



Stadt Soltau
Bebauungsplan Nr. 130
„Nahversorgungszentrum Ecke Walsroder Straße/Am Bahnhof“
mit örtlicher Bauvorschrift
und
Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 65 „Am Bahnhof“

Begründung

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 26. April 2022

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

In Kooperation mit:

IDN - Ingenieur-Dienst-Nord Dr. Lange –
Dr. Anselm GmbH
Marie-Curie-Straße 13
28876, Oyten
Tel.: 04207-66800

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen und Verfahrensablauf	1
1.1	Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen	1
1.2	Planerarbeitung und Plangrundlage	2
2	Anlass und Ziel der Planung	2
3	Planerische Rahmenbedingungen	3
3.1	Regional- und Landesplanung	3
3.1.1	Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (2017)	3
3.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis (2000 und 2015).....	3
3.2	Fachgutachten	5
3.3	Flächennutzungsplan	5
3.4	Bestehende Bebauungspläne.....	6
3.5	Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 65	7
3.6	Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope	8
3.7	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Soltau (ISEK) 2035	9
3.8	Perspektiven für die Weiterentwicklung der Stadt Soltau zum Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen – Strategie- und Handlungskonzept Soltau 2040	10
4	Angaben zur Lage und zum Bestand	10
5	Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen.....	12
5.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept.....	12
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	22
5.1.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	23
5.2	Erschließung	24
5.3	Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten.....	26
5.3.1	Wasser- und Stromversorgung.....	26
5.3.2	Oberflächenentwässerung.....	26
5.4	Immissionsschutz.....	27
5.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Grünordnung.....	33
5.6	Baugrund/Gründung.....	34
5.7	Örtliche Bauvorschriften.....	34
5.8	Gesetzlich geschützte Biotope.....	34
5.9	Artenschutz	34
6	Aufhebung bestehender Pläne.....	35
7	Umweltbericht - Einleitung	35

7.1	Veranlassung und Aufgabe	35
7.2	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	35
7.2.1	Standortauswahl	35
7.2.2	Für die Umweltprüfung maßgebliche Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplans	36
7.2.3	Bedarf an Grund und Boden	37
7.2.4	Abwasserbeseitigung/Oberflächenentwässerung	38
7.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen	38
7.3.1	Fachgesetze	38
7.3.2	Fachpläne	38
8	Abgrenzung des Untersuchungsumfangs und des Untersuchungsgebietes	39
9	Bestandsbeschreibung und -bewertung des derzeitigen Umweltzustands	40
9.1	Schutzgut Fläche und Boden	40
9.2	Schutzgut Wasser	41
9.3	Schutzgut Klima und Luft	42
9.4	Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	42
9.4.1	Pflanzen bzw. Biotoptypen	42
9.4.2	Tiere	45
9.4.3	Biologische Vielfalt	46
9.5	Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung	47
9.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	47
9.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	48
10	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	48
10.1	Allgemeines	48
10.2	Schutzgut Fläche und Boden	48
10.3	Schutzgut Wasser	50
10.4	Schutzgut Klima / Luft	50
10.5	Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	50
10.6	Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung	51
10.7	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	52
10.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	52
10.9	Wechsel-/ Kumulationswirkungen	52
10.10	Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	52
10.11	Art und Menge der erzeugten Abfälle	52
11	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	53
12	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	53

12.1 Standortalternativen	53
12.2 Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen und Wald	53
13 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen	53
13.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	53
13.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB)	54
13.3 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	57
14 Prüfung der Einhaltung artenschutzrechtlicher Belange	57
14.1 Allgemeines	57
14.2 Projektwirkungen - mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG	58
14.3 Relevanzprüfung und Konfliktanalyse	58
14.4 Auswahl relevanter Arten und Darlegung der Betroffenheit	59
14.4.1 Fledermäuse.....	59
14.4.2 Brutvögel.....	60
14.5 Abprüfen der Verbotstatbestände	60
14.5.1 Fledermäuse.....	60
14.5.2 Brutvögel.....	65
14.6 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	67
14.7 Zusammenfassung	68
15 Zusätzliche Angaben.....	68
15.1 Vereinbarkeit der Planung mit dem Waldrecht	68
15.2 Vereinbarkeit der Planung mit den Bewirtschaftungszielen gemäß §§ 27 und 47 WHG 68	68
15.3 Vereinbarkeit der Planung mit umliegenden Schutzgebieten	68
15.4 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	69
15.5 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	69
16 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	70
17 Quellenverzeichnis.....	72
18 Flächen- und Kostenangaben	74
18.1 Flächenangaben	74
18.2 Kostenangaben	74
18.3 Billigung	74

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2017	3
Abbildung 2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
Abbildung 3 Flächennutzungsplan Soltau	5
Abbildung 4 Bestehender Bebauungsplan Nr. 65	6
Abbildung 5 Übersicht über rechtskräftige Bebauungspläne	6
Abbildung 6 Naturschutzrechtliche Flächen und Biotope	8
Abbildung 7 Luftbild Soltau	10
Abbildung 8 Luftbild Plangebiet	11
Abbildung 9 Geltungsbereich Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 130 und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 65	12
Abbildung 10 Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Stadtgebiet Soltau	14
Abbildung 11 Einzugsgebiet des Vorhabens	15
Abbildung 12: Aufpunkte Lärmgutachten	28
Abbildung 13 Verortung Lärmschutzwand	29
Abbildung 14 Zonierung der Stellplatzanlage	30
Abbildung 15 Außenlärmpegel taggenutzte Räume (Büro, Wohnraum etc.)	32
Abbildung 16 Außenlärmpegel nachtgenutzte Räume (Schlaf- und Kinderzimmer etc.)	32

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 9-1: Baumbestand im Untersuchungsgebiet	43
Tabelle 9-2: Biotoptypen im Untersuchungsgebiet mit Wertstufen nach Liste II der Arbeitshilfe Nds. Städtetag 2013	44
Tabelle 10-1 Gegenüberstellung von Bestand und Planung	48
Tabelle 13-1: Biotoptypen im Untersuchungsgebiet mit Wertstufen nach Liste II der Arbeitshilfe Nds. Städtetag 2013	55
Tabelle 13-2: Ermittlung des Eingriffsflächenwertes im Planungszustand (Aufstellung des Bebauungsplans)	55
Tabelle 14-1: Relevanzprüfung	58
Tabelle 14-2: Betroffenheit Fledermausarten	61
Tabelle 14-3: Betroffenheit Europäischer Vogelarten - Brutvögel der Hecken, Baumreihen und Siedlungsgehölze	66

1 Grundlagen und Verfahrensablauf

1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807) sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739).

Präambel

Der Rat der Stadt Soltau hat am __. ____ **20**__ die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 130 „Nahversorgungszentrum Ecke Walsroder Straße/Am Bahnhof“, bestehend aus der Planzeichnung, nebst Begründung und Umweltbericht sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 65 für selbigen Geltungsbereich beschlossen.

Verfahrensschritte

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Bekanntmachung in der Böhme-Zeitung am **4. November 2021** sowie im Internet.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom **8. November 2021** bis einschließlich **8. Dezember 2021** 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 **3. November 2021** unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme im Zeitraum vom **8. November 2021** bis einschließlich **8. Dezember 2021** aufgefordert.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat am __. ____ **20**__ den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 130 „Nahversorgungszentrum Ecke Walsroder Straße/Am Bahnhof“ mit Begründung und Umweltbericht sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 65 für selbigen Geltungsbereich für die öffentliche Auslegung beschlossen

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 130 „Nahversorgungszentrum Ecke Walsroder Straße/Am Bahnhof“ sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 65 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 Nr. 130 „Nahversorgungszentrum Ecke Walsroder Straße/Am Bahnhof“ sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 65 für selbigen Geltungsbereich,

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am __. ____ 20__ als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung und den Umweltbericht beschlossen.

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 Nr. 130 „Nahversorgungszentrum Ecke Walsroder Straße/Am Bahnhof“ sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 65 zugestimmt.

1.2 Planerarbeitung und Plangrundlage

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

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Evers & Partner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt. Für die Bearbeitung der landschaftsplanerischen Themen inklusive Ausarbeitung des Umweltberichts wurde das Büro IDN Ingenieur – Dienst - Nord Dr. Lange – Dr. Anselm GmbH, Marie-Curie-Straße 13, 28876 Oyten beauftragt.

2 Anlass und Ziel der Planung

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 „Nahversorgungszentrum Ecke Walsroder Straße/Am Bahnhof“ der Stadt Soltau ist die geringfügige Erweiterung des REWE-Verbrauchermarktes an der Straße Am Bahnhof sowie damit verbunden die Schaffung zusätzlicher Stellplätze. Hierzu sollen die betroffenen Flächen als Kerngebiet nach § 7 BauNVO ausgewiesen werden.

Die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 sowie die damit einhergehende Neugestaltung der Versorgungsinfrastruktur tragen den folgenden und in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Leitlinien Rechnung, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind:

- 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.

Weiterhin entspricht der Bebauungsplans Nr. 130 dem in § 1a Abs. 2 BauGB formuliertem Ziel: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Die vorliegende Planung sieht die Modernisierung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebs auf einer größtenteils bereits bebauten und versiegelten Fläche vor.

Gleichzeitig wird der Bebauungsplan Nr. 65 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 130 aufgehoben. Anlass für die Teilaufhebung des Bebauungsplan Nr. 65 ist der Umstand, dass die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans für diesen Teilbereich nicht mehr der planungsrechtlich gewünschten Situation der Stadt Soltau entsprechen. Die Teilaufhebung wird durchgeführt, um eine einwandfreie Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeiten zu gewährleisten. Städtebauliche Fehlentwicklungen und Unklarheiten bei der planungsrechtlichen Beurteilung im Plangebiet sollen dadurch ausgeschlossen werden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne sowie ihre jeweiligen Änderungen) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis (RROP) konkretisiert. Im Folgenden sind die für die vorliegende Planung relevanten Ziele der Raumordnung und Landesplanung aufgeführt.

3.1.1 Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (2017)

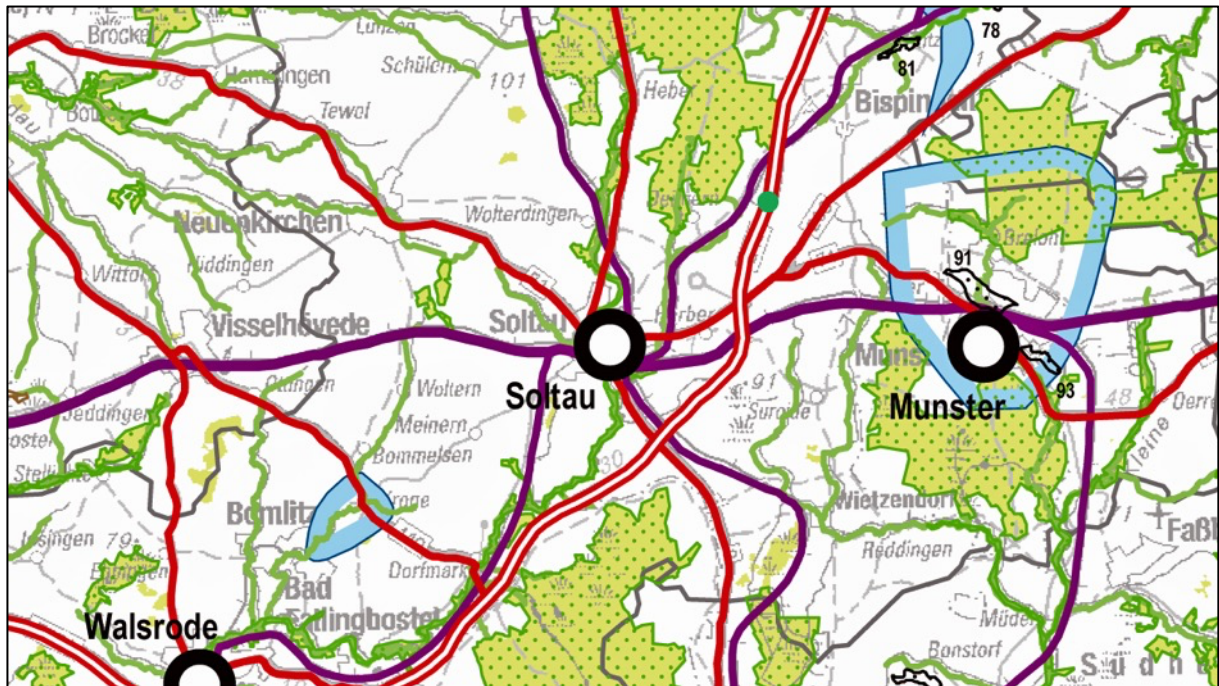


Abbildung 1 Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2017

Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden.

Das LROP 2017 stellt die Stadt Soltau als Mittelzentrum dar. Eine Haupteisenbahnstrecke quert die Stadt Soltau in Ost-West-Richtung, drei weitere sonstige Eisenbahnstrecken sind umliegend dargestellt. Darüber hinaus verlaufen vier Hauptverkehrsstraßen durch die Innenstadt Soltaus und die Bundesautobahn 7 führt östlich an Soltau vorbei. Vereinzelt Flussläufe sind als Natura 2000-Gebiet dargestellt.

Diese zeichnerischen Darstellungen des LROP 2017 werden in einer Lesefassung ergänzt. Hierin trifft das LROP folgende Ziele und Grundsätze für die Stadt Soltau:

- „Mittelzentren sind in den Städten [...] Soltau“¹

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis (2000 und 2015)

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) zählen die in Aufstellung befindlichen Ziele, die die im ursprünglichen Regionalen Raumordnungsprogramm aus dem Jahr 2000 (RROP 2000), welches seit dem September 2015 nicht mehr wirksam ist, beinhalteten Ziele ergänzen, zu den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung. Sie sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 4 ROG bei raumbedeutsamen Planungen

¹ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, S. 18f

in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Die in Aufstellung befindlichen Ziele des Entwurfes des Regionalen Raumordnungsprogramms aus dem Jahr 2015 (RROP 2015) werden daher bei der Planänderung berücksichtigt.

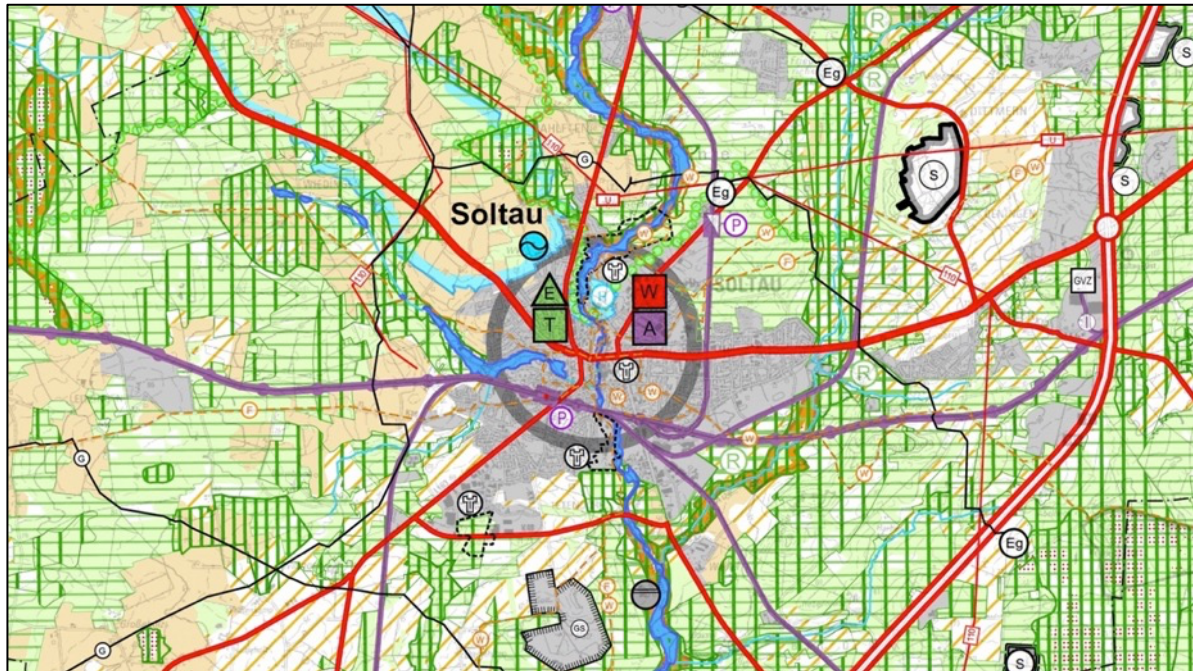


Abbildung 2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

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 werden in einer Lesefassung ergänzt. Hierin trifft das RROP 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.“²
- „Die Siedlungsentwicklung im Landkreis Heidekreis hat bedarfsgerecht und auf das zentralörtliche System ausgerichtet zu erfolgen.“³
- „Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln.“⁴
- „In den Mittelzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln.“⁵

² Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis – Beschreibende Darstellungen, S. 5

³ Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis – Beschreibende Darstellungen, S. 3

⁴ Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis – Beschreibende Darstellungen, S. 5

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

- „Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot).“⁶
- „Die funktions- und leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur im Landkreis Heidekreis ist zu erhalten, bedarfsgerecht auszubauen und zu optimieren.“⁷

Dem hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 130 steht den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis nicht entgegen.

3.2 Fachgutachten

Neben den landes- und regionalplanerischen Vorgaben sind die Ergebnisse der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellten Fachgutachten zu berücksichtigen.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 130 und der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 65 sind dies:

- Entwässerungskonzept (Juni 2021) durch PVB Planungsgesellschaft VerkehrsBau mbH, Hannover.
- Verkehrstechnische Untersuchung (Mai 2021 und April 2022) durch das Büro PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover.
- Lärmtechnische Untersuchung (April 2021) durch Bonk - Maire - Hoppmann PartGmbH, Garbsen.
- Schalltechnische Stellungnahme zum Einzelgenehmigungsverfahren: Umbau REWE-Markt in Soltau, am Bahnhof (Juli 2021) durch das Büro Bonk – Maire – Hoppmann PartGmbH, Garbsen.
- Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungs- und Ergänzungsvorhaben „Die Straße am Bahnhof in Soltau als Einzelhandelsstandort“ (2019) durch das Büro Dr. Lademann & Partner, Hamburg.

3.3 Flächennutzungsplan

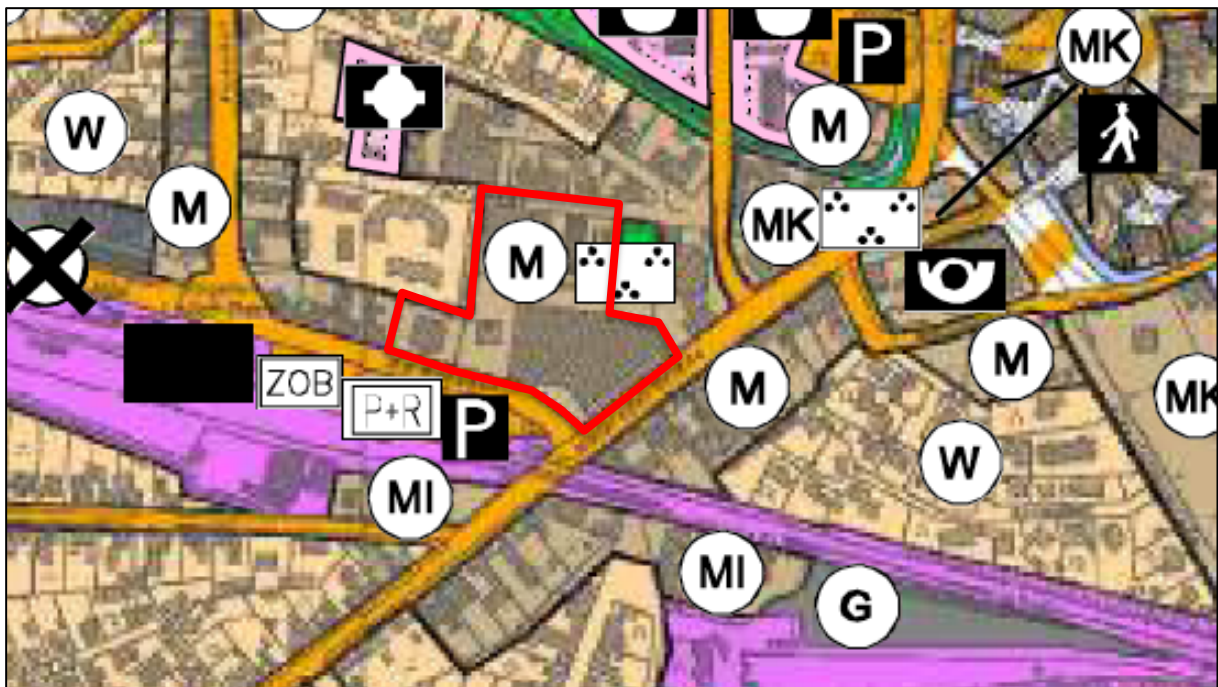


Abbildung 3 Flächennutzungsplan Soltau

⁶ Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis – Beschreibende Darstellungen, S. 7

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

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Soltau stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 130 und der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 65 als gemischte Baufläche dar. Nördlich des Plangebiets befindet sich eine weitere gemischte Baufläche und nordöstlich befindet sich an das Plangebiet angrenzend eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie ein Kerngebiet. Südlich sowie südöstlich grenzt das Plangebiet an „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ an. Südöstlich dieser Straßen liegt ein weiteres Gebiet mit „Gemischten Bauflächen“ sowie südlich Flächen für Bahnanlagen.

Das Planungsziel der Stadt Soltau ist in diesem Bereich Planrecht für den Umbau und die Erweiterung des REWE-Verbrauchermarktes sowie den Ausbau der zugehörigen Parkplatzflächen auf der sich westlich befindlichen Brachfläche zu schaffen. Diese planerische Zielsetzung entspricht den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans.

3.4 Bestehende Bebauungspläne

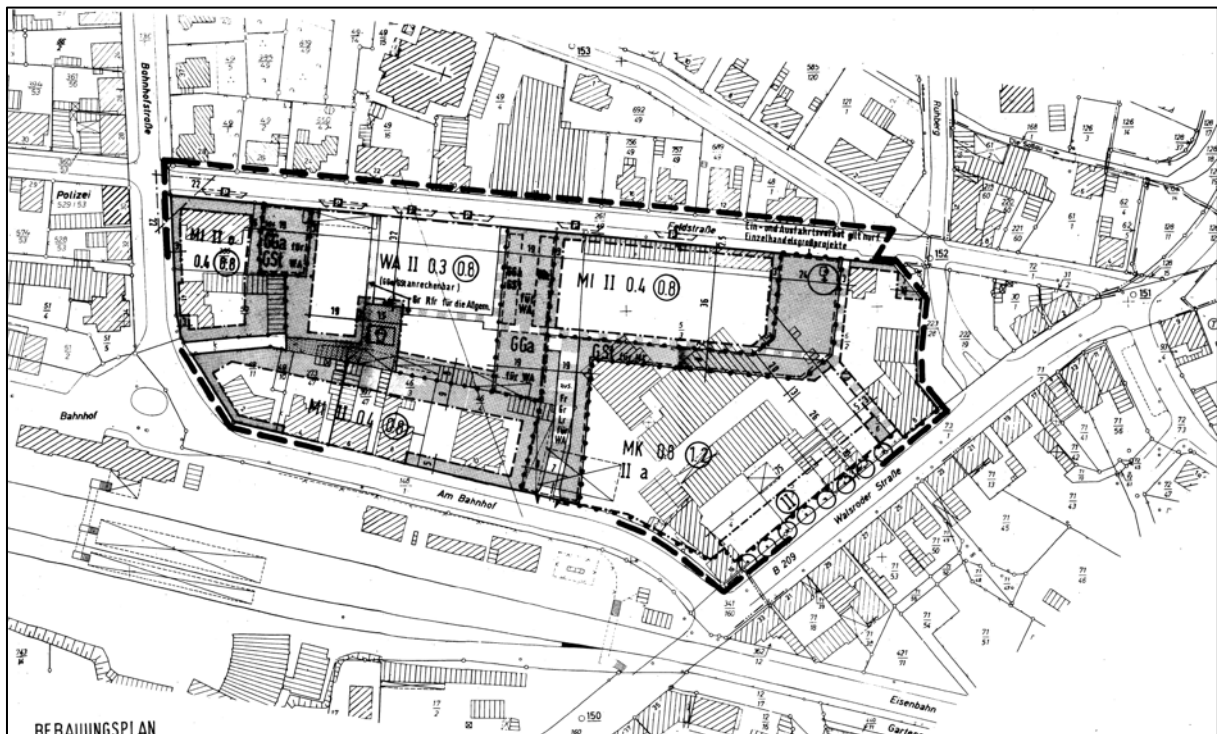


Abbildung 4 Bestehender Bebauungsplan Nr. 65

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 130 „Nahversorgungszentrum Ecke Walsroder Straße/Am Bahnhof“ liegt im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 65 „Am Bahnhof“. Letzterer wird für diesen Teilbereich aufgehoben. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 65 setzt entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans Mischgebietsflächen sowie ein Kerngebiet auf dem Gelände des REWE-Verbrauchermarktes fest. Die Baugrenzen sind großzügig ausgestaltet und zwischen diesen verläuft ein Wegenetz aus mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Regelungen zur zwingenden Anzahl von Vollgeschossen,

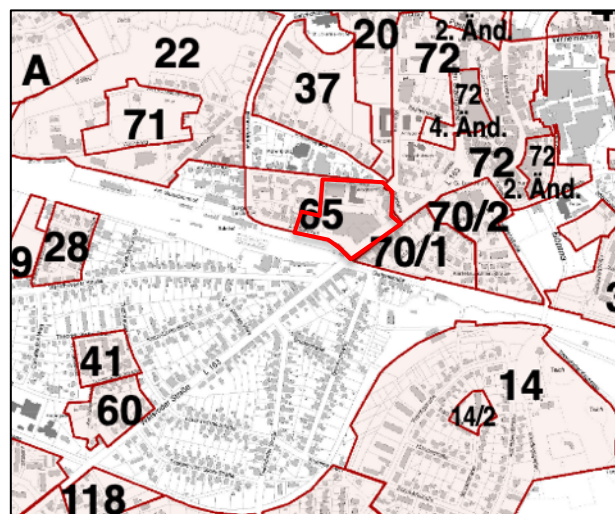


Abbildung 5 Übersicht über rechtskräftige Bebauungspläne

zur abweichenden Bauweise, zur Grundflächenzahl, zur Geschossflächenzahl sowie zu Anpflanzungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 geht in westlicher Richtung über den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 hinaus und schließt die westliche Bebauung bis zur Bahnhofstraße mit ein. Unmittelbar angrenzend zum Änderungsbereich befinden sich östlich die Bebauungspläne Nr. 70/1 „Sandberg West“ und Nr. 70/2 „Sandberg Ost“ sowie Nr. 72 „Innenstadt zwischen Rühberg und Böhme“. Festgesetzt sind hier überwiegend allgemeine Wohngebiete. Nördlich des Plangebiets befindet sich zudem der Bebauungsplan Nr. 37 mit Wohngebieten und Vorbehaltsflächen, nordwestlich die Bebauungspläne Nr. 22 „Soltautal“ und Nr. 71 „Weinberg“ mit allgemeinen und reinen Wohngebieten sowie einem Mischgebiet und südöstlich befindet sich der Bebauungsplan Nr. 14 „Weinligstraße“, in dem allgemeine und reine Wohngebiete festgesetzt sind. Für den direkt südlich des Änderungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 65 gelegenen, überwiegend von Wohnen geprägten Bereich, liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

3.5 Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 65

Parallel zum Verfahren der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 wird der Bebauungsplan Nr. 65 „Am Bahnhof“ für eben diesen Teilbereich bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 130 aufgehoben.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 65 setzt für den Bereich der Teilaufhebung ein Kerngebiet mit einer GRZ von 0,8 sowie einer verbindlichen GFZ von 1,2 bei zulässigen zwei Geschossen und abweichender Bauweise fest. Die Teilaufhebung wird zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung des Standortes und zugunsten zukünftiger Planungen der Stadt Soltau für den Bereich in der Straße Am Bahnhof durchgeführt.

