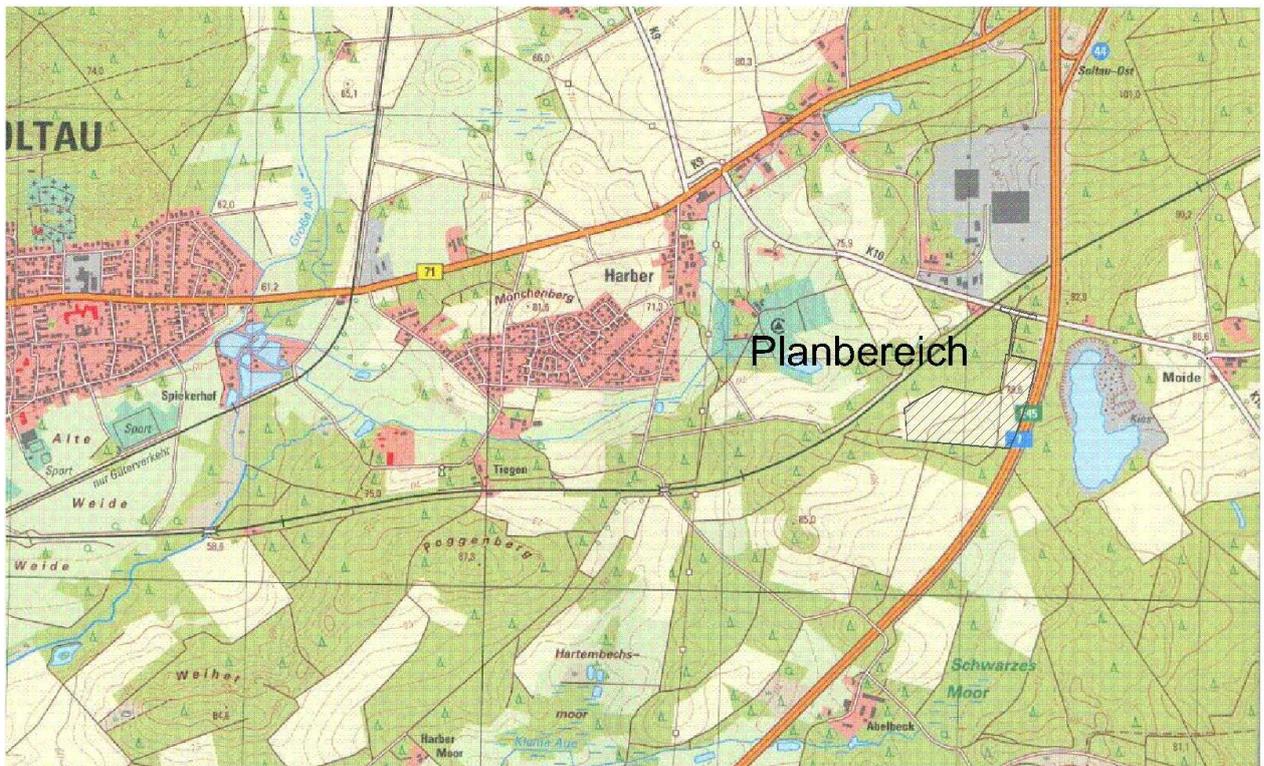


# Stadt Soltau

## Bebauungsplan Harber Nr. 14 „Factory-Outlet-Center Soltau“ Begründung mit Umweltbericht



Top. Karte 1: 25.000 Bl. 3025 (Soltau) –  
©Copyright Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen LGN, 2002



**BPR · Beraten | Planen | Realisieren**  
**Dipl.-Ing. Bernd F. Künne & Partner**

**BÜRO FÜR STADT- UND REGIONALPLANUNG**  
**Dipl.-Ing. (TU) Edgar Englert-Piorkowsky**  
**Stadtplaner**

**Satzung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1. Anlass, Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans .....	4
2. Lage und Beschreibung des Plangebietes, Integration in das System der Entwicklungsschwerpunkte.....	4
3. Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	7
3.1 Stärkung der touristischen Entwicklung und Vernetzung mit wichtigen Tourismuseinrichtungen der Lüneburger Heide .....	7
3.2 Raumordnungsverfahren und landesplanerische Feststellung vom 02.02.2009.....	9
3.3 Raumordnerischer Vertrag vom 28.05.2009 .....	12
4. Wirtschaftliche Wechselwirkungen des Vorhabens mit dem Tourismus.....	12
5. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches.....	13
<b>II. Durchführung des Aufstellungsverfahrens .....</b>	<b>14</b>
1. Frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB.....	14
2. Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB.....	14
3. Erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB.....	14
4. Beschränkte erneute Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB.....	15
<b>III. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....</b>	<b>16</b>
<b>IV. Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....</b>	<b>16</b>
1. Art der baulichen Nutzung .....	16
1.1 Einzelhandelsnutzung.....	16
1.1.1 Anforderungen an die Wareneigenschaften.....	17
1.1.2 Verkaufsflächenbeschränkung und Sortimentsstruktur .....	17
1.1.3 Beschränkte Zulässigkeit von Randsortimenten .....	20
1.2 Ergänzende Nutzungen .....	21
1.3 Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen .....	23
2. Maß der baulichen Nutzung.....	23
3. Überbaubare Grundstücksflächen .....	24
4. Bauweise.....	24
5. Äußere Verkehrserschließung, öffentliche Verkehrsfläche, Ausbau von Knotenpunkten.....	25
6. Innere Erschließung, Stellplatzanlagen.....	26
7. Flächen für Wald, Brandschutzstreifen, von Bebauung frei zu haltende Flächen.....	27
8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünordnung, Empfehlungen des Umweltberichts .....	28
9. Immissionsschutz .....	29
10. Bauverbotszone und Baubeschränkungszone der Bundesautobahn 7 .....	31
11. Oberflächenentwässerung, Versickerung .....	31
12. Altlasten .....	32
13. Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung .....	32
14. Bodendenkmale.....	33
<b>V. Eigentumsverhältnisse, vertragliche Regelungen .....</b>	<b>33</b>
<b>VI. Flächenübersicht.....</b>	<b>34</b>
<b>VII. Umweltbericht.....</b>	<b>35</b>
1. Einleitung.....	35
1.1 Anlass und Aufgabenstellung .....	35
1.2 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes .....	35
1.3 Umweltrelevante Fragestellungen für das Bebauungsplanverfahren .....	35
2. Vorgehensweise .....	35
2.1 Methodik.....	35
2.2 Untersuchungsrahmen .....	35
2.2.1 Schutzgut Mensch .....	35
2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	36
2.2.3 Schutzgut Boden .....	36

2.2.4	Schutzgut Wasser .....	36
2.2.5	Schutzgut Klima/Luft.....	36
2.2.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	36
2.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	37
2.3.	Schwierigkeiten bei der Datenermittlung und -bewertung .....	37
3.	Ziele und Inhalte des Bebauungsplans.....	37
3.1	Umweltrelevante Festsetzungen des Bebauungsplans.....	37
3.2	Bedarf an Grund und Boden, Art und Menge der zu erwartenden Emissionen .....	38
4.	Rechtliche Rahmenbedingungen.....	38
4.1	Bau- und Planungsrecht .....	38
4.2	Umweltrecht .....	38
5.	Planungsrelevante Vorgaben und Vorhaben mit möglicherweise kumulativer Wirkung für den Untersuchungsraum .....	39
5.1	Planungsverbindliche Vorgaben .....	39
5.2	Kumulativ wirkende Projekte und Vorhaben .....	39
6.	Bestandssituation .....	39
6.1	Europäische Schutzgebiete .....	39
6.2	Sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.....	39
6.3	Schutzgut Mensch .....	39
6.4	Schutzgut Pflanzen.....	40
6.5	Schutzgut Tiere .....	41
6.6	Schutzgut Boden .....	46
6.7	Schutzgut Wasser .....	46
6.8	Schutzgut Klima / Luft.....	47
6.9	Schutzgut Landschaftsbild.....	47
6.10	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	48
6.11	Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes .....	48
7.	Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen.....	49
7.1	Darstellung des Vorhabens .....	49
7.2	Schutzgut Mensch .....	49
7.3	Schutzgut Pflanzen.....	51
7.4	Schutzgut Tiere .....	51
7.5	Schutzgut Boden .....	51
7.6	Schutzgut Wasser .....	51
7.7	Schutzgut Klima und Luftqualität .....	52
7.8	Schutzgut Landschaftsbild.....	52
7.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	52
7.10	Zusammenfassende quantitative Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen.....	52
8.	Vermeidungsmaßnahmen .....	53
9.	Minderungsmaßnahmen.....	53
10.	Nullvariante .....	55
11.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	55
12.	Kompensationsmaßnahmen.....	55
12.1	Ausgleichsmaßnahmen .....	55
12.2	Eingriffs-Ausgleichsbilanz.....	56
13.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplans.....	59
14.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	60
15.	Literatur .....	61
<b>VIII.</b>	<b>Quellen .....</b>	<b>62</b>

## **I. Allgemeines**

### **1. Anlass, Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans**

Aufgrund der besonderen Lage der Stadt Soltau im Schnittpunkt der drei Metropolen Hamburg, Hannover und Bremen und ihrer hervorragenden verkehrlichen Anbindung an das Fernstraßennetz eignet sich die Stadt Soltau in besonderem Maße als Standort für ein Hersteller-Direktverkaufszentrum (HDV). Innerhalb einer Pkw-Fahrzeit von 1,5 Std. leben ca. 7 Mio. Menschen rund um Soltau, innerhalb einer Isochrone von 1 Std. Fahrzeit ca. 4,7 Mio. Menschen. Schon Mitte der 1990er Jahre gab es Anfragen namhafter Betreiber von Factory-Outlet-Centern nach dem Standort Soltau. Ein entsprechendes Planaufstellungsverfahren konnte jedoch aus landesplanerischen Gründen zunächst nicht realisiert werden.

Mit Inkrafttreten der Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen – Teil II – vom 21.01.2008 wurde die ausnahmsweise Möglichkeit zur Zulassung eines HDV außerhalb von Oberzentren in der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide geschaffen. Ein Raumordnungsverfahren zur Planung eines HDV am Standort Soltau auf der Grundlage dieser Regelung wurde mit der landesplanerischen Feststellung des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung vom 02.02.2009 mit dem Ergebnis abgeschlossen, dass das in Soltau geplante HDV gemäß Abschnitt 2.3 Ziff. 03 Satz 11 LROP raumverträglich ist (vgl. dazu im Einzelnen unter 3). Vor diesem Hintergrund soll für ein konkretes Ansiedlungsvorhaben eines HDV durch Bauleitplanung Baurecht geschaffen werden.

Im ca. 14,26 ha großen Plangebiet soll ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb in der besonderen Gestalt eines HDV für Markenwaren errichtet werden. Dieses HDV soll durch die F.O.C. Objekt Soltau GmbH als Investor errichtet werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans und die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans wurden zunächst im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB) durchgeführt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung der 44. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Soltau am 07.05.2010 kann die Bauleitplanung nun nach § 8 Abs. 2 BauGB abgeschlossen werden, da der Flächennutzungsplan den Bereich für das HDV als „Sonderbaufläche (S) Hersteller-Direktverkaufszentrum“ darstellt.

Redaktioneller Hinweis: Im Laufe des Planverfahrens wurden zur Bezeichnung des Vorhabens unterschiedliche Begriffe verwendet. Es wurde als Fabrikverkaufszentrum, als Factory-Outlet-Center (FOC) und als Designer-Outlet-Center (DOC) bezeichnet. Das Landes-Raumordnungsprogramm verwendet den Begriff Hersteller-Direktverkaufszentrum (HDV). Die Festsetzungen des Bebauungsplans übernehmen diese Formulierung, um zu verdeutlichen, dass es sich um ein solches Vorhaben im Sinne des Landes-Raumordnungsprogramms handelt. Dieser Begriff wird in der nachfolgenden Begründung durchgängig verwendet, es sei denn, es handelt sich um Zitate, z.B. aus Gutachten. Da der Titel dieses Bebauungsplans „Bebauungsplan Harber Nr. 14 ‚Factory-Outlet-Center Soltau‘“ das gesamte Verfahren durchläuft, wurde hier der von Beginn an verwendete Begriff beibehalten.

### **2. Lage und Beschreibung des Plangebietes, Integration in das System der Entwicklungsschwerpunkte**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Entwicklungsschwerpunkt Soltau-Ost in der Gemarkung Harber unweit der Autobahnanschlussstelle Soltau-Ost der Bundesautobahn 7. Er befindet sich südlich der Kreisstraße 10 zwischen der Bundesautobahn 7 im Osten und der Bahnstrecke (Bremen-) Langwedel-Soltau-Munster-Uelzen (-Berlin) im Westen.

Der Standort im Entwicklungsschwerpunkt Soltau-Ost ist sehr geeignet für die Ansiedlung eines HDV mit hohem Besucheraufkommen: Er wird verkehrlich gut erschlossen über die BAB 7, die B 71 und die Kreisstraße K 10. Im Entwicklungsschwerpunkt Soltau-Ost konzentriert die Stadt Soltau planmäßig Wohnstätten und Arbeitsstätten sowie Betriebe mit Bedeutung für den Fremdenverkehr. Das gilt ebenso für den Entwicklungsschwerpunkt Nord, der wesentlich durch den Heide-Park Soltau, die besucherstärkste Attraktion in der Lüneburger Heide, geprägt wird. Der Entwicklungsschwerpunkt Soltau-Ost zeichnet sich durch seine Lage unmittelbar an der BAB 7 und die entsprechende hervorragende Einbindung in das überörtliche Fernstraßennetz aus. In der Vergangenheit konnten auf Grund anderer gewerblicher Entwicklungen im Entwicklungsschwerpunkt Soltau-Ost die verkehrlichen Verhältnisse in der Umgebung des Plangebietes deutlich verbessert werden. Ferner ist eine neue Autobahn-Anschlussstelle Heideregion geplant, die zusätzliche Entlastungseffekte hervorrufen wird. Von diesen Optimierungen der Verkehrsführung wird auch ein HDV am geplanten Standort im Entwicklungsschwerpunkt Soltau-Ost profitieren. Ferner haben die Planungen für den sechsstreifigen Ausbau der BAB 7 zwischen der Autobahn-Anschlussstelle Soltau-Ost und dem Walsroder Dreieck inzwischen begonnen.

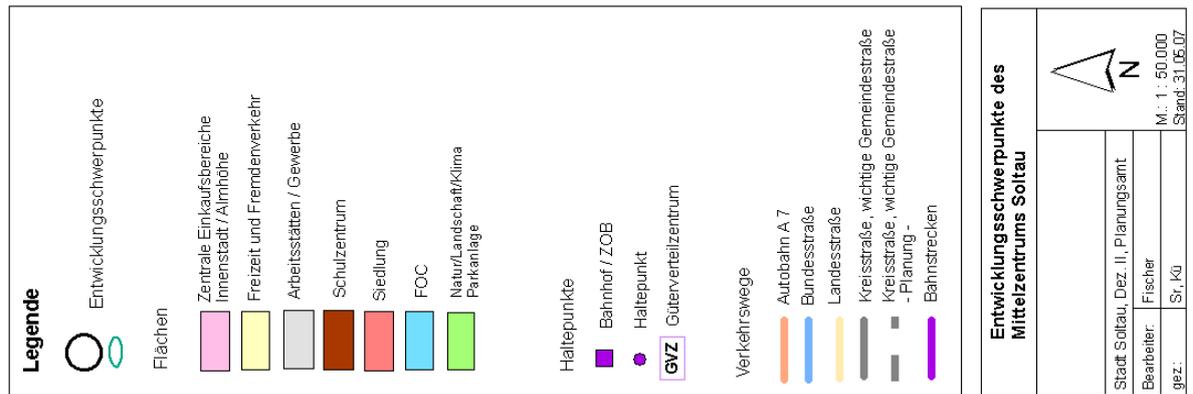
Das Plangebiet ist an drei Seiten von Wald umgeben und wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Bauliche Anlagen und Ver- und Entsorgungseinrichtungen o.ä. sind im Plangebiet nicht vorhanden. Oberflächengewässer sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

An das Plangebiet schließen im weiteren Umfeld im Osten jenseits der BAB 7 Waldflächen und Wasserflächen an. Nach Süden schließen sich weitere Waldflächen und landwirtschaftliche Flächen an. Nördlich jenseits der Kreisstraße 10 liegen gewerbliche Bauflächen, die bereits teilweise bebaut sind. Westlich der Bahnstrecke (Bremen-) Langwedel-Soltau-Munster-Uelzen (-Berlin) befinden sich Waldflächen, landwirtschaftliche Flächen und ein Campingplatz.

Die Stadt Soltau hat im Zuge der Verwirklichung ihrer vielfältigen Aufgaben als Mittelzentrum im ländlichen Raum ein regional anerkanntes Schwerpunktkonzept entwickelt und verabschiedet. Dieses stützt sich auf die untereinander abgestimmte Entwicklung von drei Entwicklungsschwerpunkten (Soltau-Nord, Soltau-Ost, Soltau Kernstadt). Ziel der Entwicklung ist auch die strukturelle Vernetzung dieser Schwerpunkte.

Die Entwicklungsschwerpunkte (siehe folgende Abbildung) nehmen unterschiedliche Funktionen wahr, die fortlaufend weiter entwickelt und optimiert werden. Sie sind jedoch nicht monofunktional strukturiert. So sind in allen drei Schwerpunkten Wohnstätten vorhanden, gewerbliche Bauflächen mit Arbeitsstätten und Flächen für Freizeit und Fremdenverkehr verteilen sich jeweils auch auf je zwei von drei Schwerpunkten, so dass eine Integration unterschiedlicher Nutzungen in diesen Entwicklungskernen vorhanden ist.

In dieser Struktur kommt dem Entwicklungsschwerpunkt Soltau-Ost in der Gemarkung Harber auf Grund seiner verkehrstechnischen Lagegunst eine besondere Bedeutung für die Entwicklung von Gewerbe- und Industriebetrieben zu, für die ein nahe liegender und gut erreichbarer Autobahnanschluss von zentraler Bedeutung ist. Maßgeblich für den durch diese Dienstleistungsnutzungen geprägten Charakter des Entwicklungsschwerpunkts Soltau-Ost sind die bestehenden Logistikzentren (u.a. Deichmann) als Teil des als Ziel der Raumordnung im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Soltau-Fallingb. festgelegten Güterverkehrszentrums (GVZ). Schließlich sind in der Gemarkung Harber auch Wohnstätten und Einrichtungen für den Fremdenverkehr (Campingplatz) vorhanden. Diese Nutzungen sind in den Darstellungen des Flächennutzungsplans berücksichtigt.



### **3. Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Nach Abschnitt 2.3 Ziff. 03 Satz 9 LROP 2008 sind HDV Einzelhandelsgroßprojekte, die aufgrund ihrer Ausprägung und Funktion grundsätzlich nur zulässig sind, sofern sie den Anforderungen der Sätze 1 bis 8 und 17 bis 19 dieser Ziffer genügen. Danach müssen Verkaufsfläche und Warensortiment grundsätzlich der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot, Satz 1). Weiterhin sind HDV grundsätzlich nur in städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot, Satz 6), müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein (Satz 7), sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot, Satz 17) und dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot, Satz 19).

Das LROP 2008 enthält in Abschnitt 2.3 Ziff. 03 Sätze 10 bis 16 jedoch eine ausdrückliche Regelung über die ausnahmsweise Zulässigkeit eines HDV in der Lüneburger Heide. Danach kann in der Lüneburger Heide abweichend von den Anforderungen der Sätze 1 bis 6 dieser Ziffer an nur einem Standort ein HDV mit einer Verkaufsfläche von maximal 10.000 m<sup>2</sup> zugelassen werden. Voraussetzung für die Zulässigkeit ist seine Raumverträglichkeit, die (einschließlich der genauen Festlegung des Standortes und einer raumverträglichen Sortimentsstruktur) nach Satz 12 in einem Raumordnungsverfahren zu klären ist. Weiter fordert das LROP 2008, dass der Standort die räumliche Nähe zu und die funktionale Vernetzung mit vorhandenen touristischen Großprojekten haben und sich das Vorhaben in ein landesbedeutsames Tourismuskonzept für die Lüneburger Heide einfügen muss (Sätze 14 und 15). Wird die Raumverträglichkeit eines HDV im Raumordnungsverfahren nachgewiesen, so sind nach Satz 16 die im Raumordnungsverfahren definierten Bedingungen, insbesondere zur Sortimentsstruktur und zur Integration in das Tourismuskonzept, in einem raumordnerischen Vertrag zwischen dem Land Niedersachsen, der Standortgemeinde und dem Projektbetreiber näher festzulegen.

Das HDV am Standort Soltau erfüllt alle Voraussetzungen dieser Ausnahmeregelung. Die Planung ist mit ihren konkreten Festsetzungen zur Sortimentsstruktur und der Wareneigenschaften raumverträglich (dazu unter IV.1.1) und erfüllt die touristischen Voraussetzungen (dazu unter 3.1). Dies hat das Niedersächsische Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung in seiner landesplanerischen Feststellung vom 02.02.2009 bestätigt (dazu unter 3.2). Damit ist auch die Voraussetzung der erfolgreichen Durchführung eines Raumordnungsverfahrens erfüllt. Der erforderliche raumordnerische Vertrag wurde am 28.05.2009 geschlossen (dazu unter 3.3).

Der Landkreis Soltau-Fallingb. stellte zu den Belangen der Raumordnung in seiner Stellungnahme vom 30.11.2009 fest, dass der Bebauungsplan Harber Nr. 14 „Factory-Outlet-Center Soltau“ somit an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst ist.

#### **3.1 Stärkung der touristischen Entwicklung und Vernetzung mit wichtigen Tourismuseinrichtungen der Lüneburger Heide**

Das Plangebiet, in dem das HDV angesiedelt werden soll, weist die von Abschnitt 2.3 Ziff. 03 Satz 14 LROP 2008 geforderte räumliche Nähe mit vorhandenen touristischen Großprojekten auf. Alle wichtigen touristischen Attraktionen der Lüneburger Heide sind von Soltau aus hervorragend erreichbar. Der überregional bekannte Heide-Park Soltau, der mit ca. 1,4 Mio. Besuchern jährlich das mit Abstand bedeutendste und seit Jahrzehnten nachhaltig etablierte touristische Großprojekt der Lüneburger Heide ist, ist vom Plangebiet in weniger als sieben Minuten Pkw-Fahrzeit zu erreichen. Dasselbe gilt für die Soltau-Therme, die mit ca. 440.000 Besuchern jährlich ein stabiler Besuchermagnet in der Lüneburger Heide ist. Auch die Innenstadt Soltaus mit dem Einzelhandels- und Gastronomieangebot, ihrer Fußgängerzone

sowie weiteren Tourismuseinrichtungen wie dem Norddeutschen Spielzeugmuseum ist in wenigen Minuten Fahrzeit erreichbar.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage Soltaus im Herzen der Lüneburger Heide und im Schnittpunkt wichtiger Verkehrsachsen (zwei Bahnlinien sowie die Bundesstraßen 3, 71 und 209) und der Lage des Plangebiets unmittelbar an der Bundesautobahn 7 sind auch die weiteren touristischen Attraktionen der Lüneburger Heide verkehrlich sehr gut erreichbar. Dies gilt unter anderem für den Vogelpark Walsrode und Serengeti-Park Hodenhagen im Süden und den Snow Dome Bispingen und den Wildpark Lüneburger Heide im Norden Soltaus. Das Tourismusedgutachten „Das Hersteller-Direktverkaufszentrum Soltau als integrierender Baustein einer landesbedeutsamen Tourismuskonzeption für die Lüneburger Heide“ der ift Freizeit und Tourismusberatung GmbH (Juni 2008) zeigt Möglichkeiten auf, wie diese räumliche Nähe durch eine funktionale Verknüpfung mit den touristischen Leistungsträgern der Region genutzt und das HDV in ein landesbedeutsames Tourismuskonzept integriert werden kann. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sollen diese Verbindung der Einzelhandelsnutzung mit Tourismus ermöglichen und befördern (vgl. dazu Einzelbegründungen unter IV.1.2).

Die funktionale Vernetzung mit touristischen Großprojekten wird durch den Verbund des HDV-Standorts mit den touristischen Leistungsträgern in Soltau – allen voran mit dem Heide-Park Soltau – und der Urlaubsregion Lüneburger Heide unterstrichen. Die langfristig formulierte Entwicklungsplanung der Stadt Soltau, dokumentiert über das Entwicklungsschwerpunktkonzept, sieht eine synergetische Vernetzung des HDV Soltau insbesondere mit dem Heide-Park Soltau, aber auch den touristischen Leistungsträgern in der nahe gelegenen Soltau-er Innenstadt vor.

Die wichtigsten Tourismusnutzungen in der Soltau-er Innenstadt, die für einen funktionalen Zusammenhang sprechen, sind

- das Norddeutsche (bald Europäische) Spielzeugmuseum,
- die Soltau-Therme,
- der „Spielraum Soltau“ (politisch verabschiedetes, ambitioniertes Gesamtkonzept).

Insofern liegt der HDV-Vorhabenstandort inmitten eines Gebiets, das für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie Freizeit- und Fremdenverkehrsnutzungen bereits heute eine hohe, regional entscheidende Bedeutung besitzt.

Daneben sind als überregional bedeutsame Fremdenverkehrseinrichtungen die in den Entwicklungsschwerpunkten vorhandenen Wochenendhaus- und Mobilheimplätze in einer in der Region ansonsten kaum anzutreffenden Konzentration sowie die Fremdenverkehrseinrichtungen in der Soltau-er Kernstadt und insbesondere die zum Heide-Park Soltau gehörigen Unterkünfte (Holiday Camp und Hotel Port Royal) anzuführen, die ein erhebliches Übernachtungsvolumen auf sich vereinen (unterstützt durch die 2007 erstmals durchgeführte Winteröffnung des Heide-Parks).

Von Seiten der Stadt ist die Einrichtung eines eigenen HDV-Shuttles (Busverbindung) vorgesehen. Dieser soll Besucher des HDV zum Bahnhof, in die Soltau-er Innenstadt und in den Heide-Park Soltau bringen. Die HDV-Shuttle-Verbindung sichert auch die für die regionale, touristische Vernetzung mit den wesentlichen touristischen Zentren bedeutende Anbindung an die Erlebnisbuslinie und den Heide-Shuttle. In einer privatrechtlichen Kooperationsvereinbarung hat der Investor darüber hinaus mit dem Heide-Park die Einrichtung bzw. Unterstützung eines Shuttlebusses vereinbart, der das HDV mit dem Heide-Park und der Soltau-er Innenstadt verbinden soll.

Der Standort des geplanten HDV Soltau ist bereits heute durch die Buslinie 355 mit der Haltestelle Harber-Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe zum Vorhabengrundstück an den

ÖPNV angeschlossen. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens soll die Taktfrequenz dieser Buslinie erhöht werden, so dass die Einbindung des Vorhabenstandorts in das ÖPNV-Netz noch verstärkt wird. Das Plangebiet ist ausreichend dimensioniert, so dass auch Fläche für eine Bushaltestelle am HDV zur Verfügung steht. Die Stadt Soltau strebt die Einrichtung einer Linienbus-Haltestelle am HDV an. Der städtebauliche Vertrag zwischen Stadt und Investor verlangt zur Förderung der Anbindung des HDV an die Soltauer Innenstadt auf dem Gelände des HDV kostenlos Flächen für die Errichtung einer Haltestelle zur Verfügung zu stellen.

Schließlich ist der Standort des HDV Soltau auch mit weiteren touristischen Großprojekten in der Lüneburger Heide und darüber hinaus vernetzt. So hat der Investor bereits mit mehreren bedeutenden Tourismuseinrichtungen Kooperationsvereinbarungen abgeschlossen: Mit dem besucherstärksten Tourismusmagneten der Lüneburger Heide, dem Heide-Park Soltau, sowie weiteren wichtigen Tourismuseinrichtungen wie dem Vogelpark Walsrode, der Soltau-Therme, dem Norddeutschen Spielzeugmuseum Soltau und dem Universum Bremen Science Center. Die effektive Vernetzung des Standortes mit allen wichtigen Tourismuseinrichtungen der Lüneburger Heide wird durch die Lage der Stadt Soltau im Herzen der Lüneburger Heide im Schnittpunkt mehrerer regional und überregional bedeutsamer Verkehrsachsen (BAB 7, B 3, B 71, B 209, Bahnstrecken Bremen - Uelzen - Berlin sowie Hamburg - Hannover) maßgeblich begünstigt.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB hat der Landkreis Soltau-Fallingb. die Errichtung eines Haltepunktes an der in unmittelbarer Nähe des Plangebiets verlaufenden Bahnstrecke Bremen - Uelzen vorgeschlagen. Die Stadt steht einer Anbindung des HDV an den Schienenverkehr aufgeschlossen gegenüber. Flächen für ein zusätzliches Bahngleis, das für einen Haltepunkt erforderlich wäre, sind außerhalb des Plangebiets vorhanden. Jedoch kann die Planung eines Haltepunktes nicht im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen, sondern erfordert ein eisenbahnrechtliches Genehmigungsverfahren. Dieses wünschenswerte Ziel kann die Stadt Soltau in einem gesonderten Verfahren in ihre Flächennutzungsplanung aufnehmen. Für die Realisierung und den Betrieb des HDV ist allerdings ein Bahnhofhaltepunkt nicht erforderlich, sondern nur wünschenswert.

