (Kreis-)Straßen, die wiederum an Sandäckern und Nadelforst liegen.</p> <p><i>Bewertungshinweis: Tiergruppen, für die "kein besonderer Schutzbedarf" besteht, werden im Rahmen der Biotop-Kompensationsmaßnahmen einbezogen.</i></p>	---
<p>Für die Artengruppe der <b>Fledermäuse</b> sind im Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen (Gebäude, Baumhöhlen) vorhanden. Das Vorhandensein von Überwinterungsquartieren und Sommerquartieren/Wochenstuben kann daher ausgeschlossen werden. Das Plangebiet ist als Jagdgebiet nur eingeschränkt geeignet, da die hierzu von Fledermäusen bevorzugten Gehölz-Leitstrukturen nur in geringem Umfang, d. h. entlang des Kiefernforstes bzw. der ihn begleitenden Strauchhecke, vorhanden sind.</p> <p>Bewertung: Bei den Fledermäusen handelt es sich um eine Tiergruppe, der aufgrund ihrer Gefährdung ein besonderer Schutzstatus zukommt. Die gesetzlichen Grundlagen bilden das BNatSchG in Verbindung mit der</p>	<p>Die Planung sieht im südlichen Teilbereich den überwiegenden Erhalt der Waldfläche – unter Umwandlung zu einem Laub-Mischwald – und eine Aufforstung der derzeitigen Ruderalflur vor. Die vorhandenen Gehölz-Leitstrukturen werden also erhalten und ergänzt, so dass das potenzielle Teil-Nahrungshabitat erhalten bleibt.</p> <p>Das geplante, an der Westseite anschließende Regentrückhalte- und Versickerungsbecken stellt zudem ein neues potenzielles Nahrungshabitat dar: verschiedene Fledermausarten jagen bevorzugt an den Uferbereichen von Stillgewässern.</p> <p>Da peripher auch eine Nutzung der festgesetzten Grünstrukturen (He-</p>

Beschreibung und Bewertung	Auswirkungen durch den Bebauungsplan (Prognose)
<p>BArtSchV sowie die FFH-Richtlinie. Potenzielle Fledermausvorkommen und -lebensräume sind demnach bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Die Waldrandstruktur stellt einen potenzielles Jagdgebiet für Fledermäuse dar, deren Vorkommen in der Umgebung des Plangebietes (kleinere Waldflächen und gut durchgrünte Wohngebiete) als wahrscheinlich anzusehen ist. Mit Ausnahme sehr günstig strukturierter Lebensräume, nutzen Fledermäuse relativ große Habitats für ihre Jagd. Diese Jagdgebiete oder Jagdstrecken werden dann, je nach "Ergiebigkeit", nacheinander oder in loser Folge aufgesucht. Die Waldrandstruktur kann daher als Teil eines Nahrungshabitats angenommen werden und ist in der Planung entsprechend zu berücksichtigen.</p>	<p>cken, Straßenbäume) innerhalb des geplanten Gewerbegebietes als Jagdstrecke für Fledermäuse denkbar ist, stellt die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung auch auf den Privatgrundstücken eine wünschenswerte Maßnahme zum Fledermausschutz dar.</p> <p>Die Tiergruppe der Fledermäuse wird durch den Bebauungsplan voraussichtlich nicht beeinträchtigt.</p>
<p>Bei Ackerflächen und auch bei Gehölzbiotopen kann in der Regel von einer hohen Anzahl von Zeigerarten in der Tiergruppe der <b>Vögel</b> ausgegangen werden. Daher wurde für diese Tiergruppe in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Kurz-Kartierung durchgeführt, die einen Kartierdurchgang umfasste. Diese Vorgehensweise ist durch die insgesamt mäßige Biotopausstattung des Plangebiets und seiner Umgebung begründet.</p> <p>Die Erfassung der Vogelarten erfolgte durch eine Begehung des Plangebiets am 07.06.2008 in der Zeit von 6.30 Uhr bis 7.30 Uhr. Sie orientierte sich an der Methode der Revierkartierung, d.h. alle optischen wie akustischen Revier anzeigenden Merkmale wurden notiert.</p> <p>Nachfolgende Tabelle und die Karte zur Avifauna im Anhang geben das Ergebnis der Untersuchung wieder:</p>	<p>Die Umsetzung der Planung bedeutet für die vorgefundenen Vogelarten zunächst einen Verlust an Lebensräumen, wobei die tatsächliche Nutzung der einzelnen Flächen als Brut- bzw. Nahrungsbiotop v. a. von den gegebenen Standorteigenschaften bzw. von der angebauten Ackerkultur abhängt. Da diese Faktoren, zumindest im Falle der Ackerkultur, variabel sind, ist auch mit einer natürlichen Schwankung der Flächennutzung durch die Arten zu rechnen. Dieses gilt insbesondere für das Vorkommen der Feldlerche, aber auch der Goldammer. Ein Ausweichen dieser Arten auf andere Biotopflächen mit ähnlicher Ausstattung sowie auf besser geeignete Standorte im Umfeld ist daher möglich.</p> <p>Bei den übrigen Arten handelt es sich – wie beschrieben – um Arten, die auch in "Park und Garten" vorkommen. Aufgrund der weitgehenden Erhaltung der Waldfläche einschließlich der Hecke und sogar einer "Erweiterung" der Gehölzlebensräume durch die geplante Aufforstung werden die Brut- und Nahrungsbiotop für den Großteil der im Plangebiet vorkommenden Vogelarten vergrößert. Hinzu kommt die Entwicklung gehölzrandartiger Strukturen (Hecken) innerhalb des geplanten Gewerbegebietes, so dass auch hier neue Vogellebensräume angeboten werden. Ein gänzlich neues potenzielles Brut- und Nahrungsbiotop ist mit der Entstehung des geplanten Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens verbunden. Dieser Biotoptyp bietet Lebensraum für bisher im Plangebiet nicht vorkommende gewässergebundene Vogelarten.</p>