3.7 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Soltau (ISEK) 2035

Im Auftrag der Stadt Soltau hat die CIMA Beratung + Management GmbH im Jahr 2019 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Soltau für den Entwicklungszeitraum bis zum Jahr 2035 erarbeitet. In diesem Entwicklungskonzept werden für die Stadt Soltau die Weichen für die zukünftige Entwicklung gelegt. Dies erfolgt durch die Aufstellung verschiedener Leitziele, geteilt in Handlungsfelder. Das Handlungsfeld Gewerbe, Einzelhandel, Tourismus hat v.a. die Stärkung Soltaus als Mittelzentrum im Blick. Hier steht u.a. die Stärkung des Einzelhandelsstandortes Innenstadt im Fokus. Das Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplans kann aufgrund seiner zentralen Lage im Stadtgebiet dem Standort Innenstadt zugerechnet werden. Im Rahmen des ISEK werden für dieses Handlungsfeld verschiedene Ziele definiert:

- GET 1: 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 räumlichem 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 4: Förderung & Etablierung einer „aktiven“ Ansiedlungspolitik: Das Leitziel „Förderung & Etablierung einer „aktiven“ Ansiedlungspolitik“ umfasst alle zukünftigen Strategien und Maßnahmen, die einen Beitrag leisten, die Gründungskultur in Soltau zu optimieren. Die Fortführung, Weiterentwicklung und verbesserte Vermittlung der bisherigen Angebote sollten hierbei zukünftig forciert werden.
- GET 7: Klare Aufgabenteilung & Entwicklung der Einzelhandelsstandorte: Die drei zentralen Einzelhandelsstandorte (Innenstadt, Almhöhe, DOS) halten für die Bürger*innen ein bestimmtes Sortiment und Funktionen vor. Die Konzentration und Spezialisierung dieser Sortimente und Funktionen ist daher essentiell, um das Profil der Standorte weiter zu schärfen und ihre lokale sowie regionale Bedeutung zu steigern. Auch wenn ergänzende Angebote in den einzelnen Standorten weiterhin gewährleistet werden sollen, indem unter anderem wohnortnahe Nahversorgungsmöglichkeiten gesichert werden, liegt das größte Entwicklungspotenzial der Standorte in der Spezialisierung ihrer Sortimente und Funktionen.
 - o Innenstadt = Gastronomie, Dienstleistung, Kunst & Kultur, zentrenrelevante Sortimente
 - o DOS = Erlebnisshopping im Outlet-Segment
 - o Almhöhe = nicht-zentrenrelevante Sortimente, Nahversorgung (heutiger Rahmen)

Die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 130 entsprechen somit den Entwicklungszielen, die durch das ISEK definiert werden. V.a. den Zielen GET 2 und GET 7 wird durch die Ausweisung eines Kerngebietes in zentraler Lage entsprochen.

3.8 Perspektiven für die Weiterentwicklung der Stadt Soltau zum Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen – Strategie- und Handlungskonzept Soltau 2040

In Kapitel 9 des Strategie- und Handlungskonzeptes Soltau 2040 werden Strategien und Maßnahmen für die Stärkung der drei Soltauer Standortbereiche formuliert. Hierbei wird u.a. die Bestandssituation der Innenstadt betrachtet. Das Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes kann dem erweiterten Innenstadtbereich zugerechnet werden. Bei der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Strategie- und Handlungskonzept Soltau 2040 ebenfalls berücksichtigt.

4 Angaben zur Lage und zum Bestand

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. 22.000 Einwohner zu verzeichnen und ist nicht nur als Gewerbestandort, sondern auch als Tourismusregion von Bedeutung. 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.

Der rund 1,6 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 130 liegt südwestlich des Innenstadtkerns der Stadt Soltau, welcher von dort aus in nur wenigen Gehminuten entlang der Walsroder Straße und der Straße Am Alten Stadtgraben erreichbar ist. Der Bahnhof und Busbahnhof befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe südwestlich des Geltungsbereiches.



Abbildung 7 Luftbild Soltau



Abbildung 8 Luftbild Plangebiet

Im Plangebiet befindet sich neben dem REWE-Verbrauchermarkt im südöstlichen Bereich eine weitere Handelsimmobilie im Nordwesten. Hier ist derzeit mit einem TEDI-Markt ein Nonfood-Discounter angesiedelt. Nördlich des REWE-Verbrauchermarktes befindet sich zudem die Agentur für Arbeit Soltau. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet im östlichen Bereich befinden sich eine Apotheke, eine medizinische Versorgungseinrichtung sowie Wohnhäuser. Entlang der Walsroder Straße dominieren Mischnutzungen mit Einzelhandel oder sonstigem Gewerbe in den Erdgeschosslagen.

Gemäß dem Strategie- und Handlungskonzept Soltau 2040 befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 130 im erweiterten Innenstadtbereich, ca. 200 Meter vom Kernbereich und dem zentralen Versorgungsbereich entfernt. Aufgrund dieser räumlichen Nähe können die Einzelhandelsstandorte im Plangebiet funktionale Ergänzungsaufgaben für die Innenstadt Soltaus übernehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 130 befindet sich an der Kreuzung Walsroder Straße und der Straße Am Bahnhof in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und Busbahnhof. Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets ist als sehr gut zu bewerten, sowohl für den Individualverkehr als auch mit dem ÖPNV. Die Erschließung erfolgt hauptsächlich über die Straße Am Bahnhof im Süden und ergänzend über die Walsroder Straße. Für den Einzelhandel sind auf dem Grundstück Stellplätze auf einer Fläche von ca. 0,35 ha vorhanden. Durch das Plangebiet verlaufen darüber hinaus von der Öffentlichkeit genutzte informelle Fußwegverbindungen in Nord-Süd-Richtung. Die Möglichkeit dieser fußläufigen Wegeverbindungen soll auch zukünftig bestehen bleiben.

Der REWE-Verbrauchermarkt sowie der TEDI-Markt weisen eine für den großflächigen Einzelhandel typische eingeschossige Bauweise auf, welche sich durch die Ausgestaltung von Sattel- und Zwerchdächern sowie rote Ziegel an die Umgebung anpassen.

Auf der bestehenden Stellplatzfläche sowie südöstlich des REWE-Marktes entlang der Walsroder Straße befinden sich einzelne Baumstandorte, sonstige nennenswerten Grünstrukturen weist die Fläche des Geltungsbereichs nicht auf.

5 Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen

5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept



Abbildung 9 Geltungsbereich Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 130 und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 65

Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 130 wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des bestehenden REWE-Marktes am Standort „Am Bahnhof“ sowie damit verbunden einen Ausbau des Stellplatzangebotes schaffen. Durch die Ausweisung eines Kerngebietes nach § 7 BauNVO soll die Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsmarktes von derzeit ca. 3.200 m² auf zukünftig ca. 3.450 m² Verkaufsfläche ermöglicht werden. Im Zuge der Erweiterung des REWE-Verbrauchermarktes wird zudem die bestehende Parkplatzanlage modernisiert und erweitert.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet (MK)

Zur Umsetzung des Planvorhabens wird für das Plangebiet, abgesehen von den Straßenverkehrsflächen, ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Dieses dient der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentraler Einrichtungen von Wirtschaft, Verwaltung und Kultur. Das Plangebiet weist in seiner derzeitigen Erscheinungsform, bestehend aus einem Lebensmittelmarkt (REWE), einem Unternehmen aus der Non-Food-Branche (TEDi) sowie einer zentralen Einrichtung der Verwaltung (Agentur für Arbeit), in Verbindung mit der umgebenden Nutzungsmischung aus Wohnen sowie weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen bereits kerngebietstypische Nutzungsstrukturen auf. Die Festsetzung als Kerngebiet ermöglicht einerseits die im Plangebiet vorgesehenen und städtebaulich gewünschten Einzelhandelsnutzung, andererseits ermöglicht der Bebauungsplan, aus städtebaulichen Gründen und angesichts der unbegrenzten Geltungsdauer, auch andere in einem Kerngebiet zulässige Nutzungen (z.B. Dienstleistungen). Das im Plangebiet vorhandene Nutzungsspektrum soll durch die Festsetzung eines Kerngebietes planungsrechtlich gesichert und ggf. durch weitere kerngebietstypische Nutzungen ergänzt werden.

Der im Plangebiet ansässige Lebensmittelmarkt (inkl. Bäcker), der von etwa 3.200 m² im Bestand auf künftig rund 3.450 m² Gesamtverkaufsfläche erweitert werden soll, ist eindeutig als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen. Einzelhandelsbetriebe sind großflächig i. S. v. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn die Größe der Verkaufsfläche die Schwelle von 800 m² überschreitet (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10.04). Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ist anzunehmen, dass ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb nicht nur unwesentliche Auswirkungen hat, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet und demgemäß die Rechtsfolge des § 11 Abs. 3 BauNVO anzuwenden ist. Im Rahmen der Planaufstellung sind somit im besonderen Maße die §§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11, 2 Abs. 2 sowie § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten. Zusätzlich sind die raumordnerischen Bestimmungen und das beschlossene Strategie und Handlungskonzept Soltau 2040 zu berücksichtigen. Obwohl bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und negative absatzwirtschaftliche und/oder städtebauliche Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen raumordnerisch zu bewerten sind, muss ebenfalls berücksichtigt werden, dass der bestehende Lebensmittelmarkt seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. In diesem Zusammenhang ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der sich daraus zu erwartenden Attraktivitätssteigerung ergibt.

Im Rahmen des „Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungs- und Ergänzungsvorhaben – Die Straße Am Bahnhof in Soltau als Einzelhandelsstandort“ von Dr. Lademann & Partner vom 19.12.2019 wurde daher untersucht, ob das Vorhaben konform zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung ist sowie keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Soltau ausgehen.

Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial⁸

Der Untersuchungsraum bzw. das Einzugsgebiet des Verträglichkeitsgutachtens umfasst zunächst den Einzugsbereich des Planvorhabens, der durch die verkehrliche Erreichbarkeit, den Betriebstyp des Vorhabens sowie insbesondere die Standorte systemgleicher Wettbewerber in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren definiert werden.

⁸ vgl. Dr. Lademann & Partner (2019), Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungs- und Ergänzungsvorhaben – Die Straße Am Bahnhof in Soltau als Einzelhandelsstandort: 13 ff.

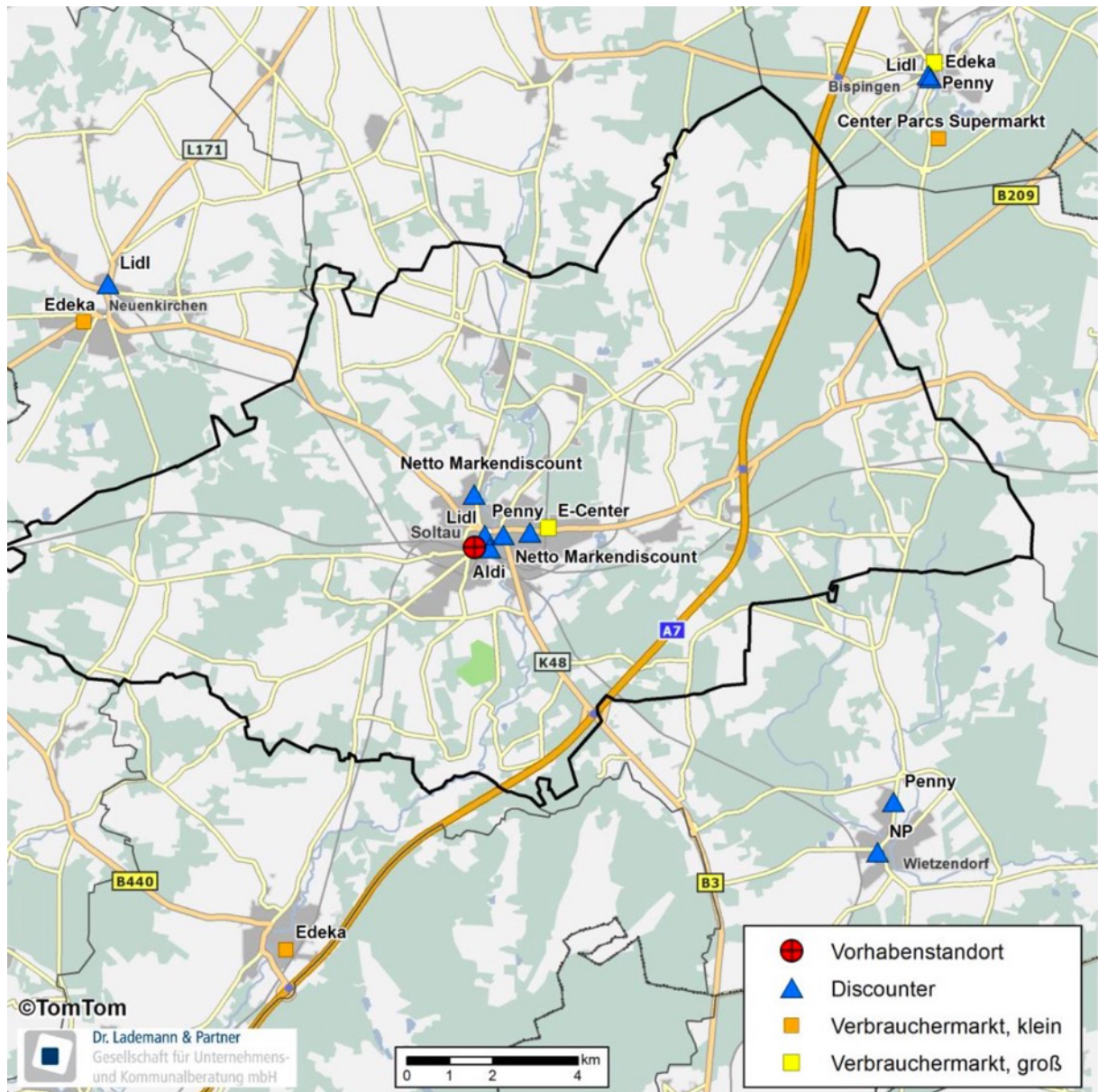


Abbildung 10 Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Stadtgebiet Soltau

Im Stadtgebiet selbst ist die vorhabenrelevante Wettbewerbssituation überwiegend durch Lebensmitteldiscounter geprägt. Dazu zählen in weniger als einem Kilometer Entfernung jeweils ein Lidl- und ein Aldi-Lebensmitteldiscounter sowie zwei Netto-Markendiscounter und ein Penny-Lebensmitteldiscounter. Einen vergleichbaren Mitbewerber zum REWE-Markt, im Bereich Vollsortimenter, stellt das Edeka-Center an der Lüneburger Straße (B71) dar. Außerhalb des Stadtgebietes (schwarze Linie) befinden sich keine weiteren Lebensmittelmärkte was damit zu begründen ist, dass die Bevölkerungsdichte außerhalb der Kernstadt stark abnimmt.

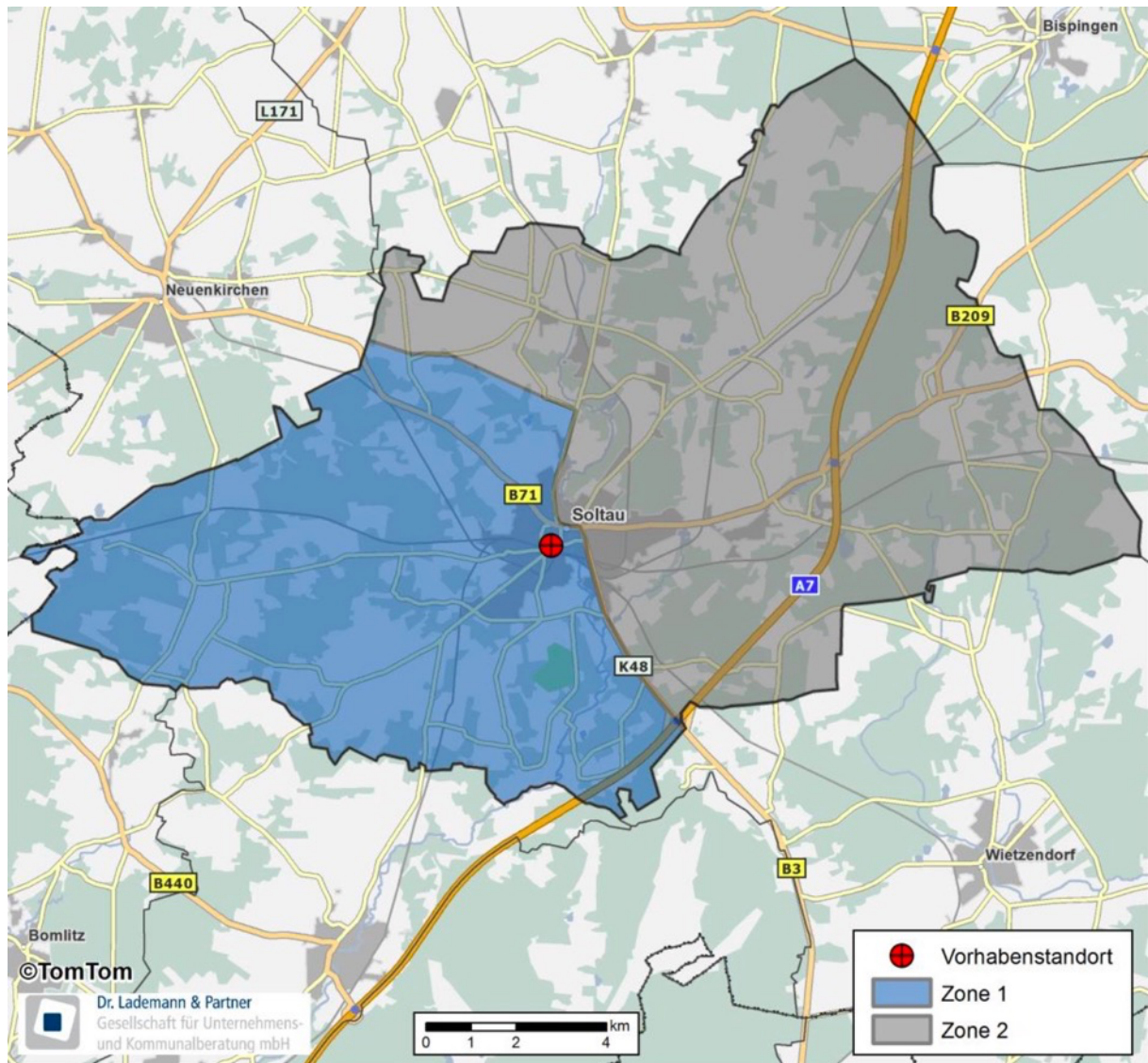


Abbildung 11 Einzugsgebiet des Vorhabens

Das Einzugsgebiet ist stark abhängig von der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage, so dass der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Einzelhandelsstandort stark abnimmt. In diesem Zusammenhang ergeben sich zwei verschiedene Zonen. Die Zone I (blaue Fläche) stellt das Einzugsgebiet des Vorhabens dar und erstreckt sich über das gesamte südwestliche Stadtgebiet. In diesem prospektiven Einzugsgebiet kann, unter Berücksichtigung von einem relativ konstanten bis leicht rückläufigen Einwohnerpotenzial in 2021 von insgesamt 21.240 Einwohnern ausgegangen werden. Die Zone II hingegen deckt den nordöstlichen Teilbereich der Stadt Soltau ab.

Kompatibilität mit dem Strategie- und Handlungskonzept der Stadt Soltau⁹

Das von der Stadt Soltau beschlossene Strategie- und Handlungskonzept Soltau 2040 stellt eine Strukturübersicht und Zielentwicklungsplanung der vorhandenen Standorte im Stadtgebiet dar. Aufgrund der Versorgungsfunktion für das Umland, soll die zentralörtliche Position der Stadt Soltau gestärkt werden. Dazu wird angestrebt, neben einer quantitativen Verbesserung vor allem eine qualitative Verbesserung zu erreichen. Ziel ist deshalb, die bereits etablierten Einzelhandelslagen Innenstadt, Almhöhe und De-

⁹ vgl. Dr. Lademann & Partner (2019), Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungs- und Ergänzungsvorhaben – Die Straße Am Bahnhof in Soltau als Einzelhandelsstandort: 50 – 59

signer Outlet Soltau zu sichern und zu stärken. Für die Innenstadt soll daher das Angebot an höherwertigen und weniger transportsensiblen Produkten gesteigert werden, wodurch der Anteil zentrenrelevanter Sortimente gesichert und ausgebaut werden soll. Dazu zählt, auch großflächigen Magnetbetrieben ausreichend Platz im Innenstadtbereich anzubieten, damit diese als „Ankerbetriebe“ ein besonderes Potenzial für arrondierenden Nutzungen entfalten können. Während die beiden Standorte Almhöhe und Designer Outlet Soltau ebenfalls gesichert werden sollen, sollen neue Vorhaben in Streulagen restriktiv und kritisch begutachtet werden, damit eine weitere Streuung und Aufteilung der Einzelhandelsstrukturen vermieden wird. Explizit wird dabei die Fläche Am Bahnhof genannt, da diese Fläche die Innenstadt funktional ergänzt und deshalb weiterentwickelt werden soll. Obwohl die Fläche nicht innerhalb des definierten Kernbereiches liegt, aber eine wichtige Potenzialfläche zu dessen Ergänzung darstellt und von der Frequenz der Soltauer Innenstadt profitieren kann, soll hier der Vorteil der städtebaulich und siedlungsstrukturell integrierten Lage genutzt werden, um insbesondere nahversorgungs- und zentrenrelevante Nutzungen anzusiedeln.

Das Vorhaben ist demnach mit dem beschlossenen Strategie- und Handlungskonzept der Stadt Soltau kompatibel.

Einordnung des Vorhabens in Bezug auf die Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Im Folgenden werden die Ziele der Raumordnung, die sich für das Planvorhaben aus den Zielen des Landesraumordnungsprogrammes herleiten, aufgegriffen und deren Einhaltung dargelegt.

Kongruenzgebot

„In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).

In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral).

Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 von Hundert des Vorhabensumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.

Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren“ (LROP 2.3 Ziffer 03).

Gemäß der Regional- und Landesplanung ist die Stadt Soltau als Mittelzentrum eingestuft, die mit der Kategorisierung einen Versorgungsauftrag für die tägliche Grundversorgung von aperiodischen Sortimenten zugeteilt wird. Dazu zählt ebenfalls die Mitversorgung des Verflechtungsbereiches. Insgesamt ist für das Einzugsgebiet, auch unter Berücksichtigung aller möglichen Vorhabenkonstellationen, zu erwarten, dass abgesehen von Streuumsätzen (rund 18%) weder der periodische- noch der aperiodische Kongruenzraum wesentlich überschritten wird. Die Regelvermutung (70/30%) wird somit für alle Vorhabenkomponenten erfüllt.

Konzentrationsgebot

"Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig." (LROP 2.3. Ziffer 04)

Im niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm 2017 wird die Stadt Soltau als Mittelzentrum ausgewiesen. Das Planvorhaben befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Soltau. Dem Konzentrationsgebot wird damit entsprochen.

Integrationsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Ausnahmeregel vom Integrationsgebot: Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zu mindestens 90 % periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist.“ (LROP 2.3. Ziffer 05)

Der Vorhabenstandort befindet sich in unmittelbarer Nähe (rd. 200 m) zum zentralen Versorgungsbereich der Stadt Soltau, zwischen diesem und dem Bahnhof Soltau gelegen, wodurch eine enge funktionale Verbundenheit vorhanden ist. Umgeben ist der Standort von diversen Einzelhandelsnutzungen, Gastronomiebetrieben sowie Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, wie z.B. dem östlich angrenzenden Ärztehaus und Diabeteszentrum oder der nördlich befindlichen Geschäftsstelle der AOK Soltau. Zwar befindet sich der Vorhabenstandort außerhalb des aktuell festgelegten zentralen Versorgungsbereiches, dennoch steht der Festsetzung eines Kerngebietes der Zielsetzung nichts entgegen. Im Rahmen der Fortschreibung des Soltauer Einzelhandelskonzeptes wird angestrebt den zentralen Versorgungsbereich um den Vorhabenstandort zu erweitern, da dieser aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse bereits heute schon als zentraler Versorgungsbereich qualifiziert werden kann. Neben den o.a. Nutzungen in unmittelbarer Nähe weist der Standort ebenfalls eine gute fußläufige Erreichbarkeit und verkehrliche Erschließung auf, so dass dadurch die grundlegenden Merkmale eines zentralen Siedlungsbereiches erfüllt sind. Zukünftig wird daher die Stadt Soltau im Rahmen ihres planerisch-gestalterischen Ermessens den Bereich zwischen Bahnhof und dem Stadtzentrum als Nahversorgungszentrum „Am Bahnhof“ ausweisen.

Abstimmungsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen. Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzräumen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.“ (LROP 2.3. Ziffer 07)

Gemäß dem Abstimmungsgebot werden die benachbarten Gemeinden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt.

Beeinträchtigungsverbot

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung

der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (LROP 2.3. Ziffer 08)

Die Analyse absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen des geplanten Vorhabens hat aufgezeigt, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Bestandes und des zentralen Versorgungsbereiches sowie der weiteren Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum zu erwarten sind. Bei der Beantwortung der Frage, wann eine wesentliche Beeinträchtigung vorliegt muss unter Berücksichtigung der konkreten Umstände für den Einzelfall geprüft und bewertet werden. In der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) wird jedoch die Meinung vertreten, dass ab einer Umsatzumverteilung von mehr als 10 % wesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert). Bei der Betrachtung der Umverteilungswirkungen wurde von Dr. Lademann & Partner zwischen der REWE-Erweiterung, dem Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel sowie dem Segmente Tiernahrung/Tierbedarf, Spielwaren und Möbel unterschieden.

Bei den Umsatzverteilungswirkungen des Lebensmittelmarktes auf die verbrauchernahe Versorgung beträgt der Wert unter 2 % und kann damit als unwesentlich beurteilt werden. Hierbei wird hervorgehoben, dass selbst bei dem theoretischen Verzicht eines zusätzlichen Fachmarktes und der darüber hinaus gehenden Erweiterung des Lebensmittelmarktes durch periodische Sortimente um weitere rd. 800 m² Verkaufsfläche, nach überschlägiger Modellrechnung, die Umsatzverteilungswirkung maximal rd. 7 % betragen und damit nach wie vor als verträglich i.S.d. Beeinträchtigungsverbotes bewertet werden würde. Hinsichtlich des Segments Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel werden Umsatzumverteilungswirkungen im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich insgesamt auf ca. 3,9% prognostiziert werden, wobei die höchsten Auswirkungen (maximal 7,2 %) im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erwarten sind. In Betracht der Fachmarkttagglomeration Almhöhe und dem Designer Outlet Soltau sind die Umsatzrückgänge als so marginal zu bewerten, dass die Auswirkungen rechnerisch nicht nachweisbar sind. Insgesamt wird das Segment, abgesehen vom Drogeriefachmarkt Rossmann in der Soltauer Innenstadt, als Randsortiment der Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet geführt. Wird nur dieses Teilsegment in Bezug auf die Auswirkungen der Innenstadt mit dem einzigen Drogeriefachmarkt Rossmann betrachtet wird zwar eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 14 % prognostiziert, kann jedoch aufgrund der vorhandenen Umstände (zeitgemäßer Auftritt der Filiale, stark frequentierte Lage und entspannte Wettbewerbssituation) relativiert werden, da die Auswirkungen auf den Gesamtbetrieb in etwa zwischen 10 und 11 % betragen werden.

Bei der Betrachtung des Segments Tiernahrung/Tierbedarf, Spielwaren und Möbel sind die Umsatzumverteilungswirkungen nur insgesamt nachzuweisen. Vergleicht man die Umsatzverteilungsquoten auf die einzelnen Lagebereiche sind die absoluten Zahlen so gering, dass die Wirkungen sich rechnerisch nicht nachweisen lassen. Die Umsatzumverteilungsquoten bezogen auf das Gesamteinzugsgebiet bei Tiernahrung/Tierbedarf und Spielwaren liegen zwar deutlich über 10 %, wobei aufgrund des sehr geringen Tragfähigkeitspotenzials es als nicht realistisch angesehen wird, dass diese als eigenständige Betriebe umgesetzt werden, sondern eher als Randsortimente eines anderen Betriebes.

Das Planvorhaben ist dementsprechend konform zum Beeinträchtigungsverbot.