### **3.2 Raumordnungsverfahren und landesplanerische Feststellung vom 02.02.2009**

Auf gemeinsamen Antrag der Stadt Soltau und der F.O.C. Objekt Soltau GmbH vom 05.02.2008 hat das Niedersächsische Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung als Oberste Landesplanungsbehörde das in Abschnitt 2.3 Ziff. 03 Satz 12 LROP 2008 vorgesehene Raumordnungsverfahren durchgeführt. Am 03.04.2008 fand eine Antragskonferenz statt. Auf der Grundlage des Ergebnisses der Antragskonferenz und des Untersuchungsrahmens vom 05.05.2008 legten die Antragsteller mit Schreiben vom 15.07.2008 die mit der Obersten Landesplanungsbehörde abgestimmten Verfahrensunterlagen vor. Daraufhin leitete die Oberste Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 28.07.2008 das Raumordnungsverfahren förmlich ein und führte ein sehr umfangreiches Beteiligungsverfahren unter Einbeziehung von über 170 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und anerkannten Verbänden durch. Hierbei gingen über 80 Stellungnahmen ein, die die oberste Landesplanungsbehörde prüfte und mit den Beteiligten in einem Erörterungstermin am 19.11.2008 in Soltau erörterte. Daneben fand eine Öffentlichkeitsbeteiligung statt.

Mit der landesplanerischen Feststellung vom 02.02.2009 hat das Niedersächsische Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung das Raumordnungsverfahren für das geplante HDV in Soltau abgeschlossen. Darin trifft es unter Ziff. 1.1 folgende Feststellung:

*„Als Ergebnis des ROVs wird festgestellt, dass das beantragte HDV in Soltau mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung einschließlich der Belange des Umweltschutzes und der raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der betroffenen Planungsträger vereinbar ist, wenn die im folgenden genannten Maßgaben beachtet werden.“*

Unter Ziff. 1.2 der landesplanerischen Feststellung formuliert die Oberste Landesplanungsbehörde Maßgaben, die der Sicherung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung und der Abstimmung mit anderen raumbedeutsamen Planungen dienen sollen. Im Einzelnen enthält die landesplanerische Feststellung folgende Maßgaben:

- „1. Die Gesamtverkaufsfläche des HDV in Soltau ist auf maximal 9.900 m<sup>2</sup> dauerhaft zu beschränken.*
- 2. Die Verkaufsfläche der einzelnen Verkaufsstätten ist auf jeweils maximal 750 m<sup>2</sup> zu begrenzen.*
- 3. Für die einzelnen Sortimentsgruppen dürfen folgende Verkaufsflächengrößen nicht überschritten werden:*
  - Bekleidung: 7.000 qm*
  - Schuhe und Lederwaren: 1.500 qm*
  - Glas, Porzellan, Keramik: 600 qm*
  - Wohnaccessoires: 800 qm*
  - Heimtextilien: 1.000 qm*

*Sonstige Randsortimente dürfen maximal auf 5 % jeder Verkaufsstättenfläche angeboten werden und müssen nachweislich im Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauptsortiment aus den o.g. Sortimentsgruppen stehen.*

- 4. Zur Sicherung der Konzepttreue des HDV ist zu gewährleisten, dass die in den Verkaufsstätten angebotenen Sortimente Markenartikel des Herstellers und/oder Markeninhabers sind und die HDV-typischen Besonderheiten aufweisen.*
- 5. Die Verkaufsfläche für Reisebedarf, Andenken und regionale Produkte darf 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und zählt nicht zur Gesamtverkaufsfläche des HDV.*

*Die Flächen für gastronomische Einrichtungen dürfen insgesamt 300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Von den gastronomischen Angeboten darf keine über das HDV hinaus wirkende eigene Anziehungskraft ausgehen. Sie dienen der Deckung des Grundbedarfs der HDV-Besucher.*

*Ausstellungs- und Beratungsflächen für die vom Vorhabenträger einzurichtende Touristische Informationsstelle (TI) sind auf einer Fläche von 250 m<sup>2</sup> vorzusehen.*

- 6. Die Einhaltung der konzeptgetreuen Umsetzung des HDV ist regelmäßig zu kontrollieren.*
- 7. Der HDV-Standort darf nicht zu einer Einzelhandelsagglomeration weiter entwickelt werden. Die Ansiedlung weiterer klein- und großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist daher sowohl im Gebiet des in Aufstellung befindlichen*

*Bebauungsplans für das HDV auszuschließen, als auch im näheren und weiteren Umfeld um den HDV-Standort.*

- 8. Der Vorhabenträger und die Stadt Soltau müssen sicherstellen, dass das HDV in die touristische Entwicklung der Lüneburger Heide durch wechselseitige Kooperationen mit den Hauptakteuren der touristischen Leuchttürme „Erholungsurlaub in der Natur“, „Städte- und Kulturtourismus“ und „Erlebnistourismus“ (touristische Großprojekte) eingebunden ist.*
- 9. Der Standort des HDV muss in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden werden und verkehrlich mit den touristischen Großprojekten in der Tourismusregion Lüneburger Heide vernetzt werden. Bei den weiteren Planungen zur verkehrlichen Anbindung ist zu beachten, dass die am Rande des Vorhabengebietes verlaufende Schienenverbindung auf der Strecke Langwedel-Uelzen-Stendal gemäß Landes-Raumordnungsprogramm (LROP, Kapitel 4.1.2. Ziffer 04, Satz 1) als Teil des konventionellen europäischen Schienennetzes zu sichern und auszubauen ist. Es ist zu berücksichtigen, dass im Zuge von Ausbaumaßnahmen der Schienenverkehr zunehmen wird, die Belastungen durch Schallemission - insbesondere durch Güterverkehr – steigen wird und die Schienenquerungen höhenungleich umzubauen sind.*
- 10. Die Auswirkungen des HDV Soltau auf den Einzelhandel in den umliegenden Zentralen Orten sowie auf die touristische Entwicklung in der Lüneburger Heide sind in einem langfristigen Monitoring (mindestens 10 Jahre) zu untersuchen und hinsichtlich der Zielsetzungen des LROP und der der Landesplanerischen Feststellung zu Grunde liegenden Annahmen und Voraussetzungen zu evaluieren.*
- 11. Zur Sicherstellung der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens und seiner positiven Wirkungen für die Entwicklung der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide müssen die Maßgaben 1 bis 10 Bestandteil des raumordnerischen Vertrages sein, der zwischen dem Land Niedersachsen, der Stadt Soltau und dem Vorhabenträger zu schließen ist. Es ist sicherzustellen, dass der Projektbetreiber an die Maßgaben gebunden wird und dazu eine Baulast eingetragen wird. Das Vorliegen dieses raumordnerischen Vertrages ist zwingende Voraussetzung für die Raumverträglichkeit des Vorhabens.*
- 12. In einem Vertrag zwischen der Landesstraßenbauverwaltung und der Stadt Soltau ist zu regeln, dass die Kosten für etwaige Ausbau- und Verbesserungsmaßnahmen an Landes- und Bundesstraßen (einschließlich Autobahnen), die aufgrund des vom HDV in Soltau verursachten Verkehrs erforderlich werden, von der Stadt Soltau getragen werden.“*

Die Stadt Soltau hat die Ergebnisse des Raumordnungsverfahrens und die landesplanerische Feststellung vom 02.02.2009 zur Kenntnis genommen, geprüft und hält sie für plausibel und überzeugend. Die Stadt Soltau ist zu der Einschätzung gelangt, die Erwägungen und Ergebnisse der Landesplanerischen Feststellung eine geeignete Grundlage für die eigene Bauleitplanung sind. Sie bestätigen im Wesentlichen die von der Stadt eingeholten Gutachten und die im Raumordnungsverfahren sowie in der Bauleitplanung vorgebrachten Argumente der Stadt Soltau. Die Stadt Soltau hat die landesplanerische Feststellung vom 02.02.2009 sowie ihre Maßgaben als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in der Planung berücksichtigt (§ 4 Abs. 1 ROG, § 16 Abs. 5 NROG).

### **3.3 Raumordnerischer Vertrag vom 28.05.2009**

Am 28.05.2009 haben das Land Niedersachsen, vertreten durch das Niedersächsische Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung, der Landkreis Soltau-Fallingb., die Stadt Soltau sowie die F.O.C. Objekt Soltau GmbH den in Abschnitt 2.3 Ziff. 03 Satz 16 LROP 2008 vorgesehenen raumordnerischen Vertrag geschlossen. Darin verpflichtet sich die F.O.C. Objekt Soltau GmbH als Vorhabenträgerin gegenüber dem Land, dem Landkreis und der Stadt, das HDV in Soltau so zu errichten und zu betreiben, dass eine Gesamtverkaufsfläche von 9.900 m<sup>2</sup> sowie eine maximale Größe der einzelnen Verkaufsstätten von 750 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und nur folgende Sortimentsgruppen angeboten werden: Bekleidung auf maximal 7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Schuhe/Lederwaren auf maximal 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Wohnaccessoires auf maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Glas/Porzellan/Keramik auf maximal 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Heimtextilien auf maximal 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Ferner enthält der Vertrag Beschränkungen der zulässigen Randsortimente, Regelungen zu ergänzenden Dienstleistungen einschließlich Gastronomie, sowie Verpflichtungen der Vorhabenträgerin, bestimmte Anforderungen an die Waren (Markenqualität und HDV-spezifische Wareneigenschaften) zu beachten.

Daneben sieht der raumordnerische Vertrag vor, dass zur Kontrolle der Umsetzung dieser Verpflichtungen ein unabhängiger Gutachter beauftragt wird, der zur Betriebsöffnung und anschließend mindesten einmal jährlich die Einhaltung der getroffenen Verpflichtungen überprüft. Bei Verstößen gegen die Verpflichtungen, die nicht innerhalb einer bestimmten Frist abgestellt werden, werden Vertragsstrafen fällig. Ferner sieht der raumordnerische Vertrag die kontinuierliche Durchführung eines Monitorings der Auswirkungen des HDV vor. Schließlich verpflichtet sich die Vorhabenträgerin im raumordnerischen Vertrag, dem HDV auf insgesamt mindestens 250 m<sup>2</sup> ein Tourismusinformationszentrum mit Ausstellungsflächen für touristische Kooperationspartner einzurichten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt die Stadt Soltau, Planungsrecht für ein HDV zu schaffen, das die Vorhabenträgerin unter Beachtung ihrer Verpflichtungen aus dem raumordnerischen Vertrag errichtet und betreibt. Diese vertraglichen Verpflichtungen der Vorhabenträgerin entsprechen den Maßgaben der landesplanerischen Feststellung, die die Stadt Soltau in ihrer Bauleitplanung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung berücksichtigt. Soweit die Stadt Soltau mit den Festsetzungen im Bebauungsplan Harber Nr. 14 „Factory-Outlet-Center Soltau“ planungsrechtliche Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung, insbesondere zur zulässigen Verkaufsfläche, zur Sortimentsstruktur und zu den Wareneigenschaften macht, entsprechen diese Anforderungen an das HDV weitgehend den Verpflichtungen der Vorhabenträgerin aus dem raumordnerischen Vertrag. Zur weiteren Absicherung der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans haben Stadt und Vorhabenträgerin einen eigenen, bilateralen städtebaulichen Vertrag (Vertrag vom 20.10.2009 mit Nachtrag vom 30.04./06.05.2010) geschlossen, der teilweise über die Regelungen des raumordnerischen Vertrages hinausgeht.

## **4. Wirtschaftliche Wechselwirkungen des Vorhabens mit dem Tourismus**

Die enge Vernetzung des Ansiedlungsvorhabens mit dem Tourismus in Soltau und der Heideregion bestehen auch in wirtschaftlichen Wechselwirkungen. Das Marktgutachten von Dr. Lademann & Partner („Die Stadt Soltau als Standort für ein Factory-Outlet-Center“, Hamburg, Juli 2008) hat neben den Auswirkungen des geplanten HDV Soltau auf die Einzelhandelsstruktur der zentralen Orte im Einzugsbereich (dazu unter IV. 1) auch die sog. „Spill-Over-Effekte“ untersucht. Dabei gelangen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass die touristischen Leistungsträger in der Region einen positiven externen Effekt auf das HDV verursachen, da sie Besucher anziehen, deren originärer Beweggrund zum Besuch der Heideregion die touristischen Ziele sind, die aber zusätzlich das HDV aufsuchen (dies wird Spill-Over-Effekt genannt). Diese Besucher kämen ohne die touristischen Ziele der Heideregion nicht

ins HDV. Nach Einschätzung der Gutachter (S. 144 ff.) ist davon auszugehen, dass Besucher der touristischen Leistungsträger, die zusätzlich auch das HDV besuchen, einen Umsatz in Höhe von rd. 16,4 Mio. EUR p.a. für das HDV hervorrufen.

Spill-Over-Effekte sind nach den Erkenntnissen der Gutachter auch in umgekehrter Richtung zu erwarten. So prognostizierten Dr. Lademann & Partner in ihrem Gutachten aus Juli 2008 einen Gastronomieumsatz von rd. 5,9 Mio. EUR jährlich im HDV selbst sowie weiteren rd. 1,3 Mio. EUR in Gastronomiebetrieben außerhalb des HDV in Soltau und der näheren Umgebung. Ging dieses Gutachten noch von der unbeschränkten Zulässigkeit gastronomischer Einrichtungen im Sondergebiet aus, so hat sich die Stadt Soltau inzwischen entschlossen, die Gastraumfläche im HDV auf maximal 300 m<sup>2</sup> zu beschränken (Ziff. 1.4 der textlichen Festsetzungen). Dadurch erwartet die Stadt Soltau gegenüber den ursprünglichen Prognosen der Gutachter zwar geringere Gastronomieumsätze im HDV, außerhalb des HDV jedoch Mehrumsätze der lokalen Gastronomie. Die landesplanerische Feststellung vom 02.02.2009 sowie die ergänzende gutachtliche Stellungnahme der ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH vom 18.01.2010 bestätigen diese Erwartung der Stadt Soltau.

Neben dem Gastronomiebesuch sind der Besuch einer nahe gelegenen Innenstadt (Stadtbummel) sowie Besuche anderer touristischer Attraktionen weitere Kopplungsaktivitäten von HDV-Besuchern. Die Innenstädte benachbarter Städte und Gemeinden können durch eine Erhöhung der Passantenfrequenzen und steigende Umsätze nicht nur der Gastronomie, sondern auch des innerstädtischen Einzelhandels profitieren. Dr. Lademann & Partner haben in ihrem Gutachten aus Juli 2008 den Spill-Over-Effekt des HDV auf Einzelhandelsbetriebe auf jährlich rd. 2,6 Mio. EUR geschätzt (S. 149). Die Spill-Over-Effekte auf andere touristische Leistungsträger in der Heideregion schätzten sie auf rd. 3,3 Mio. EUR jährlich (S. 150).

Die Stadt Soltau ist sich dessen bewusst, dass die Abschätzung der zu erwartenden Spill-over-Effekte auf Gastronomie, lokalen Einzelhandel und touristische Leistungsträger mit Prognoseunsicherheiten verbunden ist und dass die positiven Effekte geringer – oder auch höher – ausfallen können als prognostiziert. Auf der Grundlage der vorliegenden Gutachten ist sie jedoch überzeugt, dass die Ansiedlung des HDV jedenfalls positive Effekte haben wird. Die landesplanerische Feststellung vom 02.02.2009 bestätigt diese Einschätzung der Stadt Soltau.

Eine Gesamtbetrachtung der Auswirkungen auf den Tourismus, den Einzelhandel und die Gastronomie führt zu dem Ergebnis, dass das in Soltau geplante HDV die Möglichkeiten einer verträglichen Kombination von touristischen Großprojekten und Einzelhandelsgroßprojekten ausschöpft und keine entwicklungshemmenden Beeinträchtigungen für die vorhandenen Strukturen des Einzelhandels und des Tourismus mit sich bringt.

## **5. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 14,26 ha. Er wird im Osten durch die Bundesautobahn 7 und im Norden durch die Kreisstraße 10 (Wietzendorfer Straße) begrenzt. Im Süden und Westen und Norden des Sondergebietes verläuft die Plangebietsgrenze entlang der Grenzen des zeichnerisch festgesetzten Waldes. Die genaue Lage ist dem Planteil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Die westliche Grenze des Geltungsbereiches ist so festgelegt, dass zwischen ihr und der Bahnstrecke (Bremen-) Langwedel-Soltau-Munster-Uelzen (-Berlin) ein ausreichender Raum verbleibt, der für eine Anbindungsstraße genutzt werden kann zur Erschließung der weiter südlich liegenden, im Flächennutzungsplan bereits dargestellten gewerblichen Baufläche („Großes Feld“).

## **II. Durchführung des Aufstellungsverfahrens**

Der Rat der Stadt Soltau hat am 01.02.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans Harber Nr. 14 „Factory-Outlet-Center Soltau“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 09.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

### **1. Frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB**

Nach der Erarbeitung des Vorentwurfes dieses Bebauungsplans hat die Stadt Soltau die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.04.2007 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Es wurden 114 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, Gemeinden und Landkreise beteiligt. Von diesen gaben 64 eine Stellungnahme ab.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 14.05.2007 bis zum 26.05.2007 durchgeführt. Von der Öffentlichkeit wurden zur Planung keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die Stadt Soltau hat die eingegangenen Stellungnahmen gewürdigt und sie im gebotenen Umfang in der weiteren Konkretisierung der Planung berücksichtigt.

### **2. Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB**

Mit Schreiben vom 15.02.2008 hat die Stadt Soltau die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Von den insgesamt 114 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden insgesamt 58 Stellungnahmen abgegeben.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 26.02.2008 bis 25.03.2008 statt. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen zur Planung ein.

Soweit sich die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf die landesplanungsrechtliche Zulässigkeit der Planung bezogen, haben sie sich teilweise durch das Inkrafttreten der Verordnung zur Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen vom 21.01.2008 (LROP 2008) und den Abschluss des Raumordnungsverfahrens mit der landesplanerischen Feststellung vom 02.02.2009 erledigt. Im Übrigen holte die Stadt Soltau in Reaktion auf die vorgetragenen Zweifel an der Verträglichkeit des Vorhabens mit den zentralen Versorgungsbereichen der umliegenden Städte und Gemeinden ergänzende Stellungnahmen des Einzelhandelsgutachters ein, die in die weitere Planung eingingen. Hierbei wurde auch die Methodik des Gutachtens überprüft.

Die Stadt Soltau hat die eingegangenen Stellungnahmen gewürdigt und sie im gebotenen Umfang in der weiteren Konkretisierung der Planung berücksichtigt.

### **3. Erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB**

Die Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen und der Ergebnisse des Raumordnungsverfahrens führte dazu, dass die Stadt den Entwurf des Bebauungsplans nach Abschluss des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB in einigen Aspekten geändert und ergänzt hat. Die Änderungen betreffen insbesondere die geplanten Festsetzungen zur Sortimentsstruktur und zu den sonstigen baulichen Anlagen und Einrichtungen, die der Eigenart des Sondergebiets dienen. Die Stadt hat sich dazu entschlossen, den Entwurf nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 29.10.2009 bis 30.11.2009 statt. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen zur Planung ein.

Mit Schreiben vom 19.10.2009 hat die Stadt Soltau die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. Der Kreis der Beteiligten wurde erweitert; von den an der erneuten Auslegung insgesamt 118 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden insgesamt 27 Stellungnahmen abgegeben. Auf Anregung des Landkreises Celle wurde die Stadt Bergen ergänzend beteiligt und um eine Stellungnahme gebeten.

Zu diesen Stellungnahmen holte die Stadt Soltau ergänzende Stellungnahmen der Fachgutachter zu Fragen des Einzelhandels, des Tourismus und des Verkehrs ein, die der Begründung zum Satzungsbeschluss beigefügt sind.

Das Ergebnis der Prüfung der Stellungnahmen durch den Rat der Stadt Soltau wurde bei der Überarbeitung und Ergänzung der Begründung berücksichtigt.

#### **4. Beschränkte erneute Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB**

Nach Abschluss der erneuten Beteiligung hat sich die Stadt Soltau im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung entschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans in Teilbereichen zu ändern und zu ergänzen. Die Grundzüge der Planung, die Grundlage des Raumordnungsverfahrens waren, bleiben unverändert. Geändert wird insbesondere

- die Festsetzung zur Zulässigkeit von Randsortimenten,
- die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche
- sowie der Umweltbericht, der ergänzt und in der Bilanzierung angepasst wird und in den die Ergebnisse des Luftschadstoffgutachtens aufgenommen werden.

Weitere punktuelle Änderungen betrafen die Festsetzungen zu touristischen Nutzungen, Nutzungen im Brandschutzstreifen, Grünordnung und Schallschutz.

Infolge dieser Änderungen wurde der Entwurf des Bebauungsplans nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt und die Stellungnahmen erneut eingeholt. Da die Änderungen nur abgrenzbare Teile des Bebauungsplans betrafen, hat die Stadt Soltau die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme nach § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt und die Stellungnahmen nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB auf die geänderten und ergänzten Festsetzungen sowie die Begründung mit Umweltbericht beschränkt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 10.05.2010 bis 25.05.2010 statt. Aus der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben.

Mit Schreiben vom 30.04.2010 und 04.05.2010 hat die Stadt Soltau die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. Von den beteiligten 119 Stellen gaben 22 eine Stellungnahme ab.

Zu diesen Stellungnahmen holte die Stadt Soltau ergänzende Stellungnahmen der Fachgutachter zu Fragen des Tourismus und des Verkehrs ein, die der Begründung zum Satzungsbeschluss beigefügt sind.

Das Ergebnis der Prüfung der Stellungnahmen durch den Rat der Stadt Soltau wurde bei der Überarbeitung und Ergänzung der Begründung berücksichtigt.

### III. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan in seiner Fassung von 1979 stellte seit seiner 19. Änderung vom 30.11.1996 das Plangebiet weit überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Der vorhandene Wald war entsprechend dargestellt, verbunden mit der Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Weiterhin war im Plangebiet eine Richtfunktrasse (Nr. 883) der Deutschen Telekom AG gekennzeichnet.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde (zunächst im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB) das Verfahren zur 44. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Der Rat der Stadt Soltau hat diese Änderung in seiner Sitzung vom 11.03.2010 beschlossen; sie wurde vom Landkreis Soltau-Fallingb. am 28.04.2010 genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung der 44. Änderung des Flächennutzungsplans am 07.05.2010 ist die Änderung inzwischen wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Plangebiets nunmehr weit überwiegend als „Sonderbaufläche (S) Hersteller-Direktverkaufszentrum“ dar. In den textlichen Darstellungen wird die Gesamtverkaufsfläche des HDV auf maximal 9.900 m<sup>2</sup> beschränkt und das Vorhaben nach Art und Umfang in seinen charakteristischen Grundzügen beschrieben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Harber Nr. 14 „Factory-Outlet-Center Soltau“ wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

### IV. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Das HDV in der geplanten Ausprägung stellt eine planmäßige bauliche Zusammenfassung mehrerer Verkaufsstätten unter einheitlicher Verwaltung dar, in denen die Hersteller ihre Waren losgelöst von der eigentlichen Fabrikationsstätte direkt an den Letztverbraucher verkaufen. Die Beschreibung in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 orientiert sich am Geschäftsmodell des Factory-Outlet-Centers, wie es sich in der internationalen Praxis herausgebildet hat und auch der Regelung in Abschnitt 2.3 Ziff. 03 Sätze 9 ff. LROP 2008 zugrunde liegt.

Da im HDV Waren unmittelbar an den Endverbraucher abgegeben werden, handelt es sich funktional um Einzelhandel (vgl. Abschnitt 2.3 Ziff. 03 Satz 9 LROP 2008). Das HDV ist als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 BauNVO zu qualifizieren. Der Bebauungsplan setzt daher als Art der Nutzung ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO fest. Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen werden im Folgenden beschrieben.

#### 1.1 Einzelhandelsnutzung

Die **Sortimente** beschränken sich im Wesentlichen auf:

- Bekleidung,
- Schuhe, Lederwaren,
- Wohnaccessoires,
- Glas/Porzellan/Keramik und
- Heimtextilien

namhafter und exklusiver Hersteller und Designer (Markenartikel). Der Anbieter findet im HDV die Möglichkeit, Waren zweiter Wahl, Auslaufmodelle, Modelle vorangegangener Saisons, Restposten und Waren für Markttestzwecke abzusetzen. Es handelt sich somit um Waren, die im regulären (auch exklusiven) Einzelhandel nicht abgesetzt werden (können).

### 1.1.1 Anforderungen an die Wareneigenschaften

Besondere Aufmerksamkeit wird den Definitionen der Sortimentsqualitäten gewidmet. Der Begriff der **Markenwaren** wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.2.4 in enger Anlehnung an die frühere gesetzliche Definition von § 23 Abs. 2 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) in der letzten Fassung vor seinem Außerkrafttreten festgelegt. Im Ergebnis des Raumordnungsverfahrens wurde das Erfordernis insoweit verschärft, als jede Ware mit einem ihre Herkunft kennzeichnenden Merkmal (Firmen, Wort- oder Bildzeichen) versehen sein muss, das sich entweder auf der Ware selbst oder auf ihrer für die Abgabe an den Verbraucher bestimmten Umhüllung befindet.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.2.5 bestimmt, dass die besonderen **HDV-spezifischen Wareneigenschaften** sich auf alle Waren in der jeweiligen Verkaufsstätte beziehen müssen. Die Beschränkung auf Waren zweiter Wahl, Auslaufmodelle, Modelle vergangener Saisons, Restposten, Waren für Markttestzwecke und Überhangproduktionen entspricht dem Katalog von HDV-typischen Merkmalen, wie er auch Gegenstand der Antragsunterlagen im Raumordnungsverfahren war. Die Erstreckung der Anforderungen auf sämtliche Waren erleichtert die Kontrolle der Einhaltung dieser Vorgaben, die im raumordnerischen Vertrag zwischen Land, Landkreis, Stadt und Investor vorgesehen (und darüber hinaus auch bauaufsichtlich möglich) ist.

Anders als in einem herkömmlichen Shopping-Center werden Güter des kurzfristigen Bedarfs (insbesondere also Nahrungs- und Genussmittel) sowie ergänzende Dienstleistungen (z. B. Friseur, Schlüsseldienst, Reinigung etc.) nicht zugelassen. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist ausgeschlossen, dass sich im Plangebiet um das HDV herum weitere Einzelhandelsnutzungen ansiedeln, die in Konkurrenz zu typischen Nutzungen der zentralen Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte und der Kernstadt Soltau treten.

### 1.1.2 Verkaufsflächenbeschränkung und Sortimentsstruktur

Durch die Festsetzung Nr. 1.2 wird die Gesamtgröße aller im Factory-Outlet-Center zulässigen **Verkaufsflächen** auf insgesamt max. 9.900 m<sup>2</sup> begrenzt (hinzu kommen weitere maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Andenken, Reisebedarf und regionale Produkte gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.3.) Die Größe der einzelnen Verkaufsstätten wird in Nr. 1.2.1 auf 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt. Diese Verkaufsflächenbegrenzung des Planentwurfs hat die oberste Landesplanungsbehörde in die Maßgaben Nr. 1 und 2 der landesplanerischen Feststellung vom 02.02.2009 übernommen. Nach erfolgreichem Abschluss des Raumordnungsverfahrens besteht kein Anlass, sie zu ändern. Die Verkaufsflächenbegrenzungen wurden auch in § 1 Abs. 1 des raumordnerischen Vertrages übernommen. Eine entsprechende Regelung findet sich in § 6 Abs. 1 des städtebaulichen Vertrages. Auf diese Weise sind weitere Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet effektiv ausgeschlossen. Entsprechende vertragliche Regelungen gibt es zu den Anforderungen an die Markenqualität und die HDV-spezifischen Wareneigenschaften, die die textlichen Festsetzungen Nr. 1.2.4 und 1.2.5 flankieren (vgl. § 3 des raumordnerischen Vertrages und § 6 Abs. 3 und 4 des städtebaulichen Vertrages).

