

Stadt Soltau

Informationen zur 62. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbliche Baufläche Soltau-Ost IV“

Vorentwurf zur Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Stand: 10.10.2021

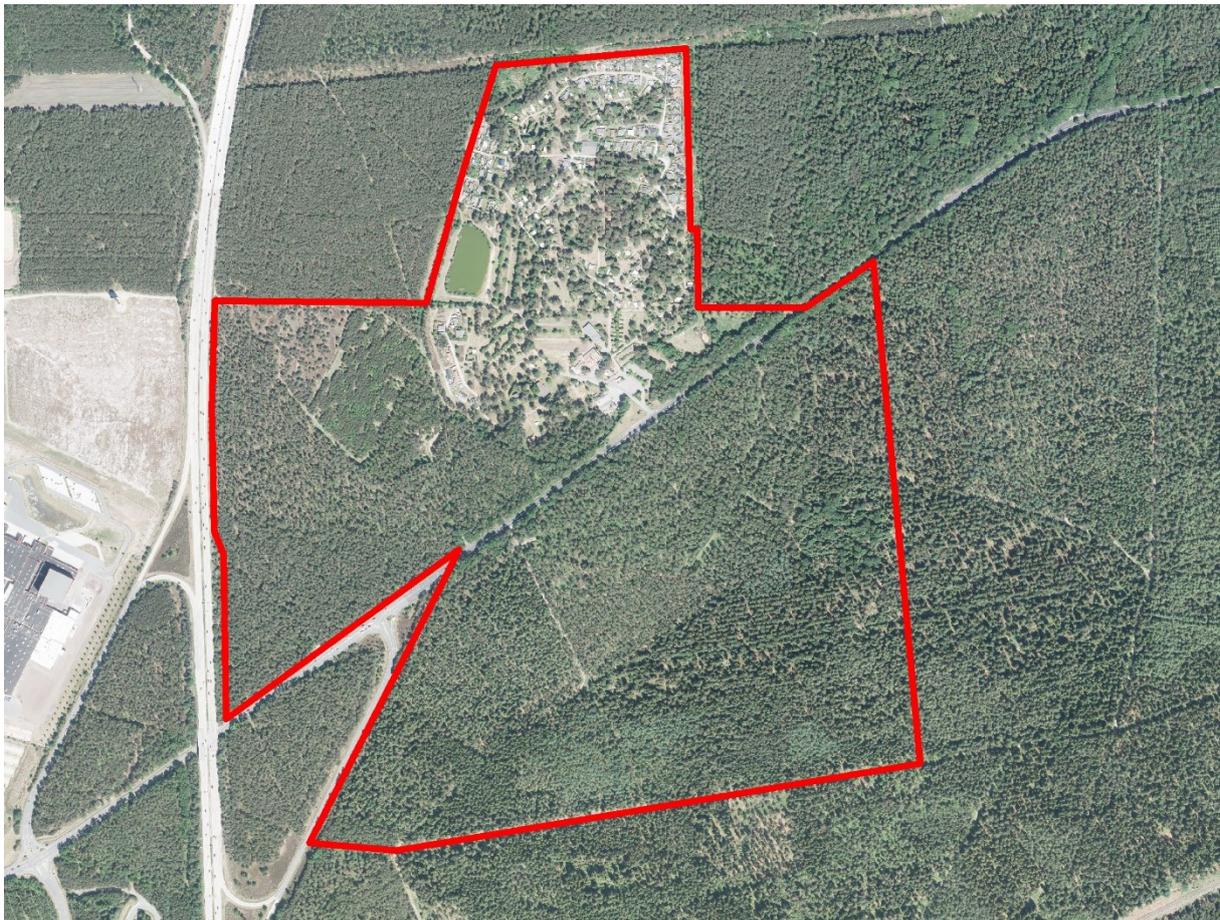


Abbildung 1 Lage des Änderungsbereichs im Luftbild, ohne Maßstab

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Stadtplaner Marc Springer

Umweltbericht:

M.Sc. Geogr. Lena Brinkmann

Inhalt:

1.	Planungsanlass	3
1.1.	Hintergrund	3
1.2.	Planungsziel.....	3
2.	Lage des Plangebiets / Bestand	6
3.	Planungsvorgaben	6
3.1.	Landesraumordnungsprogramm	7
3.2.	Entwurf des Regionales Raumordnungsprogrammes 2015	8
3.3.	Flächennutzungsplan	9
3.4.	Bestehende Bebauungspläne	10
3.5.	Bahnprojekt Hamburg/Bremen-Hannover	10
4.	Geplante Darstellungen	12
5.	Erschließung	13
6.	Ver- und Entsorgung	14
7.	Immissionsschutz	14
8.	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	15
8.1.	Einleitung	15
8.2.	Übergeordnete Umweltprüfung.....	15
8.3.	Nachgeordnete Umweltprüfung	15
8.4.	Wirkfaktoren.....	15
8.5.	Alternativen	16
8.6.	Artenschutzrechtliche Prüfung	16
8.7.	Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	16
8.8.	Bestanderfassungen Flora/Fauna.....	17
8.9.	Bestandsaufnahme und voraussichtliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB.....	17
8.10.	Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	19
9.	Flächen und Kosten	19
9.1.	Flächen.....	19
9.2.	Kosten	19

1. Planungsanlass

1.1. Hintergrund

Die Stadt Soltau will ihre Position als attraktiver und bedeutsamer Gewerbestandort im Heidekreis und darüber hinaus sichern und weiter ausbauen. Sie unterliegt einem unverändert hohem Nachfrage- druck nach Gewerbeflächen in direkter Autobahnnähe. Die Erweiterungspotenziale an anderen Stand- orten im Stadtgebiet sind weitestgehend ausgeschöpft. Konkrete Anfragen von Gewerbetreibenden mit größere Flächenbedarfen können bis auf Weiteres nicht bedient werden

Im Rahmen einer Standortabwägung favorisiert die Stadt den Standort Soltau-Ost und will diesen wei- ter ausbauen. Aus den Aussagen des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) sowie des im Entwurf vorliegenden regionalen Raumordnungsprogrammes des Heidekreises (RROP 2015) über eine Entwick- lung großflächiger Logistikstandorte sowie deren Darstellung indes Plänen ergeben sich keine gegen- läufigen Aussagen, unlösbaren landesplanerische Zielsetzungen bzw. raumordnerische Konflikte.

Soltau verfügt zurzeit über ca. 260 ha Gewerbeflächen (1,28 Prozent der Gemeindefläche). Im Rahmen des Entwicklungsziels einer als Arbeits- und Wohnstandort wachsenden Stadt will Soltau durch die vorliegende Planung seine gewerblichen Flächen perspektivisch um rund 100 ha auf rund 360 ha er- weitern.

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept Heideregion sieht für die Wirtschaftsentwicklung explizit Standorte entlang der Bundesautobahn 7 vor (Anschlussstellen Soltau-Süd und Soltau-Ost).

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept 2035 (ISEK) der Stadt Soltau ist der Entwicklungsbereich Soltau-Ost mit Gewerbeflächen mit überregionalem Schwerpunkt aufgeführt. Im ISEK formuliertes Leitziel ist hier die planungsrechtliche Konkretisierung der Gewerbeflächenpotenziale.

1.2. Planungsziel

Das übergeordnete Planungsziel der Stadt ist die Weiterentwicklung des gewerblichen Entwick- lungsschwerpunktes Soltau-Ost mit attraktiven und gut angebundenen gewerblichen Bauflächen. Hierbei soll die langfristige Sicherung dieses Planungszieles durch die 62. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Soltau erfolgen. Östlich der Anschlussstelle an die Bundesautobahn 7 „Soltau-Ost“ soll im Flächennutzungsplan nun ein Bereich für gewerbliche Bauflächen dargestellt werden. Der Änderungs- bereich wird „Gewerbliche Baufläche Soltau-Ost IV“ benannt und hat eine Fläche von ca. 99 ha.

