

Bebauungsplan

15

Stadt Soltau

Begründung zum Bebauungsplan Harber Nr. 15 „Gewerbegebiet Soltau Ost II“

südwestlich der Wietzendorfer Straße (K 10), nördlich der Bahntrasse DB-Streckennummer 1960

VORENTWURF

Evers & | **Stadt**
Partner | **Planer**

Planverfasser:
Evers & Partner Stadtplaner PartGmbH
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Tel.: 040-25776737-0
Fax: 040-25776737-9

in Kooperation zum Kapitel 7 "Umweltbe-
richt" mit dem

IDN Ingenieur-Dienst-Nord
Dr. Lange – Dr. Anselm GmbH
Marie-Curie-Straße 13
28876 Oyten
Telefon: 04207 6680-0
Telefax: 04207 6680-77
E-Mail: info@idn-consult.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen und Verfahrensablauf	5
1.1	Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen	5
1.2	Planerarbeitung, Untersuchungen und Grundlagen	6
2	Anlass und Ziel der Planung	7
3	Planerische Rahmenbedingungen	8
3.1	Regional- und Landesplanung	8
3.1.1	Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (2017).....	8
3.1.1	Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis (2015)	9
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	11
3.2.1	Flächennutzungsplan.....	11
3.2.2	Bestehende Bebauungspläne	12
3.2.3	Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope.....	12
3.2.4	Sonstige städtebauliche Planungen	13
3.2.5	Denkmalschutz / Denkmalpflege	15
4	Angaben zur Lage und zum Bestand	16
4.1	Lage	16
4.2	Abgrenzung des Plangebiets, Nutzungs- und Bauungsstruktur	16
4.3	Gelände und Boden	17
4.3.1	Topographie.....	17
4.3.2	Baugrund	17
4.3.3	Bodenschutz.....	19
4.3.4	Kampfmittel.....	19
4.3.5	Altlasten, Altablagerungen.....	20
5	Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen	21
5.1	Art der baulichen Nutzung	21
5.1.1	Gewerbegebiet	21
5.1.2	Fläche für Wald.....	28
5.1.3	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	29
5.2	Maß der baulichen Nutzung	29
5.2.1	Grundflächenzahl.....	29
5.2.2	Gebäudehöhen	30
5.3	Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche	30
5.4	Bauweise	31
5.5	Erschließung, Straßenverkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinie	31
5.6	Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung, Immissionsschutz	32
5.6.1	Wasser- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung.....	32
5.6.2	Oberflächenentwässerung, Flächen für Abwasserbeseitigung	32

5.7	Artenschutz	32
5.8	Abwägungsergebnis	33
5.9	Kennzeichnungen	33
5.9.1	Grenze für bauliche Anlagen deren Genehmigung gemäß § 24 (2) NStrG im Benehmen mit der Straßenbaubehörde erteilt werden müssen.	33
5.10	Darstellungen ohne Normcharakter / Hinweise	33
6	Aufhebung / Änderung bestehender Pläne	34
7	Umweltbericht	34
7.1	Veranlassung und Aufgabe	34
7.1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	34
7.1.2	Für die Umweltprüfung maßgebliche Festsetzungen des Bebauungsplans	34
7.1.3	Oberflächenentwässerung.....	35
7.1.4	Standortauswahl	35
7.1.5	Bedarf an Grund und Boden.....	35
7.1.6	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	36
7.2	Abgrenzung des Untersuchungsumfangs und des Untersuchungsgebietes	38
7.3	Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft	38
7.3.1	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit.....	38
7.3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt	39
7.3.3	Schutzgut Fläche	44
7.3.4	Schutzgut Boden	44
7.3.5	Schutzgut Wasser.....	44
7.3.6	Schutzgut Klima und Luft.....	45
7.3.7	Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild	46
7.3.8	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	46
7.3.9	Schutzgut biologische Vielfalt.....	47
7.4	Umweltauswirkungen: Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	47
7.4.1	Wirkfaktoren des Vorhabens	47
7.4.2	Schutzgut Mensch	48
7.4.3	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt	50
7.4.4	Schutzgut Fläche	51
7.4.5	Schutzgut Boden	52
7.4.6	Schutzgut Wasser.....	52
7.4.7	Schutzgut Klima und Luft.....	53
7.4.8	Schutzgut Landschaftsbild.....	53
7.4.9	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	54
7.4.10	Schutzgut biologische Vielfalt.....	54
7.4.11	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	54
7.4.12	Anfälligkeit des geplanten Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen	54
7.4.13	Art und Menge der erzeugten Abfälle.....	55

7.4.14	Kumulierung mit den Auswirkungen anderen Vorhaben	55
7.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung bzw. Durchführung der Planung	55
7.5.1	Nichtdurchführung der Planung.....	55
7.5.2	Durchführung der Planung.....	55
7.6	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Planungsziele.....	56
7.6.1	Planungsalternativen	56
7.6.2	Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen und Wald	56
7.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, zum Ausgleich und Ersatz der nachteiligen Auswirkungen/Eingriffsregelung	56
7.7.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	56
7.7.2	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	57
7.7.3	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	60
7.8	Prüfung der Einhaltung artenschutzrechtlicher Belange	61
7.9	Wald	61
7.10	Prüfung der Betroffenheit von Schutzgebieten	63
7.11	Ergänzende Angaben über technische Verfahren, Kenntnislücken und die Maßnahmen zur Überwachung.....	64
7.12	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	65
8	Flächen- und Kostenangaben.....	67
8.1	Flächenangaben.....	67
8.2	Kostenangaben.....	67

ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS

Abbildung 1: Anlage 2 Zeichnerische Darstellung des LROP (Land Niedersachsen, 2017).	8
Abbildung 2: Zeichnerische Darstellung Blatt Nord RROP (Kreistag des Heidekreises, 2015).	10
Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Stadt Soltau -östlicher Teil- mit Kennzeichnung des Plangebiets (Stadt Soltau, 2020).....	11
Abbildung 4: Übersicht rechtverbindlicher Bebauungspläne Ortschaften mit Kennzeichnung des Plangebiets (Stadt Soltau, 2020).....	12
Abbildung 5: Luftbild der Stadt Soltau mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (Google Maps, 2020).	16
Abbildung 6: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets (Google Maps, 2020).....	17
Abbildung 7: Lageplan Baugrundbeurteilung (Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Beuße mbH, Juni 2019).	19
Abbildung 8: Summierte Pegelwerte aller Verkehrsimmissionen (Bonk-Maire-Hoppman PartGmbH, 2020)	23
Abbildung 9: Summierte Pegelwerte aller Verkehrsimmissionen (Bonk-Maire-Hoppman PartGmbH, 2020).	26
Abbildung 10: untersuchte Immissionsorte (Bonk-Maire-Hoppman PartGmbH, 2020).	27
Abbildung 11: Tabelle 8 – mögliche Zusatzbelastung (Bonk-Maire-Hoppman PartGmbH, 2020).	27
Abbildung 12: Auszug aus dem RROP-Entwurf des Landkreises Heidekreis (2015)	37
Abbildung 13: Biotoptypen im Untersuchungsgebiet mit Wertstufen nach Liste II der Arbeitshilfe Nds. Städtetag 2013.....	40
Abbildung 14: Brutvogelarten der Roten Listen und streng geschützte Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet	42
Abbildung 15: Emissionskontingente	50
Abbildung 16: Ermittlung des Eingriffsflächenwertes im Ist-Zustand	58
Abbildung 17: Ermittlung des Eingriffsflächenwertes im Planungszustand (Aufstellung des B-Plans)	59
Abbildung 18: Ersatzaufforstungsbedarf	63

1 Grundlagen und Verfahrensablauf

1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 „Gewerbegebiet Soltau Ost II“ ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384).

Präambel

Der Rat der Stadt Soltau hat am __. __. ____ die Aufstellung des Bebauungsplans Harber Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung, nebst Begründung und Umweltbericht, beschlossen.

Verfahrensschritte

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch den Abdruck in der Böhme-Zeitung am __. __. ____ sowie im Internet.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom __. ____ **20**__ bis einschließlich __. ____ **20**__ statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom __. ____ **20**__ unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme im Zeitraum vom __. ____ **20**__ bis einschließlich __. ____ **20**__ aufgefordert.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat am __. ____ **20**__ den Entwurf des Bebauungsplans Harber Nr. 15 mit Begründung und Umweltbericht für die öffentliche Auslegung beschlossen

Der Entwurf des Bebauungsplans Harber Nr. 15 besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und dem Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung darstellt. Er hat in der Zeit vom __. ____ **20**__ bis einschließlich __. ____ **20**__ während der Dienststunden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich im Rathaus der Stadt Soltau ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am __. ____ **20**__ in der Böhme-Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am __. ____ **20**__ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Rat der Stadt Soltau hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am __. ____ **20**__ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Rat der Stadt Soltau hat den Bebauungsplan Harber Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am __. ____ **20**__ als Satzung beschlossen und die Begründung sowie den Umweltbericht durch Beschluss gebilligt.

Der katastermäßige Bestand am ____ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig bescheinigt.

Der Rat der Stadt Soltau hat am __. ____ **20**__ dem Bebauungsplan Harber Nr. 15 zugestimmt.

Der Bebauungsplan Harber Nr. 15 wird im zeitlichen Zusammenhang mit der 52. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Soltau aufgestellt.

1.2 Planerarbeitung, Untersuchungen und Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient ein Auszug aus der Allgemeinen Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Stand vom März 2020.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Evers & Partner Stadtplaner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt. Mit der Bearbeitung der landschaftsplanerischen Leistung (Umweltbericht) wurde das Büro Ingenieur-Dienst-Nord (IDN), Marie-Curie-Straße 13, 28876 Oyten beauftragt.

- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Soltau 1979, zuletzt geändert 2020
- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017
- Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Heidekreis 2015
- Naturschutzfachliche Untersuchung IDN
- Stellungnahme Kampfmittelräumdienst
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Soltau 2035
- Entwicklungsschwerpunkte des Mittelzentrums Stadt Soltau
- Integriertes Entwicklungskonzept für den Landkreis Soltau-Fallingb.ostel
- Gewerbeflächenentwicklungskonzept Heideregion
- Baugrunduntersuchung 2019
- Verkehrsuntersuchung 2019
- Lärmtechnische Untersuchung 2020

2 Anlass und Ziel der Planung

Anlass des Bebauungsplanverfahrens Harber Nr. 15 ist die gestiegene Nachfrage an gewerblichen Baugrundstücken, welche auch durch das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Heideregion verdeutlicht wird. Im Zeitraum von 2014 – 2019 sind durch Gewerbe- und Industrieansiedelungen zahlreiche Arbeitsplätze entstanden. Durch Anfragen von bereits ansässigen Betrieben sowie durch Betriebe, die eine Neuansiedlung in Soltau anstreben, wird ein Bedarf an weiteren Gewerbeflächen deutlich. Um dieser Nachfrage nachzukommen, ist es Wunsch der Stadt Soltau, weitere gewerbliche Bauflächen auszuweisen, um sowohl bereits ansässigen Unternehmen eine Entwicklungsmöglichkeit zu geben, als auch die Neuansiedelung von Betrieben zu ermöglichen. Durch die Ausweisung von neuen Gewerbegebieten wird zudem die Daseinsvorsorge der Bevölkerung durch die Möglichkeit zur Schaffung neuer Arbeitsplätze gewährleistet. Die Neuaufstellung eines Bebauungsplans ist somit erforderlich und begründet letzten Endes das Planungserfordernis der Stadt Soltau.

Der hier vorliegende Bebauungsplan Harber Nr. 15 sowie die damit einhergehende Entwicklung von gewerblichen Bauflächen trägt den folgenden und in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Aufgaben der Bauleitplanung Rechnung:

- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile.
- Die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.
- Die Berücksichtigung der Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Das Plangebiet ist für eine Nutzung als Gewerbegebiet gut geeignet, da es nah zur Bundesautobahn A7 gelegen ist und leistungsfähig über die Wietzendorfer Straße erschlossen werden kann. Der auf Höhe des Plangebiets befindliche Kreisverkehr ist von vornherein für eine fünfte Kreisverkehrausfahrt zur Erschließung des Plangebiets ausgelegt worden. Durch das Anknüpfen an das bestehende Straßennetz kann die Neuversiegelung von Flächen auf ein Minimum reduziert, anfallender Verkehr auf das bereits bestehende Straßennetz konzentriert und zeitgleich aus dem Siedlungsbereich der Stadt Soltau herausgehalten werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 ist letztlich aufgrund der o.g. genannten städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Soltau erforderlich und geboten.

[...]. Bestehende Besuchermagnete wie der Heide-Park Soltau, der Vogelpark Walsrode und der Center Parc sowie überregional bedeutsame Freizeitsportanlagen wie die Kartbahn und der SnowDome in Bispingen sind durch neue Einrichtungen und Angebote weiter zu attraktiveren.“²

- „In der Region Soltau-Fallingbommel [inzwischen: Heidekreis] sind die vorhandenen Potenziale zum Aufbau eines überregional bedeutsamen logistischen Knotens zu nutzen.“³

Außerdem wird das Stadtgebiet Soltaus in Nord-Süd-Richtung durch drei linienförmige Biotopverbünde durchquert. Direkt durch das Zentrum der Stadt Soltau verlaufen die „Böhme“ sowie die „Soltau“. Östlich des Stadtzentrums ist die „Große Aue“ dargestellt. Zu den dargestellten Biotopverbänden sowie zu den Natura 2000-Gebieten trifft die Lesefassung des LROP folgende Aussagen:

- „Zur nachhaltigen Sicherung von heimischen Tier- und Pflanzenarten und deren Populationen einschließlich ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften sowie zur Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen ist ein landesweiter Biotopverbund aufzubauen.[...] Sie sind als Vorranggebiete Biotopverbund, Vorranggebiete Freiraumfunktionen, Vorranggebiete Natur und Landschaft, Vorranggebiete Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung, Vorranggebiete Natura 2000 oder Vorranggebiete Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts in die Regionalen Raumordnungsprogramme zu übernehmen und dort räumlich näher festzulegen. [...]
- Es sind geeignete Habitatkorridore zur Vernetzung von Kerngebieten auf Basis naturschutzfachlicher Konzepte festzulegen.
- Zur Unterstützung der Umsetzung des Biotopverbundes durch die nachgeordneten Planungsebenen und zur Schonung wertvoller land- und forstwirtschaftlicher Flächen sollen Kompensationsmaßnahmen vorrangig in Flächenpools und in den für den Biotopverbund festgelegten Gebieten inklusive der Habitatkorridore umgesetzt werden.
- Die Gebiete des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ sind entsprechend der jeweiligen Erhaltungsziele zu sichern.“⁴

Weiterhin geht das LROP 2017 nicht nur auf die Flächen der Biotopverbünde selber ein, sondern ergänzt diese um Aussagen zu außerhalb der FFH-Gebiete gelegenen Flächen: „Zu beachten ist, dass bei fast allen LRT (FFH-Lebensraumtypen) auch der Schutz der außerhalb der FFH-Gebiete gelegenen Vorkommen für die Umsetzung der FFH-Richtlinie notwendig ist, da die Bewahrung bzw. Wiederherstellung des günstigen Erhaltungszustands die Erhaltung des gesamten Verbreitungsgebietes und der Gesamtfläche der LRT erfordert.“⁵

Der hier vorliegende Bebauungsplan Harber Nr. 15 berührt keines der FFH-Gebiete im Stadtgebiet Soltaus und steht den Zielen des Landesraumordnungsprogramms nicht entgegen.

3.1.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis (2015)

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) zählen die in Aufstellung befindlichen Ziele - welche die im ursprünglichen Regionalen Raumordnungsprogramm aus dem Jahr 2000 (RROP 2000), welches seit dem September 2015 unwirksam ist, beinhalteten Ziele ergänzen - zu den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind - neben den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung

² Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, S. 117f

³ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, S. 170

⁴ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, S. 20f

⁵ Begründung zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), S. 64

- gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Die in Aufstellung befindlichen Ziele des Entwurfes sowie die Grundsätze des Regionalen Raumordnungsprogramms aus dem Jahr 2015 (RROP 2015) werden daher bei der Planänderung berücksichtigt.

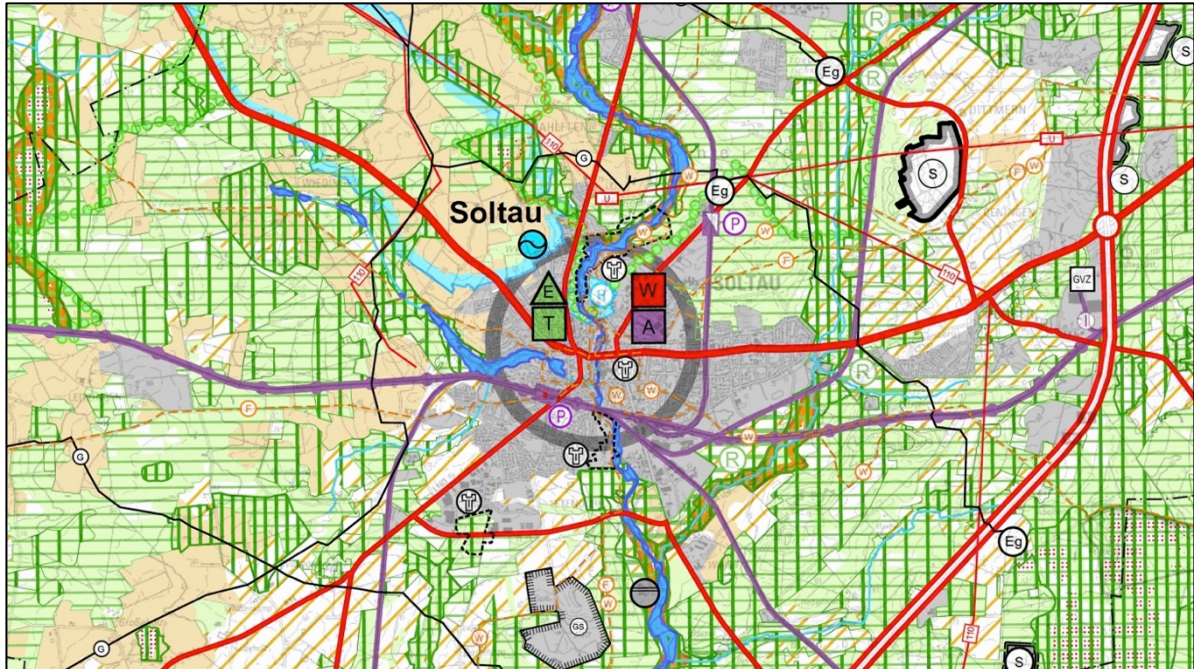


Abbildung 2: Zeichnerische Darstellung Blatt Nord RROP (Kreistag des Heidekreises, 2015).

Der Entwurf des RROP 2015 stellt die Stadt Soltau als Mittelzentrum dar. Soltau fungiert als Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten, und als Standort mit den Entwicklungsaufgaben Tourismus und bildet einen regional bedeutsamen Erholungsschwerpunkt. Die Stadt wird von einem Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße in Ost-West-Richtung gequert. Außerdem verlaufen mehrere Vorranggebiete Straße von regionaler Bedeutung durch das Stadtgebiet. Umliegend um das Stadtgebiet sind Vorranggebiete für Natur und Landschaft sowie Vorbehaltsgebiete für die Erholung vorhanden.

Diese zeichnerischen Darstellungen des RROP-Entwurfes werden in einer Lesefassung ergänzt. Hierin formuliert der RROP-Entwurf folgende Ziele und Grundsätze für die Stadt Soltau:

- „Durch das Landes-Raumordnungsprogramm als Mittelzentren abschließend festgelegt sind im Landkreis Heidekreis die Städte Munster, Soltau und Walsrode. In den Mittelzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln.“⁶
- „Als Vorranggebiet Regionales Güterverkehrszentrum ist der Standort Soltau-Harber in der Zeichnerischen Darstellung festgelegt und weiterzuentwickeln.“⁷
- „Die Autobahn A 7 ist zwischen Autobahndreieck Walsrode und der Anschlussstelle Soltau Ost durchgehend sechsstreifig auszubauen.“⁸

⁶ Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis – Beschreibende Darstellungen, S. 5

⁷ Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis – Beschreibende Darstellungen, S. 19

⁸ Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis – Beschreibende Darstellungen, S. 21

- „Vorranggebiete Windenergienutzung, die nach § 8 Abs. 7 Satz 2 ROG zugleich die Wirkung von Eignungsgebieten haben, im Landkreis Heidekreis sind: Stadt Soltau SO-01-V04 37 ha.“⁹
- „Die im Landkreis Heidekreis gelegenen Gebiete des europäischen ökologischen Netzes Natura 2000 sind in der Zeichnerischen Darstellung als Vorranggebiete Natura 2000 festgelegt. Die Vorranggebiete Natura 2000 sind entsprechend ihrer jeweiligen Erhaltungsziele zu sichern.“¹⁰

Der hier vorliegende Bebauungsplan Harber Nr. 15 steht den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis nicht entgegen.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Soltau stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 15 überwiegend als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Der übrige Geltungsbereich ist als „Fläche für Wald“ ausgewiesen.

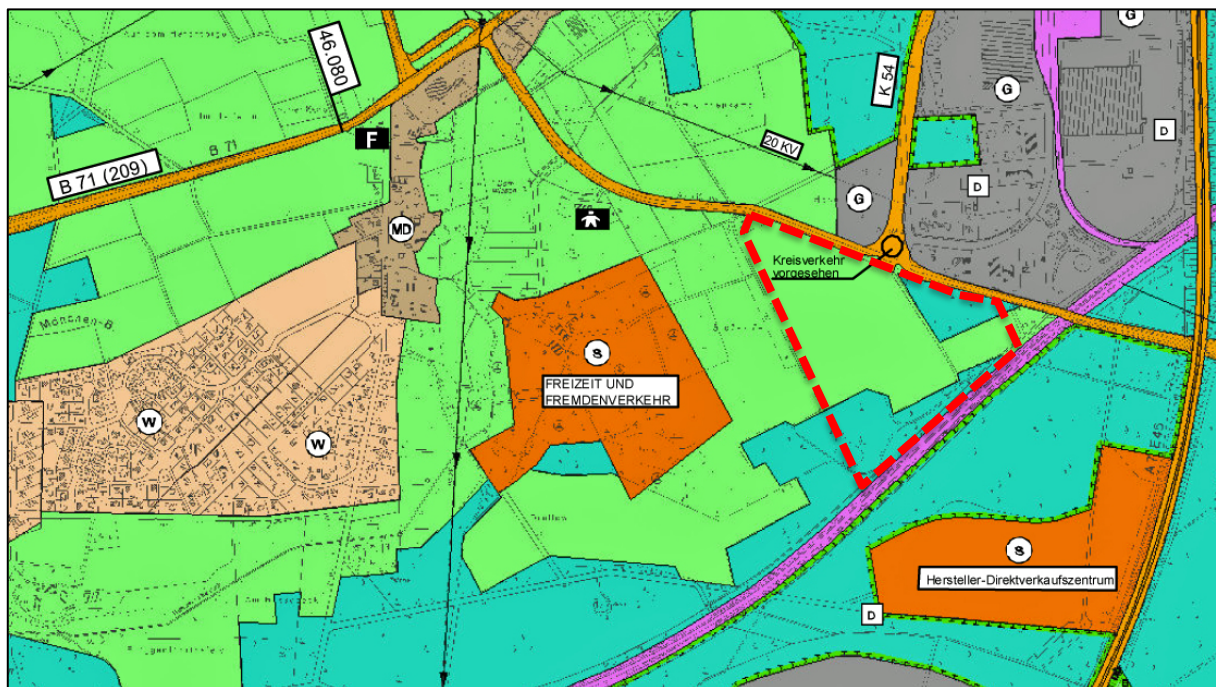


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Stadt Soltau -östlicher Teil- mit Kennzeichnung des Plangebiets (Stadt Soltau, 2020).