Beschreibung und Bewertung						Auswirkungen durch den Bebauungsplan (Prognose)
<b>Deutscher Name</b>	<b>Wissenschaftl. Name</b>	<b>RL D</b>	<b>RL NI</b>	<b>VS- RL</b>	<b>ArtSch</b>	Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen, d. h. insbesondere Festlegung der Baufeldfreimachung im Bereich der potenziellen Brutbiotope auf den Zeitraum außerhalb der Brutvorbereitungs- und Brutzeit sowie der beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen (Anpflanzungen neuer Hecken- / Gehölzstrukturen; Waldaufforstung) zur Neuschaffung von Brut- und Nahrungsbiotopen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes kann eine Beeinträchtigung der lokalen Vogelpopulationen voraussichtlich vermieden werden.
Amsel	<i>Turdus merula</i>	+	+	Art. 1	b	
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	+	+	Art. 1	b	
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	+	+	Art 1	b	
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	V	3	Art 1	b	
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	+	+	Art 1	b	
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	+	+	Art 1	b	
Zilpzalp	<i>Phyloscopus collybita</i>	+	+	Art 1	b	
<p><i>RL D:</i> Rote Liste Deutschland, <i>RL NI:</i> Rote Liste Niedersachsen, + = keine Gefährdung, V = Vorwarnliste, 3 = gefährdet</p> <p><i>ArtSch:</i> Artenschutzstatus gemäß BNatSchG § 42 BNatSchG i.V.m. BArtSchV (b = besonders geschützt)</p> <p><i>VS-RL:</i> Vogelschutz-Richtlinie (Art 1 = Schutz nach Artikel 1, Anh I = in Anhang I verzeichnete Arten)</p> <p>Alle kartierten Vogelarten sind, da es sich um heimische Arten handelt, nach der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützt. Der Schutzstatus "besonders geschützt" nach BNatSchG / BArtSchV nimmt hierauf Bezug.</p> <p>Arten mit besonderem Schutzstatus nach Anhang 1 der EU-Vogelschutz-Richtlinie wurden nicht ermittelt.</p> <p>• Bewertung: Mit Ausnahme der Feldlerche wurden im Plangebiet keine gefährdeten, sondern überwiegend auch Park und Garten bewohnende Arten kartiert. Während Feldlerche und Goldammer ihre Nester als Bodenbrüter bevorzugt in Brachflächen bauen, brüten die übrigen vorgefundenen Vogelarten im Gehölz (Hecke, Gebüsch, Waldrand, Einzelbaum), im Falle der Amsel, einem sog. "Kulturfolger", sogar in unmittelbarer Nähe zu Menschen. Die Ackerflächen stellen für diese Arten demnach keine Brut-, sondern (periphere) Nahrungsbiotope dar. Die Randbereiche des Kiefernforstes einschließlich Ruderalflur sowie die (derzeitige) Ackerbrache sind hingegen sowohl als Nahrungs- als auch als Brutbiotope einzuschätzen. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen während der Brutzeit und zur Kompensation des Verlustes von Gehölzbiotopen als Brut- und Nahrungshabitat vorzusehen.</p>						
Mit <b>Reptilien</b> ist aufgrund der beschriebenen Biotopausstattung im überwiegenden Teil des Plangebiets nicht zu rechnen: Ackerflächen stellen kei-						Für möglicherweise am Ostrand des Plangebietes vorkommende Reptilien entsteht durch den geplanten Radweg ein Verlust potenziellen Le-

Beschreibung und Bewertung	Auswirkungen durch den Bebauungsplan (Prognose)
<p>nen geeigneten Lebensraum dar. An den Rändern des Kiefernforstes sowie im Bereich der Trockenen Ruderalflur und des Laubgebüsches finden sich kleinräumig potenziell geeignete, sonnenexponierte und wärmebegünstigte Standorte, die jedoch aufgrund ihrer isolierten Lage zwischen Acker- und Straßenverkehrsflächen mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht besiedelt sind. Hierfür spricht auch, dass die Biotope in der Umgebung des Plangebietes keine ausgesprochenen Reptilien-Lebensräume darstellen, die als Ausbreitungszentren angenommen werden könnten.</p> <p>Auch aus übergeordneten Planungen gibt es keine Hinweise auf Reptilienvorkommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewertung: Für die Tiergruppe Reptilien besteht im Rahmen der Planung kein besonderer Schutzbedarf.</li> </ul>	<p>bensraumes. Der Radweg stellt aber ein lineares Bauwerk von nur wenigen Metern Breite dar, dessen Randbereiche zudem potenzielle Lebensräume für Reptilien bieten. Außerdem bestehen (auch z. B. während der Bauphase) Ausweichmöglichkeiten in nicht von der Baumaßnahme betroffene Flächen. Die Umgestaltung des Kiefernforstes, die Wiederaufforstung der nördlich angrenzenden Fläche und die Herstellung des Regenrückhaltebeckens mit besonnten Böschungen und Ruderalbereichen tragen als neue bzw. aufgewertete Biotope zur Schaffung neuer potenzieller Lebensräume und damit zur Erhaltung einer möglichen Reptilienpopulation vor Ort bei.</p>
<p><b>Amphibien</b> und <b>Libellen</b> sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da sie in relativ enger Anbindung an ihre Fortpflanzungslebensräume, d. h. Still- und / oder Fließgewässer, leben. Gewässerbiotope befinden sich jedoch weder im Plangebiet noch in der direkten Umgebung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewertung: Die Tiergruppen Amphibien und Libellen sind in der Planung nicht besonders zu berücksichtigen.</li> </ul>	<p>---</p>
<p>Geeignete Lebensräume für <b>Heuschrecken</b> sind Sandflächen, Heiden, Magerrasen, Extensivgrünland, Ruderalfluren sowie Saumzonen (Wald- und Heckenränder). Demnach kommen im Untersuchungsgebiet zum jetzigen Zeitpunkt die Ruderalflur im südlichen Teilbereich und die Ackerbrache im nördlichen Teilbereich als potenzielle Lebensräume für Heuschrecken in Betracht, im südlichen Teilbereich die Ränder des Kiefernforstes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewertung: Die Ackerbrache ist bereits überwiegend durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 100/2 überplant, der die Eingriffsregelung für diesen Bereich abschließend regelt. Als dauerhafter Lebensraum für Heuschrecken ist die Ackerbrache nicht geeignet, da kurzfristige Bewirtschaftungsänderungen im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung bzw. durch eine Bebauung möglich sind. Die Ruderalflur stellt dagegen einen möglichen Lebensraum dar. Sie weist</li> </ul>	<p>Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzsäume (Waldränder) bleiben gemäß Bebauungsplan erhalten, so dass hier kein Verlust potenzieller Heuschreckenlebensräume auftritt. Im Gegenteil: durch die Auslichtung und die Unterpflanzung mit verschiedenen Laubgehölzen wird der Vegetationsbestand und damit das Nischenangebot vielfältiger und mit der Aufforstung werden neue Habitate angeboten.</p> <p>Durch die Inanspruchnahme der Ruderal- und Ackerbrachflächen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes werden diese potenziellen Lebensräume umgewandelt: ein Teil wird versiegelt (u. a. durch den geplanten Radweg), ein Teil zu neuen Biotopen (s. o.) entwickelt.</p> <p>Die geplanten Grünflächen / Verkehrsgrün, aber auch die Randbereiche der geplanten Heckenpflanzungen im Gewerbegebiet können von den anspruchsloseren Heuschreckenarten neu besiedelt werden. Für spezia-</p>

