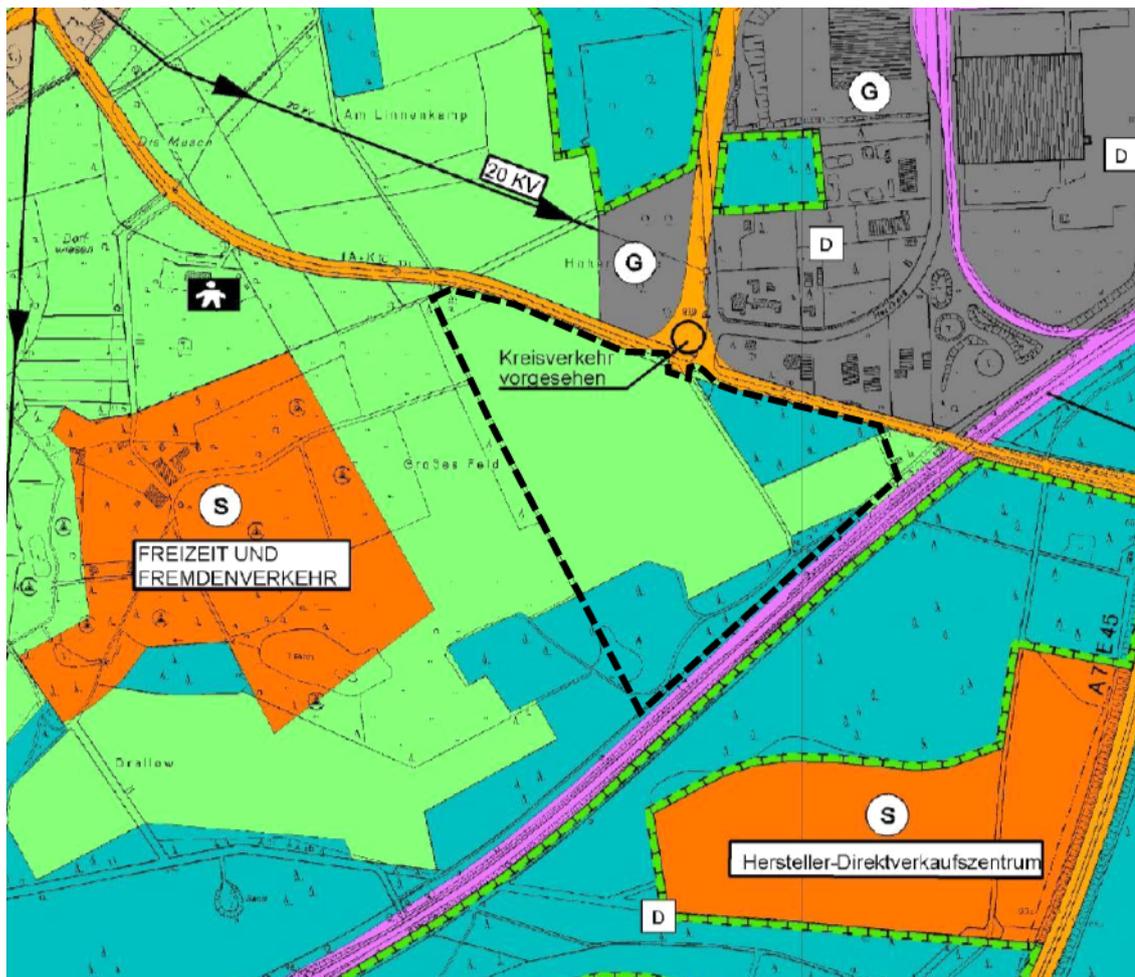




# Stadt Soltau

## Bebauungsplan Harber Nr. 15 Gewerbegebiet Soltau Ost II

Begründung mit Umweltbericht



Stand: Satzung

Inhalt	
<b>Teil A</b>	<b>3</b>
1 Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	4
1.1 Rechtsgrundlagen	4
1.2 Fachgutachten	5
2 Einleitung	6
3 Kartengrundlage	6
4 Lage des Geltungsbereiches und Ausgangssituation	6
5 Planungsanlass, Planerfordernis und Ziele der Planung	7
6 Einfügung in die Gesamtplanung	10
6.1 Landes- Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP, 2017)	11
6.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis (2015, RROP-Entwurf)	13
6.3 Entwicklungsschwerpunkte des Mittelzentrums Stadt Soltau (2007)	17
6.4 Integriertes Entwicklungskonzept für den Landkreis Soltau-Fallingb. (2003)	18
6.5 Gewerbeflächenentwicklungskonzept Heideregion	19
6.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Soltau	19
6.7 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Heidekreis (2013)	21
6.8 Bauleitplanung	22
6.8.1 Wirksamer Flächennutzungsplan	22
6.8.2 Verbindliche Bauleitplanung	23
7 Sonstige städtebauliche Belange	23
7.1 Belange des Immissionsschutzes	23
7.1.1 (Gewerbe-)Immissionen umliegender Gebiete	24
7.1.2 Verkehrliche Immissionen (Straße und Schiene)	25
7.1.4 Sonstige Immissionen und Emissionen	26
7.2 Verkehr	26
7.3 Nach Naturschutzrecht geschützte sowie weitere wertvolle Flächen und Biotop	28
7.4 Belange von Forstwirtschaft und Wald	29
7.4 Landwirtschaft	31
7.5 Mensch, menschliche Gesundheit, Boden, Flora, Fauna und Landschaft	31
7.6 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	33
7.7 Fläche und Flächenverbrauch	34
7.8 Gelände und Boden	35
7.8.1 Topographie	35
7.8.2 Baugrund	35
7.9 Ver- und Entsorgung	37
7.9.1 Wasserversorgung und Löschwasserversorgung	37
7.9.2 Abwasserentsorgung	37

7.9.3 Oberflächenentwässerung.....	37
7.9.4 Strom- und Gasversorgung .....	38
7.9.5 Fernmeldetechnische Versorgung / Breitband .....	38
7.9.6 Müllentsorgung .....	39
7.10 Bodenschutz, Abfallrecht, Altablagerungen, Kampfmittel, Denkmalschutz.....	39
7.10.1 Bodenschutz, Altlasten und Abfallrecht .....	39
7.10.2 Kampfmittelbelastung .....	39
7.10.3 Archäologischer Denkmalschutz .....	39
8 Inhalt des Bebauungsplanes - Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB .....	39
8.1 Art der baulichen Nutzung – textliche Festsetzung § 1 .....	40
8.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen .....	40
8.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen .....	41
8.1.3 Unzulässige Nutzungen.....	42
8.2 Maß der baulichen Nutzung – textliche Festsetzung § 2 .....	44
8.2.1 Grundflächenzahl .....	44
8.2.2 Baumassenzahl .....	45
8.2.3 Gebäudehöhe .....	45
8.2.4 Bauweise .....	46
8.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche.....	46
8.4 Bezugspunkt .....	47
8.5 Immissionsschutz.....	47
8.5 Von Bebauung freizuhalten Flächen .....	49
8.6 Brandschutz .....	50
8.7 Ver- und Entsorgung .....	50
8.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB).....	51
8.9 Flächen für Wald .....	54
8.10 Werbeanlagen .....	54
8.11 Örtliche Bauvorschrift.....	55
8.12 Ausgleichsmaßnahmen.....	58
9 Städtebauliche Werte und Kostenangaben .....	61
9.1 Städtebauliche Werte .....	61
9.2 Kostenangaben .....	61
10 Beschluss über die Begründung.....	61
Literaturverzeichnis.....	62

## **Anlage: Erschließungskonzept**

### **Teil B Umweltbericht**

# 1 Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Für den Bebauungsplan Harber Nr. 15 „Gewerbegebiet Soltau Ost II“ gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588).
- Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578).
- Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Das Niedersächsische Bodenschutzgesetz (NBodSchG) vom 19.02.1999 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 16.05.2018 (Nds. GVBl. S. 66).
- Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.V. 14.12.2022.
- Das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatSchG) in der Fassung vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 104), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (GVBl. S. 578) geändert worden ist.
- Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 Zweites ÄndG vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr.5).
- Das Niedersächsische Wassergesetz (NWG) vom 19.10.2010 (Nds. GVBl. S. 64), zuletzt geändert durch Art. 5 G zur Änd. des G über den Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ und des Ausführungsg zum BundesnaturschutzG sowie zur Änd. weiterer Gesetze Artikel 4 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578).
- Das Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 02.05.1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Art. 112 des Gesetzes vom 10.08.2021 BGBl. S. 3436.
- Das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) in der Fassung vom 21.03.2002 (Nds. GVBl. S. 112), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.05.2022 (Nds. GVBl. S. 315).
- Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792).

- Das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in der Fassung vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), das zuletzt durch Art. 10 G zur Änd. des G über den Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ und des AusführungsG zum BundesnaturschutzG sowie zur Änd. weiterer G vom 22.9.2022 (Nds. GVBl. S. 578) Artikel 3 der Verordnung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135) geändert worden ist.
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in der Fassung vom 26.08.1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAAnz AT 08.06.2017 B5).
- DIN 18005: Schallschutz im Städtebau.
- Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-Verordnung 2017 und Änderungsverordnung 2022).
- Der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis (2015).
- Das Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land vom 20.7.2022 (BGBl. I S. 1353).
- Das Niedersächsische Raumordnungsgesetz (NROG) vom 06.12.2017 (Nds. GVBl. S. 456), zuletzt geändert durch Art. 2 G über ein Niedersächsisches G zur Ausführung der Förderung durch den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums und zur Änd. weiterer Gesetze vom 22.9.2022 (Nds. GVBl. S. 582).
- Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Heidekreis (LRP 2013).

## 1.2 Fachgutachten

Für den Bebauungsplan Harber Nr. 15 Gewerbegebiet Soltau Ost II wurden folgende Fachgutachten berücksichtigt:

- Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH – Beratende Ingenieure Büro Tostedt: Baugrunduntersuchung, Beurteilung der Versickerungsfähigkeit, Gründungsberatung für eine Gewerbebebauung und Empfehlungen zum Fahrbahnaufbau der Erschließungsstraße
- Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH – Beratende Ingenieure Büro Tostedt: Chemische Untersuchungen an Bodenproben
- Prüflabor Morbach, Prüflabor für Freisportanlagen – Prüfbericht Nr. 22.114 – 1. Soltau B-Plan Harber 15 Soltau Ost II
- Zacharias Verkehrsplanungen: 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau „Gewerbliche Baufläche Soltau Ost II“ und Bebauungsplan Harber Nr. 15 „Gewerbegebiet Soltau Ost II“
- Prof. Dr. Thomas Kaiser: Waldumwandlung im Zuge der 52. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau (Gewerbliche Baufläche Soltau Ost II). Forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung.
- Bonk-Maire-Hoppmann: Schalltechnisches Gutachten zur 52. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau "Gewerbliche Baufläche Soltau-Ost II" und zur Aufstellung des Bebauungsplanes " Harber Nr. 15"
- Woesner, Dipl.-Biol. Elisabeth: 52. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbliche Baufläche Soltau-Ost II" und "Bebauungsplan Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau-Ost II" der Stadt Soltau. Biotopkartierung.
- Handke, Uwe: 52. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbliche Baufläche Soltau-Ost II" und "Bebauungsplan Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau-Ost II" der Stadt Soltau. Ergebnis der faunistischen Kartierung.
- Stellungnahme Kampfmittelräumdienst

## **2 Einleitung**

Der Rat der Stadt Soltau hat aufgrund des § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 58 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in seiner Sitzung am 26.04.2018 u.a. den Beschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Flächen östlich des Campingplatzes Am Mühlenbach gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 22.03.2021 bis einschließlich 21.04.2021 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.03.2021 beteiligt und zur Stellungnahmen bis zum 21.04.2021 aufgefordert.

Im Verlauf der nächsten Verfahrensschritte wurde zur Sicherung und zügigen Weiterführung der Planungen sowie aufgrund der umfangreichen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung im Rahmen der 52. Flächennutzungsplanänderung zur Sonderbaufläche entschieden, die Verfahren anhand der o.g. Flächennutzungen zu trennen. So findet ein Aufstellungsverfahren für die östlich gelegene gewerbliche Baufläche (Bebauungsplan Harber Nr. 15) und ein (noch nicht nummeriertes) Verfahren für die westlich gelegene Sonderbaufläche statt. In dem hier vorliegenden Verfahren wird die planungsrechtliche Ausweisung eines Gewerbegebietes verfolgt.

Die Planungshoheit für die Aufstellung des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 „Gewerbegebiet Soltau Ost II“ liegt bei der Stadt Soltau.

## **3 Kartengrundlage**

Die Planunterlage wurde vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau, erstellt.

Kartengrundlage: ALKIS

Maßstab: 1:1.000

Stand: 2022

## **4 Lage des Geltungsbereiches und Ausgangssituation**

Die Stadt Soltau liegt in der Lüneburger Heide, zentral im Weser-Elbe-Dreieck und somit in der geographischen Mitte der Ballungszentren Hamburg - Hannover - Bremen. Als wachsendes Mittelzentrum hat die Stadt Soltau gegenwärtig 22.072 Einwohner (2021) zu verzeichnen und ist als Gewerbestandort stark gefragt. Hinsichtlich des motorisierten Individualverkehrs ist Soltau an die Bundesstraßen 3, B71 und B209, sowie an die Landesstraße 163 und die Bundesautobahn A7 angeschlossen. Darüber hinaus verfügt Soltau über eine Bahnanbindung, welche die Stadt im Norden mit Hamburg, im Süden mit Hannover, im Westen mit Bremen und im Osten u.a. mit Uelzen verbindet. Der nächstgelegene Flughafen (Hannover-Langenhagen) ist rund 70 km entfernt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 befindet sich östlich des zentralen Siedlungsgefüges der Stadt Soltau im Ortschaft Harber. Der Geltungsbereich wird hierbei begrenzt:

- Im Norden durch die K10 sowie landwirtschaftliche Flächen und gewerbliche Bauflächen.
- Im Osten durch landwirtschaftliche Flächen, zwei Wohnhäuser, die K10 und die Bahnstrecke sowie durch gewerbliche Bauflächen.
- Im Süden durch die Bahnstrecke. In ca. 500 m Entfernung Richtung Süden liegt zudem das Designer Outlet Soltau.
- Im Westen durch landwirtschaftliche Flächen, Flächen für Wald sowie den Campingplatz „Ferienparadies Mühlenbach“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 umfasst dabei folgende Flurstücke:

- Gemarkung Harber, Flur 3, Flurstück 146/17
- Gemarkung Harber, Flur 3, Flurstück 146/18
- Gemarkung Harber, Flur 3, Flurstück 146/09

Die Größe des Plangebietes beträgt rund 13,72 ha. Davon sollen rund 9,69 ha als gewerbliche Bauflächen (davon 1,25 ha Flächen zum Anpflanzen), rund 2,1 ha als Fläche für Wald und 0,45 ha Maßnahmenfläche ausgewiesen werden.

Der Bereich wird derzeit zum Großteil landwirtschaftlich genutzt. Im Nordosten und Südwesten des Geltungsbereichs befindet sich dichter Baumbewuchs. Im Westen und Süden angrenzend an den Geltungsbereich verlaufen Feld- bzw. Wirtschaftswege. Auch die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Geltungsbereich wird durch einen befahrbaren Feldweg unterteilt.

In der Abbildung 1 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 verortet. Die genaue Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.



**Abbildung 1:** Lage und Abgrenzung des Plangebietes. Quelle: LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2017 (ohne Maßstab).

## **5 Planungsanlass, Planerfordernis und Ziele der Planung**

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 26.04.2018 die Aufstellung eines Bebauungsplanes östlich des Campingplatzes Am Mühlenbach beschlossen, damit der stetigen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken entsprochen werden kann. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau gewerblicher Betriebe, aber auch den Erhalt bestehender Baumbestände am östlichen Rand von Soltau zu schaffen, sind u.a. die Festsetzungen eines Gewerbegebietes (GE) sowie Flächen für Wald im Plangebiet vorgesehen.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die darin enthaltenen Festsetzungen zu einem Gewerbegebiet werden zukünftig zu entwickelnde Siedlungsbereiche der Stadt Soltau kenntlich gemacht.

Das gemeindliche Planungserfordernis für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 ergibt sich durch die deutlich gestiegene Nachfrage an gewerblichen Baugrundstücken. Dies wird unter anderem durch das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Heideregion verdeutlicht, da es aufzeigt, dass in den vergangenen Jahren durch Gewerbe- und Industrieansiedelungen zahlreiche Arbeitsplätze entstanden sind. Die Entstehung neuer Arbeitsplätze in Gewerbe- und Industrieunternehmen verdeutlicht hierbei die Nachfrage an Gewerbeflächen. Der gestiegene Bedarf kann in den durch rechtsverbindliche Bebauungspläne festgesetzte Gewerbegebieten selbst nicht mehr gedeckt werden.

Auch aktuell Soltau ist als Stadt im ländlichen Raum eine wirtschaftsdynamische Region mit bedeutender Wirtschafts- und Branchenstruktur, durch dessen Impulse die Nachfrage nach Gewerbeflächen stetig und nachweisbar steigt. Durch Anfragen von ansässigen Betrieben sowie durch Betriebe, die eine Neuansiedlung in Soltau anstreben, wird auch weiterhin ein großer Bedarf an Gewerbeflächen im Siedlungsgebiet Soltaus deutlich. Um dieser Nachfrage mittel- und langfristig gerecht zu werden und bereits ansässigen Unternehmen eine Entwicklungsmöglichkeit zu geben sowie zugleich die Neuansiedlung von Betrieben zu ermöglichen, ist das Ziel der Stadt Soltau, ihre Siedlungsentwicklung voranzutreiben und weitere gewerbliche Bauflächen - insbesondere Flächen für Gewerbebetriebe (Handwerksbetriebe, Lager, etc.) - auszuweisen. Ohne Überplanung besteht aufgrund mangelnder Wettbewerbsfähigkeit zudem die Gefahr der Gewerbeabwanderung. Durch die Ausweisung neuer Gewerbegebiete wird letzten Endes auch die Daseinsvorsorge der Bevölkerung durch zur Schaffung neuer Arbeitsplätze gewährleistet.

#### Nachhaltige und ökologische Siedlungsentwicklung

Es wird dabei deutlich, in Städten ist die Ressource ‚Fläche‘ ein begehrtes Gut für die vielen Nutzungsansprüche von Bevölkerung, Wirtschaft und Natur und Umwelt. Auch in der Stadt Soltau gilt es, den Bedarf an Raum bedarfsorientiert und den einzelnen Ansprüchen entsprechend aufzuteilen. Dabei tritt zunehmend die gezielte Betrachtung bestehender und neu zu planender Gewerbegebiete in den Fokus der zukunftsorientierten Stadtplanung. Statt ‚grau‘ sollen diese wertvolle Bestandteile einer ‚grünen‘ und ökologisch sowie sozial nachhaltigen Stadt Soltau werden. Nicht zuletzt bedarf es auch zunehmend den wechselseitigen Nutzen von Ökonomie und Ökologie, um die Stärke Soltaus als bedeutender Gewerbestandort in der Lüneburger Heide auszubauen. Eine nachhaltige Entwicklung von Gewerbegebieten ist daher auch in Soltau ein zentrales Thema.