Mit der Planung sollen am Standort Soltau-Ost **Flächenreserven** für eine verantwortungsvolle und nachhaltige gewerbliche Entwicklung geschaffen werden. Neben der angestrebten Neuansiedelung von Unternehmen am Wirtschaftsstandort Soltau ist ein weiteres Ziel der Planung, auch den im Ge- werbestandort Soltau Ost bzw. in der Stadt Soltau bereits ansässigen Gewerbebetrieben Erweiterungs- möglichkeiten im Stadtgebiet zu geben. Viele ortsansässige Unternehmen haben erhebliche Erweite- rungsbedarfe im Zuge von - auch nachhaltigkeitsbezogenen - Umstrukturierungen. Sie finden im ver- dichteten Kernstadtgebiet nur sehr begrenzte Möglichkeiten, sich betrieblich zu erweitern. Mit der Planung sollen nun am Standort Soltau-Ost neue Flächen bereitgestellt werden, um diesen Betrieben die Möglichkeit zu geben, ihre Betriebstätten oder Teile davon in verkehrlich wesentlich besser er-

schlossene und für flächenintensive und verkehrsintensive Nutzungen mit einem höheren Störungsgrad geeigneten Flächen zu verlagern. Gleichzeitig werden damit im Stadtgebiet Flächen für weniger störende Nutzungen frei.

Die Stadt Soltau beabsichtigt, nach der Änderung des Flächennutzungsplanes hier im nächsten Schritt einzelne Bebauungspläne für innovative und nachhaltige Quartiere mit Nutzungsausweisungen als Gewerbe- bzw. Industriegebiete zu erarbeiten. Diese Gewerbequartiere sollen in besonderem Maße den Anforderungen einer ökologisch, ökonomisch und sozial verträglichen Standortentwicklung gerecht werden. Hierzu strebt die Stadt eine Zertifizierung als „Nachhaltiges Gewerbequartier“ durch ein anerkanntes Zertifizierungsinstitut an.

Soltau hat so die Chance, als Standort für **qualitativ hochwertige und nachhaltige Gewerbeansiedlungen** regional bekannt zu werden und sich vom Wettbewerb abzugrenzen. Die Flächen sollen entsprechend den Flächenbedarfen und der Vermarktbarkeit **stufenweise** über mehrere Jahre **entwickelt** werden.

Für die städtebauliche Konzeption der künftig in den Bebauungsplanverfahren zu entwickelnden Gewerbequartiere will die Stadt Soltau folgende **Rahmenbedingungen** setzen:

Die Gewerbequartiere sollen den **städtebaulichen Grundsätzen** nach flächenschonend, baulich möglichst verdichtet und mit möglichst geringen Eingriffen in Natur und Landschaft entwickelt werden. Im Sinne einer nachhaltigen **Freiraum- und Grünordnungsplanung** können öffentliche Grünflächen mehrfachkodiert werden, so dass sie der Oberflächenentwässerung dienen, als ökologischen Ausgleichsfläche fungieren und gleichzeitig als Park- und Pausenflächen für die Nutzenden zu Verfügung stehen. Außerdem verbessern schattenspendende Bäume in den Quartieren das Mikroklima.

Für die **Bebauung** sollen die Grundsätze des ökologischen Bauens angewandt werden. Hier sind Öko-Zertifizierungen denkbar, die auf die Energetik und den Lebenszyklus der Gebäude abstellen.

Bei der **Energieversorgung** sind Nahwärmenetze denkbar, die von emissionsarmen Heizkraftwerken mit Kraft-Wärme-Kopplung, z.B. durch Hackschnitzelverbrennung lokaler oder regionaler Hölzer, gespeist werden. Große Hallenflächen können mit Fotovoltaikanlagen ausgestattet werden. Diese sichern die Selbstversorgung der Betriebe und können darüber hinaus auch in das Stromnetz einspeisen. Über Kältenetze können ähnliche Betriebsarten effizient gemeinsam ihre Kälteversorgung sichern.

Die **Erschließung** soll flächenoptimiert und effizient umgesetzt werden. Durch innovative **Mobilitätskonzepte** soll die verkehrliche Erreichbarkeit der Quartiere gesichert werden. Die direkte Lage an der Bundesautobahn 7 steht für eine optimale Anbindung von Güterkraftverkehren an das Bundesfernstraßennetz. So werden Überland- und Ortsdurchfahrten mit Schwerlastverkehren vermieden. Es ist auch möglich, den Standort an das nationale Schienennetz anzubinden, denn die Bahnlinie der Heidebahn im Streckenabschnitt Soltau-Munster verläuft 500 m südlich des Standortes. Damit können mehr Verkehre auf die Schiene verlagert werden.

Es ist aber auch die gute Erreichbarkeit für die Arbeitskräfte durch den ÖPNV zu sichern, das heißt die Schaffung einer Buslinie durch das Gebiet mit überdachten und angenehmen Haltestellen und einer möglichst hohen Taktung. Auch On-Demand-Verkehre (Sammeltaxis) können hier zur guten Erreichbarkeit beisteuern. In den Quartieren sind gemeinschaftliche Car-Sharing-Konzepte denkbar. Sichere Radwege in den Stadtkern, die Ortsteile und innerhalb des Standortes in Verbindung mit betriebseigenen E-Bike-Ladestationen können auch diesen Verkehrsanteil erhöhen.

Die **Oberflächenentwässerung** der Straßen und Wege kann durch offene Mulden und Rigolen geführt werden. Es können unter anderem Regelungen für Versickerung in den privaten Grundstücken sowie zur Begrenzung des Versiegelungsgrades in die Bebauungspläne aufgenommen werden. Gründächer auf den mehrgeschossigen Gebäuden tragen zur Reduktion der abzuführenden Oberflächenwassermenge bei. In der Produktion ist die Wiedernutzung von **Grauwasser** eine Methode zur Reduktion des Wasserverbrauchs.

Die Stadt Soltau hat bereits am 25.04.2019 die **Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich des Campingplatzes „Scandinavia“** an der Bundesstraße B 71 in der Ortschaft Oeningen beschlossen, um dem Planungsziel einer gewerblichen Entwicklung an dem Standort nachzukommen.

Mit dem vom Rat der Stadt Soltau im Juni 2020 beschlossenen Campingplatzkonzept zur Weiterentwicklung der Campingplätze im Soltauer Stadtgebiet wurde für den Campingplatz „Scandinavia“ dargestellt, dass die Ziele aus dem Campingplatzkonzept langfristig nicht erreicht werden können und auch planungsrechtlich ein Campingplatz am bestehenden Standort nicht darstellbar ist. Die Nutzung als Campingplatz im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ist also nicht weiter das Planungsziel der Stadt Soltau.