Beschreibung und Bewertung	Auswirkungen durch den Bebauungsplan (Prognose)
<p>jedoch aufgrund ihrer eher ungünstigen Lage (an der Nord- und Ostseite breite asphaltierte Straßen, an der langen Westseite Acker) kein besonderes Entwicklungspotenzial, insbesondere für geschützte Arten, auf. Als weiterer potenzieller Lebensraum kommen die Ränder des Kiefernforstes in Betracht. Hier finden Heuschreckenarten der Gehölzsäume geeignete Strukturen.</p> <p>Im Rahmen der Biotopkartierung und der Ortstermine ergaben sich keine Hinweise auf Vorkommen geschützter Heuschreckenarten. Für die Tiergruppe besteht daher in der Planung kein besonderer Schutzbedarf.</p>	<p>lisierte Arten entstehen im Umfeld des Regenrückhaltebeckens mit verschiedenen Böschungsstrukturen und den Sukzessionsbereichen neue Lebensräume im Bereich einer bisher intensiv genutzten und entsprechend vorbelasteten Ackerfläche.</p> <p>Mit hoher Wahrscheinlichkeit entstehen im Zuge der abschnittsweisen Umsetzung der Baumaßnahmen auch neue, zeitweilig besiedelbare Ruderalflächen.</p> <p>Im Bereich der geplanten Kompensationsflächen außerhalb des Plangebietes entstehen darüber hinaus neue Lebensräume bzw. in ihrer Wertigkeit verbesserte Lebensräume, die auch dieser Tiergruppe zugute kommen.</p>
<p>Da wie bereits erwähnt eine typische Ackerwildkrautflora fehlt und auch der im Südosten des Plangebietes stark verschattete Kiefernforst ohne Krautschicht ausgebildet ist, besteht für <b>Tagfalter</b> und <b>Widderchen</b> nur im Bereich der brachliegenden Ackerfläche und der Ruderalflur ein gewisses Nahrungsangebot.</p> <p>• Bewertung: Die Ackerbrache (bewertungsrelevant ist nur der östliche Teil) und die Ruderalflur stellen potenzielle Lebensräume für Tagfalter und Widderchen dar. Sie weisen jedoch aufgrund ihrer Eigenart – Brachen können wieder in Nutzung genommen werden – sowie ihrer eher ungünstigen Lage zwischen asphaltierten Straßen und intensiv bewirtschaftetem Acker kein Entwicklungspotenzial, insbesondere für geschützte Arten, auf. Im Rahmen der Biotopkartierung und der Ortstermine ergaben sich keine Hinweise auf spezielle Vorkommen. Für die Tiergruppe Tagfalter und Widderchen besteht daher in der Planung kein besonderer Schutzbedarf.</p>	<p>Durch die Inanspruchnahme der Ruderal- und Ackerbrachflächen werden die potenziellen Lebensräume für Falter vollständig umgewandelt: ein Teil wird versiegelt, ein Teil zu neuen Biotopen entwickelt. Der Anteil an offenen, sonnigen, überwiegend mit krautigen Blütenpflanzen bestandenen Flächen wird stark verringert, so dass für auf diese Biotope spezialisierte Falter- und Widderchenarten ein deutlicher Lebensraumverlust zu verzeichnen ist. Es ist aber auch zu berücksichtigen, dass sich hiesige Brachen und Ruderalfluren im Laufe der natürlichen Sukzession zu Gehölzlebensräumen entwickeln, die dann ebenfalls keine potenziellen Lebensräume für diese spezialisierten Arten darstellen.</p> <p>Die geplanten Grünflächen, aber auch die Randbereiche der geplanten Heckenpflanzungen im Gewerbegebiet können jedoch von Blütenpflanzen und in deren Folge auch die sich von ihnen ernährenden Falter neu besiedelt werden. Dies gilt auch für die Randbereiche des geplanten Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens. Mit hoher Wahrscheinlichkeit können außerdem im Zuge der Baumaßnahmen neue, zeitweilig bestehende Ruderalflächen besiedelt werden.</p> <p>Im Bereich der geplanten Kompensationsflächen außerhalb des Plangebietes entstehen darüber hinaus neue Lebensräume bzw. in ihrer Wertigkeit verbesserte Lebensräume, die auch dieser Tiergruppe zugute kommen.</p>
<p>Der Kiefernforst im Südosten des Plangebietes stellt potenziell einen Lebens-</p>	<p>Der Bebauungsplan sieht im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen die</p>

Beschreibung und Bewertung	Auswirkungen durch den Bebauungsplan (Prognose)
<p>raum für Ameisen dar. Aufgrund der hohen Beschattung des Waldbodens und der Strukturarmut des Bestandes finden Waldameisen im Bestandsinnern keine geeigneten Lebensbedingungen. Dies belegen die zur Erfassung der Ameisenpopulation durchgeführten Begehungen im Monat Juni 2008.</p> <p>Bei einer Ortsbegehung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Forstamt Sellhorn am 15.09.2008 wurde außerhalb des Kiefernforstes ein Nest der nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützten Gattung Formica vorgefunden. Der Neststandort befindet sich südlich des Waldbestandes. Die Lage dieses Nestes bestätigt die Einschätzung des Kiefernforstes als ungeeigneten Lebensraum. Der Fund zeigt aber auch, dass selbst flächendeckende Kartierungen unter Umständen ein unvollständiges Bild liefern können. Allgemein anerkannte Kartiermethoden können hierdurch jedoch nicht in Frage gestellt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewertung: Im Plangebiet befindet sich ein kleines Nest der Gattung Formica. Dieses ist im Rahmen der Planung bzw. den nachgeordneten Genehmigungsverfahren besonders zu berücksichtigen, um den artenschutzrechtlichen Anforderungen zu entsprechen.</li> </ul>	<p>Entwicklung des Kiefernforstes in einen Eichenmischwald vor. Westlich angrenzend ist ein mit heimischen Gehölzen eingegrüntes Regenrückhaltebecken geplant.</p> <p>Da keine Eingriffe im Bereich des Neststandortes vorgesehen sind, kann das Formica-Nest erhalten bleiben.</p> <p>Zum Schutz vor Schäden an dem Nest und zur mittelfristigen Vermeidung von starker Beschattung sollte im Zuge der Umsetzung der Maßnahme der südliche "Zipfel" des geplanten Waldes (derzeitiger Biotoptyp: Bodensaures Laubgebüsch) von den Aufforstungs- bzw. Unterpflanzungsmaßnahmen ausgenommen werden. Hier kann die Waldentwicklung durch Sukzession und turnusmäßige Herausnahme von Kiefern aufwuchs erfolgen.</p>
<p><b>3. Boden</b></p>	
<p>Bei dem Bodentyp des Plangebietes handelt es sich um einen im Naturraum Lüneburger Heide verbreiteten Bodentyp, die Podsol-Braunerde. Aufgrund des überwiegend sandigen Ausgangsmaterials zeichnet sich dieser Bodentyp durch eine gute Wasserdurchlässigkeit bzw. nur mäßige Wasserspeicherfähigkeit, Nährstoffarmut und eine leichte Bearbeitbarkeit aus.</p> <p>Das standortbezogene natürliche Ertragspotenzial ist gering (Bodenzahl 19 bis 22).</p> <p>Der Boden wird derzeit überwiegend als Ackerland genutzt, so dass er von regelmäßigem Umbruch sowie Pflanzenschutzmittel- und Düngereinsatz betroffen ist. Da Podsole zur Auswaschung neigen, besteht die Gefahr, dass Dünger und Pflanzenschutzmittel ins Grundwasser gelangen.</p> <p>In den Straßenrandbereichen kommen Belastungen durch fahrzeugbedingte Schadstoffeinträge hinzu.</p> <p>Der Boden ist aber, mit Ausnahme der asphaltierten Straßenflächen, unver-</p>	<p>Durch die Planung wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt auf einer Fläche von rund 6,51 ha ermöglicht. Die geplante Gebietsentwicklung führt zu einer großflächigen Versiegelung durch Betriebsflächen und Baukörper.</p> <p>Damit verbunden ist eine erhebliche Beeinträchtigung der ökologischen Bodenfunktionen: Wasser- und Gasaustausch zwischen Boden und Luft werden unterbunden oder verändert, Bodenlebewesen in ihren Lebensmöglichkeiten eingeschränkt werden. Der Boden steht als Pflanzenstandort nicht mehr zur Verfügung und geht als land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen verloren. Der natürlich gewachsene Boden mit seinen Funktionen wird dauerhaft überprägt.</p> <p>Durch die im Plangebiet festgesetzte Waldfläche, die Flächen mit Pflanzbindungen und die Festsetzung der Grundflächenzahl wird der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert. Der Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung muss jedoch überwiegend durch geeignete Maßnahmen</p>