Nordöstlich angrenzend stellt der Flächennutzungsplan „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“, südöstlich „Bahnanlagen“, südwestlich „Flächen für Wald“ und westlich sowie nördlich „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Die Darstellung des als „Kreisverkehr vorgesehen“ dargestellten Anschlusses an die Wietzendorfer Straße wird im zeitlich zusammenhängenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans entfallen, da dieser Knotenpunkt bereits endgültig hergestellt ist.

Das Planungsziel der Stadt Soltau ist es, in diesem Bereich die gewerblichen Bauflächen, die bereits nördlich der Wietzendorfer Straße im Flächennutzungsplan festgestellt sind, im Süden zu erweitern. Dieses steht den bisherigen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entgegen. Um das Ziel auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu erreichen und einen Bebauungsplan aufstellen

⁹ Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis – Beschreibende Darstellungen, S. 22

¹⁰ Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis – Beschreibende Darstellungen, S. 11

zu können, der gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Die 52. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Soltau erfolgt im zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Harber Nr. 15 „Gewerbegebiet Soltau Ost II“.

3.2.2 Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 15 gibt es derzeit keinen geltenden Bebauungsplan.

In der Nähe zum Geltungsbereich sind die Bebauungspläne Harber Nr. 2 (1. Änderung), Nr. 3 (2. Änderung), Nr. 4, Nr. 6, Nr. 9 (2. Änderung), Nr. 11 (2. Änderung) sowie Nr. 12 und Nr. 14 vorhanden. Die Bebauungspläne setzen überwiegend allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO, Gewerbegebiet sowie eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und eingeschränktes Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO fest.

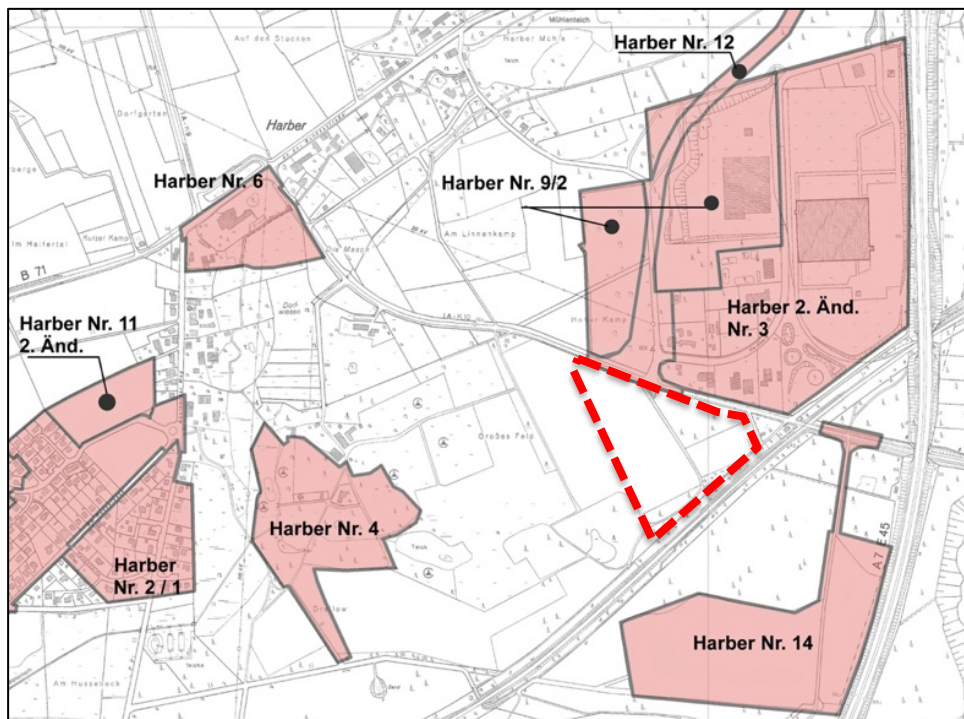


Abbildung 4: Übersicht rechtverbindlicher Bebauungspläne Ortschaften mit Kennzeichnung des Plangebiets (Stadt Soltau, 2020).

3.2.3 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope

Nach den interaktiven Umweltkarten des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 15 keine Schutzgebiete oder weitere wertvollen Bereiche.

Im Landschaftsrahmenplan Landkreis Heidekreis (LRP) sind Bereiche mit Feucht- und Nassgrünland bzw. mesophilem Grünland außerhalb des Geltungsbereichs verzeichnet, die aufgrund des Maßstabes der entsprechenden Plandarstellung nicht genau verortet werden können. Im Südosten des Plangebiets ist im LRP ein Teilbereich "Naturnahe Laubwälder" mit dem Ziel "Sicherung und Verbesserung" ausgewiesen.

Zudem sind außerhalb des Geltungsbereichs im LRP kleine Teilbereiche mit "Durch Gehölze strukturiertes artenreiches Grünland der Auen und sonstiger Niederungen einschließlich ihrer Randbereiche und naturnaher Fließgewässer" (NFB- 37 a/b – Niederung östlich von Harber) mit dem Ziel "Sicherung und Verbesserung" ausgewiesen. Das Plangebiet verfügt laut LRP über keine überregionalen Bezüge im Biotopverbundsystem. Weiterhin sind im Geltungsbereich keine Gebiete von überdurchschnittlicher

Bedeutung aufgrund der Biotoptypen sowie für Tier- und Pflanzenarten im Änderungsbereich ausgewiesen. Im Zuge einer Ortsbegehung am 3. Mai 2018 wurden auf Basis der Vorgaben des LRP im Süden sowie im Nordosten des Geltungsbereiches erhaltenswerte Gehölzstrukturen erfasst. Bei den Wäldern und Waldrändern im Süden und Südosten handelt es sich um erhaltenswerte, überwiegend naturnähere Ausprägungen von Zwergstrauch-Kiefernwald mit Birken-Eichen-Waldrändern. Der Kiefernbestand im Osten ist jünger und weniger naturnah ausgeprägt. Die Gehölzstruktur westlich des angrenzenden Campingplatzes „Ferienparadies Mühlenbach“, außerhalb des Plangebietes wird als Biotop mit Entwicklungspotenzial eingeschätzt.

3.2.4 Sonstige städtebauliche Planungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB gilt es, „die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“ bei der Aufstellung von Bauleitplänen „zu berücksichtigen“. Für die Stadt Soltau liegen die folgenden beschlossenen städtebaulichen Planungen vor, die auch für dieses Bauleitplanverfahren relevant sind:

- Gewerbeflächenentwicklungskonzept Heideregion
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Soltau 2035
- Entwicklungsschwerpunkte des Mittelzentrums Stadt Soltau
- Integriertes Entwicklungskonzept für den Landkreis Soltau-Fallingbommel

Gewerbeflächenentwicklungskonzept Heideregion

Die Regionalkonferenz Heideregion wurde 1999 mit dem Anliegen der wirtschaftlichen und kulturellen Zusammenarbeit gegründet, um gemeinschaftliche Projekte der beteiligten Kommunen zu verwirklichen. Mit dem Zusammenschluss wird auch ein Standortmarketing betrieben, um die Gewerbeflächen der Mitgliedsgemeinden zu vernetzen und Unternehmen einen attraktiven Standort im Städtedreieck Bremen, Hamburg und Hannover anbieten zu können und die Gewerbeentwicklung der Heideregion zu fördern. Ziel ist es, den positiven Trend der Gewerbeentwicklung innerhalb der Region fortzusetzen und zu verstetigen. Laut Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Heideregion aus dem Jahr 2018 pendelt der größte Teil der Beschäftigten der Heideregion in das Arbeitsmarktzentrum Soltau. Die Stadt Soltau stellt somit einen wirtschaftlich wichtigen Standort in der Heideregion dar, laut Gewerbeflächenentwicklungskonzept ist das Mittelzentrum Soltau darüber hinaus der größte Wirtschaftsstandort der Heideregion. In den letzten 10 Jahren hat das Mittelzentrum ein Wachstum von 28 % bei den Beschäftigungszahlen verzeichnet. Hierdurch wird die Bedeutung Soltaus als Wirtschaftsstandort verdeutlicht, woraus sich ein steter Bedarf an Gewerbeflächen ableiten lässt. Ebenso wird die Bedeutung Soltaus als Mittelzentrum für den Arbeitsmarkt im Heidekreis durch steigende Einpendlerzahlen verdeutlicht. Als einzige Mitgliedskommune der Heideregion sind für die Stadt Soltau rückgängige Auspendlerzahlen in den letzten Jahren sowie sich positiv entwickelnde Pendlersalden festzustellen. Nicht zuletzt dadurch wird die Stellung der Stadt Soltau als größter Wirtschaftsstandort in der Heideregion verdeutlicht.

Das Plangebiet befindet sich südlich des bereits vorhandenen Gewerbegebiets Soltau Ost I. Laut Gewerbeflächenentwicklungskonzept soll dieser Standort weiterentwickelt werden.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Soltau 2035

Das ISEK Soltau 2035 aus dem Jahr 2019 formuliert grundsätzliche Leitziele für die Stadt Soltau. Im Handlungsfeld „Gewerbe, Einzelhandel, Tourismus“ (GET) werden, in Bezug auf die mit dem Bebauungsplan Harber Nr. 15 verfolgten Planungsziele u.a. folgende Stärken & Potenziale festgestellt.

- Einzelhandel- & Gewerbebestände als Rückgrat der Wirtschaft

Daher werden im ISEK u.a. folgende Ziele definiert:

GET1: Wahrnehmung der Chance, sich als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen zu etablieren

Soltau strebt als wachsende Stadt die Übertragung oberzentraler Teilfunktionen durch das Land Niedersachsen an, weshalb die vorhandenen Funktionen weiter gestärkt, gefördert und in Teilen auch ausgebaut werden müssen.

GET 2: Spezialisierung & Weiterentwicklung der Gewerbestandorte mit entsprechendem räumlichen Fokus.

Die drei zentralen Gewerbestandorte unterscheiden sich klar in ihrer Branchenstruktur und ihrer Strahlkraft. Dementsprechend gilt es zukünftig, die Stärken der Standorte weiter zu profilieren und am Markt durch Marketingmaßnahmen zu platzieren. Auch die lokale Wahrnehmung soll durch verschiedene Maßnahmen weiter optimiert werden.

GET 3: Konsequente Entwicklung der Gewerbeflächenpotenziale

Die konsequente Weiterentwicklung der Gewerbeflächenpotenziale bildet auch zukünftig das Grundgerüst der prosperierenden Wirtschaft in Soltau. Die Identifizierung und planungsrechtliche Konkretisierung der Flächenpotenziale aus den Bauleitplänen und des Flächennutzungsplans ist daher ein wichtiger Bestandteil, das Grundgerüst aufrechtzuerhalten. Darüber hinaus sollten weitere Gewerbeflächenpotenziale unter Berücksichtigung einer fachlichen Überprüfung und Abwägung mit anderen Nutzungsbelangen bedarfsorientiert vorangetrieben werden.

GET 5: Einbindung & Ausnutzung des gewerblichen Potenzials in den Ortsteilen

Neben der touristischen Entwicklungsachse schlummert auch in den Ortsteilen das Potenzial, um sowohl Unternehmen als auch Touristen nach Soltau zu locken. Dieses Potenzial gilt es zu aktivieren, indem die Stärken der Ortsteile und ihre Lage im Stadtgebiet profiliert werden. Die Themen Regionalität, Tradition und Heimat sollen in diesem Kontext zur Steigerung der Wahrnehmung der Ortsteile als Wirtschafts- und Tourismusstandorte hervorgehoben werden.

Der Bebauungsplan Harber Nr. 15 knüpft an diese Leitvorstellungen an und trägt zu den zitierten Leitzielen für die Entwicklung als Gewerbestandort einen großen Anteil bei.

Entwicklungsschwerpunkte des Mittelzentrums der Stadt Soltau

Im Juli 2017 hat der Rat der Stadt Soltau Entwicklungsschwerpunkte für Soltau als Mittelzentrum als Entwicklungsplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Diese Entwicklungsplanung setzt für Soltau vier Entwicklungsschwerpunkte fest, wobei das Plangebiet im Schwerpunkt Ost liegt. Dieses weist die höchste räumliche Konzentration von Gewerbe- und Industriegebieten auf und soll durch die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung weiterentwickelt werden. Ein Aspekt des Schwerpunktes Ost ist die Ausbildung eines Güterverteilzentrums, welches durch die Raumordnung festgelegt ist. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Plangebiet entspricht somit den Ergebnissen der Entwicklungsschwerpunkte des Mittelzentrums der Stadt Soltau.

Integriertes Entwicklungskonzept für den Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Bereits im Jahr 2003 wurde für den Landkreis Heidekreis (damals Soltau-Fallingb.ostel) ein integriertes Entwicklungskonzept erstellt, welches „längerfristige Entwicklungsperspektiven für die Kreisregion eröffnen [soll], die den neuen Anforderungen und Erwartungen des wirtschaftlichen Strukturwandels entsprechen. Es bietet somit einen Handlungsrahmen für Politik und Verwaltung [...]“ und hat das Ziel als „fundierte Grundlage die Wirtschaft der Region effektiv und zielorientiert [zu] unterstützen.“¹¹

Im Rahmen der Stärken-Schwächen-Analyse zu diesem Entwicklungskonzept wurden bereits damals zu kleinteilige und zersplitterte Gewerbeflächen, der Mangel an Industrie- und Gewerbeflächen an autobahnnahen Standorten als Schwäche identifiziert.

¹¹ Integriertes Entwicklungskonzept für den Landkreis Soltau-Fallingb.ostel, Vorwort

Diesen Schwächen sollte durch die Möglichkeit der Entwicklung von großen Gewerbegebieten, die aufgrund der hervorragenden Straßenerschließung und den positiven Voraussetzungen für großflächige Industrie- und Gewerbeflächen an den Bundesautobahn-Anschlussstellen besonders geeignet sind, entgegengewirkt werden. „Die Nutzung dieses Potenzials erfordert die Beseitigung einiger wichtiger Schwächen, insbesondere des fehlenden Angebots großer Industrie- und Gewerbeflächen an geeigneten Standorten.“¹² „Die Stärkung der Wirtschaft kann nicht nur von innen erfolgen; der Landkreis benötigt auch Zuwanderung von außen. Standortvorteile, die er dafür ausspielen muss, sind seine Lage und seine überregionale bzw. nationale Straßenanbindung, seine Flächenpotenziale, aber auch seine weichen Standortfaktoren. Um diese Standortvorteile zu nutzen, wird der Landkreis große zusammenhängende Flächen für gewerbliche Nutzung aufbereiten müssen.“¹³

Zusammenfassend kommt das Entwicklungskonzept zu dem Ergebnis, dass „für eine bessere Nutzung der Standortvorteile eine offensivere Profilierung des Landkreises als attraktiver Wirtschaftsstandort [...] auf der Grundlage regionaler Abstimmung und interkommunaler Zusammenarbeit große zusammenhängende Flächen für gewerbliche Nutzung zu erschließen und zu vermarkten [sind]. Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Verbesserung des Wirtschaftsklimas, zur Stärkung einer aktiven und initiierenden Wirtschaftsförderung und der Entwicklung eines klaren Wirtschaftsprofils notwendig. ‚Natur und Tourismus‘ sowie ‚Industrie und Gewerbe‘ sind als gleichberechtigte Schwerpunkte herauszustellen und hinsichtlich sachlicher Prioritäten sowie teilträumlicher Schwerpunktsetzungen abzustimmen.“¹⁴

Die Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplans Harber Nr. 15 trägt somit dazu bei, die im Entwicklungskonzept formulierten Ziele zu verwirklichen, da sie sowohl der aktuellen Schwäche zersplitterter Gewerbeflächen entgegenwirkt, als auch das Ziel der Profilierung des Landkreises durch die Nutzung vorhandener Standortvorteile umsetzt.

3.2.5 Denkmalschutz / Denkmalpflege

Zum Vorkommen archäologischer Bau- und Bodendenkmäler oder ur- und frühgeschichtlicher Fundplätze im Plangebiet liegen bislang keine Erkenntnisse vor.

¹² Integriertes Entwicklungskonzept für den Landkreis Soltau-Fallingbostal, S. 13

¹³ Integriertes Entwicklungskonzept für den Landkreis Soltau-Fallingbostal, S. 17

¹⁴ Integriertes Entwicklungskonzept für den Landkreis Soltau-Fallingbostal, S. 82

4 Angaben zur Lage und zum Bestand

4.1 Lage

Die Stadt Soltau liegt in der Lüneburger Heide, zentral im Weser-Elbe-Dreieck und somit in der Mitte der Ballungszentren Hamburg - Hannover - Bremen. Als Mittelzentrum hat Soltau ca. 22.122 Einwohner (2020) zu verzeichnen und ist nicht nur als Gewerbestandort, sondern vor allem auch als Tourismusregion gefragt. Neben der Lüneburger Heide mit 1.400 km Rad- und Wanderwegen sind vor allem der Freizeitpark „Heide Park Soltau“, das Sole-Thermalbad „Soltau-Therme“, das „Spielemuseum Soltau“ und das „Designer-Outlet Soltau“ als Anziehungspunkte für den Tourismus zu nennen. Bezüglich des motorisierten Individualverkehrs ist Soltau an die Bundesstraße B 3, B 71 und B 209, sowie die Landesstraße 163 und die Bundesautobahn A 7 angeschlossen. Des Weiteren verfügt Soltau über eine Bahnanbindung und der nächstgelegene Flughafen (Hannover-Langenhagen) ist 65 km entfernt.



Abbildung 5: Luftbild der Stadt Soltau mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (Google Maps, 2020).

Der rund 13,1 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 15 liegt östlich des Innenstadtkerns der Stadt Soltau in unmittelbarer Nähe der Bundesautobahn A 7.

Das Plangebiet ist innerhalb von rund zehn Minuten mit dem PKW aus der Innenstadt zu erreichen.

4.2 Abgrenzung des Plangebiets, Nutzungs- und Bauungsstruktur

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 146/18, 146/9 und 146/17 (teilweise) und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die Wietzendorfer Straße (Kreisstraße K10) (Flurstück Nr. 176/43)
- Im Osten: durch eine Fläche mit Wohngebäuden der Wietzendorfer Straße 6 und 8 (Flurstück Nr. 142/22)
- Im Süden: durch einen Grundstücksstreifen zur Bahntrasse (Uelzen-Langwedel, DB-Streckennummer 1960) der Deutschen Bahn (Flurstück Nr. 215/50)
- Im Westen: durch das Gelände des Campingplatzes „Am Mühlenbach“.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 kann der Planzeichnung und Abbildung Nr. 6 entnommen werden.

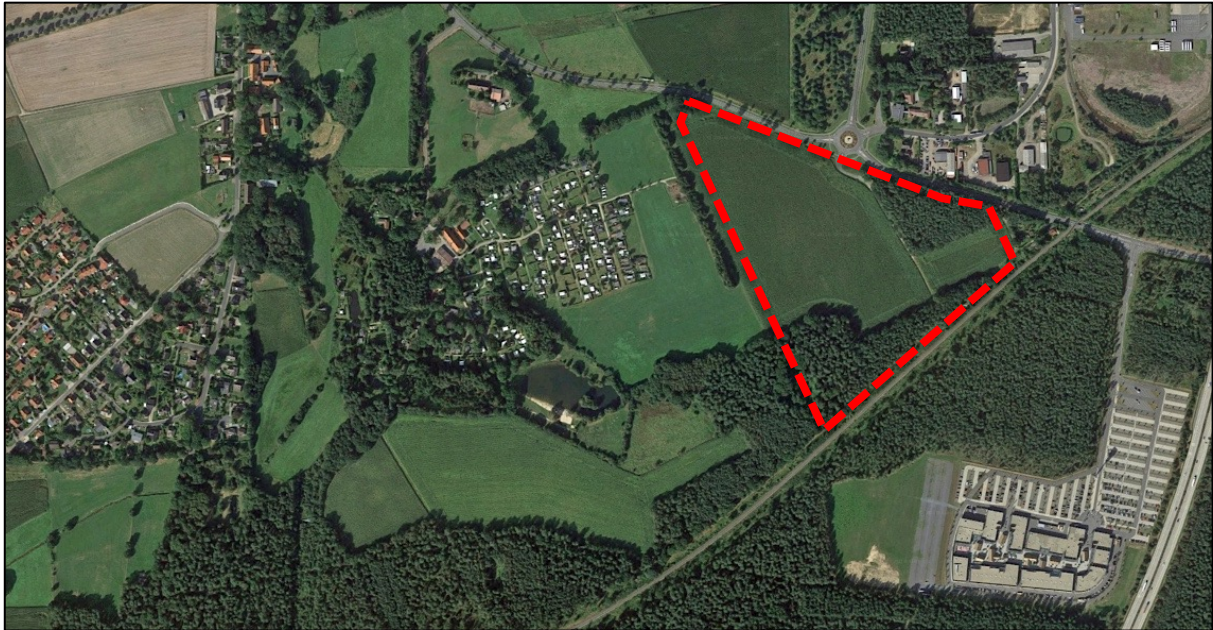


Abbildung 6: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets (Google Maps, 2020).

Das Plangebiet ist unbebaut und wird derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Süden und im Nordosten befinden sich Waldflächen.

Westlich verläuft parallel zur Grenze des Geltungsbereiches ein befahrbarer Feldweg, der von einer knickähnlichen Struktur mit Baumbewuchs gesäumt wird. Weiter westlich schließt eine Rasenfläche und im Anschluss das Gelände des Campingplatzes „Am Mühlenbach“ an.

Im östlichen Grundstücksbereich außerhalb des Geltungsgebiets befinden sich zwischen den Gleisen der Deutschen Bahn und der Wietzendorfer Straße zwei freistehende Wohnhäuser, in deren Zusammenhang auch Kleintierhaltung (Hühner) und eine Anlage mit Beeten und Gewächshaus existieren. Nördlich der Wietzendorfer Straße schließt sich das Gewerbegebiet Soltau Ost I an.

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt von der Kreisstraße K10 („Wietzendorfer Straße“). Der Verkehr wird über den nördlich gelegenen, fünfarmigen kleinen Kreisverkehrsplatz mit einer eigenen Abfahrt geführt, der derzeit in einen befahrbaren Feldweg auf dem Plangebiet übergeht. Der Feldweg verläuft linear im östlichen Plangebiet in Richtung der Gehölzstrukturen, welche die Bahntrasse begleiten.

4.3 Gelände und Boden

4.3.1 Topographie

Das Gelände des Geltungsbereiches ist weitestgehend ebenerdig. Es existiert jedoch ein Gefälle über ca. 6,0 m von Nordosten nach Südwesten. Die Geländehöhe im Abschlussbereich zum Kreisverkehr an der Wietzendorfer Straße liegt zwischen rund 82,0 m und 83,0 m über Normalhöhenull (NHN). Die Topographie fällt nach Nordwesten, Süden und Südosten auf unter 77,0 NHN (Süden) ab. Zum Zeitpunkt ausgeführter Felduntersuchungen im Rahmen der Baugrunduntersuchung durch die Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michel Beuße mbH war durch die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche (Bewuchs durch Getreide) ein klassisches Höhennivellement nicht möglich. Die oben genannten Höhen sind daher näherungsweise mittels digitaler topographischer Karten bestimmt worden.