Im Fokus stehen hierbei z.B. eine naturnahe Gestaltung der Betriebsgelände, eine bewusste Materialwahl bei Baumaßnahmen oder die Bepflanzung von Straßen mit Grüninseln, um so die Standortqualität sowie das übergeordnete Stadtklima für Unternehmen und Bevölkerung zu erhöhen. Ebenso forciert werden flächensparendes Bauen sowie die Anpassung an die Klimaveränderungen, bspw. durch Begrünungsmaßnahmen gegen Hitze oder Entsiegelungsmaßnahmen für Hochwasserschutz. Viele dieser Veränderungen in den Gebieten betreffen nicht nur die einzelnen Unternehmensstandorte, sondern die Entwicklung des gesamten Quartiers. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die Gewerbegebietsentwicklung in Soltau unter dem Fokus einer nachhaltigen und ökologischen Siedlungsentwicklung geplant werden.

Die sichtbare Umsetzung ‚begrünter und klimagerechter‘ Maßnahmen zeigt dadurch Chancen einer nachhaltigen Gewerbeentwicklung auf und rückt auch das jeweilige Gewerbegebiet einer Stadt in ein positives Licht. Dies ist nicht zuletzt sinnvoll, als dass davon ausgegangen werden kann, das

z.B. Hitzeperioden und Starkregenereignisse aufgrund der Klimaveränderungen zunehmen werden. Die Um- und Neugestaltung von Gewerbegebieten bietet die Chance, das Gebiet direkt schon auf diese Veränderungen vorzubereiten und ihre Resilienz zu verbessern.

#### Alternativenprüfung

Das Plangebiet zur Neuausweisung von Gewerbeflächen bietet sich aufgrund der großräumlichen Lage mit dem zu erschließenden Bevölkerungs- bzw. Marktpotenzial, den bereits vorhandenen Gewerbeflächen Soltau Ost I und III, der dort vorhandenen Infrastruktur (z.B. Anschluss an den Kreisverkehrsplatz) sowie der direkten und damit auch verkehrsgünstigen Anbindung an die Bundesautobahn A7 an. Auf diese Weise kann das bestehende Verkehrsnetz genutzt und die Neuversiegelung von (Straßen-) Flächen reduziert, anfallender Verkehr auf bereits bestehende Straßennetze konzentriert und zugleich aus dem zentralen Siedlungsbereich der Stadt Soltau gelenkt werden. Zudem können sich Synergien zwischen dem Plangebiet und der direkten Nachbarschaft mit den Gewerbebetrieben im Nordosten ergeben. Bei der Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen in unerschlossenen Bereichen wäre zudem eine zusätzliche Flächenversiegelung zur Herstellung von Straßenverkehrsflächen notwendig. Daran anknüpfend bietet sich die Fläche an der Wietzendorfer Straße für eine Gewerbeentwicklung an, da direkt im Norden bereits vorhandene Siedlungsstrukturen anschließen und so eine Zersiedlung und die Entstehung von Splittersiedlungen vermieden werden. Des Weiteren ist die unmittelbare Nähe umliegenden Gewerbegebieten (z.B. Soltau-Ost I) von Vorteil, da so wirtschaftliche Synergien hergestellt werden können (z.B. Transportverlagerung Straße/Schiene).

Im Rahmen einer ersten durchgeführten Standortprüfung hinsichtlich der Suche nach geeigneten Standorten für Gewerbegebiete wurde zudem deutlich, dass alternative Standorte mit derart ausgeprägten Standortvorteilen sowie einer günstigen Lage und geeigneten Grundstücksgröße im übrigen Gebiet Soltaus derzeit nicht vorhanden sind, weshalb die Ausweisung eines Gewerbegebietes an dem hier fokussierten Standort als städtebaulich vertretbar und unter den o.g. genannten Aspekten als sinnvoll betrachtet wird.

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

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

Weiterhin entspricht die Neuaufstellung des Bebauungsplanes dem in § 1a Abs. 2 BauGB formulierten 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.“* Auch die Erfordernisse des Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sollen durch geeignete Maßnahmen berücksichtigt werden.

Die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes in der Ortschaft Harber ist aufgrund der genannten städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Soltau erforderlich, am Standort geeignet und begründet letzten Endes das gemeindliche Planungserfordernis.

Ziel und Zweck der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Schaffung einer planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung des Gewerbegebietes Soltau Ost II. Durch die Aufnahme von diversen grünordnerischen Festsetzungen sowie einer örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung im Zusammenhang mit einer Gliederung der Baugebiete, soll ein verträglicher sowie ökologischer und nachhaltiger Ausbau des Gewerbegebietes unter Berücksichtigung der angrenzenden Natur- und Landschaft gewährleistet werden.

## **6 Einfügung in die Gesamtplanung**

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Hs. 1 ROG in Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan Harber Nr. 15 Gewerbegebiet Soltau Ost II sind

- das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-Verordnung 2017 und Änderungsverordnung 2022),
- der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis (RROP-Entwurf 2015),
- das Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes und
- das Niedersächsische Raumordnungsgesetz (NROG)

zu berücksichtigen. Ebenso wichtig sind weitere übergeordnete Rahmenpläne, Konzepte sowie die bestehende Bauleitplanung, die im Folgenden ebenso dargestellt werden.

## 6.1 Landes- Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP, 2017 mit Änderungsverordnung 2022)

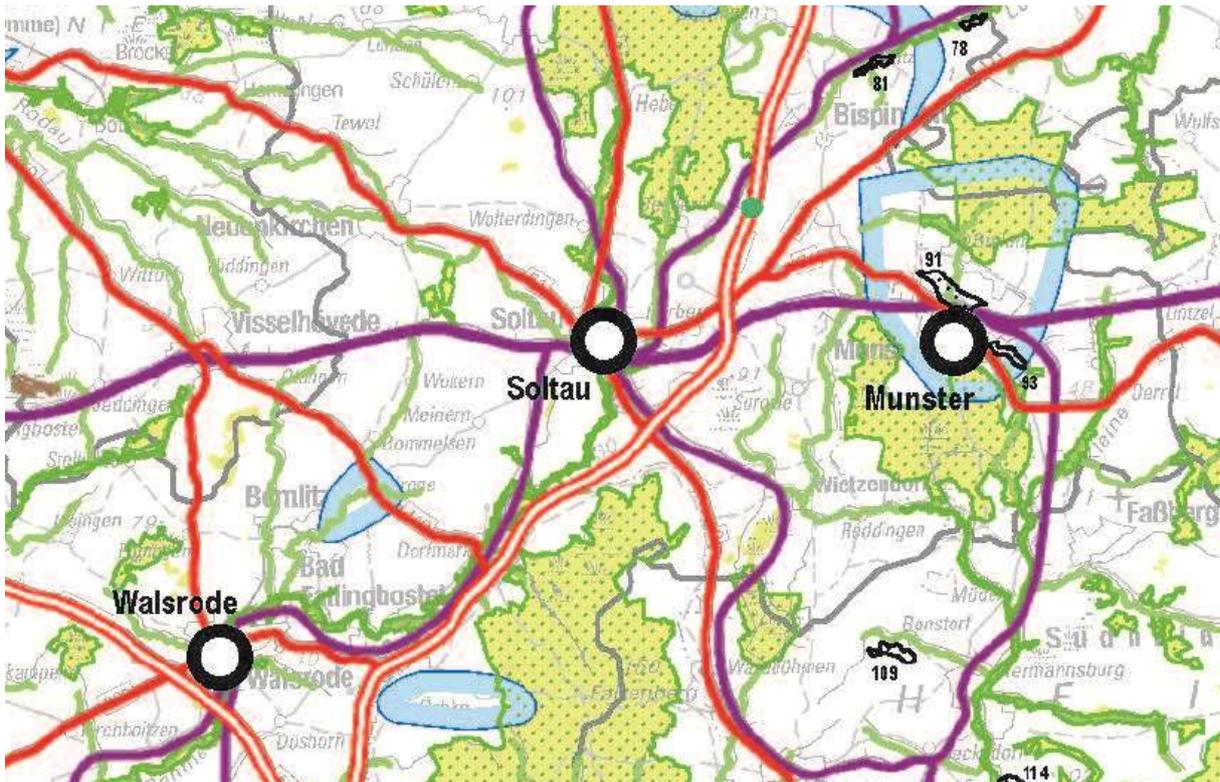


Abbildung 2: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen 2017.

Nach § 1 Abs. 1 ROG ist der Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume durch Raumordnungspläne, raumordnerische Zusammenarbeit und raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen dabei die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze sowie sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) wurde am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht. Gemäß der LROP-VO besteht das Landes-Raumordnungsprogramm (2017) aus einer zeichnerischen und einer beschreibenden Darstellung (Anlage 1 und 2 § 1 Abs. 1 LROP-VO). Am 30.08.2022 hat das Kabinett die Änderungsverordnung gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 NROG beschlossen. Diese ist am 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) in Kraft getreten.

Gemäß der zeichnerischen Darstellung des LROP (2017) ist die Stadt Soltau als Mittelzentrum dargestellt. Eine Haupteisenbahnstrecke quert die Stadt Soltau in Ost-West-Richtung, weitere drei Sonstige Eisenbahnstrecken sind umliegend dargestellt. Darüber hinaus verlaufen vier Hauptverkehrsstraßen durch die Innenstadt Soltaus und eine Autobahn (Bundesautobahn 7) führt östlich am Stadtgebiet vorbei. Vereinzelt Flussläufe sind als Natura 2000-Gebiet dargestellt. Weitere besondere Darstellungen werden für den Geltungsbereich nicht getroffen.

Außerdem wird das Stadtgebiet Soltaus in Nord-Süd-Richtung durch drei linienförmige Biotopverbünde durchquert. Direkt durch das Zentrum der Stadt Soltau verlaufen die „Böhme“ sowie die „Soltau“. Östlich des Stadtzentrums ist die „Große Aue“ dargestellt. Zu den dargestellten

Biotopverbänden sowie zu den Natura 2000-Gebieten trifft die Lesefassung des LROP folgende Aussagen:

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

Weiterhin geht das LROP 2017 nicht nur auf die Flächen der Biotopverbände selber ein, sondern ergänzt diese um Aussagen zu außerhalb der FFH-Gebiete gelegenen Flächen:

- *„Zu beachten ist, dass bei fast allen LRT (FFH-Lebensraumtypen) auch der Schutz der außerhalb der FFH-Gebiete gelegenen Vorkommen für die Umsetzung der FFH-Richtlinie notwendig ist, da die Bewahrung bzw. Wiederherstellung des günstigen Erhaltungszustands die Erhaltung des gesamten Verbreitungsgebietes und der Gesamtfläche der LRT erfordert.“*

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

In der beschreibenden Darstellung des LROP (2017) werden unter Abschnitt 1 die Ziele und Grundsätze der gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume dargestellt. Die mit der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgte bedarfs- und zweckorientierte Ausweisung einer gewerblichen Baufläche zur Sicherung und Entwicklung einer nachhaltigen Gewerbestruktur steht diesen Zielen und Grundsätzen nicht entgegen; sie trägt vielmehr zu ihrer Erfüllung bei:

So sollen gemäß Abschnitt 1.1 Ziffer 02 Satz 1 Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Dabei sollen die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie die Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert sowie und die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden.

Darüber hinaus soll gemäß Abschnitt 1.1 Ziffer 05 die Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung in allen Teilräumen erreicht werden.

Ebenso sollen gemäß Abschnitt 1.1 Ziffer 07 die ländlichen Regionen mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens- Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Sie sollen durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen und an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein.

Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll gemäß Abschnitt 1.1 Ziffer 07 zudem gefördert werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Entwicklungsumfeld bieten zu können.

Abschnitt 2 des LROP beschreibt die Ziele und Grundsätze der Siedlungs- und Versorgungsstruktur. Diese werden mit der Ausweisung einer gewerblichen Baufläche ebenfalls erfüllt. Insbesondere die in Abschnitt 2.1 Ziffer 04 bis 05 formulierten Ziele und Grundsätzen wird mit der Planung nachgekommen.

So soll gemäß Abschnitt 2.1 Ziffer 04 bis 06 die Festlegung von Gebieten von Wohn- und Arbeitsstätten flächendeckend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Ebenso sollten Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur zentriert werden. Durch die an das Plangebiet angrenzende Kreisstraße 10 und die unmittelbare Nähe zur Autobahn A7 besteht eine Anbindung an den überregionalen Verkehr. Durch das Gewerbegebiet Soltau Ost I verfügt der Planbereich zudem über ein ausreichendes Infrastrukturangebot, so dass die Infrastrukturfolgekosten geringgehalten werden können.

Ebenso sollen gemäß Abschnitt 2.1 Ziffer 09 Nachteile und Belästigungen für die Bevölkerung durch Luftverunreinigungen und Lärm durch vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarender Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden. Durch räumliche Abstände zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und umliegenden Wohngebieten sollen negative Auswirkungen zu verhindert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 Gewerbegebiet Soltau Ost II entspricht den letztlich Zielen und Grundsätzen des Nds. Landes-Raumordnungsprogramms von 2017 in außerordentlichem Maße und ist daher mit diesen vereinbar.

## **6.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis (2015, RROP-Entwurf)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Heidekreis 2000 ist seit Ende September 2015 nicht mehr wirksam und daher bei Bauleitplanverfahren und anderen Verfahren der Raumplanung nicht mehr zu beachten. Für den Landkreis Heidekreis erfolgt zum aktuellen Zeitpunkt die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms. Das Beteiligungsverfahren gemäß §10 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 3 Abs. 2 und 3 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG) für den Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis (RROP 2015) ist bereits erfolgt, die eingegangenen Stellungnahmen werden zurzeit ausgewertet.

Der Entwurf des RROP für den Landkreis Heidekreis setzt sich aus einer zeichnerischen und einer beschreibenden Darstellung, der Begründung und dem Umweltbericht zusammen. Für den

Landkreis Heidekreis sind in dem RROP-Entwurf aus dem Jahr 2015 in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung festgelegt. Diese sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten. Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind - neben den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung - gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Die in Aufstellung befindlichen Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms aus dem Jahr 2015 werden daher bei dem hier vorliegenden Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

Im folgenden Abschnitt werden die maßgeblichen allgemeinen und auf das hier relevante Plangebiet bezogenen Vorgaben des Entwurfes des RROP-Entwurfes (2015) dargelegt.

Der für die Aufstellung des Bebauungsplanes bedeutsame Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des RROP-Entwurfes 2015 ist der nachstehenden Abbildung 3 zu entnehmen. Gemäß diesen zeichnerischen Darstellungen des RROP-Entwurfes (2015) ist die Stadt Soltau als Mittelzentrum dargestellt, dessen Funktion zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu entwickeln und zu erhalten ist.

Gemäß der zeichnerischen Darstellung des RROP-Entwurfes (2015) ist der Geltungsbereich zudem mit folgender Ausweisung belegt:

- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen
- Vorbehaltsgebiet Erholung
- Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft
- Vorbehaltsgebiet Wald

Vorbehaltsgebiete haben gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 ROG einen Grundsatzcharakter der Raumordnung und sind in der Abwägung des Verfahrens mit besonderem Gewicht zu berücksichtigen.

Die Landwirtschaft hat im Landkreis Heidekreis dabei einen hohen Stellenwert. Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft „aufgrund besonderer Funktion“ werden ausgewiesen, da bestimmte Flächen besondere Funktionen für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, die Erholung und die Gestaltung und Erhaltung der ländlichen Räume übernehmen und daher erhalten werden sollen.

Vorbehaltsgebiete Erholung dienen u.a. zur Sicherung und Entwicklung der wohnungsnahen Erholung, der Naherholung im Umland sowie der Stärkung der landschaftsgebundenen Erholung und des Tourismus. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

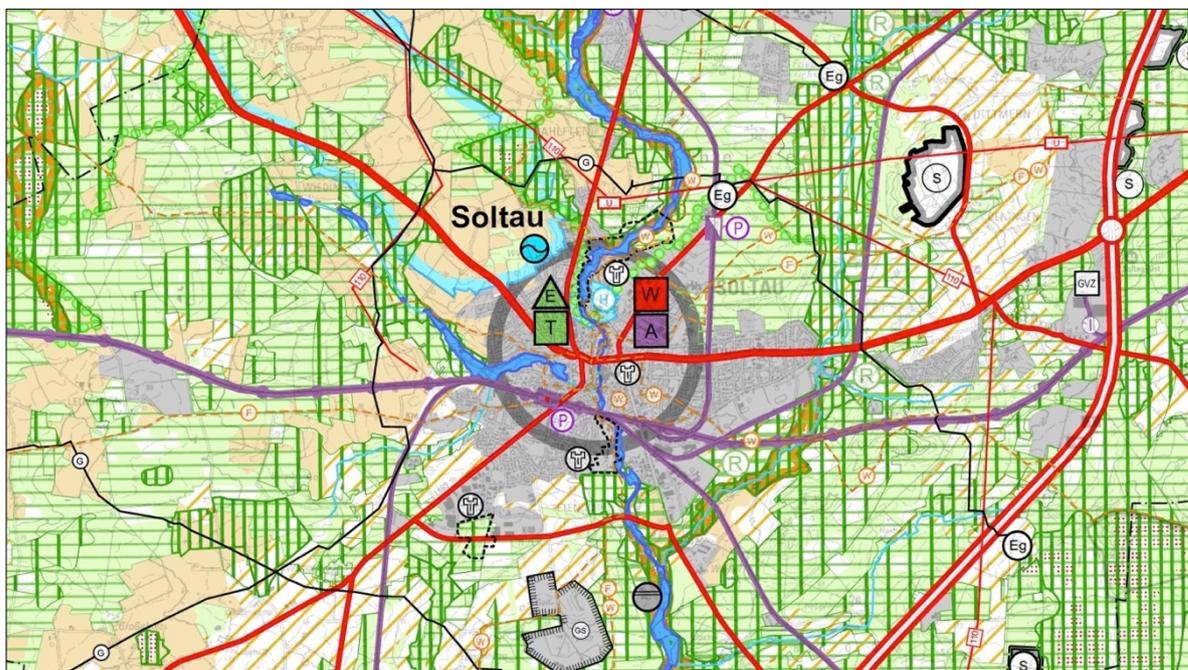
Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft haben u.a. eine nachhaltige Sicherung und den Schutz, die Pflege und die Entwicklung der biologischen Vielfalt sowie der heimischen Tier- und Pflanzenarten einschließlich ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft zum Ziel und sollen in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Vorbehaltsgebiete für Wald werden ausgewiesen, um die ökologischen, ökonomischen und sozialen Funktionen der Waldgebiete im Landkreis Heidekreis zu pflegen, zu sichern und zu entwickeln. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Aufgrund der angrenzenden Flächen im Norden und Westen des Geltungsbereichs, die bereits gewerblich genutzt werden, stellt die Fläche der vorliegenden Planung eine flächenmäßig untergeordnete Rolle dar. Die betroffenen Vorbehaltsgebiete sind bereits von bauleitplanerisch gesicherten Bereichen umgeben und im integrierten Siedlungsgebiet verortet.