Beschreibung und Bewertung	Auswirkungen durch den Bebauungsplan (Prognose)
<p>siegelt und nimmt entsprechend Niederschläge auf, die – soweit sie nicht von Pflanzen aufgenommen werden – versickern und das Grundwasser anreichern. Dabei werden Schadstoffe herausgefiltert und teilweise gebunden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewertung: Dem nutzungsbedingt vorbelasteten Boden kommt insgesamt eine allgemeine Bedeutung zu. Vor dem Hintergrund der relativen Häufigkeit des Bodentyps (vgl. Landschaftsrahmenplan) und des geringen natürlichen Ertragspotenzials besteht kein besonderer Schutzbedarf.</li> </ul>	<p>außerhalb des Gebietes kompensiert werden. Da ein Ausgleich durch flächengleiche Entsiegelungsmaßnahmen nicht möglich ist, werden zum Ausgleich für die Verluste der Bodenfunktionen Maßnahmen zur Verbesserung vorhandener oder zur Wiederherstellung verlorengegangener Bodenfunktionen herangezogen.</p>
<p><b>4. Wasser</b></p>	
<p>Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Fließ- oder Stillgewässer. Auf den derzeitigen Freiflächen kann das anfallende Niederschlagswasser im Boden versickern.</p> <p>Gemäß der großräumlichen Karte "Lage der Grundwasseroberfläche" (M 1: 200.000) des LANDESAMTES FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE liegt der Grundwasserspiegel des Plangebietes bei &gt;60 bis 65 m ü. NN., also etwa 5 bis 10 m unter der Geländeoberfläche.</p> <p>Durch die überwiegende intensive landwirtschaftliche Nutzung ist eine Vorbelastung des Grundwassers durch Einträge aus der Landbewirtschaftung wahrscheinlich.</p> <p>Im Zuge des 1997 zur geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes erstellten Bodengutachtens (INGENIEURBÜRO KOKEMÜLLER &amp; MÖKER ) wurde am jetzigen Nordrand des südlichen Teilbereiches des Plangebietes in einer Tiefe von 2,50 m unter der Geländeoberfläche Schichtenwasser über einer etwa 1 m dicken Geschiebemergelschicht angetroffen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewertung: Aufgrund der Durchlässigkeit und der ausreichenden Schichtmächtigkeit der unterhalb der Oberbodenbedeckung anstehenden Schmelzwassersande eignet sich der Boden des Plangebietes für eine flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers. In den Bereichen, in denen Geschiebemergel oberflächennah ansteht, könnte das anfallende Niederschlagswasser über Schächte versickert werden, die bis in den darunter anstehenden Schmelzwasserstand geführt werden – allerdings ist gemäß ATV A 138 bei allen</li> </ul>	<p>Im geplanten Gewerbegebiet werden großflächig Versiegelungen ermöglicht. Diese Versiegelungen wirken sich auf die Versickerungs- und Verdunstungsverhältnisse aus und können in Folge auch die Grundwasserneubildungsrate verringern.</p> <p>Grundsätzliche Konflikte durch diesen Eingriff in den Wasserhaushalt sind dann nicht zu erwarten, wenn das anfallende Oberflächenwasser vor Ort zur Versickerung gebracht wird.</p> <p>Im Rahmen der Planung ist vorgesehen, das im nördlichen Teilbereich auf den versiegelten Flächen anfallende <u>Oberflächenwasser</u> über einen Regenwasserkanal dem (außerhalb des Plangebietes) vorhandenen Regenwasserbecken zuzuführen und dort zu versickern. Das im südlichen Teilbereich anfallende Oberflächenwasser wird in das im Bereich der Fläche für Ver- und Entsorgung neu zu erstellende Regenwasserbecken geleitet und versickert. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen getroffen.</p> <p>Auf diese Weise wird der Wasserabfluss vermindert und ein Teil des im Plangebiet anfallenden Regenwassers wird auch direkt im Gebiet wieder dem Wasserkreislauf zugeführt.</p> <p>Bei ordnungsgemäßer Ausführung der Versickerungsanlagen und Einhaltung der entsprechenden Vorschriften sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten.</p>

Beschreibung und Bewertung	Auswirkungen durch den Bebauungsplan (Prognose)
<p>Versickerungsformen ein Abstand von mindestens 1,50 m über dem höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel einzuhalten. (INGENIEURBÜRO KO-KEMÜLLER &amp; MÖKER 1997) Der Erhalt von filternden Bodenschichten verringert das Risiko für Schadstoffeinträge in das Grundwasser.</p> <p>Bei Einhaltung der notwendigen Überdeckungen des Grundwasserspiegels sollte so viel Niederschlagswasser wie möglich im Plangebiet versickert werden.</p>	
<p><b>5. Luft und Klima</b></p>	
<p>Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange Luft und Klima wurden die Angaben des LRPs herangezogen.</p> <p>Das Plangebiet liegt demnach im ozeanisch beeinflussten Klima-Bezirk "Lüneburger Heide" mit einer mittleren Jahresniederschlagsmenge von 650 bis 700 mm und einer mittleren Jahrestemperatur von 6 bis 7°C.</p> <p>Das Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Stadt Soltau im Übergang zum sich östlich und südlich anschließenden Landschaftsraum. Die vorhandenen freien Landschaftsbereiche tragen zur Frisch- und Kaltluftbildung bei, die jedoch für die nördlich liegende Wohnbebauung von nur geringer Bedeutung ist, da diese außerhalb der Haupt-Windrichtungen (West / Südwest) liegt und somit nur untergeordnet davon profitiert. Das Klima des Plangebietes ist durch die umgebende freie Landschaft, aber auch durch die im Westen angrenzende Gewerbegebietsnutzung geprägt.</p> <p>Durch direkt angrenzenden überörtlichen Hauptverkehrsstraßen (K 13 und K 48) und die Nachbarschaft zu dem bereits vollständig entwickelten Gewerbegebiet "Almhöhe" ist im Hinblick auf die Luftqualität von einer Vorbelastung auszugehen. Hierzu trägt auch die ackerbauliche Nutzung (Staubentwicklung, ggf. Ammoniak, Methan und Pflanzenschutzmittel) bei.</p> <p>Der im östlichen Randbereich befindliche schmale Waldstreifen hat hinsichtlich der Waldfunktionen eine allgemeine Bedeutung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewertung: Dem Umweltbelang Luft und Klima wird kein besonderer Schutzbedarf zugeordnet.</li> </ul>	<p>In den Gewerbegebieten wird durch die Versiegelung von Flächen das Mikroklima beeinträchtigt werden. Baukörper und versiegelte Flächen wirken als Wärmespeicher und tragen somit zu einer Erhöhung der Lufttemperatur in ihrer Umgebung bei. Der Boden unbebauter Flächen heizt sich dagegen aufgrund der Beschattung durch die Vegetation und deren Verdunstungsleistung weniger stark auf. Der Boden von Acker- und Wiesenflächen kann zudem nachts seine Wärmeenergie durch Wärmestrahlung wieder abgeben, so dass sich die Luft dort schneller abkühlt. Neben der Temperaturerhöhung wird auch die Luftfeuchte in gewissem Umfang abnehmen, da die Gewerbegebietsnutzung mit weniger verdunstungswirksamer, offener Bodenfläche und einem geringeren Anteil an Vegetation verbunden ist.</p> <p>Die vorgesehene Ein- und Durchgrünung des Gebietes mit einem hohen Anteil an gehölzbestandenen Vegetationsflächen bewirkt jedoch eine anteilige Vermeidung bzw. einen teilweisen Ausgleich dieser Wirkungen.</p> <p>Hinzu kommen die klimaausgleichenden Wirkungen der angrenzenden Landschaft, hier insbesondere der Waldflächen.</p> <p>Insgesamt ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.</p> <p>Im Hinblick auf die Luftqualität besteht eine Vorbelastung durch die Schadstoffe des Kfz-Verkehrs (Schadstoffe resultierend aus Verbrennungsmotoren, Reifen- und Bremsbelagabrieb) und die Gewerbebetriebe. Weitere Belastungen durch die geplanten neuen Gewerbebetriebe</p>