Gliederung des Nutzungsspektrums im Kerngebiet

Mit der Festsetzung eines Kerngebietes sind grundsätzlich alle Arten von Einzelhandelsbetrieben, vorbehaltlich einer Einzelfallprüfung nach § 15 BauNVO, im Baugebiet zulässig. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO umfasst dies für Kerngebiete auch großflächigen Einzelhandel. Einzelhandelsbetriebe gelten ab einer Verkaufsfläche von 800 m² als großflächig. In dem für diesen Bebauungsplan vorliegenden

Verträglichkeitsgutachten wurde die Verträglichkeit für die derzeit im Plangebiet vorhandenen Einzelbetriebe, sowie die geplante Erweiterung sowie mögliche Ergänzungen geprüft und für verträglich befunden. Die Verträglichkeitsanalyse zeigt auf, dass von dem geplanten Einzelhandelsvorhaben keine negativen absatzwirtschaftliche und/oder städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind und dass das konkret geplante Vorhaben mit den Zielen des Landesraumordnungsprogramms (LROP) im Einklang steht.

Im festgesetzten Kerngebiet, das sich raumordnerisch an den zentralen Versorgungsbereich angliedert, soll der Lebensmittelmarkt planungsrechtlich im Bestand gesichert und eine Vergrößerung der Verkaufsfläche auf bis zu einer Größe von 3.450 m² ermöglicht werden. Sortimentsschwerpunkt des Verbrauchermarkts liegt auch nach der Erweiterung in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Aperiodische Randsortimente sind auf etwa 10 % der Verkaufsfläche vorgesehen (ca. 345 m²). Im Rahmen des Verträglichkeitsgutachten wurde darüber hinaus die Ansiedlung eines ergänzenden Einzelhandelsbetriebs von rd. 800 m² Verkaufsfläche (z.B. Drogeriemarkt, Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Einrichtungsfachmarkts) untersucht und als verträglich eingeschätzt.

Ziel ist es, die großflächigen Einzelhandelsnutzungen im Bestand, im Kreuzungsbereich der „Walsroder Straße“ und „Am Bahnhof“ mit einer westlich vorgelagerten Stellplatzfläche anzuordnen. Zusätzlich sollen die Nutzungen im Norden (TEDi und Agentur für Arbeit) gesichert und durch den Nutzungskatalog gemäß § 7 BauNVO erweitert werden.

Um in dieser Lage, außerhalb des Kernbereichs und des Versorgungsbereichs, jedoch eine zu große Einzelhandelskonzentration zu vermeiden, sind Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss zulässig. Durch den Bebauungsplan Nr. 130 wird der planungsrechtliche Rahmen für eine angemessene Ergänzung zum nahegelegenen Innenstadtbereich ermöglicht und zugleich eine potenzielle Konkurrenz für die bestehende Einzelhandelsstruktur der Innenstadt vermieden. Auch aufgrund der Lage des Plangebietes ist es gut möglich, dass sich gerade Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, die von einem ausreichenden Platzangebot sowie einer guten Anbindung profitieren, in der Regel aber nicht die prestigeträchtigen Lagen im Innenstadtkern und der Fußgängerzone bevorzugen.

„Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss zulässig. Es sind nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die im Kernsortiment zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Sortimentsliste des Strategie- und Handlungskonzeptes 2040 der Stadt Soltau führen. Der Anteil nicht zentrenrelevanter Sortimente als Randsortimente darf insgesamt 10 % der Verkaufsfläche je Betrieb nicht überschreiten.“
(vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.1)

Durch die Beschränkung der Einzelhandelsnutzung auf die Erdgeschosszone wird sichergestellt, dass sich die Einzelhandelsnutzung hier konzentriert. Dies trägt zu einer Belebung der Erdgeschosszone bei. Mit dem gleichen Ziel wird ergänzend festgelegt, dass außer den anderen zulässigen Nutzungen im Erdgeschoss nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, die im Kernsortiment zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Sortimentsliste des Strategie- und Handlungskonzeptes 2040 der Stadt Soltau führen. Die aktuell gültige Fassung der Soltauer Sortimentsliste ist in dem Strategie- und Handlungskonzept 2040 der Stadt Soltau enthalten und legt hierbei folgende Sortimente fest:

Nahversorgungsrelevant	Zentrenrelevant	Nicht-zentrenrelevant
Lebensmittel, Getränke	Bekleidung, Wäsche	Möbel, Küchen
Drogerie, Pharmazeutika	Lederwaren, Schuhe	Campingartikel und -möbel

Wasch- und Putzmittel	Baby- und Kinderartikel	Antiquitäten/ Kunst
Zeitungen, Zeitschriften	Hausrat/ Haushaltswaren	Bettwaren, Matratzen
Schnittblumen	Glas, Porzellan, Keramik	Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
	Geschenkartikel, Wohnaccessoires	Bodenbeläge, Teppiche
	Foto, Film, Optik, Akustik	Kfz-Zubehör
	Uhren, Schmuck, Silberwaren	Bau- und Heimwerkerbedarf
	Sportkleinartikel und -bekleidung	Gartenbedarf, Pflanzen
	Bücher, Papier, Schreibwaren	Tierbedarf
	Spielwaren	Unterhaltungselektronik, Computer und Telekommunikation
	Kurzwaren, Handarbeit, Wolle, Stoffe	Lampen/ Leuchten/ Sonstige Elektroartikel
	Musikalien, Musikinstrumente, Tonträger	Weißer Ware/ Haushaltselektronik
	Sanitätswaren, Parfümerie	Fahrräder und Zubehör, Sportgroßgeräte
		Angeln, Reitsport, Waffen und Jagdbedarf
		Erotikartikel

Es handelt sich um ein bereits von der Stadt Soltau beschlossenes Strategiepapier. Die Verträglichkeit zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente wurde durch ein Verträglichkeitsgutachten nachgewiesen (siehe oben). Randsortimente (nicht-zentrenrelevante Sortimente) sollen deshalb auf 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche beschränkt werden. Die Beschränkung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten leitet sich aus dem Strategie- und Handelskonzept Soltau 2040 ab. Demnach soll auf der Fläche „Am Bahnhof“, als wichtige Potenzialfläche in Ergänzung zur Innenstadt, der städtebaulich und siedlungsstrukturell integrierten Lage Rechnung getragen und dort insbesondere nahversorgungs- und zentrenrelevante Nutzungen angesiedelt werden (siehe oben).

Das Plangebiet befindet sich in verkehrsgünstiger Lage, nahe des Soltauer Bahnhofs, einem gut mit Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen ausgestatteten Bereich. Aus diesem Grund eignet sich der Standort über die klassischen Kerngebietsnutzungen hinaus auch für eine Wohnnutzung in zentraler Lage. Bereits im Bestand befinden sich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend mehrere Wohnhäuser. Dieser potenziellen Nutzungsmischung wird durch die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung weiterhin Rechnung getragen.

Um städtebauliche Spannungen, die von einzelnen regulär zulässigen Kerngebietsnutzungen ausgehen können, im Innenstadtbereich der Stadt Soltau sowie im Hinblick auf eine mögliche Wohnnutzung vorzubeugen, wird das zulässige Nutzungsspektrum wie folgt eingeschränkt:

„Im Kerngebiet sind folgende Arten von Nutzungen unzulässig:

a.) Tankstellen sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen mit Ausnahme von Ladestationen für Elektrofahrzeuge und Elektrofahräder,

b.) Parkhäuser und Großgaragen,

c.) Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist), Bordelle und bordellartige Betriebe, Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.2)

Durch die Festsetzungen wird zum einen sichergestellt, dass im Bereich zwischen zentralen Versorgungsbereich (Soltauer Innenstadt) und dem Bahnhof keine Parkhäuser, Großgaragen oder Tankstellen, mit Ausnahme von E-Tankstellen, errichtet werden können. Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen soll vor allem dem besonderen Gestaltungsanspruch des Kerngebiets und dem Schutz der in der Nachbarschaft vorhandenen sowie im Plangebiet ausnahmsweise möglichen Wohnnutzung vor Störungen und Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen Rechnung getragen werden. Die Ansiedlung einer Tankstelle innerhalb des Plangebiets stünde der gewünschten hochwertigen Bebauung und der städtebaulichen Bedeutung des Plangebiets entgegen. Sie sind regelmäßig auf eine auffällige, werbewirksame Außendarstellung angewiesen, um vom anfahrenden Autofahrer frühzeitig erkannt zu werden. Ein Ausschluss ist außerdem gerechtfertigt, da sich in der näheren Umgebung (rd. 500 m Luftlinie) an der Wilhelmstraße bereits eine Tankstelle befindet.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten, von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Verkaufsräumen und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Erotikartikeln (Sexshops) ausgerichtet ist, soll eine städtebauliche Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert werden. Die Gefahr entsprechender Fehlentwicklungen ist im Plangebiet aufgrund der zentralen, sehr gut erschlossenen sowie sichtbaren und damit für entsprechende Betriebe attraktiven Lage, zwischen Innenstadt und Bahnhof gelegen, verstärkt gegeben. Vergnügungsstätten, zu denen zum Beispiel Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros zählen, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Sexshops, erzielen häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, sodass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe auch höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten Nutzungen führen und den angestrebten Gebietscharakter gefährden. Durch die ausgeschlossenen Betriebe könnte zudem eine Beeinträchtigung des Stadtbildes eintreten, wenn sie sich im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Werbung durch Leuchtreklame bei Verzicht auf eine ansprechende Schaufenstergestaltung Kunden anzuwerben versuchen. Durch diese offensive Werbung würde zudem die Seriosität des Auftritts der übrigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im Plangebiet gefährdet.

Da Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben und Sexshops 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 Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe nach sich ziehen. Der Bereich würde sich gemäß den städtischen Vorstellungen anders entwickeln, was durch den Ausschluss vermieden werden soll.

Insgesamt wird durch die getroffenen Festsetzungen im Zusammenspiel mit den Regelungen der BauNVO, im Rahmen der Ausweisung eines Kerngebietes, die städtebauliche Zielsetzung und Entwicklung des Plangebietes verfolgt. Der planungsrechtliche Rahmen wird somit die Nutzungen betreffend gezielt vergleichsweise weit ausgelegt, da durchaus denkbar ist, dass sich die Nutzungsmischung in dem ausgewiesenen Kerngebiet langfristig auch anders zusammensetzt als derzeit vorgesehen. Eine weitere Konkretisierung sowie exakte Festlegung der Nutzungsmischung ist städtebaulich nicht erforderlich und soll daher weitere Entwicklungsspielräume, auch im Sinne der planerischen Zurückhaltung, ermöglichen. So wird durch die Ausweisung eines Kerngebietes ein flexibler planungsrechtlicher Rahmen gesetzt, der auch langfristig eine nachhaltige Nutzungsmischung im Plangebiet ermöglicht.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Kerngebiet wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhenull (üNHN) bestimmt.

Grundflächenzahl

Die als Höchstmaß ausgewiesene GRZ wird mit 0,6 festgesetzt. Damit bleibt die festgesetzte GRZ unterhalb der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Orientierungswerte für Obergrenzen für Kerngebiete von 1,0. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 ermöglicht, neben dem Bestand auch die Umsetzung des geplanten Bebauungskonzepts bzw. die konkreten Erweiterungsabsichten des bestehenden Einzelhandelsbetriebs. Zudem wird durch eine GRZ von 0,6 Spielraum für eine flexible zukünftige Entwicklung des Plangebietes gegeben. Gleichzeitig und in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 kann dadurch die Fläche für Einzelhandelsbetriebe auf ein verträgliches Maß entsprechend des Verträglichkeitsgutachtens beschränkt werden.

Zusätzlich zu den Hauptbaukörpern sollen auch die damit in Verbindung stehenden Nebenanlagen sowie die funktional erforderliche Stellplatzanlage mit angemessener Kapazität und die Zufahrten sowie die erforderlichen Anlieferbereiche ermöglicht werden. Aus diesem Grund trifft der Bebauungsplan die folgende Festsetzung:

„Im Kerngebiet darf die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundfläche von Stellplätzen, Anlieferungsbereichen und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.1)

Gleichzeitig wird durch den Verzicht auf die Festsetzung einer GRZ von 1,0 sichergestellt, dass im Plangebiet sowohl aus gestalterischen als auch naturschutzrelevanten Gründen von Bebauung und Versiegelung freizuhalten Bereiche verbleiben, die zu einer Begrünung und der Sicherung von Baumstandorten im Plangebiet beitragen.

Mit dem festgesetzten Dichtemaß wird der verkehrlich gut erschlossenen Lage des Plangebiets an der Walsroder Straße bzw. der Straße Am Bahnhof Rechnung getragen. Diese Lage rechtfertigt eine vergleichsweise hohe bauliche Dichte, damit die Lagevorteile optimal ausgeschöpft werden können. Eine geringere Grundflächenzahl ginge letztendlich mit einer kleineren Grundfläche für die vorhandenen Nutzungen sowie den Erweiterungsabsichten hinsichtlich des Lebensmittelmarktes einher.

Geschossflächenzahl

Die als Höchstmaß ausgewiesene GFZ wird mit 1,8 festgesetzt. Damit bleibt auch die festgesetzte GFZ unterhalb der in § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Orientierungswerte für Obergrenzen für Kerngebiete von 3,0. Die damit ermöglichte städtebauliche Dichte entspricht dem Ziel der Stadt Soltau an diesem Standort, in Randlage des Innenstadtbereichs, in angemessenem Ausmaß Nutzungen zu erhalten und zu etablieren, die das bereits vorhandene Nutzungs- und Arbeitsplatzangebot der Stadt Soltau sinnvoll ergänzen. Gleichzeitig kann sichergestellt werden, dass kein Ungleichgewicht durch eine unangemes-

sene Nutzungsintensivierung, die unter anderem auch entsprechend nachteilige verkehrliche Auswirkungen zur Folge hätte, geschaffen wird.

Gebäudehöhe

Die im Kerngebiet festgesetzte Gebäudehöhe über einen definierten Höhenpunkt orientiert sich an der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebiets sowie der Umgebung, die mit dem Plangebiet städtebaulich in Zusammenhang steht.

Die Höhe des Straßenniveaus üNHN beträgt etwa 64 – 65 m in der Straße „Am Bahnhof“. Als Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe wird daher der Höhenpunkt 64,50 (üNHN) festgelegt:

„Die Höhe der baulichen Anlagen wird in der Planzeichnung anhand der maximalen Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist der höchstgelegene Punkt des Gebäudes (ohne technische Aufbauten). Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist 64,50 m über Normalhöhennull.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.2)

Die festgesetzte Gebäudehöhe beträgt 12 m und ermöglicht einerseits eine Bebauung des Grundstücks mit Betriebsgebäuden mit zweckmäßig hohen Verkaufs- und Lageräumen für geplante Einzelhandelnutzungen und Bereiche für Verwaltungs-, Personal- und Dienstleistungsräume, aber auch für andere kerngebietstypische Nutzungen können in diesem Rahmen zweckmäßige Gebäude errichtet werden. Die Gebäudehöhe von 12 m orientiert sich an der umgebenden Bebauung und trägt dazu bei, dass sich die Bebauung im Plangebiet harmonisch in die Umgebung einfügt und ein zu großer Maßstabssprung zur angrenzenden Bebauung vermieden wird.

Beeinträchtigungen des Stadtbildes können durch unmaßstäbliche Dachaufbauten hervorgerufen werden. Dachaufbauten sind jedoch für die technischen Anlagen und Lüftungsschächte erforderlich. Damit die erforderlichen technischen Anlagen für beispielweise Haus- und Klimatechnik oder Fahrstuhlüberfahrten nicht unverhältnismäßig über die Gebäudehöhe hinausragen, wird festgesetzt, dass die maximalen Gebäudehöhe mit diesen Anlagen nur um maximal 2,5 m überschritten werden darf:

„Im Kerngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und technische Aufbauten (zum Beispiel Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) bis zu einer Höhe von 2,50 m allgemein zulässig. Dach- und Technikaufbauten müssen mindestens 2,5 m hinter den außenliegenden Gebäudekanten zurückbleiben.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.3)

Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds ist angesichts der Überschreitungsmöglichkeit um maximal 2,5 m nicht zu rechnen. Ferner soll die Festsetzung gewährleisten, dass sich die Aufbauten den Baukörpern räumlich unterordnen und sie den Eindruck der Gebäudekubaturen nicht wesentlich beeinflussen. Die Festsetzung ermöglicht dennoch eine zweckmäßige Errichtung der genannten Anlagen, die aus technischen Gründen erforderlich sind.

Zudem wird durch die Festsetzung auch die Lage von Dachaufbauten eingegrenzt, sodass das auf die bauliche Umgebung abgestimmte Höhenkonzept nicht durch zu stark vom Straßenraum aus wahrnehmbare Dachaufbauten geschwächt wird. Optisch wirksame und das städtebauliche Bild ggf. negativ beeinflussende Dachaufbauten sind somit nur in einem Abstand von mindestens zweieinhalb Metern zu den Gebäudeaußenwänden zulässig. Die Festsetzung ermöglicht dennoch eine zweckmäßige Errichtung der genannten Anlagen, die aus technischen Gründen erforderlich sind.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche

Um eine weitestgehend flexible Grundstücksnutzung zu ermöglichen, wird ein großzügig dimensioniertes Baufeld festgesetzt. Einschränkungen der Überbaubarkeit erfolgen im Sinne des Gebots der planerischen Zurückhaltung nur dort, wo es aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Um eine weitestgehend flexible Realisierung unterschiedlicher Gebäudekonfigurationen zu ermöglichen, ist das Kerngebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen sowie der im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans erarbeiteten Planungen zur Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes großzügig als überbaubare Fläche ausgewiesen. Vor dem Hintergrund eines sich dynamisch entwickelnden und vielfältigen Veränderungen unterworfenen Einzelhandels sowie den damit zusammenhängenden technischen und räumlichen Anforderungen an den Betriebsablauf sowie die Gebäudegestaltung besteht die Möglichkeit, dass sich bereits mittelfristig ändernde betriebliche Anforderungen auch eine neue funktionale Aufteilung der Betriebsflächen erforderlich machen. Deswegen wird mit Blick auf die unbegrenzte Geltungsdauer und der dadurch gebotenen Flexibilität des Bebauungsplans sowohl auf eine räumliche Fixierung der einzelnen betrieblichen Funktionen innerhalb des Plangebiets als auch auf eine restriktive, an dem Bestand als auch der Planung orientierten Baukörperfestsetzung verzichtet.

Dementsprechend erfolgt die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche als Spielräume belastendes Baufeld. Der Gebäudekomplex des bestehenden Lebensmittelmarktes im Osten des Plangebietes soll ausgehend vom Bestand weiterentwickelt werden, die bestehenden Nutzungen eines Nonfood-Discounters sowie einem Verwaltungsgebäude im Norden des Plangebietes werden planungsrechtlich gesichert.

Entlang der westlichen und östlichen Kerngebietsgrenzen wird dabei ein Abstand von 3 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze eingehalten und entspricht damit dem bauordnungsrechtlichen Mindestabstand. Der Verlauf der Baugrenze entspricht hier der bauordnungsrechtlichen Regelung und führt zu keiner zusätzlichen Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke.

Nach Norden beträgt der Abstand etwa 2,5 m zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Baugebietsgrenze bzw. der angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Feldstraße. Die Baugrenze orientiert sich dabei einerseits an der bestehenden Bebauung im Plangebiet sowie der benachbarten Bebauung und trägt zur Einhaltung einer einheitlichen Straßenflucht bei. Im Nordosten verläuft die Baugrenze entlang der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grünfläche. Im Südosten des Geltungsbereiches verläuft die Baugrenze entlang der Baugebietsgrenze an der Walsroder Straße.

Im Süden verläuft die Baugrenze entlang der Bestandsbebauung des REWE-Marktes bzw. an der Grenze zum Flurstück 3/7. Weiterhin verläuft die Baugrenze entlang der Straße Am Bahnhof ohne Abstand zur Baugebietsgrenze und ermöglicht somit entsprechend dem umgebenden Ortsbild eine einheitliche Raumkante und Straßenflucht.

Bauweise

Für das Kerngebiet MK wird die abweichende Bauweise festgesetzt, sodass Gebäudelängen von über 50 m bei offener Bauweise zulässig sind. Hierdurch wird die für die Nutzung erforderliche Ausdehnung der Gebäudekörper insbesondere der geplanten Einzelhandelsnutzungen ermöglicht:

„Im Kerngebiet gilt die abweichende Bauweise, nach der Gebäudelängen von über 50 Meter zulässig sind. Die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) gelten weiterhin.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.1)

5.2 Erschließung

Verkehrsaufkommen

Im Zuge des Bebauungsplans Nr. 130 wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Da die geplante Erweiterung des bestehenden REWE-Marktes Auslöser für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist,

wurde an den Knotenpunkten Am Bahnhof/ REWE und Feldstraße/ REWE eine Verkehrszählung durchgeführt. Das Ergebnis der Verkehrszählung zeigt, dass innerhalb von 24 Stunden 3.048 Kfz die Knotenpunkte passieren, wobei etwa 90 % auf die südliche Zufahrt zum Plangebiet entfallen. Ausgehend von der Verkehrszählung wurde die Auslastung des Parkplatzes im Plangebiet ermittelt. Hierzu wurde die Differenz der zu- und abfahrenden Kfz in 15-minütigen Intervallen herangezogen. Hierdurch kann belegt werden, dass lediglich vormittags eine Auslastung des Parkplatzes von etwa 80 % besteht. Im Übrigen Erhebungszeitraum liegt der Auslastungsgrad unter 60 %. Der rechnerisch ermittelte Auslastungsgrad wurde zudem durch eine durchgeführte Begehung überprüft. Die ermittelte Auslastung des Parkplatzes konnte hierbei bestätigt werden. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der Parkplatz in den Vormittagsstunden die höchste Auslastung erfährt und der Anteil von Dauerparkern sehr gering ist. Hieraus lässt sich wiederum ableiten, dass der spezifische Bedarf an Parkplätzen bezogen auf die Verkaufsfläche des bestehenden REWE-Marktes sehr gering ist. Dies kann u.a. durch die zentrale Lage des Plangebietes begründet werden, sowie durch das Einkaufsverhalten von Berufspendlern, die den ÖNPV am nahegelegenen Bahnhof nutzen.

Im Zuge der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche des REWE-Marktes wurde das zukünftige Verkehrsaufkommen prognostiziert. Unter Berücksichtigung des Beschäftigten- und Lieferverkehrs ist in der Summe mit einem Gesamtverkehrsaufkommen von ca. 2.435 Kfz/ 24 h bis 3.710 Kfz/ 24h als Summe beider Richtungen auszugehen. Da sich die Verkaufsfläche im Vergleich zum Bestand nur geringfügig vergrößert, liegt auch das Verkehrsaufkommen infolge des Einzelhandels in der Größenordnung wie zum Analysezeitpunkt.

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurde zusätzlich die Qualität des Verkehrsflusses an den o.g. Knotenpunkten untersucht. Da im Bestand sowie in der Prognose das Verkehrsaufkommen an der Parkplatzanbindung im Vormittagszeitraum ab 11.00 Uhr und im Nachmittagszeitraum am höchsten sind, wurde die Leistungsfähigkeit des Verkehrsabflusses für diese Spitzenstunden berechnet. Im Ergebnis kann für die Spitzenstunden eine sehr gute Verkehrsqualität (QSV-Stufe A) festgestellt werden.

Nach Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung, wurden zudem ergänzend die Knotenpunkte Walsroder Straße/ Am Bahnhof, Walsroder Straße/ Rühberg und Walsroder Straße/ Feldstraße/ Am Alten Stadtgraben untersucht und die Qualität des Verkehrsabflusses an diesen beurteilt. Neben den geplanten Veränderungen im Bebauungsplangebiet, die im Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2021 ermittelt wurden, sind für das Prognosejahr 2030 die Veränderungen im Zuge der Walsroder Straße/ Am Alten Stadtgraben zu berücksichtigen. Für eine Zunahme im Hauptverkehrsstraßennetz wurden die Ergebnisse des Verkehrsentwicklungsplans der Stadt Soltau ausgewertet. Im Straßenzug Walsroder Straße/ Am Alten Stadtgraben werden demnach Verkehrszunahmen von etwa 3,5 % prognostiziert. Um verkehrlich auf der sicheren Seite zu liegen, wurde im Rahmen des erweiterten Gutachtens eine Verkehrszunahme von 5 % angenommen.

Das erweiterte Verkehrsgutachten kommt für die zusätzlich untersuchten Knotenpunkte zu dem Ergebnis, dass die Qualität des Verkehrsflusses für die Knotenpunkte Walsroder Straße/ Am Bahnhof und Walsroder Straße/ Rühberg sowohl vormittags als auch nachmittags eine gute Verkehrsqualität (QSV-Stufe B) erreicht wird. Für den Knotenpunkt Walsroder Straße/ Feldstraße/ Am Alten Stadtgraben/ Am Sandberg wird vormittags wie nachmittags eine befriedigende Verkehrsqualität (QSV-Stufe C) erreicht.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass gemäß der zusätzlichen Untersuchung eine gute bis befriedigende Verkehrsqualität erreicht wird.

Aufgrund der signalgeregelten Knotenpunkte Walsroder Straße/ Am Bahnhof und Walsroder Straße/ Feldstraße/ Am Alten Stadtgraben/ Am Sandberg sind gesicherte Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer vorhanden.

Ruhender Verkehr

Die Planung für die Erweiterung des REWE-Marktes sieht auch die Erweiterung des Parkplatzes im westlichen Teil des Geltungsbereiches vor. Für die Stellplatzanlage wurde die Anordnung der einzelnen Parkstände neu konzipiert. Dabei ergibt sich eine Gesamtanzahl von 147 Stellplätzen plus 14 Stellplätze bei der ARGE, sodass insgesamt 167 Stellplätze zur Verfügung stehen. Laut Gutachten werden 134 Stellplätze benötigt, sodass sich ein rechnerischer Überhang von ca. 20 % ergibt. Die Planung wurde bereits im Vorfeld mit der Stadt Soltau und den zuständigen Fachdienststellen des Landkreises Heidekreis abgestimmt und für ausreichend befunden.

Erschließungskonzept

Die Erschließung des Plangebietes wird auch zukünftig von Süden her über die Straße Am Bahnhof erfolgen. Neben dem Kundenverkehr wird hierüber auch der durch den REWE-Markt induzierte Lieferverkehr abgewickelt, weshalb die Befahrbarkeit der Stellplatzanlage auch für Lastzüge gewährleistet wird.

Der Teilbereich der Feldstraße, welcher innerhalb des Geltungsbereiches des hier vorliegenden Bebauungsplans liegt, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB bestandskonform als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Darüber hinaus wird ein Teilbereich des Geltungsbereiches, südöstlich sowie südwestlich des bestehenden REWE-Marktes ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die im Eigentum der Stadt Soltau liegende Fläche, wird durch diese Festsetzung für zukünftig mögliche Planungen vorbereitet.

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurden zudem die verkehrlichen Kennwerte für die Lärmberechnung ermittelt. Diese sind dem Verkehrsgutachten zu entnehmen und dienen als Grundlage für die durchgeführte schalltechnische Untersuchung. Hierbei wurden die verkehrlichen Kennwerte in den Tagesbeurteilungszeitraum (6.00 – 22.00 Uhr) und den Nachtbeurteilungszeitraum (22.00 – 6.00 Uhr), aufgeteilt in Gesamtverkehr und Schwerlastverkehr, untersucht.

Neben der Erschließung für den motorisierten Individualverkehr bestehen im Plangebiet verschiedene, von der Öffentlichkeit genutzte informelle Fußwegeverbindungen, die aus südwestlicher Richtung vom Bahnhof kommend durch das Plangebiet in Richtung der nordöstlich gelegenen Innenstadt verlaufen. Diese Querungsmöglichkeit soll auch zukünftig durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gesichert werden. Ein Nachweis zur Eintragung der Grunddienstbarkeit im Grundbuch ist der Stadtverwaltung bis vor dem Satzungsbeschluss vorzulegen.

5.3 Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten

5.3.1 Wasser- und Stromversorgung

Da sich das Plangebiet in einem bereits erschlossenen Siedlungsbereich befindet, kann die bestehende Wasser- und Stromversorgung weiterhin genutzt werden.