Die von der Aufstellung des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 betroffenen Vorbehaltsgebiete tragen daher aus Sicht der Stadt Soltau aufgrund ihrer Lage und Ausprägungen nicht wesentlich zur Erfüllung der o.g. Ziele der Raumordnung (Darstellung als Vorbehaltsgebiete) bei. Es wird davon ausgegangen, dass die umliegenden verbleibenden Vorbehaltsgebiete auch nach dem Bauleitplanverfahren eine ausreichende Flächengröße und Qualität aufweisen werden, um den Anforderungen des RROP hinsichtlich der Funktion von Vorbehaltsgebieten zu entsprechen. Insofern wird der Grundsatz der regionalen Raumordnung in der Hinsicht nicht eingeschränkt. Nichtsdestotrotz wird von Seiten der Stadt Soltau immer auch der Erhalt von landwirtschaftlich genutzten Flächen, Flächen für Natur und Landschaft sowie Erholungs- und Waldflächen angestrebt.

Der Standort Soltau-Harber ist darüber hinaus als Vorranggebiet Regionales Güterverkehrszentrum Soltau-Harber dargestellt. Vorranggebiete haben gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 ROG einen Ziel-Charakter der Raumordnung und sind mit der Planung abzustimmen. Dieser Ausweisung wird mit der hier vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen.



**Abbildung 3:** Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis (Entwurf 2015).

Gemäß der beschreibenden Darstellung des RROP-Entwurfes 2015 werden unter Abschnitt 1 die Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landkreises Heidekreis dargestellt. Die mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes verfolgte bedarfsorientierte Ausweisung eines Gewerbegebietes steht diesen Zielen und Grundsätzen nicht entgegen. Sie trägt vielmehr zu ihrer Erfüllung bei:

Nach Abschnitt 1.1 sollen Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises Heidekreis zum nachhaltigen Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen, um eine nachhaltige Entwicklung und gleichwertige Lebensverhältnisse erreichen zu können. Zudem sollen die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur gesichert und die Raumsprüche bedarfsorientiert befriedigt werden. Die Auswirkungen des demographischen Wandels, die weitere

Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen zu berücksichtigen.

Abschnitt 2 des RROP-Entwurfes 2015 beschreibt die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur. Diese werden ebenfalls mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes erfüllt.

Nach Abschnitt 2.1 sind in Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln.

Ebenso soll der Landkreis Heidekreis gemäß Abschnitt 2.1 eine vielfältige regionaltypische, ökologisch angepasste und an den Bedürfnissen der Bevölkerung ausgerichtete Siedlungsstruktur erhalten und entwickeln, die sich vorrangig an den Hauptachsen des öffentlichen Personennahverkehrs konzentriert. Einer Zersiedelung der Landschaft ist durch die Konzentration von Siedlungsflächen entgegenzuwirken. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf die Zentralen Siedlungsgebiete auszurichten. Bei allen Maßnahmen der Siedlungsentwicklung ist ein sparsamer Flächenverbrauch zu gewährleisten. Einer Inanspruchnahme von Freiflächen sind Maßnahmen der Innenentwicklung und die Umgestaltung vorhandener Siedlungsfläche vorzuziehen. Dabei ist ein sorgfältiger Umgang mit innerörtlichen Freiflächen sowie eine ökologisch und landschaftsästhetisch verträgliche Gestaltung der Siedlungsränder und siedlungsnahen Bereiche zu berücksichtigen. Auf die Erhaltung und Schaffung von Siedlungsbereichen mit guter Durchgrünung durch Großbäume, Parks, Grünstreifen, Wiesenflächen und anderem ist zu achten.

Den RROP-Zielen einer auf das zentralörtliche System ausgerichteten Siedlungsentwicklung sowie der vorrangigen Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf die zentralen Siedlungsgebiete der Zentralen Orte wird mit dem Bebauungsplan Harber Nr. 15 nachgekommen. Durch die Weiterentwicklung der Siedlungsflächen wird zudem der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird.

Seitens des RROP-Entwurfes 2015 hat die Stadt Soltau als Standort darüber hinaus folgende Schwerpunktaufgaben (RROP-Entwurf 2015 2.1):

- Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten,
- Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten,
- besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus und
- regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt (Therme, Heidepark)

Gemäß Abschnitt 3.1.1, hier im Speziellen Ziffer 03 im RROP-Entwurf sind im Landkreis Heidekreis weitere Inanspruchnahmen von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach gewerblichen Flächen im Stadtgebiet Soltaus ist ein steigender Bedarf an speziell ausgewiesenen Gewerbegebieten zu verzeichnen. Die Nachfrage danach kann jedoch derzeit nicht gedeckt werden, sodass es erforderlich ist, dieses Defizit mit einem entsprechenden Angebot auszugleichen. Da in der Kernstadt Soltau jedoch eine großflächige Verdichtung im Zentrum aufgrund fehlender Freiflächen nicht möglich ist, ist es notwendig, Flächen im Bereich der bisherigen Siedlungsgrenzen in Anspruch zu nehmen, um der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ zukünftig weiterhin nachzukommen.

Der Bebauungsplan Harber Nr. 15 und die damit beabsichtigte Ausweisung von Gewerbeflächen stehen der Zentralitätseinstufung (Mittelzentrum) sowie den soeben aufgezeigten Funktionszuweisungen nicht entgegen. Den Zielsetzungen und Grundsätzen des Entwurfes des

Regionalen Raumordnungsprogramms (2015) entspricht der Bebauungsplan Harber Nr. 15 bzw. ist mit diesen vereinbar. Zur Sicherung der Funktion als festgelegtes Mittelzentrums sowie zur Sicherung der zugewiesenen Schwerpunktaufgaben ist die langfristige Sicherung von Gewerbeflächen unerlässlich.

Soltau soll folglich als Standort mit den Entwicklungsaufgaben Entwicklung von Arbeitsstätten fungieren und mit der Aufgabe zum Erhalt seiner Funktion und Leistungsfähigkeit, Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf entwickeln und sichern. Die vorliegenden Planungsabsichten zur Schaffung eines Gewerbegebietes entsprechen somit den Vorgaben der übergeordneten Raumordnung.

### **6.3 Entwicklungsschwerpunkte des Mittelzentrums Stadt Soltau (2007)**

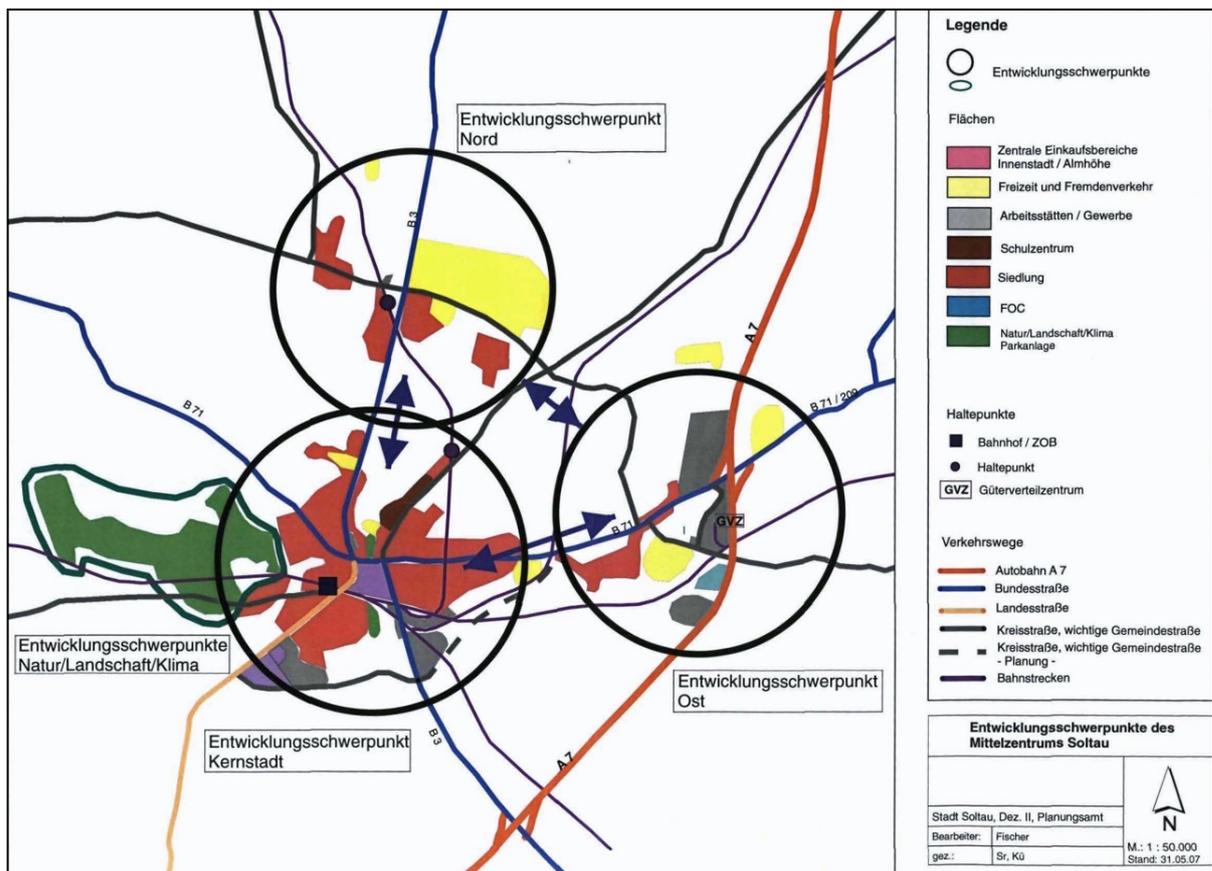
Der Rat der Stadt Soltau hat im Jahr 2007 ein Konzept zur Entwicklung der darin definierten sog. ‚Schwerpunktstandorte‘ für die Stadt Soltau beschlossen. Dieses hat zum Ziel, Entwicklungspotenziale der Stadt Soltau zu identifizieren, damit diese als Mittelzentrum die an sie gestellten Aufgaben der Raumordnung erfüllen kann. Hierzu zählen unter anderem die „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ sowie die „Sicherung und Entwicklung von Einrichtungen der Wirtschaft und des Fremdenverkehrs“.

*„Die Erfüllung dieser Aufgaben ist mit entsprechendem Raumanspruch verbunden und sie erfordert eine sach- und funktionsgerechte Zuordnung und Unterbringung im Stadtgebiet. Dabei sind die Umweltbelange und die Belange des Verkehrs zu berücksichtigen“ (S. 4).*

Zur Umsetzung dieser Aufgaben wurden vier Entwicklungsschwerpunkte definiert. Der hier vorliegende Bebauungsplan Harber Nr. 15 befindet sich dabei innerhalb des konzeptionell festgelegten Entwicklungsschwerpunktes „Ost“

*„Der Schwerpunkt Ost weist die höchste räumliche Konzentration von Gewerbe- und Industriegebieten auf. Der Schwerpunkt soll [durch die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung] weiterentwickelt werden [...]. Die Verkehrserschließung ist gesichert [...]. Das Straßenverkehrsnetz im Siedlungsschwerpunkt ist bedarfsgerecht ausgebaut. Neue Flächennutzungen können somit problemlos integriert werden. Durch den Schwerpunkt führt die OB-Strecke (Bremen-) Langwedel - Soltau - Munster - Uelzen (- Berlin). Für deren Ausbau liegt seit Jahren ein Planfeststellungsbeschluss vor, der auch eine Elektrifizierung der Strecke vorsieht. Davon kann das als Ziel der Raumordnung festgelegte Güterverteilstützpunkt profitieren, das im Schwerpunkt liegt“ (S. 8).*

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Plangebiet entspricht dabei insgesamt den Ergebnissen der Entwicklungsschwerpunkte des Mittelzentrums der Stadt Soltau.



**Abbildung 4:** Entwicklungsschwerpunkte im Stadtgebiet Soltau.  
Quelle: Konzept Entwicklungsschwerpunkte des Mittelzentrums Soltau (2007).

#### 6.4 Integriertes Entwicklungskonzept für den Landkreis Soltau-Fallingbostal (2003)

Im Jahr 2003 wurde für den Landkreis Heidekreis (damals: Soltau-Fallingbostal) ein Integriertes Entwicklungskonzept erstellt, welches längerfristige Entwicklungsperspektiven für die Region eröffnen soll, die den neuen Anforderungen und Erwartungen des wirtschaftlichen Strukturwandels entsprechen. Das Konzept bietet somit einen konzeptionellen Handlungsrahmen für die Politik und Verwaltung und verfolgt das Ziel, als die Wirtschaft der Region effektiv und zielorientiert zu fördern und zu unterstützen.

Im Rahmen einer Stärken-Schwächen-Analyse zum Entwicklungskonzept wurden damals als Schwächen zu kleinteilige und zersplitterte Gewerbeflächen sowie ein Mangel an Industrie- und Gewerbeflächen an Autobahn-nahen Standorten identifiziert. Diesen Schwächen sollte durch die Entwicklung großer Gewerbegebiete, die aufgrund der hervorragenden Straßenerschließung und den positiven Voraussetzungen für (großflächige) Industrie- und Gewerbeflächen an den Bundesautobahn-Anschlussstellen besonders geeignet sind, entgegengewirkt werden:

- „Die Nutzung dieses Potenzials erfordert die Beseitigung einiger wichtiger Schwächen, insbesondere des fehlenden Angebots großer Industrie- und Gewerbeflächen an geeigneten Standorten.“ (S. 13)
- „Die Stärkung der Wirtschaft kann nicht nur von innen erfolgen; der Landkreis benötigt auch Zuwanderungen von außen. Standortvorteile, die er dafür ausspielen muss, sind seine Lage und seine überregionale bzw. nationale Straßenanbindung, seine Flächenpotenziale, aber auch seine weichen Standortfaktoren. Um diese Standortvorteile zu nutzen, wird der Landkreis große zusammenhängende Flächen für gewerbliche Nutzung aufbereiten müssen.“ (S. 17)

- *Das Entwicklungskonzept kommt zu dem Ergebnis, dass „für eine bessere Nutzung der Standortvorteile und eine offensivere Profilierung des Landkreises als attraktiver Wirtschaftsstandort [...] auf der Grundlage regionaler Abstimmung und interkommunaler Zusammenarbeit große zusammenhängende Flächen für gewerbliche Nutzung zu erschließen und zu vermarkten [sind]. Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Verbesserung des Wirtschaftsklimas, zur Stärkung einer aktiven und initiierten Wirtschaftsförderung und der Entwicklung eines klaren Wirtschaftsprofils notwendig. 'Natur und Tourismus' sowie 'Industrie und Gewerbe' sind als gleichberechtigte Schwerpunkte herauszustellen und hinsichtlich sachlicher Prioritäten sowie teilräumlicher Schwerpunktsetzungen abzustimmen.“ (S. 82).*

Die mit dem Bebauungsplan Harber Nr. 15 vorgesehenen Flächen sind geeignet, um den im hier genannten integrierten Entwicklungskonzept formulierten Zielen Rechnung zu tragen, da sie der Schwäche der zersplitterten Gewerbeflächen entgegenwirkt und das Ziel der Profilierung des Landkreises durch die Nutzung vorhandener Standortvorteile umsetzt.

### **6.5 Gewerbeflächenentwicklungskonzept Heideregion**

Die Regionalkonferenz Heideregion wurde im Jahr 1999 gegründet, um gemeinschaftliche kulturelle und wirtschaftliche Projekte der beteiligten Kommunen zu verwirklichen. Mit dem Zusammenschluss wird auch ein Standortmarketing betrieben, um die Gewerbeflächen der Mitgliedsgemeinden zu vernetzen und Unternehmen einen attraktiven Standort im Städtedreieck Bremen, Hamburg und Hannover anbieten zu können und die Gewerbeentwicklung der Heideregion zu fördern. Ziel ist, den positiven Trend der Gewerbeentwicklung innerhalb der Region fortzusetzen und zu verstetigen.

Die Heideregion wird dem ländlichen Raum zugeordnet. Die bedeutenden Arbeitsmarkzentren sind in der Regel die Mittelzentren der Region. Soltau wird hierbei als größter Wirtschaftsstandort definiert. In den letzten zehn Jahren hat das Mittelzentrum dabei ein Beschäftigungswachstum von + 28 % zu verzeichnen.

Laut Gewerbeflächenentwicklungskonzept pendelt zudem der größte Teil der Beschäftigten der Heideregion in das Arbeitsmarkzentrum Soltau. Als einzige Mitgliedskommune der Heideregion sind für die Stadt Soltau rückgängige Auspendlerzahlen in den letzten Jahren sowie sich positiv entwickelnde Pendlersalden festzustellen. Für die Stadt Soltau hat die Zahl an Einpendlern seit dem Jahr 2010 um etwa 37 % zugenommen, wohingegen die übrigen Gemeinden der Heideregion negative Pendlersalden aufweisen.

Die dargestellten Entwicklungen drücken letztlich die bedeutende Arbeitsmarktzentralität und die Stellung der Stadt Soltau als attraktiven und bedeutenden Wirtschaftsstandort aus, woraus sich letzten Endes auch ein Bedarf an neuen Gewerbeflächen begründet. Dieser Bedarf soll mit der hier vorliegenden Planung gedeckt werden.

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

### **6.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Soltau**

Als Mittelzentrum im ländlichen Raum übernimmt die Stadt Soltau zentralörtliche Funktionen für das nähere Umland. Sie zeichnet sich dabei als Wohnort, Reiseziel sowie Wirtschafts- und Versorgungsstandort aus.

Mit dem im Jahr 2019 erstellten und vom Rat der Stadt Soltau beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Soltau (ISEK Soltau 2035) werden die zukünftigen Entwicklungsperspektiven der Stadt und ihrer o.g. Funktionen aufgezeigt. Als integriertes und ganzheitliches Planungsinstrument, welches alle städtischen Bereiche und deren Wechselwirkungen berücksichtigt, stellt es somit die Weichen für die Entwicklung der Stadt. Im Rahmen der Aufstellung wurden Strategien, Ziele und Maßnahmen herausgearbeitet, an denen sich die Stadt Soltau in den folgenden Jahren orientieren soll. Hierbei hat sich die Stadt Soltau auch konkrete Ziele und Kriterien zur Gewerbeentwicklung gesetzt.

In Bezug auf das Handlungsfeld „Gewerbe, Einzelhandel und Tourismus“ (GET) werden für die mit dem Bebauungsplan Harber Nr. 15 verfolgten Planungsziele u.a. folgende Stärken & Potenziale festgestellt.

- Einzelhandel- & Gewerbebestandorte als Rückgrat der Wirtschaft

Hierbei trifft das ISEK für die hier beschriebene Planung folgende relevante Aussagen:

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

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

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

Die drei zentralen Gewerbebestandorte (u.a. Soltau Ost I, welches sich in unmittelbarer Nähe zum Planvorhaben befindet) unterscheiden sich klar in ihrer Branchenstruktur und ihrer Strahlkraft. Dementsprechend gilt es zukünftig, die Stärken der Standorte weiter zu profilieren und am Markt durch Marketingmaßnahmen zu platzieren. Auch die lokale Wahrnehmung soll durch verschiedene Maßnahmen weiter optimiert werden.