4.3.2 Baugrund

Bodenstruktur/ Tragfähigkeit

In der in Punkt 4.3.1 benannten Baugrunduntersuchung wurde für die Bodenstruktur ein im Mittel rund 0,30 bis 0,50 m mächtiger Oberboden festgestellt. Der Oberboden kann bodenmechanisch als Sand mit Anteilen von Schluff und Humus im Nebengemenge angegeben werden. Der Oberboden ist für den Abtrag von Bauwerks- und Verkehrslasten ungeeignet.

Der weitere geologische Untergrund kann im Wesentlichen in die Bereiche 1 und 2 unterteilt werden (siehe Abbildung 7). Der Bereich 1 im östlichen Teil des Bebauungsplangebiets besteht aus glazifluviatilen Ablagerungen Saale-Kaltzeit, der **Bereich 2** im Westen ist durch Beckenablagerungen – ggf. mit geringer Sandüberdeckung – gekennzeichnet. Im Bereich der Beckenablagerungen werden zur Gründung von Lagedallen ö. ä. Maßnahmen zur Bodenverbesserung erforderlich oder es sind Tiefgründungen über Pfähle vorzusehen.

Im **Bereich 1** ist die Tragfähigkeiten wie folgt gegeben:

Feinsande: Tragfähigkeit variiert in Abhängigkeit des Schluffanteils und der Lagerungsdichte (lockere Lagerung: mäßige Tragfähigkeit, bei Verdichtung oberflächennaher Feinsande Verbesserung der Tragfähigkeit durch Verdichtung; mitteldichte Lagerung: mittlere Tragfähigkeit; organische Lagen: Tragfähigkeit leicht verringert).

Mittel- und Grobsande: bei mitteldichter Lagerung gut tragfähig, bei dichter Lagerung gut bis sehr gut tragfähig

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde der Hinweis formuliert, dass die gemischt- und feinkörnigen Sande (Feinsand, Beckenablagerungen) unter Wassereinwirkung und / oder dynamischer Belastung zum Aufweichen und Ausfließen neigen. In diesem Falle ist mit einer Verschlechterung der o.g. Tragfähigkeit zu rechnen.

Für den Ausbau der Erschließungsstraße ist im Bereich 2 eine Bodenverbesserung nach ZTV E-StB 17 erforderlich, um eine ausreichende Tragfähigkeit des Erdplanums zu erreichen.

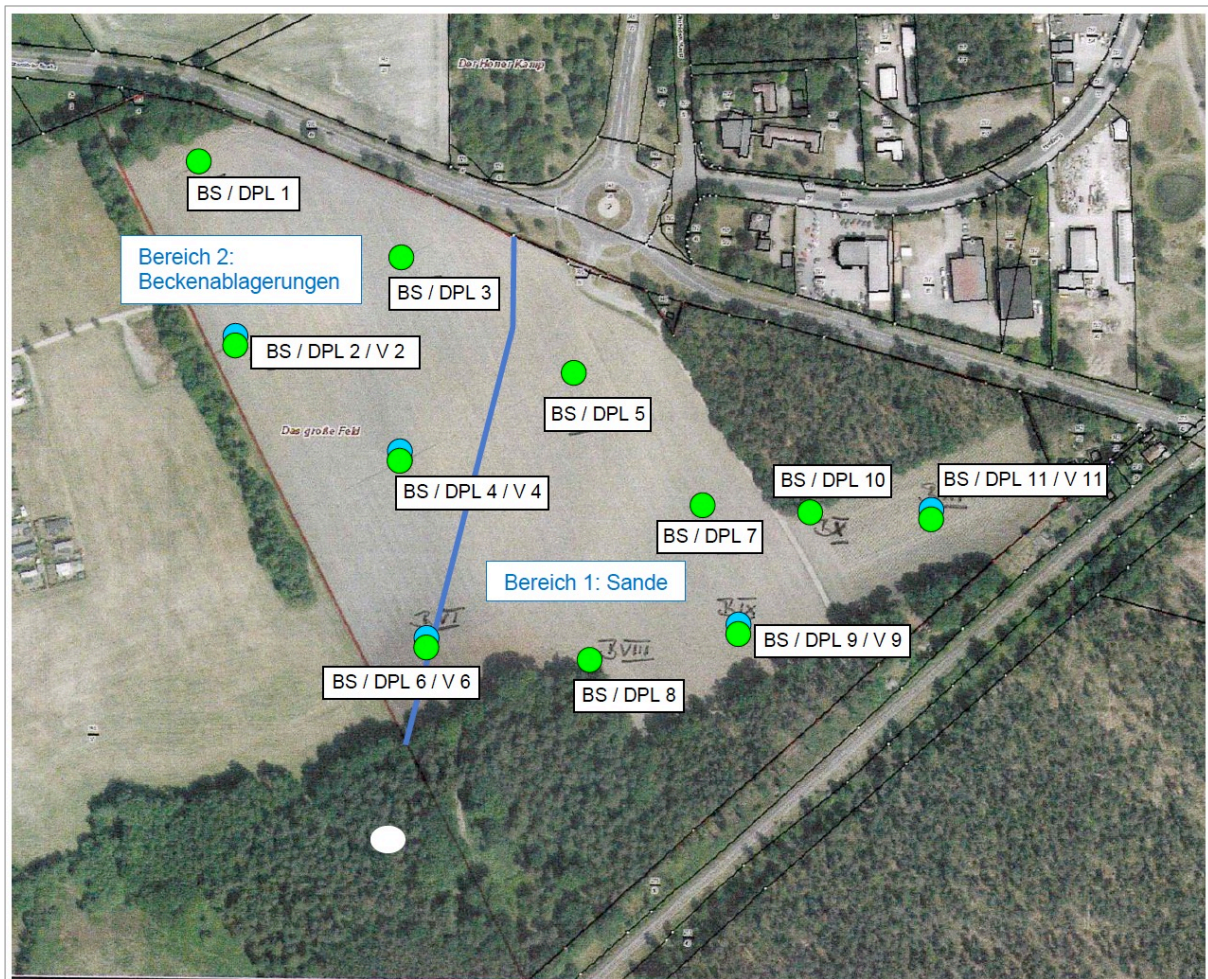
Weitere Hinweise zur Bauausführung sind im Baugrundgutachten der Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michel Beuße mbH formuliert.

Grundwasser

Die Grundwasseroberfläche liegt gemäß der hydrogeologischen Karte zwischen 70,00 m NHN und 75,0 m NHN. Bei Bohrungen im Rahmen der Baugrundbeurteilung wurden Grundwasserstände in Tiefen zwischen 2,80 m und 4,90 m unter Geländeoberkante gemessen. Im Bereich 2 kann sich infolge starker Niederschläge bzw. saisonal ein Stauwasserhorizont auf den Beckenablagerungen ausbilden.

Versickerungsfähigkeit

Dort wo die Beckenablagerungen nicht oberflächennah anstehen, ist ein ausreichender Sickerraum vorhanden (B 1). Im nordwestlichen Teil des Bebauungsplangebiets (B2) ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich.



LEGENDE:

- BS / DPL 1 Kleinbohrung BS 1 nach DIN EN ISO 22 475 (NW 80 mm) und Rammsondierung DPL 1 nach DIN EN ISO 22 476
- V 2 in-situ Versickerungsversuch V 2 nach Heitfeld et. al.
- abgeschätzte Lage der Grenze zwischen den verschiedenen Bodenbereichen

Abbildung 7: Lageplan Baugrundbeurteilung (Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Beuße mbH, Juni 2019).

4.3.3 Bodenschutz

Bodenschutzgebiete nach Niedersächsischem Bodenschutzgesetz (NBodSchG) liegen nicht vor.

4.3.4 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel innerhalb des Plangebietes liegen gemäß der Luftbildauswertung des LGLN nicht vor. Teilbereiche sind aufgrund von Waldflächen nicht auswertbar. Die Betrachtung der Umgebung lässt jedoch keine Kampfmittelbelastung vermuten.

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdernat zu benachrichtigen und die Erdarbeiten einzustellen.

4.3.5 Altlasten, Altablagerungen

Es bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für schädlichen Bodenverunreinigungen und somit von Altlasten im Plangebiet.

Sofern bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist die zuständige Dienststelle der Bodenschutzbehörde zu informieren.

5 Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Harber Nr. 15 möchte die Stadt Soltau auf die hohe Nachfrage an Gewerbeflächen im Stadtgebiet Soltaus reagieren. Im Bereich der Wietzendorfer Straße soll daher das Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Diese Entwicklung ist insbesondere erforderlich, um den zahlreichen Ansiedlungswünschen gewerblicher Betriebe zu entsprechen. Im Kontext des Bebauungsplanverfahrens ist deshalb die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Festsetzungen des Gewerbegebiets erfolgen größtenteils im unbeplanten Außenbereich. Die Fläche, für die bisher kein Bebauungsplan existiert, wird land- und forstwirtschaftlich genutzt. Alternative Flächen mit der vorhandenen Lagegunst stehen im Stadtgebiet Soltaus nicht zur Verfügung. Die räumliche Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet im Kreuzungsbereich der Wietzendorfer Straße und der Straße An der Bundesstraße, der dort bereits vorhandene Kreiseleranschluss sowie die verkehrsgünstige Lage im Nahbereich zur Bundesautobahn A 7 begünstigen die Festsetzung eines Gewerbegebiets an dem in Rede stehenden Standort. Die Festsetzungen des Gewerbegebiets berücksichtigen die vorhandene Nachfrage sowie - wie in Kapitel **Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Soltau 2035** dargelegt - den Wunsch der Stadt, die Wettbewerbsfähigkeit hinsichtlich von Gewerbeansiedlungen bzw. -erweiterungen zu sichern. Damit soll die Attraktivität der Stadt gestärkt werden. Dies kann aus Sicht der Stadt weder durch Standortalternativen noch durch anderweitige Planungsmöglichkeiten erreicht werden. Ohne Überplanung besteht aufgrund mangelnder Wettbewerbsfähigkeit die Gefahr der Gewerbeabwanderung.

Darüber hinaus sollen bestehende Waldflächen im südlichen Plangebiet weitestgehend erhalten werden. Um einerseits das Gewerbegebiet geeignet zuzuschneiden und andererseits das losgelöste Waldstück im Osten an der Wietzendorfer Straße in eine zusammenhängende Waldfläche einzubinden, sollen die zentral im Plangebiet liegenden Waldflächen entfallen und im östlichen Plangebiet ersetzt werden. Hierdurch wird dem Trennungsgebot gemäß § 50 BImSchG gefolgt und die östlich des Plangebiets vorhandene Wohnnutzung durch eine Waldfläche vom Gewerbegebiet getrennt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Gewerbegebiet

Für die Umsetzung der planerischen und nutzungsspezifischen Zielsetzung - die Schaffung neuer Gewerbeflächen - sieht die BauNVO die Ausweisung eines **Gewerbegebietes (GE)** gemäß § 8 BauNVO vor (Textliche Festsetzung § 1).

Durch den Bebauungsplan wird an städtebaulich und verkehrlich sinnvoller Stelle das Flächenangebot für Gewerbetreibende erweitert. Zudem können sich Synergien zwischen dem Plangebiet und der direkten Nachbarschaft mit den Gewerbebetrieben im Nordosten ergeben.

Durch die östlich und nördlich des Plangebiets bereits vorhandenen Wohnnutzungen ergeben sich besondere Anforderungen an das festgesetzte Gewerbegebiet. Dieses gilt es aus schalltechnischer Sicht einzuschränken und eine Lärmkontingentierung vorzunehmen. Aus diesem Grund wird das Gewerbegebiet in die Teilbereiche G1, G2 und G3 eingeteilt.

Grundsätzlich ist für das geplante Gewerbegebiet kein Einzelhandel erwünscht. Jedoch ist es üblich, dass es insbesondere für Handwerksbetriebe notwendig ist, selbstproduzierte Waren auszustellen und ggf. vor Ort zu verkaufen. Dieses gehört zum Ablauf des produzierenden Betriebes und stellt einen untergeordneten Bereich dar. Um eine attraktive Gewerbefläche für Handwerksbetriebe zu bieten, ist es notwendig, für diesen Sonderfall von Einzelhandel eine Ausnahme möglich zu machen. Dies wird durch die textliche Festsetzung §1 Nr. 2 ermöglicht:

„Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen (Werksverkauf), wenn die jeweilige Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche nicht mehr als 10 vom Hundert (v.H.) der Geschossfläche des Betriebs, maximal jedoch 100 m², beträgt. Verkaufs- und Ausstellungsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Kernsortimente sind unzulässig.“

Erhebliche Auswirkungen auf angrenzende Einzelhandelsnutzungen sind schon aufgrund der relativ geringen Größe der möglichen Einzelhandelsnutzungen unwahrscheinlich. Eine zentrenschädigende Wirkung kann jedoch auch von Einzelhandelsbetrieben unter der Schwelle der Raumbedeutsamkeit gemäß §11 (3) Satz 4 BauNVO bei einer Geschossfläche von 1.200 m² ausgehen. Um diese Wirkungen von Einzelhandelsnutzungen, insbesondere auf das Mittelzentrum der Stadt Soltau, zweifelsfrei auszuschließen, wird die Zulässigkeit von Einzelhandel darüber hinaus überwiegend auf nicht-zentrenrelevante Sortimente – wie sie für Handwerksbetriebe und für die außerörtliche Lage üblich ist - begrenzt. Gemäß dem 2014 von der Stadt Soltau beauftragten „Gutachten – Strategie- und Handlungskonzept Soltau 2040“ werden folgende nicht-zentrenrelevante Sortimente genannt:

- Möbel, Küchen
- Campingartikel und -möbel
- Antiquitäten/Kunst
- Bettwaren, Matratzen
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
- Bodenbeläge, Teppiche
- Kfz-Zubehör
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Gartenbedarf, Pflanzen
- Tierbedarf
- Unterhaltungselektronik, Computer und Telekommunikation
- Lampen/Leuchten/Sonstige Elektroartikel
- Weiße Ware/Haushaltselektronik
- Fahrräder und Zubehör, Sportgroßgeräte
- Angeln, Reitsport, Waffen und Jagbedarf
- Erotikartikel

Im Einzelfall muss genau beurteilt werden, ob abweichend von dieser Liste als Orientierung auch andere Sortimente ausgeschlossen werden müssen oder einzelne Sortimente speziell in der Stadt Soltau auch in dezentraler Lage sinnvoll sind.

Ebenso sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig. Da sich im näheren Umfeld des Plangebietes neben einem umfangreichen Einkaufsangebot „Factory-Outlet-Center Soltau“ auch einige Erholungsgebiete und Freizeitparks befinden, besteht für die Belange des Tourismus ein Bedarf an Flächen für das Beherbergungsgewerbe. Diese Einschätzung wird auch durch das regionale Entwicklungskonzept Naturparkregion Lüneburger Heide 2014-2020 (REK LH) statistisch untermauert. Im Rahmen des europäischen LEADER Förderprogramms wird die Qualität des „naturnahen“ Tourismus gemäß des REK LH zunehmend verbessert. Die Festsetzung trägt also dazu bei, die Stadt Soltau als Tourismusdestination zu verbessern. Deswegen sollen neben der Gewerbenutzung auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Plangebiet möglich sein. Allerdings können diese Betriebe nicht allgemein als zulässig erklärt werden, da auf Grund der Immissionen durch Verkehrsanlagen auf das Plangebiet nicht alle Flächen für schutzbedürftige Nutzungen (wie z.B. Hotelzimmer) geeignet sind. Der Orientierungswert für schutzbedürftige Nutzungen von 55 dB(A)_{nachts} (summierte Pegelwerte aus Straßen- und Bahnschallquellen) wird auf der in Abbildung 8 dargestellten Fläche auf kleinen Teilflächen im südlichen und westlichen Bereich nicht eingehalten.

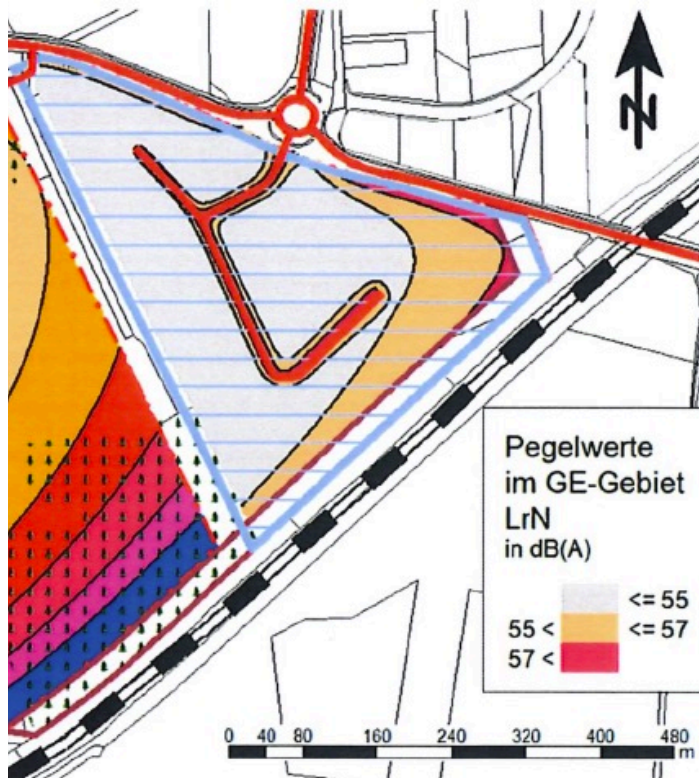


Abbildung 8: Summierte Pegelwerte aller Verkehrsimmissionen (Bonk-Maire-Hoppman PartGmbH, 2020)

Der Ausnahmetatbestand ergibt sich also daraus, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur außerhalb dieser Flächen genehmigungsfähig sind. Alternativ sind die Betriebe des Beherbergungsgewerbes auch genehmigungsfähig, wenn passive Lärmschutzmaßnahmen - an den Gebäudekörpern selbst und/oder zur Ausrichtung der schutzwürdigen Räume bzw. der zu öffnenden Fenster dieser Räume – getroffen werden. Eine Bewertung des Einzelfalls ist in jedem Fall notwendig. Der zur Beurteilung der Erheblichkeit der Lärmbelastung ebenfalls orientierungsweise herangezogene Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von $59 \text{ dB(A)}_{\text{tags}}$ für Allgemeine Wohngebiete wird flächendeckend eingehalten.

Im Übrigen beabsichtigt die Plangeberin ein Plangebiet überwiegend für Gewerbenutzungen, so dass mit der Ausnahmeregelung klargestellt ist, dass das Gewerbe durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes lediglich ergänzt werden und nicht gebietsprägend sein sollen. Somit wird in § 1 Nr. 2 festgesetzt:

„Ausnahmsweise zulässig sind: [...] Betriebe des Beherbergungsgewerbes.“

Aufgrund der Lage abseits von Siedlungsstrukturen sowie der Nähe zum Outlet-Center wird in der textlichen Festsetzung § 1 Nr. 3 folgende Festsetzung zum **Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben** getroffen:

„Unzulässig sind: Einzelhandelsbetriebe, die keine Verkaufsstätten im Sinne der textlichen Festsetzung §1 Nr. 2 sind.“

Mit dem grundsätzlichen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll sichergestellt werden, dass die zur Verfügung stehenden Bauflächen überwiegend für städtebaulich erwünschte örtliche bzw. ortsan-gemessene gewerbliche Nutzungen des produzierenden oder sonstigen auf die Ausweisung auf § 8 BauNVO zulässigen Gewerbes vorgehalten und nicht durch Einzelhandelsnutzungen sukzessive in Anspruch genommen werden. Diese Gefahr besteht, weil sich durch Einzelhandelsbetriebe im Vergleich zu Gewerbenutzungen in der Regel höhere Flächenumsätze und Gewinnmargen realisieren lassen, so dass höhere Mieten bzw. Bodenpreise gezahlt werden können. Sowohl für Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevantem als auch zentrenrelevantem Sortiment stehen Flächen an anderer Stelle (z.B. im Factory-Outlet-Center bzw. in der Innenstadt Soltau) zur Verfügung. Einzelhandelsnutzungen mit

Sortimenten der Nahversorgung können ebenfalls ausscheiden, da sich im Sinne der Stadt der kurzen Wege im typischen Einzugsbereich von ca. 500 m kaum Wohnnutzungen finden lassen, für die eine nahe Grundversorgung relevant wäre. Mit dem Ausschluss sollen die bestehenden Einzelhandelsflächen und zentralen Versorgungsbereiche und dezentralen Agglomerationen geschützt werden. Zudem würden Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet den Zielen der Raumordnung entgegenstehen.

Darüber hinaus werden **Vergnügungsstätten und Bordelle** in dem Gewerbegebiet mit der textlichen Festsetzung § 1 Nr. 3 ausgeschlossen:

„Unzulässig sind:

- *Vergnügungsstätten*
- *Bordelle und bordellartige Betriebe.“*

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie von Bordellen und bordellartigen Betrieben soll eine Verdrängung der erwünschten gewerblichen Nutzungen vermieden werden. Diese Betriebe, zu denen zum Beispiel Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros zählen, erzielen häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, so dass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe auch höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten gewerblichen Nutzungen führen und eine sich selbst verstärkende negative Entwicklung in Gang setzen, die den angestrebten Gebietscharakter gefährdet („Trading-Down-Prozess“).

Da insbesondere Bordellen und bordellartigen Betrieben grundsätzlich ein negatives Image anhaftet, können sich nachbarschaftliche Konflikte mit Nutzungen ergeben, die aufgrund eines Kunden- und Besucherverkehrs auf ein eher repräsentatives Umfeld angewiesen sind. Gerade dienstleistungsorientierte Unternehmen werden sich in einem solchen Umfeld nur noch schwer ansiedeln lassen. Dies wiederum kann Leerstände zur Folge haben, die Neuansiedlungen weiterer Bordelle und bordellartiger Betriebe nach sich ziehen. Ein Umfeld, in dem gleichwertige Nutzungen von gegenseitigen Synergieeffekten profitieren können, kann somit nicht entstehen bzw. wieder zerstört werden.

Die innerhalb des Gewerbegebiets gewünschten Betriebe des Beherbergungsgewerbes und angrenzende Wohnnutzungen sollen nicht durch Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe und den mit ihnen insbesondere auch in den Nachtstunden einhergehenden Lärm durch zusätzlichen Kfz- und Publikumsverkehr belastet werden. Substantiell Raum für Bordelle und Bordellartige Betriebe sowie für Vergnügungsstätten ist in anderen Gewerbegebieten, die keinen Ausschluss dieser Nutzungen festgesetzt haben, (wie z.B. das Gewerbegebiet Almhöhe) gegeben.