Beschreibung und Bewertung	Auswirkungen durch den Bebauungsplan (Prognose)
	<p>sind anzunehmen.</p> <p>Allerdings werden die Einflüsse von der Konzentration der Luftinhaltsstoffe her, gemessen an bestehenden Regelungen, als unkritisch zu bezeichnen sein.</p> <p>Die Vorschriften zur Luftreinhaltung (BImSchG, TA Luft) sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. der Genehmigungen nach Bundesimmissionsschutzgesetz zu berücksichtigen.</p>
<b>6. Landschaft</b>	
<p>Das Landschaftsbild im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen ist vor allem durch ackerbaulich und zu einem kleineren Teil auch durch forstlich genutzte Flächen geprägt. Die noch kleinen Straßenbäume entlang der Straßen Am Kahlberg und an der K 48 sowie bilden in der ansonsten komplett überschaubaren Ackerlandschaft die einzigen "Strukturen". Raumbegrenzend wirken das Gewerbegebiet an der Westseite sowie der Kiefernforst und eine südlich der K 48 liegenden Waldfläche. Die großmaßstäbliche und aufgrund der nur anteiligen Bepflanzung weitgehend einsehbarer Hallenbebauung erzeugt einen erholungsraumfernen Eindruck. Hinzu kommen die das Plangebiet zerschneidenden bzw. randlich angrenzenden Straßen, die mit ihren fahrzeugbedingten Wirkungen (Verkehrslärm, aber auch Bewegung, Licht und Abgase), die das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung beeinträchtigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewertung: In Anlehnung an das Bewertungsschemas nach KÖHLER &amp; PREISS (2000) kommt dem Landschaftsbild des Plangebietes eine geringe Bedeutung zu. Die östlich und südlich angrenzenden, unbebauten Bereiche sind hingegen auf Grund ihres kulturlandschaftstypischen Wechsels von Acker- und Waldflächen und nur geringen Beeinträchtigungen durch Straßen / Verkehr von mittlerer Bedeutung. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft des Plangebiets sind stark beeinträchtigt, so dass für dieses Schutzgut kein besonderer Schutzbedarf besteht. Entsprechend ist das Plangebiet von untergeordneter Bedeutung für die Erholungsnutzung.</li> </ul>	<p>Der Bebauungsplan ermöglicht die Entfernung der offenen Landschaftsbereiche zugunsten der Entwicklung eines Gewerbegebietes. Hierdurch entsteht – trotz der bestehenden Vorbelastungen – ein Eingriff in das bestehende Landschaftsbild. Der Bebauungsplan lässt Gebäudehöhen von maximal 15 m über der maßgeblichen Geländeoberfläche zu. Gebäude dieser Höhe sind – soweit keine Eingrünung vorhanden ist – bis weit in die umliegende Landschaft sichtbar. Im Süden wird das Plangebiet jedoch auf ganzer Länge durch eine angrenzende Waldfläche wirksam zur freien Landschaft hin abgeschirmt. Die im östlichen Plangebiet festgesetzte Fläche für Wald, eine nordöstlich außerhalb des Plangebiets gelegene Waldfläche sowie der straßenbegleitenden Baumbestand (z.T. Alleecharakter) der K 48 erzeugen eine teilweise wirkende Verdeckung. Um auch die übrigen Bereiche der angrenzenden Landschaft von Beeinträchtigungen zu schützen, sind an der Nord-, Süd- und Ostseite des Gebietes Anpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern vorgesehen.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Wegeverbindung an der Nordgrenze des Plangebiets überplant und aufgehoben. Mit der Darstellung eines Waldstreifens im wirksamen Flächennutzungsplans nördlich des Plangebietes ist langfristig eine Wegeverbindung sichergestellt.</p> <p>Die Festsetzung eines Radweges entlang der Tetendorfer Straße wird die Zugänglichkeit südlich gelegener Erholungsbereiche und Freiräume verbessert.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes in der Umgebung des Plangebietes sind damit, insbesondere vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastungen, nicht zu erwarten.</p>

Beschreibung und Bewertung	Auswirkungen durch den Bebauungsplan (Prognose)
	Die Festsetzung sogenannter Richtungssektoren wäre allerdings mit einer erheblich höheren Lärmbelastung des südlich der K 48 gelegenen Landschaftsraums verbunden.
<b>7. Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	
<p>Der Stadt liegen keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen im Plangebiet vor. Das Vorkommen von Bodendenkmalen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, zumal südwestlich des Plangebietes mehrere Hügelgräber vorliegen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewertung: Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf. Sollten bei Baumaßnahmen frühgeschichtliche Bodenfunde zu Tage treten, ist die zuständige Untere Denkmalbehörde Landkreis Soltau-Fallingbostal zu informieren.</li> </ul>	Erhebliche Auswirkungen der Planung sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht erkennbar.
<b>8. Wechselwirkungen</b>	
<p>Die betrachteten Umweltbelange können untereinander in Wechselbeziehungen stehen. Der Begriff Wechselwirkungen umfasst dabei die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Ein Eingriff in den einen Umweltbelang kann somit auch (in-)direkte Auswirkungen auf einen anderen haben. Diese können positiver wie auch negativer Art sein.</p> <p>So bilden z. B. Boden und Wasser, Luft und Klima die Lebensgrundlagen für Arten- und Lebensgemeinschaften und den Menschen.</p> <p>Die vorhandenen Biotope im Plangebiet sind Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Der Boden stellt die Grundlage für Natur- und Kulturgeschichte dar und über seine filternde Funktion wird versickerndes Oberflächenwasser gereinigt. Dem entsprechend bestehen Wechselwirkungen mit Wasser/Grundwasser und Kultur und sonstige Sachgüter. Die vorhandenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft durch Luftverunreinigungen wirken sich auf die Umweltbelange Boden und Wasser aus, da sich Luftverunreinigungen an diesen Medien ablagern und anreichern können. Diese Prozesse erfolgen z. B. entlang der Kreisstraßen. Nachrangig ist hierdurch auch die Vielfalt von Tier- und Pflanzenarten betroffen, da bei höheren Schadstoffkonzentrationen die Lebensbedingungen derart verschlechtert werden können.</p>	Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen der Planung durch Wechselwirkungen ist nicht erkennbar.

<b>Beschreibung und Bewertung</b>	<b>Auswirkungen durch den Bebauungsplan (Prognose)</b>
<p>nen, dass nur noch wenige Arten damit zurecht kommen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bewertung: In der Beschreibung der einzelnen Umweltbelange sind die relevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen mit aufgeführt. Bedeutende, über die bereits beschriebenen Wechselwirkungen hinausgehende Wirkungen sind nicht erkennbar.</li></ul>	

## 5.5 Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Allgemein ist im Plangebiet von einer Vorbelastung für Pflanzen, Tiere und Artenvielfalt durch Lärm, Straßenverkehr und erhebliche Zerschneidungswirkungen auszugehen.

In der nachfolgenden Tabelle wird die Erheblichkeit der planbedingten Auswirkungen auf die Teilfunktionen der jeweiligen Umweltbelange zusammenfassend bewertet.