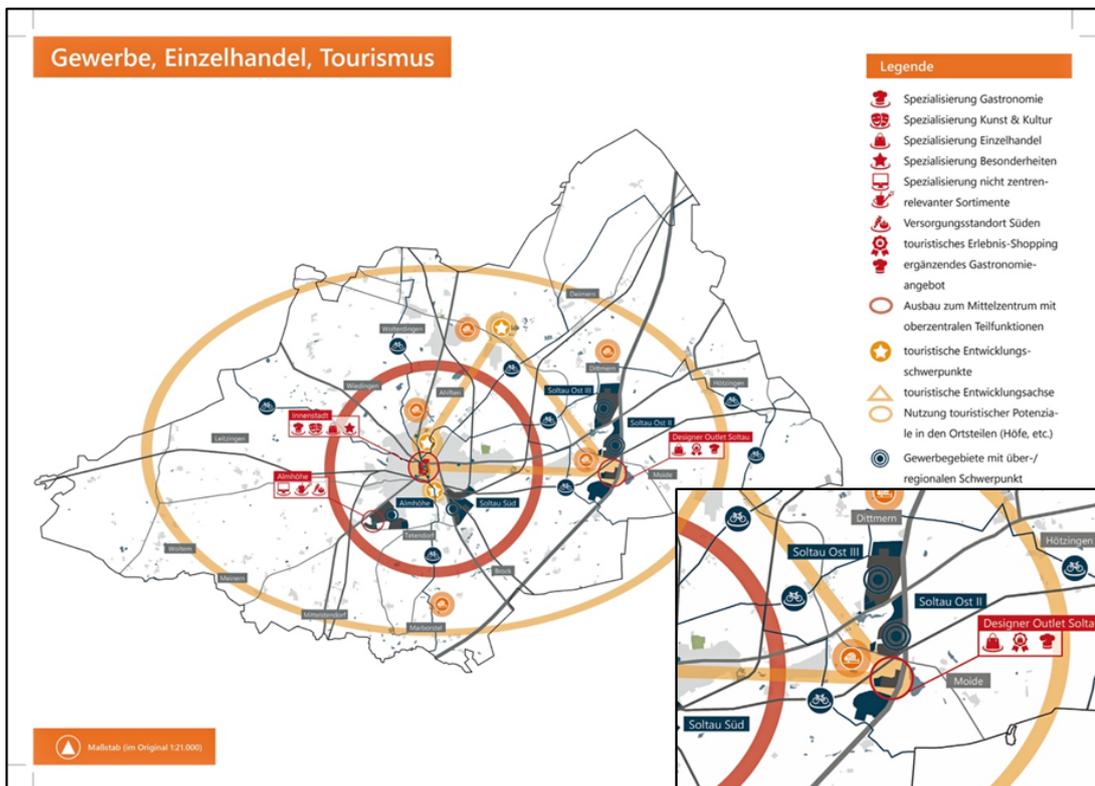
GET 3: Konsequente Entwicklung der Gewerbeflächenpotenziale

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

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

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

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



**Abbildung 5:** Entwicklungsschwerpunkte im Stadtgebiet Soltau. Quelle: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Soltau 2035.

## 6.7 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Heidekreis (2013)

Im Bestandteil des Landschaftsrahmenplanes (LRP) für den Landkreis Heidekreis (2013) finden sich folgende Darstellungen zum Plangebiet:

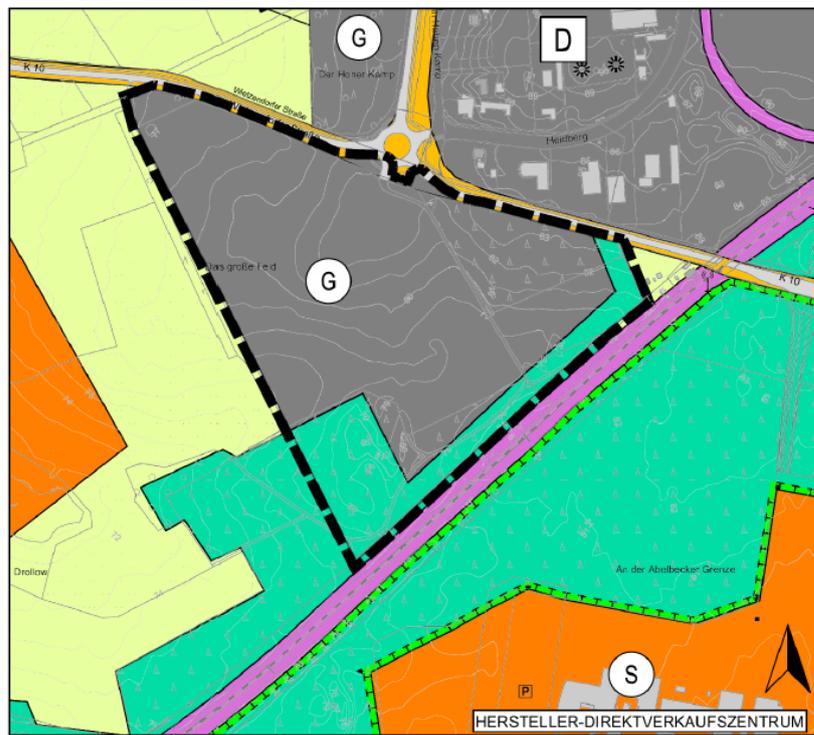
- Schutzgut Arten und Biotope:  
Die Wald- und Gehölzbestände im Geltungsbereich besitzen lt. LRP eine mittlere Bedeutung. Im Wald am Südrand des Geltungsbereichs ist eine kleine Fläche von hoher Bedeutung sowie ein Einzelbaum bzw. eine Baumgruppe dargestellt. Die restlichen Flächen im Geltungsbereich sind lt. LRP von geringer Bedeutung.
- Schutzgut Landschaftsbild:  
Der Geltungsbereich liegt zum Großteil in der Landschaftsbildeinheit 641/109. Die Waldbereiche entlang der Bahnstrecke und der Wietzendorfer Straße gehören zur Landschaftsbildeinheit 641/116. Beide Landschaftsbildeinheiten sind lt. LRP von hoher Bedeutung. Die Landschaftsbildeinheit 641/109 ist der "von Nutzungsvielfalt geprägten welligen Geest" zuzuordnen, die Einheit 641/116 der "Waldlandschaft der welligen Geest". Die südöstlich des Geltungsbereichs verlaufende Bahntrasse ist als Landschaftselement dargestellt.
- Schutzgut besondere Werte von Böden:  
Die Bereiche der Waldflächen entlang der Bahnstrecke und des kleinen Walds an der Wietzendorfer Straße sind als Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung (Heidepodsol unter Wald) dargestellt, letztere Fläche stellt lt. LRP außerdem einen Extremstandort "trocken und nährstoffarm" dar.
- Schutzgut Wasser- und Stoffretention:  
Bei den landwirtschaftlich genutzten Bereichen des Geltungsbereichs handelt es sich lt. LRP um Flächen mit sehr hoher Nitratauswaschungsgefährdung und hoher Winderosionsgefährdung.

- Zielkonzept:  
Im LRP sind entlang der Bahnstrecke und der Wietzendorfer Straße Flächen der Zielkategorie "Sicherung und Verbesserung" dargestellt. Ziele der Flächen sind "naturnahe Laubwälder außerhalb der Auen und sonstiger Niederungen" (Wn). Die übrigen Flächen innerhalb des Vorhabenbereichs weisen das Ziel "umweltverträgliche Nutzung auf allen übrigen Flächen" auf.
- Schutzgebiete:  
Keine Darstellungen im Geltungsbereich.

## 6.8 Bauleitplanung

### 6.8.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau ist die Fläche für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 als gewerbliche Baufläche dargestellt (siehe Abbildung 6). Die Änderung erfolgte im Rahmen der 52. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes. Der Landkreis Heidekreis hat die 52. Änderung mit Verfügung vom 09.12.2022 (Az.: 61.21.021.029) gem. § 6 BauGB genehmigt. Mit der Bekanntmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadt Soltau am 22.12.2022 ist die 52. Änderung gem. § 6 Abs. 5 BauGB wirksam geworden.



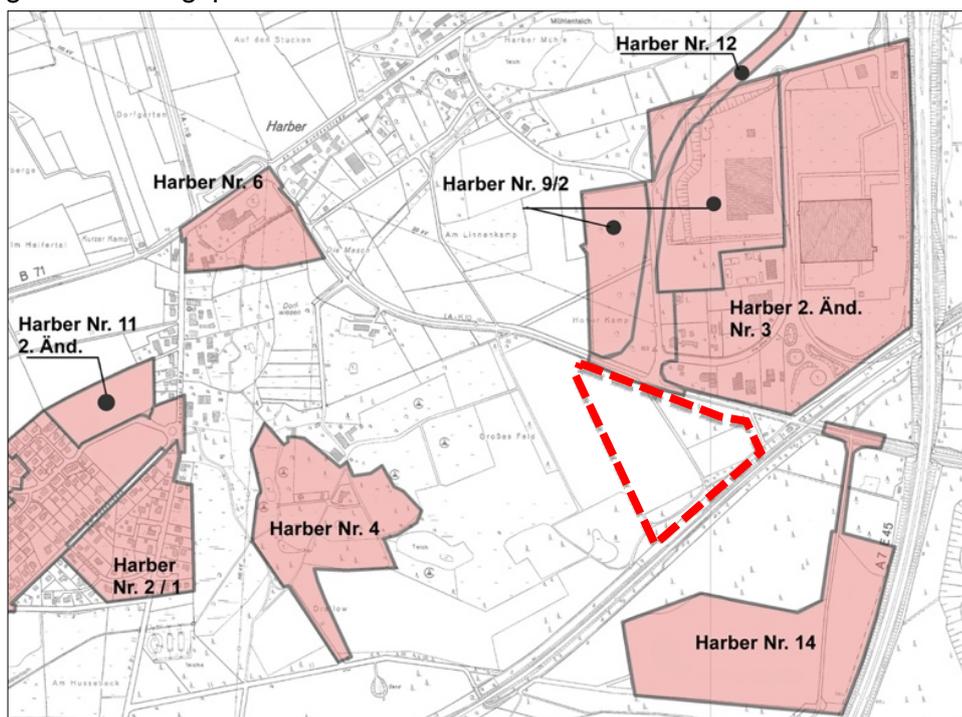
**Abbildung 6:** Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab). Quelle: Stadt Soltau, 2023

Das Planungsziel der Stadt Soltau war es, in diesem Bereich die gewerblichen Bauflächen nördlich der Wietzendorfer Straße Richtung Süden zu erweitern. Diese Zielsetzung stand den bisherigen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entgegen. Um das Ziel auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu erreichen und einen Bebauungsplan aufstellen zu können, der gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, erfolgte die 52. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Soltau.

### 6.8.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die Abbildung 7 stellt die in der Umgebung des Geltungsbereiches bereits bestehenden rechtsverbindlichen Bauleitpläne dar. Für den Geltungsbereich selbst besteht derzeit kein

rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Der Bebauungsplan Harber Nr. 12 grenzt im Norden direkt an den zukünftigen Bebauungsplan Harber Nr. 15 an.



**Abbildung 7:** Verortung der Bebauungspläne im Nahbereich. Quelle: Stadt Soltau o.J. (ohne Maßstab).

Um den Geltungsbereich befinden sich die folgenden Bebauungspläne:

- rechtsverbindlicher Bebauungsplan Harber Nr. 3 / 2. Änderung „An der Moider Halbe“,
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan Harber Nr. 9 / 2. Änderung „Gewerbe- und Industriegebiet Ost“
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan Harber Nr. 12 „Örtl. Hauptverkehrsstraße als Verbindung zw. B71 und K10 und Erweiterung des GE- und GI Soltau Ost I“
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan Harber Nr. 14 „Factory-Outlet-Center-Soltau“
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan Harber Nr. 4 „Am Zeltplatz“

Mit der hier vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine verbindlichen Bauleitpläne direkt betroffen.

## **7 Sonstige städtebauliche Belange**

### **7.1 Belange des Immissionsschutzes**

Um die Thematik von Lärmbelastung angemessen behandeln zu können, wurde für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes eine lärmtechnische Untersuchung erstellt, in der die aktuelle und zukünftig potenzielle Lärmbelastung ermittelt wird und entsprechende Lösungsansätze entwickelt werden.

#### Grundlagen:

In Beiblatt 1 zu DIN 18005 sind den Baugebieten bestimmte Orientierungswerte zugeordnet. Diese Werte dienen jedoch nur als Hilfwerte für die Bauleitplanung und geben an, welche

Immissionsbelastung im Regelfall bestimmten Flächen oder Gebieten zuzuordnen ist. Diese Anhaltswerte können unter Beachtung des Einzelfalls und Abwägung der anderen Belange überschritten oder unterschritten werden.

Für Gewerbelärmeinflüsse sind die Immissionsrichtwerte gemäß Nr. 6.1 der TA Lärm zu beachten. Diese betragen:

Tags 65 dB(A)  
Nachts 50 dB(A)

### 7.1.1 (Gewerbe-)Immissionen umliegender Gebiete

In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs sind als bestehende gewerbliche Emissionsquellen und somit konfliktfähige Nutzungen das Gewerbe- und Industriegebiet Soltau Ost I (inkl. Betriebsleiterwohnen) im Norden zum geplanten Gebiet zu nennen. Ebenso sind umliegende Wohnbebauungen sowie der Campingplatz im Westen als konfliktfähig (im Sinne von schützenswert) zu nennen.

Aus diesem Grund wurde im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens (Juli 2021) durch das Büro Bonk – Marie – Hoppmann – PartGmbH geprüft, inwiefern die Belange des Immissionsschutzes (aufgrund der umliegenden Nutzungen und der geplanten Nutzung) in die Planung einzubeziehen sind. Das Schallgutachten ist als Anlage dieser Begründung beigefügt.

#### Untersuchungsergebnisse:

Im Rahmen von Voruntersuchungen und weiterführenden Prüfungen wurde deutlich, dass (z.B. aufgrund der umliegenden Wohnbebauung) im Bereich des geplanten Gewerbegebietes Einschränkungen der dort zulässigen Geräuschemissionen erforderlich ist.

Damit die umliegenden Nutzungen vom geplanten Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt werden und die Immissionswerte an allen im Gutachten betrachteten Immissionsstandorten eingehalten werden, muss das Gewerbegebiet gegliedert (siehe Abbildung 8) und eingeschränkt (siehe Tabelle 1) werden:

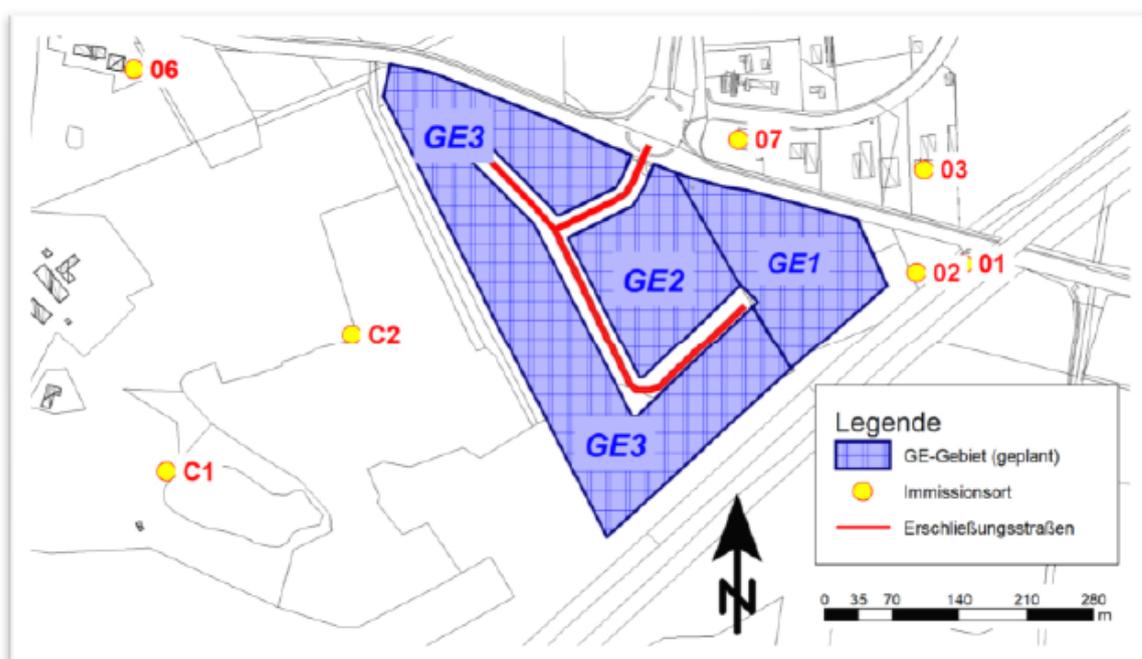


Abbildung 8: Gliederung des Gewerbegebietes. Quelle: Lärmtechnisches Gutachten BMH, 2021.

**Tabelle 1:** Emissionskontingente (DIN 45691). Quelle: Lärmtechnisches Gutachten BMH, 2021.

Teilfläche	L <sub>EK</sub> in dB(A) je m <sup>2</sup>	
	tags	nachts
<b>GE1</b>	<b>53</b>	<b>33</b>
<b>GE2</b>	<b>65</b>	<b>49<sup>a)</sup></b>
<b>GE3</b>	<b>63</b>	<b>43<sup>a)</sup></b>

a) Für die Fläche **GE2** kann alternativ ein Emissionskontingent von 50 dB(A) je m<sup>2</sup> festgesetzt werden, wenn zum Ausgleich die Fläche **GE3** in der Nachtzeit auf L<sub>EK,N</sub> = 41 dB(A) je m<sup>2</sup> eingeschränkt wird.

### 7.1.2 Verkehrliche Immissionen (Straße und Schiene)

In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs sind als bestehende bzw. zu betrachtende verkehrliche Emissionsquellen und somit konfliktfähige Nutzungen die südlich am Plangebiet entlanglaufende Bahnstrecke sowie u.a. die nördlich des Plangebietes verlaufende K10 Wietzendorfer Straße, die K54, die Straßen Heidberg und Rahrsberg und die BAB 7 zu nennen. Mit einem Abstand von rd. 500 m zum Plangebiet kann der Einfluss der B71 vernachlässigt werden.

Aus diesem Grund wurde im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens (Juli 2021) durch das Büro Bonk – Marie – Hoppmann – PartGmbH geprüft, inwiefern die Belange des Immissionsschutzes (aufgrund der Verkehrssituation) in die Planung einzubeziehen sind. Das Schallgutachten ist als Anlage dieser Begründung beigefügt.

#### Untersuchungsergebnisse

##### Verkehrslärmbelastung im geplanten Gewerbegebiet

Im Rahmen der zukünftigen (zunehmenden) Streckenbelastung (Prognose 2030) ist am Tage von einer erheblichen Erhöhung der Geräuschemissionen um rd. 8 dB(A) auszugehen. In der Nachtzeit bleibt die Erhöhung gegenüber dem Ist-Zustand (2019) mit 0,2 dB(A) jedoch sehr gering. Im Zuge diverser Flächenentwicklungen ist gemäß Verkehrsgutachten im Umfeld des Plangebietes mit Verkehrssteigerungen (z.B. an der K10, BAB 7) und damit einhergehenden leichten Erhöhungen der Geräuschimmissionen auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu rechnen.