Durch den Ausschluss von **Tankstellen** wird ebenfalls sichergestellt, dass die zur Verfügung stehenden Bauflächen überwiegend für städtebaulich erwünschte örtliche bzw. ortsangemessene gewerbliche Nutzungen des produzierenden oder sonstigen auf die Ausweisung auf § 8 BauNVO zulässigen Gewerbes vorgehalten werden. Tankstellen sind in ihrer äußeren Erscheinung eher großvolumig. Sie sind üblicher Weise als solitäre, ausschließlich auf sich selbst bezogenen Nutzungen einzuordnen. Darüber hinaus können Tankstellen das Stadtbild deutlich abwerten. Zudem befinden sich aufgrund der Nähe zur Autobahnauffahrt östlich des Plangebietes in ca. 1 km Entfernung mehrere Tankstellen, weshalb für Tankstellen substantiell Raum bereits gegeben ist. Somit werden Tankstellen in der textlichen Festsetzung § 1 Nr. 3 ausgeschlossen:

„Unzulässig sind [...] Tankstellen.“

Im Rahmen von § 50 BImSchG ist dem Schutz vor den Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen in der Bauleitplanung präventiv Rechnung zu tragen. Auch in Gewerbegebieten ist eine Ansiedlung von Betrieben möglich, die der Störfallverordnung unterliegen. Aufgrund der gegebenen Abstände des Gewerbegebiets zu schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzung, Sondergebiete, landwirtschaftliche Nutzung, Bundesautobahn A 7) werden **Betriebe und Anlagen mit Betriebsbereichen nach § 3 Abs. 5a BImSchG** nicht für vertretbar gehalten. Daher werden im Gewerbegebiet mit der textlichen Festsetzung § 1 Nr. 3 Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i.S. von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären:

„Unzulässig sind [...] Anlagen, die in einem Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG (sog. "Störfallbetriebe") bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären.“

In bereits bestehenden Gewerbegebieten, in denen Betriebsleiterwohnungen zulässig sind, findet ein schleichender Prozess hin zu einem von Wohnnutzung geprägten Gebiet statt. In der Folge von Nachbarbeschwerden, die nach diesem Prozess stattfinden, müssen die gewerblichen Nutzungen Einschränkungen hinnehmen, um dem Rücksichtnahmegebot gerecht zu werden. Da dies aus Sicht der Stadt Soltau zum Schutz und der Entwicklung von Gewerbenutzungen städtebaulich nicht gewünscht und vertretbar ist, werden Wohnnutzungen in Form von **Betriebsleiterwohnungen** in der textlichen Festsetzung § 1 Nr. 3 ausgeschlossen:

„Unzulässig sind [...] Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.“

Lärmimmissionen auf das Plangebiet

Auf das Gewerbegebiet wirken Gewerbelärmimmissionen von benachbarten Gewerbegebietsflächen sowie Verkehrslärmimmissionen von der Kreisstraße und der Bahntrasse ein. Aus folgenden Gründen sind jedoch für die vorgesehenen Nutzungen im Gewerbegebiet keine schallschutztechnischen Maßnahmen in Bezug auf die Immissionen notwendig:

Die für das Gewerbegebiet herangezogene Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) für Gewerbegebiete von 65 dB(A)_{tags} und 50 dB(A)_{nachts} wird nicht überschritten. Im Hinblick auf Verkehrslärm lässt sich feststellen, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 69 dB(A)_{tags} und 59 dB(A)_{nachts} im neu ausgewiesenen Gewerbegebiet eingehalten werden. In der Nacht wird der Orientierungswert für Verkehrslärm der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 55 dB(A)_{nachts} im künftigen Gewerbegebiet weitestgehend eingehalten. Lediglich im äußersten Randbereich des Plangeltungsbereichs wird der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 55 dB(A)_{nachts} überschritten. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A)_{tags} und 60 dB(A)_{nachts} laut Rechtsprechung wird im Gewerbegebiet nicht überschritten. Wegen der nur geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte von maximal 3 dB(A) bei Einhaltung der gesetzlich verankerten Immissionsrichtwerte ist die Lärmbelastung auf den geringen Teilflächen (siehe Abbildung 9) zumutbar. Somit ist eine Einschränkung des Gewerbegebietes hinsichtlich der Immissionen nicht notwendig. Zur Einschränkung der Emissionen, siehe unten.

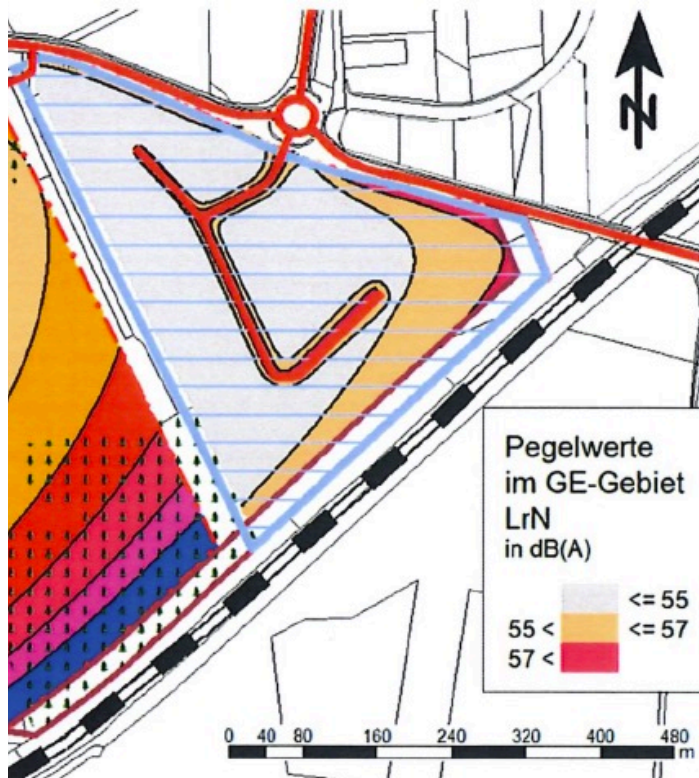


Abbildung 9: Summierte Pegelwerte aller Verkehrsimmissionen (Bonk-Maire-Hoppman PartGmbH, 2020).

Festsetzungen zu der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen emissionsbezogenen Eigenschaften

Der aufzustellende Bebauungsplan schafft in der Nachbarschaft vorhandener Wohnnutzungen (im Außenbereich) und einem Campingplatz die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuansiedlung gewerblicher Nutzungen. Mit gewerblichen Nutzungen gehen in der Regel Emissionen durch Verkehrsbewegungen und Produktionsabläufe einher. Ferner sind die schutzwürdigen Nutzungen durch die bestehenden Gewerbe- und Sondergebiete bereits vorbelastet. So liegen nördlich des Plangebietes Gewerbegebiete und südlich das Sondergebiet „Factory-Outlet-Center Soltau“, in welchen nach den gültigen Bebauungsplänen Emissionsbeschränkungen vorliegen. Zusätzlich sind westlich und östlich Wohnnutzungen vorhanden, welche ebenfalls vor den bestehenden und künftigen gewerblichen und verkehrlichen Immissionen geschützt werden sollen.

Folglich sind die zu erwartenden Lärmimmissionen durch die hinzukommenden Gewerbeflächen in der Nachbarschaft zu prognostizieren. Aus diesem Grunde wurde im April 2020 eine lärmtechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Bonk Maire Hoppmann PartGmbH erarbeitet. Auf der Basis einer Berechnung zur Schallausbreitung wurde die gewerbliche Vorbelastung und die daraus resultierende Emissionskontingentierung ermittelt.

Der Bebauungsplan muss mögliche, durch Gewerbelärm hervorgerufene Immissionskonflikte durch in ihm enthaltene Regelungen bewältigen. Mit dem Ziel der Konfliktbewältigung sollen im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 unverträglichen Lärmbelastungen ausgeschlossen werden. Die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 stellt das geeignete Instrument dar, um sicherzustellen, dass durch die Summe der Schallabstrahlung aller vorhandenen und geplanten gewerblich genutzten Flächen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen hervorgerufen werden und gleichzeitig ausreichende Geräuschkontingente für die geplante gewerbliche Nutzung sichergestellt werden. Emissionskontingente sind dabei so festzulegen, dass an keinem der untersuchten Immissionsorte der maßgebliche Immissionsrichtwert überschritten wird. Die konkrete Umsetzung der festgesetzten Geräuschkontingentierung

findet auf der Ebene der Objektplanung der jeweiligen Betriebe und Anlagen statt. Die ansiedlungswilligen Betriebe müssen die Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Einhaltung der Vorschriften sonstiger schalltechnischer Regelwerke, wie z.B. der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), belegen. Der gegebenenfalls notwendige Schallschutz ist durch bauliche, technische und organisatorische Einzelmaßnahmen auf dem Gewerbegrundstück zu erbringen. Die Abbildung 10 stellt die für die Berechnung der in diesem Bebauungsplan zu berücksichtigenden Immissionsorte als gelbe Punkte mit rotem Rand dar.

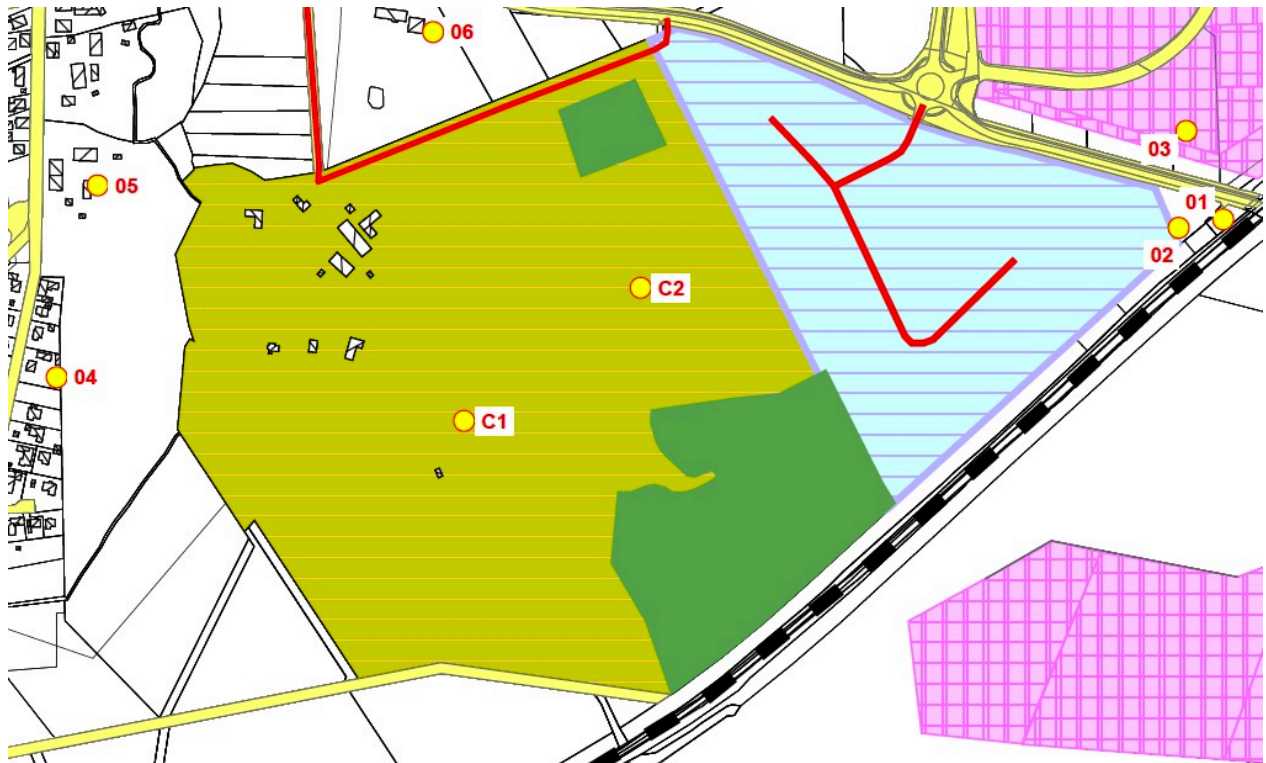


Abbildung 10: untersuchte Immissionsorte (Bonk-Maire-Hoppman PartGmbH, 2020).

Für alle untersuchten Immissionsorte wurden entsprechend ihres Baugebietstyps dabei die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Beurteilung herangezogen. Außerhalb des Plangebiets würde nur beim Immissionsort C1 die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbelärmimmissionen eingehalten oder unterschritten werden, wenn keine Emissionskontingentierung vorgesehen werden würde. Alle anderen Immissionsorte sind bereits so stark vorbelastet, dass eine Zusatzbelastung durch gewerbliche Emissionen nur gemäß Abbildung 11 möglich ist.

Tabelle 8 - mögliche Zusatzbelastung (Planwerte i.S. der DIN 45691)

Immissionsort (vgl. Anlage 1, Blatt 2)	Baugebiet, Nutzung	mögliche Zusatzbelastung ^{a)}	
		tags	nachts
01/02	<i>Außenbereich</i>	53,1	35 ^{b)}
03	<i>GE</i>	55 ^{b)}	40 ^{b)}
04	<i>WA</i>	54,3	38,3
05	<i>MI</i>	59,7	44,4
06	<i>Außenbereich</i>	59,0	43,7
C2	<i>Campingplatz ^{c)}</i>	59,3	43,7

- a) Maximal mögliche *Zusatzbelastung* durch das geplante Gewerbegebiet.
- b) Die *plangegebenen Vorbelastung* schöpft die Orientierungswerte aus; die Zusatzbelastung muss auf einen „nicht relevanten Immissionsbeitrag“ beschränkt werden.
- c) Bestandteil der Planung, wird neu geordnet.

Abbildung 11: Tabelle 8 – mögliche Zusatzbelastung (Bonk-Maire-Hoppman PartGmbH, 2020).

Bei der Einordnung der rechnerisch ermittelten Vorbelastung ist zu berücksichtigen, dass der Emissionsansatz als konservativ anzusehen ist, da alle Betriebe auf den vorbelastungsrelevanten Gewerbeflächen regelmäßig am selben Tag mit dem vollen Umfang ihrer planrechtlich zulässigen Geräusche berücksichtigt werden.

Um einer weiteren Erhöhung der Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Plangebietes entgegenzuwirken, werden die neu geplanten Gewerbeflächen des vorliegenden Bebauungsplanes auf Basis der §§ 1 Abs. 4 Nr. 2 Satz 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 1 BauGB kontingentiert, sodass die zulässigen Immissionsrichtwerte durch die hinzukommenden gewerblichen Flächen nicht überschritten werden. Dies wird erreicht, indem die gewerblichen Flächen mittels der Zuweisung von Lärmkontingenten wie folgt beschränkt werden:

„Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-6.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) LEK, i durch LEK, i, k zu ersetzen ist.“

Teilfläche	LEK in dB(A)m ²	
	tags	nachts
GE 1	53	33
GE 2	65	49
GE 3	63	43

Durch die festgesetzte Kontingentierung im Plangebiet ergeben sich in Folge der Planung in der Gesamtbelastung aus allen bestehenden gewerblich genutzten Flächen innerhalb und außerhalb des Plangebiets keine zusätzlichen Konflikte im Sinne der TA Lärm. Aufgrund der Nähe zu den vorhandenen Wohnnutzungen und dem Campingplatz ist eine Zonierung des Gewerbegebietes notwendig. Eine Wohnnutzung in Form von Betriebsleiterwohnen ist zwar im Plangebiet ausgeschlossen (siehe Kapitel „Gewerbegebiet“), aber in den Gewerbegebieten des Umfeldes ist eine Wohnnutzung in Form von Betriebsleiterwohnungen nicht ausgeschlossen. Dadurch besteht für diese Gewerbefläche im Grundsatz ein Schutzanspruch von 65 dB(A) tags und von 50 dB(A) nachts gemäß TA Lärm. Bei der Festlegung der Emissionskontingente wurde dies berücksichtigt.

Grundsätzlich soll gemäß des § 41 BImSchG die Machbarkeit eines aktiven Lärmschutzes (z.B. Lärmschutzwand) geprüft werden, welcher den Lärm vermeidet oder ihn an der Quelle festhält. Aus schalltechnischen Gründen sind aktive Schallschutzmaßnahmen in diesem Planvorhaben nicht umsetzbar, da auf Grund der Entfernung zum ursächlichen Verkehrslärm ausgehend von der Kreisstraße K10 Wietzendorfer Straße, der Bundesautobahn A7 und der Bahntrasse Schallschutzwände oder -wälle schalltechnisch wenig wirksam sind. Gleiches gilt zum Schutz vor Gewerbelärm, wo aktive Schallschutzmaßnahmen direkt an der Quelle errichtet werden müssen. Dies ist hier aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar, da bspw. Lärmschutzwände entlang der westlichen Plangebietsgrenze zum Campingplatz das Ort- und Landschaftsbild sowie zur Kreisstraße K10 Wietzendorfer Straße die Verkehrssicherheit wegen geminderter Sichtbeziehungen beeinträchtigen und nur eine Abschirmwirkung für die unteren Geschosse erreicht werden würde. Die Auflösung der Immissionskonflikte erfolgt daher durch die Kontingentierung der Gewerbegebietsflächen.

5.1.2 Fläche für Wald

Bestehende Waldflächen, die erhalten werden sollen, werden im Bebauungsplan Harber Nr. 15 als eben diese planungsrechtlich gesichert.

Diese Waldflächen stellen kein Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist (BNatSchG) dar. Die genaue Wertigkeit der Waldfläche ist zum aktuellen Planungsstand noch unbekannt und wird noch untersucht. Es ist aber zu erwarten, dass diese Waldflächen nicht nur aus Gründen des Erhalts von Fauna und Flora schützenswert sind, sondern auch für einen Sichtschutz zwischen der Bahnverkehrsstrasse und dem Gewerbegebiet sinnvoll sind.

5.1.3 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Zuge der Baulandentwicklung werden 2,62 ha Waldfläche und 9,11 ha landwirtschaftliche Fläche für Verkehrsflächen und Gewerbegebiete in Anspruch genommen. Bei einer vollen Ausnutzung der GRZ von 0,8 werden hiervon 9,47 ha versiegelt. Die restliche Fläche von 2,26 ha wird gleichwertig mit landwirtschaftlicher Fläche in Grünfläche umgewandelt. Des Weiteren wird 0,08 ha landwirtschaftliche Fläche für das Absetz- und Versickerungsbecken von Oberflächenwasser aufgewertet und 0,15 ha Waldfläche für diese Becken abgewertet. Für die Ziele der Bauleitplanung sind Eingriffe in Natur und Landschaft unvermeidbar. Für diese Eingriffe sollen u.a. auf 0,3 ha landwirtschaftliche Fläche Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden. Diese Maßnahmen werden durch die zeichnerische Festsetzung „Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ und die textliche Festsetzung § 5 gesichert:

„Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

*1. In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist parallel zur Grenze des Geltungsbereiches ein standortgerechtes Feldgehölz zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Eine Pflanzung von heimischen Baumarten ist je nach Breite der Fläche in ein bis acht Reihen vorzunehmen. Der Reihenabstand beträgt 1,80 m, der Pflanzabstand (versetzte Anordnung) 1,50 m. Zu pflanzen sind 2-jährig verschulte wurzelnackte Bäume (Höhe 80-100 cm) der folgenden Baumarten: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer Campestre*).*

2. Für die Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt: Die Pflanzungen haben mit Baumschulware (Pflanzgut des nordwestdeutschen Tieflandes aus anerkannten Herkünften gemäß Forstvermehrungs-Gesetz) zu erfolgen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in entsprechender Qualität und Anzahl zu ersetzen.“

Weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß §15 BNatSchG werden nach der Erstellung des Umweltberichts getroffen.

Hinweis im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: Die Ausarbeitung des Umweltberichts sowie eventuell daraus resultierende weitere grünordnerische Festsetzungen erfolgen im weiteren Planverfahren.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe über Normalhöhenull (NHN), jeweils als Höchstmaß, bestimmt.

5.2.1 Grundflächenzahl

Die als Höchstmaß bestimmte GRZ wird für G1, G2 und G3 mit 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ ermöglicht einerseits, gebietstypische Bauungskonzepte und Nutzungen unter der Berücksichtigung der Versiegelung des Grundstücks durch Haupt- und Nebengebäude sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten umzusetzen, sichert andererseits aber auch einen gebietstypischen Anteil an Grünflächen - auch

über das geplante Vorhaben hinaus. Damit wird der gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete vorgegebenen Regelobergrenze entsprochen und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Grundstücksflächen bei gleichzeitig wirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeit des Plangebiets erzielt. Eine geringere GRZ hätte zur Folge, dass mehr Gewerbegebietsflächen ausgewiesen werden müssten, um die konkrete Erweiterungsplanung realisieren zu können, was mit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht vereinbar wäre.

5.2.2 Gebäudehöhen

Die Kubatur zukünftiger Bebauungskonzepte wird im Bebauungsplan nicht durch die Festsetzung der als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse, sondern durch die als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe geregelt. Bei Gewerbebauten ist die Festsetzung einer als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse zur Steuerung der Gebäudehöhe nicht zielführend. Beispielsweise könnte ein zu einem Betrieb gehörendes Hochregallager formal eingeschossig sein, aber eine für das Ortsbild unverträglich hohe Gebäudehöhe aufweisen. Um derartige Fallgestaltungen auszuschließen, wird für das gesamte Gewerbegebiet eine als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Siehe hierzu die textliche Festsetzung § 2:

„Die maximale Gebäudehöhe beträgt 20 m. Für Werbeanlagen kann die maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschritten werden. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist 80 m über NHN. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes.“

Werbeanlagen sollen das Interesse von potenziellen Kunden auf die zu bewerbenden Gewerbe lenken. Um eine gewisse Fernwirkung zu erzeugen, erreichen sie häufig eine über das Geschäftsgebäude hinausgehende Höhe. Dies kann das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Um dies im Plangebiet zu verhindern, wird durch eine textliche Festsetzung sichergestellt, dass Werbeanlagen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und den städtebaulichen Charakter innerhalb des Plangebietes berücksichtigen und sich entsprechend einordnen. Zur Steuerung von Werbeanlagen im Plangebiet wird zwar eine Erhöhung der Gebäudehöhe ermöglicht, jedoch auf ein für die zuvor genannten Belange zumutbares Maß von 1,5m beschränkt.

Um weitere Möglichkeiten mittels Fernwirkung das Interesse der Kunden auf das zu bewerbende Gewerbe zu erzielen soll außerdem ein Werbepylon zulässig sein. Auch diese können das Ort- und Landschaftsbild beeinträchtigen, so dass durch textliche Festsetzung eine Reduzierung auf ein zumutbares Maß notwendig ist. Um diese in Gewerbegebieten häufig vorkommenden Werbepylonen für das Plangebiet feinzusteuern wird deswegen eine Festsetzung getroffen, durch die die Dimensionierung und Anzahl von Werbepylonen geregelt wird. Vergleiche hierzu die textliche Festsetzung § 3.

„Im Plangebiet ist maximal ein Werbepylon in der Form einer Gemeinschaftswerbeanlage mit einer maximalen Höhe von 50 m zulässig. Die Grundfläche darf maximal 10 m², die maximale Auslegerbreite 18,50 m und die maximale Auslegerhöhe 3 m betragen. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist 80 m über NHN, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Werbeanlage.“

5.3 Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche des Plangebietes wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Um zukünftig eine weitestgehend flexible Grundstücksnutzung zu ermöglichen, ist der Geltungsbereich unter Berücksichtigung der geplanten Erschließungsstraße (Planstraße), der Waldfläche, der Fläche für die Abwasserbeseitigung, und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fast vollflächig als überbaubare Fläche ausgewiesen.

Zur Kreisstraße ist gemäß § 24 (1) NStrG eine Anbauverbotszone für Hochbauten jeweils gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn einzuhalten. Daher wird die

Baugrenze entlang der Wietzendorfer Straße (Kreisstraße 10) in einem Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 3 festgesetzt. Im Bereich der Zufahrt zur Kreisverkehrsfläche wurde der Verlauf der Baugrenze entsprechend der Fahrbahnbegrenzung angepasst, sodass sich hier die Baugrenze auf 3 m der Plangebietsabgrenzung nähert.