5.3.2 Oberflächenentwässerung

Oberflächenentwässerung

Die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt durch Versickerung in den Untergrund. Im Plangebiet sind im Bereich der geplanten Stellplatzanlagen Rasenfugenpflaster und mehrere Sickerungsmulden vorgesehen, in denen das Regenwasser über die belebte Bodenzone versickert wird. Zusätzlich werden Notüberläufe angeordnet, die für den Überflutungsfall an die bestehenden RW-Kanäle angeschlossen werden.

Die hydraulischen Berechnungen der Sickermulden wurden für zwei unterschiedliche Kf-Werte des Bodens durchgeführt und haben für ein 5-jähriges Regenereignis ein erforderliches Zwischenspeichervolumen von 142,25 m³ bzw. 106,73 m³ ergeben. Die Sickerungsmulden sind auf einer Fläche von insgesamt 698,00 m² mit einer Tiefe von 0,30 m vorgesehen, daraus ergibt sich ein Speichervolumen von

insgesamt 175,50 m³. Das geplante Speichervolumen übertrifft somit die erforderliche Mindestgröße von 106,73 bzw. 142,25 m³, so dass eine Versickerung über die geplanten Mulden sichergestellt werden kann.

5.4 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches die durch die geplante Nutzung zu erwartenden Geräuschimmissionen im Bereich der benachbarten, schutzwürdigen Nutzungen ermittelt und beurteilt hat, sowie eine ergänzende Schalltechnische Stellungnahme zum Genehmigungsverfahren des REWE-Marktes. Bei der ergänzenden Stellungnahme wurden die ergänzenden Berechnungen auf den Beurteilungszeitraum Tag (6-22 Uhr) beschränkt, da sich für den Beurteilungszeitraum Nacht aufgrund der untenstehenden Maßnahmen keine nennenswerten Änderungen gegenüber der ursprünglichen Untersuchung ergeben. Die schalltechnischen Berechnungen sind hierbei auf Grundlage typischer Emissionskennwerte der Fachliteratur unter Beachtung der angegebenen Betriebsabläufe erfolgt. Im Hinblick auf die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre wurde die Verkehrsuntersuchung herangezogen, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführt wurde und verkehrliche Kennwerte für die Lärmberechnung zur Verfügung stellt.

Da die zu betrachtende Fläche durch Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche betroffen ist, wurde darüber hinaus die Immissionsbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm untersucht und beurteilt. Zusätzlich wurde auch die in Verbindung mit der verkehrlichen Erschließung des Vorhabens zu erwartende Mehrbelastung der öffentlichen Straßen untersucht.

Zur Beurteilung der Geräuschsituation wurde das Beiblatt 1 zur DIN 18005 herangezogen. Darüber hinaus wurde die für konkrete Einzelvorhaben, wie bspw. Vollsorbitementer, die maßgeblichen Regelungen der TA Lärm in die Beurteilung eingestellt. Da für den Untersuchungsraum keine nennenswerte Vorbelastung durch vorhandene gewerbliche Nutzungen, deren Geräuschimmissionen in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen, vorliegt, dürfen die Geräuschimmissionen der vorliegenden Planung die jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte ausschöpfen.

Im Hinblick auf die Verkehrslärmbelastung innerhalb des Plangebietes werden für die Bemessung passiver (baulicher) Lärmschutzmaßnahmen – zum Schutz der im Plangebiet zulässigen Büro- und Wohnnutzung – die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 angegeben.

Gewerbelärm

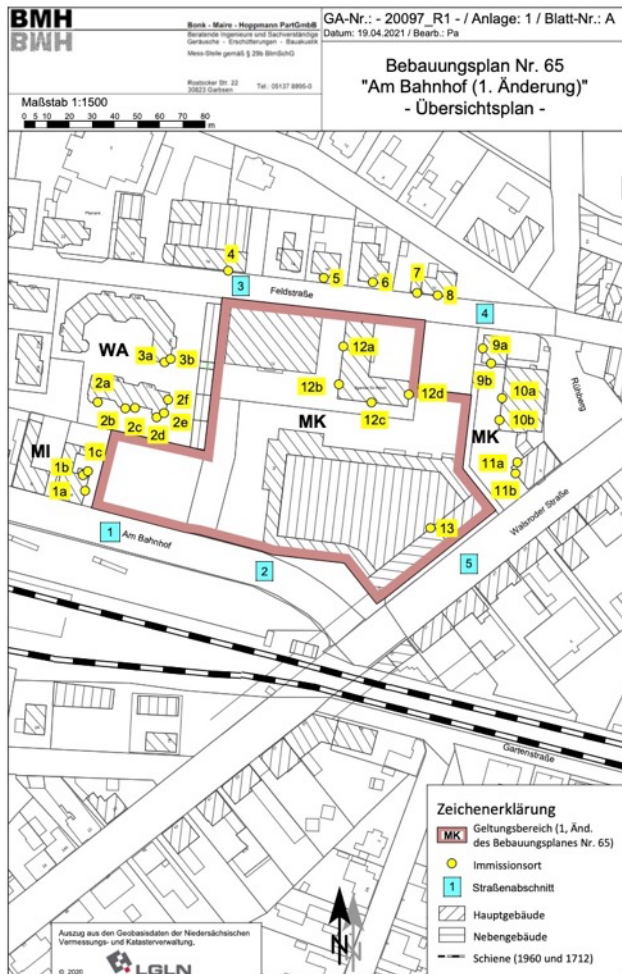


Abbildung 12: Aufpunkte Lärmgutachten

einzuhalten. Mit diesem Pegelwert wird der maßgebende Tag-Immissionsrichtwert für ein Kerngebiet im Bereich des nächstgelegenen Aufpunktes (13) um 10 dB(A) unterschritten. Dabei wird vorausgesetzt, dass sich das nächstgelegene schutzwürdige Fenster der geplanten Büroeinheiten in $\geq 5,5$ m Abstand zum Aufstellungsort der Anlagen befindet und in der Nachtzeit für die geplante Nutzung kein höherer Schutzanspruch als am Tag zugrunde zu legen ist. Zudem wird vorausgesetzt, dass sich das Geräusch der Kühlungs- und Lüftungsanlage als gleichmäßiges Rauschen ohne hervortretende Einzeltöne und pegelbestimmende tieffrequente Geräuschanteile darstellt, sodass kein Zuschlag bei der Ermittlung der Beurteilungspegel in Ansatz gebracht wird.

Innerhalb des Plangebietes

Die im Aufpunkt 12 festgestellte Überschreitung des für Kerngebiete maßgeblichen Nacht-Immissionsrichtwertes beträgt rund 7 dB(A). Da es sich hierbei um das Gebäude der Agentur für Arbeit handelt, ist hier gegenüber der Situation am Tag jedoch von keinem höheren Schutzanspruch auszugehen.

Außerhalb des Plangebietes

Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Nutzung die jeweils maßgeblichen Tag-Immissions-Richtwerte im überwiegenden Teil der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung eingehalten werden. Eine Überschreitung des maßgebenden Tag-Immissionsrichtwertes von bis zu 3 dB(A) liegt für die Aufpunkte 2d und 2e, im direkt westlich angrenzenden WA-Gebiet vor (siehe Abb. 12). Gemäß der ergänzenden schalltechnischen Stellungnahme reduziert sich der Tag-Beurteilungspegel an den Aufpunkten 2e und 2f um 0,1 bzw. 0,3 dB(A). In der ungünstigsten Nachtstunde beträgt die zu erwartende Überschreitung bis zu 13 bzw. 12 dB(A). Darüber hinaus ergibt sich zusätzlich

Bei der Durchführung der schalltechnischen Untersuchung wurde davon ausgegangen, dass die Fahrgassen im gesamten Parkplatzbereich asphaltiert hergestellt werden und ausschließlich Einkaufswagen mit Kunststoffkörben oder sog. geräuschgedämpfte Einkaufswagen verwendet werden. Im Rahmen der aktualisierten schalltechnischen Stellungnahme wurde die Verkürzung der Lärmschutzwand zur Einhaltung der Mindestabstandsfläche von 3 m zum westlichen Nachbarn sowie eine Stellplatzanzahl von 145 Stk. berücksichtigt. Ebenso wurde der Wegfall einer Einkaufswagenbox im Eingangsbereich des REWE-Marktes berücksichtigt, sowie die Verwendung von Standereinkaufswagenboxen. Darüber hinaus fällt das Leergutlager weg und Ladevorgänge i.V. mit den LKW für das Getränkelager erfolgen ausschließlich im Bereich der Laderampe/ Anlieferung. Zudem werden die Mülltonnenboxen nun an der Nordseite des REWE-Marktes verortet und im Obergeschoss wird nun ausschließlich eine Büronutzung vorgesehen.

Nach den Ergebnissen der Nebenrechnung ist, im Hinblick auf die geplanten Büronutzungen im 1. OG des REWE-Marktes, für die technischen Nebenanlagen ein Garantiewert für den Summen-Schalleistungspegel von $L_{WA} \leq 75$ dB(A)

im Aufpunkt 1 eine Überschreitung des maßgebenden Nacht-Immissionsrichtwertes für Mischgebiete um rund 8 dB(A).

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen wurde zusätzlich eine Lärmschutzwand am Nordrand der erweiterten Parkplatzanlage, die im Westen des Geltungsbereiches liegt, als Lärmschutzmaßnahme in die Untersuchung eingestellt (siehe Abb. 13). Die Lärmschutzwand ist hierbei 5,5 m hoch und etwa 39,3 m lang umzusetzen. Bei der Herstellung der Lärmschutzwand ist darauf zu achten, dass die Übergänge vom Boden zur Wand fugendicht hergestellt werden und, dass die Außenbauteile ein Gewicht von mind. 20 kg pro m² aufweisen. Auf diese Weise kann eine nennenswerte Schallabstrahlung über dieses Bauteil ausgeschlossen werden. Bei der Realisierung der Lärmschutzwand entsteht eine potenzielle Reflexionsfläche. Hierdurch kann es an der nahegelegenen Wohnbebauung in der Straße Am Bahnhof Nr. 8, über die mit einer Einzelhausbebauung verbundenen Reflexionseffekte hinaus, zu Pegelerhöhungen durch Reflexion kommen. Aus diesem Grund sollte die Südseite der Schallschutzwand im Hinblick auf den Schienenverkehrslärm sowie die Straßenverkehrsgeräusche von der Straße Am Bahnhof hochabsorbierend mit einem Reflexionsverlust von mindestens 8 dB(A) hergestellt werden.

Durch die Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass auch in dem am stärksten durch Gewerbelärm betroffenen Aufpunkten 2d und 2e der maßgebende Immissionsrichtwert am Tag eingehalten wird. In der ungünstigsten Nachtstunde kommt es weiterhin zu einer deutlichen Überschreitung der jeweils maßgebenden Nacht-Immissionsrichtwerte um bis zu 8 dB im Aufpunkt 2e und 2f. Gemäß der ergänzenden schalltechnischen Stellungnahme wurde die zu errichtende Lärmschutzwand im westlichen Bereich eingekürzt, um den Mindestgrenzabstand von 3 m zum Nachbargrundstück einzuhalten. Die zu erreichende Lärmschutzwirkung wird hierdurch dennoch erreicht.



Abbildung 13 Verortung Lärmschutzwand

Eine Überschreitung der nach Ziffer 6.1 der TA Lärm zulässigen Maximalpegel durch kurzzeitige Einzelereignisse kann nach den vorliegenden Ergebnissen am Tag durchgehend ausgeschlossen werden. In der Beurteilungszeit Nacht ist dagegen durch Maximalpegel in Verbindung mit Pkw eine Verletzung des Spitzenpegel-Kriteriums festzustellen. Aufgrund des Spitzenpegel-Kriteriums sind Nachtanlieferungen mit dem LKW (zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) nicht möglich.

Aufgrund der deutlichen Überschreitungen der maßgebenden Immissionsrichtwerte-Nacht, ist die Öffnungszeit des Marktes auf die Tageszeit (6.00 – 22.00) zu beschränken. In diesem Fall kann davon

ausgegangen werden, dass deutlich weniger Pkw-Bewegungen in der Zeit zwischen 22.00 und 23.00 Uhr stattfinden.

Im Rahmen einer ergänzenden Berechnung wurde aus diesem Grund zusätzlich folgendes Szenario untersucht:

- Begrenzung der Ladenöffnungszeit des Marktes auf 22.00 Uhr
- Im Hinblick auf das o.a. Maximalpegelkriterium, ist durch organisatorische Maßnahmen generell sicherzustellen, dass keine Pkw-Parkbewegungen im Bereich der westlichsten und südlichsten Stellplätze des Parkplatzbereiches P1 (Abb. 14) stattfinden
- Die Anzahl der Pkw-Bewegungen nach 22.00 Uhr wird unter Berücksichtigung einer Öffnungszeit bis 22.00 Uhr, für den reinen Abfahrverkehr mit 10 Bewegungen in der ungünstigsten Nachtstunde abgeschätzt.

Unter Beachtung der vorgenannten Maßnahmen und Randbedingungen kann in der ungünstigsten Nachtstunde sichergestellt werden, dass der maßgebende Nacht-Immissionsrichtwert im Bereich der umliegenden Wohnbebauung durchgehend eingehalten wird. Dies wird auch bei einer reduzierten Länge der Lärmschutzwand erreicht.

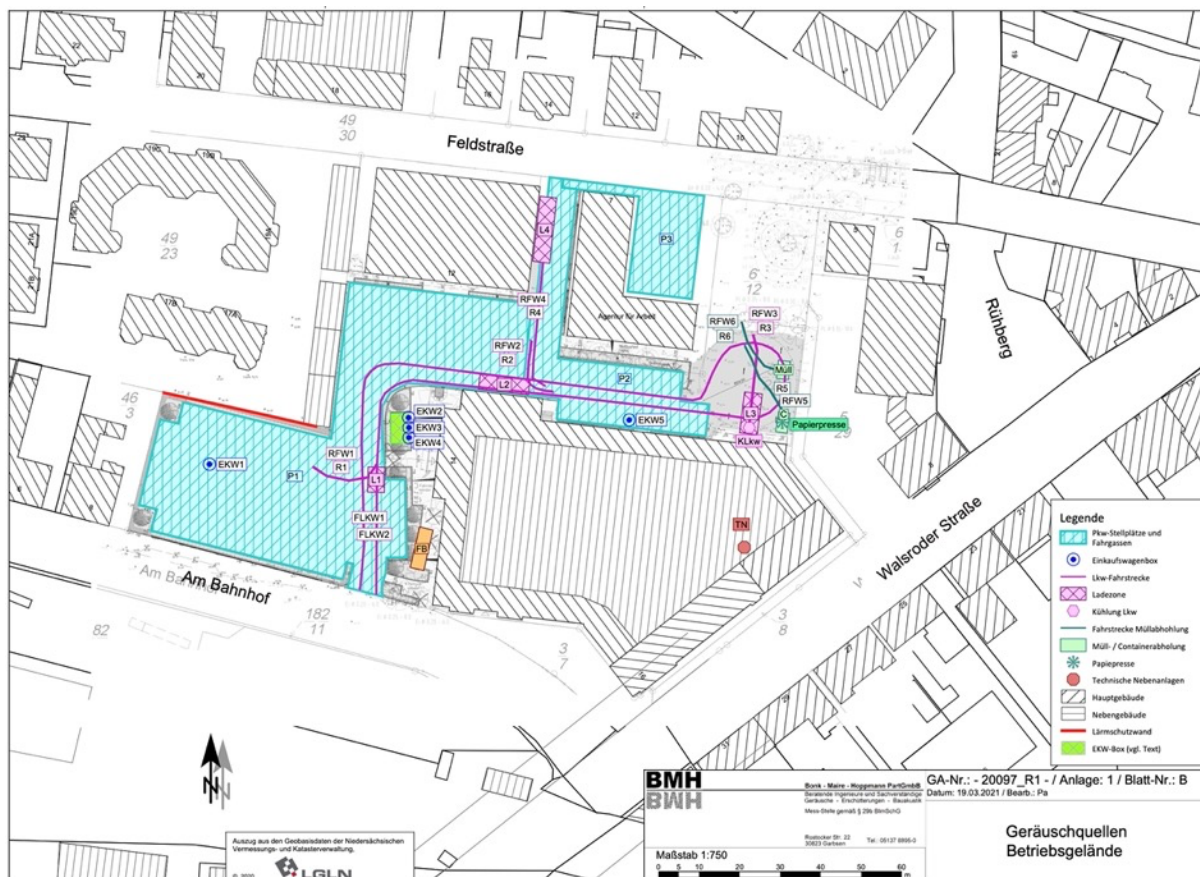


Abbildung 14 Zonierung der Stellplatzanlage

Mehrbelastung durch öffentliche Straßen

Nach den vorliegenden Ergebnissen ist im Prognosefall mit keiner wesentlichen Änderung der Verkehrslärmbelastung im Sinne einer Erhöhung der Mittelungspegel von 3 dB(A) oder mehr zu rechnen. Die rechnerisch ermittelte Pegelerhöhung bleibt $\leq 0,1$ dB(A). Da die in Abschnitt 7.4. der TA Lärm genannten Voraussetzungen als Auslöser für lärmindernde Maßnahmen kumulativ zu sehen sind, ist eine weitergehende Prüfung nicht erforderlich. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung des Verkehrslärms sind damit nicht abzuleiten.

Straßen- und Schienenverkehrslärm

Innerhalb des Plangebietes

Infolge von Straßenverkehrslärm ergeben sich im 1. Obergeschoss des Plangebietes am Tag Immissionspegel zwischen 51 und 74 dB(A). In der Nachtzeit betragen die Immissionspegel im Plangebiet zwischen 41 und 64 dB(A) (siehe Anlage 4 Blatt 1 und 2 der LTU). Durch Schienenverkehrslärm werden am Tag Immissionspegel zwischen 39 und 69 dB(A) erreicht. In der Nachtzeit liegt die zu erwartende Immissionsbelastung in einer vergleichbaren Größenordnung wie am Tag (siehe Anlage 4 Blatt 3 und 4 der LTU).

Die gegebenenfalls beurteilungsrelevanten Bezugspegel von 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nachtzeit, welche die Schwelle der Gesundheitsgefährdung markieren, werden im Nahbereich der Walsroder Straße bzw. unter Berücksichtigung des Schienenverkehrslärmes in der Nachtzeit auch am Südrand des betrachteten Plangebietes überschritten. Dabei wurde der Gebäudebestand im Rahmen der Ausbreitungsberechnung mitberücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der Summenpegel aus Schienen- und Straßenverkehrslärm stellt sich die Immissionssituation folgendermaßen dar:

Die Lärmkarten der Anlage 5 Blatt 1 ff. der LTU zeigen, dass die Orientierungswerte für MK-Gebiete von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) tagsüber im Plangebiet überwiegend eingehalten bzw. unterschritten werden. Lediglich am Südostrand des Plangebietes kommt es zu Überschreitungen des Tag-Orientierungswertes zwischen 1 und 9 dB(A). In der Nachtzeit ist mit einer großflächigeren Überschreitung des dann maßgebenden Orientierungswertes zu rechnen. Die zu erwartende Immissionsbelastung durch den Gesamtverkehrslärm liegt in der Nachtzeit zwischen rund 44 und 70 dB(A). Eine Überschreitung der ggf. beurteilungsrelevanten Bezugspegel von 70 dB(A) am Tage bzw. 60 dB(A) bleibt auch in der kumulativen Betrachtung von Schienen- und Straßenverkehrslärm auf den Nahbereich der Walsroder Straße im Südosten des Plangebietes beschränkt. Im Hinblick auf künftige Grundstücksnutzungen ist dafür Sorge zu tragen, dass schutzbedürftige Außenwohnbereiche wie Balkone, Terrassen und Loggien so angeordnet werden, dass sie gegenüber Verkehrslärm ausreichend geschützt sind. Von dieser Vorgabe kann abgewichen werden, wenn im Rahmen einer Einzelfallprüfung nachgewiesen wird, dass durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen, wie bspw. teilweise oder ganz geschlossene Balkone o.ä., der Schutzanspruch der Außenwohnbereiche gewährleistet werden kann.

Im Hinblick auf künftige Bauvorhaben ist in den Bebauungsplan eine Regelung zum passiven Schallschutz aufzunehmen. Die Ausführungen im Schallgutachten beziehen sich hierbei auf Vorsorgemaßnahmen im Hinblick auf die Ausweisung neuer schutzbedürftiger Bauflächen oder baulicher Veränderungen im Bestand. Die erforderliche Schalldämmung der Umfassungsbauteile wie z.B. Wände, Fenster oder Dachkonstruktionen, von schutzbedürftigen Räumen ist nach der DIN 4109 anhand der im ersten Schritt ermittelten Außenlärmbelastung zu bemessen. Dies setzt jeweils eine genaue Kenntnis der baulichen Verhältnisse voraus, die bei Aufstellung eines Bebauungsplans i.d.R. nicht vorliegt. Als Grundlage für mögliche Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes wird daher auf die Lärmpegelbereiche der DIN 4109 abgestellt.

Aus der Berechnung im Rahmen des Lärmgutachtens geht hervor, dass für das Plangebiet die Lärmpegelbereiche III bis V für taggenutzte Räume und für nachtgenutzte Räume die Lärmpegelbereiche IV bis VI maßgebend sind (Abb. 15 und 16). Wenn im Rahmen eines schalltechnischen Einzelnachweises nach DIN 4109 abweichende maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden der Baukörper ermittelt werden, ist es zulässig, diese alternativ für die Bestimmung der Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 zugrunde zu legen.



Abbildung 15 Außenlärmpegel taggenutzte Räume (Büro, Wohnraum etc.)

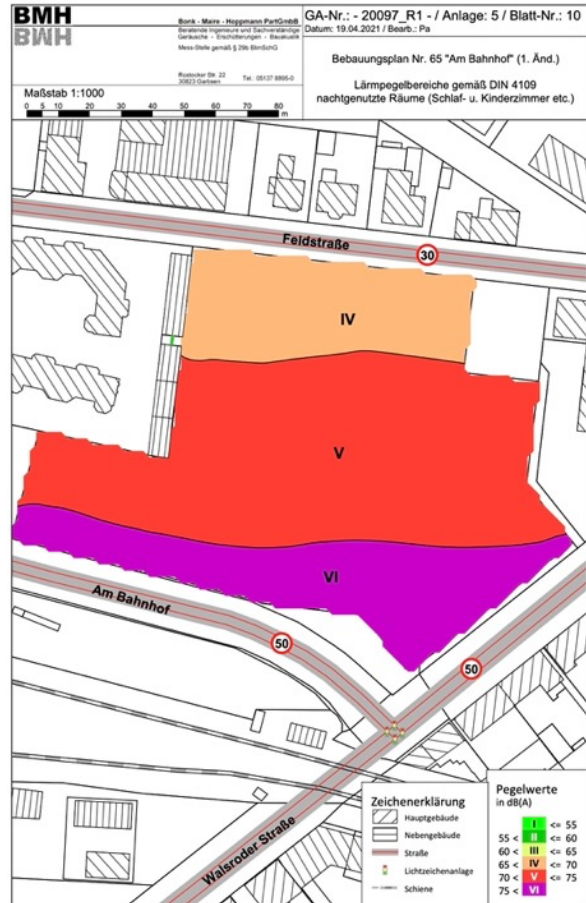


Abbildung 16 Außenlärmpegel nachgenutzte Räume (Schlaf- und Kinderzimmer etc.)

Baulicher Schallschutz gegen Außenlärm ist nur dann voll wirksam, wenn Fenster und Türen geschlossen sind. In Aufenthaltsräumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, ist eine ausreichende Raumbelüftung grundsätzlich durch zeitweises Öffnen der Fenster möglich. In Zeiträumen erhöhten Ruhebedürfnisses können die Fenster geschlossen halten werden.

Geht man davon aus, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, sollte ab einer Außenlärmbelastung über 45 dB(A) nachts für Schlafräume (z.B. Schlafzimmer oder Kinderzimmer) eine von manuellen Öffnen der Fenster unabhängige Lüftungslösung vorgesehen werden. Soweit dies durch in die Außenfassade eingebrachte Lüftungsöffnungen bzw. Lüfter erfolgt, sind diese bei der Bemessung des erforderlichen baulichen Schallschutzes entsprechend den Berechnungsvorschriften der DIN 4109 zu berücksichtigen. Zur Vermeidung akustischer Auffälligkeiten ist beim Einsatz von Lüftungsöffnungen bzw. Lüftern anzustreben, dass deren bewertete Normschallpegeldifferenz über dem Schalldämmmaß der Fenster liegt. Das Eigengeräusch aktiver (ventilatorgestützter) Lüfter darf den gemäß DIN 4109 höchstzulässigen Pegel nicht überschreiten.

Auf Grundlage der Ergebnisse des Lärmgutachtens werden die folgenden Festsetzungen getroffen, hierbei werden auch die Ergebnisse der ergänzenden schalltechnischen Stellungnahme berücksichtigt:

„Innerhalb der Umgrenzung für Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG, ist eine insgesamt 39,3 m lange Lärmschutzwand mit einer Höhe von 5,5 m über der Oberkante des Parkplatzes auszuführen. Die Lärmschutzwand ist akustisch dicht mit einem Flächengewicht von 20 kg/m², sowie hochabsorbierend mit einem Reflexionsverlust von ≥ 8 dB auszuführen.“ (Vgl. textliche Festsetzung Nr. 4.1)

„Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109:2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die Beurteilungspegel gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 in der Nebenzeichnung Abb. 1 für schutzbedürftige Räume und in Nebenzeichnung Abb. 2 für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.“ (Vgl. textliche Festsetzung Nr. 4.2)

„Schutzbedürftige Räume im Sinne der o.g. Norm, die nur Fenster zur Fassade mit einer Lärmbelastung > 45 dB(A) nachts besitzen, mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.“ (Vgl. textliche Festsetzung Nr. 4.3)

„Für Außenwohnbereiche in den Bereichen mit Beurteilungspegeln über 65 dB(A) tagsüber ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem Außenwohnbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.“ (Vgl. textliche Festsetzung Nr. 4.4)

„Von den Festsetzungen 4.1 - 4.4 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.“ (Vgl. textliche Festsetzung Nr. 5.5)

Die Festsetzung Nr. 5.5 gilt in Ergänzung zu allen vorgenannten Festsetzungen zum Lärmschutz (Nr. 5.1 – 5.4) und ermöglicht von diesen abzuweichen, sofern nachgewiesen werden kann, dass aus den tatsächlichen Lärmbelastungen geringere Anforderungen resultieren.

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

Im Sinne eines ökologischen Planungsansatzes und um die negativen Auswirkungen der, durch den Bebauungsplan ermöglichten, Versiegelung zu kompensieren, werden entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Hierdurch wird Rücksicht auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter genommen.

Zu den getroffenen Festsetzungen zählen sowohl die Begrünungen von Flachdächern bei Neubauten innerhalb des Plangebietes als auch eine Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen. Darüber hinaus werden die vorhandenen Bäume entlang der Walsroder Straße zeichnerisch als zu erhaltene Einzelbäume festgesetzt. Auf diese Weise soll neben der Sicherung ökologischer Funktionen auch die Schaffung von Grünvolumen und eine gestalterische Durchgrünung des Gebietes erreicht werden. Die Anpflanzungsgebote für Bäume sichern dabei auch den Anteil kleinklimatisch wirksamer Bepflanzungen im urban geprägten Siedlungsraum, die Lebens- und Nahrungsräume insbesondere für Insekten und Vögel bieten.

„Im Kerngebiet (MK) ist je 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für jeden Baum ist eine vegetationsfähige Grundfläche von mindestens 10,0 m² anzulegen. Zu verwenden sind standortheimische Laubbäume wie bspw. Stieleiche, Traubeneiche, Hain-Buche, Feldahorn, Bergahorn, Spitzahorn, Eberesche, Vogelkirsche oder Birke (Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm). Bereits im Gebiet vorhandene Bäume können auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.“ (Vgl. textliche Festsetzung Nr. 5.1)

„Neubauten, die mit einem Flachdach bis 10 Grad Neigung hergestellt werden, sind mit einem mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.“ (Vgl. textliche Festsetzung Nr. 5.2)

Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Außerdem fördern sie die Wasserverdunstung und damit den Abkühlungseffekt bei Hitzeperioden, zudem begünstigen Sie die Regenrückhaltung. Extensive Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen wenig gestörten Sekundär-Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen und visuellen Wirkung der extensiven Dachbegrünung wird eine Substratstärke von mindestens 10 cm festgesetzt, um eine dauerhafte Begrünung von Dachflächen mit Gräsern oder Polsterstauden zu gewährleisten.