Die Art der Nutzung im Sondergebiet wird durch Verkaufsflächenbegrenzungen der jeweiligen Sortimente weiter differenziert. Für die erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung wurden die prozentualen Verkaufsflächenbegrenzungen auf absolute Flächenangaben umgestellt. Dies entspricht der Vorgehensweise des Marktgutachtens von Dr. Lademann und Partner und der Darstellungsweise in den Maßgaben der landesplanerischen Feststellung und dem raumordnerischen Vertrag. So dürfen für das Sortiment **Bekleidung** max. 7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche genutzt werden. Für das Sortiment **Schuhe/Lederwaren** sind es max. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, für das Sortiment **Wohnaccessoires** sind es max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, für das Sortiment **Glas/Porzellan/Keramik** sind es max. 600 m<sup>2</sup> Verkaufs-

fläche und für das Sortiment **Heimtextilien** sind es max. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Diese sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen entsprechen der textlichen Darstellung Nr. 1 der 44. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Soltau. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Durch die Aufnahme von Verkaufsflächengrenzen für die einzelnen Sortimentsbereiche ist gewährleistet, dass die Stadt Soltau die rechtlich relevanten Auswirkungen des Vorhabens in ihrer Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB richtig berücksichtigen kann. Diese Obergrenzen stimmen mit denen überein, die das Marktgutachten von Dr. Lademann & Partner vom Januar 2008 seiner Untersuchung der Auswirkungen des HDV auf die Gemeinden im Einzugsbereich zugrunde gelegt hat. Dieselben Obergrenzen sind Grundlage des erweiterten Marktgutachtens, das Dr. Lademann & Partner im Juli 2008 aus Anlass des Raumordnungsverfahrens erstellt haben. Sie wurden in die Maßgabe Nr. 3 der landesplanerischen Feststellung vom 02.02.2009 übernommen und sind auch Gegenstand der Regelungen in § 1 Abs. 1 des raumordnerischen Vertrages sowie in § 6 Abs. 2 des städtebaulichen Vertrages.

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orten im Einzugsbereich setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot). Das Büro Dr. Lademann & Partner hat in seinem Marktgutachten die Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche im Einflussbereich des HDV Soltau ermittelt. In der aktualisierten Fassung des Marktgutachtens für das Raumordnungsverfahren vom Juli 2008 haben Dr. Lademann & Partner gemäß dem für das Raumordnungsverfahren festgelegten Untersuchungsrahmen neben der üblichen Wirkungsprognose auf der Grundlage der derzeit üblichen und rechtlich zulässigen Ladenöffnungszeiten auch das Szenario einer regelmäßigen Sonntagsöffnung untersucht (S. 131-142). Eine solche ist nach der aktuellen Fassung des Niedersächsischen Gesetzes über Ladenöffnungs- und Verkaufszeiten im Plangebiet zwar zur Zeit nicht zulässig. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich dies künftig durch eine erneute Gesetzesänderung und/oder abweichende Anerkennungen als Kur-, Erholungs- oder Ausflugsort ändern könnte. Die Wirkungsprognose für das Vorhaben (S. 117-142) erfolgte im gesamten Marktgutachten anhand einer Betrachtung des ungünstigsten Falles („worst case Szenario“). Das bedeutet, es wurde für jedes Sortiment die jeweils maximal mögliche Verkaufsfläche mit einer maximal zu erwartenden Flächenproduktivität in Ansatz gebracht. In ihrer ergänzenden Stellungnahme aus Februar 2010 haben Dr. Lademann & Partner weitere Ausführungen zu den Auswirkungen der zugelassenen Sortimente gemacht.

Im **Bekleidungs Sortiment** werden nach dem Marktgutachtens von Dr. Lademann & Partner aus Juli 2008 für die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum rechnerische Werte erreicht, die deutlich unter 10 % und sogar durchweg noch unterhalb der Schwelle von 5 % liegen. Die höchsten Umverteilungen sind für die Soltauer Innenstadt mit rd. 4,6 % zu erwarten. In den übrigen Mittelzentren in der 30-Minuten-Fahrzeit-Isochrone werden die Auswirkungen noch geringer sein: Für Verden (Aller) prognostizieren die Gutachter ca. 1,7 % Umsatzumverteilung, für Walsrode 1,5 %, für Rotenburg (Wümme) 1,4 % und für Munster 4,4 % (vgl. S. 120 des Marktgutachtens). Die Auswirkungen in den benachbarten Grundzentren sind ebenfalls deutlich unter 5 %: Am stärksten sind Bergen mit 3,2 % und Bad Fallingb. und Bispingen mit jeweils 3,0 % Umsatzumverteilungen betroffen (S. 121). Die Betroffenheit weiter entfernter Zentraler Orte ist nochmals deutlich geringer. Die höchste Umsatzumverteilung prognostizieren die Gutachter für Celle (1,1 %), für alle anderen Zentralen Orte sind Umsatzumverteilungen unter 1 % zu erwarten (S. 120/121).

Im Sortimentsbereich **Schuhe/Lederwaren** wird eine maximale Umverteilungsquote von lediglich 3,1 % erwartet. Auch hier wird diese höchste Betroffenheit für die zentralen Versorgungsbereiche Soltaus prognostiziert. Für Munster rechnen Dr. Lademann & Partner mit 3,0 %, für Bispingen und Bergen mit jeweils 2,1 % Umsatzumverteilungen. Die Betroffenheiten der anderen Zentralen Orte im Einzugsbereich liegen durchweg unter 2 % (vgl.

S. 122/123). Im Sortiment **Glas/Porzellan/Keramik** sind ebenfalls keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die höchste (rechnerische) Umverteilungsquote erreicht einen Wert von 1,8 %, ebenfalls für die zentralen Versorgungsbereiche Soltaus. Für die anderen Zentralen Orte im Einzugsbereich prognostizieren die Gutachter geringere Umsatzumverteilungen. Diese sind mit jeweils 1,5 % in Bergen und Schneverdingen noch am größten (S. 124/125).

Auch im Sortiment **Wohnaccessoires** ist bei einer maximalen Umverteilungsquote von 4,7 % für die Kernstadt Soltau, 4,4 % für Munster, 2,3 % für Walsrode, 2,2 % für Verden (Aller), 3,2 % für Neuenkirchen, 3,0 % Schneverdingen und 2,8 % für Bothel (S. 126/127) nicht mit mehr als unerheblichen Auswirkungen zu rechnen. Für das Sortiment **Heimtextilien** ergeben sich Umverteilungsquoten für die untersuchten Städte von nicht mehr als 3,7 %. Dieser maximale Wert wird für die Kernstadt Soltaus prognostiziert. Eine ähnlich hohe Umsatzumverteilung ist lediglich in Munster zu erwarten (3,6 %). Weiterhin rechnen die Gutachter mit Umsatzumverteilungen von 2,3 % in Scheeßel und Bergen, 2,2 % in Schneverdingen und 2,1 % in Bothel (S. 128/129 des Marktgutachtens).

In einer ergänzenden Stellungnahme aus Februar 2010 haben Dr. Lademann & Partner die prospektiven Auswirkungen des HDV unter Berücksichtigung der jüngsten Bevölkerungsentwicklung bezogen auf das Jahr 2013 (als nunmehr voraussichtlich erstem Jahr der vollen Marktwirksamkeit des HDV) abgeschätzt. Sie gelangen zu dem Ergebnis, dass sich in denjenigen Orten innerhalb der 30- und 60-Minuten-Fahrzeit-Isochrone, die durch einen Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet sind, die Umsatzumverteilungsquoten gegenüber den Berechnungen des Gutachtens aus Juli 2008 um maximal 0,5 Prozentpunkte erhöhen. Dabei liegt die Erhöhung in den meisten Orten deutlich unter diesem Wert. In den Orten, in denen sich die Bevölkerung gegenüber der früheren Prognose positiver entwickelt hat, werden sich die Umverteilungsquoten reduzieren. Auch für weiter entfernte Orte erwarten die Gutachter keine größeren Abweichungen.

Demzufolge liegen die ermittelten Auswirkungen in allen vorhabenrelevanten Sortimenten deutlich unterhalb der in der Regel als kritisch zu betrachtenden Grenze von 10 % Umsatzumverteilungen. Die Auswirkungen könnten unter Berücksichtigung der jüngsten Bevölkerungsentwicklung lediglich in Soltau in einigen Sortimente knapp über 5 % liegen. In allen anderen Zentralen Orten im Einzugsgebiets werden die Auswirkungen in allen Sortimenten noch unterhalb der Schwelle von 5 % liegen. Mehr als unwesentliche (schädliche) Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen in den untersuchten Städten und Gemeinden im Einzugsgebiet des Vorhabens können daher ausgeschlossen werden.

Für den – nach aktueller Rechtslage nicht zu erwartenden – Fall einer **regelmäßigen Sonntagsöffnung** errechnen Dr. Lademann & Partner in ihrem Gutachten aus Juli 2008 höhere Umsatzumverteilungsquoten, die jedoch ebenfalls keine mehr als unwesentlichen (schädlichen) Auswirkungen auf die zentralörtlichen Funktionen der Orte im Einzugsbereich erwarten lassen. So errechnen die Gutachter für das Bekleidungssortiment eine maximale Umsatzumverteilungsquote von 6,3 % für Soltau sowie eine Quote von 6,0 % für Munster. Die Umsatzumverteilungen in den anderen Mittelzentren liegen unter 2,5 % (S. 133 des Marktgutachtens). In den nächstgelegenen Grundzentren sind maximal Umsatzumverteilungsquoten um 4 % zu erwarten, in den weiter entfernten Grundzentren (60-Minuten-Fahrzeit-Isochrone) liegt die Betroffenheit auch bei einer regelmäßigen Sonntagsöffnung deutlich unter 1 % Umsatzumverteilung (S. 134). Eine regelmäßige Sonntagsöffnung bewirkte nach den Berechnungen der Gutachter im Sortiment Schuhe/Lederwaren eine maximale Umsatzumverteilungsquote von 4,4 %, die für die Kernstadt Soltaus zu erwarten wäre (S. 135/136), im Sortiment Glas/Porzellan/Keramik eine maximale Umsatzumverteilung von 2,7 % ebenfalls für die Kernstadt Soltaus (S. 137/138), im Sortiment Wohnaccessoires maximale Quoten von 6,7 % für die Kernstadt Soltaus und 6,3 % für Munster (S. 139/140) und für das Sortiment Heimtextilien maximale Quoten von 5,1 % für die Kernstadt Soltau und 4,9 % für Munster

(S. 141/142). Selbst unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungsentwicklung sind mehr als unwesentliche (schädliche) Auswirkungen daher ausgeschlossen.

Die Stadt Soltau legt die oben dargestellten Erkenntnisse der Gutachter, die sie für nachvollziehbar und plausibel hält, ihrer Abwägungsentscheidung zugrunde. Dabei sieht sie es als unerheblich an, ob die Prognose exakt eintritt. Sie ist nach dem Ergebnis des Marktgutachtens und der ergänzenden Stellungnahme überzeugt, dass jedenfalls wesentliche städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen sind.

### 1.1.3 Beschränkte Zulässigkeit von Randsortimenten

Die Verkaufsfläche für Randsortimente wird in der textlichen Festsetzung Nr. 1.2.2 auf maximal 500 m<sup>2</sup> begrenzt. Ferner werden in Nr. 1.2.3 der textlichen Festsetzungen die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Apotheker- und Sanitätswaren, Blumen, Pflanzen und zoologischer Bedarf ausgeschlossen. Grund hierfür ist, dass es sich um typische Waren des kurzfristigen Bedarfs handelt. Sie sollen das Erscheinungsbild des HDV nicht prägen, sondern den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sein. Daher dürfen sie im HDV nicht angeboten werden, auch nicht als Randsortimente.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.2.3 enthält eine weitere Einschränkung, die die Maßgabe Nr. 3 der landesplanerischen Feststellung vom 02.02.2009 berücksichtigt. Nach dieser Festsetzung dürfen Randsortimente in der Regel nur auf maximal 5 % der Verkaufsfläche einer jeden Verkaufsstätte mit den oben dargestellten und in der textlichen Festsetzung Nr. 1.2.2 ausdrücklich genannten HDV-typischen Hauptsortimenten angeboten werden. Nur soweit der Flächenanteil in diesen Verkaufsstätten nicht ausgeschöpft wird, dürfen Randsortimente auch in eigenständigen Verkaufsstätten angeboten werden. Deren Verkaufsfläche ist jedoch insgesamt auf 250 m<sup>2</sup> und die maximale Größe der einzelnen Verkaufsstätten für Randsortimente auf 100 m<sup>2</sup> beschränkt. Damit ist sichergestellt, dass das Angebot von Randsortimenten keine eigenständige, prägende Wirkung entfaltet. Ferner müssen auch alle Waren, die als Randsortimente angeboten werden, die in den textlichen Festsetzungen Nr. 1.2.4 und 1.2.5 genannten HDV-typischen Wareneigenschaften aufweisen.

Dr. Lademann & Partner haben im August 2009 eine „Ergänzende Untersuchung der ‚sonstigen Waren‘ im künftigen FOC Soltau“ vorgelegt. Die Gutachter führen aus, dass nach den Erfahrungen in anderen deutschen und ausländischen HDV neben den in Nr. 1.2.2 der textlichen Festsetzungen ausdrücklich genannten Hauptsortimenten insbesondere die Sortimente Uhren/Schmuck/Accessoires (soweit Accessoires nicht bereits in die Sortimentsbereiche Bekleidung oder Schuhe/Lederwaren fallen), Parfümeriewaren, Unterhaltungselektronik und Spielwaren in Betracht kommen. Bei ihrer Untersuchung dieser Sortimente gelangen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass selbst unter ungünstigsten Annahmen keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen der Zentralen Orte im Einzugsbereich des HDV zu erwarten wären. Die größten Auswirkungen wären für die Innenstadt der Standortkommune Soltau zu erwarten. Die höchsten rechnerischen Umsatzumverteilungen ergeben sich hier in den Sortimentsbereichen Uhren/Schmuck/Accessoires und Parfümeriewaren mit 9,1 % bzw. 5,4 %. Diesem Ergebnis der Gutachter liegt allerdings die extreme Annahme zugrunde, dass die gesamten 500 m<sup>2</sup> für *ein* Randsortiment genutzt würden, was praktisch ausgeschlossen ist. Denn die zulässigen Verkaufsflächen für Randsortimente nach der textlichen Festsetzung Nr. 1.2.3 sind kleinteiliger (maximal 250 m<sup>2</sup> in eigenständigen Verkaufsstätten mit jeweils maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die weiteren maximal 250 m<sup>2</sup> nur auf maximal 5 % der Verkaufsfläche von Verkaufsstätten, in denen die in der textlichen Festsetzung Nr. 1.2.2 ausdrücklich genannten Hauptsortimente angeboten werden). Schließlich ist zu berücksichtigen, dass das Angebot der betroffenen Sortimentsbereiche in der Soltauer Innenstadt keine zentrenprägende Wirkung hat. Selbst wenn man Auswirkungen auf die betreffenden Einzelhändler unterstellte, wären städtebaulich relevante Auswirkungen und Beeinträchtigungen daher ausgeschlossen. Die ergänzende gutachtliche Stellungnahme belegt,

dass dies auch und erst recht für weiter entfernte Gemeinden wie Munster, Walsrode, Lüneburg oder Celle gilt.

Im Ergebnis des erneuten Beteiligungsverfahrens hat sich die Stadt entschlossen, anstelle des Begriffes „sonstige Waren“ den Begriff „Randsortimente“ zu verwenden und in Nr. 1.2.3 der textlichen Festsetzungen das Erfordernis aufzunehmen, dass Randsortimente im Zusammenhang mit den Hauptsortimenten nach Nr. 1.2.2 der textlichen Festsetzung stehen müssen. Damit wird die Zulässigkeit sonstiger Waren gegenüber dem Umfang, der Gegenstand der ergänzender Untersuchungen von Dr. Lademann & Partner aus August 2009 war, weiter beschränkt. Die Stadt Soltau berücksichtigt dabei die Formulierung in der Maßgabe Nr. 3 der Landesplanerischen Feststellung vom 02.02.2009 sowie die Tatsache, dass der Investor aufgrund seiner Bindungen aus dem raumordnerischen Vertrag ohnehin darauf beschränkt ist, nur solche sonstigen Waren als Randsortimente anzubieten, die im Zusammenhang mit den in Nr. 1.2.2 der textlichen Festsetzungen ausdrücklich genannten Hauptsortimenten stehen.

Im Ergebnis ist durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1.2.2 bis 1.2.5 wirksam ausgeschlossen, dass das Angebot von Randsortimenten mehr als sehr geringe Marktanteile erzielt und städtebaulich oder gar raumordnungsrechtlich erhebliche Auswirkungen auf die zentralörtlichen Funktionen oder die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinden im Einzugsgebiet des HDV hat.

## 1.2 Ergänzende Nutzungen

Nach den textlichen Festsetzungen Nr. 1.3 bis 1.6 sind Anlagen, Einrichtungen und Nutzungsflächen zulässig, die den primär das Sondergebiet prägenden Verkaufseinrichtungen zugeordnet sind. Diese zusätzlichen Nutzungen sind integraler Bestandteil des Gesamtkonzeptes des geplanten HDV und verändern aufgrund ihrer festgesetzten dienenden Funktion den Charakter des HDV nicht. Sie sollen aber u. a. auch der besonderen touristischen Funktion des HDV Rechnung tragen. Das Angebot eigenständiger Dienstleistungen, ohne Bezug zum HDV ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen.

Bei den zulässigen baulichen Anlagen und Einrichtungen für dienende Dienstleistungen und Nutzungen handelt es sich um:

- gastronomische Einrichtungen,
- Einrichtungen zur Kinderbetreuung,
- Sport und Spielanlagen,
- Flächen für Büros und soziale Zwecke
- Flächen und Einrichtungen für Tourismus und Präsentation von Attraktionen der Lüneburger Heide einschließlich Verkauf von Andenken und Reisebedarf und regionalen Produkten auf einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m<sup>2</sup>,
- Flächen für Bank, Post, Telekommunikations- und Mediendienstleistungen,
- Lagerflächen,
- Flächen für Büros und soziale Zwecke,
- Anlieferzonen, Technikräume, Sozialräume, Aufenthaltsräume für Kunden und Sanitärräume,
- private Verkehrsflächen,
- Stellplätze und
- Werbeanlagen.

Die Festsetzung von **Flächen und Einrichtungen für Tourismus** und Präsentation von Attraktionen der Lüneburger Heide soll ermöglichen, dass das HDV Soltau mit anderen touristischen Attraktionen der Lüneburger Heide vernetzt wird und so als Motor des Tourismus für

Soltau und die Heideregion wirken kann. Dies trägt den Erfordernissen der Raumordnung aus Abschnitt 2.3 Ziff. 03 Sätze 10, 14 und 15 LROP 2008 Rechnung, nach denen das HDV eine besondere touristische Funktion haben soll.

Die Festsetzung dieser Flächen für touristische Nutzungen berücksichtigt die Maßgabe Nr. 5 der landesplanerischen Feststellung vom 02.02.2009, nach der auf einer Fläche von 250 m<sup>2</sup> Ausstellungs- und Beratungsflächen für eine touristische Informationsstelle vorzusehen sind. In § 7 Abs. 1 des raumordnerischen Vertrages hat sich der Investor gegenüber der Stadt Soltau, dem Landkreis Soltau-Fallingb. und dem Land Niedersachsen verpflichtet, auf mindestens 250 m<sup>2</sup> ein Tourismusinformationszentrum sowie eine Ausstellungsfläche für touristische Kooperationspartner einzurichten. Die textliche Festsetzung Nr. 1.3 soll die Errichtung der im raumordnerischen Vertrag sowie in § 5 Abs. 7 des städtebaulichen Vertrags vorgesehenen Tourismusinformation und Präsentationsflächen für touristische Kooperationspartner planungsrechtlich ermöglichen. Die in den Planunterlagen zur erneuten Beteiligung vorgesehene Übernahme der Mindestgröße in die Festsetzungen des Bebauungsplans hat die Stadt Soltau in den Unterlagen zur erneuten beschränkten Beteiligung gestrichen, da es hierfür keine Rechtsgrundlage gibt. Der Bebauungsplan soll die Obergrenzen der baulichen Nutzbarkeit des Plangebiets festlegen; die Verpflichtung des Investors zur Realisierung von Mindestflächen für touristische Nutzungen ist vertraglich gewährleistet. Mit mehreren Tourismusmagneten der Lüneburger Heide, insbesondere dem Heide-Park Soltau, der Soltau-Therme und dem Vogelpark Walsrode, aber auch dem Norddeutschen Spielzeugmuseum und dem Universum Science Center Bremen hat der Investor Kooperationsvereinbarungen abgeschlossen. Den regionalen Betrieben und Einrichtungen soll am Standort des HDV eine angemessene Plattform zur Präsentation gegeben werden. Auf diese Weise berücksichtigt die Stadt Soltau auch die Maßgabe Nr. 8 der landesplanerischen Feststellung.

**Gastronomische Einrichtungen** sind ebenso wie andere Dienstleistungen nach Nr. 1.3 der textlichen Festsetzungen nur zulässig, soweit sie der Eigenart des Sondergebiets dienen, d. h. insbesondere auf die Versorgung der Kunden des HDV zielen. Bereits damit ist im Sinne der Maßgabe Nr. 5 der landesplanerischen Feststellung vom 02.02.2009 sichergestellt, dass von den gastronomischen Einrichtungen keine über das HDV hinauswirkende eigene Anziehungskraft ausgeht.

Darüber hinaus beschränkt Nr. 1.4 der textlichen Festsetzungen die Größe der regelmäßig zulässigen gastronomischen Einrichtungen auf 300 m<sup>2</sup> Gastraumfläche. Diese Flächenbeschränkung setzt nach dem Planungswillen der Stadt Soltau die Maßgabe Nr. 5 der landesplanerischen Feststellung vom 02.02.2009 um, nach der die Gastronomie auf die Deckung des Grundbedarfs im HDV beschränkt sein soll. Sie wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung übernommen, auch wenn die Stadt Soltau aufgrund der vorliegenden Gutachten und Untersuchungen zu der Einschätzung gelangt ist, dass auch eine größere Gastraumfläche im Einklang mit der touristischen Funktion des HDV verträglich geplant werden könnte. Landesplanerisch ist eine Begrenzung gastronomischer Nutzungen nur insoweit angezeigt, als die Zulassung weiterer gastronomischer Einrichtungen (insbesondere solcher mit eigener Anziehungskraft) die touristische Funktion des HDV beeinträchtigen könnte (Abschnitt 2.3 Ziff. 03 Satz 10 LROP 2008). Die Stadt Soltau legt der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 die Einschätzung zugrunde, dass bei einer Beschränkung gastronomischer Einrichtungen auf eine maximale Gastraumfläche von 300 m<sup>2</sup> die intendierten positiven touristischen Wirkungen des HDV eintreten werden und das FOC eine eigene hinreichende Gastronomie zur Versorgung der Kunden vorhält.

Weiterhin sind als Bestandteil des verkehrlichen Konzeptes **private Verkehrsflächen**, Kfz-, Bus- und Zweiradabstellflächen zulässig. Diese Verkehrsflächen sind innerhalb der gesamten Baufläche des Sondergebietes zulässig, d.h. innerhalb und außerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen.

Zur **Außenwerbung** des HDV, als Standorthinweis für seine überwiegend auf der Bundesautobahn A 7 anreisenden Besucher und als Werbeanlage für den regionalen Tourismus sind maximal zwei große Werbeanlagen in der Form von Pylonen oder Auslegermasten zulässig. Einerseits soll damit die Möglichkeit geschaffen werden, auf das Vorhaben selbst hinzuweisen. Eine zweite Anlage wird zugelassen, um damit auf den regionalen Tourismus und die Soltauer Innenstadt bzw. den Spielraum Soltau hinweisen zu können. Diese Werbeanlagen müssen gemäß § 9 Fernstraßengesetz außerhalb der Bauverbotszone dieser Straße errichtet werden (vgl. zur Tiefe der Bauverbotszone auch unten 10). Die Grundfläche dieser Werbeanlagen darf 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die maximale Auslegerbreite beträgt 18,5 m, die maximale Auslegerhöhe 3 m. Die Höhe dieser Werbeanlagen darf 50 m nicht überschreiten. Die Höhe ist so gewählt, dass der mit den Pylonen verfolgte Zweck der Sichtbarkeit erreicht werden kann, ohne dass unnötig hohe Anlagen entstehen. Eine genaue Festlegung des Standortes dieser Anlagen wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen, um für diese hinsichtlich ihrer Positionierung im Gesamtkomplex einen architektonischen Gestaltungsspielraum zu belassen.

Außerdem sind ausnahmsweise **Wohnungen** für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Diese Wohnungen müssen jedoch der jeweiligen Verkaufsstätte zugeordnet und dieser in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

### 1.3 Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans ist von der zuständigen Behörde mit dem herkömmlichen bauaufsichtlichen Instrumentarium zu überwachen wie bei jeder anderen baulichen Anlage auch.

Daneben hat der Investor im raumordnerischen Vertrag darüber hinausgehende Verpflichtungen zur Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. So bestimmt § 5 Abs. 1 des raumordnerischen Vertrages, dass ein unabhängiger Gutachter die Einhaltung der Verpflichtungen kontrolliert, denen sich der Investor im raumordnerischen Vertrag unterworfen hat. Diese entsprechen sowohl hinsichtlich der Verkaufsflächenbeschränkungen als auch hinsichtlich der Sortimentsgliederung und der Anforderungen an die im HDV angebotenen Waren den Festsetzungen des Bebauungsplans. Nach § 5 Abs. 2 des raumordnerischen Vertrages hat der Investor zu gewährleisten, dass der Gutachter berechtigt ist, die Verkaufsstätten sowie Lager und Nebenräume zu Kontrollzwecken zu betreten. Nach § 5 Abs. 3 des raumordnerischen Vertrages muss der Investor sicherstellen, dass die Mieter der Verkaufsstätten die Kontrolle durch geeignete Maßnahmen (z. B. Warenetikettierung, EDV-Kontrolle über das Kassensystem oder den Wareneingang etc.) kontrollierbar gestalten. Der städtebauliche Vertrag enthält in § 6 Abs. 8 und 9 entsprechende Verpflichtungen.

Schließlich kommt die Aufnahme entsprechender Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde in Betracht.

Dieses Regelwerk aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans, den Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit den Vertragswerken und den Kontrollmechanismen stehen einer „schleichenden Umwandlung“ des HDV in ein herkömmliches Shopping-Center wirksam und nachhaltig entgegen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan zunächst durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde in den Unterlagen für die öffentliche

Auslegung von 0,8 auf 0,6 reduziert. Eine Überschreitung dieses Wertes um 0,2 auf 0,8 ist für Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

Weiterhin ist in der textlichen Festsetzung Nummer 2.1 festgelegt, dass die Gebäudehöhe des HDV maximal 12 m betragen darf. Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist 80 m über NN. Aus gestalterischen Gründen ist zulässig, dass auf einer untergeordneten Fläche von maximal 10% der Gebäudegrundfläche eine Erhöhung von Gebäudeteilen bis zu einer maximalen Höhe von 15 m erfolgen kann. Hierbei ist insbesondere an eine ansprechende Gestaltung der Dachkonstruktion durch Giebel, Attikazonen oder Ähnliches gedacht. Die festgesetzte Gebäudehöhe gewährleistet, dass die Bäume der umgebenden Waldflächen nicht überragt werden und so eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert wird.

Die Höhe der Pylone und die Ansichtsflächen sind ebenfalls durch Festsetzungen begrenzt.

### **3. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Damit soll ein größerer Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Positionierung von Baukörpern sicher gestellt werden. Auch sollen verschiedene Varianten zur Positionierung der Flächen für touristische Präsentationen offen gehalten werden. Das Baufeld nimmt zusammenhängend ohne weitere Aufteilung einen großen Bereich des Plangebietes ein, so dass unterschiedliche Gebäudegruppierungen und -anordnungen möglich bleiben. Aus städtebaulichen Gründen sind keine weitergehenden Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche geboten. Das Plangebiet ist überwiegend von Wald umgeben, im Osten grenzt es an die BAB 7. Die Rücksichtnahme auf benachbarte Nutzungen erfordert keine weitergehenden Beschränkungen der überbaubaren Grundstücksfläche. Auch aus Gründen des Schallschutzes ist dies nicht erforderlich (siehe unter 9).

Diese Flexibilität ist auch vor dem Hintergrund der neben der Einzelhandelsnutzung des HDV zulässigen Einrichtungen für Tourismus sinnvoll. Diese Einrichtungen sollen die räumlich-funktionale Verknüpfung des HDV mit der Soltau-er Innenstadt und den Attraktionen der Lüneburger Heide verstärken. Um flexibel auf neue Erfordernisse und Entwicklungen des Tourismus reagieren zu können und ggf. auch weitere touristischen Einrichtungen im Plangebiet zu ermöglichen, soll keine gesonderte Festsetzung von Flächen für Einzelhandel, Tourismus und Stellplätze erfolgen. Die Entscheidung über die genaue Anordnung der einzelnen Einrichtungen und Nutzungen kann dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

Der Abstand der Baugrenzen zu der Plangebietsgrenze beziehungsweise zu den Flächen für Wald beträgt überwiegend 12 m.