Die Untersuchungen zeigen dabei, dass die Immissionsbelastung des geplanten Gewerbegebietes mit einem Orientierungswert von 65 dB(A) durch (leichtzunehmende) Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche für den Prognosefall tagsüber (6 – 22 Uhr) in unmittelbarer Nähe zur K10 sehr geringfügig überschritten wird. Soweit die Baugrenze in diesem Bereich einen Abstand von mind. 18 Metern zur Mitte der K10 einhält, kann auf allen überbaubaren Flächen des GE-Gebietes von einer Einhaltung des angesprochenen Orientierungswertes ausgegangen werden.

Bedingt durch einen in der Nachtzeit größeren Immissionseinfluss der Bahnstrecke 1960 und der Bundesautobahn 7 ergibt sich südöstlich des Plangebietes in der Beurteilungszeit nachts (22 – 6 Uhr) eine Überschreitung des dann zu beachtenden Orientierungswertes von 55 dB(A) um 1 bis 2 dB(A). Soweit im betroffenen Teilgebiet Nutzungen zugelassen werden sollen, für die in der Nachtzeit von einem erhöhten Schutzbedürfnis auszugehen ist (z.B. Übernachtungsräume von Beherbergungsbetriebe) wird eine entsprechende Festsetzung zum baulichen Schallschutz gegenüber Außenlärm im Bebauungsplan getroffen.

##### Mehrbelastung der vorhandenen öffentlichen Straßen

Durch zunehmende Verkehre umliegender Flächenentwicklungsplanungen und durch das geplante Gewerbegebiet entstehen Mehrbelastungen auf den öffentlichen Straßen. Der Einfluss der Mehrbelastung der öffentlichen Straßen ist jedoch im Hinblick auf die Gesamtlärmsituation als gering zu bewerten (Erhöhung von z.B. 0,1 und 0,5 dB(A)).

#### Mehrbelastung der umliegenden Nutzungen durch den Neubau der geplanten Erschließungsstraße

Der Einfluss der Mehrbelastung der umliegenden Bereiche durch die ausschließliche Planung der Erschließungsstraße und des damit erwarteten Neuverkehrs ist im Hinblick auf die Gesamtlärmsituation gering. Die hierbei zu beachtenden Immissionsgrenzwerte werden deutlich unterschritten.

#### **7.1.4 Sonstige Immissionen und Emissionen**

Das Plangebiet befindet sich in der Immissionschutzzone des Truppenübungsplatzes Munster sowie seinen Außenfeuerstellungen. Durch die militärische Nutzung ist mit Lärm - und Abgasimmissionen zu rechnen, die zu einer Beeinträchtigung der Nutzung führen können. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom militärischen Übungsbetrieb ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.

Weitere Immissionen und Emissionen sind derzeit nicht bekannt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden jedoch noch weitergehende Untersuchungen (wie beispielsweise auf potentiell störende Geruchsmissionen der naheliegenden landwirtschaftlichen Betriebe) veranlasst und durchgeführt.

## **7.2 Verkehr**

#### Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz

Das Plangebiet hat über die Wietzendorfer Straße (K10) im Norden mit Anbindung an die nordöstlich gelegene A7 eine gute ortsbezogene und überörtliche Anbindung an das Straßenverkehrsnetz, welches stets erneuert und ertüchtigt wird.

#### Anschluss an den ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich östlich des Plangebietes in einer Entfernung von rund 250 m. Im Rahmen der konkreten Umsetzung des Gewerbegebietes werden die Bus-Verbindungen sowie die Fahrzeiten der Haltestelle ‚Harber Gewerbegebiet Soltau‘ (z.B. in Verbindung mit Bahnfahrplänen der Soltauer Bahnhöfe) überprüft und ggf. an die erhöhte Frequenz durch die Entwicklung des Gewerbegebietes angepasst. Dies bedingt nicht zuletzt eine bessere Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter ohne PKW und Anreize, auf den ÖPNV umzusteigen und dadurch CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren.

Erschließungs- und Verkehrsprobleme stellen oft eine Herausforderung dar, weshalb klimafreundliche Mobilität der Unternehmen und die Bereitstellung entsprechender Infrastruktur eine bedeutende Rolle in diesem Gewerbegebiet darstellen sollen.

#### Fuß- und Radverkehr

Die Planungen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes sollen die Belange des sicher geführten Fußgänger- und Fahrradverkehrs berücksichtigen, um letztlich auch Anreize für den nicht-motorisierten Verkehr zu schaffen. Zur sicheren Benutzung des Gebietes für Fußgänger bis zur Einmündung in die Wietzendorfer Straße (K 10) ist die Herstellung eines beidseitig straßenbegleitenden Gehweges vorgesehen. Im weiteren Verlauf in Richtung Norden und Süden

verläuft der Gehweg einseitig auf der westlichen bzw. südlichen Seite der Planstraße. Umliegende Fußwege werden zudem auf mögliche Ertüchtigungen geprüft, um eine durchgehend gute Erschließung des Plangebietes für den Fußverkehr zu schaffen.

Der Radverkehr im Plangebiet soll auf der Straßenfläche geführt werden.

Ziel soll es zudem sein, westlich oder östlich entlang des Regenrückhaltebeckens eine Wegeverbindung hin zu den im südlich gelegenen bestehenden Wegeverbindungen zu entwickeln und zu erhalten werden. Die Wegeverbindungen im südlichen Bereich des Plangebietes sollen darüber hinaus erhalten bleiben. Diese wurden aus Gründen der Lesbarkeit und genauen Bemaßung jedoch nicht in die Planzeichnung übernommen.

#### Ermittlung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung durch das Verkehrsplanungsbüro Zacharias Verkehrsplanungen vom Juni 2021 wurden die Verkehrsströme an verschiedenen Knotenpunkten der K10 und B71 untersucht und Prognosen zur Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität an der Wietzendorfer Straße aufgestellt.

Für das Gewerbegebiet kann von einer mittleren Verkehrserzeugung von 50 Zufahrten je ha Bruttobauland ausgegangen werden. Damit ergeben sich bei einer Bruttobaulandfläche von rund 11,6 ha etwa 565 Kfz-Zufahrten und 565 Kfz-Abfahrten pro Werktag.

Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität sind die jeweiligen Spitzenstunden relevant. Aufgrund des benachbarten DOS sind die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität für einen Normalwerktag sowie einen Samstag zu überprüfen.

Auf Basis dieses Verkehrsgutachtens entstehen an der K10 rund 4050 bzw. 4700 Kfz-Fahrten (davon 350 bzw. 200 Schwerverkehr) werktäglich bzw. samstags westlich des Kreisverkehrsplatzes mit Bezug zur neuen gewerblichen Baufläche. An der K10 östlich des Kreisverkehrsplatzes entstehen rund 6750 bzw. 8450 Kfz-Fahrten (davon 700 bzw. 300 Schwerverkehr) werktäglich bzw. samstags mit Bezug zur neuen gewerblichen Baufläche.

Die Verkehrsmengen im Verlaufe der Wietzendorfer Straße (K10) werden im Vergleich zum Status Quo dabei insgesamt zunehmen. Die Verkehrsmehrbelastung ist aber für eine Straße dieser Kategorie verträglich. Für den Kreisverkehrsplatz K 10 / Am Hohen Kamp / Neues Gewerbegebiet Soltau Ost II ergibt sich insgesamt (werktags und samstags) eine sehr gute Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität der Stufe A (freier Verkehrsfluss gewährleistet).

#### Erschließungsplanung

Die Anbindung des Gewerbegebietes soll über den bereits vorhandenen fünften Arm des bestehenden Kreisverkehrsplatzes im Zuge der K10 / K36 erfolgen. Die Planungen des KVP regelt der Bebauungsplan Harber Nr. 12 „Örtl. Hauptverkehrsstraße als Verbindung zwischen B 71 und K 10 und Erweiterung des GE- und GI Soltau-Ost I“. Der Kreisverkehr ist laut Verkehrsgutachten (2021) bereits gut ausgebaut und bedarf für die Planungen im Gewerbegebiet Soltau Ost II weder einer Ertüchtigung noch eines weiteren Ausbaus - die o.g. Verkehrsmengen sind auch für den Prognosezeitraum bis 2030 ohne Probleme über die Anbindungen an das Hauptstraßennetz abzuwickeln. Auch unter Einbezug weiterer potenzieller Entwicklungen außerhalb des Geltungsbereiches ist mit einer sehr guten Leistungsfähigkeit und einer Verkehrsqualität der Stufe A (freier Verkehrsfluss gewährleistet) zu rechnen.

Um die im Plangebiet gelegenen Baufelder zu erschließen, wird eine für die zukünftige Nutzung geeignete Erschließungsstraße (Planstraße) vorgesehen, die direkt mit der vorhandenen Erschließung übergeht und mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Harber Nr. 12 übereinstimmt. Vom Knotenpunkt des Kreisverkehrsplatzes ausgehend wird diese zentral im Gebiet als Bügelschließung geführt, an deren Enden jeweils Wendekreise angeordnet sind.

Die Planstraße wird entsprechend ihrer Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ mittels Straßenbegrenzungslinien zeichnerisch festgesetzt.

Gemäß der Straßenplanung des Ingenieurbüros uq-planung umfasst die Planstraße eine Breite von 17,0 m. Die Wendekreise sind entsprechend des Wendekreises für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug zuzüglich umlaufenden Gehweg mit 28,0 m dimensioniert. Ebenso wurden die Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert geplant, sodass eine Straßenführung ermöglicht wird, die den Vorgaben der Unfallverhütungsvorschriften Rechnung trägt. Straßenbegleitend sind teilweise Sickermulden für das Niederschlagswasser angeordnet.

Wie die Parzellierung des Gewerbegebietes erfolgt, wird erst bei konkreten Ansiedlungswünschen und der geplanten gewerblichen Nutzung finalisiert. Durch die geplante Lage der Erschließungsstraße sollen insbesondere im nördlichen Plangebiet möglichst große Grundstücke entwickelt werden. Sollte sich wider Erwarten ein größerer Bedarf nach kleineren Baugrundstücken ergeben, soll die Erschließung zusätzlich über private Straßen gewährleistet werden.

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

### **7.3 Nach Naturschutzrecht geschützte sowie weitere wertvolle Flächen und Biotop**

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

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

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

Im Geltungsbereich sind keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 24 NAGBNatSchG geschützten Biotop erfasst worden. Bei einem kleinen Waldbestand im südlichen Plangebiet handelt es sich um den FFH-Lebensraumtyp 9190 (Bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen).

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

Zudem sind außerhalb des Geltungsbereichs im LRP kleine Teilbereiche mit "Durch Gehölze strukturiertes artenreiches Grünland der Auen und sonstiger Niederungen einschließlich ihrer Randbereiche und naturnaher Fließgewässer" (NFB- 37 a/b – Niederung östlich von Harber) mit dem Ziel "Sicherung und Verbesserung" dargestellt. Das Plangebiet verfügt laut LRP über keine überregionalen Bezüge im Biotopverbundsystem. Weiterhin sind im Geltungsbereich keine Gebiete von überdurchschnittlicher Bedeutung aufgrund der Biotoptypen oder für Tier- und Pflanzenarten im Planbereich ausgewiesen. Im Zuge einer Ortsbegehung am 3. Mai 2018 im Süden sowie im Nordosten des Geltungsbereiches erhaltenswerte Gehölzstrukturen erfasst. Bei den Wäldern und Waldrändern im Süden und Südosten handelt es sich um erhaltenswerte, überwiegend naturnähere Ausprägungen von Zwergstrauch-Kiefernwald mit Birken-Eichen-Waldrändern. Der Kiefernbestand im Osten ist jünger und weniger naturnah ausgeprägt. Die Gehölzstruktur westlich des angrenzenden Campingplatzes „Ferienparadies Mühlenbach“, außerhalb des Plangebietes wird als Biotop mit Entwicklungspotenzial eingeschätzt. Eine ausführliche Darstellung des Biotopbestands ist dem Umweltbericht bzw. dem dazugehörigen Erfassungsbericht zu entnehmen.

#### **7.4 Belange von Forstwirtschaft und Wald**

Nach dem aktuellen NWaldLG (Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung) ist Wald wegen seiner wirtschaftlichen Bedeutung (Nutzfunktion), seiner Bedeutung für die Umwelt, die andauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild (Schutzfunktion) und seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) zu erhalten, zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.

Die Belange des Waldes bzw. der Forstwirtschaft sind im Rahmen dieser Planung berührt. Im Rahmen eines erstellten Waldgutachtens wurden hierbei zunächst die im Plangebiet anzufindenden Waldbestände durch eine fachkundige Person gemäß beurteilt:

Das Plangebiet ist derzeit im nördlichen, südlichen sowie östlichen Bereich bewaldet. Diese Flächen sind dabei i.S. des § 2 NWaldLG als Wald zu beurteilen. Diese lassen sich darüber hinaus in insgesamt sechs weitgehend homogene Einzelbestände untergliedern (siehe forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung).

Grundsätzlich wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 der Erhalt der Waldflächen angestrebt, um letzten Endes auch dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB entsprechen zu können. Letzten Endes wird jedoch eine Überplanung von Teilen der Waldflächen unumgänglich sein. Ein Teil bestehender Waldflächen, die erhalten werden sollen, werden im Bebauungsplan Harber Nr. 15 als Flächen für Wald planungsrechtlich gesichert.

Werden Waldumwandlungen durch Regelungen in einem Bebauungsplan erforderlich, so sind die Absätze 3 bis 8 des § 8 NWaldLG gem. § 8 Abs. 2 Satz 2 NWaldLG sinngemäß anzuwenden. Für die Beseitigung von Wald ist dabei eine angemessene Ersatzaufforstung gemäß § 8 Abs. 4 NWaldLG zu leisten. Die Entscheidung über die Zulässigkeit einer Waldumwandlung unterliegt den Kriterien des § 8 NWaldLG. Die Soll-Versagungsgründe des § 8 Abs. 3 NWaldLG seien nur zu überwinden, sofern die Waldumwandlung den Belangen der Allgemeinheit oder beachtlichen wirtschaftlichen Interessen der waldbesitzenden Person dient.

Die Waldumwandlung dient in diesem Falle der langfristigen kommunalen und zukunftsfähigen Siedlungsentwicklung, um den Zielen der Stadt Soltau, den (Gewerbeflächen-) Entwicklungskonzepten sowie der Raumordnung und damit auch den Belangen der Allgemeinheit

und des Gemeinwohls Rechnung tragen zu können. Alternative Flächen für das Vorhaben stehen dabei aktuell nicht zur Verfügung.

Im Rahmen der 52. Änderung wurde ein Teil der Waldbestände im Süden des Plangebietes (ca. 2,1 ha) erhalten und entsprechend als Fläche für Wald dargestellt. Ebenso sollen die Flächen an der südöstlichen Plangebietsgrenze in Richtung Osten mit dem Ziel der Bewaldung des Plangebietes aufgeforstet werden. Es handelt sich somit um Ersatzaufforstungsflächen, die einen Teil der für die übrige Waldumwandlung erforderlichen Ersatzaufforstungen abdecken.

#### Berechnung der Wertigkeit der Waldbestände

Insgesamt werden vom derzeitigen Waldbestand rund 2,1 ha Wald in gewerbliche Baufläche umgewandelt. Die entsprechende Bewertung der Schutz-, Nutz- und Erholungsfunktion ist im beigefügten forstfachlichen Beitrag nachzulesen.

Bei keinem der Bestände handelt es sich um einen nach § 30 BNatSchG oder § 24 NAGBNatSchG gesetzlich geschützten Biotop. Bei einem kleinen Bestand im südlichen Plangebiet handelt es sich um dem FFH-Lebensraumtyp 9190. Für die Berechnung der Wertigkeit der Waldbestände gemäß Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl. d. ML v. 5.11.2016) wird für diesen Bestand daher ein Zuschlag von 1,0 berücksichtigt.

#### Ermittlung des Ersatzaufforstungsbedarfs

Im Rahmen der forstfachlichen Untersuchung (vgl. Waldgutachten und Kapitel 9 des Umweltberichts) wurde für das Plangebiet ein Ersatzaufforstungsbedarf von 33.198 m<sup>2</sup> ermittelt.

Auf einer Fläche von rund 2.475 m<sup>2</sup> erfolgt bereits eine Ersatzaufforstung im südöstlichen Plangebiet, welche auch durch eine entsprechende textliche Festsetzung und zeichnerische Darstellung planungsrechtlich gesichert wird, sodass ein externer Ersatzaufforstungsbedarf in Höhe von 30.723 m<sup>2</sup> verbleibt.

#### Alternativenprüfung

Im Rahmen einer Alternativenprüfung wurde deutlich, dass zudem derzeit keine alternativen Flächen bestehen, die für die Entwicklung eines Gewerbegebietes besonders geeignet wären, weshalb die Überplanung der Acker- und Waldflächen als städtebaulich vertretbar und sinnvoll bewertet wird.

### **7.4 Landwirtschaft**

Mit dem Bebauungsplan Harber Nr. 15 wird eine Flächeninanspruchnahme planungsrechtlich festgesetzt, die eine Gewerbegebietsentwicklung auf vorrangig landwirtschaftlicher Fläche (rund 9 ha) ermöglichen soll.

Grundsätzlich strebt die Stadt Soltau an, die Belange der Landwirtschaft im Rahmen der Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen und zu beachten – nicht zuletzt, da forst- und landwirtschaftliche Fläche häufig für neue Flächennutzungen beansprucht wird. Ziel ist hierbei auch, den Fokus auf die Möglichkeiten zur Sicherung und die Entwicklung landwirtschaftlicher Flächen zu legen.

Die hier fokussierte Ausweisung einer gewerblichen Baufläche wird jedoch als zwingend notwendig und – unter Abwägung der (land-)wirtschaftlichen Belange – als planungsrechtlich begründet erachtet, um die allgemeinen Ziele der Stadtentwicklungsplanung und dahingehend auch die Ziele der in Kapitel 6 genannten übergeordneten Planungen realisieren und umsetzen zu können.

## 7.5 Mensch, menschliche Gesundheit, Boden, Flora, Fauna und Landschaft

Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung der Bauleitpläne ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in ihren in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgütern (Pflanzen, Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die jeweiligen Belange sind im Umweltbericht als Teil B dieser Begründung ausführlicher dargelegt. In Teil A der hier aufgeführten Begründung werden nur wesentliche Aussagen zu Boden, Natur und Landschaft aufgeführt.

- Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Das Plangebiet war bislang zum Großteil von landwirtschaftlicher Nutzung und vereinzelt Waldflächen geprägt. Durch die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden diese Flächen in gewerbliche Bauflächen umgewandelt. Ein Teil des Waldbestandes bleibt erhalten. Das Plangebiet weist dabei insgesamt eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Mensch auf, da eine Wohnumfeldfunktion gegeben ist, durch die eine Empfindlichkeit gegenüber Lärmimmissionen besteht.

- Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotop, biologische Vielfalt

Mit dem Bebauungsplan Harber Nr. 15 und der damit einhergehenden Bebauung gehen erstmalige Versiegelungen und Überbauungen von bisher landwirtschaftlich genutzten Bodenflächen und Flächen für Wald einher. Ein besonderer Schutzbedarf lässt sich dabei für Biotop von herausragender Bedeutung, Brutvögel und Fledermäuse ableiten, für Pflanzen, die biologische Vielfalt und andere Tierartengruppen besteht kein besonderer Schutzbedarf.