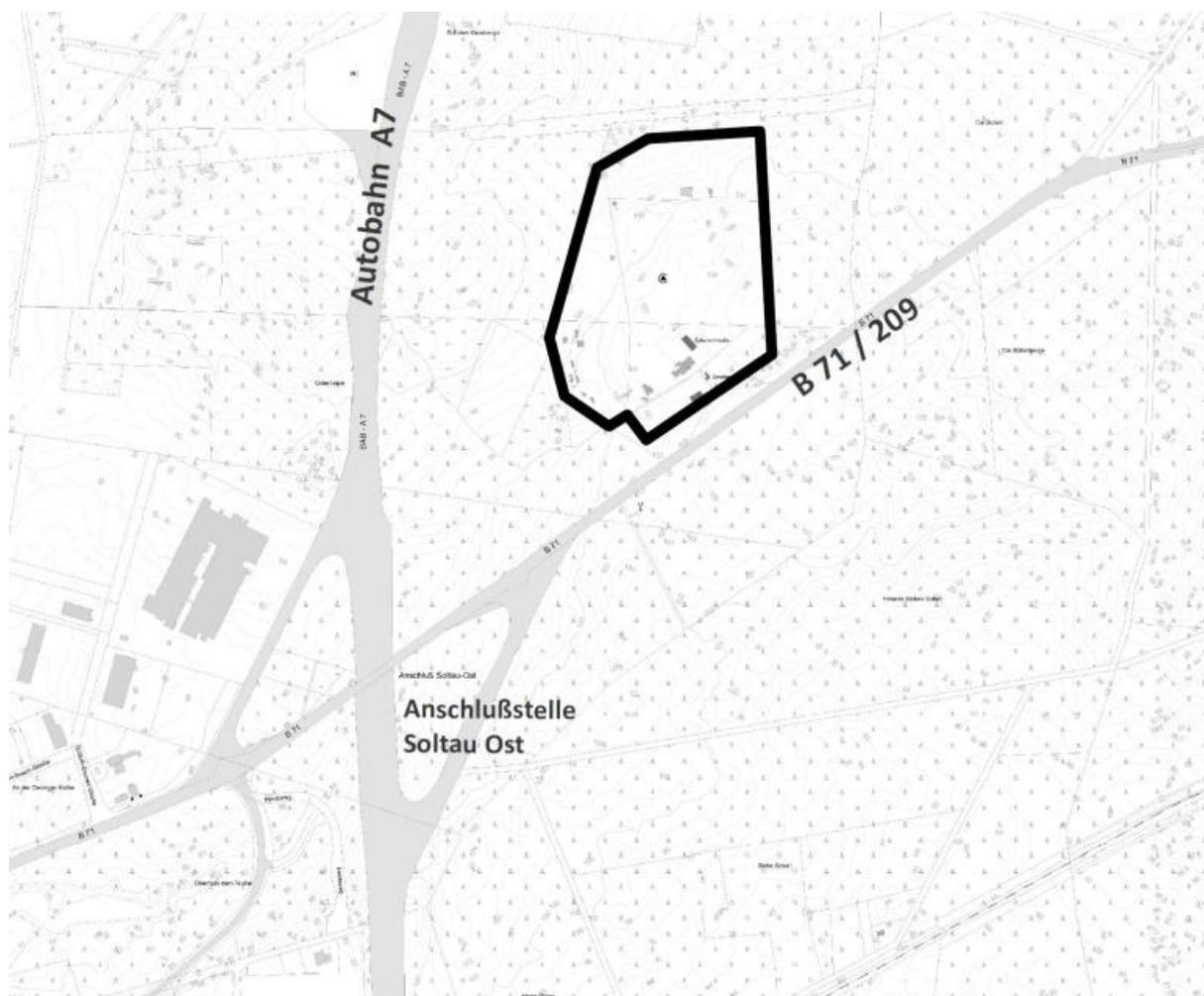


Abbildung 2 Lageplan Geltungsbereich Bebauungsplan „Scandinavia“, Grundlage: AK 5; vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Sulingen-Verden, ohne Maßstab

Es wurde zudem bereits 2019 von der Stadt für eine anhängige Bauvoranfrage die Zurückstellung des Baugesuchs nach § 15 BauGB beantragt. Zur Sicherung der Planungsziele wurde deshalb eine Veränderungssperre beschlossen.

Da die Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, erfolgt nun eine Änderung des Flächennutzungsplanes zur Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens als verbindliche Bauleitplanung. Dies dient auch der Abwendung eines Planungsschadens. Auf der Ebene der gesamtstädtischen Planung werden in diesem Zuge die vorgenannten neuen Planungsziele für den Betrachtungsraum definiert.

Mit Rechtskraft der Flächennutzungsplanänderung wäre diese als öffentlicher Belang bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben beachtlich.

2. Lage des Plangebiets / Bestand

Der Geltungsbereich der 62. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbliche Bauflächen Soltau-Ost IV“ liegt östlich der Anschlussstelle Soltau-Ost der Bundesautobahn 7 (A 7). Es erstreckt sich nördlich und südlich der Bundesstraße 71 (B 71) und umfasst ca. 99 ha. Es liegt mit dem Großteil seiner Flächen im Ortsteil Oeningen der Stadt Soltau, die östlichen und südöstlichen Teile des Geltungsbereiches befinden sich innerhalb der Ortsteile Hötzingen und Moide. Im Norden grenzt das Änderungsgebiet an den Ortsteil Dittmern der Stadt Soltau an.

Im geltenden Flächennutzungsplan sind die Flächen des Änderungsbereiches als Flächen für Wald sowie als Sonderbauflächen Freizeit und Fremdenverkehr dargestellt. Die Bundesstraße 71 ist als Verkehrsfläche dargestellt. Im Bereich der Anschlussstelle Soltau-Ost ist im Südwesten des Änderungsbereiches die Planung für eine weitere Auffahrt zur Bundesautobahn 7 dargestellt.

Im Westen grenzt der Änderungsbereich an die Bundesautobahn 7, im Norden an eine 110-Kilovolt-Freileitung.

3. Planungsvorgaben

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung werden im Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen sowie dem Regionale Raumordnungsprogramm.

3.1. Landesraumordnungsprogramm

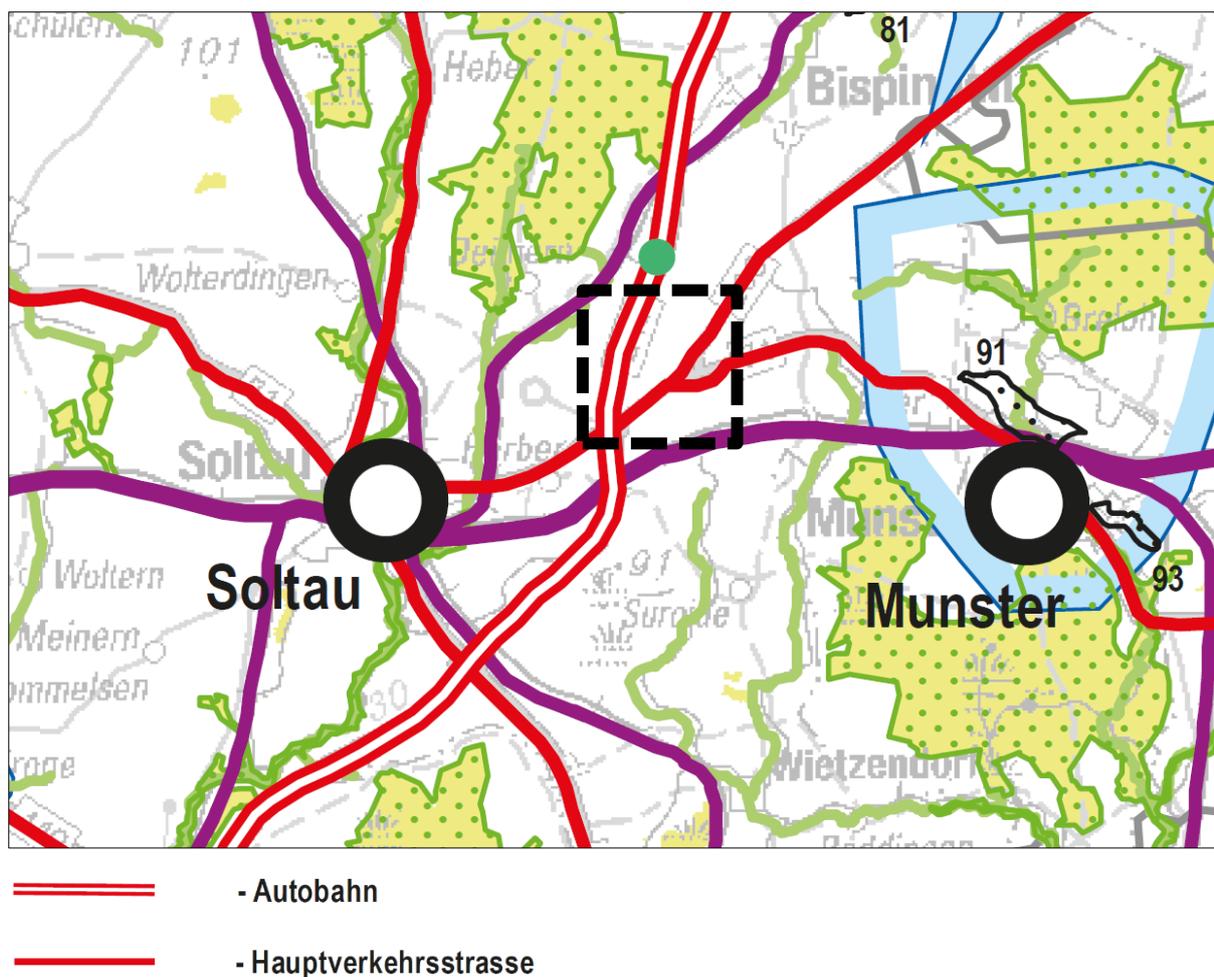


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Landesraumordnungsprogramm, ohne Maßstab sowie Ausschnitt aus der Legende