### **4. Bauweise**

Um die Errichtung eines HDV mit Gebäudelängen von über 50 m zu ermöglichen, soll eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauGB festgesetzt werden. Damit wird die maximale Länge der Gebäude allein durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Die Gebäude sollen mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,3 H, mindestens jedoch 3 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB). Diese Festsetzung ist gewählt worden, um bei einer Errichtung des HDV eine hohe Flexibilität der Gebäudeanordnung bzw. -gruppierung sowie auch eng aneinander gebaute Gebäudeeinheiten zu ermöglichen.

## **5. Äußere Verkehrserschließung, öffentliche Verkehrsfläche, Ausbau von Knotenpunkten**

Das Plangebiet liegt in günstiger Nähe zur Autobahn-Anschlussstelle Soltau-Ost. Es ist über die K10 und die innerörtliche Verbindungsstraße B 71 - K 10 an das überregionale Verkehrsnetz (B 71, BAB 7) angeschlossen. Das Plangebiet wird über eine herzustellende Straße mit der K 10 verknüpft. Für diese Straße ist im Bebauungsplan Harber Nr. 14 eine entsprechende öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Zuge der Konkretisierung der Erschließungsplanung wurde die Breite der Erschließungsstraße geändert. In den Unterlagen zur beschränkten erneuten Beteiligung hat die Stadt Soltau die zeichnerische Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche entsprechend angepasst. Die festgesetzte Verkehrsfläche ist nun überwiegend 14,5 m breit. Diese Fläche dient der Anlegung einer zweistreifigen Straße, eines begleitenden Radweges und von Grün- und Versickerungsflächen einschließlich der Bankette. Die Festsetzung dieser Verkehrsfläche steht im Einklang mit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Reduzierung des Eingriffes in den Wald. Nr. 6.3 der textlichen Festsetzungen bestimmt, dass mindestens 30 % der öffentlichen Verkehrsfläche, soweit sie Gemeindestraße ist, als Grünfläche anzulegen ist. Dies dient dem teilweisen Ausgleich des Eingriffes und erlaubt die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche.

Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche umfasst auch Bereiche der K10, die für den erforderlichen Ausbau des Knotens (Abbiegespur, Aufweitungen) herangezogen werden. Der neu entstehende Straßenanschluss wird nach den Empfehlungen der verkehrstechnischen Untersuchung ausgebaut und gestaltet. Die hierzu erforderliche Kreuzungsvereinbarung mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde wurde geschlossen.

Der Knotenpunkt der herzustellenden Erschließungsstraße mit der K 10 wird bedarfsgerecht dimensioniert. Die Planung für den Knoten ist erfolgt. Sie sieht die Einrichtung von Abbiegespuren bzw. -keilen vor. Das eingeholte Verkehrsgutachten belegt die Leistungsfähigkeit des dergestalt ausgebauten Knotens. Nach Aussage des Verkehrsgutachtens wäre die grundsätzlich denkbare Anlage eines Kreisverkehrsplatzes hier nicht die optimale Lösung der Verknüpfung der Zufahrt zum HDV Soltau mit der K 10 (mögliche Rückstauungen in Richtung der Bahntrasse). Daher soll die vorliegende Ausbauplanung mit Abbiegespuren beibehalten werden. Je nach dem sich zukünftig einstellenden Verkehrsaufkommen des HDV, aber auch der gewerblichen Flächen in der Umgebung des Plangebietes, ist über eine Lichtsignalanlage an diesem Knotenpunkt zu einem späteren Zeitpunkt zu entscheiden.

Nach den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens, das von einem Sachverständigenbüro erstellt und für das Raumordnungsverfahren ergänzt wurde (Hinz, Verkehrstechnische Untersuchung FOC Soltau, Stand Juni 2008, mit ergänzenden Stellungnahmen aus Januar 2010), wird der überwiegende Teil des durch das HDV induzierten Verkehrsaufkommens über die Bundesstraße B 71 abgewickelt. Verkehrliche Auswirkungen ergeben sich hauptsächlich im direkten Nahbereich des HDV und der BAB-AS Soltau-Ost.

Das Gutachten berücksichtigt bei seinen Berechnungen (Prognosefall 2020) die bestehenden Belastungen des Straßennetzes, die prognostizierte allgemeine Zunahme des Verkehrsaufkommens, Straßenbaumaßnahmen im näheren und weiteren Umfeld des geplanten HDV (Verbindung Walsroder Straße – südliche Innenstadt / Böhmheide, Verbindung B 3 – B 71, Anschlussstelle „Heideregion“ der BAB 7) und die Auswirkungen möglicher zusätzlicher Zugverkehre auf der die K 10 höhengleich querenden Bahnstrecke. Die gutachterlich vorgeschlagenen Ausbaumaßnahmen betreffen die bereits bestehende Abzweigung von der K 10 in das Baugrundstück, die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Die Maßgabe 9 der Landesplanerischen Feststellung befasst sich außerdem mit einem gemäß Abschnitt 4.1.2 Ziff. 04 Satz 1 LROP vorgesehenen Ausbau der DB-Strecke als Teil des

konventionellen europäischen Schienennetzes. Im Zusammenhang mit einem solchen Ausbau kann der höhenungleiche Umbau des Bahnübergangs an der K 10 erforderlich werden. Die Verkehrsuntersuchung berücksichtigt auch das im RROP und in den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans dargestellte Güterverteilzentrum. Der Umbau des Bahnübergangs an der K 10 zu einem höhenungleichen Bahnübergang ist nach den plausiblen Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung im Zusammenhang mit der Darstellung einer Sonderbaufläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau nicht erforderlich. Andererseits stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans einem durch einen Ausbau der DB-Strecke selbst veranlassten Umbau der Kreuzung der DB-Strecke mit der K 10 nicht grundsätzlich entgegen.

Das festgesetzte Sondergebiet hält zur K 10 und zum Bahnübergang einen erheblichen Abstand ein. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die festgesetzte Verkehrsfläche von einem solchen Umbau betroffen sein könnte. Die eingeholten Stellungnahmen der beteiligten DB Immobilien Service GmbH lassen nicht erkennen, dass solche Planungsabsichten aktuell bestehen. Konkrete Planungen der DB-AG für eine höhenungleiche Bahnquerung der K 10 liegen der Stadt Soltau zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch nicht vor. Es kann andererseits vom Rat der Stadt Soltau nicht verlangt werden, für einen eventuellen Umbau der Bahnquerung eigene Planungsüberlegungen anzustellen. In diesem Zusammenhang zukünftig erforderliche Maßnahmen an öffentlichen Straßenverkehrsanlagen sind in den dann erforderlichen Verfahren aufgrund der dann beachtlichen Sach- und Rechtslage zu behandeln.

Die Verkehrsuntersuchung und die ergänzenden Stellungnahmen weisen plausibel nach, dass das bestehende Straßennetz und die betroffenen Knotenpunkte das zu erwartende Verkehrsaufkommen aufnehmen können und hier keine Maßnahmen erforderlich sind. Sie belegen weiterhin nachvollziehbar, dass die Erschließung des geplanten Sondergebiets für ein HDV zu keinen erheblichen Auswirkungen führen wird, die die Gebiete der umliegenden Gemeinden, Städte und Regionen und deren Belange betreffen.

Außerdem untersucht das Gutachten die Einbindung des HDV an das Netz des ÖPNV. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Standort bereits jetzt gut über verschiedene Buslinien angebunden ist und über den Bahnhof Soltau mit der Nahregion verbunden ist. Der Vorschlag, die bestehenden Linien durch geringfügige Fahrplanänderungen (Ausweitung des Taktes, Verlegung von Buslinien) und durch die Einrichtung oder Ausweitung touristischer Buslinien zu verbessern, wurde im raumordnerischen Vertrag berücksichtigt. In § 4 Abs. 4 des Vertrages verpflichten sich die Stadt und der Landkreis als Träger des straßengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs gemäß Abschnitt 2.3 Ziff. 03 Satz 7 LROP sicherzustellen, dass der Standort dauerhaft in ein ÖPNV-Konzept und dessen Betrieb eingebunden ist. In § 3 Abs. 7 des städtebaulichen Vertrages wird vereinbart, dass der Investor der Stadt kostenlos auf dem Gelände des HDV Flächen für die Errichtung einer Haltestelle des ÖPNV zur Verfügung stellt.

## **6. Innere Erschließung, Stellplatzanlagen**

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist bis zu der zu bildenden Grundstücksgrenze des HDV festgesetzt. Die weitere Erschließung der Bauflächen mit den erforderlichen Stellplatzanlagen, Versickerungs- und Grünflächen usw. werden als private Anlagen auf dem Baugrundstück entsprechend der noch zu konkretisierenden Baustruktur errichtet. Die Bereitstellung von Flächen für eine Bushaltestelle ist durch städtebaulichen Vertrag gesichert. Es besteht kein Anlass, diese Anlagen als öffentliche Anlagen bzw. Flächen festzusetzen.

Die Zahl der für das HDV vorgesehenen Stellplätze ergibt sich aus dem für das Vorhaben erstellten Verkehrsgutachten. Die errechnete Zahl von 1.200 Stellplätzen entspricht den Erfahrungen, die aus vergleichbaren Bauvorhaben gewonnen werden konnten. Die Stellplatz-

anlagen werden bedarfsgerecht hergestellt und durch großzügige Grünstreifen, die als Versickerungsflächen dienen und mit Bäumen bepflanzt werden, gegliedert und gestalterisch aufgelockert.

Ein Teil der Stellplätze liegt innerhalb der auf 45 m Tiefe erweiterten Bauverbotszone (sie berücksichtigt bereits den sechsstreifigen Ausbau) der BAB 7. Stellplätze, die sich innerhalb eines 5 m breiten Streifens entlang der Plangebietsgrenze befinden, der westlich an die Trasse der BAB 7 angrenzt, müssen insoweit rückgebaut werden, als sie für einen sechsstreifigen Ausbau der Bundesautobahn eventuell benötigt werden. Die verbleibende Fläche reicht jedoch zur Deckung des Stellplatzbedarfs aus. Dieser eventuelle Rückbau ist zwischen der Stadt und dem Investor vertraglich geregelt. Die beschriebene Sachlage wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Damit ist der beabsichtigte Ausbau der BAB 7 zwischen der Anschlussstelle Soltau-Ost und dem Walsroder Dreieck im gebotenen Umfang berücksichtigt.

## **7. Flächen für Wald, Brandschutzstreifen, von Bebauung frei zu haltende Flächen**

Das Sondergebiet grenzt im Norden, Westen und Süden an Wald. Der Bebauungsplan setzt mit dem Landkreis Soltau-Fallingb. abgestimmte, in solchen Fällen bewährte und übliche Brandschutzstreifen fest. Diese gewährleisten, dass bauliche Anlagen vor Feuer aus dem Wald und umgekehrt der Wald vor Feuer aus baulichen Anlagen geschützt wird. Außerdem soll ausreichender Bewegungsraum für Löschfahrzeuge und Löschmannschaften sowie Fluchtwege geschaffen werden. Diesen Zwecken sowie dem Schutz vor Windwurf dient der im Bebauungsplan festgesetzte Brandschutzstreifen. Die genaue Ausgestaltung des Brandschutzstreifens ergibt sich aus der textlichen Festsetzung Nr. 4.1.

Die Brandschutzstreifen bestehen aus zwei funktional unterschiedlichen Elementen, die gemeinsam die erforderliche Tiefe und Schutzwirkung haben: Der Brandschutzstreifen I liegt im Sondergebiet, also außerhalb des Waldes. Dieser Brandschutzstreifen ist als von Bebauung freizuhalten Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt (Zweckbestimmung: Brandschutzstreifen). In ihm sind neben begrünten Flächen und Wundstreifen auch Geh- und Fahrwege sowie ausnahmsweise Stellplätze und Anlagen zur Regenrückhaltung zulässig. Die Festsetzung wurde im Ergebnis der erneuten Beteiligung angepasst und stellt ausdrücklich klar, dass die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte zu gewährleisten ist. Sie orientiert sich an § 6 Satz 2 NBauO.

Der Brandschutzstreifen II liegt im angrenzenden Wald. Nach der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 ist der vorhandene Wald, der funktionaler Teil des Brandschutzstreifens ist, in einer Tiefe von 13 m in einen Mischwald mit einem Nadelholzanteil von maximal 50 % umzuwandeln. Hierbei können folgende Arten Verwendung finden:

Liste der Gehölze für Entwicklung von Laubmischwald bzw. Laubwald:

Betula pendula	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Populus tremula	Zitterpappel, Espe
Quercus robur	Stiel-Eiche

Weitere Maßnahmen in diesen Waldflächen (regelmäßiges Entfernen von Reisig und Totholz, zweimaliges Fräsen des 4 m breiten Wundstreifens pro Jahr) werden in Abstimmung mit den für Brandschutz zuständigen Stellen des Landkreises Soltau-Fallingb. durchgeführt.

Das Forstamt Heidmark hat in der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass wegen der Festsetzung eines Sondergebietes auch entlang der nordwestlichen Grenze des Bebauungsplans ein Brandschutzstreifen erforderlich ist, da dort Wald angrenzt. Auf Grund der Anregung wurde das Plangebiet zur ersten öffentlichen Auslegung nach Nordwesten um 13 m erweitert. Der dort vorhandenen Wald wird mit Brandschutzstreifen II überplant. Damit ist das Sondergebiet an allen Seiten, an denen es an den Wald angrenzt, von einem Brandschutzstreifen umgeben.

#### **8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünordnung, Empfehlungen des Umweltberichts**

Im westlichen Bereich des Plangebietes wird auf dem jetzt dort vorhandenen Acker ein Mischwald neu angepflanzt (s. textliche Festsetzung Nr. 5.2). An dieser Stelle wird also nicht wie sonst im Plangebiet der Brandschutzstreifen II innerhalb eines Teils des vorhandenen Waldes hergestellt. Diese Aufforstungsmaßnahme wird auf einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB durchgeführt, da sie als Ausgleich für kleinflächige Waldeingriffe im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche und am Nordostrand des Sondergebiets dient. Bei der Aufforstung mit landschaftsraumtypischem Laubwald können insbesondere die in der Liste unter 7 genannten Gehölze verwendet werden.

Der Umweltbericht empfiehlt zur Minimierung der Auswirkungen der Planung auf nachtaktive Insekten die Verwendung entsprechender Leuchtmittel. Diese Empfehlung setzt der städtebauliche Vertrag vom 20.10.2009 für das Vorhaben selbst und die Beleuchtung der Freiflächen im Sondergebiet um. Im Bereich öffentlicher Straßen verwendet die Stadt Soltau bei Neubaumaßnahmen bereits seit Jahren entsprechende Leuchtmittel.

Nach Nr. 6.2 der textlichen Festsetzungen sind die Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen zu durchgrünen. Zur beschränkten erneuten Beteiligung wurde die Anzahl der im Sondergebiet insgesamt zu pflanzenden Bäume auf 300 reduziert. Insoweit erhöht sich der externe Ausgleichsbedarf. Die Planung zielt jedoch nach wie vor darauf, dass das Sondergebiet umfangreich bepflanzt wird und einen durchgrüneten Eindruck vermittelt. Auf Anregung des Forstamts Sellhorn wurden die Baumarten Erle und Esche aus der Liste der im Bereich von Stellplätzen anzupflanzenden Bäume gestrichen. Anstelle der gestrichenen Bäume wurden Säulen-Eiche, Eberesche und Feldahorn in die Pflanzliste aufgenommen.

Der Umweltbericht empfiehlt als Minimierungsmaßnahme die landschaftsgerechte Gestaltung und landschaftsgerechte Materialien für die nach den Festsetzungen zulässigen Gebäude. Diese Empfehlung des Umweltberichtes wird nicht als Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen, da die Festsetzungen zur Höhe der Gebäude und zur Durchgrünung des Gebietes im Bereich von Stellplätzen die Belange des Landschaftsbildes im Plangebiet genügend berücksichtigen. Vorgaben im Bebauungsplan, die die Gestaltung der Gebäude und die dabei zu verwendenden Materialien vorgeben, sind auch im Hinblick auf die umgebende Landschaft nicht erforderlich. Das Gebiet grenzt auf drei Seiten an Wald an, im Osten verläuft leicht erhöht die BAB 7.

Die Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Auswirkungen von Baumaßnahmen (Abtragung und Behandlung des humosen Oberbodens, Betankung der Baufahrzeuge, Durchführung von Arbeiten im Bereich betroffener Waldflächen, Oberflächenwasserbehandlung) betreffen das Baugenehmigungsverfahren und die Bauausführung. Sie bedürfen daher weder einer Regelung im Bebauungsplan noch im städtebaulichen Vertrag.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans decken bereits einen Teil des nach der Bilanzierung erforderlichen Ausgleichs. Der übrige Ausgleich erfolgt im Flächenpool Leitzingen sowie auf

einer Fläche in Ahlfen. Diese externen Ausgleichsmaßnahmen werden durch städtebaulichen Vertrag gesichert. Infolge der Änderung der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche sowie der Festsetzungen zur Grünordnung in den Unterlagen zur beschränkten erneuten Beteiligung hat sich der Ausgleichsbedarf erhöht. Auch insoweit ist ein vollständiger Ausgleich durch externe Maßnahmen geplant, die durch den städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Damit ist der erforderliche Ausgleich nachgewiesen, so dass es im Bebauungsplan keiner weitergehenden Regelungen z. B. zur Gestaltung von Versickerungsmulden bedarf. Die textlichen Festsetzungen Nr. 7.2 und 7.3 wurden gemäß den Ergebnissen der Bilanzierung des Umweltberichts angepasst.

## 9. Immissionsschutz

Zur Einschätzung der vom Vorhaben ausgehenden Lärmemissionen (Verkehrslärm im beeinflussten Verkehrsnetz) und der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (Verkehrslärm der BAB 7) ist ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen erarbeitet worden (Juni 2008).

Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass durch den **Neubau der Planstraße** kein Rechtsanspruch auf Lärmschutz ausgelöst wird, da der von der Planstraße ausgehende Teilschallpegel im Bereich der nächstgelegenen schutzbedürftigen Gebäude und Freiflächen deutlich unter dem maßgebenden Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV liegt. Die **Umgestaltung der K 10** im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die als „erheblicher baulicher Eingriff“ zu werten ist, bewirkt nach den Ergebnissen des Gutachtens zwar eine Pegelsteigerung um bis zu 3,2 dB(A) und demnach eine wesentliche Änderung der Straßenverkehrslärmimmissionen, jedoch wird im Bereich der nächstgelegenen schutzbedürftigen Gebäude und Freiflächen der maßgebende Immissionsgrenzwert im Planfall eingehalten, so dass auch durch den Ausbau der K 10 kein Rechtsanspruch auf Lärmschutz entsteht.

Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs zum bzw. vom HDV auf **vorhandenen öffentlichen Straßen** sollen unter den Voraussetzungen von Nr. 7.4 der TA Lärm in einem Abstand von 500 m durch organisatorische Maßnahmen soweit wie möglich vermindert werden. Nach den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens wird der von der K 10 westlich der Planstraße sowie der Verbindungsstraße K 10 - B 71 ausgehende Teilschallpegel voraussichtlich um bis zu 3,8 dB(A) ansteigen und an dem am stärksten betroffenen Aufpunkt (1b) den Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für gemischte Bauflächen bzw. Wohnnutzung im Außenbereich um bis zu 2,5 dB(A) überschreiten. Selbst unterstellt, eine Vermischung des An- und Abfahrverkehrs mit dem übrigen Verkehr der K 10 würde in diesem Bereich noch nicht erfolgen, ist eine weitere Geräuschkürzung nicht zwingend. Der Stadt Soltau ist bewusst, dass das hier befindliche ehemalige Bahnwärterhaus einer erheblichen Lärmbelastung ausgesetzt ist und durch die Planung in noch stärkerem Maße ausgesetzt sein wird. Mit dem Bau des Kreisverkehrsplatzes im Westen wurde eine Vergleichmäßigung des Verkehrsflusses und eine Verminderung der Geschwindigkeit auf der K 10 erreicht. Da insbesondere Alternativrouten zum Erreichen des Plangebiets nicht zur Verfügung stehen, kommen weiter gehende organisatorische Maßnahmen nicht in Betracht. In Anbetracht der erheblichen Vor- und Hintergrundbelastung insbesondere durch Straßenverkehrsgeräusche von der nahe gelegenen Bundesautobahn sowie der singulären Betroffenheit und exponierten Lage des ehemaligen Bahnwärterhauses ist die zusätzliche Belastung durch Verkehrsgeräusche zuzumuten.

Die durch das **Plangebiet** verursachte Immissionsbelastung auf die Nachbarschaft ist nach den plausiblen Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens gering. Die höchste Zusatzbelastung ist an den Aufpunkten (1a) und (2) zu erwarten. Für alle übrigen Aufpunkte haben die Gutachter einen Pegel der Zusatzbelastung ermittelt, der um mehr als 10 dB(A) unter dem jeweiligen Orientierungswert bleibt, so dass diese Immissionsorte außerhalb des „Einwirkungsbereichs“ des geplanten Sondergebiets liegen. Auch der Summenpegel aus Vor-

und Zusatzbelastung für die am stärksten betroffenen Aufpunkte (1a) und (2), für die die Gutachter gegenüber der plangegebenen Vorbelastung eine Pegelerhöhung um rd. 2 bis 4 dB(A) errechnen, unterschreitet die Orientierungswerte für Misch- und Dorfgebiete noch deutlich. In den übrigen Immissionsorten bleibt die errechnete Pegelerhöhung mit 0,1 bis 0,7 dB(A) unterhalb der Schwelle einer wahrnehmbaren Pegeländerung.

Die in Ziffer 9.1 der textlichen Festsetzungen vorgenommene **Emissionskontingentierung** soll sicherstellen, dass auch in den am stärksten betroffenen Aufpunkten in der Umgebung des Plangebietes durch die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet kein relevanter Immissionsbeitrag im Sinne von Nr. 3.2.1 der TA Lärm verursacht wird. Bezüglich der Verfahren zur Ausbreitungsrechnung wird auf das beigefügte schalltechnische Gutachten verwiesen. In Ziffer 9.4 der textlichen Festsetzungen ist klargestellt, dass eine Umverteilung der Emissionskontingente zwischen den Teilflächen zulässig ist, wenn nachgewiesen wird, dass der Gesamtimmisionswert nicht überschritten wird. Dies ist zur Erhaltung einer gewissen Flexibilität für die Genehmigungsplanung sinnvoll.

Da die Gutachter im Hinblick auf einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen zu dem Ergebnis kommen, dass auch unter Berücksichtigung etwaiger nächtlicher Lieferverkehre die nach Nr. 6.1 der TA Lärm höchstzulässigen Maximalpegel durch kurzzeitige Einzelereignisse nicht überschritten werden, ist es nicht erforderlich, für die Nachtzeit zusätzliche Beschränkungen der Nutzung bereits auf der Ebene der Bauleitplanung vorzunehmen. Die endgültige Entscheidung kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Schließlich kommt das schalltechnische Gutachten zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet selbst vor allem aufgrund der unmittelbar östlich des Plangebiets verlaufenden BAB 7 einer erheblichen **Immissionsbelastung durch Verkehrsgeräusche** ausgesetzt ist. Für das Vorhaben ist die direkte Einsehbarkeit von der BAB 7 aus jedoch wichtig. Dementsprechend erstreckt sich das Plangebiet bis an das Grundstück der Autobahn. Damit wird vermieden, dass Restflächen zwischen der BAB 7 und dem Vorhaben verbleiben, die dessen Sichtbezug zur BAB 7 einschränken bzw. keiner sinnvollen anderweitigen Nutzung zugeführt werden könnten. In der Bauverbotszone soll eine Teil der vorgesehenen Stellplätze des Vorhabens untergebracht werden.

Der Verkehrslärm der BAB 7 führt im Plangebiet zu einer erheblichen Belastung. Im Osten des Plangebietes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für sonstige Sondergebiete überschritten. Nach dem Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens sind Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm aber nicht erforderlich. Aufgrund des nur geringen Schutzanspruchs des geplanten Sondergebiets sind nach Auffassung des Rates der Stadt Soltau aus den nachfolgenden Erwägungen generelle nutzungsbeschränkende Festsetzungen nicht geboten.

Die auf 45 m erweiterte Bauverbotszone lässt im besonders belasteten Nahbereich zur Autobahn lediglich Stellplätze und Fahrgassen zu, nicht aber Gebäude. Die Stellplatz-, Verkehrs- und Bewegungsflächen haben nur einen geringen Schutzanspruch. Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für sonstigen Sondergebietes ist nach Auffassung der Stadt Soltau hier hinnehmbar.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche lassen die textlichen Festsetzungen flexible Gebäudeanordnungen zu. Der Umfang des gebotenen baulichen Schallschutzes kann im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 21 Abs. 1 NBauO für **Gebäude** auf der Grundlage der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ bestimmt werden. Hierbei können sowohl Abschirmwirkungen durch Gebäude als auch schalldämmende Wirkungen von Baustoffen berücksichtigt werden. Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf es nicht. Die Planzeichnung wird um einen Hinweis auf die Vorbelastung durch Verkehrgeräusche ergänzt.

Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind im Plangebiet neben Freiflächen mit geringem Schutzanspruch (Stellplätze, Verkehrsflächen) auch schutzbedürftige **Freiflächennutzungen** zulässig, beispielsweise Kinderspielplätze und Außenflächen für Gastronomie. Soweit es sich um baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 NBauO handelt, ist ausreichender Schallschutz gemäß § 21 Abs. 1 NBauO im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen. Zur Festlegung des Schutzanspruchs lärmempfindlicher Freiflächen bestimmt Nr. 9.6 der textlichen Festsetzungen, dass diese Freiflächen so im Plangebiet anzuordnen und ggf. abzuschirmen sind, dass der maximale Orientierungswert der DIN 18005 für sonstige Sondergebiete von 65 dB nicht überschritten wird. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Entscheidung über die genaue Anordnung der einzelnen Gebäude, sonstigen baulichen Anlagen und Freiflächen bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

## **10. Bauverbotszone und Baubeschränkungszone der Bundesautobahn 7**

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur BAB 7 sind bei der Planung Festlegungen des Fernstraßengesetzes zu beachten. Insbesondere dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz innerhalb eines 40 m breiten, vom befestigten Fahrbahnrand der Autobahn aus gemessenen Bereiches Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden (Bauverbotszone). Die gesetzlich vorgeschriebene Tiefe der Bauverbotszone wird durch entsprechende zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan um 5 m auf 45 m ausgedehnt, um dem geplanten sechsstreifigen Ausbau der BAB 7 Rechnung zu tragen. Durch die textliche Festsetzung 4.2 ist klargestellt, dass in der Bauverbotszone Stellplätze und befestigte Geh- sowie Fahrwege zulässig sind, die dem HDV dienen.

Wenn bauliche Anlagen innerhalb einer Entfernung bis zu 100 m vom befestigten Fahrbahnrand errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen, ist hierfür nach § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz die Zustimmung der obersten Straßenverkehrsbehörde erforderlich (Baubeschränkungszone). Auch die Baubeschränkungszone wird um zusätzliche 5 m erweitert in die Planzeichnung übernommen.

## **11. Oberflächenentwässerung, Versickerung**

Das gesamte im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll in diesem auch versickert werden. Die Versickerung des auf den Stellplätzen anfallenden Wassers wird dezentral über Grünstreifen und die Baumscheiben sichergestellt, die zwischen diesen Stellplätzen angeordnet sind. Durch ein leichtes Gefälle der Stellplätze wird gewährleistet, dass das anfallende Wasser zu diesen Grünstreifen hin abfließen kann. Dadurch wird die Versickerung über die belebte Bodenzone erzielt.

Auch das Niederschlagswasser der Dachflächen der Gebäude ist zu versickern. Es kann über ein Absetzbecken einer Versickerungsanlage zugeführt werden. (Ein vorgeschaltetes Absatzbecken ist allerdings nur erforderlich, wenn diesem Oberflächenwasser von den Parkständen zugeleitet werden soll). Falls aufgrund der planerischen Konzeption des HDV nicht ausreichend große Flächen für eine Versickerung zur Verfügung gestellt werden können, könnte das Dachflächenwasser auch über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden. Dabei muss der Abstand zwischen Grundwasser und Sohle der Versickerungsanlage i.M. 1,00 m betragen.

Das dargestellte Entwässerungssystem funktioniert. Ein entsprechendes Bodengutachten eines Sachverständigen (Integ, Bericht über Berechnungen dezentraler Versickerung von Regenwasser für Grundstücksentwässerungsanlagen, Soltau 1999) bestätigt dieses. Die geologische Bodenbeschaffenheit des Plangebietes sichert die Möglichkeit einer dezentralen

Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers. In diesem Gutachten werden lediglich geringfügige technische Maßnahmen zur Unterstützung des gewählten Konzeptes empfohlen (z.B. ein teilweiser Austausch des Mutterbodens gegen noch besser versickerungsfähiges Material bis zu einer bestimmten Tiefe). Das geplante System schließt aus, dass Niederschlagswasser in angrenzende Grundstücke, insbesondere entlang der BAB 7 gelangen kann.

Eine zeichnerische Festsetzung der Versickerungsflächen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da Rechte Dritter und/oder andere abwägungserhebliche Belange von der Lage der Versickerungsflächen nicht betroffen sind. Die genaue Ausgestaltung kann im Genehmigungsverfahren erfolgen.