Darüber hinaus sind bei Planungen und Maßnahmen artenschutzrechtliche Belange zu beachten. Um die artenschutzrechtliche Situation beurteilen zu können, ist eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgesehen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung näher beleuchtet wird. Eine erste Prüfung des Habitat- und Konfliktpotenzials erfolgt bereits im Rahmen der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes (dort Kapitel 8 des Umweltberichtes). Eine vertiefende Prüfung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgenommen worden (siehe Kapitel 8 des Umweltberichts und Anhang 5: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

Auf Grundlage einer faunistischen Kartierung im Jahr 2019 wurden im Plangebiet und direkt angrenzend drei Brutvogelarten nachgewiesen, die in Deutschland oder Niedersachsen auf der zum Zeitpunkt der Erfassung gültigen Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten stehen: Waldohreule, Trauerschnäpper, Feldsperling (jeweils 1 Paar), die vor allem in den umfangreichen Gehölzstrukturen mit einem hohen Anteil älterer Bäume des Untersuchungsgebietes brüteten. Auch andere Brutvögel, insgesamt 25 Brutvogelarten, (z.B. Sperber, Mäusebussard – streng geschützt) wurden kartiert.

Fledermausquartiere (Wochenstubenquartiere) wurden im Rahmen einer Baumhöhlenkartierung nicht auffindig gemacht. Bei Detektorbegehungen wurde deutlich, dass das Untersuchungsgebiet eine artenarme Fledermausfauna aufweist. Es wurden dabei vor allem Fledermausarten nachgewiesen, die im nordwestdeutschen Tiefland am Verbreitetsten sind (Große Abendsegler, Breitflügelfeldermaus, Zwergfledermaus), es fehlten jedoch z.B. Wasserfledermäuse, Braunes Langohr oder Große/Kleine Bartfledermaus. Die Fledermäuse nutzen das Plangebiet (insb. im Bereich der Gehölzstrukturen) jedoch nur als Jagdgebiet.

Die faunistisch wertvollen, kulturlandschaftlichen Strukturen – insbesondere die Gehölzstrukturen im (südlichen und südöstlichen) Plangebiet - sind aufgrund ihrer Funktion als Brutvogellebensräume für die gefährdeten Arten sowie aufgrund ihrer Funktion als Jagdgebiete für Fledermäuse zu erhalten. Die Ergebnisse der faunistischen Untersuchung stehen dem geplanten Bauleitplanverfahren bei Erhalt der o.g. wertvollen Strukturen nicht entgegen.

Die Stadt Soltau hat dabei insgesamt zum Ziel, die (avifaunistisch) besonders wertvollen und prägenden Gehölzstrukturen aus Bäumen und Sträuchern im südlichen Plangebiet sowie in Teilen des südöstlichen Plangebietes so weit wie möglich zu erhalten und in das neue Gewerbeflächenkonzept zu integrieren. Entsprechende Festsetzungen wurden dafür getroffen. Weitere Aufforstungsmaßnahmen im Südosten des Plangebietes zur Entwicklung eines wertvollen Waldstreifens werden von der Stadt Soltau ebenfalls fokussiert und verbindlich (als Maßnahmenfläche) im Bebauungsplan festgesetzt. Darüberhinausgehende Eingrünungsmaßnahmen im Gewerbegebiet sind ebenfalls festgesetzt worden. Diese sollen im Gebiet ökologisch wertvolle Bereiche schaffen und die Versiegelung geringhalten bzw. die erfolgten Eingriffe direkt vor Ort in Teilen kompensieren.

Im Rahmen einer Biototypenkartierung im Mai 2018 wurde deutlich, dass aus naturschutzfachlich besonders wertvoll die kleinflächig vorkommenden Eichenmischwälder am Südrand des Plangebietes zu betrachten sind. Ebenso sind die Kiefernforsten von hoher Bedeutung für den Naturschutz. Diese wertvollen Biotope sind dabei möglichst zu erhalten (auch möglichst von mittlerer Wertigkeit). Die großen Ackerflächen weisen insgesamt nur eine geringe Wertigkeit auf.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG befinden sich jedoch nicht im Plangebiet. Ebenso wurden keine Arten der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen im Plangebiet festgestellt.

Die Ergebnisse der Biototypenkartierung stehen dem Bauleitplanverfahren bei Erhalt der wertvollen Strukturen nicht entgegen. Die Stadt Soltau hat auch hierauf bezogen zum Ziel, die besonders wertvollen und prägenden Gehölzstrukturen aus Bäumen und Sträuchern im südlichen Plangebiet sowie in Teilen des südöstlichen Plangebietes (u.a. Kiefernforste, Eichenmischwald, strukturreiche Waldränder) zu erhalten und in das neue Gewerbeflächenkonzept zu integrieren.

- Schutzgut Boden

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist daher gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Mit der Umsetzung der 52. Flächennutzungsplanänderung wurde die erstmalige Rauminanspruchnahme vorbereitet. Das Plangebiet liegt jedoch nicht in einem Suchraum für schutzwürdige Böden, die Bodenfruchtbarkeit ist gering oder sehr gering.

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es befinden sich keine Baudenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches, archäologische Fundstätten oder Ähnliches sind ebenfalls nicht bekannt. Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besteht daher kein besonderer Schutzbedarf.

- Schutzgut Wasser, Klima und Luft

Mit der gewerblichen Nutzung der Fläche und der damit einhergehenden erstmaligen Versiegelung und Überbauung der agrarisch geprägten Vegetationsflächen kommt es zur Veränderung der kleinklimatischen Situation. Dabei besteht ein besonderer Schutzbedarf für das (Teil-)Schutzgut Grundwasser und kein besonderer Schutzbedarf für das (Teil-)Schutzgut oder Oberflächenwasser. Für das Schutzgut Klima und Luft besteht ein besonderer Schutzbedarf, aufgrund des Vorhandenseins von Frischluftentstehungsgebieten (Wald).

- Schutzgut Landschaftsbild

Mit dem Bebauungsplan wird eine Rauminanspruchnahme ermöglicht, die zudem Eingriffe auf das Landschaftsbild vor Ort erwarten lassen. Bislang sind die Flächen nur durch die vorhandenen baulichen Anlagen und Versiegelungen nördlich des Plangebietes vorgeprägt. Mit der Ausweisung von neuen gewerblichen Bauflächen sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten. Für das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild besteht jedoch kein besonderer Schutzbedarf.

Erhebliche Beeinträchtigungen, die mit Planungen und Maßnahmen des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 einhergehen, sind durch Kompensations-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vollständig beleuchtet. Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch festgelegte Maßnahmen kompensiert.

## **7.6 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung**

In Städten und verdichteten Räumen können höhere Temperaturen als im Umland und peripheren Raum nachgewiesen werden, da versiegelte Flächen einfallendes Sonnenlicht absorbieren, speichern und als Wärme wieder abgeben (städtische Wärmeinsel). Ebenso geben Kraftfahrzeuge oder Industrieanlagen thermische Wärme ab. Gleichzeitig erfolgt die Abkühlung in Städten nur eingeschränkt, da der Anteil an Vegetationsstrukturen und Wasserflächen geringer ist. Weiterhin können Luftaustauschprozesse durch Hindernisse wie Bauten reduziert sein. Die Folge davon sind höhere Temperaturen im urbanen Raum sowie angereicherte Luftschadstoffe. Im Zuge des Klimawandels und der damit zu erwartenden allgemeinen Temperaturerhöhung kann der Wärmeineffekt verstärkt und zu einem Problem werden. Dieses Szenario ist für die Stadt Soltau und seinen Stadtgebieten im Blick zu halten und entsprechende Maßnahmen stets abzuleiten.

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

Die klimatische Funktion (z.B. Frischluftproduktion) geht durch die Bebauung teilweise verloren, das bisherige Kleinklima wird durch die Überbauung verändert. Es handelt sich aufgrund der ländlichen Ortsrandlage nicht um einen hitzebelasteten Standort, sehr erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Mögliche Maßnahmen für den Klimaschutz wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft und werden im Kapitel 8 dargestellt. Daraus werden letztlich positive klimatische Wirkungen abgeleitet und Beeinträchtigungen deutlich abgemildert.

## **7.7 Fläche und Flächenverbrauch**

Zentrales Anliegen der Stadt Soltau im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist, mit Grund und Boden schonend umzugehen und die Revitalisierung ungenutzter Flächen oder andere Möglichkeiten der Nachverdichtung im Innenbereich zu fokussieren.

Mit dem Bebauungsplan Harber Nr. 15 wird eine gewerbliche Baufläche auf einer bislang unbebauten, derzeit vor allem landwirtschaftlich genutzten und bewaldeten Fläche festgesetzt und damit für gewerbliche Betriebe nutzbar gemacht. Auch die Belange der Landwirtschaft sind daher von der Planung berührt. Die Fläche an der Wietzendorfer Straße ist für die vorgesehene Entwicklung im o.g. Sinne geeignet, da im Norden des Geltungsbereichs bereits vorhandene Siedlungs- bzw. Gewerbestrukturen anschließen. Durch den ausgewiesenen Geltungsbereich in einer integrierten und gut erschlossenen Lage wird so einer Zersiedlung entgegengewirkt.

In der Kernstadt selbst stehen zudem aktuell keine weiteren Flächen zur Verfügung, um durch mögliche Nachverdichtung und Innenbereichsentwicklung neue Flächen für einen Gewerbestandort zu schaffen. Entsprechend ist aus planungsrechtlicher Sicht lediglich die Weiterentwicklung an den bisherigen Siedlungsbereichen möglich. Durch umliegende naturräumliche Gegebenheiten rund um das Siedlungsgebiet Soltaus sind die Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt, sodass zur Schaffung von Gewerbestandorten nur wenige Areale in Frage kommen. Entwicklungsmöglichkeiten in Richtung Norden sind aufgrund des direkt an die Stadtgrenze angrenzenden Naturparks „Lüneburger Heide“ sowie des Landschaftsschutzgebietes „Oberes Böhmetal“ nicht gut möglich. Das Landschaftsschutzgebiet ist im Flächennutzungsplan als Schutzgebiet dargestellt. An das nordwestliche Stadtgebiet der Stadt Soltau grenzt das Wasserschutzgebiet Schüttenbusch (Schutzzone I, II III A). Der Bereich ist im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt. An das westliche Stadtgebiet grenzen Flächen für die ruhige, landschaftsgebundene Erholung sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung Niederlassungsgrün an. Ein Standort für ein Gewerbegebiet bietet sich in diesen Bereichen somit ebenfalls nicht an. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bahntrasse sowie zu dem im Flächennutzungsplan als Flächen für Nutzungseinschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen erhebliche Umweltauswirkungen durch Gerüche dargestellten Bereich bietet sich ein Gewerbestandort am südwestlichen Ortsrand derzeit ebenfalls nicht an. An diversen Standorten am östlichen Rand der (Kern-)Stadt ist eine Gewerbeentwicklung ebenfalls nicht möglich, da hier die Große Aue verläuft und die Natur einen hochwertigen Charakter aufweist.

Darüber hinaus ist aufgrund des steigenden Bedarfs an gewerblichen Flächen die Deckung dessen nicht ausschließlich über Innenentwicklungsmaßnahmen möglich, sodass in diesem Falle unbebaute landwirtschaftlich genutzte Frei- sowie Waldflächen zur Stadtentwicklung von Soltau in Anspruch genommen werden müssen.

## **7.8 Gelände und Boden**

### **7.8.1 Topographie**

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2019 eine Baugrunduntersuchung vom Büro Dr.-Ing. Michael Beuße mbH erstellt. Das Gelände des Geltungsbereiches ist weitestgehend ebenerdig. Es existiert jedoch ein Gefälle über ca. 6,0 m von Nordosten nach Südwesten.

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

## 7.8.2 Baugrund

### Bodenstruktur/ Tragfähigkeit

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

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

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

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

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

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

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

Weitere Hinweise zur Bauausführung Bodenbeschaffenheit sind im Baugrundgutachten und den chemischen Untersuchungen an Bodenproben der Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michel Beuße mbH formuliert.

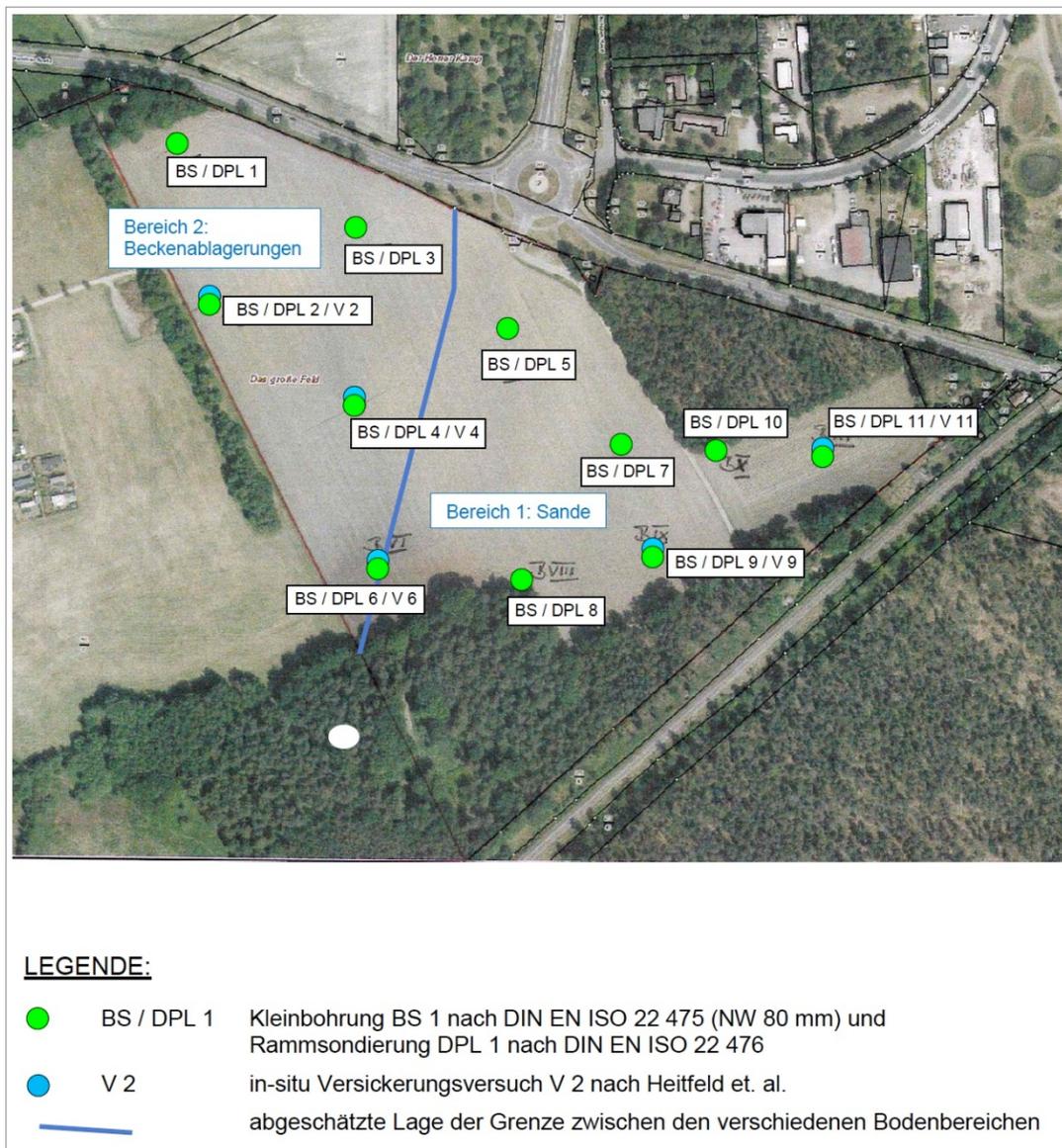
### Grundwasser

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

### Versickerungsfähigkeit

Dort wo die Beckenablagerungen nicht oberflächennah anstehen, ist ein ausreichender Sickerraum vorhanden (Bereich 1). Im nordwestlichen Teil des Bebauungsplangebiets (Bereich 2) ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich.

Die abgeschätzte Lage der Grenze zwischen den verschiedenen Bodenbereichen für die Versickerungsfähigkeit des anfallenden Oberflächenwassers ist nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.



**Abbildung 9:** Lageplan Baugrundbeurteilung. Quelle: Baugrunduntersuchung Michael Beuße mbH, 2019.

## 7.9 Ver- und Entsorgung

### 7.9.1 Wasserversorgung und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG.

Ausreichende Löschwassermengen sind durch das im Baugebiet vorgesehene Wasserversorgungsnetz zu gewährleisten. Der Landkreis Heidekreis fordert im Rahmen seiner Stellungnahme vom 20.04.2020 für das Plangebiet die Bereitstellung einer Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min für eine Nutzungsdauer von zwei Stunden. Diese Löschwassermenge muss von jedem Objekt aus in einer Entfernung von maximal 300 Metern bereitstehen. Dabei muss eine erste Löschwasserentnahmestelle nach höchstens 150 m erreicht werden können.

Für die Grundversorgung mit Löschwasser (Löschwasserversorgung) hat die Stadt Soltau zu sorgen (Grundschatz; § 2 Abs. 1 Nr. 2 NBrandSchG). Hierfür wird das Trinkwasserrohrnetz der Stadtwerke Soltau GmbH herangezogen. Sollte dies nicht ausreichen, sind zusätzliche Löschwasserentnahmestellen (z.B. Brunnen, Zisternen) für die Sicherstellung des Grundschatzes von der Stadt Soltau vorzuhalten. Der zusätzliche Bedarf an Trink- und Brauchwasser ist in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln (Rohrnetzrechnung).

Der Objektschutz wird im Genehmigungsverfahren ermittelt und festgelegt und ist durch den Vorhabenträger sicher zu stellen (§ 2 Abs. 4 NBrandSchG).

### **7.9.2 Abwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an das vorhandene städtische Schmutzwasserkanalnetz und durch die städtische Kläranlage der Stadt Soltau.

### **7.9.3 Oberflächenentwässerung**

Grundsätzlich soll anfallendes Oberflächenwasser auf den versiegelten Flächen im Stadtgebiet Soltau durch örtliche Versickerung auf den eigenen Grundstücken erfolgen, sofern dies geohydraulisch möglich ist.

Für das vorliegende Plangebiet liegt eine Baugrunduntersuchung von der Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH aus dem Jahr 2019 vor. Diese unterteilt den Geltungsbereich in zwei Bereiche: Bereich 1 – versickerungsfähige Sande (südöstliches Plangebiet) und Bereich 2 – Beckenablagerungen (nordwestliches Plangebiet). Die abgeschätzte Lage der Grenze zwischen den beiden Bodenbereichen für die Versickerungsfähigkeit des anfallenden Oberflächenwassers ist zeichnerisch in die Planzeichnung übernommen.

Im versickerungsfähigen Bereich 1 des Plangebietes erfolgt die Versickerung des Oberflächenwassers von den öffentlichen Verkehrsflächen über straßenbegleitende Versickerungsmulden. Auf den privaten Grundstücken erfolgt die Versickerung auf dem eigenen Grundstück.