Das regionale Raumordnungsprogramm 2015 des Heidekreises liegt im Entwurf vor und hat daher keine abschließende Verbindlichkeit für das Handeln der Gemeinden. Die Vorfassung aus 2000 soll nach Auskunft des Heidekreises nicht verwendet werden. Als raumordnerisch relevantes Planwerk ist daher das Landesraumordnungsprogramm (LROP) in der Fassung der Neubekanntmachung der LROP-Verordnung 2017 zugrunde zu legen. Das LROP stellt im Umfeld des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplans die Bundesautobahn 7 als Autobahn sowie die Bundesstraße 71 als Hauptverkehrsstraße dar. Die Darstellungen im LROP widersprechen nicht dem Planungsziel der Stadt Soltau.

Die Textfassung des LROP in der Fassung vom 26.09.2017 sieht vor, dass zur Stärkung der logistischen Potenziale Niedersachsens Logistikregionen entwickelt und deren logistische Knoten gestärkt werden sollen. Eine dieser Logistikregionen ist die Region Soltau-Fallingbostal.

In den Logistikregionen sind verkehrlich gut angebundene, überregional bedeutsame Standorte zu bestimmen, die sich vornehmlich für Ansiedlungen der Logistikwirtschaft und zur Abwicklung des Güterverkehrs eignen. Sie sind in den Regionalen Raumordnungsprogrammen als Vorranggebiete festzulegen. Zur optimalen Ausrichtung der Logistikpotenziale ist das Netz der logistischen Knoten auf regio-

naler Ebene zu verdichten. Derzeit befinden sich auf kommunaler Ebene mehrere Standorte mit Entwicklungspotenzial für regionale Güterverkehrszentren in der Diskussion, teilweise bereits in der Planung. Auch Soltau wird hier genannt. Am Standort ist insbesondere bereits das bestehendes Güterverkehrszentrum „Soltau Ost I“ der Cargo-Terminal Soltau GmbH angesiedelt. Dieses befindet sich am an der A7 im Südwesten des Standortes

3.2. Entwurf des Regionales Raumordnungsprogrammes 2015

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Heidekreis 2000 ist lt. Mitteilung des Landkreises Heidekreis seit Ende September 2015 unwirksam und daher bei der Planaufstellung nicht mehr zu berücksichtigen. Das RROP befindet sich momentan in der Neuaufstellung. Der Entwurf 2015 des RROP hat zu Beginn des Jahres 2016 öffentlich ausgelegen, die eingegangenen Stellungnahmen werden zurzeit ausgewertet. Durch den Entwurf 2015 des RROP sind die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Diese sind nach § 3 Abs.1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2015 stellt für den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes ein Vorbehaltsgebiet Erholung in Verbindung mit einem Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft dar. Der Bereich des Campingplatzes „Scandinavia“ wird zudem als Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Durch die Darstellungen im Entwurf des RROP 2015 entstehen keine unlösbaren raumordnerischen Konflikte.

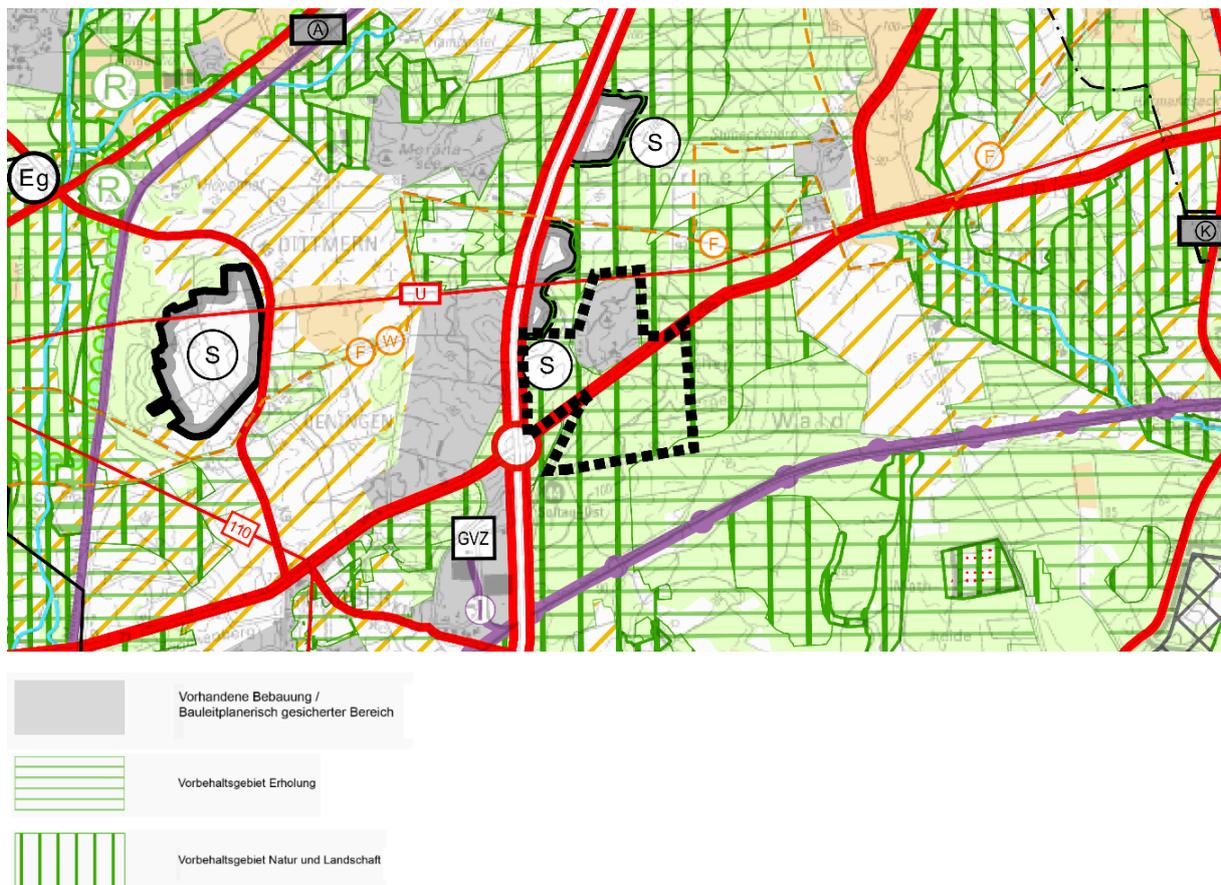
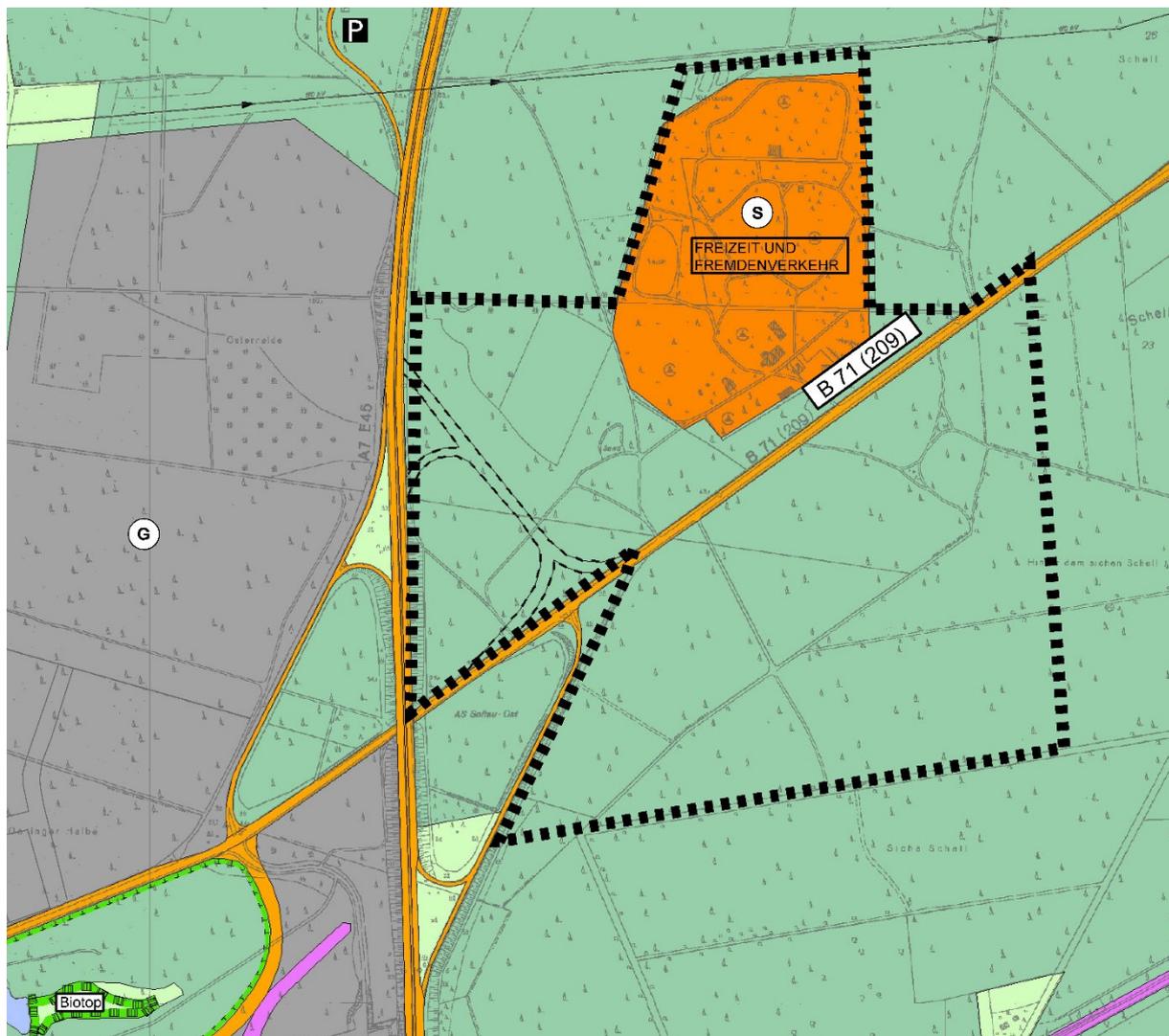