Umweltbelang	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
<b>Mensch und Gesundheit</b>	Verkehrs- und Gewerbelärm belasten schutzwürdige Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes.	••
<b>Pflanzen und Tiere</b>	Verlust von Lebensräumen. Erhalt und Entwicklung des Waldes; Anpflanzen von Gehölzen sowie Maßnahmen zur Entwicklung eines naturnahen Regenrückhaltebereiches fördern die Lebensbedingungen für die lokalen Pflanzen- und Tiervorkommen	•• +
<b>Boden</b>	Großflächiger Verlust der Bodenfunktionen (Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung). Beeinträchtigung der Wechselwirkungen Boden-Wasser (Oberflächenwasserretention, Versickerung).	••
<b>Wasser</b>	Geringfügige Auswirkungen auf Versickerungs- und Verdunstungsverhältnisse.	•
<b>Luft und Klima</b>	Veränderung des Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung. Geringfügige Verschlechterung der Luftqualität	•
<b>Landschaft</b>	Veränderung eines vorbelasteten Landschaftsbildes und Lärm. Sicherung einer Radwegeverbindung. Erhalt und Entwicklung von Waldflächen und Bäumen; keine zusätzliche optische Beeinträchtigung.	•• + +
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Im Plangebiet nicht bekannt; keine erheblichen Auswirkungen erkennbar	-
<b>Wechselwirkungen</b>	Verschiebung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.	•

•• erheblich

• nicht erheblich

- nicht betroffen

+ positiv erheblich

## 5.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

### 5.6.1 Bei Durchführung der Planung

Die durch die Planung vorbereiteten erheblichen Auswirkungen auf den Umweltzustand werden auf Grundlage des dargelegten Untersuchungsrahmens im Umweltbericht behandelt. Die Planung soll so angelegt werden, dass bei ihrer Realisierung keine erheblichen Auswirkungen auf die erheblichen betroffenen Schutzgüter verbleiben.

### 5.6.2 Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht der Planung wären die folgende Entwicklung des Gebietes absehbar:

- Weitere Bewirtschaftung und Nutzung der Acker- und Waldflächen. Bei einer entsprechenden Bewirtschaftung ist für den Wald von seiner mittel- bis langfristigen Aufwertung im Hinblick auf die Umweltbelange auszugehen.
- Keine zusätzlichen Lärmquellen durch Gewerbe - jedoch Zunahme des Lärms aufgrund der zu erwartenden allgemeine Verkehrszunahme und Verkehrsmengenentwicklungen.

- Keine erhebliche Veränderung des Wasserhaushaltes.
- Keine zusätzliche Beeinträchtigung des vorbelasteten Landschaftsbildes.

## **5.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen.

Im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist zu prüfen, ob es sich bei dem Bebauungsplan um einen zulässigen Eingriff handelt. Die Zulässigkeit des Eingriffs wurde bereits im Rahmen der Aufstellung der 38. und 39. Flächennutzungsplanänderung grundsätzlich geprüft. Es wurde festgestellt, dass die geplanten Eingriffe ausgleichbar und die städtischen Zielsetzungen, die dieser Planung zu Grunde liegen, höherrangig zu bewerten sind.

Der Bebauungsplan setzt Baugebiete und Radwegeflächen fest. Diese erforderlichen Festsetzungen lassen erhebliche Eingriffe zu, die abgesehen von unten näher beschriebenen Maßnahmen nicht weiter gemindert werden können, sofern die mit der Planung verfolgten Ziele erreicht werden sollen. Die durch die Eingriffe prognostizierten erheblich beeinträchtigten Schutzgüter sind nach Möglichkeit zu minimieren und die verbleibenden Beeinträchtigungen zu kompensieren.

### **5.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung**

- Der Mensch und seine Gesundheit

Als Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung der Wirkungen auf diesen Umweltbelang kommt zum einen die Begrenzung von Lärm in Betracht. Aber auch die Erhaltung und Schaffung von Pflanzflächen trägt dazu bei, dass die Wahrnehmung von Lärm(-quellen) vermindert wird.

- Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Der gewählte Gewerbestandort vermeidet die Eingriffe in wertvollere und weniger belastete Freiraumbereiche. Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch Straßenabrieb, Schwebstoffe und Lärm.

Eingriffe in den Waldbestand werden durch Beschränkung des Gewerbegebietes auf die außerhalb liegenden Bereiche weitgehend vermieden. Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Entwicklung von Gewerbegebieten bis an den Rand der K 13 wird zugunsten der Erhaltung der Waldfläche aufgegeben.

Für das Plangebiet werden durch Festsetzungen zur Begrenzung der zulässigen Versiegelung und zur Ein- und Durchgrünung der geplanten Baugebiete die zulässigen Eingriffe weiter minimiert. Erhaltenswerter Baumbestand wird gesichert.

- Wasser

Die geplante Einleitung des in den Baugebieten anfallenden Regenwassers in Rückhaltebecken, über die ein Großteil des Wassers wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden kann, vermindert den Eingriff in das Schutzgut Wasser.

- Klima / Luft

Die Begrenzung der zulässigen Versiegelung und die Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung der Baugebiete minimieren die Auswirkungen der Planung auf diese Schutzgüter. Weitergehend regeln die für Bauvorhaben einschlägigen Vorschriften zur Luftreinhaltung.

- Schutzgut Landschaft und Erholung

Im Rahmen der Planung werden zum einen die maximal zulässigen Gebäudehöhen festgelegt, zum anderen Festsetzungen zur Durchgrünung der Baugebiete getroffen. Besonders wichtig sind die Festsetzungen von Wald sowie zur Anpflanzung von Hecken / Bäumen und Sträuchern an den Rändern des Plangebietes, um die Landschaft vor vom Plangebiet ausgehenden visuellen Beeinträchtigungen zu schützen. Nach Osten hin wird das Plangebiet durch den Waldbestand sowie die geplante Aufforstung abgeschirmt. Außerdem werden hier drei Eichen als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Anpflanzungen sind an der Nord- und Südseite des Plangebietes vorgesehen. Die Breite von 5 m wurde gewählt, da nach Süden hin eine vorhandene Waldfläche das Plangebiet wirksam abschirmt und nach Norden hin – gemäß Flächennutzungsplan – die Aufforstung einer Waldfläche vorgesehen ist und auch schon im Rahmen des Bebauungsplanes 100 berücksichtigt wurde.

Die Verminderungsmaßnahmen reichen nach Auffassung der Stadt aus, um dem gering- bzw. mittelwertigen Landschaftsbild Rechnung zu tragen. Darüber hinaus werden außerhalb des Plangebietes Ausgleichsmaßnahmen realisiert, die den Eingriff in das Landschaftsbild an anderer Stelle ausgleichen.

Auf die Festsetzung sogenannter Richtungssektoren für Bereiche höherer Schallabstrahlung sollte verzichtet werden.

### 5.7.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 100 erstreckt sich auf einen kleineren Teilbereich des Kiefernforstes, der im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100/3 nach den Vorschriften des NWaldLG ausgeglichen wird. Außerdem werden an der Ostgrenze des Bebauungsplanes Nr. 100 zwei Pflanzbindungsflächen aufgehoben. Diese Maßnahme wird künftig durch die Festsetzung von begrünenden Grundstücksgrenzen geregelt.

Für die Teilaufhebung bzw. Neuüberplanung des Bebauungsplanes Nr. 100/2 werden keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da die Festsetzungen weitestgehend übernommen werden und keine erheblichen zusätzlichen Eingriffe zu erwarten sind. Der Ausgleich der Eingriffe des Bebauungsplan 100/2 ist über Städtebaulichen Vertrag vom 11.07.2006 gesichert.