Im Bereich 2 des Plangebietes ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nur eingeschränkt möglich. Daher soll für die privaten Grundstücke und öffentlichen Verkehrsflächen die Versickerung des Oberflächenwassers über ein Sickerbecken im südlichen Plangebiet erfolgen (Bereich 1). Dafür wird ein Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage (Sickerbecken von rd. 2.010 m<sup>2</sup> Speichervolumen) angeordnet, um letztlich eine Beeinträchtigung des Allgemeinwohls zu verhindern. Für das Sicker- bzw. Absetzbecken wurde ein maßgebender Bemessungszufluss von ca. 542 l/s und daraus resultierend eine erforderliche Oberfläche von ca. 217 m<sup>2</sup> kalkuliert. Das geplante Sickerbecken hat in der Erschließungsplanung eine Breite von 29 m. Durch die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit einer Breite von 36 m werden die notwendigen Dimensionen sichergestellt. Außerdem ist dadurch sichergestellt, dass zu dem angrenzenden Wald im Westen und im Süden ein entsprechender Abstand eingehalten werden kann.

Sollte ein gesammeltes Fortleiten des Niederschlagswassers für einzelne Grundstücke nachweislich nicht erforderlich sein, kann auf Antrag eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang erteilt werden. Sofern eine solche Befreiung erfolgt, obliegt es dem Grundstückseigentümer, für das Versickern von Niederschlagswasser auf dem Grundstück Sorge zu tragen. Die Versickerung des Oberflächenwassers der späteren Privatgrundstücke erfordert, je nach Flächenbelastung, ggf. eine Vorbehandlung nach den anerkannten Regeln der Technik.

Die abgeschätzte Lage der Grenze zwischen den verschiedenen Bodenbereichen für die Versickerungsfähigkeit des anfallenden Oberflächenwassers ist nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.



Bodenverfärbungen oder die Ablagerung von Abfällen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Heidekreis unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

### **7.10.2 Kampfmittelbelastung**

Ein Antrag auf Luftbildauswertung beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zur Gefahrenforschung hat keine Kampfmittelbelastungen im Plangebiet festgestellt. Teilbereiche sind aufgrund von Waldflächen nicht auswertbar. Die Betrachtung der Umgebung lässt jedoch keine Kampfmittelbelastung vermuten. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

### **7.10.3 Archäologischer Denkmalschutz**

Archäologische Bau- oder Bodendenkmale sind im Plangebiet und dessen unmittelbaren näheren Umgebung bislang nicht bekannt. Die Entdeckung von Bodendenkmalen (archäologischen Funden) kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Innerhalb des verbindlichen Bauleitplanverfahrens wird dieser Aspekt entsprechend berücksichtigt und eine Überprüfung auf mögliche archäologische Bodenfunde bei vorzunehmenden Erdarbeiten und Baumaßnahmen vorangestellt. Darüber hinaus wird auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG) hingewiesen. Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich der Stadt, dem Landkreis Heidekreis als unterer Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet. Ein entsprechender Hinweis ist auch im aufzustellenden Bebauungsplan der Stadt Soltau aufzunehmen.

## **8 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **- Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB**

Mit dem Bebauungsplan Harber Nr. 15 möchte die Stadt Soltau auf die hohe Nachfrage an Gewerbeflächen im Stadtgebiet Soltau reagieren. Im Bereich der Wietzendorfer Straße soll daher an städtebaulich und verkehrlich sinnvoller Stelle das Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt werden und damit das Flächenangebot für Gewerbetreibende erweitert sowie mögliche Synergien zwischen dem Plangebiet und der direkten Nachbarschaft mit den Gewerbebetrieben geschaffen werden.

Die Festsetzungen des Gewerbegebiets erfolgen im unbeplanten Außenbereich. Die Fläche wurde zuvor land- und forstwirtschaftlich genutzt. Alternative Flächen mit der vorhandenen Lagegunst stehen im Stadtgebiet Soltaus nicht zur Verfügung. Die Festsetzungen des Gewerbegebiets berücksichtigen die vorhandene Nachfrage sowie den Wunsch der Stadt, die Wettbewerbsfähigkeit hinsichtlich von Gewerbeansiedlungen bzw. -erweiterungen zu sichern. Damit soll die Attraktivität der Stadt gestärkt werden. Dies kann aus Sicht der Stadt weder durch Standortalternativen noch durch anderweitige Planungsmöglichkeiten erreicht werden. Ohne Überplanung besteht aufgrund mangelnder Wettbewerbsfähigkeit die Gefahr der Gewerbeabwanderung.

Darüber hinaus sollen bestehende Waldflächen im südlichen Plangebiet weitestgehend erhalten und gesichert werden. Zusätzlich werden neue Waldflächen im südlichen Plangebiet geschaffen, um auch ein erhaltenswertes bestehendes Waldstück im Osten an der Wietzendorfer Straße in eine

zusammenhängende Waldfläche einzubinden. Hierdurch wird letztlich auch dem Trennungsgebot gemäß § 50 BImSchG gefolgt und die östlich des Plangebiets vorhandene Wohnnutzung durch eine Waldfläche vom Gewerbegebiet getrennt.

## 8.1 Art der baulichen Nutzung – textliche Festsetzung § 1

Im folgenden Kapitel wird die Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO festgesetzt und erläutert.

Für die Umsetzung der planerischen und nutzungsspezifischen Zielsetzung zur Schaffung neuer Gewerbeflächen wird nach BauNVO die Ausweisung eines **Gewerbegebietes (GE)** gemäß § 8 BauNVO vor vorgesehen.

### 8.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

Insgesamt dient das Gewerbegebiet Soltau Ost II vorwiegend der Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO. Allgemein zulässige Nutzungen im Sinne des § 8 Abs. 2 BauNVO sind dabei folgende, mit der textlichen Festsetzung § 1 Nr. 1 definierten Nutzungen:

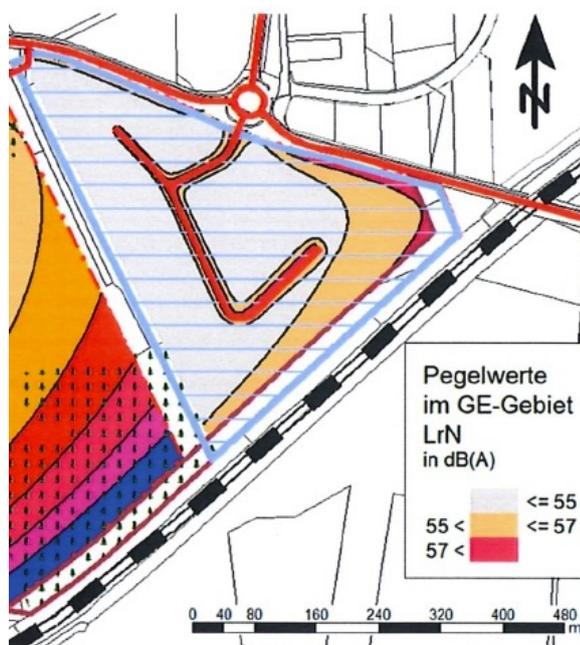
*„Allgemein zulässig sind*

- *Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude*
- *Anlagen für sportliche Zwecke*
- *Tankstellen (Ladestationen für E-Mobilität (Elektrofahrzeuge, Elektrofahräder))*

Mit der Zulässigkeit der o.g. Nutzungen wird dem Gebietscharakter eines Gewerbegebietes Rechnung getragen.

#### Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben

Betriebe des Beherbergungsgewerbes fallen unter ‚Gewerbebetriebe aller Art‘ und sind im Gewerbegebiet Soltau Ost II gemäß § 8 BauNVO allgemein zulässig. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass aufgrund der verkehrlichen Immissionen im Plangebiet nicht alle Flächen für schutzbedürftige Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe geeignet sind. Der Orientierungswert für schutzbedürftige Nutzungen von 55 dB(A)<sub>nachts</sub> (wieso der Wert) wird auf der in Abbildung 11 dargestellten Fläche auf kleinen Teilflächen im südlichen und östlichen Bereich nicht eingehalten. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind daher vor allem außerhalb dieser Flächen genehmigungsfähig. Sofern jedoch passive Lärmschutzmaßnahmen - an den Gebäudekörpern selbst und/oder zur Ausrichtung der schutzwürdigen Räume bzw. der zu öffnenden Fenster dieser Räume – getroffen werden, sind diese auch innerhalb des Gebietes genehmigungsfähig. Eine Bewertung des Einzelfalls ist jedoch notwendig. Der zur Beurteilung der Erheblichkeit der Lärmbelastung ebenfalls orientierungsweise herangezogene Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A)<sub>tags</sub> für Allgemeine Wohngebiete wird flächendeckend eingehalten.



**Abbildung 11:** Summierte Pegelwerte aller Verkehrsimmissionen. Quelle: Lärmtechnisches Gutachten BMH, 2021.

Um darüber hinaus den Charakter bzw. die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes Soltau Ost II zu wahren, sind ausschließlich Beherbergungsbetriebe, die einer kurzfristigen Unterbringung dienen, keine Erholungsfunktion erfüllen und keinen touristischen Hintergrund haben, anzusiedeln (z.B. Motels). Als kurzfristige Unterbringung werden z.B. Übernachtungen durch Dienstreisen oder Durchreisen gezählt. Beherbergungsbetriebe, die einer langfristigen Unterbringung und damit auch einer bestimmten Erholungsfunktion dienen, sind im hier vorliegenden Gewerbegebiet hingegen nicht anzusiedeln (z.B. Pensionen oder Boardinghouses). Für die hier ausgeschlossene Nutzungsart verbleiben ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Harber Nr.15 im übrigen Stadtgebiet. Daher ist ein Ausschluss von Beherbergungsbetrieben, die einer langfristigen Unterbringung dienen, im Bebauungsplan Harber Nr. 15 vertretbar.

### 8.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet Soltau Ost II folgende, mit der textlichen Festsetzung § 1 Nr. 2 definierten Nutzungen:

„Ausnahmsweise zulässig sind

- *Verkaufsstätten in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb (Werksverkauf), mit einer Verkaufs- und Ausstellungsfläche von maximal 100 m<sup>2</sup>. Zentren- und nahversorgungsrelevante Kernsortimente sind unzulässig.*

#### Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Grundsätzlich ist für das hier vorliegende Gewerbegebiet kein Einzelhandel erwünscht. Für Handwerksbetriebe ist es jedoch häufig notwendig, selbstproduzierte Waren auszustellen und vor Ort zu verkaufen. Dies gehört zum Ablauf des produzierenden Betriebes und stellt einen eher untergeordneten Bereich dar. Um jedoch in Soltau eine attraktive Gewerbefläche für Handwerksbetriebe bieten zu können, wird für diesen Sonderfall des Einzelhandels die o.g. Ausnahmeregelung durch die textliche Festsetzung § 1 Nr. 2 getroffen.

Erhebliche Auswirkungen auf angrenzende Einzelhandelsnutzungen sind aufgrund der geringen Größe der möglichen Einzelhandelsnutzungen unwahrscheinlich. Innenstadt- bzw. zentrenschädigende Wirkungen können jedoch auch von Einzelhandelsbetrieben unter der Schwelle der Raumbedeutsamkeit gemäß §11 Abs. 3 BauNVO bei einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> ausgehen. Um mögliche negative Wirkungen von Einzelhandelsnutzungen auf das Mittelzentrum Soltau und seine zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen, wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in der textlichen Festsetzung § 1 Nr. 2 auf nicht-zentrenrelevante Sortimente – wie sie für Handwerksbetriebe und die außerörtliche Lage üblich ist - begrenzt.

Dem gültigen Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Soltau kann hierbei entnommen werden, welche Sortimente im Gewerbegebiet Soltau Ost II zulässig bzw. unzulässig sind.

### **8.1.3 Unzulässige Nutzungen**

Unzulässige Nutzungen im Sinne des § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind für das Gewerbegebiet Soltau Ost II folgende, mit der textlichen Festsetzung § 1 Nr. 3 definierten Nutzungen:

- *Einzelhandelsbetriebe, die keine Verkaufsstätten im Sinne der textlichen Festsetzung gemäß § 1 Nr. 2 sind*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*
- *Vergnügungsstätten*
- *Bordelle und bordellartige Betriebe*
- *Anlagen, die in einem Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG (sog. Störfallbetriebe) bilden oder einen Teil eines solchen Betriebsbereiches wären*
- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind*
- *Windenergieanlagen*

#### Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der textlichen Festsetzung § 1 Nr. 2

Aufgrund der Lage abseits von Siedlungsstrukturen sowie der Nähe zum Designer Outlet Center Soltau werden in der textlichen Festsetzung § 1 Nr. 3 Festsetzungen zum Ausschluss von bestimmten Einzelhandelsbetrieben getroffen. Mit diesem Ausschluss soll sichergestellt werden, dass die im Bebauungsplan Harber Nr. 15 zur Verfügung stehenden Bauflächen überwiegend für städtebaulich erwünschte gewerbliche Nutzungen des produzierenden oder sonstigen zulässigen Gewerbes gemäß § 8 BauNVO vorgehalten und nicht durch Einzelhandelsnutzungen sukzessive in Anspruch genommen werden. Eine solche Gefahr besteht, da sich durch Einzelhandelsbetriebe im Vergleich zu Gewerbenutzungen in der Regel höhere Flächenumsätze und Gewinnmargen realisieren lassen, so dass höhere Mieten bzw. Bodenpreise gezahlt werden können. Mit dem Ausschluss sollen die bestehenden Einzelhandelsflächen und zentralen Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstandorte und weitere dezentrale Agglomerationen geschützt werden. Zudem würden Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet den Zielen der Raumordnung entgegenstehen.

Für Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten oder nicht-zentrenrelevanten Sortimenten stehen Flächen an anderer Stelle (z.B. in der Innenstadt Soltaus) zur Verfügung, sodass ein Ausschluss dieser Nutzungsart im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 vertretbar ist. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (z.B. Nahrungs- und Genussmittel) fallen ebenfalls in die Kategorie der zentrenrelevanten Sortimente und scheiden entsprechend aus, da sich im Sinne der ‚Stadt der kurzen Wege‘ im typischen fußläufigen

Einzugsbereich von ca. 500 m kaum Wohnnutzungen finden lassen, für die eine nahe Grundversorgung relevant wäre.

Unzulässigkeit von Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke  
Ebenfalls werden Anlagen für kirchliche, soziale, Zwecke mit der textlichen Festsetzung § 1 Nr. 3, da das geplante Gewerbegebiet ausschließlich der gewerblichen Entwicklung vorbehalten ist.

#### Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben

Darüber hinaus werden Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe im Bebauungsplan Harber Nr. 15 mit der textlichen Festsetzung § 1 Nr. 3 ausgeschlossen. Mit diesem Ausschluss soll einer Verdrängung der erwünschten gewerblichen Nutzungen und damit der einhergehenden Zweckbestimmung des Gewerbegebietes entgegengewirkt und sonstige unerwünschte Trading-Down-Effekte verhindert werden.

Vergnügungsstätten – also gewerbliche Nutzungsarten, die sich in unterschiedlicher Ausprägung dem Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstrieb einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen – wie z.B. Nachtlokale, Casinos, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Swinger-Clubs, Sexkinos, Stripteaselokale, Hochzeitssäle sowie Wettbüros, erzielen häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, sodass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung der städtebaulich gewünschten Gewerbenutzungen führen und eine sich selbst verstärkende negative Entwicklung in Gang setzen, die den angestrebten Gebietscharakter gefährdet.

Bordelle und bordellartige Betriebe, die unter sonstiges Gewerbe zu fassen sind, können nachbarschaftliche Konflikte mit Nutzungen hervorrufen, 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 kann Leerstände zur Folge haben, die Neuansiedlungen weiterer Bordelle und bordellartiger Betriebe nach sich ziehen würde. Ein Umfeld, in dem gleichwertige Nutzungen von gegenseitigen Synergieeffekten profitieren können, kann somit nicht entstehen bzw. zerstört werden.

Die innerhalb des Gewerbegebiets gewünschten Betriebe des Beherbergungsgewerbes (siehe zulässige Nutzungen) und an das Gebiet angrenzende Wohnnutzungen sollen nicht durch Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe und den damit (insbesondere in den Nachtstunden) einhergehenden Lärm durch zusätzlichen Kfz- und Publikumsverkehr belastet werden.

#### Unzulässigkeit von Störfallbetrieben

Im Bebauungsplan Harber Nr. 15 werden darüber hinaus sog. Störfallbetriebe ausgeschlossen: Im Rahmen des § 50 BImSchG ist dem Schutz vor den Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen in der Bauleitplanung präventiv Rechnung zu tragen.

Auch in Gewerbegebieten ist eine Ansiedlung von Betrieben möglich, die der Störfallverordnung unterliegen. Aufgrund der gegebenen Abstände des Gewerbegebiets zu schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzung, Sondergebiete, landwirtschaftliche Nutzung, Bundesautobahn 7) werden Betriebe und Anlagen mit Betriebsbereichen nach § 3 Abs. 5a BImSchG nicht für vertretbar gehalten. Daher werden im Gewerbegebiet mit der textlichen Festsetzung § 1 Nr. 3 Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i.S. von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären.

### Unzulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 sollen Wohnungen für Betriebsleiter, Betriebsinhaber sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausgeschlossen werden. Grund dafür ist, dass in bereits bestehenden Gewerbegebieten, in denen Betriebsleiterwohnungen zulässig sind, ein schleichender Prozess hin zu einem von Wohnnutzung geprägten Gebiet stattfindet.

Durch damit einhergehende Nachbarbeschwerden müssen die gewerblichen Nutzungen Einschränkungen hinnehmen, um dem Rücksichtnahmegebot gerecht zu werden. Da derartige Entwicklungen von der Stadt Soltau zum Schutz der Zweckbestimmung des Gewerbegebietes und der Entwicklung von Gewerbenutzungen städtebaulich nicht gewünscht und vertretbar ist, werden Wohnnutzungen in Form von Betriebsleiterwohnungen mit der textlichen Festsetzung § 1 Nr. 3 ausgeschlossen.

### Unzulässigkeit von Windenergieanlagen

Seit dem 01.01.2022 unterliegt die Errichtung von Windenergieanlagen (WEA) (einschl. Kleinwindenergieanlagen (KWEA)) gem. § 60 NBauO einer Verfahrensfreistellung in Gewerbe- und Industriegebieten. Die Stadt Soltau sieht in diesem Plangebiet allerdings nicht die Notwendigkeit WEA zuzulassen, da mit diesem Bebauungsplan das vorrangige Ziel der Stadt Soltau verfolgt werden soll, der stetigen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken für ansiedlungswillige- und umsiedlungswillige Betriebe nachzukommen. Des Weiteren steht die Lagegunst des Plangebiets, die geltenden Abstandsregelungen (u.a. zum Wohnen und zum Campingplatz) sowie immissionsschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Auswirkungen von WEA/KWEA der Errichtung von diesen entgegen. Eine Potentialflächenanalyse für geeignete Flächen im Stadtgebiet wird derzeit erarbeitet.

Insgesamt verbleiben für die hier ausgeschlossenen Nutzungsarten noch ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Harber Nr.15 im übrigen Stadtgebiet. Daher ist ein Ausschluss der o.g. Nutzungen vertretbar.

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung – textliche Festsetzung § 2**

Im folgenden Kapitel wird das für das Maß der baulichen Nutzung dieses Bebauungsplanes die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) und die Höhe baulicher Anlagen (GH) nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 bis Nr. 4 BauNVO jeweils als Obergrenzen festgesetzt.