## **12. Altlasten**

Der Landkreis Soltau-Fallingb. hat in seiner Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass sich südlich der Kreisstraße und nördlich des Plangebietes ein Altstandort befindet („Autowrackplatz Frercks“ - Az. 358.021.5.040.0003). Die exakte Lage des Altstandortes sei dem Landkreis nicht bekannt. Der Aktenlage zufolge seien zwischen dem Bahngleis und der Autobahn Autowracks gelagert und demontiert worden.

Die Befragung von Zeitzeugen und die Auswertung von historischen Luftbildern durch die Stadt Soltau haben ergeben, dass der Altstandort mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit komplett außerhalb (nördlich) des Plangebietes liegt. Ein Eintrag von Schadstoffen in das Plangebiet ist äußerst unwahrscheinlich. Daher wurde in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde festgelegt, dass sondierende Bodenuntersuchungen nicht erforderlich oder zweckmäßig sind, zumal sich möglicherweise im Boden befindliche Autowracks so in der Regel nicht auffinden lassen.

Die Anlage von Peilbrunnen zur Kontrolle des Grundwassers ist ebenfalls nicht notwendig, da wegen der anstehenden Sandböden eine horizontale Ausbreitung von möglicherweise den Boden kontaminierenden Fahrzeugölen nur in sehr geringem Maße zu befürchten ist. Auch andere Maßnahmen sind nach Aussage des Landkreises Soltau-Fallingb. zunächst nicht erforderlich. Damit steht der Altstandort den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen, ohne dass weitere Untersuchungen erforderlich sind. Bei möglicherweise geplanten Tiefgründungen in der Nähe der Altlast sollen die ausführenden Baufirmen auf die mögliche Problematik hingewiesen werden. Wenn Altlasten freigelegt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren.

## **13. Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung**

Trägerin der Wasserversorgung ist die Stadtwerke Soltau GmbH. Träger der Abwasserbeseitigung ist der Eigenbetrieb Stadtentwässerung der Stadt Soltau. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist aufgrund der vorhandenen bzw. zu erweiternden Anlagen und Leitungsnetze gewährleistet. Die Abwasserbeseitigung wird durch den Anschluss des Sondergebietes an die zentralen Abwasserbeseitigungsanlagen sichergestellt. Die Abwasseranlagen der Stadt Soltau haben für diese Erweiterung der Entwicklungsfläche noch ausreichende Kapazitäten.

Trägerin der Gasversorgung ist die Stadtwerke Soltau GmbH. Das Plangebiet kann an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen werden. Die Erweiterung der entsprechenden Leitungsnetze erfolgt in Abstimmung mit der Erschließung des Plangebietes.

Trägerin der Elektrizitätsversorgung ist die Stadtwerke Soltau GmbH. Das Plangebiet kann an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen werden. Die Erweiterung der entsprechenden Leitungsnetze erfolgt in Abstimmung mit der Erschließung des Plangebietes.

Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG, die die erforderliche Netzerweiterung in Abstimmung mit der Erschließung des Plangebietes durchführt.

Träger der Abfallentsorgung ist der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Heidekreis. Die Abfallentsorgung des Plangebietes erfolgt im Rahmen der Abfallgesetze und Abfallentsorgungssatzungen. Damit ist die Entsorgung des Plangebietes gewährleistet.

Der Löschwasserbedarf wird auf der Grundlage der einschlägigen technischen Richtlinien und in Abstimmung mit den Vorgaben der Stadtwerke Soltau und der für den Brandschutz zuständigen Stellen des Landkreises Soltau-Fallingb. ermittelt. Die Löschwasserversorgung wird teilweise mit Wasser aus dem Trinkwasserversorgungsnetz sicher gestellt. Darüber hinausgehender Löschwasserbedarf kann durch Feuerlöschteiche, Feuerlöschbrunnen oder oberirdische Becken abgedeckt werden. Der städtebauliche Vertrag vom 20.10.2009 regelt in § 3 Abs. 4, dass die Deckung dieses Bedarfes der Vorhabenträgerin obliegt.

#### **14. Bodendenkmale**

In einer außerhalb des Plangebiets gelegenen, südlich an dieses angrenzender, Waldfläche befindet sich ein Bodendenkmal, das nach dem Nds. Denkmalschutzgesetz geschützt ist. Durch die beabsichtigten Planungen sind keine negativen Einflüsse auf dieses Bodendenkmal zu erwarten.

Konkrete Hinweise auf Vorkommen von Bodendenkmalen im Plangebiet selbst liegen nicht vor. Der Landkreis Soltau-Fallingb. hat in seiner Funktion als Untere Denkmalbehörde allerdings darauf hingewiesen, dass im Boden verborgene, oberirdisch nicht sichtbare Bodenfunde bei den Baumaßnahmen angeschnitten werden können. Einer Regelung im Bebauungsplan oder im städtebaulichen Vertrag bedarf es dazu nicht. Die Planzeichnung enthält einen entsprechenden Hinweis.

#### **V. Eigentumsverhältnisse, vertragliche Regelungen**

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Soltau. Somit sind keine bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches notwendig. Die Flächen für das Vorhaben und die notwendigen inneren Erschließungsflächen werden von der Vorhabenträgerin zu Eigentum erworben; entsprechende Verträge sind abgeschlossen.

Die Stadt Soltau hat mit der Vorhabenträgerin unter dem 20.10.2009 (mit Nachtrag vom 30.04./06.05.2010) einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen, der neben die Regelungen des zwischen dem Land Niedersachsen, dem Landkreis Soltau-Fallingb., der Stadt Soltau und der Vorhabenträgerin geschlossenen raumordnerischen Vertrages vom 28.05.2009 tritt.

Der außerhalb des Vorhabens erforderliche Ausgleich ist durch den städtebaulichen Vertrag vom 23.04.2008 zwischen dem Landkreis Soltau-Fallingb. und der Stadt Soltau geregelt, der im Zuge der Änderung der Planung für die beschränkte erneute Beteiligung um einen Nachtrag ergänzt wurde.

Für den erforderlichen Anschluss des Plangebietes an die K 10 liegt eine Kreuzungsvereinbarung zwischen dem Straßenbaulastträger Landkreis Soltau-Fallingb. und der Stadt

Soltau vom 21.09./04.10.2000 vor, die im Zuge der Änderung der Planunterlagen für die beschränkte erneute Beteiligung um einen Nachtrag ergänzt wurde.

Für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen wurde mit der Vorhabenträgerin ein Erschließungsvertrag geschlossen.

## VI. Flächenübersicht

Gesamtfläche		ca. 14,26 ha
- Sondergebiet		11,87 ha
- Verkehrsflächen		0,66 ha
- Waldflächen (Brandschutzstreifen II)		1,74 ha
davon: Fläche für Maßnahmen	0,14 ha	

## **VII. Umweltbericht**

Verfasser Dipl.-Biol. Dr. Andreas Werner

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Aufgabenstellung**

Der Rat der Stadt Soltau hat die Aufstellung des Bebauungsplans Harber Nr. 14 „Factory-Outlet-Center Soltau“ beschlossen. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung auf Grundlage eines Umweltberichts durchzuführen. Der Umweltbericht soll die ermittelten und bewerteten Belange des Natur- und Umweltschutzes darlegen.

#### **1.2 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes**

Der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 14 sowie die angrenzenden Flächen. Er wird begrenzt von der K 10 im Norden, der BAB 7 im Osten, der Eisenbahnstrecke (Bremen-) Langwedel-Soltau-Munster-Uelzen (-Berlin) im Westen und einer Forstfläche im Süden.

#### **1.3 Umweltrelevante Fragestellungen für das Bebauungsplanverfahren**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind zu erwartende Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes und der übrigen Schutzgüter darzulegen und zu bewerten.

### **2. Vorgehensweise**

#### **2.1 Methodik**

Die Gliederung des Umweltberichts orientiert sich an §§ 1, 1a und der Anlage 2 zum Baugesetzbuch (BauGB).

Die Erfassung der Biotoptypen wurde auf Grundlage des Biotoptypenschlüssels von Niedersachsen vorgenommen (DRACHENFELS 2004). Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt auf Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2006).

Der Vorentwurf des Umweltberichts wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung zugeschickt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und sind in die Festlegung des Untersuchungsrahmens eingeflossen. Die Anregungen zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB wurden ebenfalls ausgewertet, mit dem Ergebnis, dass der festgelegte Untersuchungsrahmen zur erneuten Beteiligung nicht zu ergänzen oder zu verändern war. Soweit die Anregungen ergänzende Hinweise zu den Schutzgütern enthielten, wurden diese bei der Überarbeitung und Ergänzung des Umweltberichts zur erneuten Beteiligung berücksichtigt.

#### **2.2 Untersuchungsrahmen**

##### **2.2.1 Schutzgut Mensch**

Zum Schutzgut Mensch besteht Untersuchungsbedarf. Das betrifft den Schutz vor Lärm (Verkehrslärm und Gewebelärm) und Luftverschmutzung. Dazu wurden ein schalltechni-

sches Gutachten und eine Immissionsprognose für Luftschadstoffe mit Beurteilung auf Grundlage der 22. BImSchV und des vorgeschlagenen Untersuchungsrahmens ausgearbeitet. Weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

### **2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Der Untersuchungsrahmen wurde in einem vorbereitenden Gespräch mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Soltau-Fallingb. abgesteckt. Er orientiert sich an den bereits für die Umweltverträglichkeitsstudie für das DOC Soltau 1998 / 1999 durchgeführten Untersuchungen, ergänzt um eine Erfassung der Fledermäuse.

Im Einzelnen wurden durchgeführt:

- Aktualisierung der Biotoptypenerfassung gemäß DRACHENFELS (2004),
- Überprüfung der Daten der avifaunistischen Erfassung von 1998 / 1999,
- Erfassung der Fledermäuse (zweistufig). In der 1. Stufe erfolgt eine erste Grobeinschätzung des Gebietes in Hinblick auf seine Qualität als Lebensraum für Fledermäuse. Falls im Rahmen der 1. Stufe dem Gebiet eine Bedeutung als Lebensraum von Fledermäusen zugewiesen werden kann, erfolgt in der 2. Stufe eine differenziertere Untersuchung des Gebietes.
- Artenschutzrechtliche Bewertung der festgestellten Arten.

Weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

### **2.2.3 Schutzgut Boden**

Zu diesem Schutzgut liegt ein Bodengutachten vor, das für den Umweltbericht ausgewertet wird. Ergänzend sind im Rahmen der Ausführungsplanung weitere Sondierbohrungen vorgesehen, um den Bodenaufbau und den Grundwasserstand sowie die faktische Versickerungsfähigkeit zu ermitteln.

Der Landkreis Soltau-Fallingb. hat hier Untersuchungsbedarf zu einem Altlastenverdacht mitgeteilt, der für ein Grundstück außerhalb des Bebauungsplangebietes besteht. Weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

### **2.2.4 Schutzgut Wasser**

Natürliche Oberflächengewässer kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Für den Teilaspekt Grundwasser und Regenwasserversickerung wurde ein Konzept erarbeitet, das die Ergebnisse der Bodengutachten berücksichtigt. Weiterer Untersuchungsbedarf besteht zum im Rahmen der Bauleitplanung nicht.

### **2.2.5 Schutzgut Klima/Luft**

Zu diesem Schutzgut wird die vorhandene Situation im Rahmen der Umweltprüfung speziell auch hinsichtlich der zu erwartenden Luftbelastung durch eine Immissionsprognose für Luftschadstoffe erfasst und bewertet. Weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

### **2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Zu diesem Schutzgut wird die vorhandene Situation im Rahmen der Umweltprüfung erfasst und bewertet. Weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

### **2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Südlich außerhalb des Bebauungsplangebietes ist ein Grabhügel vorhanden, der gem. Nds. Denkmalschutzgesetz geschützt ist. Die Belange werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet. Weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

### **2.3. Schwierigkeiten bei der Datenermittlung und -bewertung**

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Datenermittlung und -bewertung auf.

## **3. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans**

### **3.1 Umweltrelevante Festsetzungen des Bebauungsplans**

- **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Grundfläche von ca. 14,26 ha auf. Das Sondergebiet misst ca. 11,87 ha. Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt. Weiterhin ist in der textlichen Festsetzung Nummer 2.1 festgelegt, dass die Gebäudehöhe maximal 12 m betragen darf. Unterer Bezugspunkt für diese festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist 80 m über NN. Aus gestalterischen Gründen ist jedoch zulässig, dass auf einer untergeordneten Fläche von maximal 10% der Gebäudegrundfläche eine Erhöhung von Gebäudeteilen bis zu einer maximalen Höhe von 15 m erfolgen kann. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind außerhalb der Bauverbotszone zwei bis maximal 50 m hohe Pylone zulässig.

- **Brandschutz und Wald**

Die nicht an die Autobahn grenzenden Randbereiche des Sondergebiets werden auf Anregung der Forstämter Sellhorn und Heidmark durchgängig als Brandschutzstreifen mit einer Breite von 25 m festgesetzt. Der Brandschutzstreifen gliedert sich in zwei Elemente: Der innere Streifen (Brandschutzstreifen I) ist Teil des Sondergebiets. Er wird als nicht überbaubarer Bereich festgesetzt. Der äußere Streifen (Brandschutzstreifen II; Breite 13 m) ist bestehender Wald, der nicht entfernt wird. Er bleibt als Wald erhalten, erhält aber eine zusätzliche Funktion als Brandschutzstreifen. Innerhalb dieses Streifens wird ein Laubmischwald entwickelt (ca. 1,71 ha). Zur zusätzlichen Aufwertung des Brandschutzstreifens empfiehlt die Landesjägerschaft Niedersachsen e.V. in ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB, zwischen den Bäumen eine Strauchschicht mit standortheimischen Arten zu pflanzen. Das ist aufgrund der Brandschutzfunktion dieses Waldstreifens nicht angebracht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen am Nordrand des Sondergebietes und im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche zu Waldverlusten. Diese werden auf Anregung der zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange durch Ersatzaufforstungen ersetzt. Diese Ersatzaufforstung erfolgt im Westen des Plangebietes auf Acker flächengleich mit hochwertigem Laubmischwald, festgesetzt als Fläche für Wald und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

- **Verkehrliche Erschließung**

Die äußere verkehrliche Erschließung wird über bereits errichtete Straßen erfolgen, bauliche Maßnahmen sind gemäß der verkehrstechnischen Untersuchung an den Verkehrswegen außerhalb des Bebauungsplangebietes nicht erforderlich. Die Anbindung an die K 10 soll über eine herzustellende Straße erfolgen. Für diese Straße ist im Bebauungsplan Harber Nr. 14 eine entsprechende öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt (ca. 0,54 ha). Diese umfasst auch Bereiche der K 10, die für Ausbauten des Knotens (Abbiegespur, Aufweitungen) herangezogen werden müssen, sowie kleine Flächen des angrenzenden Forstes.

- **Entwässerung**

Die Entwässerung des im B-Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über dezentrale Versickerung. Das von den Stellplätzen anfallende Wasser wird über Mulden zwischen den Stellplätzen versickert, das von der Dachfläche anfallende Wasser wird über ein Absetzbecken und eine nachgeschaltete Mulde versickert. Diese Mulde wird auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Soltau-Fallingb. naturnah gestaltet.

### **3.2 Bedarf an Grund und Boden, Art und Menge der zu erwartenden Emissionen**

Das Sondergebiet hat eine **Größe** von ca. 11,87 ha. Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt. Die festgesetzte öffentliche **Verkehrsfläche** misst ca. 0,66 ha.

Gemäß Verkehrsgutachten wird durch das HDV Soltau ein zusätzliches **Verkehrsaufkommen** in Höhe von etwa 3.800 Kfz täglich generiert. Durch in dem Sondergebiet zulässige Vorhaben entstehen **Schallemissionen**, die in dem schalltechnischen Gutachten ermittelt und bewertet sind. Durch den Anliefer- und Besucherverkehr entsteht **Verkehrslärm**, der die in den entsprechenden Richtlinien formulierten Vorgaben für Gewerbelärm nicht überschreitet. Weiter ist auf Grund der bestehenden und der durch diese Bauleitplanung zusätzlich zu erwartenden Verkehrsbelastung der Zufahrtstraßen diesbezüglicher Verkehrslärm von Bedeutung.

## **4. Rechtliche Rahmenbedingungen**

### **4.1 Bau- und Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Soltau stellte seit seiner 19. Änderung für das Plangebiet überwiegend gewerbliche Bauflächen dar. Im Bereich des Straßenanschlusses an die Kreisstraße 10 stellt der Flächennutzungsplan Waldflächen dar.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB zu genügen, wurde der Flächennutzungsplan inzwischen geändert. Mit der 44. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Darstellung von gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche (S) geändert. Zur näheren Konkretisierung tragen diese Bauflächen die Bezeichnung „Hersteller-Direktverkaufszentrum“.

### **4.2 Umweltrecht**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans müssen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt werden. Ferner sind Waldflächen betroffen, für die das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) die gesetzliche Grundlage bildet.

Das Wasserrecht wird durch die Anlage von dezentralen Versickerungseinrichtungen betroffen, die gemäß § 4 Niedersächsisches Wassergesetz im nachfolgenden Wasserrechtsverfahren genehmigungspflichtig sind.

Im Zuge der Umsetzung des B-Plans wird bisher unbebauter Boden überbaut. Das Bundesbodenschutzgesetz ist anzuwenden, wenn Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen nicht vermieden werden können.

Außerdem werden Nutzungen im Plangebiet Immissionen ausgesetzt, insbesondere Lärm- und Luftbelastungen aus dem Straßenverkehr, und Emissionen im Plangebiet verursacht. Hierauf findet das Bundes-Immissionsschutzgesetz Anwendung, in Verbindung insbesondere mit der TA Lärm, der DIN 18005 und der 22. BImSchV.

## **5. Planungsrelevante Vorgaben und Vorhaben mit möglicherweise kumulativer Wirkung für den Untersuchungsraum**

### **5.1 Planungsverbindliche Vorgaben**

- **Regionales Raumordnungsprogramm**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Soltau-Fallingb. werden – mit Ausnahme der K 10 – keine zeichnerischen Festlegungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans getroffen. Nördlich und südlich der Bahntrasse befindet sich ein Vorsorgegebiet für die Erholung. Derzeit stellt der Landkreis Soltau-Fallingb. sein Regionales Raumordnungsprogramm neu auf.

- **Flächennutzungsplan / Landschaftsplan**

In der 19. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans wurde das Gebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde inzwischen geändert. Mit der 44. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Darstellung von gewerblicher Baufläche in „Sonderbaufläche (S) Hersteller-Direktverkaufszentrum“ geändert.

Im Landschaftsplan der Stadt Soltau (Stand: unveröffentlichter Entwurf) sind für den Geltungsbereich keine Bereiche mit hoher Bedeutung für den Naturschutz gekennzeichnet.

### **5.2 Kumulativ wirkende Projekte und Vorhaben**

Über möglicherweise kumulativ wirkende weitere Projekte und Vorhaben im Untersuchungsraum liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Kenntnisse vor.

Südlich der Fläche befinden sich weitere für die gewerbliche Nutzung vorgesehene Flächen (Gewerbegebiet Soltau-Ost II). Kumulative Wirkungen in neuer Qualität, die über eine bloße quantitative Addition der zu erwartenden Wirkungen hinausgehen, sind durch die Realisierung dieses Vorhabens jedoch nicht zu erwarten.

## **6. Bestandssituation**

### **6.1 Europäische Schutzgebiete**

Europäische Schutzgebiete (EU-Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete) befinden sich nicht im Plangebiet oder in dessen Einwirkungsbereich. Das gilt auch für faktische Schutzgebiete.

### **6.2 Sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht**

Im Plangebiet und in dessen näherer Umgebung befinden sich keine sonstigen Schutzgebiete.

### **6.3 Schutzgut Mensch**

Das Schutzgut Mensch ist im Plangebiet zum gegenwärtigen Zeitpunkt weder in Hinblick auf die Funktion Wohnen noch die Funktion Erholung erheblich betroffen. Die Wohnbebauung in Harber ist etwa 1 km entfernt. Der nächstgelegene Campingplatz befindet sich auf der Westseite der Bahntrasse in etwa 0,5 km Entfernung.

Die gegenwärtige Immissionssituation ist gekennzeichnet durch die BAB 7, die K 10, die Bahnstrecke Langwedel – Soltau – Uelzen und das nördlich der K 10 gelegene Gewerbe- und Industriegebiet Soltau-Ost I.

- **Bewertung**

Dem von dem Vorhaben betroffenen Gebiet kommt aufgrund seiner Vorbelastungen und seiner geringen Bedeutung für den Menschen grundsätzlich nur ein geringer Wert in Hinblick auf das Schutzgut „Mensch (Wohnen/Erholung)“ zu.

#### 6.4 Schutzgut Pflanzen

Im Plangebiet finden sich vorrangig intensiv genutzte Ackerflächen (in Klammern die Biotop-typenkürzel (AS)) mit einem nur geringen Spektrum eingestreuter Wildkräuter. Im Randbe-reich dominieren Kiefernforste (WZK) und einzelne Kiefernmischwälder (WKT). Im Wald-randbereich (WR) wurden halbruderale Gras- und Staudenfluren (UHT) sowie kleinflächig eingestreut verarmte Zwergstrauchheiden-Bestände (RA) mit einzelnen Exemplaren von Besenheide und Besenginster angetroffen. An der Autobahnböschung befindet sich eine Strauch-Baumhecke (HFM).

- **Besonders und streng geschützte Arten**

Im Untersuchungsgebiet wurden keine besonders oder streng geschützten Arten registriert.

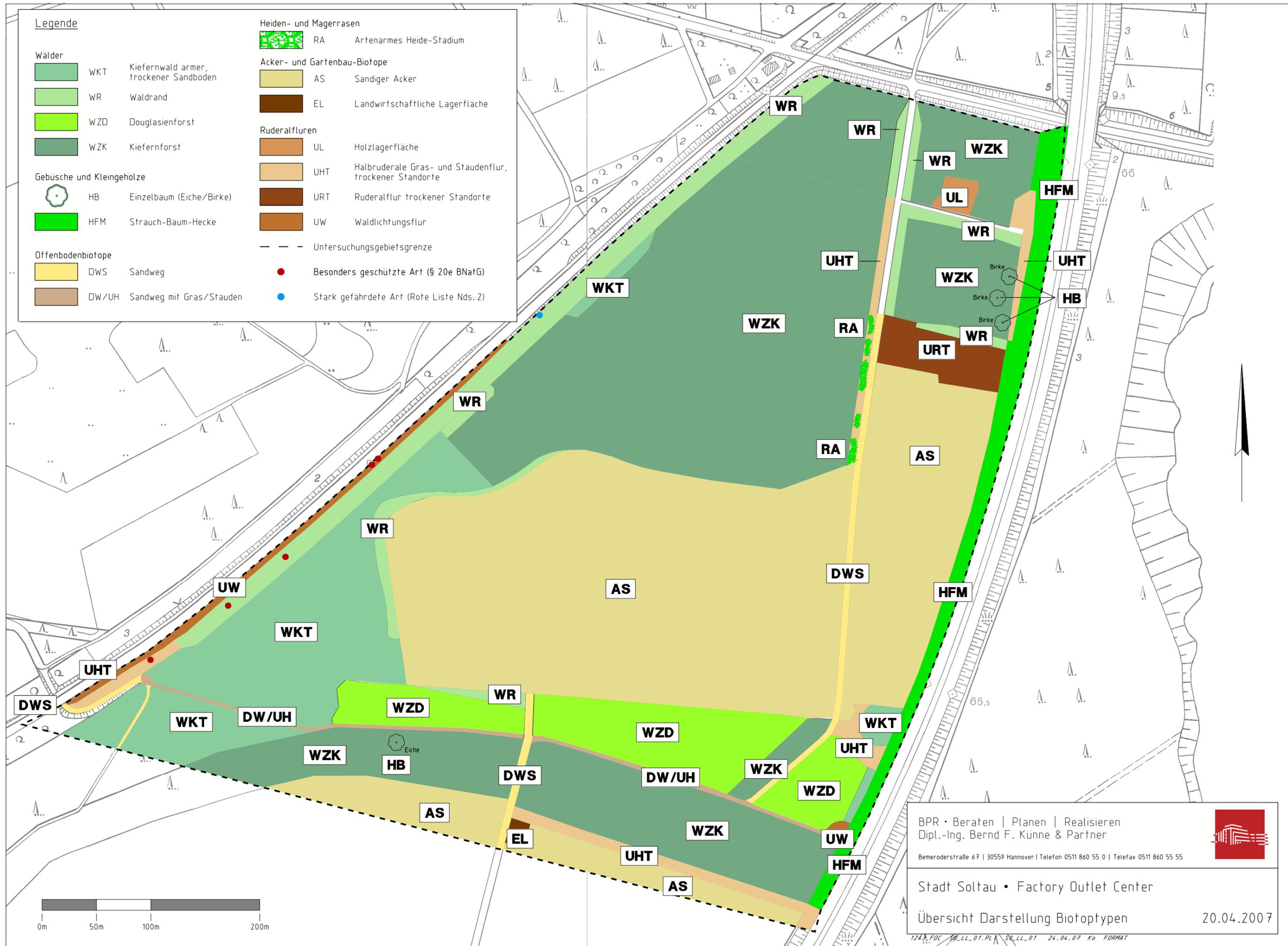
- **Bewertung**

Alle im Untersuchungsgebiet erfassten Biotoptypen wurden hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere mit Hilfe einer fünfteiligen Skala bewertet (Tab. 1). Die Bewertung der Biotoptypen beruht auf der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2006). Keiner der betroffenen Biotope ist gemäß § 28 NNatG geschützt. Die stark verarmte Ausprägung der Zwergstrauchheide (RA) mit nur einzelnen Exemplaren von Besenheide und Besenginster rechtfertigt keine Einstufung als gemäß § 28a Niedersächsisches Naturschutzgesetz beson-ders geschütztem Biotop.

**Tab. 1:** Zusammenfassende Darstellung der im Untersuchungsgebiet angetroffenen Biotoptypen, ihrer Kürzel (DRACHENFELS 2004) und ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (5: sehr hoch, 4: hoch; 3: mittel, 2: mäßig, 1: gering, 0: ohne Wert; Grundlage der Bewertung: NIEDER-SÄCHSISCHER STÄDTETAG 2006).

Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Bewertung
<b>1</b>		<b>Wälder</b>	
1.18.1	WKT	Kiefernwald armer, trockener Sandböden	5
1.21.1	WZK	Sonstiger Kiefernforst	2
1.21.4	WZD	Sonstiger Douglasienforst	2
1.24.2	WR	Waldrand magerer, basenarmer Standorte	5
1.26	UH	Holzlagerfläche	1
<b>2</b>		<b>Gebüsche und</b>	
2.10.2	HFM	Strauch-Baumhecke	3
<b>7</b>		<b>Offenbodenbiotope</b>	
7.7.1	DWS	Sandweg	2
<b>8</b>		<b>Heiden und Magerrasen</b>	
8.8	RA	Artenarmes (degeneriertes) Heide-Stadium	4
<b>10</b>		<b>Acker- und Gartenbau-Biotope</b>	
10.1.1	AS	Sand-Acker	1
<b>11</b>		<b>Ruderalfluren</b>	
11.1.2	URT	Ruderalflur trockenwarmer Standorte	3
11.2.2	UHT	Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte	3

Legende	
<b>Wälder</b>	
WKT	Kiefernwald armer, trockener Sandböden
WR	Waldrand
WZD	Douglasienforst
WZK	Kiefernforst
<b>Gebüsche und Kleingehölze</b>	
HB	Einzelbaum (Eiche/Birke)
HFM	Strauch-Baum-Hecke
<b>Offenbodenbiotopie</b>	
DWS	Sandweg
DW/UH	Sandweg mit Gras/Stauden
<b>Heiden- und Magerrasen</b>	
RA	Artenarmes Heide-Stadium
<b>Acker- und Gartenbau-Biotopie</b>	
AS	Sandiger Acker
EL	Landwirtschaftliche Lagerfläche
<b>Ruderalfluren</b>	
UL	Holzlagerfläche
UHT	Halbruderal Gras- und Staudenflur, trockener Standorte
URT	Ruderalflur trockener Standorte
UW	Waldlichtungsflur
- - - Untersuchungsgebietsgrenze	
●	Besonders geschützte Art (§ 20e BNatG)
●	Stark gefährdete Art (Rote Liste Nds.:2)



BPR · Beraten | Planen | Realisieren  
 Dipl.-Ing. Bernd F. Künne & Partner

Bemeroderstraße 67 | 30559 Hannover | Telefon 0511 860 55 0 | Telefax 0511 860 55 55

Stadt Soltau · Factory Outlet Center

Übersicht Darstellung Biotoptypen 20.04.2007

1243\_FOC\_SO\_LL\_01.PL SO\_LL\_01 24.04.07 Ko FORMAT

<b>13</b>		<b>Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen</b>	
13.12.1	OVS	Straße	0

## 6.5 Schutzgut Tiere

Der Untersuchungsrahmen wurde in einem vorbereitenden Gespräch mit der Unteren Natur-schutzbehörde des Landkreises Soltau-Fallingb. abgestimmt und in dieser Form umgesetzt.