5.6 Baugrund/Gründung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein geotechnischer Bericht erstellt, der eine Baugrunderkundung, eine Baugrundbeurteilung sowie eine abfallrechtliche Bodenbewertung enthält.

Im Zuge der Untersuchung wurde der Oberbau der vorhandenen Parkplatzanlage sowie die Untergrundverhältnisse im gesamten Planungsbereich erkundet und bodenmechanisch beurteilt worden. Zur Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse wurden im Plangebiet Kleinrammbohrungen durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung dienen sowohl als Grundlage für die Planung der Verkehrsanlagen sowie für die Ausarbeitung des Entwässerungskonzeptes.

5.7 Örtliche Bauvorschriften

Um ein aus städtebaulicher Sicht stimmiges Erscheinungsbild zu sichern, werden durch den Bebauungsplan Nr. 130 örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) festgesetzt. Die örtlichen Bauvorschriften haben hierbei zum Ziel, eine städtebauliche und gestalterische Situation zu schaffen, die sich in die Umgebung und das allgemeine Erscheinungsbild Soltaus in Bezug auf Farbe, Materialität und Bauform einfügt. Hierzu wird folgende Festsetzung getroffen:

„Für Neubauten im Kerngebiet (MK) gilt:

- *Dachdeckung: Rote Dachpfannen*
- *Dachaufbauten: max. Länge einer oder mehrerer Gauben (Summe): 1/3 der Trauflänge, Mindestabstand vom Giebel: 2,5 m*
- *Außenwände: rotes Ziegelmauerwerk, in den Obergeschossen sind auch rote Dachpfannen zulässig*
- *Traufhöhe: an der Straße max. 6 m über Bürgersteigniveau im Übrigen max. 6 m über Gelände“*

(Vgl. textliche Festsetzung Nr. 6.1)

Durch die Festsetzung zu den örtlichen Bauvorschriften wird neben den gestalterischen Aspekten auch die durch Festsetzung Nr. 5.2 gesicherte Dachbegrünung bei Neubauten mit Flachdächern ermöglicht. Die textliche Festsetzung Nr. 6.1 trägt somit in Teilen auch der Durchgrünung des Plangebietes Rechnung.

5.8 Gesetzlich geschützte Biotop

Im Geltungsbereich sind keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 24 NAGBNatSchG geschützten Biotop oder nach § 29 BNatSchG bzw. § 22 NAGBNatSchG gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteile oder FFH-Lebensraumtypen vorhanden (vgl. Kapitel 3.4.1 des Umweltberichts).

5.9 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Betrachtung des Vorhabens der Bebauungsplanänderung erfolgt in Kapitel 8 des Umweltberichts.

6 Aufhebung / Änderung bestehender Pläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 130 besteht der Bebauungsplan Nr. 65 „Am Bahnhof“, der für diesen Teilbereich aufgehoben wird.

7 Umweltbericht - Einleitung

7.1 Veranlassung und Aufgabe

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 130 "Nahversorgungszentrum Ecke Walsroder Straße/Am Bahnhof" der Stadt Soltau soll der vorhandene REWE-Verbrauchermarkt erweitert sowie die zugehörigen Stellplatzflächen auf einer sich westlich befindlichen Brachfläche zusätzlich ausgebaut werden. Zu diesem Zweck beabsichtigt die Stadt Soltau dort die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130. In diesem Zuge erfolgt zudem die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 65 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 130 (Flur 20, Gemarkung Soltau).

Für den direkt südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 130 angrenzenden Bereich liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Deshalb sind im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 gemäß § 2 (4) und § 2 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht inklusive Eingriffsregelung gemäß § 14 BNatSchG bezogen auf alle Schutzgüter zu erstellen. Die Inhalte des Umweltberichts beziehen sich auf Anlage 1 zum BauGB. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

7.2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

7.2.1 Standortauswahl

Das Plangebiet liegt zentral in der Stadt Soltau, in Bahnhofsnähe. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird südlich begrenzt von den Straßen "Am Bahnhof" und "Walsroder Straße", nördlich von der "Feldstraße". Der nordöstlich angrenzende Bereich des Flurstücks 6/12 mit einem prägenden Einzelbaum (alte Kopflinde) ist nicht Teil des Geltungsbereichs.

Aktuell ist das Areal durch Bebauung bereits stark versiegelt (REWE- und TEDI-Markt, Agentur für Arbeit, Stellplätze). Nur wenige kleinflächige Grünflächen mit Scherrasen sowie Gehölzgruppen und Einzelbäumen sind unbebaut. Durch die Entwicklung des Areals im Zuge der Bebauungsplanänderung wird der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung sowie dem Umbau vorhandener Ortsteile Rechnung getragen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Planung sieht die Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebs auf einer größtenteils bereits bebauten und versiegelten Fläche vor. Durch die zentrale Lage des gewählten Standortes in Bahnhofsnähe wird somit eine bereits beanspruchte Fläche nachverdichtet und ein Teil derzeit brachliegender Fläche wieder nutzbar gemacht.

Da das Plangebiet außerhalb des definierten zentralen Versorgungsbereiches liegt, bedarf die Standortwahl für den Einzelhandel einer besonderen Abwägung. Vor diesem Hintergrund ist ein "Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungs- und Ergänzungsvorhaben – Die Straße Am Bahnhof in Soltau als Einzelhandelsstandort" durch das Büro Dr. Lademann & Partner, Hamburg (Stand: 19.12.2019) durchgeführt worden. Dieses Gutachten belegt im Ergebnis die Verträglichkeit in dem geplanten Umfang. Das Vorhaben ist demnach sowohl konform mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung als auch mit dem Integrierten Strategie- und Handlungskonzept der Stadt Soltau (ISEK) - für den Entwicklungszeitraum bis zum Jahr 2035 -, erarbeitet durch die CIMA Beratung + Management GmbH im Jahr

2019. Es birgt zudem keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Soltau.

7.2.2 Für die Umweltprüfung maßgebliche Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplans

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, mit Ausnahme randlicher Verkehrsflächen, ist als zukünftige Flächennutzung ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO zeichnerisch festgesetzt (im rechtskräftigen Bebauungsplan sind ein Kerngebiet sowie ein Mischgebiet im Nordwesten). In diesem ist die Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentraler Einrichtungen von Wirtschaft, Verwaltung und Kultur zulässig. Im Plangebiet ist eine Einzelhandelsnutzung angestrebt. Die bestehende Nutzung (Lebensmittelmarkt, ein Unternehmen aus der Non-Food-Branche zentrale Verwaltungseinrichtung, umgebend Wohnen) ist bereits Kerngebietstypisch, sodass mit der Festsetzung gleichzeitig der Bestand planungsrechtlich gesichert wird. Die Feldstraße sowie der vom Geltungsbereich eingeschlossene Randstreifen der Walsroder Straße und das Flurstück 3/7, südöstlich des bestehenden REWE-Marktes, werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die südlich angrenzende Straßenfläche "Am Bahnhof" ist nicht Teil des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung.

Die als Höchstmaß ausgewiesene Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt und liegt unterhalb der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für Kerngebiete von 1,0, sodass die Fläche für Einzelhandelsbetriebe auf ein verträgliches Maß entsprechend des Verträglichkeitgutachtens (CIMA Beratung + Management GmbH 2019) beschränkt ist. Zusätzlich ist textlich festgesetzt, dass diese Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundfläche von Nebenanlagen (Stellplätzen, Anlieferungsbereichen und Zufahrten) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden darf (s. textliche Festsetzung Nr. 2.1).

Der Verlauf der Baugrenze entspricht hier der bauordnungsrechtlichen Regelung und führt zu keiner zusätzlichen Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke bzw. ist großzügig ausgestaltet. Im Norden beträgt der Abstand etwa 2,5 m zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Baugebietsgrenze bzw. der angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Feldstraße. Die Baugrenze orientiert dort an der bestehenden Bebauung im Plangebiet. Im Südwesten ein Mindestabstand von 3 m zur benachbarten Grundstücksgrenze eingehalten. Im Südosten werden wie o. g. Randbereiche der Walsroder Straße sowie das unmittelbar an die Straße "Am Bahnhof" grenzende Flurstück 3/7 gegenüber dem alten Bebauungsplan **nicht mehr als Kerngebiet, sondern als Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Die Baugrenze des Kerngebiets reicht weiterhin bis an diese Fläche. In der Straßenverkehrsfläche werden nunmehr **nur die fünf tatsächlich vorhandenen Spitzahorne durch ein Erhaltungsgebot** festgesetzt. Im alten Bebauungsplan waren dort acht Bäume festgesetzt. Für weitere drei Baumpflanzungen ist im vorhandenen Pflanzstreifen nicht genug Raum vorhanden.

Im Süden, an der Straße "Am Bahnhof", verläuft die Baugrenze, teilweise **abweichend zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes**, ohne Abstand entlang der Baugebietsgrenze.

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, sodass Gebäudelängen von über 50 m bei offener Bauweise zulässig sind (s. textliche Festsetzung Nr. 3.1)

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen sind hier allerdings folgende Arten von Nutzungen unzulässig:

- a) *Tankstellen sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen mit Ausnahme von Ladestationen für Elektrofahrzeuge und Elektrofahräder,*
- b) *Parkhäuser und Großgaragen,*
- c) *Vergnügungsstätten (...)*

Die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe von 12 m bezieht sich auf die Bezugshöhe 64,41 m üNNH in der Straße "Am Bahnhof" (s. textliche Festsetzung Nr. 2.2). Überschreitungen für technische erforderliche Dachaufbauten (zum Beispiel Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solar-energie, Treppenhäuser) sind nur um maximal 2,5 m möglich (s. textliche Festsetzung Nr. 2.3).

Neben dem Erhaltungsbot für fünf vorhandene Einzelbäume trifft der Bebauungsplan mit Festsetzung Nr. 5.1 eine grünordnerische Festsetzung:

"Im Kerngebiet (MK) ist je 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für jeden Baum ist eine vegetationsfähige Grundfläche von mindestens 10,0 m² anzulegen. Zu verwenden sind standortheimische Laubbäume wie bspw. Stieleiche, Traubeneiche, Hain-Buche, Feldahorn, Bergahorn, Spitzahorn, Eberesche, Vogelkirsche oder Birke (Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm). Bereits im Gebiet vorhandene Bäume können auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet werden."

Eine vergleichbare Festsetzung war auch schon im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt (dort textliche Festsetzung Nr. 11):

"Je 6 Stellplätze ist ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bereits im Geltungsbereich vorhandene Bäume können angerechnet werden."

Das Pflanzgebot wird zukünftig somit an die nicht überbaubare Grundstücksfläche gekoppelt anstatt an die Anzahl der Stellplätze.

Im Bereich der jetzt brachliegenden Fläche des Flurstücks 46/4 (Flur 21, Gemarkung Soltau), welche für Stellplätze erweitert werden soll, ist im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Mischgebietsfläche festgesetzt. Laut Festsetzung Nr. 12 des rechtsgültigen Bebauungsplanes ist dort je 400 m² Grundstücksfläche ein großkroniger heimischer Laubbaum, wenn vorhanden zu erhalten, sonst zu pflanzen und zu erhalten; die Festsetzung Nr. 11 (s. o., d. h. ein großkroniger heimischer Laubbaum je 6 Stellplätze) wird durch die Festsetzung Nr. 6.1 ersetzt.

Außerdem ist mit Festsetzung Nr. 5.2, abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan, in welchem vorrangig rote Dachpfannen festgesetzt waren, nunmehr auch eine Dachbegrünung vorgesehen:

"Neubauten, die mit einem Flachdach bis 10 Grad Neigung hergestellt werden, sind mit einem mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen."

7.2.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 130 der Stadt Soltau umfasst insgesamt 15.462 m².

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird es zu einer geringfügigen neuen Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen kommen. Hiervon entfallen 13.791 m² auf die Kerngebietsfläche (MK) und rd. 1.671 m² auf die Straßenverkehrsflächen.

Die anhand der festgesetzten Baugrenzen und der GRZ (Überschreitung bis 0,95) maximal zu überbauende Fläche umfasst im Bereich des Kerngebietes insgesamt rd. 13.101 m². Hinzu kommen 1.671 m² als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzte Fläche, in welcher 5 vorhandene Einzelbäume zu erhalten sind. Die (bei Berücksichtigung der Überschreitung bis GRZ 0,95) nicht überbaubare Fläche beträgt 690 m².

In Bezug auf den rechtskräftigen Bebauungsplan vom 30.11.1988 ist die BauNVO 1977 und damit die früheren Nicht-Anrechnungsvorschriften für Nebenanlagen anzuwenden. Damit ist potenziell von der Möglichkeit einer vollständigen Versiegelung der Bestandsflächen im Geltungsbereich auszugehen (vgl. KÖNIG/ ROESER/ STOCK/ PETZ 2019). Somit liegen keine Eingriffe durch zusätzliche Versiegelungen bzw. keine Erhöhung der überbaubaren Grundfläche gegenüber dem Bestand, d. h. den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, vor.

7.2.4 Abwasserbeseitigung/Oberflächenentwässerung

Es ist, unabhängig von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, eine Muldenversickerung vorgesehen. Dieser liegt ein Entwässerungskonzept zu Grunde, welches durch die PVB Planungsgesellschaft VerkehrsBau mbH, Hannover (Stand Juni 2021) erstellt wurde. Insgesamt sind rund 805 m² Grünflächen verteilt innerhalb der Stellplatzanlage vorgesehen, die zum Großteil der Versickerung des Niederschlagswassers dienen sollen. Entsprechend des aktuellen Planungsstands der Parkplatzplanung wird insgesamt ein Versiegelungsgrad von 94,6 % (= GRZ 0,946) erreicht.

7.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen

7.3.1 Fachgesetze

Innerhalb der **Fachgesetze** 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
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)

Es gibt darüber hinaus für die Stadt Soltau keine Baumschutzsatzung.

7.3.2 Fachpläne

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

Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen

Der Vorhabenbereich liegt am Westrand des Stadtzentrums von Soltau, die in der Darstellung des gültigen LROP (Neubekanntmachung 2017) als Mittelzentrum gekennzeichnet ist. Die Bahnstrecke Richtung Munster ist als Hauptbahnstrecke dargestellt.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreis Heidekreis

In der Zeichnerischen Darstellung des RROP des Landkreis Heidekreis (Entwurf Stand 2015) sind der Vorhabenbereich sowie an diesen angrenzenden Bereiche, abgeleitet aus dem LROP, als vorhandene Bebauung in der Stadt Soltau als Mittelzentrum dargestellt. Diesem Mittelzentrum kommen die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie Entwicklung des Tourismus zu. Die nahe gelegene Bahnstrecke ist als Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke (elektrischer Betrieb) dargestellt.

Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Soltau

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 130 als gemischte Baufläche dargestellt, sodass mit den Planungen dem gültigen FNP entsprochen

wird. Im Nordosten des Plangebiets grenzt eine Grünfläche an, welche als Parkanlage ausgewiesen ist. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich zudem nördlich ebenso eine gemischte Baufläche, nordöstlich befindet sich ein Kerngebiet. Südlich sowie südöstlich grenzen "Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen" an. Südöstlich dieser Straßen liegt ein weiteres Mischgebiet sowie südlich Flächen für Bahnanlagen.

Landschaftsrahmenplan des Landkreis Heidekreis (2013)

Karte 1 (Arten und Biotope): Die im Stadtgebiet Soltau liegenden und überwiegend bebauten Flächen des Geltungsbereichs sind als Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung dargestellt.

Karte 2 (Landschaftsbild): Der Geltungsbereich ist als "Landschaftsbildtyp der Siedlungsgebiete in F-Plan-Gebieten" in Anlehnung an die Biotoptypenkartierung dem "Siedlungsgebiet ohne Großbäume" zugeordnet und besitzt eine sehr geringe Bedeutung.

Karten 3a (Besondere Werte von Böden) und 3b (Wasser- und Stoffretention): Aufgrund der Zuordnung des Standortes zu den "Siedlungen" nach Biotoptypenkartierung (2007-2010) ist der Boden sowie die Wasser- und Stoffretention im Geltungsbereich nicht bewertet.

Karte 5 (Zielkonzept): Im Landschaftsrahmenplan ist der Geltungsbereich als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt.

Karte 6 (Schutzgebiete): Im Bereich des Geltungsbereichs sind im Landschaftsrahmenplan keine Darstellungen vorgenommen.

8 Abgrenzung des Untersuchungsumfangs und des Untersuchungsgebietes

Bei der Umweltprüfung sind die Wirkungen der durch den 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 Bebauungsplans voraussichtlich erheblich beeinflusste Gebiet (Wirkraum) enthalten.

Es ist durch die Lage umgeben von weiterer Siedlungsbebauung und den bestehenden Vorbelastungen nicht mit Wirkungen zu rechnen, die im erheblichen Maße über die Grenzen des Geltungsbereichs hinausgehen.

Da es sich durch den vorhandenen REWE und TEDI sowie benachbarte Arbeitsagentur um einen bereits hoch versiegelten und intensiv genutzten bzw. frequentierten Standort, umgeben von Verkehrswegen und weiterer Kerngebiets-Bebauung handelt, sind deutliche Vorbelastungen gegeben. Es sind nur geringfügige Änderungen gegenüber dem Ist-Zustand zu erwarten. Deshalb ist im Wesentlichen nicht mit anlage- und betriebsbedingten Wirkungen außerhalb der unmittelbar physisch betroffenen Flächen zu rechnen. Die betrachtungsrelevanten Wirkungen umfassen vornehmlich die baubedingten Auswirkungen, die sich auf das unmittelbare Baufeld erstrecken. Daher ist überwiegend von einer geringen Reichweite der Wirkungen auszugehen.

Auswirkungen geringer Reichweite über diese Fläche hinaus könnten das Schutzgut Mensch betreffen. Diesbezüglich wird der Wirkraum entsprechend dem beiliegenden Lärmgutachten sowie einer ergänzenden schalltechnischen Stellungnahme zur Betrachtung der Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen angepasst und gilt analog als Untersuchungsbereich der Umweltprüfung. Das benannte Gutachten berücksichtigt dabei u. a. auch eine mögliche Mehrbelastung der öffentlichen Straßen in einem

Abstand von bis zu 500 m vom Planbereich. Die untersuchten Immissionspunkte der schalltechnischen Untersuchung liegen in bis zu rd. 20 m Abstand zum Geltungsbereich.

Bei den übrigen Schutzgütern beschränkt sich die Betrachtung im Wesentlichen auf den Geltungsbereich.

9 Bestandsbeschreibung und -bewertung des derzeitigen Umweltzustands

9.1 Schutzgut Fläche und Boden

Bestandsbeschreibung Schutzgut Fläche

Die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ermöglichte Bebauung sowie der Anteil unbebauter Flächen setzt sich wie folgt zusammen:

Festsetzung des alten Bebauungsplans innerhalb des B-Plangeltungsbereichs	Flächengröße [m²]	Anteil überbaubare Grundfläche/ Hauptbaukörper [m²]	Anteil nicht überbaubare Grundfläche/ Nebenanlagen [m²]
MK (Kerngebiet), GRZ 0,8 (mit Pflanzgebot von 8 Einzelbäumen)	6.619	5.295	1.324
MI (Mischgebiet)	5.210	2.084	3.126
GSt (Gemeinschaftsstellplätze) mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten	2.354	2.354	
Straßenverkehrsfläche	1.279	1.279	
Summe:	15.462	11.012	4.450

In Bezug auf den Bebauungsplan vom 30.11.1988 ist die BauNVO 1977 anzuwenden bzw. gültig. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 1977 sind auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht anzurechnen. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Baurecht oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. D. h., dass potenziell alle Flächen außerhalb der Hauptbaukörper, für welchen die festgesetzte GRZ gilt, versiegelt werden können. Somit wäre nach altem Bebauungsplan eine vollständige Versiegelung des Geltungsbereichs möglich. Erst mit Abs. 4 der ÄndVO 1990, mit welcher des Bodenschutzklausel des BauGB entsprochen wurde und die sogenannten Überschreitungsregelungen eingeführt wurden, sind diese Nebenanlagen in die zulässige Grundfläche miteinzurechnen.¹⁰

¹⁰vgl. BauNVO § 19 Rn. 3-7 in KÖNIG/ ROESER/ STOCK/ PETZ (2019)

Innerhalb des Vorhabenbereichs befindet bereits vorhandene Bebauung mit Gebäuden, Stellplatz- und Wegeflächen sowie überwiegend kleinere Rabatten. Bei den versiegelten Flächen handelt es sich um Gebäude und um Fußwege sowie Stellplatzflächen, welche mit Klinker- und Beton-Pflastersteinen befestigt sind. Eine weitestgehend vegetationslose Sand-/Brachfläche befindet sich im Südwesten des Geltungsbereichs. Ein auf dieser Fläche befindliches Gebäude wurde abgerissen. Die Brachfläche ist derzeit ungenutzt.

Bestandsbeschreibung Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich liegt nach der Geologischen Karte des NIBIS-Kartenservers (LBEG) im Übergangsbereich zwischen dem durch Aueablagerungen geprägten Tal der Soltau im Nordosten und eiszeitlichen Grundmoränen aus Geschiebemergel und Geschiebelehm, überlagert von Sand und Kies. Aufgrund der Siedlungslage ist für den Vorhabenbereich in der Bodenkarte von Niedersachsen im Maßstab 1 : 50.000 (BK50) keine weitere bodenlandschaftliche Zuordnung vorgenommen worden. Der Bodentyp wird dort als "Sonstige Auftragsfläche" angesprochen.

Nach Geotechnischem Bericht zum Vorhaben (DR.-ING. MEIHORST UND PARTNER 2020) stehen im Bereich der aktuellen Verkehrsfläche auf anstehenden Fein- und Mittelsanden als gewachsener Boden unter rd. 8 cm dickem Betonpflaster aufgefüllte Böden bis in Tiefen zwischen rd. 0,60 m und rd. 1,00 m unter GOK, lokal bis rd. 1,40 m unter GOK, an. Die Auffüllung besteht zumeist aus Fein- und Mittelsanden, im oberen Bereich mit Kiesanteilen und mit anthropogenen Beimengungen in Form von Ziegelresten/-bruch. Im Bereich der nach Flächennutzungsplan ausgewiesenen Parkanlage bzw. öffentlichen Aufenthaltsfläche steht eine rd. 0,20 m dicke, sandig geprägte Mutterbodendeckschicht an, die bis zur Endteufe (ca. 2 m u. GOK) ebenso von Fein- und Mittelsanden unterlagert wird. In der südwestlichen Brachfläche, in der die ehemalige Bebauung zum Untersuchungszeitpunkt bereits vollständig zurückgebaut war, wurde eine rd. 0,40 m dicke Auffüllung aus feinsandigem Mittelsand mit sehr geringen Kies- und Feinkornanteilen erkundet, die von gewachsenem, stark mittelsandigem Feinsand bis zur Endteufe unterlagert wird.

Nach Angaben des NIBIS-Kartenservers (LBEG) sind zudem für den Standort keine Altlasten bekannt. Ebenso gibt es aufgrund von Voruntersuchungen keine Hinweise auf Kampfmittel und Gefahrenstoffe im Gebiet (s. DR.-ING. MEIHORST UND PARTNER 2020).

Bewertung Schutzgut Fläche und Boden

Durch die vollständige Überprägung des Vorhabenbereichs ist ein Vorkommen bedeutsamer oder besonders schutzwürdiger Böden ausgeschlossen.

9.2 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung Schutzgut Grundwasser

Der Vorhabenbereich liegt im Bereich des Grundwasserkörpers "Böhme Lockergestein rechts". Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers wird durch das NLWKN als "gut" angegeben, der chemische Zustand aufgrund der Nitratbelastung als "schlecht". 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 in der anteilig größeren Südwesthälfte bei > 57,5 bis 60 m NHN und im Nordosten bei > 55 bis 57,5 m NHN.

Mit den im Rahmen der vorhabenbezogen durchgeführten 8 Kleinrammbohrungen wurde bis zur rd. 2,00 m unter GOK abgeteufte Bohrung jeweils kein Grundwasser angetroffen (s. Dr.-Ing. MEIHORST UND PARTNER 2020).

Die mittlere jährliche Grundwasserneubildung lag im Zeitraum von 1981 bis 2010 im unteren, geringen Bereich von > 50 - 100 mm/a.

Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet ("Soltau-Schüttenbusch") liegt ca. 1,3 km nordwestlich, das nächstgelegene Heilquellenschutzgebiet ("Heilquelle Soltau") ca. 700 m nördlich des Vorhabenbereichs.

Bestandsbeschreibung Schutzgut Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Soltau fließt ca. 70 m nördlich des Vorhabenbereichs durch das Stadtgebiet.

Bewertung Schutzgut Wasser

Das Teilschutzgut Grundwasser hat im Untersuchungsgebiet unter Berücksichtigung der geringen Grundwasserneubildung und des weniger oberflächennah anstehenden Grundwasserstandes insgesamt eine geringe Bedeutung. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung im Untersuchungsgebiet wird gemäß NIBIS-Kartenserver als hoch eingestuft.

Das Teilschutzgut Oberflächengewässer hat im Untersuchungsgebiet keine Bedeutung. Die nördlich, außerhalb verlaufende Soltau ist im Abschnitt auf Höhe des Vorhabenbereichs in ihrer Struktur als sehr stark verändert bewertet. U. a. ist die Gewässersohle durch Steinschüttungen verbaut (s. Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz).

9.3 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsbeschreibung Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Vorhabenbereich sind keine besonderen klimatischen Funktionen im Gebiet gegeben. Zudem bestehen verkehrsbedingte, lufthygienische Vorbelastungen.

Bewertung Schutzgut Klima und Luft

Dem Untersuchungsgebiet kann eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft zugewiesen werden.

9.4 Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

9.4.1 Pflanzen bzw. Biotoptypen

Bestandsbeschreibung Biotope

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 130 "Nahversorgungszentrum Ecke Walsroder Straße/Am Bahnhof" deckt einen östlich gelegenen Teilbereich des flächengrößeren, rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 65 "Am Bahnhof" ab. Die dort vorgenommen, verbindlichen Festsetzungen, welche in diesem Teilbereich durch den Bebauungsplan Nr. 130 ersetzt werden, stellen die zu beschreibende und bewertende Bestandsituation dar.

Es wurde im Juli 2019 und Juni 2021 durch den IDN ergänzend eine Geländebegehung zur Erfassung der Biotoptypen nach DRACHENFELS (2021, Stand zum Kartierzeitpunkt: 2016) und Aufnahme der Bestandsgehölze durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet zur Erfassung der Biotoptypen umfasste den zukünftigen Geltungsbereich. Nachträglich wurde aus rein verfahrensrechtlichen Gründen das Flurstück 3/7 in den Geltungsbereich aufgenommen. Dieses wurden nicht näher erfasst. Gemäß Luftbild sind in diesem Bereich (Gehölz-) Anpflanzungen in einer Rabatte innerhalb der Straßenbegleitenden Wegfläche vorhanden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 65 setzt beruhend auf dem Flächennutzungsplan Mischgebietsflächen sowie ein Kerngebiet auf dem Gelände des REWE-Verbrauchermarktes fest. Parallel zur Walsroder Straße ist im Südosten eine Baumreihe mit Erhaltungsgeboten für Einzelbäume festgesetzt.

Bestandsbeschreibung Pflanzen

Im Zuge der Ortsbegehungen im Juli 2019 und Juni 2021 wurden keine Arten der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen festgestellt. In nachfolgender Tabelle ist der festgestellte Gehölzbestand dargestellt.