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionales Raumordnungsprogrammes 2015 mit Kennzeichnung des Plangebietes, Maßstab 1:50.000 mit Ausschnitt aus Legende

3.3. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau überwiegend als Flächen für Wald sowie als Sonderbauflächen Freizeit und Fremdenverkehr dargestellt. Die das Plangebiet durchschneidende Bundesstraße 71 ist als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Mit der Planung werden die westlich der Bundesautobahn 7 gelegenen Gewerbestandorte nach Osten hin erweitert.



-  Sonderbauflächen Freizeit und Fremdenverkehr
-  Flächen für Wald
-  Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Abbildung 5 Lage des Änderungsbereichs und Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab, mit Ausschnitt aus Legende

3.4. Bestehende Bebauungspläne

Rechtskräftige Bebauungspläne existieren innerhalb des Änderungsbereiches nicht. Die Stadt Soltau hat jedoch im Jahr 2019 die Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich des Campingplatzes „Scandinavia“ an der Bundesstraße B 71 in der Ortschaft Oeningen beschlossen, um dort Gewerbeflächen planungsrechtlich zu entwickeln (vgl. 1).

3.5. Bahnprojekt Hamburg/Bremen-Hannover

Das Änderungsgebiet des Flächennutzungsplans liegt im Planungsbereich des Bahnprojekts Hamburg/Bremen-Hannover. „Im August 2016 hat das Bundeskabinett den Bundesverkehrswegeplan (BVWP) 2030 (Planungshorizont bis zum Jahr 2030) verabschiedet. Im Zuge der Aufstellung des BVWP wurde der vom „Dialogforum Schiene Nord“ 2015 empfohlene Vorschlag „Alpha-Variante E“ bewertet, optimiert und weiterentwickelt. Das Projekt ist mit der Nummer 2-003-V03 [...] im BVWP enthalten. Es gilt als Projekt mit „vordringlichem Bedarf“. (Deutsche Bahn, <https://www.hamburg-bremen-hannover.de/hintergrund.html>, letzter Zugriff 23.12.2021)

Das Änderungsgebiet befindet sich im Bereich eines sogenannten „Grobkorridors“. Die Korridorfindung erfolgt im Rahmen einer sogenannten „Sensitivitätsbetrachtung“ für den Streckenabschnitt zwischen Hamburg und Hannover. Die Korridorlegung folgt zudem den Bündelungsgeboten des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Raumordnungsgesetzes. Der westliche Korridor folgt dem Verlauf der Bundesautobahn A 7. Der Fokus der Planung liegt aktuell jedoch auf dem östlichen Korridor über Uelzen.