Zur Waldfläche im Südosten ist ein 25 m breiter Waldabstand berücksichtigt. Dieser dient zum einen dem Artenschutz für Tiere, deren Lebensraum sich an den Waldrändern befindet, und zum anderen für einen ausreichenden Brandüberschlagsabstand.

Entlang der Planstraßen wird durch die festgesetzten Baugrenzen sichergestellt, dass die geplante Bebauung einen Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze einhält. Im Zusammenhang mit der abweichenden Bauweise (siehe Punkt 5.4) und der damit zusammenhängenden Aufhebung der Längsbegrenzung wird einerseits sichergestellt, dass ein städtebaulich verträgliches Erscheinungsbild durch das Abrücken zum öffentlichen Straßenraum erzielt wird. Andererseits kann so ausreichend Raum für eine mögliche straßenbegleitende Begrünung geschaffen werden.

Zur Fläche für die Abwasserbeseitigung im Süden des Plangebiets wird beidseitig ebenso ein Abstand von 3,0 m festgesetzt, um die bauliche Anlage (Absetzbecken und Versickerungsbecken) und die angrenzenden Böschungen von statischen Beeinträchtigungen freizuhalten.

Der 3,0 m Abstand bezieht sich auf die das Mindestmaß von Grenzabständen gemäß § 5 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46) zuletzt geändert am 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384) und wird somit auch zur westlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Osten beibehalten.

5.4 Bauweise

Bei einer offenen Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 m nicht zulässig. Gebäudelängen von über 50 m sind jedoch vor allem für gewerbliche Betriebe für die Einrichtung von wirtschaftlichen Betriebsabläufen wichtig. Um eine möglichst hohe Flexibilität für Gewerbestandorte zu ermöglichen, wird in der textlichen Festsetzung § 4 für das gesamte Plangebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt:

„Im Gewerbegebiet gilt die abweichende Bauweise. Diese entspricht der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch ist ihre Längsbegrenzung aufgehoben.“

Eine geschlossene Bauweise wird nicht festgesetzt, da ein gewisser Brandschutz- und Sozialabstand (der sich durch die Grenzabstände gemäß § 5 NBauO ergibt) zwischen den Gewerbetreibenden erwünscht ist.

5.5 Erschließung, Straßenverkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinie

Im Dezember 2019 wurde eine Verkehrsuntersuchung für das Plangebiet durch das Verkehrsplanungsbüro Zacharias Verkehrsplanungen durchgeführt. Für das Gewerbegebiet kann von einer mittleren Verkehrserzeugung von 50 Zufahrten je ha Bruttobauland ausgegangen werden. Damit ergeben sich bei einer Bruttobaulandflächen von ca. 11,3 ha etwa 565 Kfz-Zufahrten und 565 Kfz-Abfahrten pro Werktag.

Die Anbindung des Gewerbegebietes soll über einen vorhandenen Arm des bestehenden Kreisverkehrsplatzes der Kreisstraße K 10 erfolgen. Der Kreisverkehr ist bereits gut ausgebaut und bedarf weder einer Ertüchtigung noch eines weiteren Ausbaus. Die o. g. Verkehrsmengen sind auch für den Prognosezeitraum bis 2030 ohne Probleme über die Anbindungen an das Hauptstraßennetz abzuwickeln. Auch unter Einbezug weiterer potenzieller Entwicklungen außerhalb des Geltungsbereiches ist mit einer sehr guten Leistungsfähigkeit und einer Verkehrsqualität der Stufe A zu rechnen.

Um die im Plangebiet gelegenen Baufelder zu erschließen, wird eine für die zukünftige Nutzung geeignete Erschließungsstraße (Planstraße) vorgesehen. Vom Knotenpunkt des Kreisverkehrsplatzes aus-

gehend wird diese zentral im Gebiet als Bügelschließung geführt, an deren Enden jeweils Wendekreise angeordnet sind. Die Planstraße wird entsprechend ihrer Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als zeichnerische Festsetzung „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ und mittels Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Gemäß der Straßenplanung des Ingenieurbüros uq-planung erhält die Planstraße eine Breite von 17,0 m, die Wendekreise sind entsprechend des Wendekreises für ein dreiachsiges Müllfahrzeug zuzüglich umlaufenden Gehweg mit 28,0 m dimensioniert.

Die Straßenverkehrsfläche wird im Zuge der Erschließungsplanung noch angepasst.

Zur sicheren Benutzung der Straße auch für Fußgänger ist bis zur Einmündung in die Wietzendorfer Straße (K 10) die Herstellung eines beidseitig straßenbegleitenden Gehweges vorgesehen. Im weiteren Verlauf in Richtung Norden und Süden verläuft der Gehweg einseitig auf der westlichen bzw. südlichen Seite der Planstraße. Der Radverkehr soll auf der Straßenfläche geführt werden. Straßenbegleitend ist teilweise eine Begrünung vorgesehen, teilweise sind Sickermulden für das Niederschlagswasser angeordnet.

Wie die Parzellierung des Gewerbegebietes erfolgt, wird erst bei konkreten Ansiedlungswünschen und der geplanten gewerblichen Nutzung finalisiert.

Es wird angestrebt, die jeweils erforderliche Anzahl an Stellplätzen für die gewerblichen Nutzungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten und im nachgelagerten Genehmigungsverfahren entsprechend der geplanten gewerblichen Nutzung nachzuweisen.

5.6 Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung, Immissionsschutz

5.6.1 Wasser- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet soll an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde, des Landkreises bzw. der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger (Wasser, Energie, Telekommunikation usw.) angeschlossen werden.

5.6.2 Oberflächenentwässerung, Flächen für Abwasserbeseitigung

Für die Oberflächenentwässerung wurden in Verbindung mit der Straßenplanung durch das Ingenieurbüro uq-planung die notwendigen Flächen und Volumen zur Versickerung ermittelt. Im südlichen Bereich des Plangebiets werden zu diesem Zweck ein Absetz- und ein Versickerungsbecken vorgesehen und mittels der zeichnerischen Festsetzung „Flächen für Abwasserbeseitigung“ gesichert. Für das Absetzbecken wurde ein maßgebender Bemessungszufluss von ca. 542 l/s und daraus resultierend eine erforderliche Oberfläche von ca. 217 m² kalkuliert. Das Versickerungsbecken muss ein Speichervolumen von ca. 2.010 m³ erhalten. Durch die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit einer Breite von 30,0 m werden die notwendigen Dimensionen sichergestellt.

Zur Begrenzung der versiegelungsbedingten Folgen für den Wasserhaushalt soll der Oberflächenabfluss zusätzlich innerhalb der öffentlichen Grünflächen in Form von straßenbegleitenden (Planstraße) Sickermulden gehalten und versickert werden.

5.7 Artenschutz

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung lagen noch keine Erkenntnisse zum Artenschutz vor. Nach einer Feldbegehung des Plangebiets durch das Büro Ingenieur-Dienst-Nord Dr. Lange – Dr. Anselm GmbH kann festgehalten werden, dass eine Untersuchung der vorhandenen Lebensräume für Brutvögel, Amphibien und Libellenarten, sowie für Fledermäuse notwendig ist und im weiteren Planverfahren aufgestellt wird.

5.8 Abwägungsergebnis

In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind als das Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange anzusehen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes kann der Vorrang der Innenentwicklung gemäß § 1 (5) BauGB nicht entsprochen werden, da für die Ansiedlungen von Gewerbenutzungen im Gebiet der Stadt Soltau keine geeigneten Flächen im Innenbereich vorhanden sind. Die sich durch die neue Ansiedlung von Gewerbe zu erwartende wirtschaftliche Entwicklung und Stabilisierung wird höher gewichtet als die Schonung von Außenbereichsflächen.

Durch die Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet leistet die Aufstellung des Bebauungsplans trotz der Versiegelung von Außenbereichsflächen einen Beitrag zum Grundwasserschutz und schützt somit die natürliche Lebensgrundlage.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts das Landschaftsbild oder die Erholungsvorsorge beeinträchtigen. Die Belange des Natur- und Artenschutzes werden jedoch durch die Festsetzungen des Bebauungsplans* berücksichtigt.

Des Weiteren werden die getroffenen Festsetzungen, insbesondere soweit sie für die Grundstücksnutzung und damit private Belange als einschränkend angesehen werden könnten, in Bezug auf die Planungsziele und Planungserfordernisse als angemessen bewertet.

5.9 Kennzeichnungen

5.9.1 Grenze für bauliche Anlagen deren Genehmigung gemäß § 24 (2) NStrG im Benehmen mit der Straßenbaubehörde erteilt werden müssen.

Im Abstand von 40 m zu der Straßenbegrenzungslinie von Kreisstraßen muss bei der Genehmigung von baulichen Anlagen die Straßenbehörde beteiligt werden. Dies betrifft alle baulichen Anlagen, die in den nördlich der zeichnerischen Kennzeichnung befindlichen Flächen genehmigt werden sollen.

5.10 Darstellungen ohne Normcharakter / Hinweise

Die dargestellten Flurstücksgrenzen, Flurstücksbezeichnungen, Straßennamen und vorhandenen Gebäude entsprechen den ALKIS Daten mit Stand vom April 2020.

Da nicht vollkommen ausgeschlossen werden kann, dass es bei den Bauarbeiten zu wichtigen Funden für den Denkmalschutz kommen könnte, wurde folgender Absatz in die Hinweise übernommen:

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Art. 1 vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135) alle Funde, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, unverzüglich der zuständigen Dienststelle gemeldet werden müssen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

*sowie noch weitere nach der frühzeitigen Beteiligung im Zuge der Erstellung des Umweltberichts zu treffende Maßnahmen

6 Aufhebung / Änderung bestehender Pläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 15 „Gewerbegebiet Soltau Ost II“ besteht kein Bebauungsplan. Eine Aufhebung oder Änderung bestehender Bebauungspläne ist daher nicht erforderlich.

7 Umweltbericht

7.1 Veranlassung und Aufgabe

7.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Soltau beabsichtigt, in der Ortschaft Harber den Bebauungsplan Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau Ost II" aufzustellen. Zweck ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets, einer Fläche für den Straßenverkehr, einer Fläche für Wald und einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Um die Umweltbelange in den Planungsprozess einzustellen, ist hierfür eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse gemäß § 2a BauGB mit dem vorliegenden Umweltbericht dokumentiert werden.

Im Geltungsbereich sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebiets geschaffen werden. Zur Sicherung des Waldbestandes an der Bahnstrecke Soltau-Munster soll die Darstellung als "Fläche für Wald" erfolgen. Neben der Festsetzung eines Gewerbegebiets werden Straßenverkehrsflächen, Flächen für Wald, eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie eine Fläche für die Abwasserbeseitigung (Sickerwasserbecken) festgesetzt.

Die Flächen im Plangebiet werden überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 15 mehrere "Flächen für Wald" und "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Etwas westlich, außerhalb des Geltungsbereichs, befindet sich der Campingplatz "Am Mühlenbach", der als Sonderbaufläche "Freizeit und Fremdenverkehr" dargestellt ist.

Zurzeit befindet sich die 52. Änderung des Flächennutzungsplans im Verfahren. Gegenstand der 52. Änderung ist die Darstellung von gewerblichen Bauflächen und Flächen für Wald im Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 15 und einer Sonderbaufläche "Freizeit und Fremdenverkehr" westlich angrenzend.

Durch die 52. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan Harber Nr. 15 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst rd. 13,1 ha.

7.1.2 Für die Umweltprüfung maßgebliche Festsetzungen des Bebauungsplans

Für die gewerbliche Bebauung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Neben dem Gewerbegebiet werden Straßenverkehrsflächen festgesetzt, sowie eine Fläche für die Abwasserbeseitigung. Auf dieser Fläche soll ein rd. 2.000 m² großes Sickerbecken errichtet werden.

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs wird ein Teil des bestehenden Waldes als Fläche für Wald festgesetzt, ergänzend erfolgt eine Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die Zufahrt zum Gewerbegebiet soll über die Wietzendorfer Straße erfolgen.

7.1.3 Oberflächenentwässerung

Die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Versickerung in den Untergrund. Dazu ist der Bau eines rd. 2.000 m² großen Sickerbeckens vorgesehen. Zusätzlich sind straßenbegleitende Mulden vorgesehen (s. Kapitel 5.6.2 der Begründung).

Erfolgt die Einleitung von gesammeltem Oberflächenwasser von stark belasteten Flächen (z. B. Stellplätze), wird das Wasser vor Einleitung in die Versickerungseinrichtung über eine geeignete Sedimentationsanlage vorgereinigt. Geeignete Sedimentationsanlagen sind zum Beispiel Lamellenklärer.

7.1.4 Standortauswahl

Das östlich an den Geltungsbereich der 52. FNP-Änderung angrenzende Gewerbegebiet "Soltau Ost I" wurde 2019 im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2035 als "Gewerbegebiet mit über-/regionalem Schwerpunkt" identifiziert. Dementsprechend sollten gem. ISEK auch die im direkten Umfeld vorhandenen Flächenpotenziale genutzt und nachhaltig ausgebaut werden, sowie die Strahlkraft des Designer Outlet Soltau genutzt werden.

Bereits im Konzept "Entwicklungsschwerpunkte des Mittelzentrums Soltau" (2007) wurde der Bereich rund um den Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 15 als Entwicklungsschwerpunkt "Ost" identifiziert:

"Der Schwerpunkt Ost weist die höchste räumliche Konzentration von Gewerbe- und Industriegebieten auf. Der Schwerpunkt soll weiterentwickelt werden. In dem Schwerpunkt liegen drei große Camping- und Mobilheimplätze. [...] Die Verkehrserschließung ist gesichert. [...] Das Straßenverkehrsnetz im Siedlungsschwerpunkt ist bedarfsgerecht ausgebaut. Neue Flächennutzungen können problemlos integriert werden."

Die Entwicklung eines autobahnnahen Gewerbegebiets entspricht darüber hinaus den Erfordernissen, die im "Integrierten Entwicklungskonzept für den Landkreis Soltau-Fallingbommel" (2003) dargestellt wurden.

Der Bereich östlich des Campingplatzes am Mühlenbach bietet sich aufgrund bereits vorhandener Gewerbeflächen in räumlicher Nähe (nordöstlich der Wietendorfer Straße) und der direkten Anbindung an die Bundesautobahn A 7 für die Ausweisung von Gewerbeflächen an. Durch das Anknüpfen an das bestehende Straßennetz kann die Neuversiegelung von Flächen auf ein Minimum reduziert sowie anfallender Verkehr auf das bereits bestehende Straßennetz konzentriert und zeitgleich aus dem Siedlungsbereich der Stadt Soltau heraus gehalten werden.

Alternative Standorte mit derart ausgeprägten Standortvorteilen sind im übrigen Gebiet der Stadt Soltau nicht vorhanden.

Die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Innenentwicklung bestehen nicht. I. S. d. § 1a Abs. 2 BauGB wird mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen, indem am gewählten Standort durch die vorhandene Anbindung an das Straßennetz die Neuversiegelung auf ein Minimum reduziert werden kann.

Aus städtebaulich-funktionaler Sicht ist der gewählte Standortbereich für die Entwicklung eines Gewerbegebiets geeignet.

7.1.5 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 15 umfasst insgesamt rd. 13,1 ha. Davon sollen rd. 10,6 ha als Gewerbegebiet, rd. 1 ha als Straßenverkehrsfläche, rd. 0,9 ha als Fläche für Wald, rd. 0,3 ha als Fläche für die Abwasserbeseitigung und rd. 0,3 ha als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden.

7.1.6 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Innerhalb der **Fachgesetze** (jeweils in ihrer zurzeit gültigen Fassung) sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der Umweltprüfung für dieses Untersuchungsgebiet zu berücksichtigen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere die Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG)
- Bundeswaldgesetz (BWaldG) und Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

Die **fachplanerischen Vorgaben**, die sich für das Gebiet ergeben, werden im Folgenden aufgeführt:

Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen

Der Vorhabensbereich liegt östlich der Stadt Soltau, die in der Darstellung des gültigen LROP (Neubekanntmachung 2017) als Mittelzentrum gekennzeichnet ist. Die Bahnstrecke Richtung Munster ist als Hauptbahnstrecke, die B71 als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreis Heidekreis

Das RROP aus dem Jahr 2000 ist seit September 2015 unwirksam. In der Zeichnerischen Darstellung des RROP-Entwurfs des Landkreises Heidekreis (Stand 2015) sind der Campingplatz sowie das an den Vorhabensbereich angrenzende Gewerbegebiet sowie die Siedlung "Tiegen" als bereits vorhandene Bebauung bzw. bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt.

Flächen an der Bahnstrecke und nördlich des Campingplatzes sind als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft dargestellt, an der Bahnstrecke außerdem als Vorbehaltsgebiet Wald.

Der gesamte Vorhabensbereich sowie angrenzende Freiflächen sind als Vorbehaltsgebiet Erholung dargestellt, ein Großteil des Vorhabensbereichs außerdem als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen.

Die Wietendorfer Straße ist als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung, die B71 als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße und die Bahnstrecke als Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke (elektrischer Betrieb) dargestellt. Das Gewerbegebiet nördlich der Wietendorfer Straße weist ein Vorranggebiet Regionales Güterverkehrszentrum mit einem Vorranggebiet Anschlussgleis für Industrie und Gewerbe auf.

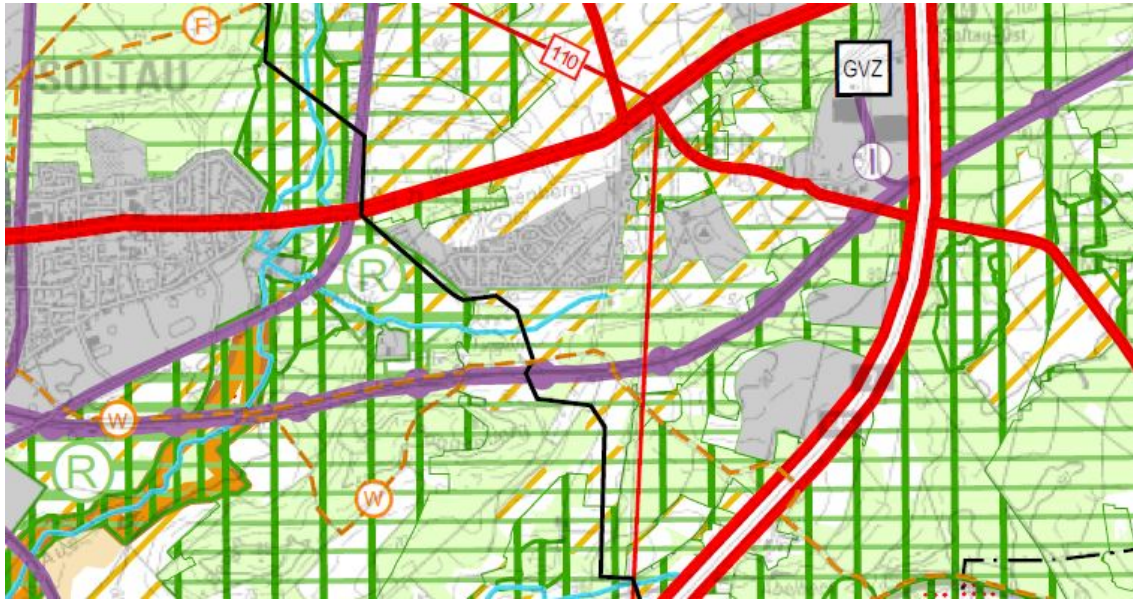


Abbildung 12: Auszug aus dem RROP-Entwurf des Landkreises Heidekreis (2015)

Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Heidekreis (2013)

Karte 1 (Arten und Biotope): Die Wald- und Gehölzbestände im Geltungsbereich besitzen lt. LRP eine mittlere Bedeutung. Im Wald am Südrand des Geltungsbereichs ist eine kleine Fläche von hoher Bedeutung sowie ein Einzelbaum bzw. eine Baumgruppe dargestellt. Die restlichen Flächen im Geltungsbereich sind lt. LRP von geringer Bedeutung.

Karte 2 (Landschaftsbild): Der Geltungsbereich liegt zum Großteil in der Landschaftsbildeinheit 641/109. Die Waldbereiche entlang der Bahnstrecke und der Wietzendorfer Straße gehören zur Landschaftsbildeinheit 641/116. Beide Landschaftsbildeinheiten sind lt. LRP von hoher Bedeutung. Die Landschaftsbildeinheit 641/109 ist der "von Nutzungsvielfalt geprägten welligen Geest" zuzuordnen, die Einheit 641/116 der "Waldlandschaft der welligen Geest". Die südöstlich des Geltungsbereichs verlaufende Bahntrasse ist als Landschaftselement dargestellt.

Karte 3a (Besondere Werte von Böden): Die Bereiche der Waldflächen entlang der Bahnstrecke und des kleinen Walds an der Wietzendorfer Straße sind als Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung (Heidepodsol unter Wald) dargestellt, letztere Fläche stellt lt. LRP außerdem einen Extremstandort "trocken und nährstoffarm" dar.

Karte 3b (Wasser- und Stoffretention): Bei den landwirtschaftlich genutzten Bereichen des Geltungsbereichs handelt es sich lt. LRP um Flächen mit sehr hoher Nitratauswaschungsgefährdung und hoher Winderosionsgefährdung.

Karte 5 (Zielkonzept): Im LRP sind entlang der Bahnstrecke und der Wietzendorfer Straße Flächen der Zielkategorie "Sicherung und Verbesserung" dargestellt. Ziele der Flächen sind "naturnahe Laubwälder außerhalb der Auen und sonstiger Niederungen" (Wn). Die übrigen Flächen innerhalb des Vorhabensbereichs weisen das Ziel "umweltverträgliche Nutzung auf allen übrigen Flächen" auf.

Karte 6 (Schutzgebiete): Keine Darstellungen im Geltungsbereich.

Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Soltau

Im wirksamen Flächennutzungsplan (2020) weist der Großteil der Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Harber Nr. 15 eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft auf. Entlang der Bahnstrecke und an der Wietzendorfer Straße sind Flächen für Wald dargestellt.

Zurzeit befindet sich die 52. Änderung des Flächennutzungsplans im Verfahren. Gegenstand der 52. Änderung ist die Darstellung von gewerblichen Bauflächen und Flächen für Wald im Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 15 und einer Sonderbaufläche "Freizeit und Fremdenverkehr" westlich angrenzend.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 15 wird durch die 52. Änderung des Flächennutzungsplans fast vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt, mit Ausnahme eines Streifens an der Bahnstrecke, welcher eine Darstellung als Fläche für Wald aufweist.

Durch die 52. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan Harber Nr. 15 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

7.2 Abgrenzung des Untersuchungsumfangs und des Untersuchungsgebietes

Bei der Umweltprüfung sind die Wirkungen der durch den vorbereitenden Bauleitplan ermöglichten Eingriffsvorhaben auf die Einzelbelange des Natur- und Umweltschutzes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu beschreiben und zu bewerten.

Der Untersuchungsraum für die Schutzgüter muss mindestens das vom betrachteten Bereich des Geltungsbereichs voraussichtlich erheblich beeinflusste Gebiet (Wirkraum) enthalten. Aufgrund der voraussichtlichen Wirkungen außerhalb der unmittelbar physisch betroffenen Flächen ist bei der vorliegenden Planung (Gewerbegebiet) unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die angrenzende Bahnstrecke von einer mittleren Reichweite der Wirkungen auszugehen.