Tabelle 9-1: Baumbestand im Untersuchungsgebiet

Anzahl mit Artnamen	Stammumfang [m]	Bemerkung
11 Platanen (<i>Platanus acerifolia</i>)	0,5-1,0	Vital, Südfassade Agentur für Arbeit, Unterpflanzung aus Ziergehölzen (<i>Symphoricarpus spec.</i>)
3 Platanen (<i>Platanus acerifolia</i>)	um 1,0	Vital, östlich Agentur für Arbeit, Unterwuchs aus Ziergehölzen und Berg-Ahorn
1 Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	0,8	Nördlich/östlich Agentur für Arbeit
1 Sauer-Kirsche (<i>Prunus cerasus</i>)	0,5	Nördlich/östlich Agentur für Arbeit Unterwuchs Zierstrauchhecke aus <i>Cornus spec.</i> , <i>Syringa spec.</i> und <i>Amelanchier spec. etc.</i>
1 Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	0,7	
2 m breiter Ziergehölzstreifen mit <i>Symphoricarpus spec.</i> , <i>Viburnum spec.</i> und <i>Acer camestris</i>	-	Vorh. Lärmschutzwand am Parkplatz im Südwesten, mehrstämmige Feldahorne aufgewachsen im Ziergehölz, überwiegend schlechte Vitalität, STU 0,1-0,3
9 Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	0,7-0,8	Nördlich Agentur für Arbeit an der Feldstraße
ca. 10 Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	0,2-0,6	Baumreihe am nordwestlichen Geltungsbereich, überwiegend mehrstämmig
2 Robinien (<i>Robinia pseudacacia</i>)	1,0	Zwischen TEDI und Agentur für Arbeit, schütterer Belaubung, Totholz
8 Robinien (<i>Robinia pseudacacia</i>)	0,7-1,1	westlich vor REWE-Markt, vitalitätsgeschädigt
4 Stiel-Eichen (<i>Quercus robur</i>)	0,6-0,8	Westlich TEDI auf der Grenze des Geltungsbereiches/Laubengang

Anzahl mit Artnamen	Stammumfang [m]	Bemerkung
4 Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)	0,4-0,6	s. o., westlich TEDI/Laubengang, mehrstämmig
3 Stiel-Eichen (<i>Quercus robur</i>)	0,6-0,9	An der Straße "Am Bahnhof"
5 Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	0,7-0,9	Baumreihe an Walsroder Straße
Gehölzbestand in einer Rabatte	k. A.	Flurstück 3/7 nördlich der Straße "Am Bahnhof"

Bewertung Schutzgut Pflanzen und Biotope

In Tabelle 9-2 sind die Biotoptypen im Geltungsbereich entsprechend den Festsetzungen des rechts-gültigen Bebauungsplans mit aktuellem Stand nach DRACHENFELS (2021) dargestellt. Diesen 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 (2021) in Bezug auf die Biotoptypen der Siedlungsbereiche angepasst. In Bezug auf den Baum- und Ziergebüschbestand wurde der Wertfaktor nach DRACHENFELS (2012, Korrekturstand 20.09.2018) ermittelt und nicht nach der Arbeitshilfe, wenn nach Drachenfels eine höhere Einstufung geboten ist als nach der Arbeitshilfe (Dort unversiegelte Flächen (TF): Wertstufe 1).

Tabelle 9-2: Biotoptypen im Untersuchungsgebiet mit Wertstufen nach Liste II der Arbeitshilfe Nds. Städtetag 2013

Biotoptyp (Bezeichnung und Kürzel)	Wertfaktor
2.13.1 Einzelbaum/Baumbestand (HB)	
Stammumfang > 100 cm:	3
Stammumfang < 100 cm:	2
12.2 Ziergebüsch / -hecke (BZN)	2
12.4.1 Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)	
	3
	2

Biotoptyp (Bezeichnung und Kürzel)	Wertfaktor
Stammumfang > 100 cm: Stammumfang < 100 cm:	
13.4 Versiegelte Flächen / Unbegrünte Gebäude (X) 13.1.1 Straße (OVS) 13.1.3 Parkplatz (OVP) 13.1.11 Weg (OVW) 13.3.2 Neuzeitliche Innenstadt (OIN)	0

kursiv: Einordnung nach DRACHENFELS (2021)

Die Biotoptypen weisen weder naturnahe Ausprägungen besondere Wertigkeiten auf. Insgesamt liegt eine sehr geringe Bedeutung vor. Bäume mit Stammumfängen zwischen 100 und 200 cm sind mit Wertstufe 3 (allgemeine Bedeutung) am höchsten zu bewerten.

Im Geltungsbereich sind keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 24 NAGBNatSchG geschützten Biotope, nach § 29 BNatSchG bzw. § 22 NAGBNatSchG gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteile oder FFH-Lebensraumtypen vorhanden.

9.4.2 Tiere

Es liegt zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 65 kein Umweltbericht und für den Bereich auch keine aktuellen faunistischen Daten vor. Es werden deshalb Rückschlüsse aus den aktuell vorgefundenen Biotoptypen im Rahmen der Ortsbegehungen durch den IDN im Juli 2019 und Juni 2021 gezogen und damit eine Einschätzung des faunistischen Potenzials vorgenommen. Zufallsbeobachtungen wurden im Rahmen dieser Ortsbegehungen nicht gemacht.

Vorbelastungen für die Fauna bestehen vorrangig durch die Frequentierung durch Menschen sowie Lärm- und Lichtimmissionen, ausgehend von den Straßen.

Bestandsbeschreibung Avifauna

Im Baumbestand konnten keine Höhlungen gefunden werden. Brutvorkommen höhlenbrütender Arten sind damit nicht zu erwarten. Ebenso wurden keine Vogelnester in den Bäumen oder an den Gebäuden festgestellt. Grundsätzlich sind insbesondere alle Gehölzstrukturen dennoch als potenzielle Vogel Lebensräume einzustufen. Sie dienen als Ansitz- und Singwarten sowie als Nistplatz für v. a. kulturfolgende Singvogelarten, wie z. B. Amsel, Kohlmeise, Rabenkrähe und Ringeltaube. Weiterhin stellen diese ein Potenzial als Lebensraum für Insekten, Kleinsäuger und andere Kleinlebewesen und damit Nahrungstieren der Singvögel dar. Bestimmend für die Wertigkeit ist allerdings auch die angrenzende Flächennutzung. Im Untersuchungsgebiet wird die Wertigkeit entsprechend durch die benachbarte Bebauung, nicht vorhandene Saumstrukturen sowie die geringe Größe und die verinselte Lage begrenzt. Zudem zeichnen sich die benachbarten Flächen durch häufige Anwesenheit von Menschen aus. Die Flächen sind daher für alle störungsempfindlichen Arten ungeeignet. Höhlenbewohner verfügen im Plangebiet über keine geeigneten Baumhöhlen. Als Jagdrevier für Greifvögel hat das Gebiet keine Bedeutung. Hinsichtlich der Avifauna dient der Bereich der Vorhabenfläche potenziell nur sehr wenigen

Arten als direktes Bruthabitat. Aufgrund der Siedlungslage ist ein Vorkommen störungsempfindlicher Arten ausgeschlossen.

Bestandsbeschreibung Fledermäuse

Im Plangebiet befinden sich keine als Fledermausquartier geeigneten Höhlungen, Stammmrisse oder Rindenabplatzungen. Die vorhandenen Gebäudestrukturen wurden nicht auf potenzielle Fledermausquartiere untersucht, sodass ein Vorkommen von Quartieren an den Bestandsgebäuden nicht ausgeschlossen werden kann. Im Siedlungsbereich ist insbesondere z. B. ein Vorkommen der wenig licht- und lärmempfindlichen Zwergfledermaus möglich. Diese nutzt zudem auch Quartiere an Gebäudestrukturen. Als Jagdhabitat hat der hochversiegelte Geltungsbereich keine Bedeutung.

Weitere Artengruppen

Umgebend sind durch die Siedlungsnutzung und Verkehrsstrassen zahlreiche Barrieren vorhanden, die verhindern, dass sich bedeutende Wanderkorridore bzw. Funktionsbeziehungen entwickeln können. Die Einwanderung und die Entwicklung von Populationen nicht flugfähiger Artengruppen ist hierdurch erschwert. Eine Bedeutung des Gebiets für Kleinsäuger, Reptilien und Amphibien ist damit nicht gegeben. Da im Geltungsbereich keine Gewässer existieren ist auch keine Bedeutung für Libellen gegeben. Kleine im Untersuchungsgebiet verteilte Gehölze und Ziergebüsche sowie der offene, sand- und ruderal geprägte Bereich im Südwesten des Geltungsbereichs bieten ein gewisses Potenzial als Lebensraum für verschiedene Insektengruppen wie z. B. Schwebfliegen, Hummeln, Wanzen, Heuschrecken, Zikaden, Käferarten, Kleinschmetterlinge, Schlupfwespen und manche Wildbienen sowie Spinnen. In Pflanzenstängeln oder Kokons an der höher wachsenden Vegetation können Insekten und Spinnen Nahrungsstätten oder Überwinterungsräume finden. Die Ruderallebensräume im Vorhabenbereich werden durch ihre vorwiegend sehr kleinräumige und schmale Ausprägung in ihrer Bedeutung beschränkt. Aufgrund der Randeffekte werden vor allem häufige, kulturfolgende und wenig störungsanfällige Arten (Ubiquisten) diese Lebensräume nutzen.

Bewertung Schutzgut Tiere

Für den verbindlichen Bebauungsplan (Satzungsbeschluss vom 19.12.1985) liegt kein Umweltbericht oder Grünordnungsplan bzw. keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zur Gegenüberstellung mit der aktuellen Planung vor. Bewertet werden muss an dieser Stelle das mit der erfolgten Realisierung des rechtskräftigen Bebauungsplans aktuell vorliegende faunistische Potenzial. Durch die erfolgte Bebauung besitzt der Planungsraum mit dem hohen Anteil versiegelter Flächen eine sehr geringe faunistische Lebensraumeignung.

9.4.3 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. Entsprechende Bestandsbeschreibungen sind den Kapiteln 9.4.1 und 0 zu entnehmen.

Mit der Bewertung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere wurden bereits entsprechende Aussagen zum Bestand der biologischen Vielfalt im Untersuchungsgebiet getroffen. Die Bedeutung der auf den Geltungsbereich bezogenen biologischen Vielfalt ist demzufolge sehr gering. Das Planungsgebiet liegt zudem nicht innerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten und hat keine überregionale Bedeutung als faunistische Verbundachse o. ä.

9.5 Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung

Bestandsbeschreibung Schutzgut Mensch

Im Geltungsbereich kommt aktuell ein Lebensmittelmarkt (REWE), ein Unternehmen aus der Non-Food-Branche (TEDI) sowie eine zentrale Einrichtung der Verwaltung (Agentur für Arbeit) vor. In Verbindung mit der umgebenden Nutzungsmischung aus Wohnen sowie weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen entspricht dies bereits einer kerngebietstypischen Nutzung.

Durch die Festsetzungen des verbindlichen Bebauungsplans ist im Geltungsbereich eine Wohnfunktion vorrangig in dem im Nordwesten ausgewiesenen Mischgebiet gegeben. Über angrenzende Bebauungspläne sind darüber hinaus westlich, nördlich und östlich angrenzend weitere überwiegend allgemeine Wohngebiete sowie Mischgebiete und reine Wohngebiete festgesetzt. Für die Bereiche direkt südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 130 an der Straße "Am Bahnhof" liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Dieser Siedlungsbereich ist überwiegend durch den Bahnhof geprägt. Mit den Wohnbauflächen bestehen schutzwürdige Nutzungen im Umfeld der Bebauungsplanänderung, deren Beeinträchtigung durch die Umsetzung der geplanten Bebauungsplanänderung zu prüfen ist. Es ist insbesondere der Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen infolge des durch die Bebauungsplanänderung induzierten Zusatzverkehrs zu berücksichtigen. Besonders schützenswerte Nutzungen wie z. B. Krankenhäuser oder Schulen befinden sich in diesem Zusammenhang nicht im direkt betroffenen Umfeld der Planung.

Eine Vorbelastung der umgebenden Wohnnutzung besteht durch die vorhandene Nutzung, die an drei Seiten direkt angrenzenden Verkehrswege (Am Bahnhof, Feldstraße und Walsroder Straße) sowie den ca. 30 m südlich verlaufenden Schienenverkehr, der nach etwa 100 m westlich im Bahnhof von Soltau mündet bzw. startet.

Das Planungsgebiet hat darüber hinaus neben den bestehenden Funktionen durch die Einkauf- und Verwaltungseinrichtungen keine besondere Wohnumfeldfunktion. Bedeutende Freiflächen für die Erholung- oder Freizeitnutzung sind hier oder direkt angrenzend nicht gegeben. Der im Nordosten angrenzende Freiflächenbereich mit prägendem Einzelbaum ist nur kleinflächig und dient nur dem sich im direkten Umfeld bewegendem Personenkreis als Aufenthaltsbereich. Es befinden sich keine Rad- oder Wanderwege im Geltungsbereich. Die unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs verlaufenden Wegeverbindungen besitzen ein geringes landschaftsbezogenes Erholungspotenzial. Das Gebiet hat entsprechend keine Erholungs- und Freizeitfunktion für die Stadt Soltau.

Die zukünftige und z. T. bereits gegebene Nutzung im Geltungsbereich selbst weist keine besondere Schutzbedürftigkeit auf. Dagegen unterliegt die umgebende Wohnnutzung einer Schutzbedürftigkeit, v. a. gegenüber Lärmwirkungen durch den geplanten zusätzlichen Zufahrts- und Parkverkehr.

Bewertung Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet weist insgesamt eine untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut Mensch auf.

9.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Der Geltungsbereich hat als Siedlungsgebiet ohne Großbäume lt. Landschaftsrahmenplan (2013) eine sehr geringe Bedeutung.

Es gibt keine Blickbezüge zur offenen Landschaft, zudem dominiert die Bebauung das Ortsbild. Das Gebiet ist nur untergeordnet durch Grünstrukturen gekennzeichnet. Als störende Elemente und Vorbelastungen im räumlichen Umfeld sind neben den angrenzenden Straßenzügen die südlich gelegene Bahnstrecke bzw. die Bahnhofsanlage zu nennen.

9.7 Schutzgut Kultur- 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.

10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

10.1 Allgemeines

Es wird im Folgenden aufgeführt, ob sich durch den Bebauungsplan Nr. 130 gegenüber den Festsetzungen des verbindlichen Bebauungsplans Nr. 65 Veränderungen bei den zu erwartenden Beeinträchtigungen ergeben.

10.2 Schutzgut Fläche und Boden

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.

Schutzgut Fläche

Es wird eine baulich bereits beanspruchte Fläche in Anspruch genommen, welche aktuell weder land- noch forstwirtschaftlich genutzt wird. Angrenzend bestehen bereits Wohnbebauung, Gewerbe, Hauptverkehrsstraßen sowie eine Bahnstrecke im Nahbereich. Es handelt sich in diesem Sinne um eine Nachverdichtung im städtischen Bereich.

Die einzige aktuell noch großflächig unversiegelte Fläche ist die südwestliche Brachfläche des Flurstücks 46/4, auf welcher durch einen Gebäudeabriss rund 1.500 m² offener Sandboden mit Bauschuttresten anstehen. Auf dieser Fläche ist die Erweiterung der Parkplatzflächen geplant.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit gültiger BauNVO 1977 kommt es zu keiner Erhöhung der überbaubaren Grundfläche bzw. zu keiner zusätzlichen Versiegelung im Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung (s. Kapitel 7.2.3, 9.1 und 13.2 ff):

Tabelle 10-1 Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Bestand				Planung			
Festsetzung des alten Bebauungsplans innerhalb	Flächen-größe [m ²]	Anteil überbau-bare Grundflä-che/	Anteil nicht überbau-bare Grundflä-	Festset-zungen des B-Plans	Flä-chen-größe [m ²]	Anteil überbau-bare Grundflä-che/ Haupt-baukörper	Anteil nicht überbau-bare Grund-fläche/

des B-Plan- geltungsbe- reichs		Haupt- baukör- per [m ²]	che/ Ne- benanla- gen [m ²]			und Ne- benanla- gen [m ²]	Freiflä- chen [m ²]
MK (Kern- gebiet), GRZ 0,8 (mit Pflanz- gebot von 8 Einzelbäu- men)	6.619	5.295	1.324	MK (Kern- gebiet), GRZ 0,6, Über- schreitung bis GRZ 0,95 zuläs- sig	13.791	13.101	690
MI (Misch- gebiet), GRZ 0,4	5.210	2.084	3.126	-			
GSt (Ge- mein- schaftsstell- plätze) mit Geh-Fahr- und Lei- tungsrech- ten	2.354	2.354		-			
Straßenver- kehrsfläche	1.279	1.279		Straßen- verkehrs- fläche (mit Pflanzge- bot von 5 Einzelbäu- men)	1.671	1.671	0
Summe:	15.462	11.012	4.450	Summe:	15.462	14.772	690

Durch die Schaffung der Möglichkeit, den bestehenden Einzelhandel zu erweitern, entsteht mittel- wie langfristig eine Ersparnis an Flächenbedarf dadurch, dass bereits vorhandene Anlagen genutzt werden können. Zudem wird ein Standort genutzt, der bereits durch einen hohen Versiegelungsgrad vorbelastet ist. Aufgrund des Bedarfs eines erweiterten Einzelhandelssortiments im Stadtgebiet von Soltau ist die Ausweisung neuer Flächen unvermeidbar. Sofern der bestehende Bedarf gedeckt werden soll, wäre die einzige Alternative, eine entsprechende Anlage an anderer, möglicherweise noch unversiegelter Stelle im Stadtgebiet von Soltau zu errichten. Hierdurch würde der Flächenverbrauch nicht unerheblich gesteigert.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Walsroder Straße und in Nachbarschaft zum Bahnhof sowie in Konsumnähe von Wohnnutzung, wird der Flächenbedarf für die Erschließung durch Verkehrsflächen etc. und damit auch die Versiegelung auf ein Minimum reduziert.

Schutzgut Boden

Es wird mit der Umsetzung des Bebauungsplans keine Erhöhung des Versiegelungsgrades gegenüber dem bisherigen Zustand bzw. dem rechtkräftigen Bebauungsplan ermöglicht. Es wird ein maximaler

Versiegelungsgrad von bis zu 0,95 im Kerngebiet festgesetzt. Auf den verbleibenden Freiflächen ist u. a. eine Muldenversickerung vorgesehen. Böden mit besonderem Schutzbedarf sind im Geltungsbereich ohnehin nicht betroffen, da die Standorte faktisch alle bereits überformt sind. Eine erhebliche Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

10.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Mit dem Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Versiegelungen geplant. Stattdessen erfolgt die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung zukünftig durch Muldenversickerung in den Untergrund. Es ergibt sich damit insgesamt keine betrachtungsrelevante Reduzierung bzw. Beeinträchtigung der Neubildungsrate des betroffenen Grundwasserkörpers. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht gegeben.

10.4 Schutzgut Klima / Luft

Es kommt zu keiner Zunahme der Flächenversiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Die tatsächliche Zunahme im Bereich der Überbauung einer Brachfläche zur Parkplatzerweiterung wird sich nicht erheblich auf die lokalklimatischen Verhältnisse auswirken. Ebenso wird die geringfügige Erhöhung der Verkehrsbelastung sich nicht erheblich auf die lufthygienische Situation auswirken. Verluste von Gehölzen mit lokalklimatischen Funktionen werden zudem durch die Festsetzung von Erhaltungs- bzw. Pflanzgeboten vermieden. Zusätzlich kommt es zu positiven Effekten für das Lokalklima durch die vorgesehene Muldenversickerung sowie mit der festgesetzten Option für Dachbegrünungen bei Flachdächern bis 10 Grad Neigung, mit welcher Verluste der Evapotranspiration durch Versiegelung vermindert werden können. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht gegeben.

10.5 Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Es liegt zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 65 kein Umweltbericht bzw. keine Eingriffs-Ausgleichsbilanz vor.

Mit der Umsetzung der Bebauungsplanänderung ist mit der Erweiterung des Kerngebiets planungsrechtlich keine zusätzliche Versiegelung offener noch unversiegelter Freiflächen verbunden. Tatsächlich kommt es im Zuge der vorgesehenen Parkplatzerweiterung zur Versiegelung einer Brachfläche sowie teilweise zur Entfernung von Siedlungsgehölzen bzw. im Parkplatzbereich angepflanzten Einzelbäumen. Diese Einzelbäume werden durch Neupflanzungen im Stellplatzbereich ersetzt. Zudem ist eine Muldenversickerung vorgesehen.

Im Untersuchungsgebiet konnten dabei keine gefährdeten Pflanzenarten nachgewiesen werden. Die entsprechende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, d. h. die Gegenüberstellung des Biotopbestands im Ist-Zustand sowie im Planungszustand erfolgt in Kapitel 13.2. Es verbleiben unter Berücksichtigung des Biotopwertausgleichs und der Neupflanzung zur Kompensation der entfallenden Gehölze keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Teilschutzgut Pflanzen.

Mit der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen sind zwangsläufig auch Eingriffe in die Habitate der Tierwelt verbunden. Tierarten, die eng an bestimmte Vegetationsbestände gebunden sind, werden, soweit sie nicht abwandern können, bei Beseitigung vernichtet. In welchem Umfang solche Wertverluste eintreten, ist vor allem von der Wertigkeit der Fläche vor der Baumaßnahme abhängig. Darüber hinaus stellen Lärmemissionen Beeinträchtigungen für Tiere dar. Diese können sich im besonderen Maße negativ auf störungsempfindliche Arten auswirken. Solche werden aufgrund der Vorbelastungen im Gebiet allerdings nicht erwartet. Es ergeben sich keine relevanten und erheblichen Veränderungen, da keine bedeutenden faunistischen Lebensräume betroffen sind. Ausreichend Ersatzlebensräume stehen zudem im Umfeld zur Verfügung. Zudem werden bei Baumverlusten entsprechende Ersatzpflanzungen

(textliche Festsetzung Nr. 5.1) vorgenommen. Durch die Wiederherstellung von gleichartigen Biotoptypen im räumlichen Zusammenhang können die verloren gegangenen Funktionen wieder aufgenommen und ein funktionaler Ausgleich kann gewährleistet werden. Durch das Vorhaben werden weiterhin keine bedeutenden Funktionsbeziehungen im Untersuchungsgebiet zerstört. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Teilschutzgut Tiere zu erwarten.

Die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt werden als nicht erheblich eingestuft. Für dieses Schutzgut besteht kein gesonderter Ausgleichsbedarf.

10.6 Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung

Hinsichtlich des Schutzguts Mensch, seiner Gesundheit und der Bevölkerung sind bei der vorliegenden Erweiterungsplanung des Einzelhandels in erster Linie die möglichen Beeinträchtigungen durch Lärm, Luftbelastung und klimatische Belastungen betrachtungsrelevant. Diese Faktoren wirken u. U. auf die Wohn- und Erholungsfunktionen und die menschliche Gesundheit im Allgemeinen im Umfeld eines Vorhabens. Sensible Nutzungen wie Wohnen und Erholen sind besonders empfindlich gegenüber Lärm. Nach Anlage 1 Nr. 2b Buchstabe cc BauGB ist die Verursachung von Belästigungen zu prüfen.

Die Wohnnutzung im direkten Umfeld des Geltungsbereichs ist als empfindlich gegenüber möglicherweise steigenden Lärmemissionen zu betrachten. Es bestehen jedoch zu berücksichtigende Vorbelastungen. Eine zusätzlich ausgeprägte Erholungsnutzung ist im direkten Umfeld des Geltungsbereichs aufgrund der Lage nicht gegeben.

Durch die textlichen Festsetzungen, mittels welcher Tankstellen, Parkhäuser, Großgaragen und Vergnügungstätten ausgeschlossen werden, wird die vorhandene und ausnahmsweise im Plangebiet mögliche Wohnnutzung vor Störungen und Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen grundsätzlich geschützt.

Im Ergebnis des

- "Schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 130 "Nahversorgungszentrum Ecke Walsroder Straße/ Am Bahnhof" der Stadt Soltau", erstellt von Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH (Stand: 21.04.2021) sowie der
- "Schalltechnische Stellungnahme zum Einzelgenehmigungsverfahren Umbau REWE-Markt in Soltau, am Bahnhof (27.07.2021)", erstellt von Bonk – Maire – Hoppmann PartGmbH, Garbsen,

werden durch die geplante Nutzung (REWE, TEDI, Stellplätze etc.) die maßgeblichen Immissionsrichtwerte im überwiegenden Teil der benachbarten schutzwürdigen Bebauung eingehalten. Es liegen in Teilbereichen Überschreitungen des maßgebenden Nacht-Immissionsrichtwerte vor, weshalb eine Lärmschutzwand nördlich der geplanten Stellplatzerweiterung festgesetzt wird und in den Untersuchungen zusätzlich eingestellt wurde. Es wird nachgewiesen, dass hiermit die maßgebenden Immissionsrichtwerte am Tag eingehalten werden. In den Nachtstunden kommt es zu keinen Überschreitungen, da die Öffnungszeit des Marktes auf die Tageszeit (6:00 bis 22:00 Uhr) beschränkt ist. Zudem ist laut schalltechnischem Gutachten durch die Bebauungsplanänderung keine wesentliche Änderung der Verkehrslärmbelastung der öffentlichen Straßen zu erwarten. Es wird nur eine geringe ("nicht messbare") Pegelerhöhung von 0,1 dB(A) prognostiziert, sodass keine Maßnahmen zu Verminderung des Verkehrslärms eingeleitet werden müssen. Allerdings kommt es bei Berücksichtigung der Summenpegel aus Straßen- und Schienenverkehrslärm am Süd- und Ostrand des Plangebietes zu Überschreitungen des Tag-Orientierungswertes zwischen 1 und 9 dB und insgesamt zu einer großflächigeren Überschreitung des Nacht-Orientierungswertes im Plangebiet. Die erwartete Immissionsbelastung liegt demnach zwischen rund 44 und 70 dB(A). Deshalb werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung weitere Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen.

10.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die festgesetzte Gebäudehöhe beträgt 12 m und orientiert sich an der Bestandssituation innerhalb des Plangebiets sowie der Umgebung im städtebaulichen Zusammenhang. Eine Überschreitung mit erforderlichen Dachaufbauten wird auf maximal 2,5 m beschränkt. Die geplante Nutzung wird sich somit harmonisch in die Umgebung einfügen und es wird kein erkennbarer Maßstabssprung zur angrenzenden Bebauung entstehen.

Es ist deshalb kein negativer Einfluss auf das Ortsbild am Vorhabenstandort zu erwarten, zumal bereits Vorbelastungen durch die bestehende Bebauung im Geltungsbereich sowie umgebend bestehen.

Ein Teil der Bestandsgehölze (Erhaltungsgebote an der Walsroder Straße) bleibt durch Festsetzung von Erhaltungsgeboten bestehen. Die Ersatzpflanzung ggf. entfallender Gehölze im Parkplatzbereich ist vorgesehen. Zusätzlich kommt es zur gestalterischen Aufwertung bzw. Eingrünungen durch die festgesetzte optionale Dachbegrünung sowie die vorgesehene Muldenentwässerung. Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Landschafts- bzw. Ortsbild können ausgeschlossen werden.

10.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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 Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz der Melde- und Sicherungspflicht.

10.9 Wechsel-/ Kumulationswirkungen

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 mitberücksichtigt und bewertet worden. Im Plangebiet sind solche Wechselwirkungen insbesondere für das Schutzgut Pflanzen festzustellen. So führt die Entnahme von Gehölzen sowohl zu einem Verlust an Lebensraumfunktionen für die Fauna als auch an Immissionsschutzwirkung für das Schutzgut Klima und Luft sowie Fläche mit Bedeutung für den Grundwasserhaushalt.

10.10 Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Es bestehen keine besonderen Anfälligkeiten für schwere Unfälle und Katastrophen, die über das im Regelfall zu erwartende Risiko der vorgesehenen Nutzungen als Kerngebiet hinausgehen.

Die Zulässigkeit von Störfallbetrieben wird zudem durch umfangreiche Rechtsvorschriften und Normen zur Anlagensicherheit und Störfallvorsorge außerhalb der Bauleitplanung geregelt. Bei Ansiedlungsbegehren eines der Störfallverordnung unterliegenden Betriebes im Geltungsbereich oder außerhalb, muss der Antragsteller nachweisen, dass der Betrieb dort zulassungsfähig ist.

10.11 Art und Menge der erzeugten Abfälle

Während der Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind durch die jeweiligen Bauunternehmer zu entsorgen und verbleiben nicht im Planungsraum. Die in dem geplanten Kerngebiet anfallenden Abfälle werden hauptsächlich aus Siedlungsabfällen (als gewerblicher Abfall sowie privater Haushaltsabfall) von entsprechenden Fachfirmen entsorgt. Nach Index der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährliche Abfälle eingestufte Materialien können hierbei insbesondere bei Einzelhandelsbetrieben potenziell vereinzelt anfallen (wie z. B. gebrauchte elektrische und elektronische Geräte, die gefährliche Bauteile

enthalten oder bestimmte Betriebsstoffe). Diese sind durch entsprechende zertifizierte Fachbetriebe zu entsorgen.