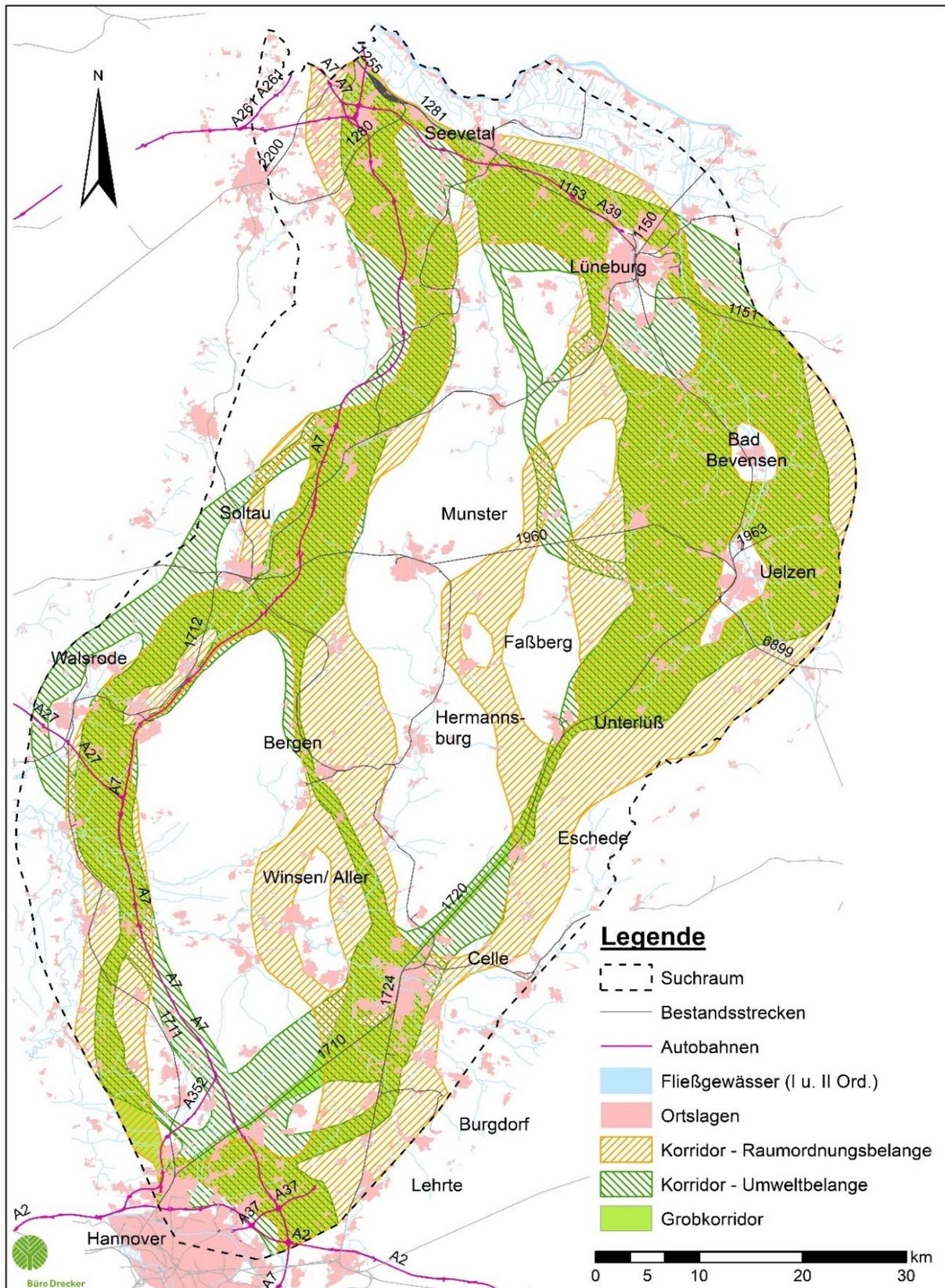


Abbildung 6 Grobkorridore (Deutsche Bahn: Sensitivätsbetrachtung zwischen Hamburg und Hannover, <https://www.hamburg-bremen-hannover.de/dokumente-downloads.html>)

4. Geplante Darstellungen

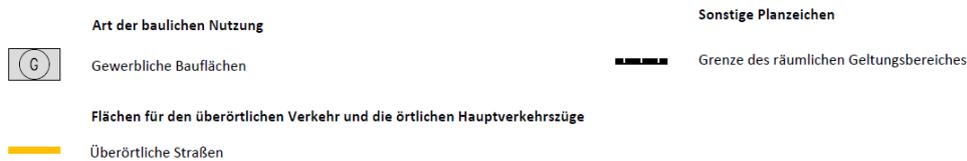
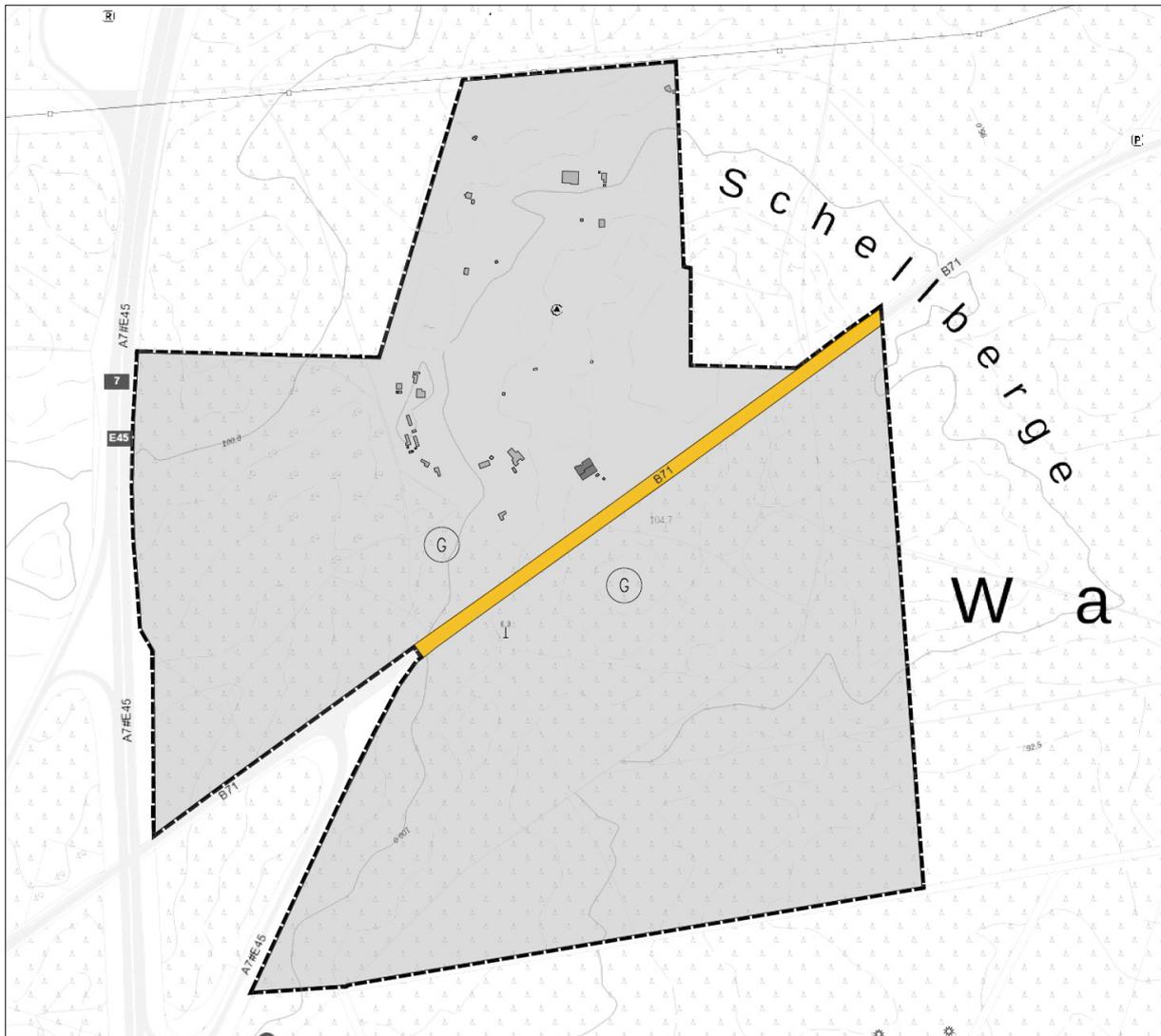


Abbildung 7 Ausschnitt aus der Planzeichnung zur geplanten 62. Änderung des Flächennutzungsplanes, ohne Maßstab sowie Zeichenerklärung

Durch die 62. Änderung des Flächennutzungsplans werden gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt, deren Grenzziehung sich im Westen an der Bundesautobahn 7 orientiert, im Norden an der Stadtgrenze, im Osten über die Gemarkung „Hinterm Sichen Schell“ und im Süden von einem Forstweg begrenzt wird.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Standort geschaffen für Betriebe, die auf die beschriebenen Standorteigenschaften angewiesen sind. Hierzu gehören insbesondere Logistikbetriebe, aber auch andere verkehrsentensive und insbesondere durch Schallimmissionen stören Betriebsarten. Mit der Planung werden die westlich der Bundesautobahn 7 gelegenen Gewerbestandorte nach Osten hin erweitert.

Der Änderungsbereich verfügt durch seine gegenwärtige Lage an der Bundesautobahn 7 mit der Verkehrsanbindung an das Bundes- und internationale Fernstraßennetz über herausragende Standorteigenschaften. Auch die erhebliche Fläche von ca. 99 ha hebt es von anderen Gewerbe- und Industriestandorten ab.

Die gewerblichen Bauflächen können durch später aufzustellende Bebauungspläne in Gewerbe- oder Industriegebiete entwickelt werden. Die Ausweisung als Industriegebiet ist z. B. für Logistikbetriebe mit regelmäßiger Nacharbeit und nächtlichem Lieferverkehr erforderlich.

Neben dem Ziel von Neuansiedlungen von Betrieben können auch bereits ansässigen Gewerbetriebe das entstehende Flächenangebot nutzen und Betriebserweiterungen und auch -verlagerungen vornehmen.