Auswirkungen von geringer bis mittlerer Reichweite können die Schutzgüter Mensch sowie Tiere und deren Lebensräume und auch das Landschaftsbild betreffen. Entsprechend wird ein Wirkradius von rd. 50 m um den Geltungsbereich betrachtet. Bezüglich des Schutzguts Mensch wird die umliegende Wohnnutzung sowie die Nutzung des Campingplatzes betrachtet. Die untersuchten Immissionspunkte der schalltechnischen Untersuchung liegen in bis zu rd. 760 m Abstand zum Änderungsbereich. Bei den übrigen Schutzgütern beschränkt sich die Betrachtung im Wesentlichen auf den Geltungsbereich.

7.3 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

7.3.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

7.3.1.1 Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Das Planungsgebiet weist insgesamt eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Mensch auf, da eine Wohnumfeldfunktion gegeben ist, durch die eine Empfindlichkeit gegenüber Lärmimmissionen besteht. Besonders schützenswerte Nutzungen wie z. B. Krankenhäuser oder Schulen befinden sich nicht im direkt betroffenen Umfeld der Planung.

Das Planungsgebiet liegt in einem überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebiet östlich von Soltau. Nordwestlich grenzt die Ortschaft Harber an. Es bestehen daher schutzwürdige Nutzungen im Umfeld (entsprechend "Wohnbauflächen" und "Dorfgebiete" im gültigen Flächennutzungsplan), deren Beeinträchtigung durch die Darstellungen des Bebauungsplans zu prüfen ist.

Auch die Nutzung des angrenzenden Campingplatzes weist eine hohe Schutzbedürftigkeit auf.

Die zukünftige gewerbliche Nutzung unterliegt einer Schutzbedürftigkeit, v. a. gegenüber Lärmwirkungen durch die Wietzendorfer Straße, die angrenzende Bahnstrecke und die Bundesautobahn A7.

Zudem ist der Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den induzierten Zusatzverkehr zu berücksichtigen.

Eine besondere Vorbelastung der umgebenden Wohnnutzung und der Campingplatz-Nutzung hinsichtlich Lärm besteht durch die B71 (Hauptverkehrsstraße) und die Eisenbahnstrecke.

7.3.1.2 Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten

Bislang bestehen verschiedene Arten der Freizeitnutzung auf dem Gelände des angrenzenden Campingplatzes.

Es befinden sich keine Rad- oder Wanderwege im Geltungsbereich. Ein im Geltungsbereich verlaufender Wirtschaftsweg besitzt ein geringes landschaftsbezogenes Erholungspotenzial für die Ortschaften Tiegen und Harber.

7.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

7.3.2.1 Biotoptypen

Das Untersuchungsgebiet zur Erfassung der Biotoptypen umfasste den Geltungsbereich der 52. Flächennutzungsplan-Änderung. Der Großteil der erfassten Fläche liegt damit außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Harber Nr. 15. Im Folgenden werden nur die Kartiererergebnisse aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 15 dargestellt.

Es wurde im Mai 2019 eine Biotoptypenkartierung anhand des damals gültigen Kartierschlüssels nach DRACHENFELS (Stand 2016) durch Dipl.-Biol. Elisabeth Woesner durchgeführt.

In **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** sowie im Biotoptypenplan (Anlage 1) sind die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotoptypen dargestellt.

Die Biotoptypen wurden anhand der Wertfaktoren der Liste II der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Nds. Städtetag 2013) zugeordnet.

Diese Bewertung basiert auf den fünf Wertstufen nach DRACHENFELS (2012 - Korrekturstand 20.09.2018), denen die Bewertungskriterien Regenerationsfähigkeit, Seltenheit, Gefährdungsgrad und Naturnähe zugrunde liegen:

Wertstufe V: herausragende Bedeutung

Wertstufe IV: besondere Bedeutung

Wertstufe III: allgemeine Bedeutung

Wertstufe II: geringe Bedeutung

Wertstufe I: sehr geringe Bedeutung

Die Biotoptypen der Liste II sind jedoch gegenüber DRACHENFELS in Bezug auf die Biotoptypen der Siedlungsbereiche angepasst.

Biotyp (Bezeichnung und Kürzel)	Wertfaktor
1.6.1 Eichenmischwald armer, trockener Sandböden (WQT)	5
1.22.2 Kiefernforst (WZK)	3
1.24 Struktureicher Waldrand (WR)	4
1.25 Waldlichtungsflur (UW)	3
1.26. 1 Trockene Holzlagerfläche (ULT) Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (URF) / 10.6.1 Goldrutenflur (UNG) / 10.6.2 Staudenknöterichgestrüpp (UNK) /	1/3/2/2
11.1.1 Sandacker (AS)	1
12.3.1 Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)	3
13.4 Versiegelte Flächen / Unbegrünte Gebäude (X)	0
Unterteilung im Biotoptypenplan (Anlage 1) nach DRACHENFELS: Weg (OVW)	

Abbildung 13: Biotoptypen im Untersuchungsgebiet mit Wertstufen nach Liste II der Arbeitshilfe Nds. Städtetag 2013

In der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) sind keine besonderen Schutzbedarfe für das Teilschutzgut Biotope vorgesehen. **Ein besonderer Schutzbedarf lässt sich jedoch aus dem Vorkommen von Biotopen von herausragender Bedeutung (Wertstufe V) ableiten.**

7.3.2.2 Pflanzen

Im Zuge der Biotoptypenerfassung im Mai 2019 wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 15 keine gefährdeten oder besonders/streng geschützten Pflanzenarten festgestellt.

Es besteht kein besonderer Schutzbedarf für das Teilschutzgut Pflanzen.

7.3.2.3 Tiere

7.3.2.3.1 Brutvögel

Das Untersuchungsgebiet zur Erfassung von Brutvögeln umfasste den Geltungsbereich der 52. Flächennutzungsplan-Änderung. Der Großteil der erfassten Fläche liegt damit außerhalb

des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Harber Nr. 15. Im Folgenden werden nur die Kartierergebnisse aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 15 dargestellt.

Von April bis Juli 2019 wurde durch Dipl.-Biol. Uwe Handke eine Brutvogelkartierung durchgeführt¹⁵. Die Erfassung der Brutvögel erfolgte nach SÜDBECK et al. (2005).

Die Kartierungen wurden am 01.04.2019, 17.04.2019, 07.05.2019, 16.05.2019, 11.06.2019, 18.06.2019 und 05.07.2019 durchgeführt. Am 24.04.2019 und am 26.05.2019 fanden zwei Nachtextkursionen statt.

Im Untersuchungsgebiet (Geltungsbereich der 52. FNP-Änderung) wurden insgesamt 54 Brutvogelarten mit zusammen 324 bis 707 Brutpaaren festgestellt. Die meisten der festgestellten Arten sind ubiquitäre Arten, die nicht als gefährdet eingestuft sind. Häufigste Brutvogelarten waren mit je 20 bis 50 Brutpaaren Ringeltaube, Blaumeise, Kohlmeise, Zilpzalp, Mönchsgrasmücke, Zaunkönig, Amsel, Rotkehlchen und Buchfink.

Unter den Brutvogelarten stehen 13 Arten auf den Roten Listen (Niedersachsen/Bremen und Deutschland) und sieben sind streng geschützt. Reviere von vier dieser Arten wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 15 oder unmittelbar angrenzend kartiert. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt:

¹⁵ Dipl.-Biol. Uwe Handke (2019): 52. Änderung des Flächennutzungsplans "Gewerbliche Baufläche östlich des Campingplatzes Am Mühlenbach und Sonderbaufläche Campingplatz Am Mühlenbach in Harber" und Bebauungsplan Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau Ost II" der Stadt Soltau. Ergebnis der faunistischen Kartierung 2019.

Brutvogelart	Rote Liste BRD (2015)	Rote Liste NI/HB (2015)	streng geschützt (§§)
Sperber (<i>Accipiter nisus</i>)			§§
Waldohreule (<i>Asio otus</i>)		V	§§
Trauerschnäpper (<i>Ficedula hypoleuca</i>)	V	3	
Feldsperling (<i>Passer montanus</i>)	V	V	

Abbildung 14: Brutvogelarten der Roten Listen und streng geschützte Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet

Streng geschützte Brutvogelarten

Der Sperber wurde mit einem Brutverdacht im Kiefernforst im Osten des Untersuchungsgebiets festgestellt, die Waldohreule mit einem Brutverdacht im Waldbereich entlang der Bahnstrecke.

Besonders geschützte, gefährdete Brutvogelarten

Im Wald entlang der Bahnstrecke wurden ein Paar Feldsperling und ein Paar Trauerschnäpper kartiert.

Die Ackerflächen weisen keine Bedeutung als Brutgebiet auf. Von hoher Bedeutung sind die Gehölzstrukturen mit hohen Anteilen älterer Bäume.

Gastvögel konnten im Rahmen der Begehungen im UG nicht festgestellt werden.

Für die Artengruppe der Brutvögel besteht ein besonderer Schutzbedarf aufgrund des Vorkommens von streng geschützten und gefährdeten Brutvogelarten.

7.3.2.3.2 Fledermäuse

Das Untersuchungsgebiet zur Erfassung von Fledermäusen umfasste den Geltungsbereich der 52. Flächennutzungsplan-Änderung. Der Großteil der erfassten Fläche liegt damit außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Harber Nr. 15. Im Folgenden werden nur die Kartierergebnisse aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 15 dargestellt.

Im Untersuchungsgebiet (Geltungsbereich der 52. FNP-Änderung) wurden zwischen dem 29.05.2019 und 05.10.2019 acht Detektorbegehungen durch Dip.-Biol. Uwe Handke durchgeführt¹⁶. Die Begehungen erfolgten jeweils in der ersten Nachthälfte. An potenziellen Quartierbäumen wurden bei den Detektorbegehungen Horchboxen aufgestellt.

Es konnten mindestens sechs Fledermausarten festgestellt werden: Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Flughautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) sowie das Artpaar Graues/Braunes Langohr (*Plecotus auritus* / *P. austriacus*), das sich akustisch nicht unterscheiden lässt.

¹⁶ Dipl.-Biol. Uwe Handke (2019): 52. Änderung des Flächennutzungsplans "Gewerbliche Baufläche östlich des Campingplatzes Am Mühlenbach und Sonderbaufläche Campingplatz Am Mühlenbach in Harber" und Bebauungsplan Harber Nr. 15 " Gewerbegebiet Soltau Ost II " der Stadt Soltau. Ergebnis der faunistischen Kartierung 2019.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 15 wurden Großer Abendsegler, Zwerg- und Breitflügfledermaus nachgewiesen. Es handelt sich dabei um die am weitesten verbreiteten Fledermausarten im nordwestdeutschen Tiefland. Alle vorkommenden Fledermausarten sind streng geschützt.

An einer Feldhecke am westlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Harber Nr. 15 wurde ein Balzrevier der Zwergfledermaus kartiert.

Eine ausgeprägte Flugstraße existiert entlang der Bahnstrecke. Die Ackerflächen wurden nur sehr selten zur Jagd genutzt.

Für die Artengruppe der Fledermäuse besteht ein besonderer Schutzbedarf aufgrund des Vorkommens streng geschützter Arten.

7.3.2.3.3 Amphibien

Das Untersuchungsgebiet zur Erfassung von Amphibien umfasste den Geltungsbereich der 52. Flächennutzungsplan-Änderung. Der Großteil der erfassten Fläche liegt damit außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Harber Nr. 15.

Von April bis Juni 2019 wurde durch Dipl.-Biol. Uwe Handke eine Amphibienkartierung durchgeführt¹⁷. Dazu wurden fünf Exkursionen durchgeführt, an denen alle Gewässer im UG kontrolliert und rufende sowie ablaichende Amphibien kartiert wurden.

Im Bereich des Campingplatzes wurden vier Amphibienarten nachgewiesen: Teichmolch (*Lissotriton vulgaris*), Erdkröte (*Bufo bufo*), Grasfrosch (*Rana temporaria*) und Teichfrosch (*Pelophylax esculentus*). Alle nachgewiesenen Arten sind in Niedersachsen sehr weit verbreitet, besiedeln ein breites Spektrum an Gewässertypen und gelten als ungefährdet. Alle europäischen Amphibienarten sind gemäß Anlage 1 zur Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) besonders geschützt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 15 befinden sich keine Gewässer oder sonstige besondere Amphibienlebensräume.

Für die Artengruppe der Amphibien besteht kein besonderer Schutzbedarf.

7.3.2.3.4 Libellen

Das Untersuchungsgebiet zur Erfassung von Libellen umfasste den Geltungsbereich der 52. Flächennutzungsplan-Änderung. Der Großteil der erfassten Fläche liegt damit außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Harber Nr. 15.

Von Mai bis August wurde durch Dipl.-Biol. Uwe Handke eine Libellenkartierung durchgeführt¹⁸. Dazu wurden alle Gewässer im UG fünfmal abgegangen. Es erfolgte eine Abschätzung der Häufigkeit der Imagines. Daneben wurde nach Larven gekeschert und die Uferzonen nach Exuvien abgesucht. Im UG

¹⁷ ebd.

¹⁸ Dipl.-Biol. Uwe Handke (2019): 52. Änderung des Flächennutzungsplans "Gewerbliche Baufläche östlich des Campingplatzes Am Mühlenbach und Sonderbaufläche Campingplatz Am Mühlenbach in Harber" und Bebauungsplan Harber Nr. 15 " Gewerbegebiet Soltau Ost II " der Stadt Soltau. Ergebnis der faunistischen Kartierung 2019.

wurden 21 Libellenarten nachgewiesen, die allesamt an den Gewässern Niedersachsens recht weit verbreitet sind und als ungefährdet gelten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 15 befinden sich keine Gewässer oder sonstige besondere Libellenlebensräume.

Für die Artengruppe der Libellen besteht kein besonderer Schutzbedarf.

7.3.3 Schutzgut Fläche

Die mit der Realisierung des Vorhabens versiegelten Flächen innerhalb des Vorhabenbereiches, d. h. die direkt beanspruchten Flächen, sind aktuell nur zum Teil versiegelt.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein Wirtschaftsweg, der eine Teilversiegelung aufweist. Die Nutzung der übrigen, bislang unversiegelten Flächen erfolgt als landwirtschaftlich (Acker, Grünland) und forstwirtschaftlich (Wald) genutzte Flächen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (2020) weist der Großteil der Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Harber Nr. 15 eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft auf. Entlang der Bahnstrecke und an der Wietzendorfer Straße sind Flächen für Wald dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 15 wird durch die 52. Änderung des Flächennutzungsplans fast vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt, mit Ausnahme eines Streifens an der Bahnstrecke, welcher eine Darstellung als Fläche für Wald aufweist.

7.3.4 Schutzgut Boden

Im Bereich des Plangebiets liegt laut Bodenübersichtskarte von Niedersachsen im Maßstab 1 : 50.000 vorwiegend der Bodentyp mittlerer Podsol-Braunerde vor, im Südosten vorwiegend flacher Braunerde-Podsol.

Gem. Landschaftsrahmenplan ist der Bereich des Wäldchens an der Wietzendorfer Straße als Extremstandort "trocken und nährstoffarm" einzustufen. Die Waldbestände entlang der Bahnstrecke befinden sich lt. Landschaftsrahmenplan auf Heidepodsol, der eine besondere naturgeschichtliche Bedeutung besitzt.

Das Plangebiet liegt laut NIBIS-Kartenserver (LBEG) nicht in einem Suchraum für schutzwürdige Böden. Die Bodenfruchtbarkeit ist im gesamten Plangebiet gering oder sehr gering.

Es besteht kein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Boden.

7.3.5 Schutzgut Wasser

7.3.5.1 Grundwasser

Der Vorhabenbereich liegt im Bereich des Grundwasserkörpers "Böhme Lockergestein links". Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers wird durch das NLWKN als "gut" angegeben, der chemische Zustand ebenfalls als "gut". Es liegen keine Überschreitungen sonstiger Schadstoffe vor.

Die Grundwasseroberfläche liegt laut Karte "Lage der Grundwasseroberfläche 1 : 50.000" des NIBIS-Kartenservers (LBEG) innerhalb des Planungsgebiets im Osten bei > 72,5 bis 75 m NHN und im Westen bei > 67,5 bis 70 m NHN.

Die Grundwasserneubildung liegt im Untersuchungsgebiet überwiegend im hohen Bereich von > 300 - 350 mm/a, im Südosten überwiegend im mittleren Bereich von > 250 - 250 mm/a im langjährigen Mittel (1981 - 2010).

Laut der bei einer Baugrunduntersuchung durchgeführten Rammkernsondierung im Bereich liegt der Grundwasserstand im Planungsgebiet bei 2,8 bis 4,9 m unter GOK. "Aufgrund der zum Zeitpunkt der Untersuchungen im norddeutschen Raum vorherrschenden verhältnismäßig niedrigen Grundwasserstände, ist davon auszugehen, dass die Grundwasserstände langfristig auch um 1,00 m höher ausfallen können."¹⁹

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird lt. NIBIS-Kartenserver überwiegend als "mittel" bewertet, im Nordwesten des Plangebiets als "hoch".

Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet ("Soltau-Schüttenbusch") liegt ca. 5,8 km, das nächstgelegene Heilquellenschutzgebiet ("Heilquelle Soltau") ca. 5 km westlich des Vorhabenbereichs.

Es besteht ein besonderer Schutzbedarf des Teilschutzguts Grundwasser, da Böden mit einer Grundwasserneubildungsrate von mehr als 200 mm/Jahr betroffen sind.

7.3.5.2 Oberflächengewässer

Es sind keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich vorhanden.

Für das Teilschutzgut Oberflächengewässer besteht kein besonderer Schutzbedarf.

7.3.6 Schutzgut Klima und Luft

Eine Funktion als Frischluftentstehungsgebiet kommt den Waldbereichen im Geltungsbereich zu. Die Ackerflächen besitzen diesbezüglich eine eingeschränkte Funktion. Dem Untersuchungsgebiet kann eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Klima zugewiesen werden.

Verkehrsbedingte Vorbelastungen an Immissionen beschränken sich auf den Nahbereich der Wietzen-dorfer Straße im Osten des Geltungsbereichs.

Laut NIBIS-Kartenserver beträgt der Jahresniederschlag im Geltungsbereich 797 mm/a und die Jahres-durchschnittstemperatur 8,4 bis 8,5°C.

Für das Schutzgut Klima und Luft besteht aufgrund des Vorhandenseins von Frischluftentste-hungsgebieten ein besonderer Schutzbedarf.

¹⁹ Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH (2019): Bericht Nr. 19 - 16073, Projekt: B-Plan Nr. 15 Harber in 29614 Soltau.

7.3.7 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt zum Großteil in der Landschaftsbildeinheit 641/109 gem. Landschaftsrahmenplan (2013). Die Waldbereiche entlang der Bahnstrecke und an der Wietzendorfer Straße gehören zur Landschaftsbildeinheit 641/116. Die Einheit 641/109 umfasst neben Teilen des Geltungsbereichs weitere Bereiche südlich von Tiegen und rund um Harber. Die Einheit 641/116 umfasst neben Teilen des Geltungsbereichs größere Waldflächen zwischen Bahnstrecke und der Bundesautobahn A7.

Beide Landschaftsbildeinheiten sind lt. Landschaftsrahmenplan von hoher Bedeutung. Die Landschaftsbildeinheit 641/109 ist der "von Nutzungsvielfalt geprägten welligen Geest" zuzuordnen, die Einheit 641/116 der "Waldlandschaft der welligen Geest". Das auf der gegenüberliegenden Seite der Wietzendorfer Straße gelegene Gewerbegebiet wird im Landschaftsrahmenplan als von sehr geringer Bedeutung für das Landschaftsbild eingestuft.

Als störendes Elemente und Vorbelastungen sind neben den Verkehrswegen (Wietzendorfer Straße) die Bahnstrecke, der Campingplatz und das Gewerbegebiet nördlich der Wietzendorfer Straße zu nennen.

Die Landschaftsbildeinheit 641/109 ist durch einen kleinräumigen Wechsel aus Grünland, Acker sowie Waldresten und Feldgehölzen gekennzeichnet und wird durch eine hohe Zahl an Hecken, Baumreihen und Einzelbäumen gegliedert. Der im Geltungsbereich liegende Teil der Einheit wird durch einen einzigen, strukturarmen Ackerschlag gebildet.

Die Einheit 641/116, zu der im Geltungsbereich die Waldflächen entlang der Bahnstrecke und an der Wietzendorfer Straße zählen, stellt eine großflächige von Wald geprägte Landschaft dar. Die dort vorzufindenden Wälder sind fast ausnahmslos sehr strukturarme Nadelforsten. Es sind kaum historisch alte Waldstandorte vorhanden. Die Landschaftsbildeinheit wird von der Bundesautobahn A7 durchquert. Der im Geltungsbereich liegende Teil der Einheit umfasst Nadelwald und Acker.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets bestehen keine bedeutenden Sichtbeziehungen.

Die hohe Bedeutung der beiden vom Vorhaben betroffenen Landschaftsbildeinheiten gemäß Landschaftsrahmenplan ist im Plangebiet zu relativieren, da im engeren Umfeld Vorbelastungen durch den Campingplatz, die Wietzendorfer Straße, die Bahnstrecke und das angrenzende Gewerbegebiet bestehen. Das Landschaftsbild im Geltungsbereich ist von geringer Bedeutung, die Landschaft äußerst strukturarm.

Für das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild besteht somit kein besonderer Schutzbedarf.

7.3.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Als kulturelles Erbe werden historisch, architektonisch oder archäologisch bedeutende Stätten und Bauwerke sowie Kulturlandschaften verstanden.

Es befinden sich keine Baudenkmäler innerhalb des Planungsgebiets. Archäologische Fundstätten sind ebenfalls nicht bekannt. Es befinden sich keine Elemente historischer Kulturlandschaften im Untersuchungsgebiet.

Im Bereich der Waldflächen an der Bahnstrecke Soltau-Munster sind lt. Landschaftsrahmenplan Heidepodsole vorhanden, welche als Böden von besonderer naturgeschichtlicher Bedeutung eingestuft werden.

Es besteht ein besonderer Schutzbedarf des Schutzguts kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter, da Böden von besonderer kultur- bzw. naturgeschichtlicher Bedeutung betroffen sind.

7.3.9 Schutzgut biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt umfasst gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG "die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen".

Sie wird durch die Dichte und Struktur der im Gebiet vorkommenden Tier- und Pflanzenarten sowie durch die Charakteristik und Vielfältigkeit der Lebensräume widergespiegelt. Auch wichtige Verbundbeziehungen und Funktionsräume für Arten oder Artengruppen sind von herausgehobener Bedeutung.

Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten und hat keine überregionale Bedeutung als faunistische Verbundachse o. ä.

Für dieses Schutzgut besteht kein besonderer Schutzbedarf.

7.4 Umweltauswirkungen: Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

7.4.1 Wirkfaktoren des Vorhabens

Es kann voraussichtlich von folgenden Auswirkungen der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet, als Straßenverkehrsfläche und als Fläche für Wald ausgegangen werden:

- **Neuversiegelung** und Überbauung mit Gebäuden sowie sonstige teildurchlässige Befestigung von Flächen (anlagebedingt):
 - Verlust von Biotopstrukturen, Vegetation, Tierlebensräumen und von land- und forstwirtschaftlichen Flächen
 - Störung der natürlichen Bodenfunktionen
 - Herabsetzung der Oberflächenversickerung von Niederschlagswasser auf den versiegelten Flächen
 - Beeinträchtigung des Landschaftsbilds
- Nutzung durch das **Gewerbegebiet** (betriebsbedingt)
 - Lärmemissionen
 - Lichtemissionen
 - Scheuchwirkungen auf Tiere
- Nutzung als "Fläche für **Wald**"
 - keine Auswirkungen (keine Veränderungen gegenüber der bestehenden Nutzung)

- Nutzung als "Fläche für die Abwasserbeseitigung"
 - Sicherstellung der Grundwasserneubildung

Baubedingt entstehen zusätzlich während der Baumaßnahmen zur Erschließung der Fläche und Errichtung von Gebäuden und anderen Anlagen temporäre Licht- und Lärmemissionen durch den Einsatz von Baumaschinen.