Im Einzelnen wurden 2007 folgende Untersuchungen durchgeführt:

- Plausibilitätskontrolle der Kartierung aus 1998/1999,
- Erfassung der Biotoptypen gemäß DRACHENFELS (2004),
- Erhebung der Vogelarten,
- Erfassung der Fledermäuse (zweistufig).

In der 1. Stufe erfolgte eine erste Grobeinschätzung des Gebietes in Hinblick auf seine Qualität als Lebensraum für Fledermäuse. Falls im Rahmen der 1. Stufe dem Gebiet eine Bedeutung als Lebensraum von Fledermäusen zugewiesen werden konnte, sollte in der 2. Stufe eine differenziertere Untersuchung des Gebietes erfolgen.

Die Ergebnisse der 1998/1999 durchgeführten Untersuchungen wurden den 2007 gewonnenen Ergebnissen als Ergänzung hinzugefügt.

Es wurde nur eine Fledermausart (Zwergfledermaus) nachgewiesen (Tab. 2). Die Art ist in Niedersachsen gefährdet und – wie alle Fledermausarten – bundesweit besonders geschützt und gemäß FFH-Richtlinie streng geschützt (Tab. 3). Sie wurde im Bereich der Eisenbahnstrecke angetroffen. In den anderen Bereichen des Untersuchungsgebietes, d.h. im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden keine Fledermäuse nachgewiesen. Auffällig war auch die geringe Anzahl an Fluginsekten, d.h. den potenziellen Beutetieren von Fledermäusen. Die Bedeutung des Untersuchungsgebiets als Nahrungshabitat wird offenbar durch die Struktur- und Insektenarmut eingeschränkt. Baumhöhlen als potenzielle Quartiere wurden im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der unmittelbar angrenzenden Waldflächen nicht nachgewiesen (Abia 2007). Auf die zweite Stufe der Erfassungen wurde wegen der geringen Bedeutung des Gebietes daher verzichtet.

Insgesamt wurden 20 Brutvogelarten nachgewiesen (Tab. 2). Darunter befinden sich drei gefährdete Arten. Die meisten der angetroffenen Arten sind Waldbewohner. Arten des Offenlandes wurden kaum nachgewiesen. Einziger bemerkenswerter Vertreter ist die in Niedersachsen gefährdete Feldlerche, die jedoch 2007 nicht mehr angetroffen wurde.

**Tab. 2:** Liste der im Untersuchungsgebiet angetroffenen Tierarten (Gefährdungskategorie gemäß HECKENROTH 1993 SÜDBECK & WENDT 2002, PODLOUCKY & FISCHER 1995, GREIN 2000, LOBENSTEIN 1986 (3: gefährdet; 2: stark gefährdet; 1: vom Aussterben bedroht; V: Vorwarnliste).

<i>Species</i>	Art	Nachweis 1998	Nachweis 2007	Gefährdungskategorie
<b>Fledermäuse</b>				
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus		x	3
<b>Vögel</b>				
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	x		3
<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	x		V

<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube	x		
<i>Dendrocopus major</i>	Buntspecht	x		
<i>Dendrocopus minor</i>	Kleinspecht	x		3
<i>Erithacus rubecola</i>	Rotkehlchen	x	x	
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink		x	
<i>Garrulus glandarius</i>	Eichelhäher	x		
<i>Parus caeruleus</i>	Blaumeise	x		
<i>Parus cristatus</i>	Haubenmeise	x	x	
<i>Parus major</i>	Kohlmeise	x		
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp	x		
<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	Waldlaubsänger	x	x	
<i>Phylloscopus trochilus</i>	Fitis		x	
<i>Regulus ignicapillus</i>	Sommergoldhähnchen	x	x	
<i>Scolopax rustica</i>	Waldschnepfe		x	
<i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchsgrasmücke		x	
<i>Troglodytes troglodytes</i>	Zaunkönig		x	
<i>Turdus merula</i>	Amsel	x	x	
<i>Turdus philomelos</i>	Singdrossel		x	
<b>Reptilien</b>				
<i>Anguis fragilis</i>	Blindschleiche	x		
<i>Lacerta vivipara</i>	Waldeidechse	x		
<b>Tagfalter</b>				
<i>Aphantopus hyperantus</i>	Brauner Waldvogel	x		
<i>Araschnia levana</i>	Landkärtchen	x		
<i>Coenonympha pamphilus</i>	Kleiner Heufalter	x		
<i>Gonepteryx rhamni</i>	Zitronenfalter	x		
<i>Lasiommata megera</i>	Mauerfuchs	x		
<i>Pieris spec.</i>	Kohlweißlingsarten	x		
<i>Polyommatus icarus</i>	Icarus-Bläuling	x		
<b>Heuschrecken</b>				
<i>Chorthippus albomarginatus</i>	Weißrandiger Grashüpfer	x		
<i>Chorthippus biguttulus</i>	Nachtigall-Grashüpfer	x		
<i>Chorthippus brunneus</i>	Brauner Grashüpfer	x		
<i>Chorthippus mollis</i>	Verkannter Grashüpfer	x		
<i>Chrysochraon dispar</i>	Große Goldschrecke	x		
<i>Meconema thalassinum</i>	Eichenschrecke	x		
<i>Metrioptera brachyptera</i>	Kurzflügelige Beißschrecke	x		
<i>Metrioptera roeselii</i>	Roesels-Beißschrecke	x		
<i>Myrmeleotettix maculatus</i>	Gefleckte Keulenschrecke	x		
<i>Omocestus haemorrhoidalis</i>	Rotleibiger Grashüpfer	x		2
<i>Omocestus viridulus</i>	Bunter Grashüpfer	x		
<i>Stenobothrus linaetus</i>	Großer Heidegrashüpfer	x		3
<i>Tetrix undulata</i>	Gemeine Dornschröcke	x		
<b>Ameisen</b>				
<i>Formica rufa</i>	Rote Waldameise	x		

Die Untersuchung von 1998 / 1999 lieferte Hinweise auf das Vorkommen von Heuschrecken im Randbereich der Acker- und Forstflächen. Die Erfassung der Heuschrecken lieferte vor allem im Übergangsbereich zwischen Acker und Wald eine Reihe von Arten (Tab. 2). Zwei dieser Arten sind gemäß Roter Liste Niedersachsen gefährdet. Es wurden ferner sieben Tagfalterarten identifiziert (Tab. 2). Keine der Arten ist gefährdet. Einige der Arten sind jedoch besonders geschützt (Tab. 3). Diese Hinweise wurden im Rahmen des Umweltberichts berücksichtigt. Daneben lieferte die Erfassung noch eine Reihe von Zufallsbeobachtungen (Tab. 2). Am Waldrand wurden eine Blindschleiche und eine Zauneidechse angetroffen. Beide Fundorte befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Im Randbereich zur Autobahn fand sich ein Nest der Großen Waldameise.

Im Rahmen der Kartierungen 2007 ergaben sich im Hinblick auf Tagfalter und Heuschrecken keine Auffälligkeiten, so dass die Ergebnisse der Erhebungen aus 1998/1999 als Grundlage verwendet werden können.

- **Besonders und streng geschützte Arten**

Im Untersuchungsgebiet wurden die folgenden besonders oder streng geschützten Arten registriert (Tab. 3). Keine der Arten wird durch das Vorhaben in ihrem Bestand gefährdet.

- **Bewertung**

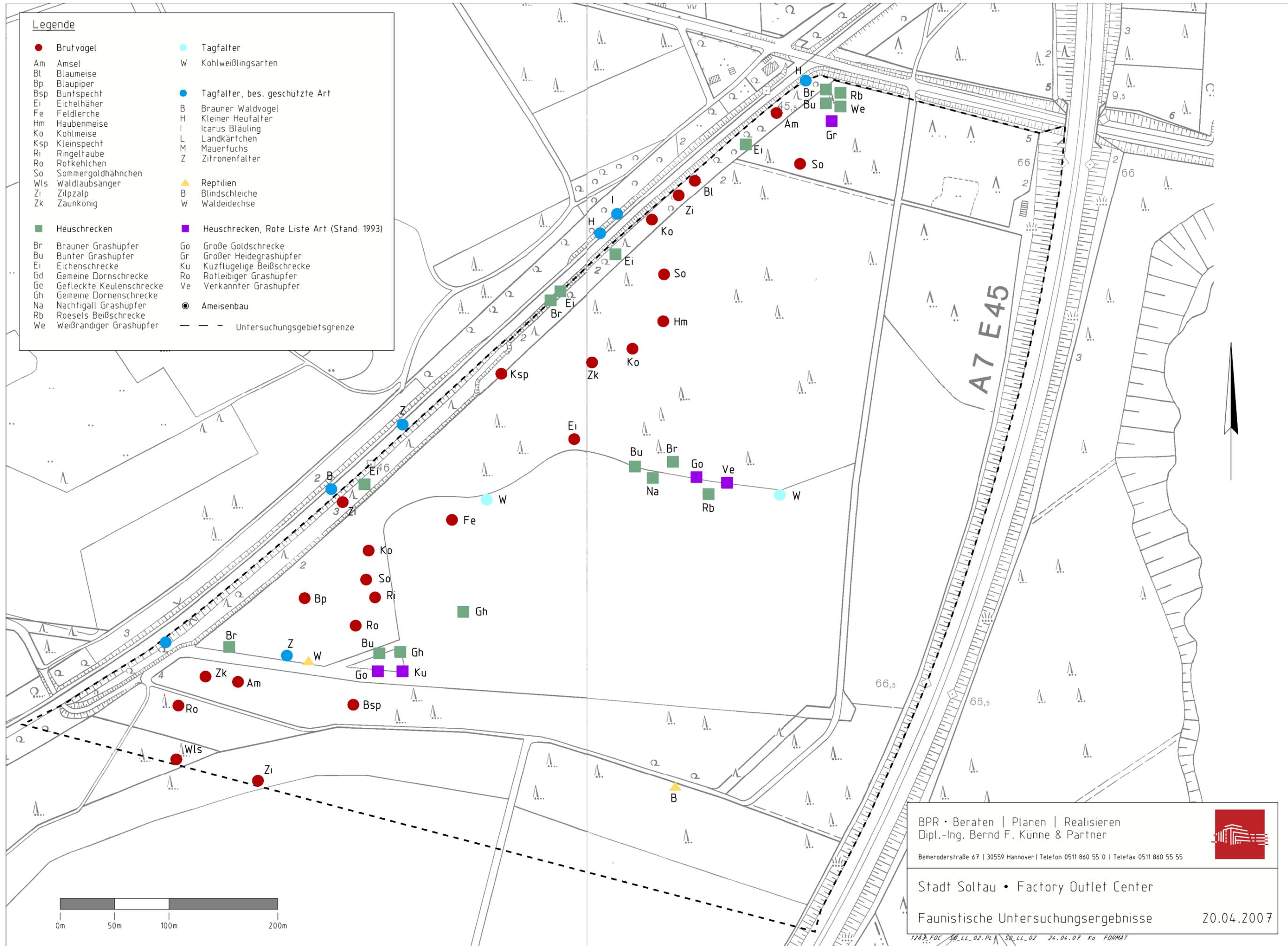
Das Vorkommen von seltenen, gefährdeten oder besonders geschützten Tierarten wurde bereits im Rahmen der Biotypenbewertung (Tab. 1) berücksichtigt.

**Tab. 3:** Zusammenfassende Darstellung der vom Vorhaben betroffenen gefährdeten, besonders oder streng geschützten Arten (RL-NI: Gefährdungsstatus auf Grundlage der „Roten Liste Niedersachsen/Bremen“: 0: ausgestorben oder verschollen; 1: vom Aussterben bedroht; 2: stark gefährdet; 3: gefährdet; V: Vorwarnliste; BArtSchVO (1): besonders geschützt gemäß Bundesartenschutzverordnung BArtSchVO (2): streng geschützt gemäß Bundesartenschutzverordnung; FFH-RH II: Arten von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Anhang II FFH-Richtlinie; FFH-RH IV: streng geschützt gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie; FFH-RH V: Arten von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Anhang V FFH-Richtlinie; VS-RL I: geschützt gemäß Anhang I Vogelschutz-Richtlinie; AdB: Art der Beeinträchtigung: 1: potenzielle temporäre Störung während der Bauphase; 2: nicht konkret betroffen; 3: 2007 nicht mehr nachgewiesen; IdB: Intensität der Beeinträchtigung: 4: gering, nicht nachhaltig).

Deutscher Name	Lateinischer Name	RL-NI	BArtSch VO (1)	BArtSch VO (2)	FFH-RL II	FFH-RL IV	FFH-RL V	VS-RL I	AdB	IdB
<b>Säugetiere</b>										
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	3	x	-	-	x	-	-	2	-
<b>Vögel</b>										
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	3	-	-	-	-	-	X	3	-
Baumpieper	<i>Anthus trivialis</i>	V	-	-	-	-	-	X	3	-
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>		-	-	-	-	-	X	3	-
Buntspecht	<i>Dendrocopus major</i>		-	-	-	-	-	X	3	-
Kleinspecht	<i>Dendrocopus minor</i>	3	-	-	-	-	-	X	3	-
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecola</i>		-	-	-	-	-	X	1	4
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>		-	-	-	-	-	X	1	4
Eichelhähe	<i>Garrulus glandarius</i>		-	-	-	-	-	x	3	-
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>		-	-	-	-	-	X	3	-
Haubenmeise	<i>Parus cristatus</i>		-	-	-	-	-	X	1	4
Kohlmeise	<i>Parus major</i>		-	-	-	-	-	X	3	-
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>		-	-	-	-	-	X	3	-
Waldlaubsänger	<i>Phylloscopus sibilatrix</i>		-	-	-	-	-	X	1	4
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>		-	-	-	-	-	X	1	4
Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapillus</i>		-	-	-	-	-	X	1	4
Waldschnepfe	<i>Scolopax rustica</i>		-	-	-	-	-	X	2	4
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>		-	-	-	-	-	X	1	4
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>		-	-	-	-	-	x	1	4
Amsel	<i>Turdus merula</i>		-	-	-	-	-	X	1	4
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>		-	-	-	-	-	X	1	4

Legende

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| ● Brutvögel           | ● Tagfalter                                  |
| Am Amsel              | W Kohlweißlingsarten                         |
| Bl Blaumeise          | ● Tagfalter, bes. geschützte Art             |
| Bp Blaupiper          | B Brauner Waldvogel                          |
| Bsp Buntspecht        | H Kleiner Heufalter                          |
| Ei Eichelhäher        | I Icarus Bläuling                            |
| Fe Feldlerche         | L Landkärtchen                               |
| Hm Haubenmeise        | M Mauerfuchs                                 |
| Ko Kohlmeise          | Z Zitronenfalter                             |
| Ksp Kleinspecht       | ▲ Reptilien                                  |
| Ri Ringeltaube        | B Blindschleiche                             |
| Ro Rotkehlchen        | W Waldeidechse                               |
| So Sommergoldhähnchen | ■ Heuschrecken                               |
| Wls Waldlaubsänger    | ■ Heuschrecken, Rote Liste Art (Stand: 1993) |
| Zi Zilpzalp           | Go Große Goldschrecke                        |
| Zk Zaunkönig          | Gr Großer Heidegrashüpfer                    |
|                       | Ku Kuzflugelige Beißschrecke                 |
|                       | Ro Rotleibiger Grashüpfer                    |
|                       | Ve Verkannter Grashüpfer                     |
|                       | ● Ameisenbau                                 |
|                       | - - - Untersuchungsgebietsgrenze             |



BPR · Beraten | Planen | Realisieren  
 Dipl.-Ing. Bernd F. Künne & Partner

Bemeroderstraße 67 | 30559 Hannover | Telefon 0511 860 55 0 | Telefax 0511 860 55 55

Stadt Soltau · Factory Outlet Center

Faunistische Untersuchungsergebnisse 20.04.2007



Tab. 3 (Fortsetzung)

Deutscher Name	Lateinischer Name	RL-NI	BArtSch VO (1)	BArtSch VO (2)	FFH- RL II	FFH- RL IV	FFH-RL V	VS-RL I	AdB	IdB
<b>Reptilien</b>										
Blindschleiche	<i>Anguis fragilis</i>		X	-	-	-	-	-	1	4
Waldeidechse	<i>Lacerta vivipara</i>		X	-	-	-	-	-	1	4
<b>Tagfalter</b>										
Icarus-Bläuling	<i>Polyommatus icarus</i>		X	-	-	-	-	-	2	-
Kleiner Heufalter	<i>Coenonympha pamphilus</i>		X	-	-	-	-	-	2	-
<b>Hautflügler</b>										
Rote Waldameise	<i>Formica rufa</i>		X	-	-	-	-	-	1	4

## 6.6 Schutzgut Boden

Die dominierenden Bodentypen im Untersuchungsgebiet sind Podsole, die sich aus den hier anstehenden (schluffigen) Sandböden entwickelt haben (NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG 1995) Aufgrund ihres Korngefüges mit einem geringen Anteil an Feinpartikeln verfügen die Böden über eine nur geringe Wasserspeicherkapazität und eine hohe hydraulische Leitfähigkeit. Das macht die Böden empfindlich gegen Austrocknung und Erosion. Aufgrund des geringen Anteils von Tonmineralien besitzen die betroffenen Sandböden eine nur geringe Adsorptions- und Filterkapazität, ihre Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung ist ebenfalls gering.

Das landwirtschaftliche Ertragspotenzial der Böden ist gering.

Vorbelastungen bestehen in Form der Einträge durch die landwirtschaftliche Nutzung und die angrenzende Autobahn sowie einen außerhalb des Bebauungsplangebietes nördlich des Sondergebietes zwischen der Verkehrsfläche und der Autobahn gelegenen Altlastenstandort.

- **Bewertung**

Die im Untersuchungsgebiet angetroffenen Bodentypen sind weder selten noch gefährdet. Sie besitzen ein nur geringes landwirtschaftliches Ertragspotenzial. Als unversiegelte Böden wird ihnen daher ein mittlerer Wert („von allgemeiner Bedeutung“) zugewiesen.

Ein besonderer Schutzbedarf, der auf den Parametern Seltenheit, Natürlichkeitsgrad, extreme Grundwasserbeeinflussung, sehr hohe Bodenfruchtbarkeit, kulturhistorisch wertvoller Boden beruht, ist nicht gegeben.

Nach der Bewertung der Unteren Bodenschutzbehörde sind auf Grund der Altlast keine erheblichen Vorbelastungen des Bodens im Plangebiet zu erwarten. Allerdings stellt die Altlast für das Untersuchungsgebiet eine Belastung dar. Dennoch wird dem Schutzgut Boden insgesamt ein mittlerer Wert zugeordnet.

## 6.7 Schutzgut Wasser

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen (GRUNDBAUINGENIEURE STEINFELD UND PARTNER 1997) wurden Grundwasserflurabstände von 1 bis 1,5 m ermittelt. Die Grundwasserneubildungsrate variiert zwischen 200-300 mm/a im Bereich der Waldflächen und 300-400 mm/a im Bereich der Ackerflächen.

Aufgrund der anstehenden Böden mit ihrem geringen Feinkornanteil und ihrer deshalb deutlich reduzierten Filterkapazität ist das Grundwasser im Untersuchungsgebiet sehr empfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen. Innerhalb des Untersuchungsgebietes und der weiteren Umgebung sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden.

Vorbelastungen bestehen u.U. durch die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche und die angrenzende Autobahn.

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

- **Bewertung**

Dem im Plangebiet anstehenden Grundwasser wird im Hinblick auf seine Empfindlichkeit und seine potenziellen Vorbelastungen ein mittlerer Wert zugewiesen („von allgemeiner Bedeutung“).

Nach der Bewertung der Unteren Bodenschutzbehörde sind auf Grund der außerhalb des Bebauungsplangebietes gelegenen Altlast im Plangebiet keine Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

## **6.8 Schutzgut Klima / Luft**

Das Untersuchungsgebiet gehört dem feucht-gemäßigten Westwindgürtel der nördlichen Hemisphäre an und befindet sich im Übergangsbereich der maritim-subkontinentalen Flachlandregion. Sein Klima ist geprägt vom rhythmischen Wechsel ausgeprägter Jahreszeiten, von vorherrschenden Westwinden und dem häufigen Durchzug von Tiefdruckgebieten, die einen schnellen Witterungswechsel hervorrufen (SEEDORF & MEYER 1992).

Das Klima ist bei einer durchschnittlichen Niederschlagsmenge von 783 mm (Messstation Soltau) pro Jahr verhältnismäßig feucht. Die mittlere Jahreslufttemperatur beträgt 8,3°C.

Durch die Formgestaltung der Erdoberfläche, die Dichte und Zusammensetzung der Pflanzendecke, die Farbe und den Wassergehalt der Böden werden regionale und lokale Klimaunterschiede bewirkt (SEEDORF & MEYER 1992).

Das Untersuchungsgebiet ist in mesoklimatischer Hinsicht sehr heterogen. Es wird einerseits durch seine Ackerflächen, andererseits durch die angrenzenden Waldflächen geprägt.

Großflächige Ackerschläge fördern die Kaltluftbildung, da die nächtliche Ausstrahlung dort weitgehend unbehindert verläuft. Den betroffenen Ackerflächen kommt daher eine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu. Waldflächen dagegen weisen eine lufthygienische Ausgleichsfunktion auf und tragen aufgrund ihrer wichtigen Rolle als Staubfilter, Wind- und Erosionsschutz zur Verbesserung der lufthygienischen Situation bei (FLEMMING 1994).

Vorbelastungen bestehen in Form der regionalen Vorbelastung und im Wesentlichen durch die Einwirkungen aus den Emissionen auf der angrenzenden Autobahn.

### **• Bewertung**

Die Ackerfläche im Plangebiet wirkt als Kaltluftentstehungsgebiet. Da jedoch keine Kaltluftschneisen zur Verfügung stehen, durch die die kalte Luft abgeführt werden kann, ist diese klimaregulierende Funktion des Untersuchungsgebietes von keiner besonderen Bedeutung. Unter Berücksichtigung der bestehenden Belastungen (Autobahn) wird ihm ein mittlerer Wert zugewiesen („von allgemeiner Bedeutung“).

## **6.9 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Untersuchungsgebiet weist ein leicht welliges Relief mit Geländehöhen um etwa 80 m ü.NN auf. Es wird dominiert von Kiefernforsten und intensiv genutzten Ackerflächen ohne strukturierende Elemente. Ein abgestufter, zwischen Forst und Acker vermittelnder Waldsaum fehlt weitgehend. Einzige belebende Landschaftselemente sind ein naturnaher Waldstreifen am Bahndamm und die durch Abgrabungen aufgelockerte Forstfläche im Süden.

Naturraumtypische Besonderheiten, markante Sichtachsen oder prägende Strukturelemente sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Die Fläche besitzt keine besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Flächen außerhalb des Untersuchungsgebietes, westlich der Bahntrasse und südlich des Abelbecker Weges sind jedoch als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung dargestellt (Regionales Raumordnungsprogramm Soltau-Fallingbostel 2000).

Das Landschaftsbild wird wesentlich geprägt durch die Verkehrsstrassen und die damit verbundenen Beeinträchtigungen.

- **Bewertung**

In Hinblick auf das Landschaftsbild und die landschaftsgebundene Erholung wird dem Gebiet aufgrund des Fehlens naturraumtypischer Besonderheiten und strukturierender Gliederungselemente sowie der Vorbelastungen durch die angrenzende Autobahn ein geringer Wert („von geringer Bedeutung“) zugewiesen.

### 6.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im südlichen Randbereich des Untersuchungsgebiets befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ein Grabhügel, der von kulturhistorischer Bedeutung ist und dem Denkmalschutz unterliegt.

Konkrete Anhaltspunkte auf das Vorkommen von Bodendenkmalen im Plangebiet liegen nicht vor. Allerdings weist der Landkreis Soltau-Fallingb. als Untere Denkmalbehörde in seiner Stellungnahme vom 30.11.2009 darauf hin, dass im Boden verborgene, oberirdisch nicht sichtbare Denkmale angeschnitten werden könnten. Zu diesen Bodendenkmalen gehören insbesondere Urnen-, Keramik- und Metallfunde, Feuerstellen, Knochenlager und sonstige auffällige Bodenverfärbungen. Diese sind gemäß § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes besonders geschützt.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Untersuchungsgebiet sind zudem Einkommensgrundlage der sie bewirtschaftenden Landwirte. Der Wald hat in Hinblick auf sein Ertragspotenzial eine forstwirtschaftliche Bedeutung.

Das Gebiet unterliegt keinen weiteren Nutzungen.

- **Bewertung**

In Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird dem Untersuchungsgebiet ein mittlerer Wert zugewiesen.

### 6.11 Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes

Das Untersuchungsgebiet kann in Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter nahezu stets als „von allgemeiner Bedeutung“ bewertet werden (Tab. 4). Es finden sich weder herausragende Biotopstrukturen noch seltene oder gefährdete Vogel- und Pflanzenarten oder Bodentypen. Aber auch versiegelte Flächen von geringer Bedeutung sind nicht anzutreffen.

**Tab. 4:** Zusammenfassende Darstellung der Bewertung der Schutzgüter im Untersuchungsgebiet (5: sehr hoch, 4: hoch; 3: mittel, 2: mäßig, 1: gering).

<b>Schutzgut</b>	<b>Bewertung</b>
Mensch (Wohnen und Erholung)	1
Pflanzen	3
Tiere	3
Boden	3
Wasser (Grundwasser)	3
Klima / Luftqualität	3
Landschaftsbild	1
Kultur- und sonstige Sachgüter	3

## 7. Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen

### 7.1 Darstellung des Vorhabens

Der Bebauungsplan setzt Verkehrsflächen und ein Baugebiet fest. Damit verbunden sind die entsprechenden zulässigen Versiegelungen und bauliche Anlagen, die sich auf einzelne Schutzgüter erheblich auswirken können.

In Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter ist zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Wirkungen zu unterscheiden. Während die baubedingten Wirkungen häufig nur von kurzer Dauer sind, sind die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen in der Regel nachhaltig.

#### • Baubedingte Wirkungen

Die baubedingten Wirkungen sind temporärer Natur und in der Regel nicht nachhaltig, obgleich ihre Auswirkungen (beispielsweise ein Arbeitsstreifen im Bereich angrenzender Gehölze) durchaus von langer Dauer sein können.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Errichtung eines HDV. Die Bauarbeiten können vollständig von den langfristig in Anspruch genommenen Ackerflächen aus erfolgen. Die Einrichtung eines Arbeitsstreifens verbunden mit zusätzlichen Eingriffen in angrenzende Biotop ist daher nicht erforderlich. Die baubedingten Emissionen (Luftschall, Staub, Schadstoffe) sind temporärer Natur und nicht nachhaltig.

Durch den Baustellenbetrieb wird es nicht zu erheblichen Verkehrsbeeinträchtigungen kommen, die zu Verkehrsverlagerungen und damit zu einer erheblichen verkehrsbedingten Steigerung von Emissionen an anderen Orten führen.

#### • Anlagebedingte Wirkungen

Anlagebedingt sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Versiegelungen und Überbauungen zu erwarten. Sie betreffen vorrangig die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“ und „Arten und Lebensgemeinschaften“.

Im Bereich der angrenzenden Waldflächen kommt es durch die Anlage eines Brandschutzstreifens zu keinen erheblichen Eingriffen in den Wald. Der in diesem Bereich vorhandene Wald bleibt erhalten und wird langfristig in Laubmischwald umgewandelt mit der Auflage, Reisig und Totholz regelmäßig zu entfernen.

#### • Betriebsbedingte Wirkungen

Die zulässigen Nutzungen führen zu Schall- und stofflichen Emissionen durch den Besucher- und Anlieferverkehr sowie den Betrieb der Gebäude und Verkehrsflächen. Die betriebsbedingten Immissionen wirken direkt oder indirekt auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser sowie Klima / Luft.

Weitere Wirkungen (verbleibende Reststoffe, Ressourcenbedarf) sind nicht erheblich. Die anfallenden Reststoffe der zulässigen Nutzungen (hausmüllähnliche Gewerbeabfälle) werden durch den Träger der Abfallentsorgung ordnungsgemäß entsorgt.

### 7.2 Schutzgut Mensch

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung von BONK - MAIRE - HOPPMANN wurden die Emissionspegel der betroffenen Erschließungsstraßen für den Prognose-Nullfall ohne diese Planung und den Prognosefall mit Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans

gegenübergestellt. Durch die Betrachtung repräsentativer Straßenabschnitte wird die Immissionsbelastung der an den Erschließungsstraßen gelegenen schutzbedürftigen Gebäude bzw. Grundstücke ermittelt.