11 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Würde der Bebauungsplan nicht aufgestellt, wäre keine planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des vorhandenen REWE-Verbrauchermarkts sowie der Stellplatzanlagen geschaffen. Die bisherige Infrastruktur könnte weiterhin genutzt werden. Es wäre bei Nichtdurchführung der Planung weder eine nachteilige noch eine vorteilige Veränderung zu erwarten.

Aufgrund des Planungsziels, der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für den Verbrauchermarkt, würden letztere vermutlich an anderer Stelle im Stadtgebiet ausgewiesen werden. Auf eine Erweiterung des bereits vorhandenen Standorts müsste verzichtet werden.

12 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

12.1 Standortalternativen

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, aufgrund der Lage bereits eine Vorbelastung durch Lärm aufgrund der Nähe zum Bahnhof und zu Hauptverkehrsstraßen gegeben ist und keine naturschutzfachlich sehr hochwertigen Standorte betroffen sind.

Da für das Erweiterungs- und Ergänzungsvorhaben des Einzelhandelsstandorts eine Verträglichkeitsuntersuchung durch das Büro Dr. Lademann & Partner, Hamburg (Stand: 19.12.2019) zur Standortanalyse durchgeführt wurde, besteht kein weiterer Anlass, diesbezüglich eine anderweitige Planungsmöglichkeit zu erwägen (s. Kapitel 7.2.1).

12.2 Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen und Wald

Es werden durch die Planung keine land- und forstwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Damit wird dem § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen, nach welchem landwirtschaftlich und als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Im Kapitel 12.1 wurde bereits erläutert, dass zur Erreichung der Planungsziele keine Flächenalternativen bestehen.

13 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

13.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden vorgenommen:

- Einzelgehölze werden erhalten und durch Erhaltungsgebote dauerhaft geschützt.

- Neubauten mit einem Flachdach bis 10 Grad Neigung werden mit mindestens 10 cm, dicken durchwurzelbarem Substrataufbau versehen und sind extensiv zu begrünen.
- Durch die vorgesehene Errichtung einer 39,3 m langen, 5,5 m hohe (gemessen von der Parkplatzoberkante) Lärmschutzwand entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Belästigung der Anwohner durch den Betrieb (wie z. B. frühmorgendliche Anlieferungen) vermieden. Diese Lärmschutzwand kann optional begrünt werden.
- Muldenversickerung / Extensivraseneinsaat im Parkplatzbereich (keine Festsetzung)
- Aktive Anwendung der einschlägigen DIN-Normen und Sicherheitsvorschriften, sodass der Boden und das Grundwasser nicht mehr als nötig beeinträchtigt werden (DIN 19639, 18300, DIN 18915, DIN 19731, BBodSchV).
- Bäume und sonstige Gehölze dürfen unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben nach § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG (allgemeiner Schutz wildlebender Pflanzen) nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. entfernt werden (außerhalb der Vogelbrut- und Wochenstubenquartierszeit von Fledermäusen). Andernfalls ist vor Gehölzfällung eine Kontrolle auf konkrete Quartierhinweise von Fledermäusen oder aktuell besetzten Nestern durch eine fachkundige Person durchzuführen. Bei Besatz ist die Baumfällung auf einen Zeitraum nach der Vogelbrut- und Wochenstubenquartierszeit zu verschieben. Die Untere Naturschutzbehörde ist über das Ergebnis der Kontrolle zu informieren.
- Zur Vermeidung von Verletzungen oder Tötungen von Fledermäusen dürfen Arbeiten an Gebäuden zur Umsetzung des Bebauungsplans nur nach vorheriger Kontrolle auf konkrete Quartierhinweise von Fledermäusen durch eine fachkundige Person durchzuführen. Potenzielle Quartiere sind bei fehlendem Besatz zu verschließen bzw. unbrauchbar zu machen. Die Untere Naturschutzbehörde ist über das Ergebnis der Kontrolle und ggf. Durchführung der Maßnahme zu informieren.

13.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB)

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 rechtskräftigen Bebauungsplan bzw. der Bebauungsplanänderung gegenübergestellt. Anstatt des tatsächlich anzutreffenden Biotoptypen wird dabei jeweils die festgesetzte Nutzung als Bestand betrachtet.

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. Aufgrund des Alters der Biotopwertliste der Arbeitshilfe und der mittlerweile z. T. abweichenden Einstufung des Werts und der Gefährdung von Biotoptypen wird im Zweifelsfall die aktuelle Wertstufe nach DRACHENFELS (2012, Korrekturstand 20.09.2018) für einen Biotoptypen herangezogen.

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

a) Ermittlung des Eingriffsflächenwertes im Ist-Zustand

Nachfolgende Tabelle dokumentiert den Ist-Zustand im zukünftigen Geltungsbereich, d. h. die erfassten Biotoptypen.

Der Bestand wird entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 65 bzw. Anteil versiegelter/unversiegelter gem. GRZ dargestellt (s. Kapitel 10.2, Tabelle 10-1).

Tabelle 13-1: Biotoptypen im Untersuchungsgebiet mit Wertstufen nach Liste II der Arbeitshilfe Nds. Städtetag 2013

Biotoptyp (Bezeichnung und Kürzel)	Größe in m ²	Wertfaktor	Flächenwert (WE)	Schutzgüter
Nicht überbaubare Grundstücksfläche/ Nebenanlagen	4.450	0	0	Arten und Lebensgemeinschaften
Versiegelte Flächen / Unbegrünte Gebäude (X)	11.012	0	0	
Summe (ohne HEB)	15.462		0	

Ein besonderer Schutzbedarf ist, mit Ausnahme der vorhandenen Einzelbäume (HEB), für die betroffenen Schutzgüter nicht gegeben (s. Kapitel 10 ff). Vorhandene Einzelbäume wären zusätzlich zur vorhandenen Grundfläche nach der vorhandenen Kronen-Trauffläche, welche der Grundfläche zuzurechnen wäre, zu berechnen. Weder ist eine Grundfläche festgesetzt, noch liegt für alle Bäume ein Aufmaß der Krone vor. Deshalb erfolgt nachfolgend die Bilanzierung der Bäume gesondert von der Flächenbilanz verbal-argumentativ unter Punkt d).

b) Ermittlung des Kompensationswertes der Eingriffsfläche

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-Biotoptypen gekennzeichnet.

Tabelle 13-2: Ermittlung des Eingriffsflächenwertes im Planungszustand (Aufstellung des Bebauungsplans)

Biotoptyp (Bezeichnung und Kürzel)	Größe in m ²	Wertfaktor	Flächenwert (WE)	Schutzgüter
Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Ziergebüsch / -hecke	690	2	1.380	

Biototyp (Bezeichnung und Kürzel)	Größe in m ²	Wertfaktor	Flächenwert (WE)	Schutzgüter
(BZN), Muldenversickerung/Extensivrasen-Einsaat (GRE)				
Versiegelte Flächen / Unbegrünte Gebäude (X)	14.772	0	0	
Summe (ohne HB, HEB)	15.462		1.380	

c) Ermittlung des Kompensationsbedarfs für externe Kompensationsmaßnahmen

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Werteinheiten (WE) wird der Biotopwert des Planungsstands von dem Biotopwert des Ist-Zustands abgezogen.

Bilanz:	Ist-Zustand	0 WE
	- Planungszustand	1.380 WE
Kompensationsüberschuss		1.380 WE

d) Ermittlung Einzelbaumverluste/Ersatzpflanzungen

Die Stadt Soltau hat keine Baumschutzsatzung.

Die vorhandenen Bestandsbäume (9 Spitz-Ahorne) innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Feldstraße sind weder im alten noch im neuen Bebauungsplan festgesetzt. Es kommt diesbezüglich zu keinen Baumverlusten im Bereich der Feldstraße.

Die im Flurstück 3/7 vorhandenen Bestandsgehölze sind ebenso weder im alten (hier: Kerngebiet) noch im neuen Bebauungsplan (hier: Straßenverkehrsfläche) zeichnerisch oder textlich festgesetzt. Es kommt diesbezüglich zu keinen anrechenbaren Verlusten.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan befinden sich die meisten Bestandsbäume innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze. Für diese gilt die textliche Festsetzung Nr. 11 des rechtsgültigen Bebauungsplanes. Nach dieser ist je 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen bzw. zu erhalten. Diese Festsetzung wird durch die Festsetzung Nr. 5.1 in der Bebauungsplanneuaufstellung ersetzt. Im Ergebnis kommt es durch die Festsetzung Nr. 5.1 bei gleichzeitig geplanter Erweiterung der Stellplatzanlage zu keinen Baumverlusten.

Durch die geplante Stellplatzerweiterung befinden sich weitere Bestandsbäume in den nicht überbauten Bereichen innerhalb der im alten Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzter Mischgebietsflächen. Diese werden nunmehr den nicht überbaubaren Flächenanteilen des Kerngebiets zugeschlagen. Laut Festsetzung Nr. 12 des rechtsgültigen Bebauungsplanes ist je 400 m² Grundstücksfläche in einem Mischgebiet ein großkroniger heimischer Laubbaum, wenn vorhanden zu erhalten, sonst zu pflanzen und zu erhalten. Das betroffene Flurstück 46/4 hat eine Größe von rund 1.500 m². Die nicht überbaute Fläche hätte bei der festgesetzten GRZ von 0,4 ohne Überschreitung eine Größe von etwa 900 m². Dies entspräche ca. 2 zu erhaltenden Bäumen. Für die zukünftig nicht überbaubaren Anteile dieser Fläche, welche nunmehr als Kerngebiet mit einer GRZ bis 0,95 festgesetzte werden, gilt zukünftig ebenso die

o. g. Festsetzung Nr. 5.1. Innerhalb der nichtüberbauten mindestens 150 m², innerhalb welcher Stellplätze verortet werden können, wären nach Maßgabe der Festsetzung Nr. 5.1 rechnerisch gerade einmal 0,6 Bäume zu pflanzen oder zu erhalten. Somit kommt es durch die Änderung der Mischgebietsfläche in eine Kerngebietsfläche zum rechnerischen Verlust von 2 Bäumen.

Die drei daraus resultierenden Baumverluste betreffen Bäume mit Stammumfängen von weniger als 100 cm bzw. Wertfaktor 2. Nach Liste II der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" (Niedersächsischen Städtetags 2013) sind diese mit 10 m² und Wertfaktor 2 je Ersatzbaum zu bilanzieren.

Von den acht Bäumen, welche an der Walsroder Straße im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt sind, werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung nur die fünf tatsächlich vorhandenen Spitz-Ahorne als Erhaltungsgebot festgesetzt. Es gibt in diesem Bereich aufgrund der bestehenden Versiegelungen darüber hinaus keine für weitere Baumpflanzungen geeigneten Standorte.

Die drei daraus resultierenden Baumverluste betreffen Bäume mit Stammumfängen von weniger als 100 cm bzw. Wertfaktor 2. Nach Liste II der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" (Niedersächsischen Städtetags 2013) sind diese mit 10 m² und Wertfaktor 2 je Ersatzbaum zu bilanzieren:

Es liegt damit ein Kompensationsdefizit von 100 Werteinheiten (WE) vor (10 m² x 5 Bäume x Wertfaktor 2).

e) Ergebnis der Eingriffsermittlung

Der Kompensationsüberschuss, der insgesamt im Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung vorliegt, beträgt rund 1.280 WE (1.380 WE - 100 WE).

f) Bestimmung des Flächenwertes der Ausgleichsfläche

Es ist kein Ausgleich erforderlich.

13.3 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Erhebliche Eingriffe, die nicht vermieden oder verringert werden können, sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Sie sollen nach Möglichkeit in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit den Flächen oder Funktionen stehen, die durch einen Eingriff verloren gehen oder beeinträchtigt werden.

Es sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Es verbleibt ein planungsrechtlicher Kompensationsüberschuss von **1.280** Werteinheiten.

14 Prüfung der Einhaltung artenschutzrechtlicher Belange

14.1 Allgemeines

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. Das konkrete Auswirkungsspektrum auf das Schutzgut Tiere ist in Kapitel 10.5 aufgeführt.

Ein Vorkommen Europäischer Vogelarten sowie Fledermausarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kann nicht vollständig ausgeschlossen werden (s. Kapitel 0).

14.2 Projektwirkungen - mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

Als grundsätzliche Projektwirkungen durch die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben bzw. Nutzungen sind hinsichtlich der gesetzlich geschützten Tiere und Pflanzen insbesondere folgende Beeinträchtigungen denkbar:

- Teilweise Entnahme des Baumbestandes, Neuversiegelung von Flächen:
 - baubedingte Individuenverluste [Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten)]
 - Inanspruchnahme funktional bedeutender (Teil-)Habitate durch Bau und Anlagen, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten [Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)]
- Nutzung durch Einzelhandel
 - Erhebliche Störung im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG durch betriebsbedingte Störwirkungen (Lärm, Licht, Bewegungsreize)

Die hier beschriebenen Wirkungen werden nachfolgend daraufhin überprüft, ob sie grundsätzlich geeignet sind, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszulösen.

14.3 Relevanzprüfung und Konfliktanalyse

Das von den Verbotstatbeständen nach § 44 (1) Nr. 1 bis 4 BNatSchG betroffene Artenspektrum setzt sich aus den in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie den Europäischen Vogelarten zusammen. In der nachfolgenden Tabelle erfolgt eine Zusammenstellung aller Artengruppen europarechtlich geschützter Arten. Für alle grundsätzlich relevanten Arten bzw. Artengruppen wird angeführt, ob ein Vorkommen aufgrund der vorhandenen Nutzungen und Habitatstrukturen zu erwarten ist und eine weitere artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich sein könnte.

Tabelle 14-1: Relevanzprüfung

Artengruppe	Potenzialabschätzung zum Vorkommen von Arten	Relevanz
Pflanzen	Im Rahmen der Ortsbegehungen im Jahr 2019 und 2021 wurden keine relevanten Arten festgestellt. Aufgrund des allgemeinen Artenrückgangs und der unveränderten Biotopausstattung sowie vor dem Hintergrund der spezifischen Habitatansprüche der streng geschützten Arten ist ein solches Vorkommen auch nicht zu erwarten.	nicht relevant
Tag- und Nachtfalter	Ein Vorkommen einzelner Arten (z. B. Schmetterlinge) auch innerhalb des Untersuchungsgebietes ist potenziell möglich. Eine besondere Eignung der vorhabenbedingt beanspruchten Flächen als Lebensraum wird vor dem Hintergrund der spezifischen Habitatansprüche der geschützten Arten jedoch nicht erwartet.	nicht relevant
Käfer	Eine besondere Eignung der vorhabenbedingt beanspruchten Flächen bzw. Gehölzstrukturen als Lebensraum wird vor dem Hintergrund der spezifischen Habitatansprüche und Verbreitung der geschützten Käferarten nicht erwartet.	nicht relevant

Artengruppe	Potenzialabschätzung zum Vorkommen von Arten	Relevanz
Heuschrecken	Die in Niedersachsen geschützten Arten gemäß Anhang IV der FFH-RL kommen aufgrund der Angaben des NLWKN zur Verbreitung dieser Arten bzw. ihrer Habitatansprüche nicht im Untersuchungsgebiet vor.	nicht relevant
Libellen	Die vorhabenbedingt beanspruchten Flächen haben keine Eignung als Lebensraum für Libellen.	nicht relevant
Aquatische Fauna	keine Gewässer im UG	nicht relevant
Amphibien	Für alle geschützten Arten haben die vorhabenbedingt beanspruchten Flächen keine Eignung als Lebensraum.	nicht relevant
Reptilien	Aufgrund der Habitatausstattung am Vorhabenstandort, der umgebenden Lebensraumzerschneidung durch Verkehrswege und Bebauungen und aufgrund der Angaben des NLWKN zur Verbreitung sind für diese in Niedersachsen vertretenen streng geschützten Reptilienarten Schlingnatter (Hochmoor) und Zauneidechse (Mager- und Halbtrockenrasen, trockene Böden) auch keine Vorkommen für das UG zu erwarten.	nicht relevant
Säuger	Ein Vorkommen von streng geschützten Fledermausarten wie Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, oder Zwergfledermaus im UG ist potenziell möglich. Die mögliche Betroffenheit von dem geplanten Vorhaben ist nachfolgend für die einzelnen Verbotstatbestände zu überprüfen.	relevant
	Es gibt darüber hinaus keine Hinweise auf Vorkommen weiterer, streng geschützter Säugetierarten wie Fischotter, Feldhamster, Gartenschläfer, Wolf, Biber, Haselmaus, Wildkatze und Luchs. Auch legt die Habitatausstattung und Siedlungsrandlage es nicht nahe, dass entsprechende Vorkommen im Wirkraum existieren. Die meisten dieser Arten wären auch aufgrund der Projektwirkungen nicht betroffen, da diese mobil genug sind, auszuweichen.	nicht relevant
Vögel	Es kann sicher davon ausgegangen werden, dass im durch Beseitigung betroffenen Gehölzbestand Europäische Vogelarten vorkommen. Die mögliche Betroffenheit von gehölzbrütenden Vogelarten von dem geplanten Vorhaben ist nachfolgend für die einzelnen Verbotstatbestände zu überprüfen.	relevant

14.4 Auswahl relevanter Arten und Darlegung der Betroffenheit

Aufgrund der vorhandenen, intensiven Nutzung und Habitatstrukturen sind im Baumbestand grundsätzlich nur gehölzbrütende Vogelarten und Fledermäuse zu erwarten. Nur für diese beiden Artengruppen ist eine weitere artenschutzrechtliche Auseinandersetzung erforderlich.

Bei Ortsbegehungen durch den IDN im Juli 2019 (faunistische Ersteinschätzung) sowie am 28. Juni 2021 (Baumerfassung) wurden der Baumbestand entsprechend mittels Sichtkontrolle auf Nester und auf als Quartier geeignete Baumhöhlungen vom Boden aus untersucht. Der Gebäudebestand wurden nicht hinsichtlich potenzieller Fledermausquartierstrukturen begutachtet.

14.4.1 Fledermäuse

Im Siedlungsbereich ist insbesondere z. B. ein Vorkommen der wenig licht- und lärmempfindlichen **Zwergfledermaus** möglich (s. Kapitel 0). Diese nutzt vor allem Quartiere an Gebäudestrukturen. Zum

Zeitpunkt der Fällungen im Spätsommer ist die Wochenstubenzeit der Art beendet. Es wäre dann möglich, dass auch Baumhöhlen als Tagesverstecke/Zwischenquartier genutzt werden, da die Quartiere in dieser Zeit oft gewechselt werden. Das weitere Arten, die auch Siedlungsgebieten vertreten sind wie **Großer Abendsegler oder Breitfügfledermaus** den Vorhabenbereich überfliegen ist grundsätzlich ebenso nicht ausgeschlossen. Weitere artenschutzrechtlich relevante Fledermausarten, die sowohl Quartiere in Gehölzen als auch in Gebäudestrukturen beziehen und in Niedersachsen verbreitet sind, sind **Langohren und Bartfledermäuse**. Als Jagdhabitat hat der hochversiegelte Geltungsbereich jedoch keine besondere Bedeutung. So stellen die Gehölzreihen eine potenzielle Leitstruktur für den Fledermausjagdflug dar. Diese Strukturen sind geeignet, das Vorkommen der Arten zu unterstützen, sie haben aber keine besondere Bedeutung als limitierende Ressource. Darüber hinaus ist keine der zu erwartenden Arten übermäßig stark an die Strukturen als Leitbahn für den Jagdflug gebunden, d. h., sie können entstehende Lücken durch Einzelbaumverluste überwinden. Vorbelastungen durch den Straßenverkehr (Tötungsrisiko, Licht, Ampelanlage) sind bereits im Bestand gegeben und ändern sich nicht in ihrer Intensität.

Es wurden bei der Sichtkontrolle vom Boden aus an den Bäumen überwiegend keine Höhlungen, Stammrisse oder Rindenabplatzungen festgestellt, die für Fledermäuse geeignete Quartiere darstellen könnten. Die festgestellten Astschnittstellen an den Beständen im Stellplatzbereich sind ausnahmslos gut verwahrt oder noch nicht eingefault. Aufgrund der Belaubung zum Zeitpunkt der Erfassung konnten Höhlungen grundsätzlich jedoch nicht in allen Fällen sicher ausgeschlossen werden. Die gilt insbesondere für ein Ahornreihe im Bereich der geplanten Lärmschutzwand. Das Vorkommen von Winterquartieren ist aufgrund der überwiegend geringen Stammumfänge der Bäume jedoch nicht zu erwarten. Vorkommen von zu ersetzenden Quartieren können dort ausgeschlossen werden. Am Gebäudebestand könnten potenziell weitere Fledermausquartiere vorkommen.

14.4.2 Brutvögel

Brutvorkommen gefährdeter, streng geschützter und in Anhang I der VSchRL geführter Arten werden im gesamten Baumbestand aufgrund der Vorbelastungen durch angrenzende Störungen nicht erwartet. Störungsempfindliche Arten können aufgrund der Lärmwirkungen und Bewegungsreize durch PKW-Verkehr und Fußgänger in der städtischen Umgebung ausgeschlossen werden. Es werden damit ubiquitäre, nicht gefährdete Arten der an Gehölze gebundenen Avifauna im städtischen Raum wie **Amsel, Rabenkrähe, Ringeltaube** etc. erwartet. Ebenso werden keine nistplatz- bzw. nesttreue Arten vermutet.

Im Rahmen der Begutachtung der Bäume wurden allerdings überwiegend keine Vogelnester festgestellt. Spechthöhlen kommen ebenso nicht vor. Aufgrund der Belaubung zum Zeitpunkt der Erfassung konnten Vogelnester grundsätzlich jedoch nicht in allen Fällen sicher ausgeschlossen werden.

14.5 Abprüfen der Verbotstatbestände

14.5.1 Fledermäuse

Da vorhabenbedingt voraussichtlich nicht direkt in bedeutende Fledermauslebensräume (Sommer-, Winter- und Wochenstubenquartiere) eingegriffen wird, werden die potenziell vorkommenden, artenschutzrechtlich relevanten Arten im Weiteren gemeinsam als Gilde betrachtet.

Tabelle 14-2: Betroffenheit Fledermausarten

Durch das Vorhaben betroffene Art:	
Bartfledermaus¹⁾ (<i>Myotis brandtii/Myotis mystacinus</i>), Langohr¹⁾ (<i>Plecotus auritus/Plecotus austriacus</i>), Breitflügelfledermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>), Großer Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>), Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	
1 Schutz- und Gefährdungsstatus	
<input checked="" type="checkbox"/> FFH-Anhang-IV-Art	Rote Liste-Status <input checked="" type="checkbox"/> RL Deutschland (Großer Abendsegler: V; Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus: 3: 2) <input checked="" type="checkbox"/> RL Niedersachsen (Zwergfledermaus: 3; Bartfledermaus (Große/Kleine Bartfledermaus), Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler: 2) Einstufung Erhaltungszustand Nds. <input checked="" type="checkbox"/> günstig (Zwergfledermaus) <input checked="" type="checkbox"/> unzureichend (Bartfledermaus (Große/Kleine Bartfledermaus), Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Braunes Langohr) <input type="checkbox"/> ungünstig
¹⁾ Die Geschwisterarten Große Bartfledermaus (<i>Myotis brandtii</i>) und Kleine Bartfledermaus (<i>Myotis mystacinus</i>) werden als "Bartfledermaus" zusammengefasst. Gleiches gilt für die Geschwisterarten Braunes Langohr (<i>Plecotus auritus</i>) und Graues Langohr (<i>Plecotus austriacus</i>).	
<input checked="" type="checkbox"/> streng geschützt (alle Arten der Gilde)	
2 Konfliktrelevante ökologische Merkmale der Art	
2.1 Lebensraumsprüche und Verhalten	
<p>Bartfledermaus (Große/Kleine Bartfledermaus): "Beide Arten können in Wäldern, an Gewässern, offenen und halboffenen Landschaften vorkommen. Beide Arten besiedeln als Sommerquartier sowohl Baumhöhlen als auch Gebäude (Große Bartfledermaus u. a. Kirchtürme) und nehmen entsprechend auch Fledermauskästen an. Wochenstubengesellschaften finden sich z. B. in Hohlräumen von Außenverkleidungen, Dachziegeln, und in Zwischenwänden oder hohlen Decken in Häusern in der Nähe von Waldrändern. Als Winterquartier dienen bevorzugt frostfreie Bereiche in unterirdischen Hohlräumen wie Stollen, Höhlen oder Kellern mit hoher relativer Luftfeuchtigkeit und Temperaturen von 2 bis 6°C" (NLWKN 2011).</p> <p>Breitflügelfledermaus: "Die bevorzugten Jagdlebensräume sind Siedlungsstrukturen mit naturnahen Gärten, Parklandschaften mit Hecken- und Gebüsch sowie strukturreichen Gewässern. Weiterhin wird an waldrandnahen Lichtungen, Waldrändern, Hecken, Baumreihen, Gehölzen, Streuobstwiesen und auf Viehweiden gejagt. Die Art ist eine typische gebäudebewohnende Fledermausart (Hausfledermaus). Als Wochenstubenquartiere werden Verstecke hinter Fassaden- oder Schornsteinverkleidungen, Attika, oder dem Firstbereich von Ziegel- und Schieferdächern besiedelt. Winterquartiere befinden sich in Holzstapeln oder Zwischenwänden (Spaltquartiere) von Gebäuden" (NLWKN 2011).</p> <p>Großer Abendsegler: "Die Art nutzt als Sommer- und Winterquartiere Baumhöhlen. Daher werden als bevorzugter Lebensraum alte Wälder und Parkanlagen mit alten Baumbeständen besiedelt. Dazu zählen z. B. alte Spechthöhlen, Fäulnishöhlen, oder alte Bäume mit Rissen oder Spalten hinter der Rinde. Die Art ist ein Insektenjäger des offenen Luftraumes und jagt häufig über den Baumwipfeln" (NLWKN 2011).</p> <p>Langohr (Braunes/Graues Langohr): "Beide Arten können im Sommer Laub- und Nadelwälder und zusätzlich in Gärten und in der Nähe von Siedlungen vorkommen. Das Graue Langohr meidet i. d. R. große Waldbereiche. Die typischen Jagdlebensräume sind reich strukturierte Laub- und Mischwälder (bodennahe Schichten) sowie gehölzreiche und strukturierte (Kultur-)Landschaften und Obstgärten. Als Wochenstubenquartiere dienen Baumhöhlen, Dachböden, Hohlräume und Außenverkleidungen (auch Fensterläden) und Zwischenwände. Das Graue Langohr wird auch als "Hausfledermaus" bezeichnet, da die Art bevorzugt in</p>	

Durch das Vorhaben betroffene Art:

Bartfledermaus¹⁾ (*Myotis brandtii/Myotis mystacinus*), Langohr¹⁾ (*Plecotus auritus/Plecotus austriacus*), Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

Gebäuden die Quartiere bezieht. Es werden zudem auch Vogel- und Fledermauskästen angenommen. Als Winterquartier dienen unterirdische Hohlräume wie stillgelegte Stollen, Höhlen, Keller und alte Bunker. Die Überwinterung findet in Spalten und Ritzen bei Temperaturen von z. T. geringfügig über dem Gefrierpunkt (0 bis 10°C)" (NLWKN 2011).

Zwergfledermaus: "Die Art ist ein typischer Kulturfollower und anspruchslos. Daher werden die dörflichen als auch städtischen Umgebungen als Lebensraum genutzt. Als geeignete Wochenstubenquartiere eignen sich Gebäude (z. B. Spalten hinter Verkleidungen) und Felswandspalten. Zur Überwinterung werden Kirchen, Keller, Stollen und Felsspalten aufgesucht. Die Jagdgebiete befinden sich in Parkanlagen, Biergärten, Alleen, Innenhöfe mit viel Pflanzenbewuchs, Uferbereiche von Teichen und Seen, Wälder, Waldränder und Waldwege" (NLWKN 2011).

2.2 Verbreitung in Deutschland/in Niedersachsen

Deutschland:

Die Arten der Gilde kommen mit unterschiedlichen Verbreitungsschwerpunkten in Deutschland vor.