Die durch den Bebauungsplan 100/3 erstmalig zulässigen Eingriffe werden gemäß Städte- tagsmodell bilanziert und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Plangebietes vorgesehen und in die Bilanzierung eingestellt:

- Umwandlung des Kiefernforstes in einen standortgerechten, artenreichen Laub-Mischwald aus heimischen Arten (5.376 m<sup>2</sup>)
- Aufforstung eines standortgerechten, artenreichen Laub-Mischwald aus heimischen Arten (3.290 m<sup>2</sup>)
- Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens einschließlich Randbiotopen und Bepflanzungen innerhalb der Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (3.544 m<sup>2</sup>)
- Anlage von Pflanzstreifen / Hecken (2.917 m<sup>2</sup>)

Trotz dieser Ausgleichsmaßnahmen entsteht durch die Planung ein Kompensationsdefizit in Höhe von 23.573 Werteeinheiten. Zur Deckung dieses Defizits werden weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Es ist vorgesehen

- 6.176 m<sup>2</sup> artenreichen Laub-Mischwald aus heimischen Arten aufzuforsten und
- 5.611 m<sup>2</sup> bisherige Nadelforstflächen zu artenreichem Laub-Mischwald aus heimischen Arten zu entwickeln.

Mit diesen Maßnahmen kann zum einen der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich erzielt werden, zum anderen auch die nach NWaldLG erforderliche Kompensation des Verlustes von Waldflächen.

Der Eingriff in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt kann mit den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen und den über städtebaulichen Vertrag gesicherten waldbaulichen Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

## **5.8 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Nach den Bestimmungen des BauGB und den dazu vorliegenden Erläuterungen des Mustereinführungserlasses sollen im Rahmen der vorgeschriebenen Umweltprüfung anderweitige Planungsmöglichkeiten auf der Grundlage der mit dem jeweiligen Bauleitplan verfolgten Zielsetzungen und seines Geltungsbereichs geprüft werden.

Der Bebauungsplan wird aus den wirksamen Darstellungen der 24. und 39. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt, die für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen als Erweiterung des für das Mittelzentrum Soltau wichtigen Gewerbestandorts Almhöhe darstellen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Straße "Am Kahlberg".

Der Bebauungsplan setzt Gewerbegebiete fest und orientiert sich damit an den planerischen Zielsetzungen und Entwicklungsvorstellungen der Stadt Soltau für den Standort - aber auch an den Schutzanspruch der nördlich benachbarten Wohnbaufläche, die durch einen geplanten Waldgürtel von der gewerblichen Baufläche getrennt ist.

Verschiedene Planalternativen wären in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung denkbar. Die Festsetzungen stellen Erfahrungswerte der Stadt aus anderen Soltauer Gewerbegebieten dar und sie sind angemessen. Andere Maße baulicher Nutzung als die gewählten festzusetzen, drängt sich nicht auf.

Die alternative Planungsmöglichkeit einer Ausweisung von Gewerbegebiet bis an die Tetendorfer Straße heran hätte zwar mehr Baugebiet erbracht, wäre jedoch mit erheblich umfangreicheren Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, sowie den Boden und das Grundwasser verbunden gewesen.

Die alternative Planungsmöglichkeit, anstatt der privaten Regenrückhalte und Versickerungsfläche dort Gewerbegebiet auszuweisen, wäre ebenfalls mit erheblich umfangreicheren Eingriffen der beschriebenen Art verbunden gewesen. In beiden Fällen wären die außerhalb des Plangebietes notwendigen Ausgleichsmaßnahmen umfangreicher ausgefallen.

Das Schalltechnische Gutachten enthält zwei alternative Gliederungsmodelle. Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen das Modell, das die intensiveren Nutzungsmöglichkeiten für das Gebiet GE 1 bietet. Das gewählte und das alternativ untersuchte Modell des Schalltechnischen Gutachtens berücksichtigen die Belange in der Umgebung bestehender schutzwürdiger Nutzungen gleichermaßen angemessen. Die erhöhten Pegel wurden gewählt, das Gebiet GE 1 bleibt gegenüber den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans jedoch zurück.

Auf die alternative Planungsmöglichkeit der Festsetzung sogenannter Richtungssektoren soll verzichtet werden, auch wenn sie noch intensivere Nutzungsmöglichkeiten für das Gebiet GE 1 bietet.

## **5.9 Zusätzliche Angaben**

### **5.9.1 Verwendete technische Verfahren**

Zur Ermittlung und Bewertung von nachteiligen Umweltauswirkungen, soweit sie nicht bereits durch Gesetz oder Verordnung bestimmt werden, konnte die Stadt auf vorliegende Erkenntnisse zurückgreifen, die für das Gewerbegebiet "Almhöhe" im Rahmen vorangegangener Bebauungsplanungen erstellt wurden. Darüber hinaus liegen verschiedene aktuelle fachliche Stellungnahmen und Gutachten vor.

Die angewandten technischen Verfahren ergeben sich aus dem im Umweltbericht dazu jeweils beschriebenen Untersuchungsrahmen bzw. sind in den Gutachten jeweils nachzulesen.

### **5.9.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Bei allen genannten Angaben bestanden keine Schwierigkeiten bei deren Zusammenstellung.

### **5.9.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoringkonzept)**

Das Monitoring dient dazu, die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten. Soweit unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auftreten, können diese frühzeitig ermittelt werden und es besteht die Möglichkeit, Abhilfe zu schaffen.

Die Zuständigkeit für das Monitoring liegt dabei zum einen bei der Trägerin des Bauleitplanverfahrens – hier der Stadt Soltau – zum anderen sind die an der Bauleitplanung beteiligten Behörden nach § 4 c Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB verpflichtet, die Gemeinden über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu informieren.

### **5.9.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Soltau als Mittelzentrum im ländlichen Raum der Metropolregion Hamburg beabsichtigt mit dem Bebauungsplan Nr. 100/3 in einem dritten Abschnitt die Erweiterung des Gewerbegebietes "Almhöhe".

Die Planung wird aus den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau entwickelt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Erweiterung vorhandener bzw. die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe mit entsprechenden Arbeitsstätten und Arbeitsplätzen vorbereitet. Die bisherige Entwicklung des Gewerbebestandes zeigt, dass von einer weiteren positiven Gebietsentwicklung ausgegangen werden kann.

Der Bebauungsplan setzt Gewerbegebiete fest. Die Erschließung ist bereits gesichert. Entlang der Tetendorfer Straße wird eine Radwegeverbindung zu den sich südlich anschließenden Naherholungsräumen gesichert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans wirken sich insbesondere auf die Umweltbelange Mensch und Gesundheit erheblich aus. Diese Auswirkungen sind im Hinblick auf die mit der Planung verfolgten Ziele nicht zu vermeiden.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die nicht innerhalb des Plangebietes verwirklicht werden können, werden auf geeigneten Flächen an anderer Stelle im Stadtgebiet umgesetzt.

## **6 Zusammenfassende Erklärung**

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die Umweltbelange wurden nach vorliegenden Daten und Unterlagen ermittelt. Zusätzlich wurden Bestandserhebungen und Bewertungen zu den Umweltbelangen Mensch, Natur, Landschaft, Boden, Wasser / Grundwasser auf der Grundlage des zuvor entwickelten und nach Durchführung der Beteiligung von der Stadt festgelegten Untersuchungsrahmens erarbeitet und als Abwägungsmaterial berücksichtigt. Außerdem wurden umweltbezogene Anre-

gungen aus der Öffentlichkeit und aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ausgewertet und soweit erforderlich bei Festsetzungen in den Bebauungsplan bzw. bei Regelungen in den städtebaulichen Vertrag über außerhalb gelegene Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

In der Umweltprüfung wurden anderweitige Planungsmöglichkeiten geprüft, mit dem Ergebnis, dass die Alternativen zur Erreichung der mit diesem Bebauungsplan verfolgten Ziele weniger geeignet sind.