Auf Grundlage der aktualisierten Verkehrsuntersuchung U. HINZ gelangen BONK - MAIRE - HOPPMANN in ihrem Schallgutachten zu folgenden Ergebnissen:

Es kommt zu räumlich eng begrenzten Mehrbelastungen der öffentlichen Straßen, die zu wesentlichen Erhöhungen der Teilschallpegel der Verkehrsgeräusche führt. Die Sanierungsgrenzwerte für Schallimmissionen werden jedoch nicht überschritten.

Durch den Neubau der Planstraße und den Ausbau der K 10 im Einmündungsbereich wird kein Rechtsanspruch auf Lärmschutz ausgelöst. Für die nächstgelegenen schutzbedürftigen Gebäude und Freiflächen wird der maßgebliche Immissionsgrenzwert eingehalten.

Durch das Plangebiet wird kein relevanter Immissionsbeitrag verursacht. Der Summenpegel aus plangegebener Vor- und Zusatzbelastung unterschreitet in der Umgebung des Plangebietes im Bereich schutzwürdiger Nutzungen die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Misch- und Dorfgebiete deutlich; der Bebauungsplan setzt entsprechende flächenbezogene Schalleistungspegel fest.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist jedoch eine erhebliche Immissionsbelastung durch Verkehrsgeräusche zu berücksichtigen, die vor allem durch die angrenzende BAB 7 verursacht wird. Die DB-Strecke stellt nach den Ergebnissen des Schalltechnischen Gutachtens auch unter Berücksichtigung einer künftig möglicherweise höheren Streckenbelastung keine erhebliche Lärmquelle dar, die Maßnahmen erforderlich macht.

In der Nachtzeit wird der für sonstige Sondergebiete maßgebliche Orientierungswert im gesamten Plangebiet überschritten (vgl. Anlage 3, Blatt 2 des Schalltechnischen Gutachtens). Tagsüber wird der Orientierungswert in einer Tiefe von ca. 185 m, gemessen vom östlichen Rand des Plangebietes ebenfalls überschritten (vgl. Anlage 3 Blatt 1 des Schalltechnischen Gutachtens). Die Flächen sind von Osten nach Westen abfallend den Lärmpegelbereichen VI, V, IV und III zuzuordnen (vgl. Anlage 3, Blatt 4 des Schalltechnischen Gutachtens).

Der Gutachter hält Festsetzungen zum passiven Schallschutz zum Schutz vor dem Verkehrslärm der BAB 7 nicht für erforderlich. Der Freiflächenschutz für schutzwürdige Nutzungen ist gesondert zu betrachten, auch wenn der Schutzanspruch eines sonstigen Sondergebietes im Vergleich zu anderen Arten von Baugebieten, z.B. allgemeinen Wohngebieten, nur gering ist. Als sensible Bereiche, die möglichst nicht über den Orientierungswert hinaus belastet sein sollten, kommen insbesondere Außensitzplätze der Gastronomie und Kinderspielplätze im Freien in Betracht, sowie vergleichbare Nutzungen im Freien, die bestimmungsgemäß einem mehr als aus vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Diese Nutzungen sollen so platziert werden, dass dort der Orientierungswert für sonstige Sondergebiete tagsüber eingehalten wird. Das kann erreicht werden, indem diese Nutzungen durch Baukörper abgeschirmt und/oder in entsprechendem Abstand zur BAB 7 entstehen.

Durch das geplante Vorhaben werden Menschen in ihrem Wohnumfeld daher nicht erheblich beeinträchtigt. Da das Vorhaben im Nahbereich der Autobahn durchgeführt und keine Bedeutung als Ort der Erholung besitzt wird, sind Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung ebenfalls zu vernachlässigen.

Durch das geplante Vorhaben werden Arbeitsstellen geschaffen. Die Beschäftigten werden im Nahbereich der Autobahn tätig sein, die Besucher werden im Bereich der Parkplätze den Schallimmissionen der Autobahn ausgesetzt. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen im Außenbereich werden als erheblich eingestuft.

Im Rahmen der städtebaulich-planerischen Abwägung ist darüber zu entscheiden, auf welchem Wege den Belangen des Schutzgutes Mensch in diesem Zusammenhang entsprochen werden soll.

Die Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe wurden – auch in Verbindung mit dem gesteigerten Verkehrsaufkommen – im Luftschadstoffgutachten BITTER geprüft. Sie sind gegenüber der bestehenden Belastung und als Anteil am jeweiligen Grenzwert der 22. BImSchV gering. Für alle Inhaltsstoffe ist eine Unterschreitung des jeweiligen Grenzwerts sicher zu erwarten.

### **7.3 Schutzgut Pflanzen**

Durch den Bebauungsplan werden die Ackerflächen und die halbruderalen Säume des Untersuchungsgebietes vollständig überplant. Die beanspruchten Flächen gehen als Lebensraum für Pflanzen zunächst vollständig verloren. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen sind erheblich. Eine Darstellung der zu erwartenden Wirkungen auf die betroffenen Biotoptypen findet sich auf der nachfolgenden Seite.

### **7.4 Schutzgut Tiere**

Durch das geplante Vorhaben werden die Ackerflächen und die halbruderalen Säume des Untersuchungsgebietes vollständig überplant und beseitigt. Die Flächen gehen als Lebensraum für Tiere vollständig verloren.

Betroffen sind vor allem die Heuschreckenarten, die im Randbereich zwischen Acker und Forst nachgewiesen wurden. Die kartierten Vogelarten dagegen besitzen ihren Verbreitungsschwerpunkt in den Forstflächen im Randbereich des Vorhabens und werden unmittelbar - durch Vernichtung von Lebensraum - nur gering betroffen. Die Feldlerche, die einzige Art des Offenlandes, wurde im Rahmen der Erfassung 2007 nicht mehr angetroffen. Das Vorhaben ist jedoch mittelbar mit langfristigen Störungen verbunden, die für störungsempfindliche Arten ebenfalls zu Lebensraumverlusten führen können.

Ferner werden durch das geplante Vorhaben auch die Waldränder, die gegenwärtig zwischen Wald und freier Landschaft vermitteln, in dieser Funktion beeinträchtigt. Besondere Bedeutung besitzen diese Flächen für die Avifauna. Da die unbebauten Flächen der Sondergebiete jedoch nicht vollständig versiegelt werden, sondern mit Gehölzen begrünt und gestaltet werden, wird sich eine erhebliche Barrierewirkung in der Form, dass Vögel gehindert werden, von Waldrand zu Waldrand zu fliegen, nicht einstellen.

Daneben werden durch die zulässige Bebauung und Versiegelung Wanderungsbewegungen von Kleintieren verhindert.

### **7.5 Schutzgut Boden**

Durch den Bebauungsplan werden ca. 12,52 ha bisher weitgehend unversiegelten Bodens vollständig überplant. Er lässt Versiegelungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und des Sondergebiets zu, die sich erheblich auf dieses Schutzgut auswirken.

### **7.6 Schutzgut Wasser**

Das Entwässerungskonzept für das geplante Vorhaben sieht vor, sämtliches anfallendes Niederschlagswasser nach einer Passage durch eine belebte Oberbodenzone dezentral zu versickern. Erhebliche Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate sind somit nicht zu erwarten. Durch die Anordnung von Absetzbecken für das Dachflächenwasser und die Filtration durch eine belebte Oberbodenzone werden zudem Stoffeinträge in das Grundwas-

ser vermieden. Auch erhebliche Auswirkungen auf Grundwasserströme sind durch Flachgründungen der Gebäude nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer werden durch das Vorhaben nicht betroffen.

### **7.7 Schutzgut Klima und Luftqualität**

Durch das Vorhaben werden Ackerflächen überplant und beseitigt. Ihre klimatische Ausgleichswirkung geht verloren. Die Temperatur auf den versiegelten Flächen nimmt lokal zu. Da die überbauten Ackerflächen keine Bedeutung als regionale oder überregionale Kaltluftentstehungsgebiete besitzen und keine angeschlossenen Frischluftschneisen zerschnitten werden, sind mit dem geplanten Vorhaben über diese kleinklimatischen Auswirkungen hinaus keine Effekte auf das Regionalklima zu erwarten.

Die Veränderungen der Immissionssituation durch das geplante Vorhaben und die zugelassenen Nutzungen sind im Plangebiet und seinem Umfeld gering. Durch das geplante Vorhaben werden die angrenzenden Waldflächen mit ihrer immissionsmindernden Wirkung nicht erheblich betroffen.

### **7.8 Schutzgut Landschaftsbild**

Im Zuge des geplanten Vorhabens werden Baukörper sowie zwei Pylone (mit Höhen bis zu 50 m) in die Landschaft eingefügt und Stellplätze eingerichtet. Das Landschaftsbild wird vollständig überformt und der das Landschaftsbild prägende Wechsel von Wald- und offenen Flächen entfällt. Für das Landschaftserleben bedeutsame Sichtbeziehungen und naturraumtypische Besonderheiten wurden im Plangebiet nicht festgestellt, sodass diesbezüglich keine erheblichen Betroffenheiten zu erwarten sind. Gleiches gilt für die landschaftsbezogene Erholung.

### **7.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Der Grabhügel im südlichen Randbereich außerhalb des Bebauungsplangebietes wird durch das geplante Vorhaben nicht betroffen.

Konkrete Hinweise auf Vorkommen von Bodendenkmalen im Plangebiet liegen nicht vor. Der Landkreis Soltau-Fallingb. hat in seiner Funktion als Untere Denkmalbehörde allerdings darauf hingewiesen, dass im Boden verborgene, oberirdisch nicht sichtbare Bodenfunde bei den Baumaßnahmen angeschnitten werden können.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden überbaut und gehen vollständig verloren.

Die Flächen für die Forstwirtschaft bleiben überwiegend erhalten. Waldverluste sind lediglich in begrenztem Umfang in Zusammenhang mit der öffentlichen Erschließungsstraße und dem Sondergebiet zu erwarten.

### **7.10 Zusammenfassende quantitative Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen**

Das Untersuchungsgebiet ist im Hinblick auf die zu erwartenden quantitativen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter verhältnismäßig heterogen (Tab. 5). Während die Schutzgüter Mensch (Wohnen und Erholung), Wasser sowie Klima und Luftqualität nur in geringem Umfang betroffen werden, werden die Schutzgüter Boden, Tiere, Pflanzen und Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen werden als hoch bewertet. Ebenfalls sind Besucher und Beschäftigte des HDV durch Immissionen, u. a. durch Verkehrslärm von der BAB, betroffen.

**Tab. 5:** Zusammenfassende Darstellung des Ausmaßes der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Untersuchungsgebiet (5: sehr hoch, 4: hoch; 3: mittel, 2: mäßig, 1: gering, 0: keine).

Schutzgut	Ausmaß der Beeinträchtigung
Mensch (Wohnen und Erholung)	1
Mensch (Beschäftigte und Besucher)	4
Pflanzen	4
Tiere	4
Boden	4
Wasser (Grundwasser)	1
Klima / Luftqualität	1
Landschaftsbild	4
Kultur- und sonstige Sachgüter	4

## 8. Vermeidungsmaßnahmen

Im Folgenden werden geeignete Maßnahmen zu Vermeidung dargestellt, mit denen die Auswirkungen des geplanten Vorhabens bereits im Vorfeld wirksam begrenzt werden können.

Die bedeutendste Vermeidungsmaßnahme stellt die Auswahl eines geeigneten Standorts dar, an dem das Vorhaben mit einem Minimum an Beeinträchtigungen zu realisieren ist. Ein in dieser Hinsicht sehr geeigneter Standort mit einer in keiner Weise herausragenden naturräumlichen Ausstattung wurde gefunden. Auf diese Weise werden Beeinträchtigungen in qualitativ hochwertige Strukturen vollständig vermieden.

Daneben sollen im Zuge der Realisierung des geplanten Vorhabens die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs zum Einsatz kommen:

- Erhebliche Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate und Schadstoffeinträge in das Grundwasser werden durch das dezentrale Entwässerungskonzept vollständig vermieden.
- Durch die Konzentration des Sondergebiets auf die Ackerflächen im Zentrum des Untersuchungsgebietes werden erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Waldflächen, ihrer Fauna und Flora weitgehend vermieden. Der Waldeingriff im Norden des Sondergebietes kann nicht vermieden werden.
- Der denkmalgeschützte Grabhügel im südlichen Randbereich des Vorhabens befindet sich bereits außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Um unbeabsichtigten Schäden vorzubeugen, wird er auf Anregung des Landesamtes für Denkmalpflege während der Baumaßnahmen eingezäunt.
- Die Verkehrsflächen wurden sparsam und dem notwendigen Verkehrsaufkommen angemessen geplant. Für die Zufahrt wurde ein bestehender, teilweise asphaltierter Feldweg genutzt. Dem entsprechend wurden hier erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft und den Boden so weit wie möglich vermieden.

## 9. Minderungsmaßnahmen

Nach einer sensiblen Standortauswahl, die die bedeutendste Vermeidungsmaßnahme repräsentiert, stellt eine sinnvolle Größenbeschränkung des Vorhabens die bedeutendste Minimierungsmaßnahme dar.

Die öffentliche Verkehrsfläche berücksichtigt die Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung und entspricht dem Bedarf, der nicht weiter vermindert werden kann. Die Größe des Baugebiets orientiert sich an dem Flächenbedarf der zulässigen Vorhaben und der damit verbundenen Stellplätze. Zwischen den einzelnen Stellplatzreihen sind großzügig dimensionierte bepflanzte Grünstreifen erforderlich, um das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser zur Versickerung bringen zu können.

Daneben sollen die folgenden Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs zum Einsatz kommen:

- Humoser Oberboden und mineralischer Unterboden werden gesondert abgeschoben und getrennt voneinander gelagert. Der Oberboden wird wiederverwertet.
- Für die Erschließungsstraße wird ein bereits bestehender asphaltierter Weg genutzt, der ausgebaut wird. Damit kann der Eingriff in den angrenzenden Wald minimiert werden.
- Während der Bauphase ist beim Betanken der Baufahrzeuge ein Eintrag von Kraft- und Schmierstoffen in das Erdreich zu vermeiden. Die Geräte und Maschinen sollen mit biologisch abbaubaren Ölen betrieben werden. Das Tanken ist ausschließlich von geschultem Personal vorzunehmen. Es ist nach Möglichkeit auf festen Tankplätzen durchzuführen. Für Bagger und andere Kettenfahrzeuge, die auf der Baustelle betankt werden müssen, ist besondere Vorsicht erforderlich. In den Tankwagen sind Bindemittel für Unfallsituationen mitzuführen.
- Bei Baumaßnahmen im Bereich von Gehölzen soll mit den Bäumen so schonend wie möglich umgegangen werden (DIN 18930 und RAS-LP 4 (Deutsches Institut für Normung 1973; Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrswesen 1999)). Insbesondere soll im Bereich der Waldränder kein Erdaushub gelagert und keine Maschinen und Geräte abgestellt werden.
- Gemäß § 37 NNatG („Allgemeiner Biotopschutz“) werden zu entfernende Gehölze außerhalb der Vegetationsperiode in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar gerodet.
- In Bereichen mit sensibler Avifauna sollen die Baumaßnahmen außerhalb der Kern-Brutzeit (April bis Juli) stattfinden.
- Die Höhen baulicher Anlagen einschließlich der Pylone werden beschränkt. Außerdem werden Obergrenzen für die an den Pylonen zulässigen Werbeflächen bestimmt. Die Gebäude sollten durch landschaftsgerechte Gestaltung sowie die Auswahl landschaftsgerechter Materialien in die Landschaft eingebunden werden.
- Versickerungsmulden werden naturnah gestaltet.
- Um die Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insekten zu reduzieren, werden Leuchtmittel eingesetzt, die für Insekten weniger attraktiv sind.
- Im Hinblick auf eventuell im Gebiet anzutreffende Bodenfunde stellt der Landkreis Soltau-Fallingb. die Genehmigung der Erdarbeiten unter der Auflage in Aussicht, dass das Abnehmen des Mutterbodens vor dem Ausheben von Baugruben gesondert und im Beisein eines Mitarbeiters der Denkmalpflege oder deren Beauftragten geschieht und ggf. ausreichend Gelegenheit zu einer Notgrabung gewährt wird.

- Zur Verminderung erheblicher Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ist im Plangebiet selbst baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärm, ausgehend von der BAB 7 erforderlich.
- Sensible Freiflächennutzungen (Außengastronomie, Kinderspielplätze) sollen so platziert werden, dass dort tagsüber der Orientierungswert für Sonstiges Sondergebiet eingehalten wird.
- Zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ist bezogen auf schutzwürdige Nutzungen außerhalb des Plangebietes eine Begrenzung des innerhalb des Plangebietes selbst zulässigen Lärms erforderlich.

## 10. Nullvariante

Die Nullvariante impliziert einen vollständigen Verzicht auf das geplante Vorhaben. Das bedeutet zunächst einen Wegfall aller zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter und den Erhalt des gegenwärtigen Zustands.

## 11. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel dieses Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Sondergebiets für ein HDV und ergänzende Nutzungen. Hierzu wie auch zum Anschluss der öffentlichen Verkehrsfläche an die K 10 drängt sich keine anderweitige Planungsmöglichkeit auf. Die geplanten zulässigen Nutzungen erfordern die Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 BauNVO.

## 12. Kompensationsmaßnahmen

### 12.1 Ausgleichsmaßnahmen

Der mit den Festsetzungen verbundene zulässige Eingriff in den Boden, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild soll zunächst durch Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden.

In Betracht kommen die Anpflanzung von Gehölzen und die Begrünung von Mulden. Diese Maßnahmen dienen einerseits der landschaftsgerechten Gestaltung der Stellplatzflächen, andererseits dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung des Bodens und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Die anlagebedingte Entfernung von Waldflächen im Randbereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche und am Nordrand des Sondergebiets wird durch die flächengleiche Erstaufforstung hochwertigen Mischwaldes auf Acker am westlichen Rand des SO-Gebietes in der Fläche für Wald innerhalb und außerhalb des Brandschutzstreifens II ausgeglichen. Das Niedersächsische Forstamt Sellhorn wies in seiner Stellungnahme darauf hin, dass für Anpflanzungen im Wald nach dem Forstvermehrungsgutgesetz nur Pflanzen aus zertifiziertem Saatgut verwendet werden dürfen. Die Anpflanzung von Straßenbäumen ist nicht zu empfehlen, da die Verkehrsfläche an Wald grenzt.

Durch diese Maßnahmen allein ist es jedoch nicht möglich, die durch die zulässigen Eingriffe zu erwartenden Beeinträchtigungen in vollem Umfang auszugleichen. Es werden daher weitere Maßnahmen an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans erforderlich.

## 12.2 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 142.626 m<sup>2</sup> auf. Durch ihn werden bisher nicht befestigte Biotope unterschiedlicher Wertstufen betroffen.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2006).

Dabei wird im ersten Schritt die durch den Bebauungsplan betroffene Fläche mit der Wertstufe dieser Fläche multipliziert. Auf diese Weise wird der Wert des Bestandes ermittelt (Tabelle A: Bestandsübersicht).

Im nächsten Schritt wird der durch die Festsetzungen in der Regel reduzierte Wert der betroffenen Flächen ermittelt (Tabelle B: Gegenüberstellungstabelle). Die Differenz aus Wert der Fläche vor dem Eingriff und dem Wert der Fläche nach dem Eingriff ergibt den durch weitere Kompensationsmaßnahmen auszugleichenden Wertverlust infolge der Festsetzungen des Bebauungsplans. Dabei ist die Größe der erforderlichen Kompensationsfläche abhängig von der Wertsteigerung, die eine Fläche durch eine durchzuführende Kompensationsmaßnahme erfahren soll.

Der im Bereich des neu einzurichtenden Brandschutzstreifens vorhandene Wald wurde im Rahmen der Bilanzierung zunächst in seinem Bestand berücksichtigt, der im nächsten Schritt durch seine Festsetzung als Brandschutzstreifen keine Veränderung in seiner Eigenschaft als Wald erfährt.

Um potenzielle Beeinträchtigungen zu vermeiden und/oder zu vermindern bzw. auszugleichen, werden entsprechende Maßnahmen dargestellt und quantifiziert (Spalte „Maßnahmen“). Die Maßnahmen sollen geeignet sein, alle zu erwartenden Beeinträchtigungen vollständig zu vermeiden, zu vermindern und ggf. zu kompensieren, so dass kein diesbezügliches Defizit verbleibt (Tabelle C: Rechnerische Bilanz).

Dabei ist zu beachten, dass eine Wirkung verschiedene Schutzgüter betreffen kann (z. B. „Versiegelung“). Ebenso kann eine Kompensationsmaßnahme (z.B. die Neupflanzung von Gehölzen) die Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter (Biotope, Klima/Luft, Landschaftsbild) ausgleichen.

An dieser Stelle erfolgt eine Kurzfassung (Tab. 6), die einerseits den Bestand in Hinblick auf das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ in kompakter Form aufzeigt (Tab. 6a), andererseits die Maßnahmen darstellt, die erfolgen, diese Beeinträchtigungen am Ort des Eingriffs auszugleichen (Tab. 6b).

Um die Ausgleichsmaßnahmen flächenhaft zuweisen zu können, werden Bestand und Planung für die einzelnen Festsetzungen separat dargestellt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Flächen in einer Größe von 142.626 m<sup>2</sup> betroffen. Diese Flächen weisen einen Wert von 188.005 Wertpunkten auf.

Durch landschaftspflegerische Maßnahmen sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Flächenäquivalente geschaffen werden, die dem Wert des Bestandes in voller Höhe entsprechen, so dass durch die Gesamtheit aller Maßnahmen eine wert- und flächengleiche Wiederherstellung der erheblich und/oder nachhaltig beeinträchtigten Biotope erzielt wird und kein diesbezügliches Defizit verbleibt (Tab. 6b).

**Tab. 6a:** Darstellung des überplanten Bestandes in Form von Flächenäquivalenten.

<b>Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ Bestand</b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Flächengröße, m<sup>2</sup></b>	<b>Flächenäquivalent (Wert x Fläche)</b>
<b>Verkehrsfläche</b>			
Waldränder magerer, sandiger Standorte (WR)	5	690	3.450
Sonstigem Kiefernforst (WZK)	2	1.219	2.438
Halbruderale Gras- und Staudenfluren / Ruderalfluren (UHM / UHT / URT)	3	1.486	4.458
Versiegelte Verkehrsflächen (OVS)	0	3.181	0
<b>Summe auszugleichender Flächenäquivalente</b>	<b>-</b>	<b>6.576</b>	<b>10.346</b>
<b>Sondergebiet</b>			
Waldränder magerer, sandiger Standorte (WR)	5	385	1.925
Degenerierte Magerrasen (RA)	4	450	1.800
Halbruderale Gras- und Staudenfluren / Ruderalfluren (UHM / UHT / URT)	3	3.886	11.658
Sandweg (DWS)	2	2.900	5.800
Sand-Ackerflächen (AS)	1	111.035	111.035
<b>Summe auszugleichender Flächenäquivalente</b>	<b>-</b>	<b>118.656</b>	<b>132.218</b>
<b>Fläche für Wald</b>			
Waldränder magerer, sandiger Standorte (WR)	5	2.872	14.360
Kiefernwald armer, trockener Sandböden (WKT)	5	1.000	5.000
Sonstiger Kiefernforst (WZK)	2	7.281	14.562
Sonstiger Douglasienforst (WZD)	2	4.350	8.700
Halbruderale Gras- und Staudenfluren / Ruderalfluren (UHM / UHT / URT)	3	464	1.392
Sand-Ackerflächen (AS)	1	1.427	1.427
<b>Summe auszugleichender Flächenäquivalente</b>	<b>-</b>	<b>17.394</b>	<b>45.441</b>
<b>GESAMTES PLANGEBIET</b>	<b>-</b>	<b>142.626</b>	<b>188.005</b>

Es sind acht verschiedene Maßnahmen innerhalb des Plangebiets vorgesehen (Tab. 6b):

Im Bereich der Verkehrsfläche werden Mulden und Bankette mit Landschaftsrassen begrünt (M1). Die Maßnahme M7 (Anlage von Laubforst aus einheimischen Arten im Brandschutzstreifen) wird als Ausgleich dem zu erwartenden Waldeingriff im Bereich der Verkehrsfläche zugeordnet. Durch diese Zuordnung wird das Ausgleichsdefizit im Bereich der Verkehrsfläche auf 5.003 Wertpunkte reduziert ( $2.217 \text{ WP} + 3.126 \text{ WP} - 10.346 \text{ WP} = -5.003 \text{ WP}$ ).

Im Bereich des Sondergebiets werden die Stellplätze mit Gehölzen bepflanzt (M2 und M3), die Versickerungsmulden werden mit Landschaftsrassen eingegrünt (M4) und die bei einem Versiegelungsgrad von höchstens 80% unversiegelt bleibenden Flächen werden mit Stauden und Bodendeckern bepflanzt (M5). Die Maßnahme M8 (Anlage von Laubforst aus einheimischen Arten außerhalb des Brandschutzstreifens) wird als Ausgleich dem zu erwartenden Waldeingriff im Bereich des Sondergebiets zugeordnet. Durch diese Zuordnung wird das Ausgleichsdefizit im Bereich des Sondergebiets auf 99.947 Wertpunkte reduziert ( $6.000 \text{ WP} + 1.600 \text{ WP} + 11.000 \text{ WP} + 12.131 \text{ WP} + 1.540 \text{ WP} - 132.218 \text{ WP} = -99.947 \text{ WP}$ ).

Innerhalb der Fläche für Wald wird ein Brandschutzstreifen (Typ II) eingerichtet (M6), innerhalb dessen Nadelforst zu einem Laubforst aus einheimischen Arten umgewandelt wird. Durch diese Maßnahme wird der Flächenwert um 2.490 Wertpunkte erhöht ( $47.931 \text{ WP} - 45.441 \text{ WP} = 2.490 \text{ WP}$ ).

Der Forderung des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung nach einer Erstaufforstung in der Größe der dauerhaften Beeinträchtigungen von Forstflächen (im Bereich der Verkehrsfläche und des Sondergebiets) wird durch eine entsprechend dimensionierte Erstaufforstung im Bereich des Brandschutzstreifens (1.042 m<sup>2</sup> für Beeinträchtigungen innerhalb der Verkehrsfläche) sowie angrenzend an den Brandschutzstreifen (385 m<sup>2</sup> für Beeinträchtigungen innerhalb des Sondergebiets) nachgekommen.

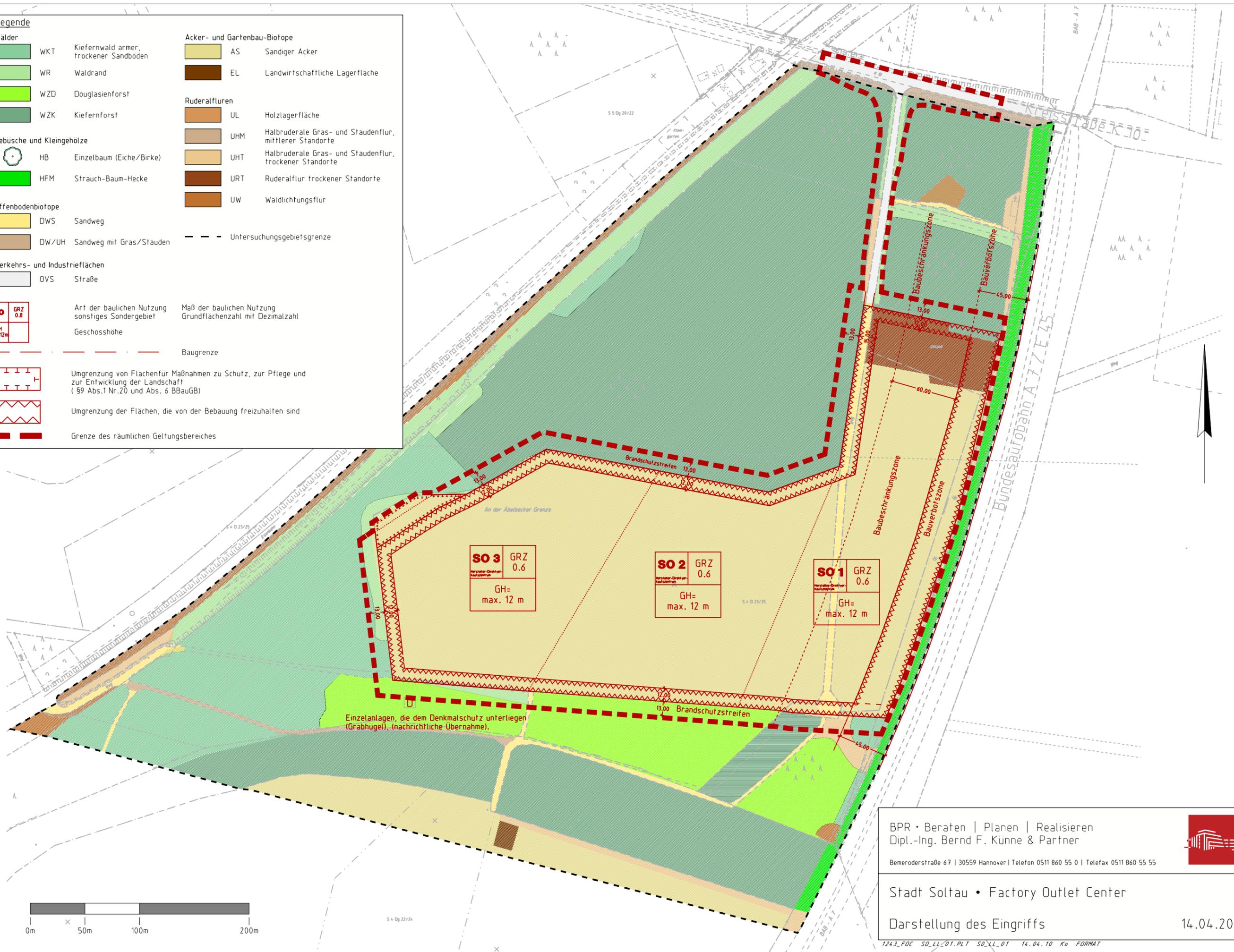
Die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich auf der Eingriffsfläche (Tab. 6a und 6b) macht deutlich, dass die Maßnahmen im Bereich des Bebauungsplans und in seinem Randbereich den Eingriff bereits teilweise ausgleichen. Es verbleibt noch ein Defizit in Höhe von 102.460 Wertpunkten.