7.4.2 Schutzgut Mensch

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit sind bei der vorliegenden Planung in erster Linie die möglichen Beeinträchtigungen durch Lärm betrachtungsrelevant. Dieser kann sich u. U. auf die Wohn- und Erholungsfunktionen und die menschliche Gesundheit im Allgemeinen im Umfeld eines Vorhabens negativ auswirken. Sensible Nutzungen wie Wohnen und Erholen sind besonders empfindlich gegenüber Lärm. Nach Anlage 1, Nr. 2 b, cc des BauGB ist die Verursachung von Belästigungen zu prüfen.

Die weiteren Faktoren der Anlage 1, Nr. 2 b, cc des BauGB (Wärme, Schadstoffe und Strahlung) sind hinsichtlich der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet nicht relevant.

Bewertung möglicher Beeinträchtigungen

Licht

Durch die Planung werden die Lichtimmissionen erhöht. Der Geltungsbereich ist größtenteils von Gehölsen umgeben, sodass Lichtimmissionen insbesondere gegenüber sensiblen Nutzungen, wie dem westlich angrenzenden Campingplatz, weitestgehend abgeschirmt werden.

Bei einer ins Winterhalbjahr fallenden Bauphase sind baubedingt Lichtimmissionen durch Baustellenfahrzeuge und Baustellenbeleuchtung nicht ausgeschlossen. Diese wirken phasenweise (abends, morgens) und räumlich beschränkt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch Lichtimmissionen lässt sich ausschließen.

Geruch und Staub

Während der Bauphase kann es zudem zu Staubimmissionen kommen. Da nur ein geringer Abstand des Geltungsbereichs zur Freizeitnutzung (Campingplatz) gegeben ist, sind bei den Baumaßnahmen bei trockener Wetterlage Maßnahmen zu treffen, um eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft auszuschließen.

Eine besondere Emissionsquelle für Geruch oder Staub wird durch die zukünftige Nutzung als Gewerbegebiet nicht entstehen. Industriebetriebe, von denen Belästigungen ausgehen könnten sowie Tankstellen sind nicht zugelassen.

Lärm

Vorhabenbezogen wird es während der Bauphase zu Lärmimmissionen kommen. Erhebliche Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch Baulärm sind unter Berücksichtigung der einzuhaltenen Immissionsrichtwerte der AVV Baulärm allerdings nicht zu erwarten.

Die Wohnnutzung in Harber und die vorhandene Campingplatz-Nutzung sind als empfindlich gegenüber Lärmemissionen zu betrachten. Es besteht eine Vorbelastung durch die Lage an der Bahnstrecke und der B 71. Eine ausgeprägte Erholungsnutzung ist, mit Ausnahme des Campingplatzes, im Gebiet aufgrund der Lage nahe der Bahnstrecke und der B 71 nicht gegeben.

Die Auswirkungen der geplanten Nutzungen sowie die Vorbelastungen wurden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersucht.

Im bebauungsplanbezogenen schalltechnischen Gutachten wurden 8 Immissionsorte im Bereich der bestehenden Wohnnutzung nordwestlich und westlich des Geltungsbereichs geprüft, die in Bereichen festgesetzter allgemeiner Wohnnutzung oder Mischnutzung liegen bzw. einer solchen entsprechen. Außerdem wurden zwei Immissionsorte im Bereich des westlich angrenzenden Campingplatzes und drei Immissionsorte im Bereich von Wohnbebauung an der Bahnstrecke und im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet betrachtet.

Das den schalltechnischen Berechnungen zugrunde liegende Szenario berücksichtigt den für die nahe gelegenen Straßen, die Bahnstrecke und die Bundesautobahn A7 prognostizierten Emissionspegel für das Jahr 2030.

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG) ist nach der TA Lärm sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nicht überschreitet.

Im Ergebnis des Lärmgutachtens ist zur Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte eine Emissionskontingentierung vorzusehen. Das Gewerbegebiet wird dazu in der Teilflächen (GE 1, 2, 3) aufgeteilt.

Durch die textliche Festsetzung § 1 Nr. 4 sind im Geltungsbereich nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente weder tags noch nachts überschreiten:

Teilfläche	L _{EK} in dB(A)/m ²	
	tags	nachts
GE 1	53	33
GE 2	65	49
GE 3	63	43

Abbildung 15: Emissionskontingente

Bei entsprechender Gliederung der Flächen und der Festsetzung von Lärmkontingenten in Teilbereichen des geplanten Gewerbegebiets kann den Schutzbedarfen der Nutzungen im Geltungsbereich sowie angrenzend (Wohnbebauung) entsprochen werden (s. Kapitel 5.1.1. der Begründung).

7.4.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

7.4.3.1 Pflanzen / Biotope

Bewertung möglicher Beeinträchtigungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Harber Nr. 15 wird die Überbauung von bisher unversiegelten land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen ermöglicht. Dabei werden auch flächige Gehölzbestände gerodet. Es handelt sich damit um einen erheblichen Eingriff.

Der Eingriff in bislang unversiegelte Biotopstrukturen der Wertstufen I bis V im Geltungsbereich ist durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Die entsprechende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, d. h. die Gegenüberstellung des Biotopbestands im Ist-Zustand sowie im Planungszustand erfolgt in Kapitel 7.7.2. Es verbleiben unter Berücksichtigung des Biotopwertausgleichs und der Neupflanzungen zur Kompensation der entfallenden Gehölze keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen / Biotope.

7.4.3.2 Tiere

Bewertung möglicher Beeinträchtigungen

Bei den Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes handelt es sich sowohl um direkte Auswirkungen als auch um Folge- und Wechselwirkungen, da zwischen der Vegetation und dem faunistischen Arteninventar enge Verknüpfungen bestehen. Mit der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen sind zwangsläufig auch Eingriffe in Habitatstrukturen verbunden.

Brutvögel

Im Zuge des zu erwartenden Eingriffs kommt es zur Entnahme von Gehölzstrukturen. Diese haben eine Bedeutung als Habitate für Brutvögel. Die offenen, z. T. landwirtschaftlich genutzten Flächen besitzen keine Funktion als Brutvogellebensräume und werden allenfalls als Nahrungshabitate genutzt. Die Brutstandorte mehrerer gefährdeter Vogelarten sind von den Gehölzentnahmen betroffen.

Darüber hinaus stellen Lärmemissionen (baubedingt und betriebsbedingt) eine Beeinträchtigung für die Avifauna dar. Diesen gegenüber sind die im Planungsgebiet und vorhandenen Brutvogelarten jedoch - insbesondere außerhalb der Brutphase - nicht übermäßig empfindlich.

Amphibien

Negative Auswirkungen auf Amphibien sind nicht zu erwarten, da keine Gewässer oder sonstigen besonderen Amphibienlebensräume im Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 15 vorhanden sind.

Fledermäuse

Es konnten keine Wochenstuben- oder Winterquartiere von Fledermausarten im Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Durch die Rodung von Gehölzen ist daher nicht mit dem Verlust von Wochenstuben- oder Winterquartieren zu rechnen.

Die Flugstraßen entlang der Bahnstrecke bleibt in ihrer Struktur erhalten. Die verloren gehenden Gehölzbestände bzw. Waldflächen sind von mittlerer Bedeutung für Fledermäuse. Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich zum Großteil um freie Flächen, die nur eine geringe Bedeutung für Fledermäuse besitzen. Durch Lichtemissionen im Bereich des Gewerbegebiets kann es ggf. zu einer Abwertung von Jagdhabitaten für lichtscheue Arten (Braunes Langohr) kommen.

Libellen

Negative Auswirkungen auf Libellen sind nicht zu erwarten, da keine Gewässer oder sonstigen besonderen Libellenlebensräume im Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 15 vorhanden sind.

Tierarten, die über die Eingriffsregelung hinaus auch nach Artenschutzrecht gemäß § 44 BNatSchG zu betrachten sind, werden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung behandelt werden. Diese wird mit dem Entwurf des Bebauungsplans Harber Nr. 15 zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt werden.

7.4.4 Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden. Möglichkeiten der Innenentwicklung sollen ausgeschöpft werden, zu denen insbesondere Nutzung von Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Bewertung möglicher Beeinträchtigungen

Der Geltungsbereich umfasst rd. 13,1 ha. Im Geltungsbereich sind land- und forstwirtschaftliche Böden betroffen, von denen einige als Heidepodsole eine besondere naturgeschichtliche Bedeutung besitzen. Zur Erreichung der bauleitplanerischen Zielsetzung der Schaffung von gewerblichen Bauflächen stehen keine vergleichbar günstigen Alternativen zur Verfügung.

Im Bereich der Stadt Soltau bestehen keine Nachverdichtungsmöglichkeiten für die vorgesehene Nutzung als Gewerbegebiet. Die Inanspruchnahme bisher nicht baulich genutzter Flächen ist damit unvermeidbar.

Aufgrund des Bedarfs an Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Soltau ist die Ausweisung neuer Gewerbeflächen notwendig. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Wietendorfer Straße, direkt gegen-

über von einem bestehenden Gewerbegebiet, wird der Flächenbedarf für die Erschließung durch Nutzung bereits vorhandener Verkehrsinfrastrukturen etc. und damit die Versiegelung von Flächen auf ein Minimum reduziert.

7.4.5 Schutzgut Boden

Bewertung möglicher Beeinträchtigungen

Es wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Harber Nr. 15 eine Erhöhung des Versiegelungsgrades gegenüber dem bisherigen Zustand ermöglicht. Im zukünftigen Gewerbegebiet muss von einer weitestgehenden Versiegelung ausgegangen werden. Daher findet auf dieser Fläche ein Totalverlust der Bodenfunktionen statt.

Böden mit besonderem Schutzbedarf sind laut Landschaftsrahmenplan (LRP) und der Bodenübersichtskarte (BÜK50) betroffen. Es handelt sich dabei um einen Extremstandort "trocken und nährstoffarm" im Nordosten des Geltungsbereichs und Heidepodsole im Bereich der Waldbestände.

Extremstandort trocken und nährstoffarm

Der Bereich, auf dem das Wäldchen an der Wietzendorfer Straße steht, wird lt. LRP lediglich aufgrund der BÜK50 als Extremstandort "trocken und nährstoffarm" eingestuft. Im Rahmen der Biotoptypenkartierung konnte keine besondere Ausprägung der vorhandenen Flora festgestellt werden, die diese Einstufung bestätigen ließe. In der BK50 (NIBIS-Kartenserver) wird die bodenkundliche Feuchtestufe der Fläche (ebenso wie die der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche) als "schwach trocken" und damit für Ackerbau und Grünlandnutzung geeignet bezeichnet. Die Einschätzung als "Extremstandort" ist daher nicht nachvollziehbar. Es wird daher nicht davon ausgegangen, dass es sich bei dem fraglichen Bereich um einen schutzbedürftigen Boden handelt.

7.4.6 Schutzgut Wasser

7.4.6.1 Oberflächengewässer

Bewertung möglicher Beeinträchtigungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 15 befinden sich keine Oberflächengewässer. Es werden keine Oberflächengewässer beeinträchtigt.

7.4.6.2 Grundwasser

Bewertung möglicher Beeinträchtigungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Harber Nr. 15 wird im Geltungsbereich die direkte Versickerung eingeschränkt und damit die Grundwasserneubildung. Es ergibt sich jedoch keine betrachtungsrelevante Reduzierung bzw. Beeinträchtigung der Neubildungsrate des betroffenen Grundwasserkörpers, da die Grundwasserneubildung zukünftig über ein rd. 2.000 m² großes Sickerbecken sichergestellt wird.

Es ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.

Ein Trinkwasserschutzgebiet ist nicht durch die Planung betroffen.

7.4.7 Schutzgut Klima und Luft

Bewertung möglicher Beeinträchtigungen

Die Zunahme der Flächenversiegelung aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans wird sich auf die lokalklimatischen Verhältnisse auswirken. Es werden land- und forstwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen, die in unterschiedlichem Maße zur Frischluftproduktion beitragen. Es handelt sich aufgrund der ländlichen Ortsrandlage nicht um einen hitzebelasteten Standort, erhebliche Auswirkungen auf das Lokalklima sind nicht zu erwarten.

Da im Zuge von Waldumwandlungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich Ersatzaufforstungen an anderer Stelle erfolgen werden, können die Verluste an frischluftproduzierender Vegetation mittelfristig ausgeglichen werden.

Es ergibt sich nur eine geringfügige vorhabenbedingte Erhöhung des Verkehrsaufkommens am Standort. Die Immissionsbelastung wird die bestehende Grundbelastung nicht maßgeblich überschreiten. Die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind auf der Grundlage der TA-Luft derart zu errichten, dass erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Es bestehen somit keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität.

Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels

Neben den Auswirkungen, die Vorhaben oder Pläne auf das Klima oder die Anpassung an den Klimawandel haben können, können sich aus dem Klimawandel auch veränderte Umweltbedingungen und daraus resultierende Risiken für bzw. Auswirkungen auf Vorhaben und Pläne selbst ergeben²⁰.

Je nach Wetterlage und Standort fungieren die versiegelten Flächen in den Sommermonaten als Wärmespeicher. Bei Zunahme sommerlicher Hitze im Zuge des Klimawandels, vor allem auch einer unzureichenden nächtlichen Abkühlung nimmt die Hitzebelastung der Bevölkerung zu, wenn nicht in ausreichendem Umfang klimatisch ausgleichende Grünflächen und -elemente vorhanden sind. Im vorliegenden Planungsfall werden Gehölzbestände gerodet.

Das Planungsgebiet und die entfallenden Gehölzbestände besitzen keine herausragende klimatische Ausgleichsfunktion. Das Vorhaben beeinflusst somit das Lokal- und Regionalklima nicht erheblich nachteilig, sodass Klimawandelfolgen verstärkt würden.

7.4.8 Schutzgut Landschaftsbild

Bewertung möglicher Beeinträchtigungen

Die Gebäude der geplanten Gewerbegebietsfläche werden einen negativen Einfluss auf das Landschaftsbild am Vorhabenstandort haben. Die Wirkung wird vor allem von der Wietzendorfer Straße aus wahrgenommen werden. Es handelt sich um einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild. An dieser Hauptverkehrsstraße besteht allerdings bereits eine Vorbelastung durch das Gewerbegebiet auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

²⁰ vgl. Umweltbundesamt (Hrsg.) (2018): Grundlagen der Berücksichtigung des Klimawandels in UVP und SUP.

Aufgrund der textlichen Festsetzung § 3 ist maximal ein Werbepylon von maximal 50 m Höhe im Gewerbegebiet zulässig.

7.4.9 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Bewertung möglicher Beeinträchtigungen

Archäologische Denkmäler oder Fundstellen sind im Untersuchungsgebiet bisher nicht bekannt. Grundsätzlich kann aber für das Plangebiet das Auftreten archäologischer Funde nicht ausgeschlossen werden. Bei Erdarbeiten angetroffene archäologische Funde unterliegen gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz der Melde- und Sicherungspflicht.

Durch die Inanspruchnahme von kultur- bzw. naturgeschichtlich bedeutsamen Böden (Heidepodsole) geht deren Archivfunktion verloren.

Die Archivfunktion (des Heidepodsoles) ist nicht ausgleichbar.²¹ Die Heidepodsole im Geltungsbereich wurden aufgeforstet. Die Aufforstung geht mit einer nachhaltigen Veränderung der Böden einher, so dass der originäre Charakter der Heidewirtschaft im Boden nicht mehr erhalten ist.²² Daher sind die Heidepodsole im Geltungsbereich nicht als schutzwürdig aufgrund einer Archivfunktion zu betrachten.

7.4.10 Schutzgut biologische Vielfalt

Mit der Bewertung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere wurden bereits weitgehend Aussagen zum Bestand der biologischen Vielfalt im Untersuchungsgebiet getroffen.

Die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt werden als nicht erheblich eingestuft.

7.4.11 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i) BauGB sind die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes zu ermitteln und zu beschreiben.

Die Auswirkungen der Wechselwirkungen sind in den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern bereits mit berücksichtigt und bewertet worden.

7.4.12 Anfälligkeit des geplanten Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j) sind unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes zu betrachten.

Gefährliche Stoffe im Sinne der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung), welche die in Anhang I der Verordnung genannten Mengenschwellen überschreiten, werden im Bereich der geplanten Flächennutzungsplan-Änderung nicht gelagert oder verwendet. Das Vorhaben der planungsrechtlichen Sicherung der

²¹ Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Boden (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB. Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.

²² LBEG (2019): GeoBerichte 8. Schutzwürdige Böden in Niedersachsen.

Nutzung als Gewerbegebiet ist grundsätzlich durch die Art der geplanten Gebäude und der Nutzung nicht in der Lage, schwere Unfälle oder Katastrophen zu verursachen. Ein Risiko für die menschliche Gesundheit ist daher durch die geplante Nutzung nicht gegeben. Ein Störfallbetrieb nach StörfallIV kann am Standort nicht errichtet werden.

Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich keine Gebiete oder Anlagen von denen eine Gefahr für die zukünftige Nutzung im Plangebiet ausgeht.

7.4.13 Art und Menge der erzeugten Abfälle

Während der Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind durch die jeweiligen Bauunternehmer zu entsorgen und verbleiben nicht im Planungsraum. Die im Gewerbegebiet anfallenden Abfälle werden von entsprechenden örtlichen Entsorgerunternehmen entsorgt. Nach Index der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährliche Abfälle eingestufte Materialien sind nicht zu erwarten.

7.4.14 Kumulierung mit den Auswirkungen anderen Vorhaben

Es sind keine Planungen im Umfeld der betrachteten Bauleitplanung bekannt, in deren Zusammenhang es zu kumulativen Wirkungen kommen könnte.

7.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung bzw. Durchführung der Planung

7.5.1 Nichtdurchführung der Planung

Würde der Bebauungsplan nicht aufgestellt, wäre keine verbindliche bauleitplanerische Grundlage für die Entwicklung eines Gewerbegebiets vorhanden.

Die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen würden weiterhin genutzt werden und die im Geltungsbereich vorhandenen Böden mit besonderen Bodenfunktionen bzw. -eigenschaften würden im jetzigen Zustand erhalten bleiben.

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels, der Erschließung neuer gewerblicher Bauflächen, würde dieses mangels geeigneter, bereits versiegelter (und momentan ungenutzter) Flächen an anderer, ebenfalls bislang un bebauter Stelle im Stadtgebiet umgesetzt werden. Auch in diesem Falle würde eine Fläche im Siedlungsrandbereich beansprucht. Maßnahmen der Innenentwicklung sind aufgrund der vorhandenen Siedlungsstrukturen bzw. mangels geeigneter alternativen Flächen im Siedlungsgefüge der Stadt Soltau nicht möglich.

7.5.2 Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die in den voranstehenden Kapiteln erläuterten Umweltauswirkungen verbunden. Es kommt durch die geplante Versiegelung und die Rodung von Gehölzbeständen zu erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern mit besonderem Schutzbedarf im Planungsraum. Die entstehenden Beeinträchtigungen können nicht komplett innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden. Entsprechende externe Kompensationsmaßnahmen sind vorzunehmen (s. Kapitel 7.7.3.2).

7.6 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Planungsziele

7.6.1 Planungsalternativen

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können.

Der geplante Standort wurde ausgewählt, da eine gute verkehrliche Anbindung vorhanden ist und aufgrund der Lage bereits eine Vorbelastung durch Lärm aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke gegeben ist.

Im Bereich der alternativ durch die Stadt Soltau geprüften Standorte wurden die Kriterien strategisch günstige Lage und Vorbelastungen nach Angaben der Gemeinde nicht in diesem Maße erfüllt. An Alternativstandorten wäre grundsätzlich mit vergleichbaren Umweltauswirkungen zu rechnen.

7.6.2 Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen und Wald

Durch die Planung werden land- und forstwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich und als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Zur Erreichung der Planungsziele bestehen keine Flächenalternativen. Landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden damit nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen.

Als Wald genutzte Flächen werden nur im erforderlichen Umfang in Anspruch genommen, ein Teil des Waldes bleibt erhalten. Da der umgewandelte Wald an anderer Stelle mindestens im Verhältnis 1 : 1 kompensiert wird, gehen keine Waldflächen verloren.

Gemäß Auswertung der BK50 (NIBIS-Kartenserver) wird die Ertragsfähigkeit im Vorhabenbereich als sehr gering bis gering eingeschätzt. Böden mit hoher bzw. sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit sind im Geltungsbereich gem. LRP nicht vorhanden. Die im Geltungsbereich befindlichen landwirtschaftlichen Flächen gehören lt. RROP-Entwurf (2015) zu einem "Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen". Dabei handelt es sich um Flächen, auf denen die Landwirtschaft besondere Funktionen für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, die Erholung oder die Gestaltung und Erhaltung von ländlichen Räumen übernimmt. Eine besondere Funktion der Landwirtschaft für den Naturhaushalt ist nicht zu erkennen. Auf den Ackerflächen konnten keine Brutvögel festgestellt werden, sonst auf Ackerflächen verbreitete Arten wie Kiebitz, Feldlerche oder Schafstelze fehlen im Geltungsbereich völlig. Ebenso wenig ist eine besondere Funktion der Landwirtschaft für die Erholungsfunktion zu erkennen. Die Erholungsvorsorge wird im Umfeld des Geltungsbereichs v. a. durch den bestehenden Campingplatz sichergestellt. Insgesamt ist somit durch die Umnutzung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht damit zu rechnen, dass dadurch essenzielle Funktionen, welche die Landwirtschaft für die Landschaftspflege übernommen hat, verloren gehen.

7.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, zum Ausgleich und Ersatz der nachteiligen Auswirkungen/Eingriffsregelung

7.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Grundsätzlich werden durch die Wahl des Standorts und den Erhalt hochwertiger Waldbestände durch die Darstellung einer "Fläche für Wald" Eingriffe in naturschutzfachlich hochwertige und störungsempfindlichere Bereiche weitestgehend vermieden.

Folgende **Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung** sind bei Realisierung der Planung zu berücksichtigen:

Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser

- Einhaltung der einschlägigen DIN-Normen und Sicherheitsvorschriften, sodass der Boden und das Grundwasser nicht mehr als nötig beeinträchtigt werden (DIN 18300, DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, BBodSchV). Auf- und Abtrag des Bodens getrennt nach Schichten.
- Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzutragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Lagerung von Bodenmieten ortsnah und kurzfristig gemäß DIN 19731.
- Flächensparende Baustelleneinrichtung, Ablagerung von Oberboden und Baustoffen.
- Keine Oberbodenarbeiten bei Nässe.

Schutzgut Mensch

- Während der Bauphase kann es zudem zu Staubimmissionen kommen. Da nur ein geringer Abstand des Geltungsbereichs zur Wohnbebauung gegeben ist, sind bei den Baumaßnahmen bei trockener Wetterlage Maßnahmen zu treffen, um eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft auszuschließen.
- Für das Gewerbegebiet ist eine Lärmemissionskontingentierung vorzunehmen (textliche Festsetzung § 1 Nr. 4).