Zum Abschluss des Aufstellungsverfahrens entschied der Rat der Stadt Soltau über das Abwägungsmaterial zu diesem Bebauungsplan einschließlich der dazu vorliegenden Anregungen, beschloss den städtebaulichen Vertrag über die Ausgleichsmaßnahmen und fasste daraufhin den Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan mit Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 100 „Erweiterung des Gewerbegebietes und Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 100/2 „Erweiterung des Gewerbegebietes Almhöhe nach Osten“ – zweiter Abschnitt.

## **7 Beschluss der Begründung**

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 18.06.2009 den Bebauungsplan Nr. 100/3 "Erweiterung des Gewerbegebietes Almhöhe nach Osten" - dritter - Abschnitt, mit Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 100 "Erweiterung des Gewerbegebietes Almhöhe nach Osten" und mit Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 100/2 "Erweiterung des Gewerbegebietes Almhöhe nach Osten" - zweiter Abschnitt - als Satzung und die dazugehörige Begründung beschlossen.

Soltau, den 19.06.2009

L.S.

gez. Wilhelm Ruhkopf  
Bürgermeister

---

Die Begründung und der Umweltbericht wurden ausgearbeitet von

BÜRO LEPTIEN • KRACK  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Stadtkoppel 4, 21337 Lüneburg  
Tel. 04131 - 5 88 52  
leptien-krack@t-online.de

Lüneburg, den 15.06.2009

gez. Tobias Krack

## 8 Quellenverzeichnis

- AVIFAUNISTISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT SFA (2008): Avifauna, Revierkartierung zum Bebauungsplan 100/3.
- BONK-MAIRE-HOPPMANN (2008): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 100/3 der Stadt Soltau.
- INGENIEURBÜRO KOKEMÜLLER & MÖKER (1997): Erweiterung des Baugebietes "Almhöhe", Bodengutachten
- KÖHLER / PREISS (2000): Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes
- LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (2005):
  - Bodenübersichtskarte 1 : 50.000
  - Bodenschätzungskarte 1 : 25.000
  - Standortbezogenes natürliches ackerbauliches Ertragspotential 1 : 50.000
  - Lage der Grundwasseroberfläche 1 : 200.000
- LANDKREIS SOLTAU-FALLINGBOSTEL (1995): Landschaftsrahmenplan
- STADT SOLTAU: 24. und 39. Änderung des Flächennutzungsplanes.
- STADT SOLTAU (2008): Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan 100/3
- STADT SOLTAU (2008): Potenzialabschätzung für Tierarten zum Bebauungsplan 100/3

## Anlagen

## **Bebauungsplan Nr. 100/3**

### **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Die Bilanzierung erfolgt in Anlehnung an das Städtetagsmodell.

Bilanziert werden nur die Eingriffe, die im Rahmen dieses Bebauungsplanes erstmals zulässig sind. Die Überplanung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 100 und 100/2 wird dementsprechend nicht in die Bilanz eingestellt.

Bei den Gewerbegebieten wird von einer maximal möglichen Versiegelung von 80% ausgegangen. Entsprechend verbleibt ein Anteil von 20% der Gewerbegebietsflächen, die nicht versiegelt werden. Hierzu gehören die zeichnerisch festgesetzten Pflanzbindungsflächen, die textlich festgesetzten Pflanzstreifen beidseitig der entstehenden Grundstücksgrenzen, ungedichtete Regenrückhaltebecken sowie Begrünungsmaßnahmen auf den Grundstücken.

Bei dem privaten Regenrückhalte- und Versickerungsbecken wird davon ausgegangen, dass dieses naturnah und ungedichtet hergestellt wird, sowie standortheimische Gehölzanzpflanzungen vorgenommen werden.

Gemäß Luftbild aus dem Jahre 2003 existiert rechtlich auf einer Fläche von insgesamt 1,49 ha Wald (Kiefernforst, WZK). Aktuell existieren hiervon noch 0,53 ha. Maßgeblich für den Wald-Ausgleich ist jedoch die Situation im Jahre 2003, da der Wald beseitigt wurde, hierfür aber bislang keine Wieder- bzw. Ersatzaufforstungen erbracht wurden. Die Beseitigung des Waldes im Plangebiet wird nach den Vorgaben des NWaldLG ausgeglichen.

Bestand				Planung			
Biotoptyp	Fläche [m²]	Faktor	Flächenwert [WE]	Biotoptyp	Fläche [m²]	Faktor	Flächenwert [WE]
<b>Gewerbegebiet nördlich der Straße Am Kahlberg</b>							
Acker (AS)	1.320	2	2.640	Gewerbegebiet (OGG)	1.237		
				davon:			
				80% Versiegelung	990	0	0
				20% unversiegelt	247	2	494
				Grünfläche (GR)	83	1	83
Straße (OVS)	1.260	0	0	Gewerbegebiet (OGG)	1.260		
				davon			
				80% Versiegelung	1.008	0	0
				20% unversiegelt	252	2	504
Kiefernforst (WZK)	2.890	2	5.780	Gewerbegebiet (OGG)	2.890		
				davon			
				80% Versiegelung	2.312	0	0
				20% unversiegelt	578	2	1.156
Zwischensummen	5.470		8.420		5.470		2.237
						Differenz	- 6.183
<b>Gewerbegebiet südlich der Straße Am Kahlberg</b>							
Acker (AS)	64.698	1	64.698	Gewerbegebiet (OGG)	61.154		
				davon:			
				80% Versiegelung	48.923	0	0
				20% unversiegelt	12.231	2	24.462
				Naturnahes RRB (SXS)	1.750	3	5.250
				Gehölzpflanzung (HPG)	1.794	3	5.382
Kiefernforst (WZK)	11.937	2	23.874	Gewerbegebiet (OGG)	2.486		
				davon:			
				80% Versiegelung	1.989	0	0
				20% unversiegelt	497	2	994
				Eichenmischwald (WQT)	8.666	4	34.664
				Verkehrsfläche (OWV)	358	0	0
				Grünfläche (GR)	430	1	430
Zwischensummen	76.635		88.572		76.635		71.182
						Differenz	- 17.390

Gesamtsummen			96.992				73.419
						Differenz	- 23.573

Maßnahmen im Plangebiet:

Im Plangebiet sind auf einer Fläche von ca. 3.290 m<sup>2</sup> Wiederaufforstungsmaßnahmen durchzuführen.

Auf ca. 5.376 m<sup>2</sup> sind im vorhandenen Kiefernforst Waldumbaumaßnahmen durchzuführen.

Maßnahmen außerhalb des Gebiets:

Durch die Planung werden nördlich der Straße am Kahlberg ca. 2.890 m<sup>2</sup> Kiefernforst (Faktor 2) in Anspruch genommen. Durch eine flächengleiche Aufforstung von Laubmischwald (Faktor 4) an anderer Stelle im Stadtgebiet entsteht ein Plus von 5.780 WE.

Durch die Planung werden südlich der Straße am Kahlberg ca. 3.286 m<sup>2</sup> Kiefernforstes (Faktor 2) in Anspruch genommen. Durch eine flächengleiche Aufforstung von Laubmischwald (Faktor 4) an anderer Stelle im Stadtgebiet entsteht ein Plus von 6.572 WE.

Somit verbleibt ein Gesamtdefizit von **11.221 WE**, das an anderer Stelle im Stadtgebiet auszugleichen ist.

Zusammenfassung des Flächenbedarfs für waldbezogenen Ausgleichsmaßnahmen:

Waldunterbau im Plangebiet	5.376 m <sup>2</sup>
Waldunterbau außerhalb des Plangebiets	5.611 m <sup>2</sup>
Wiederaufforstung im Plangebiet	3.290 m <sup>2</sup>
Ersatzaufforstung außerhalb des Plangebiets	6.176 m <sup>2</sup>

gez. Kühling