**Tab. 6b:** Darstellung der zur Kompensation des Eingriffs durchgeführten landschaftspflegerischen Maßnahmen in Form von Flächenäquivalenten.

Maßnahmen	Wertstufe	Flächengröße, m <sup>2</sup>	Flächenäquivalent (Wert x Fläche)
<b>IM PLANGEBIET</b>			
<b>Verkehrsfläche</b>			
M1: Begrünung von Mulden, Bankett und Böschungen mit Landschaftsrasen (GR)	1	2.217	2.217
<b>Summe ausgeglichener Flächenäquivalente</b>	-	<b>2.217</b>	<b>2.217</b>
<b>Sondergebiet</b>			
M2: Begrünung der Stellplätze mit Gehölzen (300 Einzelbäume, pro Baum 10 m <sup>2</sup> ; HB)	2	3.000	6.000
M3: Begrünung der Stellplätze im Bereich der Baumscheiben mit Landschaftsrasen (300 Einzelbäume à 4 m <sup>2</sup> , GRE)	1	1.200	1.200
M4: Begrünung der Versickerungsmulden im Bereich der Stellplätze (Landschaftsrasen, GRE)	1	11.000	11.000
M5: Begrünung der unversiegelten Restflächen mit Bodendeckern (ER)	1	12.531	12.531
<b>Summe ausgeglichener Flächenäquivalente</b>	-	<b>27.731</b>	<b>30.731</b>
<b>Fläche für Wald</b>			
M6: Anlage des Brandschutzstreifens II (Laubforst aus einheimischen Arten (WXH))	3	15.977	47.931
M7: Anlage von Laubforst aus einheimischen Arten (innerhalb des Brandschutzstreifens (WXH))	3	1.042	3.126
M8: Anlage von Laubforst aus einheimischen Arten (außerhalb des Brandschutzstreifens (WXH))	4	385	1.540
<b>Summe ausgeglichener Flächenäquivalente</b>	-	<b>17.404</b>	<b>52.597</b>
<b>DURCH DIE MAßNAHMEN IM PLANGEBIET GESCHAFFENE FLÄCHENÄQUIVALENTE</b>			<b>85.545</b>
Zwischenbilanz (Flächenwert Bestand – Flächenwert Maßnahmen im Plangebiet)			-102.460
<b>AUSSERHALB DES PLANGEBIETS</b>			
E1: Naturnahe Umgestaltung einer Forstparzelle im Flächenpool Leitzingen		87.000	99.859
E2: Ersatzaufforstung einer Fläche in Ahlfen		867	2.601
<b>BILANZ</b>			<b>0</b>

**Legende**

<b>Wälder</b>		<b>Acker- und Gartenbau-Biotope</b>	
	WKT Kiefernwald armer, trockener Sandböden		AS Sandiger Acker
	WR Waldrand		EL Landwirtschaftliche Lagerfläche
	WZD Douglasienforst	<b>Ruderalfluren</b>	
	WZK Kiefernforst		UL Holzlagerfläche
<b>Gebüsche und Kleingehölze</b>			UHM Halbruderales Gras- und Staudenflur, mittlerer Standorte
	HB Einzelbaum (Eiche/Birke)		UHT Halbruderales Gras- und Staudenflur, trockener Standorte
	HFM Strauch-Baum-Hecke		URT Ruderalflur trockener Standorte
<b>Offenbodenbiotop</b>			UW Waldlichtungsflur
	DWS Sandweg	- - - Untersuchungsgebietsgrenze	
	DW/UH Sandweg mit Gras/Stauden	<b>Verkehrs- und Industrieflächen</b>	
	DVS Straße		
	Art der baulichen Nutzung sonstiges Sondergebiet Geschosshöhe	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl mit Dezimalzahl	
	Baugrenze		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs. 6 BBauGB)		
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		



BPR · Beraten | Planen | Realisieren  
 Dipl.-Ing. Bernd F. Künne & Partner

Bemeroderstraße 67 | 30559 Hannover | Telefon 0511 860 55 0 | Telefax 0511 860 55 55

Stadt Soltau · Factory Outlet Center

Darstellung des Eingriffs

14.04.2010

Für den vollständigen Ausgleich sind Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich. Folgende Maßnahmen kommen zum Ausgleich in Betracht:

- Waldunterbaumaßnahmen,
- Anlage und Aufwertung von Waldrändern,
- naturnahe Umgestaltung von Waldflächen.

Eine Kombination dieser Maßnahmen wird im Bereich des Kompensationsflächenpools Leitzingen durchgeführt. Für die aufgrund der Änderung der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche zusätzlich in Anspruch genommenen 867 m<sup>2</sup> Waldfläche wird eine Ersatzaufforstung (Maßnahme E2) auf einer Fläche in der Gemarkung Ahlfen durchgeführt. Dabei wird eine bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (Wertstufe 1) in einen naturschutzgerechten Laubmischwald (Wertstufe 4) umgewandelt. Die Fläche steht für eine derartige Maßnahme zur Verfügung.

Durch die Maßnahmen wird das Ausgleichsdefizit in vollem Umfang ausgeglichen.

Die außerhalb des Bebauungsplans vorgesehenen Maßnahmen sind mit der Unteren Natur-schutzbehörde Landkreis Soltau-Fallingbostal abgestimmt und werden im „Maßnahmenkonzept Leitzingen“ genauer dargestellt.

Die Durchführung der außerhalb des Bebauungsplans notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wird durch städtebaulichen Vertrag gesichert.

### **13. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplans**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt die Überwachung in Hinblick auf die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans auf der Grundlage des Bauordnungsrechts.

Außerdem erfolgt eine Überwachung der außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlichen Ausgleichsmaßnahme.

#### **• Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Die Gemeinde ist verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die mit der Durchführung dieser Planung verbunden sind, auf unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu überwachen. Sie soll in der Lage sein, frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

- Zum Immissionsschutz (Verkehrslärm und Gewerbelärm) liegt die Überwachung bei den hierfür zuständigen Behörden und Stellen.
- Die Verkehrsentwicklung in der Umgebung des Plangebiets wird, soweit sie in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem HDV selbst steht, in noch festzulegenden Abständen ermittelt und bewertet.
- Die geplanten Maßnahmen zur Regenwasserableitung und -versickerung sowie die Wasserqualität und die vorgeschriebenen Unterhaltungsmaßnahmen, die sich im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis ergeben, werden vom Eigenbetrieb Stadtentwässerung der Stadt Soltau überwacht.
- Die Überwachung der Grundwasserstände der Peilbrunnen, die 2 x jährlich abgelesen werden sollen, wird von der Stadt durchgeführt.

- Die Überwachung der grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet unterliegt der Bauaufsicht.
- Die Stadt ist verantwortlich für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen, die durch städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Die Erfolgskontrolle wird durch die Stadt wie bereits üblich und in Abstimmung mit den zuständigen Stellen erfolgen.

#### **14. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Soltau plant in der Gemarkung Harber die Aufstellung eines Bebauungsplans. Das Gebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan seit dessen 44. Änderung als Sonderbaufläche Hersteller-Direktverkaufszentrum dargestellt.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt von Bundesautobahn und der Bahnstrecke Langwedel-Soltau-Uelzen im Osten und Westen, der Kreisstraße 10 im Norden und einem Waldstück im Süden. Die Anfahrt über die Bundesautobahn 7 erfolgt über die BAB-Anschlussstelle Soltau-Ost, einen kurzen Abschnitt der Bundesstraße 71, die innerörtliche Verbindungsstraße und die Kreisstraße 10. Die äußere verkehrliche Erschließung ist somit gesichert. Die Baumaßnahmen beschränken sich auf die Fläche des Bebauungsplans.

Im Rahmen des Umweltberichts wurde in einem ersten Schritt der Bestand, differenziert nach den einzelnen Schutzgütern „Mensch“, „Tiere“, „Pflanzen“, „Boden“, „Wasser“, „Klima / Luftqualität“, „Landschaftsbild“, „Kultur- und sonstige Sachgüter“ dargestellt. Die Bewertung des Gebiets ergab in der Regel eine „mittlere Bedeutung“ für den Naturhaushalt.

Die bedeutendste Vorbelastung des Gebietes besteht in der unmittelbar angrenzenden Autobahn mit ihren Schall- und stofflichen Emissionen. Im Hinblick auf das Schutzgut „Mensch“ ist baulicher Schallschutz und der Schutz sensibler Freiflächennutzungen erforderlich.

In einem zweiten Schritt wurden die zulässigen Nutzungen zunächst grundsätzlich in Hinblick auf bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen charakterisiert. Die bedeutendste Wirkung besteht in der anlagebedingten Überplanung von etwa 12,52 ha Grundfläche. Betriebsbedingt ist durch den Besucher- und Zulieferverkehr mit Verkehrsemissionen zu rechnen.

Anschließend wurden die zu erwartenden Wirkungen schutzgutbezogen dargestellt. Sie bestehen in einem Verlust der Ackerflächen als Lebensraum von Pflanzen und Tieren (Heuschrecken). Ferner kommt es zu Störungen der Fauna der angrenzenden Waldflächen (Vögel). Durch die Überplanung und Versiegelung bisher unversiegelten Bodens entstehen erhebliche Beeinträchtigungen dieses Schutzguts. Durch die dezentrale Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers werden Wirkungen auf dieses Schutzgut weitgehend vermieden. Durch die Versiegelung des Bodens geht auch deren Funktion als Kaltluftentstehungsgebiete verloren. Durch Eingriffe in Gehölze geht deren immissionsmindernde Funktion verloren. Durch die Gebäude und Pylone kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Der Grabhügel wird durch das Vorhaben nicht betroffen. Im Plangebiet selbst sind Bodenfunde nicht auszuschließen. Darauf ist bei der Baudurchführung zu achten. Die bisherigen Nutzungen der Ackerflächen müssen aufgegeben werden, die forstwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Forstflächen ist unvermindert möglich.

Durch eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung kann das Ausmaß der zu erwartenden Beeinträchtigungen wirkungsvoll reduziert werden. Die bedeutendste Vermeidungsmaßnahme besteht in der sinnvollen Wahl eines geeigneten Grundstücks, durch das Beeinträchtigungen anderer, aus Naturschutzsicht wertvollerer Flächen vollkommen vermieden werden. Bei den Minimierungsmaßnahmen kommt der Auswahl der geeigneten Flächengröße eine große Bedeutung zu. Daneben werden durch Schutzmaßnahmen für

angrenzende Gehölze, ein sensibles Bodenmanagement und ein dezentrales Versickerungskonzept Beeinträchtigungen der betroffenen Schutzgüter wirkungsvoll vermindert.

Durch eine Reihe von Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist es möglich, einen Teil der zu erwartenden Beeinträchtigungen zu kompensieren. Bei diesen Maßnahmen handelt es sich um die Gestaltung von Waldrändern, die Bepflanzung der Stellplätze mit Gehölzen und die Eingrünung der Versickerungsmulden im Bereich der Stellplätze. Diese Maßnahmen reichen jedoch nicht aus, die zu erwartenden Beeinträchtigungen in vollem Umfang vor Ort auszugleichen.

Aus diesem Grund wird es notwendig, weitere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durchzuführen. Folgende Maßnahmen kommen in Betracht:

- Waldunterbaumaßnahmen,
- Anlage und Aufwertung von Waldrändern,
- Naturnahe Umgestaltung von Waldflächen

Die Maßnahmen werden im Flächenpool Leitzingen durchgeführt und im „Maßnahmenkonzept Leitzingen“ genauer dargestellt. Ferner wird in der Gemarkung Ahlfthen eine Ersatzaufforstung durchgeführt. Die Durchführung der außerhalb des Bebauungsplans notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ist durch städtebaulichen Vertrag gesichert.

Im Rahmen einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auf Grundlage des Modells des Niedersächsischen Städtetags (2006) wurden die zu erwartenden Beeinträchtigungen im Bereich der Eingriffsfläche bilanziert und das an anderer Stelle zu kompensierende Defizit quantifiziert.

## 15. Literatur

DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG (Hg.): DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Berlin (1973).

DRACHENFELS, O.v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der nach §28a NNatG geschützten Biotope. Natursch. Landschaftspf. Niedersachs. A/4. Hannover (2004).

FLEMMING, G.: Wald - Wetter - Klima. Einführung in die Forstmeteorologie. Deutscher Landwirtschaftsverlag, Berlin (1994).

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRASSEN- UND VERKEHRSWESEN: Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS); Teil: Landschaftsgestaltung (RAS-LG); Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LG 4). Köln (1986).

GARVE, E.: Rote Liste der gefährdeten Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen. Inform. Natursch. Niedersachs. 24, 1-76 (2004).

GREIN, G.: Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Heuschreckenarten. Inform. Natursch. Niedersachs. 15, 17-36 (1995).

GRUNDBAUINGENIEURE TEINFELD UND PARTNER.: Factory Outlet Center Soltau 1. Bericht: Baugrundbeurteilung. Hamburg, 1997.

LOBENSTEIN, U.: Rote Liste der in Niedersachsen gefährdeten Großschmetterlinge. Inform. Natursch. Niedersachs. 24, 165-196 (2004).

NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG: Bodenkundliche Übersichtskarte von Niedersachsen und Bremen (Maßstab 1:500.000). Hannover (1995).

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Hannover (2006).

PODLOUCKY & FISCHER 1995: Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien in Niedersachsen und Bremen. Inform. Natursch. Niedersachs. 14, 109-120 (1994).

SEEDORF, H.H. & MEYER, H.-H.: Landeskunde Niedersachsen. Historische Grundlagen und naturräumliche Ausstattung. Rendsburg (1992).

SÜDBECK, P. & WENDT, D.: Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvogelarten. Inform. Natursch. Niedersachs. 22, 243-278 (2002).

## VIII. Quellen

ABIA, ARBEITSGEMEINSCHAFT BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ GBR, Neustadt, Kurzugutachten zur Bewertung des Geländes des geplanten Factory-Outlet-Centers Soltau für Vögel und Fledermäuse, 2007

BITTER, GUTACHTER IM UMWELTSCHUTZ UG, Hannover, Immissionsprognose für Luftinhaltsstoffe für das Gebiet des Bebauungsplans 14, Harber, der Stadt Soltau und Einzelpunkte im Umfeld des Planes, April 2010

BONK - MAIRE - HOPPMANN GBR, Garbsen, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Harber Nr. 14 Factory Outlet Center“ der Stadt Soltau, Juni 2008

BPR BERATEN PLANEN REALISIEREN, Hannover,

FOC Soltau Kompensationsflächen „Leitzingen“ – Maßnahmenkonzept, April 2010

Factory-Outlet-Center Soltau – Versickerungs- und Löschwasserkonzept, Juli 2007

BÜRO DIPL.-ING. U. HINZ - ZUKUNFTSORIENTIERTE VERKEHRSPLANUNGEN, Langenhagen,

Verkehrsgutachten FOC Soltau, Juni 2008

Ergänzende Stellungnahme zu Anmerkungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Verkehrsgutachten, Januar 2010

Ergänzende Stellungnahme zu Anmerkungen aus dem Verfahren zur beschränkten erneuten Beteiligung, Juli 2010

DR. LADEMANN & PARTNER – GESELLSCHAFT FÜR UNTERNEHMENS- UND KOMMUNALBERATUNG MBH, Hamburg

Die Stadt Soltau als Standort für ein Factory Outlet Center, erweiterte Fassung Juli 2008

Die Stadt Soltau als Standort für ein Factory Outlet Center, Fassung Januar 2008

Die Stadt Soltau als Standort für ein Factory Outlet Center – Ergänzende Untersuchung der „sonstigen Waren“ im künftigen FOC Soltau, August 2009

Ergänzende Stellungnahme zu Anmerkungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Einzelhandelsgutachten, Februar 2010

IFT FREIZEIT UND TOURISMUSBERATUNG GMBH, Köln

Das Hersteller-Direktverkaufszentrum Soltau als integrierender Baustein einer landesbedeutsamen Tourismuskonzeption für die Lüneburger Heide, Juni 2008

Ergänzende Stellungnahme zu Anmerkungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Tourismusgutachten, Juni 2009

Ergänzende Stellungnahme zur zulässigen Fläche für Gastronomie, Januar 2010

Ergänzende Stellungnahme zu Gastronomieumsätzen, Juni 2010

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT, VERBRAUCHERSCHUTZ UND LANDESPLANUNG, Hannover, Landesplanerische Feststellung „Raumordnungsverfahren (ROV) mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung (UVS) für das geplante Hersteller-Direktverkaufszentrum (HDV) in Soltau“ vom 02.02.2009

RAUMORDNERISCHER VERTRAG zwischen dem Land Niedersachsen, dem Landkreis Soltau-Fallingb., der Stadt Soltau und der F.O.C. Objekt Soltau GmbH vom 28.05.2009

STÄDTEBAULICHER VERTRAG zwischen der Stadt Soltau und der F.O.C. Objekt Soltau GmbH vom 20.10.2009 mit Nachtrag vom 30.04./06.05.2010

STÄDTEBAULICHER VERTRAG zur Sicherung der außerhalb des Plangebietes erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zwischen dem Landkreis Soltau-Fallingb., der städtischen Ansiedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft und der Stadt Soltau vom 23.04.2008 mit Nachtrag

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplans Harber Nr. 14 „Factory-Outlet-Center Soltau“ wurde ausgearbeitet von

Hannover, Juli 2010

**BPR Beraten | Planen | Realisieren**  
Dipl.-Ing. Bernd F. Künne & Partner  
Beratende Ingenieure

Bemeroder Straße 67  
D - 30559 Hannover



**Büro für Stadt- und Regionalplanung**  
Dipl.-Ing. -TU) Edgar Englert-Piorkowsky

Postfach 620127  
30615 Hannover

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 05. 8. 10 nach Prüfung der Stellungnahmen den Entwurf des Bebauungsplans Harber Nr. 14 „Factory-Outlet-Center Soltau“ nebst Begründung beschlossen.

Soltau, den 05.08. 2010



Bürgermeister

## **Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Harber Nr. 14 „Factory-Outlet-Center Soltau“ der Stadt Soltau**

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

Der Bebauungsplan Harber Nr. 14 „Factory-Outlet-Center Soltau“ stützt sich auf den Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist, Fachgutachten, das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) sowie die Ergebnisse des 2008 / 2009 durchgeführten Raumordnungsverfahrens mit integrierter Umweltprüfung, das mit der für den Standort Soltau positiven landesplanerischen Feststellung vom 02.02.2009 abschloss.

Die Ergebnisse der 44. Änderung des Flächennutzungsplans, die am 07.05.2010 rechts-wirksam wurde, und der dazugehörige Umweltbericht wurden ebenfalls berücksichtigt.

Ferner hat der Rat der Stadt Soltau die zu diesem Bebauungsplan vorliegenden Stellungnahmen, die in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangen sind, geprüft und in der Abwägung berücksichtigt. Das Beteiligungsverfahren gliederte sich dabei in vier Schritte: Im Mai 2007 fand die frühzeitige Beteiligung statt, im Februar / März 2008 die (erste) Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Nach Abschluss des Raumordnungsverfahrens und verschiedenen Änderungen des Planentwurfs fand im Oktober / November 2009 eine erneute (zweite) umfassende Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung statt. In deren Ergebnis wurde der Planentwurf nochmals in einzelnen Punkten modifiziert. Hierzu wurde im Mai 2010 eine beschränkte erneute (dritte) Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Mit der Schaffung von Planungsrecht für ein Hersteller-Direktverkaufszentrum (HDV) nutzt die Stadt Soltau ihre Lage im Mittelpunkt eines großen Einzugsgebiets mit ausgezeichneter verkehrlicher Anbindung. Soltau liegt im Herzen der Tourismusregion Lüneburger Heide sowie im Städtedreieck Hamburg-Hannover-Bremen; das Plangebiet liegt unmittelbar an der Bundesautobahn 7. HDV haben typischerweise einen großen Einzugsbereich. Dementsprechend betraf ein Großteil der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung die marktwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Planung auf Städte und Gemeinden im Einzugsbereich. Die Stellungnahmen befassten sich ferner mit Themen wie Tourismus, Verkehr und Umweltbelangen.

Zahlreiche Stellungnahmen aus der frühzeitigen und ersten Behördenbeteiligung betrafen die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit des HDV. Viele dieser Stellungnahmen haben sich mit der LROP-Novelle im Januar 2008 und der Durchführung des Raumordnungsverfahrens 2008/2009 erledigt. Weitere Stellungnahmen betrafen konkrete Auswirkungen auf Städte und Gemeinden. Zur Ermittlung der städtebaulichen und marktwirtschaftlichen Auswirkungen des HDV hat die Stadt Soltau ein Marktgutachten eingeholt. Dieses untersucht die Auswirkungen, die die konkret zugelassene Sortimentsstruktur bei einer Worst-Case-Betrachtung auf benachbarte Städte und Gemeinden sowie die Standortkommune Soltau haben wird. Es gelangt zu dem Ergebnis, dass erhebliche, städtebaulich relevante Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Dies entspricht dem Ergebnis des Raumordnungsverfahrens. In der landesplanerischen Feststellung vom 02.02.2009 bestätigt die Oberste Raumordnungsbehörde, dass die Planung der Stadt Soltau bei Beachtung bestimmter Maßgaben raumverträglich ist.

Die Stadt Soltau hat die Ergebnisse des Marktgutachtens und des Raumordnungsverfahrens sowie die in der Behördenbeteiligung vorgetragenen Anregungen in ihrer Planung

berücksichtigt, indem sie Flächenbeschränkungen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen hat. So ist die Verkaufsfläche des HDV auf insgesamt 9.900 m<sup>2</sup> beschränkt; weitere Beschränkungen gelten für die maximal zulässige Verkaufsfläche für die Sortimentsbereiche Bekleidung, Schuhe / Lederwaren, Wohnaccessoires, Glas / Porzellan / Keramik und Heimtextilien. Im Ergebnis des Raumordnungs- und Beteiligungsverfahrens hat die Stadt Soltau die zulässige Verkaufsfläche für Randsortimente auf max. 500 m<sup>2</sup> beschränkt und das Angebot von Randsortimenten besonderen Anforderungen unterworfen. Ferner hat sie Bedenken aus der Behördenbeteiligung aufgegriffen und verlangt in den textlichen Festsetzungen, dass sämtliche Waren, die im HDV angeboten werden, Markenartikel sein müssen und bestimmte, genau definierte HDV-typische Eigenschaften aufweisen müssen. Diese Anforderungen sind nicht nur in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans formuliert, sondern auch in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Investor festgeschrieben. Darüber hinaus hat sich der Investor in einem raumordnerischen Vertrag gegenüber dem Land Niedersachsen, dem Landkreis Soltau-Fallingb. und der Stadt Soltau verpflichtet, die Ergebnisse des Raumordnungsverfahrens einzuhalten. Damit ist die Errichtung eines konzeptgetreuen HDV sowie eine effektive Kontrolle der festgesetzten Anforderungen gewährleistet.

Einige Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung betrafen die Wechselwirkungen zwischen dem geplanten HDV und dem Tourismus in der Urlaubsregion Lüneburger Heide. Die Förderung des Tourismus ist auch eine landesplanerische Vorgabe des LROP. Zur Untersuchung der touristischen Effekte und Potentiale der Ansiedlung des HDV in Soltau hat die Stadt Soltau ein entsprechendes Gutachten eingeholt. Dieses belegt die besondere Eignung des Plangebiets, insbesondere aufgrund der sehr guten Erreichbarkeit touristischer Attraktionen (Heide-Park Soltau, Soltau-Therme und weitere Attraktionen der Lüneburger Heide) und enthält konkrete Vorschläge zur Optimierung der touristischen Potentiale. Die Vorschläge können mit Instrumenten der Bauleitplanung nur teilweise umgesetzt werden. Dabei ist der Stadt Soltau besonders wichtig, dass das HDV als Präsentationsplattform für touristische Anbieter aus der näheren und weiteren Umgebung genutzt werden kann. Daher hat sie in den textlichen Festsetzung ausdrücklich geregelt, dass Flächen und Einrichtungen für Tourismus und Präsentationen von Attraktionen der Lüneburger Heide im Plangebiet zulässig sind. Ferner werden gastronomische Einrichtungen zugelassen, die dem HDV dienen.

Einige Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung und eine Anregung aus der Öffentlichkeit betrafen außerdem Verkehrs und Umweltbelange. Umweltbezogene Stellungnahmen wurden für die Festlegung des Untersuchungsrahmens ausgewertet und in nachfolgenden Schritten des Beteiligungsverfahrens jeweils mit den Planunterlagen öffentlich ausgelegt.

Zur Ermittlung und Prüfung der Auswirkungen auf die Umweltbelange im Umweltbericht hat die Stadt Soltau Fachgutachten zu den Themenbereichen Boden, Verkehr, Schutz vor Verkehrslärm und Gewerbelärm und eine Immissionsprognose für Luftinhaltsstoffe eingeholt. Außerdem wurde ein Gutachten zu artenschutzrechtlichen Fragen (u.a. zu Fledermausvorkommen) eingeholt.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild sowie Kultur und sonstige Sachgüter wurden daraufhin im Einzelnen ermittelt und bewertet.

Einige Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung führten zu Anpassungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, etwa der Pflanzlisten. Da das Plangebiet an drei Seiten von Wald umgeben ist, hat die Stadt Soltau dieser Nachbarschaft sowohl unter den Gesichtspunkten des Brandschutzes als auch des Windwurfes besondere Beachtung geschenkt. Auf der Grundlage eines mit dem Landkreis Soltau-Fallingb. abgestimm-

ten Konzepts hat sie hierzu differenzierte Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter wurden soweit möglich vermieden und gemindert.

Einige Auswirkungen der Planung können nicht vollständig vermieden werden. Dies gilt insbesondere für die Lärmzunahme durch den Zu- und Abfahrtsverkehr des HDV. Da aber weder städtebauliche Missstände noch Gesundheitsgefahren zu erwarten sind, sondern es um singuläre Betroffenheiten geht, hat sich die Stadt Soltau im Ergebnis ihrer Abwägung entschlossen, diese Auswirkungen hinzunehmen. Es verbleiben außerdem erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft.

Diese nach dem Modell des Städtetags ermittelten verbleibenden erheblichen Eingriffe werden zunächst im Plangebiet selbst ausgeglichen. Der darüber hinaus notwendige Ausgleichsbedarf wird außerhalb des Plangebietes nachgewiesen. Für diese Ausgleichsmaßnahme wurde ein Fachgutachten eingeholt, das den derzeitigen Zustand von Natur und Landschaft dort ermittelt und geeignete Ausgleichsmaßnahmen nach Art und Umfang vorschlägt. Diese außerhalb des Bebauungsplans gelegenen Ausgleichsmaßnahmen sind durch städtebaulichen Vertrag gesichert.

Insgesamt überwiegen zur Überzeugung des Rates der Stadt Soltau die positiven Erwartungen – vor allem in touristischer und wirtschaftlicher Hinsicht –, die die Stadt Soltau mit der Ansiedlung eines HDV verbindet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser stellt seit der Wirksamkeit der 44. Änderung des Flächennutzungsplans eine Sonderbaufläche für ein Hersteller-Direktverkaufszentrum dar. Diese Darstellung ist ergänzt um textliche Ausführungen.

Im Ergebnis der Abwägung sind für die Stadt Soltau zu der im Bebauungsplan konkretisierten Festsetzung eines Sondergebietes keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten ersichtlich. Der Rat der Stadt Soltau ist überzeugt, dass die planerische Abwägung, die den Festsetzungen des Bebauungsplan Harber Nr. 14 „Factory-Outlet-Center Soltau“ zugrunde liegt, einen gerechten Ausgleich aller betroffenen öffentlichen und privaten Belange schafft und die touristische Entwicklung der Tourismusregion Lüneburger Heide stärkt.