Schutzgüter Tiere, Pflanzen / Biotope

- Bäume und sonstige Gehölze dürfen unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben nach § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG (allgemeiner Schutz wild lebender Pflanzen) nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. entfernt werden (außerhalb der Vogelbrut- und Wochenstubenquartierszeit von Fledermäusen).
- Die Böden und Vegetationsbestände auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im Rahmen der Baureifmachung durch entsprechende Absperrmaßnahmen vor Inanspruchnahme geschützt.

7.7.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich bzw. die Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird methodisch anhand der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetags (2013) durchgeführt.

Die Auswirkungen der Planung werden dem Bestand unter Berücksichtigung der Festsetzungen im Bebauungsplan gegenübergestellt.

Die Arbeitshilfe enthält eine Liste (Liste II) der Biotoptypen in Niedersachsen, in denen den unterschiedlichen Biotopen Wertfaktoren zugeordnet werden. Zudem kann den Biotoptypen im Hinblick auf einzelne betroffene Schutzgüter noch ein besonderer Schutzbedarf zukommen, der ggf. hinzuzurechnen ist.

Aus dem Vergleich des Flächenwerts des Ist-Zustands und des Flächenwerts des Planungszustands ergibt sich ein zu leistender Flächenwert für Ausgleich/Ersatz.

7.7.2.1 Ermittlung des Eingriffs-Werts im Ist-Zustand

Nachfolgend wird der Biotopwert des Ist-Zustands ermittelt. Wald i. S. d. NWaldLG wird gesondert nach Waldrecht bilanziert (s. Kapitel 7.9).

Biotoptyp	Größe in m ²	Eingriff unzulässig	Wertfaktor	Flächenwert	Schutzgüter	Besonderer Schutzbedarf
Eichenmischwald armer, trockener Sandböden (WQT)	5.689		5	28.445	Arten und Lebensgemeinschaften (Feldsperling)	X
Kiefernforst (WZK)	27.156		3	81.468	Arten und Lebensgemeinschaften (Sperber, Trauerschnäpper)	X
Strukturreicher Waldrand (WR)	2.026		4	8.104		
Waldlichtungsflur (UW)	1.242		3	3.726		
Trockene Holzlagerfläche (ULT) / Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (URF) / Goldrutenflur (UNG) / Staudenknöterichgestrüpp (UNK)	1.141		3	3.423		
Sandacker (AS)	90.210		1	90.210		
Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)	1.850		3	5.550		
Versiegelte Fläche (X) [Weg (OVW) ^B]	1.876		0	0		
Summe (mit Wald)	131.190			220.926		
Summe (ohne Wald)	92.086			90.210		

Abbildung 16: Ermittlung des Eingriffsflächenwertes im Ist-Zustand

^B = entspricht dem kartierten Bestand, grün = Wald i. S. d. NWaldLG

7.7.2.2 Ermittlung des Eingriffswerts im Planungszustands

Nachfolgend wird der Biotopwert bzw. Neuanlagenwert des Planungszustands ermittelt. Zur Verdeutlichung der Werteinstufung der durch die Planung entstehenden Flächenkategorien, sind diese in der unten angeführten Tabelle durch die zu erwartenden Ziel-Biototypen gekennzeichnet.

Biotoptyp	Größe in m ²	Eingriff	Wertfaktor	Flächenwert	Schutzgüter (Ist-Zustand)	Besonderer Schutzbedarf
Gewerbegebiet GE Versiegelte Flächen (X) (bei GRZ 0,8)	84.800	X	0	0	Arten und Lebensgemeinschaften (Sperber) Boden (Heidepodsol, Extremstandort trocken)	X X
Gewerbegebiet GE Unversiegelte Flächen (TF) (bei GRZ 0,8)	21.200	X	1	21.200	Kultur- und Sachgüter (Heidepodsol) Klima/Luft (Frischluf- tentstehungsgebiet)	X X
Straßenverkehrsfläche Versiegelte Flächen (X)	9.920	X	0	0		
Fläche für die Abwasserbeseitigung Sonstiges naturfernes Staugewässer (SXS)	3.240	X	2	6.480	Boden (Heidepodsol) Kultur- und Sachgüter (Heidepodsol) Klima/Luft (Frischluf- tentstehungsgebiet)	X X X
Fläche für Wald Kiefernforst (WZK)	5.630		3	16.890	Arten und Lebensgemeinschaften (Trauerschnäpper, Feldsperling) Boden (Heidepodsol) Kultur- und Sachgüter (Heidepodsol) Klima/Luft (Frischluf- tentstehungsgebiet)	X
Fläche für Wald (WQT)	1.640		5	1.645		
Fläche für Wald (HSE)	1.800		3	5.400		X X X
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Naturnahes Feldgehölz (HN)	2.960		4	11.840		
Summe (mit Wald)	131.190			63.455		
Summe (ohne Wald)	122.120			39.520		

Abbildung 17: Ermittlung des Eingriffsflächenwertes im Planungszustand (Aufstellung des B-Plans)

grün = Wald i. S. d. NWaldLG

7.7.2.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für externe Kompensationsmaßnahmen

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird der Biotopwert des Planungszustands von dem Biotopwert des Ist-Zustands abgezogen. Wald i. S. d. NWaldLG wird nicht berücksichtigt, da dieser gesondert nach Waldrecht bilanziert wird (s. Kapitel 7.7.9).

Bilanz:	Ist-Zustand	90.210 WE
-	Planungszustand	39.520 WE
Kompensationsdefizit		50.690 WE

Es besteht ein Kompensationsdefizit von 50.690 Werteinheiten (WE). Darüber hinaus sind Ersatzaufforstungen nach Waldrecht vorzunehmen (s. Kapitel 7.9).

7.7.3 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Gemäß der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetags (2013) können Eingriffe in Bereiche, für die kein besonderer Schutzbedarf besteht, über die mithilfe des Wertfaktors ermittelte Fläche kompensiert werden.

Der Eingriffe in die Schutzgüter ohne besonderen Schutzbedarf (Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Landschaftsbild) kann daher durch den Ausgleich des o. g. Kompensationsdefizits von 50.690 WE (s. Kapitel 7.7.2.3) und den walddrechtlichen Ersatz (s. Kapitel 7.7.9) kompensiert werden.

7.7.3.1 Plangebietsinterne Kompensationsmaßnahmen

Folgende Ausgleichsmaßnahmen für die Beeinträchtigung von Flächen **ohne besonderen Schutzbedarf** sind durchzuführen:

In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist parallel zur Grenze des Geltungsbereichs ein standortgerechtes Feldgehölz zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Eine Pflanzung von heimischen Baumarten je nach Breite der Fläche in ein bis acht Reihen vorzunehmen. Der Reihenabstand beträgt 1,80 m, der Pflanzabstand (versetzte Anordnung) 1,50 m. Zu pflanzen sind 2-jährig verschulte wurzelnackte Bäume (Höhe 80-100 cm) der folgenden Baumarten: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*).

Die Pflanzungen haben mit Baumschulware (Pflanzgut des nordwestdeutschen Tieflandes aus anerkannten Herkünften gemäß Forstvermehrungs-Gesetz) zu erfolgen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in entsprechender Qualität und Anzahl zu ersetzen.

Folgende besondere Ausgleichsmaßnahmen für die Beeinträchtigung von Flächen **mit besonderem Schutzbedarf** sind durchzuführen:

Aufgrund der Betroffenheit von Lebensräumen gefährdeter Tierarten (**Schutzgut Tiere**):

- Der Verlust möglicher Nahrungshabitate im Bereich der Ackerflächen kann durch die Schaffung neuer Nahrungshabitate in Form von Feldgehölzen kompensiert werden. Es verbleiben weiterhin ausreichend Acker- und Grünlandflächen im Umfeld des Eingriffsbereichs.
- Der Verlust von Bruthabitaten in Form von Gehölzen kann teilweise im Geltungsbereich durch Pflanzung neuer Gehölze kompensiert werden. Durch den Fortbestand einer größeren zusammenhängenden Waldfläche außerhalb des Geltungsbereichs ist der Verlust der Waldbestände als Bruthabitate im Geltungsbereich als nicht erheblich zu betrachten. Die ähnlich strukturierten großen Waldbestände, die südwestlich und südöstlich an den Geltungsbereich angrenzen, bieten weiterhin geeignete Bruthabitate, auf die die im Geltungsbereich nachgewiesenen Gehölzbrüterarten ausweichen können.
- Weitere Maßnahmen können aufgrund der artenschutzrechtlichen Prüfung notwendig werden. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wird mit dem Entwurf des Bebauungsplans Harber Nr. 15 zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

Aufgrund der Betroffenheit von Frischluftentstehungsgebieten (**Schutzgut Klima/Luft**):

- Der Verlust von Vegetation mit Bedeutung für die Frischluftproduktion (insbesondere Wald) wird durch die Anpflanzung von Gehölzen im Rahmen der Kompensation im Geltungsbereich sowie an anderer Stelle (Waldersatz, s. Kapitel 7.7.9) ausgeglichen.

Aufgrund der Betroffenheit von Flächen mit einer Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel über 200 mm/a (**Teilschutzgut Grundwasser**):

- Die Grundwasserneubildung wird in Zukunft durch die Anlage eines rd. 2000 m² großen Sickerbeckens sichergestellt. Es verbleiben daher keine erheblichen Beeinträchtigungen des Teilschutzguts Grundwasser.

7.7.3.2 Plangebietsexterne Kompensationsmaßnahmen

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind für die Beeinträchtigung von Flächen **ohne besonderen Schutzbedarf** außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Harber Nr. 15 durchzuführen:

- Die vorgesehenen Flächen und Maßnahmen werden mit dem Entwurf des Bebauungsplans Harber Nr. 15 zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

7.8 Prüfung der Einhaltung artenschutzrechtlicher Belange

Aufgabe der artenschutzrechtlichen Prüfung ist es, herauszuarbeiten, ob durch das geplante Vorhaben Schädigungen bzw. Störungen der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden können. Dabei werden als vorhabenbedingte Wirkfaktoren z. B. Flächenversiegelungen und Überformung sowie Verlust von Biotopen zugrunde gelegt.

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wird mit dem Entwurf des Bebauungsplans Harber Nr. 15 zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt werden.

7.9 Wald

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere als Wald im Sinne des § 2 NWaldLG einzustufende Gehölzbestände.

Als Wald genutzte Flächen sind gem. § 1a Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. b BauGB bei Bauleitplanungen in besonderem Maße zu berücksichtigen, unterliegen jedoch der gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB.

Ein Teil des bestehenden Waldes im Geltungsbereich wird im Bebauungsplan Harber Nr. 15 als Fläche für Wald festgesetzt. Unter Abwägung der verschiedenen Belange soll ein Teil des bestehenden Waldes aufgrund seiner Funktionen unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des NWaldLG erhalten bleiben. Der Grundsatz des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB, dass als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen, findet damit Beachtung.

Waldflächen werden nur in dem Umfang umgenutzt, der notwendig ist, um ein funktionales Gewerbegebiet am Standort zu entwickeln.

Werden Waldumwandlung durch Regelungen in einen Bebauungsplan erforderlich, so sind die Absätze 3 bis 8 des § 8 NWaldLG gem. § 8 Abs. 2 Satz 2 NWaldLG sinngemäß anzuwenden.

Die entfallenden Waldflächen werden entsprechend den Vorgaben des NWaldLG und der dazugehörigen Ausführungsbestimmungen kompensiert. Neben dem walddrechtlichen Ersatz entfallen Kompensationsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung (§ 8 Abs. 6 NWaldLG), sodass Waldflächen i. S. d. NWaldLG in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Kapitel 7.7.2) nicht berücksichtigt wurden.

Es werden rd. 30.420 m² Wald (Biotoptypen WZK, WQT, HSE, ULT, UW) in Flächen mit anderer Nutzungsart umgewandelt.

Im Jahr 2020 wurde durch Prof. Dr. Dipl.-Forstwirt Thomas Kaiser ein forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung erstellt. In dem Fachbeitrag werden die erforderlichen Ersatzaufforstungen entsprechend den Vorgaben der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (Runderlass vom 05.11.2016) für alle Waldflächen, die sich im Geltungsbereich der 52. Änderung des Flächennutzungsplans befinden, ermittelt.

Da nur ein Teil dieser Waldflächen im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplans Harber Nr. 15 umgenutzt wird, wird die Höhe der erforderlichen Ersatzaufforstung entsprechend den tatsächlich betroffenen Flächenanteilen und den vom Forstgutachter ermittelten Ersatzaufforstungsverhältnissen ermittelt.

Die Bezeichnung der Flächen wurde aus dem forstfachlichen Beitrag übernommen. Die Flächen wurden entsprechend der vorliegenden Biotopkartierung in Verschneidung mit der Flächenabgrenzung aus dem forstfachlichen Beitrag ermittelt. Zwischen forstfachlichem Beitrag und den hier dargestellten Flächen können sich dadurch geringe Abweichungen ergeben.

Waldfläche	betroffene Fläche [m²]	Ersatzaufforstungsverhältnis	Ersatzaufforstungsbedarf [m²]
Wald 1 (teilweise)	650	1 : 1,4	910
Wald 2	590	1 : 1,2	708
Wald 3	12.600	1 : 1,6	20.160
Wald 4 (teilweise)	50	1 : 2,7	135
Wald 6 (teilweise)	2.690	1 : 1,6	4.304

Wald 7 (teilweise)	10.800	1 : 1,6	17.280
Wald 8 (teilweise)	2.530	1 : 1,4	3.542
Wald 9	510	1 : 1,2	612
Summe	30.420	(rd. 1 : 1,6)	47.651

Abbildung 18: Ersatzaufforstungsbedarf

Insgesamt besteht damit ein Ersatzaufforstungsbedarf von rd. 48.000 m². Die Ersatzaufforstungen sind nach Möglichkeit im selben forstlichen Wuchsgebiet (hier: Wuchsgebiet 13 "Ostniedersächsisches Tiefland") durchzuführen.

Entsprechend den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG "[...] ist [in der Regel] die Flächeninanspruchnahme durch eine flächengleiche Ersatzaufforstung auszugleichen. Die darüber hinausgehende Kompensation der Waldfunktionen soll über andere waldbauliche Maßnahmen zur Stärkung des Naturhaushaltes erreicht werden."

"Wird eine Ersatzaufforstung kombiniert mit einem qualitativen Ausgleich oder anderen Maßnahmen, so ist für diesen Teil der Kompensation ein neuer Flächenumfang zu ermitteln, der das Dreifache des noch auszugleichenden Kompensationsumfangs nicht überschreiten soll. Hilfsweise kann die Fläche über eine Wertrelation einer Ersatzaufforstung hergeleitet werden" (ebd.).

Insgesamt sind daher Ersatzaufforstungen im Umfang von rd. 30.420 m² vorzunehmen, sowie weitere waldbauliche Maßnahmen zur Stärkung des Naturhaushaltes im Umfang von rd. 17.231 bis 51.693 m².

Die dafür vorgesehenen Flächen und Maßnahmen werden mit dem Entwurf des Bebauungsplans Harber Nr. 15 zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

7.10 Prüfung der Betroffenheit von Schutzgebieten

Das Vorhabengebiet liegt nicht innerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten nach BNatSchG und nicht innerhalb oder in der Nähe von Natura 2000-Gebieten.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das LSG "Wilde Berge und Umgebung" (HK 30), rd. 570 m südöstlich der Bahnstrecke gelegen. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet "Böhme" (DE 2924-301) befindet sich westlich des Vorhabenbereichs in ca. 2,9 km Entfernung. Für diese Gebiete hat das Vorhaben der Bebauungsplanaufstellung keine Relevanz.

Im Geltungsbereich sind keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 24 NAGBNatSchG geschützten Biotope erfasst worden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ferner außerhalb ausgewiesener Wasserschutzgebiete. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet "Soltau-Schüttenbusch" liegt in rd. 5,8 km Entfernung, das nächstgelegene Heilquellenschutzgebiet "Heilquelle Soltau" in rd. 5 km Entfernung.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Überschwemmungsgebiete.

Insgesamt werden durch das Vorhaben keine Biodiversitätsschäden nach § 19 Abs. 1 BNatSchG bzw. USchadG ausgelöst.

7.11 Ergänzende Angaben über technische Verfahren, Kenntnislücken und die Maßnahmen zur Überwachung

Im Umweltbericht sind gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB auch die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung, insbesondere Hinweise auf Kenntnislücken sowie geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen zu erläutern:

Die relevanten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sind bereits in den voranstehenden Kapiteln angeführt.

Es bestehen keine Kenntnislücken zu relevanten Schutzgütern. Alle relevanten Tierartengruppen wurden erfasst und es wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Zudem wurden Bodensondierungen ausgeführt. Schwierigkeiten bei der Datenermittlung bestanden daher nicht.

Nachfolgend sind alle vorliegenden vorhabenbezogenen Erhebungen und Fachgutachten aufgeführt:

- Handke, Uwe (2019): 52. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbliche Baufläche östlich des Campingplatzes Am Mühlenbach und Sonderbaufläche Campingplatz Am Mühlenbach in Harber" und "Bebauungsplan Harber Nr. 15 "Gewerbe- und Sondergebiet am Mühlenbach" der Stadt Soltau. Ergebnis der faunistischen Kartierung 2019.
- Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH (2019): Bericht Nr. 19 - 16073, B-Plan Nr. 15 Harber in 29614 Soltau, Baugrunduntersuchung, Beurteilung der Versickerungsfähigkeit, Gründungsberatung für eine Gewerbebebauung und Empfehlungen zum Fahrbahnaufbau der Erschließungsstraße.
- Woesner, Dipl.-Biol. Elisabeth (2019): 52. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbliche Baufläche östlich des Campingplatzes Am Mühlenbach und Sonderbaufläche Campingplatz Am Mühlenbach in Harber" und "Bebauungsplan Harber Nr. 15 "Gewerbe- und Sondergebiet am Mühlenbach" der Stadt Soltau. Biotopkartierung.
- Bonk - Maire - Hoppmann PartGmbH (2020): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Harber Nr. 15 "Gewerbe- und Sondergebiet Am Mühlenbach" der Stadt Soltau.
- Prof. Dr. Thomas Kaiser (2020): Waldumwandlung im Zuge des Bauleitplanverfahrens Am Mühlenbach, Stadt Soltau (Landkreis Heidekreis). Forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein nach § 4c BauGB verpflichtendes Monitoring durch die Gemeinde dient dazu, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen bei der Durchführung der Planung frühzeitig zu erkennen, um ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.

Zur Überwachung (Monitoring) der vorliegenden Planung werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Die Gemeinde wird drei Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes und der durch den aufzustellenden Bebauungsplan zugeordneten Ausgleichsflächen durchführen oder veranlassen und diese dokumentieren. Schwerpunkt sind hierbei die im Planungsgebiet verbleibenden hochwertigen Biotoptypen sowie die erfolgreiche Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen vor Ort. Hierdurch können potenzielle, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

7.12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Soltau beabsichtigt, in der Ortschaft Harber den Bebauungsplan Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau Ost II" aufzustellen. Zweck ist Festsetzung eines Gewerbegebiets, einer Fläche für den Straßenverkehr, einer Fläche für Wald und einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Soltau ist der Geltungsbereich bislang als "Fläche für die Landwirtschaft" und "Fläche für Wald" dargestellt.

Zurzeit befindet sich die 52. Änderung des Flächennutzungsplans im Verfahren. Gegenstand der 52. Änderung ist die Darstellung von gewerblichen Bauflächen und Flächen für Wald im Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 15 und einer Sonderbaufläche "Freizeit und Fremdenverkehr" westlich angrenzend.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 15 wird durch die 52. Änderung des Flächennutzungsplans fast vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt, mit Ausnahme eines Streifens an der Bahnstrecke, welcher eine Darstellung als Fläche für Wald aufweist.

Durch die 52. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan Harber Nr. 15 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Harber Nr. 15 für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt und deren Ergebnisse in diesem Umweltbericht dokumentiert. Die vollständige Abarbeitung der Eingriffsregelung, eine artenschutzrechtliche Prüfung und die Festlegung von Ersatzflächen und -maßnahmen nach Waldrecht werden mit dem Entwurf des Bebauungsplans Harber Nr. 15 zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 15 sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Für die Schutzgüter Biotope und Tiere bestehen aufgrund besonderer Ausprägungen dieser Schutzgüter besondere Schutzbedarfe.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit: Die angrenzende Wohnnutzung sowie die angrenzende Campingplatz-Nutzung weisen besondere Empfindlichkeiten gegenüber Lärmimmissionen auf. Beeinträchtigungen sind durch Lärm-, Licht- und Staubimmissionen zu erwarten. Es ist eine Lärmkontingierung des Gewerbegebiets vorgesehen, sodass die Richtwerte für Lärmimmissionen eingehalten werden.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biotope, biologische Vielfalt: Durch die Überplanung von z. T. wertvollen Biotopbeständen und Habitaten (v. a. von Fledermäusen und Brutvögeln) sowie die Beseitigung von Gehölzbeständen erfolgt ein erheblicher Eingriff in die Schutzgüter, der zu kompensieren ist. Die Kompensation des Eingriffs in die Schutzgüter erfolgt z. T. innerhalb des Geltungsbereichs durch die Anlage eines naturnahen Feldgehölzes und z. T. außerhalb des Geltungsbereichs. Die Festlegung von plangebietsexternen Ersatzflächen und -maßnahmen wird mit dem Entwurf des Bebauungsplans Harber Nr. 15 zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

Schutzgüter Fläche, Boden: Durch die Versiegelung von Böden erfolgt ein erheblicher Eingriff, der zu kompensieren ist. Die Festlegung von plangebietsexternen Ersatzflächen und -maßnahmen wird mit

dem Entwurf des Bebauungsplans Harber Nr. 15 zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

Schutzgüter Kultur- und Sachgüter, Wasser, Klima und Luft: Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter zu erwarten.

Schutzgüter Klima und Luft: Durch die Rodung von Waldbeständen werden Frischluftentstehungsgebiete beeinträchtigt. Die verloren gehenden Waldbestände werden im Rahmen von walddrechtlichen Ersatzaufforstungen kompensiert.

Schutzgut Landschaftsbild: Durch die Nutzung als Gewerbegebiet erfolgt eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, die zu kompensieren ist. Die Festlegung von plangebietsexternen Ersatzflächen und -maßnahmen wird mit dem Entwurf des Bebauungsplans Harber Nr. 15 zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

Voraussetzung für die Durchführbarkeit der Planung ist, dass die erheblichen Eingriffe in die o. g. Schutzgüter sowie die Waldumwandlungen kompensiert werden. Die dazu notwendigen Kompensationsflächen werden mit dem Entwurf des Bebauungsplans Harber Nr. 15 zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 15 „Gewerbegebiet Soltau Ost II“ ist rund 13,1 ha groß. Die Fläche wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Fläche teilt sich überschlägig wie folgt auf:

Gewerbegebiet	106.000 qm
Straßenverkehrsfläche	9.920 qm
Waldfläche	9.070 qm
Flächen für die Abwasserbeseitigung (Oberflächenwasser)	3.240 qm
Ausgleichsflächen	2.960 qm
<u>Geltungsbereich</u>	<u>131.190 qm</u>

8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Stadt Soltau Kosten für die Herstellung und den Unterhalt der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Maßnahmen zur Abwasserbeseitigung.

Billigung

Diese Begründung wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Soltau am xx.xx.20xx gebilligt.

Stadt Soltau, den

.....

(Unterschrift)