Die Erschließungsachse Bundesstraße 71 wird als Fläche für den überörtlichen Straßenverkehr in die Darstellungen aufgenommen. Die innere Erschließung liegt noch nicht fest.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Erweiterung der Anschlussstelle Soltau-Ost an die Bundesautobahn 7 wird durch die Planänderung überplant. Die Flächen werden als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die gewerblichen Entwicklungsflächen liegen damit unter Umständen prominent sichtbar an der Autobahn.

5. Erschließung

Die Stadt Soltau ist über die beiden Anschlussstellen Soltau-Süd und Soltau-Ost an die Bundesautobahn 7 (Teil der Europastraße 45) und damit an das Bundesfernstraßennetz angebunden. Weitere Verbindungen bestehen über die Bundesstraßen 3, 71 und 209 und die Landesstraße 163. Das Änderungsgebiet ist über die Bundesstraße 71 und die Bundesautobahn 7 direkt an das Bundesfernstraßennetz angebunden.

Neben dem regulären regionalen Linienbusverkehr der Verkehrsgemeinschaft Heidekreis, der Soltau mit den umliegenden Städten und Dörfern verbindet, ist die Stadt auch an das Fernbusnetz angebunden. Über die Buslinie 305 der Verkehrsgemeinschaft Heidekreis kann das Änderungsgebiet an den Regionalbusverkehr angeschlossen werden.

Über den Bahnhof Soltau ist die Stadt an das Regional- und Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn angebunden. Über den Güterbahnhof „Soltau Süd“ ist Soltau an das Güterverkehrsnetz der Osthammoverschen Eisenbahnen AG (OHE) angebunden.

Soltau ist über die Radfernwege RFW 4 (Leine-Heide-Radweg) und RFW 15 (Heide-Radweg) an das niedersächsische Radfernwegenetz angebunden.

Zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplans hat die Stadt Soltau vom Gutachterbüro Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover eine verkehrstechnische Stellungnahme erarbeiten lassen. Diese liegt

mit Stand vom 03.11.2021 vor und ist der Einfachheit halber im gesamten Wortlaut nachfolgend abgedruckt:

- (1) In der Stadt Soltau ist die Änderung des Flächennutzungsplans für Flächen östlich der A 7 an der AS Soltau-Ost und der B 71 geplant. Ausgewiesen werden sollen Flächen für gewerbliche Nutzungen.*
- (2) Aus verkehrstechnischer Sicht ist die Ausweisung von großflächigen Gewerbebereichen an dieser Stelle grundsätzlich möglich. Die Anbindung könnte direkt an die überregionale Hauptverkehrsstraße B 71/ B 209 erfolgen. Auf kurzem Wege ist über die AS Soltau-Ost die überregionale Fernverkehrsverbindung der A 7 erreichbar.*
- (3) Durch die Nähe zu den Gewerbeflächen westlich der A 7 und dem dort gelegenen Soltau Logistik Center (SLC) ergeben sich gegebenenfalls funktionale Verknüpfungen zwischen den neuen Gewerbeflächen und den bestehenden Einrichtungen.*
- (4) Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) wird eine entsprechend umfassende verkehrstechnische Untersuchung erstellt (Varianten der Anbindung, Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte etc.).*

6. Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Erschließung der neuen gewerblichen Grundstücke sind die Verlegungen neuer Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Gas, Trinkwasser, Schmutzwasser, Löschwasser, Telekommunikation), Anlagen für die Oberflächenentwässerung sowie Regelungen zum Anschluss der bebauten Grundstücke an die öffentliche Müllbeseitigung erforderlich.

Die Details zu den Planungen sind im Rahmen der Aufstellung der nachfolgenden Bebauungspläne zu regeln.

7. Immissionsschutz

An das geplante Gewerbegebiet grenzen überwiegend Waldflächen an. Immissionskonflikte sind hier nicht zu erwarten.

Im Westen grenzt die Bundesautobahn 7 an den Änderungsbereich an. Damit verbunden Immissionskonflikte mit möglichen schützenswerten Nutzungen im Änderungsbereich sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) oder auf Vorhabenebene zu klären.

Im Bereich des Campingplatzes „Scandinavia“ befinden sich derzeit Dauerwohnnutzungen mit ungeklärtem Genehmigungsstatus. Sollten die Geltungsbereiche nachfolgender Bebauungspläne an die Nutzungen heranreichen, sind etwaige Schallschutzkonflikte auf dieser Planungsebene zu lösen.

8. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

8.1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) wird bei Bauleitplanverfahren grundsätzlich eine Umweltprüfung durchgeführt. In ihr sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die auf Grundlage der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Schutzgüter im Sinne des BauGB sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 und § 1a BauGB.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung können Umweltbelange nur soweit berücksichtigt werden, wie dies nach dem Stand der Planung möglich ist. Das konkrete Maß der baulichen Nutzung ist noch nicht bekannt. Damit sind auch die spezifischen Auswirkungen wie z. B. die betriebsspezifischen Emissionen oder die auf das Landschaftsbild einwirkende Bauhöhe noch nicht ermittelbar.

In den folgenden Abschnitten werden die Wirkfaktoren des geplanten Vorhabens, der Bestand und der Untersuchungsbedarf kurz beschrieben. Eine abschließende Bewertung und die Bilanzierung des Eingriffes werden erst nach Fertigstellung des Umweltberichtes erfolgen.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Insbesondere ist es erforderlich, den Bedarf für weitere Bestandserfassungen von Flora und Fauna zu benennen.

8.2. Übergeordnete Umweltprüfung

Zum Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis (2015) liegt ein Umweltbericht in der Entwurfsfassung vor. Dieser ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen. Die Umweltprüfung für das zeitlich nachfolgende FNP-Verfahren kann sich auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränken, die nicht bereits Bestandteil im RROP-Verfahren waren.

8.3. Nachgeordnete Umweltprüfung

Vorhabengebundene Untersuchungen, die auf dieser Betrachtungsebene noch nicht geleistet werden können, sollen gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB (Abschichtungsregel) im Rahmen der konkretisierenden Bauleitplanung oder in ggf. nachfolgenden Genehmigungsverfahren erfolgen.

Ebenso wird die Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich sein.

8.4. Wirkfaktoren

Im Rahmen der Umweltprüfung sind, die sich aus Gewerbeansiedlungen ergebenden Wirkfaktoren, zu untersuchen. Die folgende Liste der Wirkfaktoren ist bei Bedarf im Laufe der Umweltprüfung zu vervollständigen:

- Bau und anlagebedingte Wirkfaktoren sind Flächeninanspruchnahme, Flächenversiegelung, Zerschneidung / Barrierewirkung sowie visuelle Veränderung des Landschaftsbildes
- Betriebsbedingte Wirkfaktoren sind die Zunahme von Lärm und Schadstoffemissionen durch Anlagenbetrieb und Verkehr sowie verkehrsbedingte Auswirkungen auf die Fauna

Die untenstehende Tabelle nimmt diese Wirkfaktoren im Zusammenhang mit den zu betrachtenden Schutzgütern wieder auf.

8.5. Alternativen

Der Umweltbericht muss eine Übersicht über die wichtigsten von der Plangeberin geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und die Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen des Vorhabens enthalten. Zur Standortwahl der Plangeberin vgl. Kapitel 1.1.

Die Plangeberin hat zu begründen, warum die Standortwahl für Gewerbeflächen in den bestehenden Waldflächen gegenüber anderen Standorten überwiegt. Der Waldbestand im Änderungsbereich ist gemäß Landschaftsrahmenplan Heidekreis von mittlerer bis geringer Wertigkeit als nicht naturnaher, standortfremder Nadelforst mit Kiefern- und Fichtenbeständen dargestellt.

Es ist insbesondere darzustellen, welche Umweltauswirkungen eine Umsetzung der Darstellungen der Änderung im Vergleich zu einer Umsetzung der bestehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan hat.