Niedersachsen:

Bartfledermaus (Große/Kleine Bartfledermaus): "Beide Arten sind in Niedersachsen weit verbreitet. Für die Kleine Bartfledermaus liegen jedoch aus Südniedersachsen deutlich mehr Nachweise vor als für das übrige Landesgebiet. Es ist davon auszugehen, dass es deutlich mehr Wochenstuben und Nachweise beider Arten in Niedersachsen gibt, die jedoch aufgrund geringer Erfassungs- und Meldetätigkeit nicht vorliegen" (NLWKN 2011).

Breitflügel-Fledermaus: "Die Art reproduziert sich regelmäßig in Niedersachsen und ist in ganz Niedersachsen verbreitet. Bevorzugt kommt die Art im Tiefland und im Bergland entlang von größeren Flusstälern vor" (NLWKN 2011).

Großer Abendsegler: "Die Art reproduziert sich regelmäßig in Niedersachsen und kommt in ganz Niedersachsen bis in die Harzhochlagen vor. Im waldarmen nordwestlichen Tiefland kommt die Art nicht häufig vor" (NLWKN 2011).

Langohr (Braunes/Graues Langohr): "Beide Arten reproduzieren sich regelmäßig in Niedersachsen. Das Braune Langohr ist flächendeckend von der Küste bis ins Bergland verbreitet, jedoch in lokal sehr unterschiedlicher Dichte. Wohingegen das Graue Langohr ein Schwerpunkt-vorkommen in Südniedersachsen hat." (NLWKN 2011).

Zwergfledermaus: "Die Art ist weit verbreitet und reproduziert sich regelmäßig in Niedersachsen. Die Trennung der Zwergfledermaus und der Mückenfledermaus erfolgte erst ab 1999. Aus diesem Grund kann nicht ausgeschlossen werden, dass einige wenige Quartiere der Mückenfledermaus zuzuordnen sind. Das Gesamtbild ändert sich jedoch aufgrund der eher seltenen Mückenfledermaus nicht. Es zeichnet sich ab, dass die Mückenfledermaus sehr viel seltener vorkommt als die Zwergfledermaus" (NLWKN 2011).

2.3 Verbreitung im Untersuchungsraum

nachgewiesen potenziell möglich

3 Prognose der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

3.1 Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 (1) Nr.1 BNatSchG)

Durch das Vorhaben betroffene Art:

Bartfledermaus¹⁾ (*Myotis brandtii/Myotis mystacinus*), Langohr¹⁾ (*Plecotus auritus/Plecotus austriacus*), Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

3.1.1 Baubedingte Tötungen

Werden baubedingt Tiere evtl. verletzt oder getötet? ja nein

Die Möglichkeit der Tötung oder Verletzung besteht im Rahmen von Arbeiten an Gebäuden und Baumfällungen.

Bauzeitlich können die Arten den aufgestellten Baumaschinen mithilfe der Ultraschallortung ausweichen, so dass keine signifikante Erhöhung des Kollisionsrisikos besteht. Die Bauarbeiten finden tagsüber, außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse statt.

Beeinträchtigungen durch Lichtwirkungen werden die gegebenen Vorbelastungen nicht übersteigen. Gleiches gilt für Schallemissionen.

Sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich? ja nein

Tötung und Verletzung werden durch vorherige Kontrolle auf aktuell besetzte Zwischenquartiere vermieden. Bei fehlenden Quartierhinweisen und erst bei fehlendem Besatz bzw. im Anschluss an vorherigen Quartiersverschluss geeigneter Strukturen, können die Baumaßnahmen durchgeführt werden. Anlage- und betriebsbedingte Tötungen oder Verletzungen sind nicht zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz vor baubedingten Tötungen:

Bauzeitenregelungen bzw. Baufeldinspektionen sind vorgesehen: ja nein

- Das Baufeld wird außerhalb der Zeiten geräumt, in denen die Art anwesend ist
- Das Baufeld wird vor dem Eingriff auf Besatz geprüft

Ist der Fang von Tieren aus dem Baufeld zu ihrer Rettung notwendig? ja nein

Sind Maßnahmen zur Vermeidung einer spontanen Wiederbesiedlung des Baufeldes notwendig? ja nein

Sind sonstige Maßnahmen zur Vermeidung von baubedingten Tötungen notwendig? ja nein

Besteht die Gefahr, dass trotz Vermeidungsmaßnahmen baubedingte Tötungen in einem nicht vernachlässigbaren Umfang eintreten könnten? ja nein

3.1.2 Betriebs- bzw. anlagebedingte Tötungen

Entstehen betriebs- oder anlagebedingt Tötungsrisiken, die über das allgemeine Lebensrisiko hinausgehen (signifikante Erhöhung des Lebensrisikos)? ja nein

Sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich? ja nein

Der Verbotstatbestand "Fangen, Töten, Verletzen" tritt (ggf. trotz Maßnahmen) ein. ja nein

3.2 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 i. V. m. § 44 (5) BNatSchG)

Durch das Vorhaben betroffene Art:

Bartfledermaus¹⁾ (*Myotis brandtii/Myotis mystacinus*), Langohr¹⁾ (*Plecotus auritus/Plecotus austriacus*), Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört?
 ja nein

Durch Baumfällungen werden ggf. sommerliche Zwischenquartiere zerstört. Aufgrund des Zeitpunktes der Fällungen in der Zeit vom 1. Dezember bis 28. Februar und damit außerhalb der Sommerquartierszeit kann die Tötung von Tieren im Zusammenhang mit der Zerstörung der Ruhestätten ausgeschlossen werden.

Es besteht allerdings keine Kenntnis über ggf. winterliche Quartiernutzung an den Gebäuden, weshalb vor baulichen Maßnahmen an Gebäuden eine vorherige Kontrolle auf Quartierstrukturen und deren Besatz erforderlich ist.

Geht der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auf eine störungsbedingte Entwertung zurück?
 ja nein

Erhebliche Störungen können ausgeschlossen werden (s. 3.3).

Bleiben die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten?
 ja nein

Sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich?
 ja nein

Sind CEF-Maßnahmen für die betroffene Art erforderlich?
 ja nein

Im Fall einer Beseitigung eines potenziellen Winterquartiers an Gebäuden besteht optional ein Ausgleichsbedarf (mind. 2 Fledermauskästen je Quartierverlust). Durch das Anbringen der Fledermauskästen bleibt die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Durch die Umsetzung des Vorhabens sind damit keine negativen Auswirkungen auf die lokale Population zu erwarten.

Anders als Winterquartiere und Wochenstuben unterliegen Sommerquartiere keiner mehrjährigen Nutzung. Durch die Umsetzung des Vorhabens sind damit keine negativen Auswirkungen auf die lokale Population zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass der Verlust potenzieller Sommerquartiere durch Baumfällungen oder Arbeiten an Gebäuden keine negativen Auswirkungen auf die lokale Population zur Folge hat, es besteht damit kein Ausgleichsbedarf (vgl. LBVSH 2011).

Der Verbotstatbestand "Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten" tritt (ggf. trotz Maßnahmen) ein.
 ja nein

3.3 Störungen (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Werden Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gestört?
 ja nein

Die Bauarbeiten finden tagsüber, außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse statt. Es kommt daher zu keinen erheblichen Störungen durch Lichteinwirkungen oder Schallemissionen während der Wanderungszeiten von einzelnen Arten und auch während der Wochenstubenzeit werden Störungen durch baubedingte Tötungen und Verletzungen ausgeschlossen.

Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population?
 ja nein

Es werden keine Verschlechterungen des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen erwartet, da Störungen, Tötungen und Verletzungen während der Wanderungs- und Wochenstubenzeit sowie zur nächtlichen Aktivitätszeit ausgeschlossen werden können.

Durch das Vorhaben betroffene Art:	
Bartfledermaus ¹⁾ (<i>Myotis brandtii/Myotis mystacinus</i>), Langohr ¹⁾ (<i>Plecotus auritus/Plecotus austriacus</i>), Breitflügel-Fledermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>), Großer Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>), Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	
Sind Vermeidungs-/vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
<i>Bautätigkeiten beginnen während saisonalen nächtlichen Aktivitätszeiten (März - Oktober) von Fledermäusen ohnehin erst nach Sonnenaufgang und sind bis 2 Stunden vor Sonnenuntergang im Regelfall beendet.</i>	
<i>Die Störung entfaltet zudem ihre Wirkung erst in der auf die Zerstörung folgenden Saison, sodass den Tieren die Möglichkeit gegeben wird, neue Quartiere aufzusuchen. In der Umgebung sind geeignetere Strukturen mit geringeren Störungen vorhanden.</i>	
Führen Störungen zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten? (wenn ja, vgl. 3.2) <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein (Hier nur ankreuzen, Störungen, die zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden unter 3.2 erfasst)	
Der Verbotstatbestand tritt (ggf. trotz Maßnahmen) ein.	"erhebliche Störung" <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
4 Aus artenschutzrechtlichen Gründen vorgesehene Funktionskontrollen	
<input checked="" type="checkbox"/> Funktionskontrollen sind vorgesehen.	
<input checked="" type="checkbox"/> Ein Risikomanagement ist vorgesehen.	
5 Fazit	
Nach Umsetzung der fachlich geeigneten und zumutbaren artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen und - für ungefährdete Arten - artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme treten folgende Zugriffsverbote ein bzw. nicht ein:	
Fangen, Töten, Verletzen	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Erhebliche Störung	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Eine Prüfung der Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG ist erforderlich.	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

14.5.2 Brutvögel

Es wird nachfolgend geprüft, ob es, bezogen auf **Brutvögel** (Gehölzbrüter) ggf. zur Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG durch Baumfällungen kommt:

Tabelle 14-3: Betroffenheit Europäischer Vogelarten - Brutvögel der Hecken, Baumreihen und Siedlungsgehölze

Gilde der Hecken, Baumreihen, Gehölze und Wälder (Gebüsch-/Gehölzbrüter) Amsel, Rabenkrähe, Ringeltaube, Zilpzalp	1: nein* 2: nein 3: nein
<p>Aufgrund der Belaubung konnte in einigen Bestandsbäumen das Vorkommen von Vogelnestern nicht sicher ausgeschlossen werden.</p> <p>1) Werden Tiere gefangen, verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört?</p> <p>Nein:</p> <p>Die Zerstörung von aktuell besetzten Nestern wird dadurch vermieden, dass Gehölzentfernungen erst außerhalb der gesetzlichen Brutzeiten von Gehölzbrütern oder nach vorheriger Kontrolle erfolgen.</p> <p>Ein Eintreten des Verbotstatbestandes des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist damit nicht abzuleiten.</p> <p>2) Werden Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört?</p> <p>Nein:</p> <p>Bei Realisierung der Maßnahmen sind Störungen von Brutvögeln vor allem mit der kleinräumigen Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten verbunden. Störungen bzw. Beeinträchtigungen können potenziell vor allem als akustische oder optische Signale auftreten.</p> <p>Die Fällarbeiten finden nach Abschluss der Brutzeit statt (s. Punkt 1). Die kurzzeitigen Lärmbelastungen werden zudem nicht die bestehenden Vorbelastungen im städtischen Raum übersteigen.</p> <p>Mit Effektdistanzen von um 100 bzw. 200 m zählen die Arten zu den gegenüber Lärm wenig störungsempfindlichen Arten¹¹. Gleichzeitig handelt es sich bei den genannten Arten vorrangig um solche mit jährlich - mehr oder weniger - wechselnden Brut- oder Niststandorten. Die Individuen sind daher leicht in der Lage, jeweils auf umliegende Gehölzstrukturen auszuweichen. Die betroffenen Reviere werden in der auf die Fällung folgenden Brutsaison ins nahe Umfeld verlagert. Eine ausreichende Anzahl potenziell geeigneter Bruthabitate in Gehölzen ist im nahen Umfeld des Eingriffsbereichs vorhanden, zumal aufgrund der Vorbelastungen unempfindliche Arten erwartet werden, die auch Siedlungsgehölze annehmen. Die betroffenen Brutreviere im Nahbereich werden daher nicht dauerhaft beseitigt. Damit ist zugleich eine Verschlechterung der jeweiligen lokalen Population solcher Arten ausgeschlossen. Nur eine solche Verschlechterung wäre als erhebliche Störung zu betrachten.</p> <p>Eine sich auf die Zielsetzung des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG erheblich auswirkende Störung des Erhaltungszustands der jeweiligen lokalen Population kann ausgeschlossen werden. Es kann in keinem</p>	

¹¹ GARNIEL, A. und MIERWALD, Dr. U. (2012): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr, Ausgabe 2010 (redaktionelle Korrektur 2012) - Ergebnis des Forschungs- und Entwicklungsvorhabens FE 02.286/ 2007/LRB "Entwicklung eines Handlungsleitfadens für Vermeidung und Kompensation verkehrsbedingter Wirkungen auf die Avifauna" der Bundesanstalt für Straßenwesen. Kiel.

Gilde der Hecken, Baumreihen, Gehölze und Wälder (Gebüsch-/Gehölzbrüter) Amsel, Rabenkrähe, Ringeltaube, Zilpzalp	1: nein* 2: nein 3: nein
<p>Fälle von einer Vertreibungswirkung auf die betrachteten Arten ausgegangen werden, die als erheblich im Sinne des Artenschutzrechts zu betrachten wäre.</p> <p>Der Verbotstatbestand der erheblichen Störung wird nicht erfüllt.</p> <p>3) Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört?</p> <p>Nein:</p> <p>Hinsichtlich des Zugriffsverbotes nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG wird eine direkte Zerstörung aktuell genutzter Nester vermieden.</p> <p>Durch das Vorhaben ist zwar aufgrund der zu entfernenden Gehölze mit einem potenziellen Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu rechnen. Es sind hiervon jedoch ausschließlich verbreitete, ungefährdete und nicht nistplatztreue Arten betroffen. Die potenziell vorkommenden Arten werden alle in der Lage sein, auf umgebende Gehölzbestände auszuweichen. Weitere Gehölzstrukturen sind im Umfeld vorhanden, sodass ein zusätzlicher, ggf. vorgezogener Ausgleich für solche Arten nicht erforderlich ist. Längerfristig werden durch die im Rahmen der Eingriffsregelung vorgesehenen Ersatzpflanzungen neue Habitatstrukturen geschaffen.</p> <p>Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt damit auch im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt, sodass ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG damit bei Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht abzuleiten ist.</p>	

* Betroffenheit: Die Zahlen beziehen sich auf die möglicherweise erfüllten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG

14.6 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Die im Folgenden aufgeführten Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (mitigation measures) sind bei der Durchführung des Vorhabens vorzusehen und sind u. a. auch geeignet, Beeinträchtigungen von Arten, in diesem Fall in Gehölzen brütende Vogelarten, zu vermeiden:

- 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). Andernfalls ist vor Gehölzfällung eine Kontrolle auf konkrete Quartierhinweise von Fledermäusen oder aktuell besetzten Nestern durch eine fachkundige Person durchzuführen. Bei Besatz ist die Baumfällung auf einen Zeitraum nach der Vogelbrut- und Wochenstubenquartierzeit zu verschieben. Die Untere Naturschutzbehörde ist über das Ergebnis der Kontrolle zu informieren.
- Zur Vermeidung von Verletzungen oder Tötungen von Fledermäusen dürfen Arbeiten an Gebäuden zur Umsetzung des Bebauungsplans nur nach vorheriger Kontrolle auf konkrete Quartierhinweise von Fledermäusen durch eine fachkundige Person durchzuführen. Potenzielle Quartiere sind bei fehlendem Besatz zu verschließen bzw. unbrauchbar zu machen. Die

Untere Naturschutzbehörde ist über das Ergebnis der Kontrolle und ggf. Durchführung der Maßnahme zu informieren.

Auf diese Weise ist gewährleistet, dass keine von Altvögeln, Gelegen oder nicht flüggen Jungen besetzten Nester oder von Fledermäusen besetzte Tagesverstecke bzw. Quartieren zerstört und damit Individuen verletzt oder getötet werden. Weiterhin können potenzielle erhebliche Störungen vermieden werden.

Optional vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme):

- Zur Wiederherstellung bei baulichen Veränderungen an Gebäuden betroffener Winterquartiere sind vor Beginn der Arbeiten zwei Fledermauskästen an geeigneten Orten in Abstimmung mit einer fachkundigen Person anzubringen. Die Untere Naturschutzbehörde ist darüber zu informieren. Die Kästen sind in den ersten zwei Jahren auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen.

Es besteht keine Kenntnis über eine ggf. winterliche Quartiernutzung an den Gebäuden. Im Fall einer Beseitigung besteht entsprechend weiterer Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Ausgleichsbedarf von mind. 2 Fledermauskästen je Quartierverlust.

14.7 Zusammenfassung

Hinsichtlich der im Untersuchungsgebiet vorkommenden relevanten Arten lässt sich ein Eintreten der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 sowie Nr. 3 (Tötung, erhebliche Störung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungsstätten) bei Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen ausschließen.

Aufgrund fehlender relevanter Pflanzenartenvorkommen kann auch ein Eintreten des Verbotes nach § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Eine Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme gemäß § 45 (7) des BNatSchG ist entsprechend nicht erforderlich.

15 Zusätzliche Angaben

15.1 Vereinbarkeit der Planung mit dem Waldrecht

Es gibt im Geltungsbereich keine Flächen, die unter das NWaldLG bzw. BWaldG fallen.

15.2 Vereinbarkeit der Planung mit den Bewirtschaftungszielen gemäß §§ 27 und 47 WHG

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen nicht in Konflikt zu Bewirtschaftungszielen von Oberflächengewässern und Grundwasser nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

15.3 Vereinbarkeit der Planung mit umliegenden Schutzgebieten

Das Vorhabengebiet liegt nicht innerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten nach BNatSchG und nicht innerhalb oder in der Nähe von Natura 2000-Gebieten. Das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Böhmetal“ erstreckt sich ins Siedlungsgebiet von Soltau bis ca. einen Kilometer nördlich des Plangebiets. Südlich der Bahnlinie, ca. 500 Meter vom Plangebiet entfernt, führt das Landschaftsschutzgebiet weiter in Richtung Süden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ferner außerhalb ausgewiesener Wasserschutzgebiete. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet ("Soltau-Schüttenbusch") in ca. 1,3 km Entfernung, das nächstgelegene Heilquellenschutzgebiet ("Heilquelle Soltau") in ca. 700 m Entfernung. Im Geltungsbereich befinden sich keine Überschwemmungsgebiete.

Aufgrund der Entfernungen und überlagernden Vorbelastungen können Betroffenheiten der Schutzgebiete durch die Bebauungsplanänderung ausgeschlossen werden.

15.4 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

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. Die Bilanzierung stützt sich auf die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013).

Es besteht keine genaue Kenntnis über die Vegetation der straßenbegleitenden Rabatte im Flurstück 3/7, da dieser Bereich aus verfahrensrechtlichen Gründen erst nachträglich in den Geltungsbereich aufgenommen wurde. Allerdings ist eine Beseitigung dieser Anpflanzungen nicht geplant.

Zudem wurden zwar keine faunistischen Erfassungen durchgeführt. Jedoch fand eine Ortsbegehung statt, bei welcher der aktuelle Biotoptypen- und Pflanzenbestand begutachtet wurde, ergänzt durch einen Luftbildabgleich in Bezug auf das Flurstück 3/7. Auf dieser Basis ist eine Abschätzung des gesamten faunistischen Potenzials erfolgt.

Es bestehen damit insgesamt nach derzeitigem Wissenstand keine wesentlichen Kenntnislücken zu relevanten Schutzgütern, welche keine abschließende Beurteilung ermöglichen würde.

Schwierigkeiten bei der Datenermittlung bestanden daher nicht.

15.5 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

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 Stadt wird drei Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes und der zugeordneten Ausgleichsflächen durchführen oder veranlassen und diese dokumentieren. Schwerpunkt sind hierbei die im Planungsgebiet verbleibenden Gehölzbestände sowie die erfolgreiche Umsetzung der Kompensationsmaßnahme. Hierdurch können potenzielle, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die jeweilige Durchführung der artenschutzrechtlich erforderlichen Gebäude- und Gehölzkontrollen wird dokumentiert.

- Falls CEF-Maßnahmen (Ersatzfledermauskästen) erforderlich werden, beginnt deren Monitoring jeweils mit deren Installation. Im Anschluss erfolgt über die Dauer von 2 Jahren eine jährliche Kontrolle, bei welcher deren Zustand bzw. Funktionsfähigkeit überprüft und u. a. durch Fotos dokumentiert wird. Die jeweiligen Ergebnisse sind bei der Stadt Soltau zu hinterlegen und in Kopie dem Landkreis Heidekreis (Untere Naturschutzbehörde) vorzulegen.

16 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Soltau beabsichtigt, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 "Nahversorgungszentrum Ecke Walsroder Straße/Am Bahnhof". Anlass ist die geplante Erweiterung des vorhandenen REWE-Verbrauchermarkts sowie der zugehörigen Stellplatzflächen auf einer sich westlich befindlichen Brachfläche. Im Zuge erfolgt die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 65 "Am Bahnhof". Während im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 65 sowohl Misch- als auch Kerngebietsflächen mit Stellplatzanlagen festgesetzt waren, soll nunmehr im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 130, mit Ausnahme der Feldstraße, des Randbereichs der Walsroder Straße und des Flurstücks 3/7 an der Straße "Am Bahnhof", ein Kerngebiet (MK) mit einer GRZ von 0,6 (Überschreitung bis 0,95) ausgewiesen werden.

Durch die vorgesehene Planung kommt es dabei zu keinen zusätzlichen Versiegelungen, da in Bezug auf den rechtskräftigen Bebauungsplan vom 30.11.1988 die BauNVO 1977 und damit die früheren Nicht-Anrechnungsvorschriften für Nebenanlagen anzuwenden ist. Damit ist potenziell von der Möglichkeit einer vollständigen Versiegelung der Bestandsflächen im Geltungsbereich auszugehen (vgl. KÖNIG/ ROESER/ STOCK/ PETZ 2019). Somit liegen keine Eingriffe durch zusätzliche Versiegelungen bzw. keine Erhöhung der überbaubaren Grundfläche gegenüber dem Bestand, d. h. den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, vor.

Die Gehölzbestände im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind im rechtskräftigen Bebauungsplan überwiegend textlich festgesetzt. Diese textlichen Festsetzungen werden im geänderten Bebauungsplan in vergleichbarer Weise wiederaufgenommen. Von den acht Bäumen an der Walsroder Straße, welche im rechtskräftigen Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt sind, werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung nur die fünf tatsächlich vorhandenen Spitz-Ahorne als Erhaltungsgebot ebenso zeichnerisch festgesetzt. Die drei daraus resultierenden Baumverluste sowie zwei im Bereich des vormaligen Mischgebiets rechnerisch entstehenden Baumverluste werden durch den o. g. planungsrechtlichen Kompensationsüberschuss aufgrund des gegenüber dem alten Bebauungsplan potenziell geringeren Versiegelungsgrades kompensiert.

Hinsichtlich der potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommenden, durch die Planung ggf. betroffenen Tierarten lässt sich ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 ausschließen bzw. durch Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen verhindern.

Es sind keine Schutzgebiete nach §§ 22 bis 29 sowie §§ 30 und 32 BNatSchG direkt oder indirekt durch die Planung betroffen.

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

Aufgestellt:

IDN Ingenieur-Dienst-Nord
Dr. Lange - Dr. Anselm GmbH

Bearbeitet:

Dipl.-Ing. (FH) Anne Zorn
Umwelt-/Landschaftsplanung

Projekt-Nr. 5674-A

Oyten, 25. April 2022

Dipl.-Ing. (FH) Jörg Kahlenberg

17 Quellenverzeichnis

- BONK-MAIRE-HOPPMANN PARTGMBB (2021): Schalltechnisches Gutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Am Bahnhof" der Stadt Soltau", Stand: 21.04.2021)
- BONK-MAIRE-HOPPMANN PARTGMBB (2021): Schalltechnische Stellungnahme zum Einzelgenehmigungsverfahren: Umbau REWE-Markt in Soltau, am Bahnhof (Juli 2021), Garbsen.
- BÜRO DR. LADEMANN & PARTNER, HAMBURG (2019): Die Straße Am Bahnhof in Soltau als Einzelhandelsstandort - Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungs- und Ergänzungsvorhaben, Stand: 19.12.2019.
- Dr.-Ing. MEIHORST UND PARTNER (2020): Neubau Außenanlagen FMZ - Am Bahnhof 10 in 29614 Soltau - Geotechnischem Bericht (Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung und abfallrechtlich Bodenbewertung, Stand: 16.11.2020.
- DRACHENFELS, O. v. (2012): Liste der Biotoptypen in Niedersachsen mit Angaben zu Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit und Gefährdung (Rote Liste) (Korrigierte Fassung zur 1. Druckauflage des Infodienstes).
- DRACHENFELS, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotop sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021. – Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. Heft A/4.
- GARNIEL, A. und MIERWALD, Dr. U. (2012): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr, Ausgabe 2010 (redaktionelle Korrektur 2012) - Ergebnis des Forschungs- und Entwicklungsvorhabens FE 02.286/2007/LRB "Entwicklung eines Handlungsleitfadens für Vermeidung und Kompensation verkehrsbedingter Wirkungen auf die Avifauna" der Bundesanstalt für Straßenwesen. Kiel.
- HECKENROTH, H. (1993): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Säugetierarten. 1. Fassung vom 1.1.1991. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 6/1993.
- KÖNIG/ ROESER/ STOCK/ PETZ (2019): Baunutzungsverordnung, BauNVO – Kommentar, 4. Auflage 2019.
- LBVSH - LANDESBETRIEB STRAßENBAU UND VERKEHR SCHLESWIG-HOLSTEIN (2011): Fledermäuse und Straßenbau. Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben in Schleswig-Holstein. - https://www.schleswig-holstein.de/DE/Landesregierung/LBVSH/Aufgaben/Umwelt/Downloads/download_artenschutz/fledermaeuse_072011.pdf?__blob=publicationFile&v=1, 20.11.2019
- MEINIG, H. et al. (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (2): 73 S.
- NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT; KÜSTEN UND NATURSCHUTZ (NLWKN, 2010): Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz. Vollzugshinweise zum Schutz von Säugetierarten in Niedersachsen. Säugetierarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie mit höchster Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Große und Kleine Bartfledermaus (*Myotis brandtii/Myotis mystacinus*), Stand: Juli 2010.

NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT; KÜSTEN UND NATURSCHUTZ (NLWKN, 2010): Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz. Vollzugshinweise zum Schutz von Säugetierarten in Niedersachsen. Säugetierarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie mit Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Braunes Langohr (*Plecotus auritus*), Stand: Juli 2010.

NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT; KÜSTEN UND NATURSCHUTZ (NLWKN, 2010): Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz. Vollzugshinweise zum Schutz von Säugetierarten in Niedersachsen. Säugetierarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie mit Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Graues Langohr (*Plecotus austriacus*), Stand: Juli 2010.

NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT; KÜSTEN UND NATURSCHUTZ (NLWKN, 2010): Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz. Vollzugshinweise zum Schutz von Säugetierarten in Niedersachsen. Säugetierarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie mit Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*), Stand: Juli 2010.

NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT; KÜSTEN UND NATURSCHUTZ (NLWKN, 2010): Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz. Vollzugshinweise zum Schutz von Säugetierarten in Niedersachsen. Säugetierarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie mit höchster Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Stand: Juli 2010.

NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT; KÜSTEN UND NATURSCHUTZ (NLWKN, 2010): Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz. Vollzugshinweise zum Schutz von Säugetierarten in Niedersachsen. Säugetierarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie mit Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Stand: Juli 2010.

NIEDERSÄCHSISCHES STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung.

NLWKN I Niedersächsisches Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (2018): Liste der Biotoptypen in Niedersachsen mit Angaben zu Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit und Gefährdung (Rote Liste) (Korrigierte Fassung 20. September 2018).

PVB Planungsgesellschaft Verkehrsbau mbH (2021): Entwässerungskonzept, Hannover, Stand Juni 2021.

18 Flächen- und Kostenangaben

18.1 Flächenangaben

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 bzw. der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 65 ist rund 1,5 ha groß. Hiervon entfallen 1,4 ha auf die Kerngebietsfläche gemäß § 7 BauNVO und 0,1 ha auf die Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

18.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Stadt Soltau keine Kosten.

18.3 Billigung

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

Stadt Soltau, den

.....

(Unterschrift)