8.6. Artenschutzrechtliche Prüfung

Eine Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG ist auch auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durchzuführen und ist Bestandteil der Umweltprüfung. Erforderliche Maßnahmen zur Einhaltung der Verbotstatbestände bzw. die Notwendigkeit einer Ausnahmegenehmigung, soweit nach jetzigem Planungsstand absehbar, werden im Umweltbericht dargestellt.

Näheres hierzu enthält die untenstehende Tabelle (Tabelle 1: Auswirkungen und erforderliche Untersuchungen).

8.7. Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Nordwestlich der Änderungsfläche befinden sich das FFH-Gebiet DE 2725-301 „Lüneburger Heide“ (4,95 km Entfernung) und das gleichnamige EU-Vogelschutzgebiet DE 2725-401 (ca. 4,95 km Entfernung).

Östlich der Änderungsfläche befinden sich das FFH-Gebiet DE 3026-302 „Moor- und Heidegebiete im Truppenübungsplatz Munster Süd“ (5,25 km Entfernung) und das teilweise flächendeckende EU-Vogelschutzgebiet DE 3026-401 „Truppenübungsplätze Munster Nord und Süd“ (ca. 5,25 km Entfernung).

Aufgrund der Entfernung von ca. 4,95 km und 5,25 km zum Geltungsbereich ist insbesondere im Hinblick auf Luftpfadeinträge in stickstoffempfindlichen Lebensraumtypen (Heide, Moor) mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf die o.g. Natura 2000 Gebiete zu rechnen.

8.8. Bestanderfassungen Flora/Fauna

Für den Änderungsbereich liegen bisher noch keine verwertbaren Kartierungen vor. Sehr grobschichtige, überwiegend veraltete Bestanderfassungen liefert der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013).

Nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist es vorgesehen, wird auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanänderung) im Rahmen der der Biotoptypenkartierung eine Begehung durchzuführen und in diesem Zusammenhang eine faunistische Potenzialanalyse zu erstellen.

Für die perspektivisch anstehenden verbindlichen Bauleitplanverfahren zur Erarbeitung der Bebauungspläne wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde vereinbart, dass folgende Artengruppen kartiert werden sollen:

- Amphibien
- Biotoptypen
- Brutvögel
- Fledermäuse
- Reptilien
- Waldameisen

8.9. Bestandsaufnahme und voraussichtliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB

In der folgenden Tabelle sind die voraussichtlichen Auswirkungen und die erforderlichen Untersuchungen wiedergegeben, wie sie sich nach dem aktuellen Stand der Planung abzeichnen.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Insbesondere ist es erforderlich, den Bedarf für Bestanderfassungen von Flora und Fauna zu benennen.

Tabelle 1: Auswirkungen und erforderliche Untersuchungen

Schutzgüter	mögliche Auswirkungen	Bemerkungen, ggf. erforderliche Fachgutachten
<p>Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Lärmbelastung durch Gewerbebetriebe • Lärmbelastung durch Verkehrszunahme und neue Straßen (auch kumulativ zu Autobahnen) • Baubedingte Lärmbelastung • Beeinträchtigung der Erholungsnutzung durch Zerschneidung, Lärm, visuelle Belastung • Auswirkungen von Schadstoffimmissionen 	<p>Fachgutachten liegen noch nicht vor.</p> <p>Erforderliche Fachgutachten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung: Fachgutachten zum Straßenbau Schalltechnische Untersuchung</p>

Schutzgüter	mögliche Auswirkungen	Bemerkungen, ggf. erforderliche Fachgutachten
Pflanzen /Biotope	<ul style="list-style-type: none"> • Flächen- und Funktionsverluste durch Überbauung • Verluste gesetzlich geschützter Biotope • Auswirkungen auf geschützte und gefährdete Arten 	Kartierungen liegen noch nicht vor (s.o.) Prüfung der Artenschutzrechtlichen Zulässigkeit. Antrag auf Waldumwandlung nach § 8 NWaldLG.
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Lebensräumen durch Überbauung • Verlust von Funktionsbeziehungen durch Barrierewirkung • vorhabenbedingte Tötung von Individuen • Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten • Erhebliche Störungen 	Kartierungen liegen noch nicht vor (s.o.) Prüfung der Artenschutzrechtlichen Zulässigkeit.
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • dauerhafter Verlust der Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere, der Funktion als Bestandteil des Naturhaushalts und als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbau-medium für stoffliche Einwirkungen durch die Versiegelung bzw. Überbauung 	Bodenübersichts- und Bodenschätzungskarten liegen vor. Es handelt sich überwiegend um Böden mit geringer Bedeutung wegen geringer natürlicher Bodenfruchtbarkeit
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung des Oberflächenabflusses und Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung auf befestigten Flächen. • Verschlechterung der Schutzfunktionen der Grundwasserdeckschichten • Überbauung von Oberflächengewässern • Eintrag von Schadstoffen in den Wasserkreislauf 	Prüfung der Artenschutzrechtlichen Zulässigkeit.
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen von Schadstoffemissionen 	Wechselwirkung mit Schutzgut Mensch
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch Änderung der Gestalt und Nutzung der Flächen in Abhängigkeit vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung 	
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen durch Überbauung oder optische Überprägung 	

8.10. Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Im Änderungsgebiet werden Flächen für Wald und Sonderbauflächen Freizeit und Fremdenverkehr in gewerbliche Bauflächen umgewandelt. Mit der Planung werden daher Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Gemäß § 15 BNatSchG sind unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Die Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie die Konkretisierung der damit verbundenen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan). Jedoch ist auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) die grundsätzliche Umsetzbarkeit des naturschutzfachlichen Ausgleiches zu erörtern und nachzuweisen.

Ein Großteil der Flächen sind Waldflächen im Sinne des Niedersächsischen Waldgesetzes. Diese Waldflächen sind in einem Umwandlungsverfahren nach § 8 NWaldLG gesondert auszugleichen.

Der im Rahmen der Planung entstehende Ausgleich soll nach Möglichkeit im Stadtgebiet Soltaus und in den umliegenden Ortschaften umgesetzt werden. Die Stadt Soltau befindet sich hier bereits in Verhandlungsgesprächen mit Eigentümern von potenziellen Ausgleichsflächen. Eine konkrete Verortung ist zum gegenwärtigen Planungsstand noch nicht möglich. Genauere Aussagen hierzu erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Stadt Soltau beabsichtigt den Ausgleich des Eingriffs in die Waldflächen mittlerer bis geringer Wertigkeit unter anderem mit dem Aufforsten von bestehenden Nadelwaldflächen oder Ackerflächen zu Laubmischwaldflächen mit hoher Wertigkeit durchzuführen. So soll auch langfristig der erhebliche Waldanteil im Stadtgebiet Soltaus erhalten bleiben. Genauere Aussagen zu den durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

9. Flächen und Kosten

9.1. Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 99 ha. Davon entfallen auf (Circa-Werte)

Bezeichnung	ha
Gewerbliche Bauflächen	97,5
Flächen für den überörtlichen Verkehr	1,7
Gesamt	99,2

9.2. Kosten

Der Stadt Soltau entstehen durch die Verwirklichung des durch diese Flächennutzungsplanänderung vorbereiteten gewerblichen Bauflächen und den daraus abgeleiteten Bebauungsplänen im wesentlichen Kosten für den Ausbau und die Unterhaltung der öffentlichen Straßen und für die Herrichtung und die Pflege der Kompensationsflächen. Darüber hinaus werden Aufwendungen für die Ver- und Entsorgung der neuen gewerblichen Bauflächen erforderlich.

Da mit zusätzlichen Arbeitsplätzen in unbekannter Zahl und damit auch mit einer zusätzlichen Nachfrage nach Wohnungen zu rechnen ist, wird ggf. auch die Notwendigkeit bestehen, die soziale Infrastruktur Soltaus weiterzuentwickeln. In Abhängigkeit vom Fortschritt der gewerblichen Entwicklung, die sich abschnittsweise über viele Jahre hinziehen wird, können daher weitere Aufwendungen und Planungserfordernisse entstehen.

Soltau, den

.....
Bürgermeister