### **8.2.1 Grundflächenzahl**

Die als Höchstmaß bestimmte Grundflächenzahl (GRZ) wird für den gesamten Plangebietsbereich mit **0,6** festgesetzt. Wenn betriebstechnische oder wirtschaftliche Gründe dies erfordern, ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch bauliche Anlagen bis zu 10 % ausnahmsweise zulässig. Eine entsprechende Begründung ist hierbei darzulegen. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist in § 2 Nr. 2.1 formuliert:

*„Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 gilt als Höchstgrenze. Wenn betriebstechnische oder wirtschaftliche Gründe dies erfordern, ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch bauliche Anlagen bis zu 10 % ausnahmsweise zulässig.“*

Die festgesetzte GRZ ermöglicht somit einerseits, gebietstypische Baukonzepte und Nutzungen unter der Berücksichtigung der Versiegelung des Grundstücks durch Haupt- und

Nebengebäude sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten umzusetzen. Sie sichert andererseits auch einen gebietstypischen Anteil an wertvollen Grünflächen.

Damit wird die gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete vorgegebene Regelobergrenze von 0,8 unterschritten und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Grundstücksflächen bei gleichzeitig wirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeit des Plangebiets erzielt. Mit der hier festgelegten GRZ wird das Ziel eines flächensparenden, nachhaltigen und klimagerechten Gewerbegebietes verfolgt.

Eine geringere GRZ hätte zur Folge, dass mehr Gewerbegebietsflächen ausgewiesen werden müssten, um Neuansiedlungen und Erweiterungsplanungen realisieren zu können. Dies wäre letztlich mit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht vereinbar.

### **8.2.2 Baumassenzahl**

Die Kubatur zukünftiger Bebauungskonzepte wird im Bebauungsplan Harber Nr. 15 durch die als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe (GH) und Baumassenzahl (BMZ) geregelt.

Im Plangebiet wird dabei eine Baumassenzahl (BMZ) von **3,0** festgesetzt. Für den Fall, dass Produktions- bzw. Lagertechnik des einzelnen Betriebes und / oder wirtschaftliche Gründe dies erforderlich machen, ist als Ausnahme eine Erhöhung der Baumassenzahl bis zu 4,0 zulässig, um so der gewerblichen Nutzung ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist in § 2 Nr. 2.2 formuliert:

*„Die festgesetzte Baumassenzahl (BMZ) von 3,0 gilt als Höchstgrenze. Wenn wirtschaftliche Gründe oder die Produktions- und Lagertechnik eines Betriebes dies erfordern, ist eine Überschreitung der zulässigen BMZ bis zu einer Baumassenzahl von 4,0 zulässig.“*

### **8.2.3 Gebäudehöhe**

Die Kubatur zukünftiger Bebauungskonzepte wird im Bebauungsplan Harber Nr. 15 durch die als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe (GH) und Baumassenzahl (BMZ) geregelt.

Bei Gewerbebauten ist dabei zur Steuerung der Gebäudehöhe die Festsetzung einer als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse nicht zielführend. Beispielsweise könnte ein zu einem Betrieb gehörendes Hochregallager formal eingeschossig sein, aber eine für das Ortsbild unverträglich hohe Gebäudehöhe aufweisen. Um derartige Fälle auszuschließen, wird mit der textlichen Festsetzung § 2 Nr. 2.3 für das Gewerbegebiet eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt:

*„Die maximale Gebäudehöhe (GH) im Plangebiet beträgt 18 m. Wenn bauliche oder wirtschaftliche Gründe dies erfordern, ist eine Überschreitung der zulässigen GH bis zu einer Gebäudehöhe von maximal 20 m zulässig.“*

*Für Werbeanlagen sowie untergeordnete Bauteile, die keine erheblich prägenden Bauteile darstellen und nutzungs- und technikbedingte Anlagen (Schornsteine, Lüftungsanlagen) im Plangebiet kann die maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m in begründeten Fällen ausnahmsweise überschritten werden.*

*Von Satz 1 und 2 ausgenommen sind Antennen und Sirenen des Katastrophen- und Zivilschutzes sowie moderne technische Anlagen der nachhaltigen Energiegewinnung (z.B. Photovoltaikanlagen).“*

Werbeanlagen sollen das Interesse von potenziellen Kunden auf die zu bewerbenden Gewerbe lenken. Um eine gewisse Fernwirkung zu erzeugen, erreichen sie häufig eine über das Geschäftsgebäude hinausgehende Höhe. Dies kann das Orts- und Landschaftsbild negativ

beeinträchtigen. Um derartige Effekte im hier vorliegenden Plangebiet zu verhindern, wird durch die o.g. textliche Festsetzung daher zudem sichergestellt, dass Werbeanlagen aber auch andere nutzungs- und technikbedingte Anlagen sowie untergeordnete Bauteile, die keine erheblich prägenden Bauteile darstellen, das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und den städtebaulichen Charakter innerhalb des Plangebietes berücksichtigen und sich entsprechend einordnen. Daher wird eine ausnahmsweise Erhöhung der Gebäudehöhe auf ein für die zuvor genannten Belange zumutbares Maß von 1,50 m beschränkt.

Uneingeschränkt möglich sein sollen mit der textlichen Festsetzung § 2 Nr. 2.3 Antennen und Sirenen mit Bezug zum Katastrophen- und Zivilschutz sowie moderne technische Anlagen zur nachhaltigen Energiegewinnung. Hierrunter fallen z.B. Photovoltaikanlagen oder Wärmepumpen. Damit sollen innovative und nachhaltige Anlagen zur Stromerzeugung und Wärmeversorgung ungehindert ermöglicht werden.

#### **8.2.4 Bauweise**

Bei einer offenen Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 m nicht zulässig. Gebäudelängen von über 50 m sind jedoch vor allem für gewerbliche Betriebe für die Einrichtung von wirtschaftlichen Betriebsabläufen wichtig. Um eine möglichst hohe Flexibilität für Gewerbestandorte zu ermöglichen und den Anforderungen der Betriebe zu entsprechen, wird mit der textlichen Festsetzung § 2 Nr. 2.4 für das gesamte Plangebiet eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt:

*„Im Gewerbegebiet gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Demnach sind Gebäudelängen über 50 m allgemein zulässig. Die maximal zulässige Gebäudelänge ist durch die Baugrenze begrenzt. Zu den Nachbargrenzen ist seitlicher Grenzabstand gem. § 5 Abs. 2 NBauO einzuhalten.“*

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

#### **8.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche des Plangebietes wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO im Bebauungsplan Harber Nr. 15 Gewerbegebiet Soltau Ost II durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Auf die Festsetzung von Baulinien wurde verzichtet, da hierfür keine städtebauliche Notwendigkeit gesehen wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden großzügig festgelegt, um eine flexible und funktionsgerechte Nutzung der Grundstücke zugunsten weitestgehend optimaler Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe zu ermöglichen. Somit wird sichergestellt, dass in Abhängigkeit von den geplanten Nutzungen unterschiedliche Bauformen errichtet werden können.

#### Planstraße

Entlang der Planstraße wird durch die festgesetzten Baugrenzen sichergestellt, dass die geplante Bebauung einen Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze einhält. Der Abstand bezieht sich auf das Mindestmaß von Grenzabständen gemäß § 5 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in ihrer aktuellen Fassung. Im Zusammenhang mit der abweichenden Bauweise und der damit zusammenhängenden Aufhebung der Längenbegrenzung wird einerseits sichergestellt, dass ein städtebaulich verträgliches Erscheinungsbild durch das Abrücken zum öffentlichen Straßenraum erzielt wird. Andererseits kann so ausreichend Raum für eine straßenbegleitende Begrünung geschaffen werden.

#### Fläche für die Abwasserbeseitigung

Zur Fläche für die Abwasserbeseitigung im Süden des Plangebiets wird an der nördlichen Seite ein Abstand von 3,0 m festgesetzt, um die bauliche Anlage (Absetzbecken und Versickerungsbecken) und die angrenzenden Böschungen von statischen Beeinträchtigungen freizuhalten. Der 3,0 m Abstand bezieht sich auf das Mindestmaß von Grenzabständen gemäß § 5 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in ihrer aktuellen Fassung. Die Fläche zur Abwasserbeseitigung selbst dient gleichzeitig als ausreichend breite Waldabstandsfläche für den westlich davon gelegenen Waldbestand.

#### Waldabstand

Zur festgesetzten Waldfläche im Süden des Geltungsbereiches ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB ein 15 m breiter Waldabstand und zur festgesetzten Waldfläche im Westen des Geltungsbereiches ist ein 25 m breiter Waldabstand einzuhalten. Die Baugrenzen führen daher in einem entsprechenden Abstand am Wald entlang. Die Abstände wurden Rahmen einer Besprechung mit den zuständigen Stellen des Landkreis Heidekreis am 11.07.2022

#### Abstandsfläche zur K10 gemäß § 24 Abs. 1 NStrG

Zur im Norden des Plangebietes befindlichen Kreisstraße K 10 (Wietendorfer Straße) ist gemäß § 24 Abs. 1 NStrG eine Anbauverbotszone für Hochbauten jeder Art und bauliche Anlagen i.S.d niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen - jeweils gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn - von insgesamt 20 Metern einzuhalten. Daher wird auch die Baugrenze entlang der Wietendorfer Straße (K 10) in einem Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand für die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 festgesetzt. Im Bereich der Zufahrt zur Kreisverkehrsfläche wurde der Verlauf der Baugrenze entsprechend der Fahrbahnbegrenzung angepasst, sodass sich hier die Baugrenze auf 5,0 m der Plangebietsabgrenzung nähert.

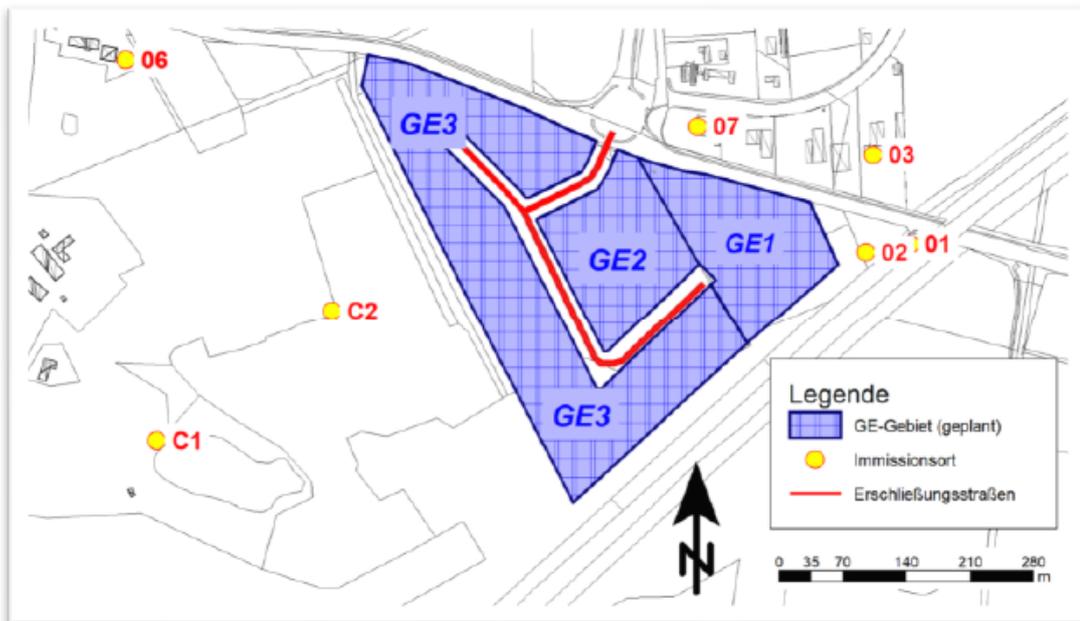
### **8.4 Bezugspunkt**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 werden spezifische Bezugspunkte mit der textlichen Festsetzung § 3 festgesetzt, um die Höhen baulicher Anlagen entsprechend zu bemaßen.

*„Der untere Bezugspunkt (Bz) für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist gemäß § 18 Abs.1 BauNVO die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertiggestellten öffentlichen Verkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront an der Hauptzufahrt des Grundstücks. Der obere Bezugspunkt ist die Dach- bzw. Firsthöhe eines Gebäudes (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante).“*

### **8.5 Immissionsschutz**

Durch die östlich und nördlich des Plangebiets bereits vorhandenen Wohnnutzungen ergeben sich besondere Anforderungen an das Gewerbegebiet. Aus schalltechnischer Sicht wird daher eine Lärmkontingentierung vorgenommen. Das Gewerbegebiet wird gemäß der schalltechnischen Untersuchung in die drei **Teilbereiche G1, G2 und G3** eingeteilt und in Abbildung 12 dargestellt:



**Abbildung 12:** Gliederung des Gewerbegebietes. Quelle: Lärmtechnisches Gutachten BMH, 2021.

Die Emissionskontingentierung wurde so ermittelt, dass die Planwerte der umliegenden Immissionsorte eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden, sodass keine schädlichen Umweltauswirkungen auf die schützenswerten Nutzungen im Umfeld zu befürchten sind. Zukünftig zulässig sind daher nur Vorhaben, deren Geräusche die o.g. Emissionskontingente  $L_{EK}$  weder tags noch nachts überschreiten.

**Tabelle 2:** Emissionskontingente (DIN 45691). Quelle: Lärmtechnisches Gutachten BMH, 2021.

Teilfläche	$L_{EK}$ in dB(A) je m <sup>2</sup>	
	tags	nachts
<b>GE1</b>	<b>53</b>	<b>33</b>
<b>GE2</b>	<b>65</b>	<b>49<sup>a)</sup></b>
<b>GE3</b>	<b>63</b>	<b>43<sup>a)</sup></b>

a) Für die Fläche **GE2** kann alternativ ein Emissionskontingent von 50 dB(A) je m<sup>2</sup> festgesetzt werden, wenn zum Ausgleich die Fläche **GE3** in der Nachtzeit auf  $L_{EK,N} = 41$  dB(A) je m<sup>2</sup> eingeschränkt wird.

Der Immissionsschutz wird mit der textlichen Festsetzung § 4 geregelt:

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

Den Kontingenten entsprechend sind demnach im geplanten Gewerbegebiet insbesondere klassische Gewerbebetriebe im 1- bis 2-Schicht-Betrieb denkbar. Problematisch wird es hingegen bei 3-Schicht-Betrieben, die auch nachts aktiv sind.

## 8.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Zur im Norden des Plangebietes befindlichen Kreisstraße K 10 (Wietzendorfer Straße) ist gemäß § 24 Abs. 1 NStrG eine Anbauverbotszone für Hochbauten jeder Art und bauliche Anlagen i.S.d. niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen - jeweils gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn - von insgesamt 20 Metern einzuhalten. Grund für die einzuhaltende Abstandsfläche sind mögliche Straßenerweiterungsmaßnahmen im Zuge weiterer Entwicklungen im Stadtgebiet Soltaus. Daher wird auch die Baugrenze entlang der Wietzendorfer Straße (K 10) in einem Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand für die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 festgesetzt. Im Bereich der Zufahrt zur Kreisverkehrsfläche wurde der Verlauf der Baugrenze entsprechend der Fahrbahnbegrenzung angepasst, sodass sich hier der Abstand der Baugrenze zur Plangebietsabgrenzung verringert. In der Anbauverbotszone können jedoch Grün- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Fläche für Ein- und Ausfahrtbereiche sind ebenfalls unzulässig, um den Verkehrsfluss an der K 10 nicht zu beeinträchtigen. Dies wird mit der textlichen Festsetzung § 5 Nr. 5.1 geregelt:

*„Die nördlich festgesetzte Fläche ist gemäß § 24 Abs. 1 NStrG von Hochbauten jeder Art und baulichen Anlagen i.S.d. Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), die über Zufahrten unmittelbar und mittelbar angeschlossen werden sollen, in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, freizuhalten. Innerhalb dieser festgesetzten Fläche sind auch Ein- und Ausfahrtbereiche unzulässig.“*

## 8.6 Brandschutz

Im südlichen Plangebiet befinden sich größere Flächen für Wald. Um diese aus brandschutztechnischen Gründen zu schützen, wurden, in Abstimmung mit der zuständigen Stelle für Brandschutz und der UNB des Landkreis Heidekreis, zwei verschiedene textliche Festsetzungen getroffen.

Die textliche Festsetzung § 5 Nr. 5.2 richtet sich dabei an die südliche 30 m breite Waldfläche, die im Vergleich zur südwestlichen Waldfläche einen etwas geringeren Schutzanspruch hat. Hier ist ein 15 m breiter waldsaumartiger Pflanzstreifen aus reinen Laubgehölzen und Sträuchern anzulegen. Dieser kann zugleich als Ausgleichsfläche dienen. Bestehende Laubbäume im Bereich östlich des anzulegenden Sickerbeckens sind zu erhalten und ebenfalls mit Sträuchern und Gehölzen waldsaumartig zu entwickeln. Anschließend kann die Bebauung erfolgen (durch die Baugrenze festgesetzt):

*„5.2 Entlang des südlich gelegenen Waldrandes ist ein 15 m breiter brandschutzsicherer waldsaumartiger Pflanzstreifen gemäß der textlichen Festsetzung § 7 Nr. 7.6 (Maßnahmenfläche E) herzurichten. Innerhalb dieser festgesetzten Fläche sind jegliche Bebauungen, Nebenanlagen Stellplätze und Garagen unzulässig.“*

Die textliche Festsetzung § 5 Nr. 5.3 richtet sich an die südwestliche Waldfläche, die einen höheren Brandschutz erfordert:

*„5.3 Entlang des südwestlich gelegenen Waldrandes ist ein 25 m breiter Brandschutzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB herzurichten. Innerhalb dieser festgesetzten Fläche sind bauliche Anlagen gemäß § 2 NBauO unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze (siehe Aufbau Brandschutzstreifen - Skizze). Diese sind aus Sicherheitsgründen nur als nicht-überdachte Stellplätze zu errichten und dürfen nicht nachträglich überdacht werden.“*

*Aufbau Brandschutzstreifen - Skizze:*

25 m - Brandschutzstreifen					
	4 m	5 m	3 m		13 m
<b>Waldrand</b>	<b>Wundstreifen</b>	<b>Erdweg</b>	<b>Rasen frei von Bäumen und Sträuchern</b>	<b>Einfriedung (mind. 80 cm)</b>	<b>Ab hier zugelassen: Einzäunungen, einzelne Bäume, Sträucher und Rasenflächen, nicht-überfachte Einstellplätze, Lagerflächen für nicht-brennbare Stoffe, befestigte Wegeverbindungen</b>
					<b>Baugrenze</b>

Allgemein gilt zudem hinsichtlich des Brandschutzes:

*„Die Maßnahmen zum Brandschutz sind im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde fachgerecht und spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Frühjahr und Herbst) durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.“*

## 8.7 Ver- und Entsorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung hat durch einen geeigneten Anbieter zu erfolgen.

Die Verlegung von **fernmeldetechnischen Versorgungsleitungen** hat zum Schutz der Allgemeinheit und zum Erhalt des Landschaftsbildes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nur unterirdisch zulässig. Dies wird mit der textlichen Festsetzung § 6 entsprechend geregelt:

*„Die Verlegung von Versorgungsleitungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nur unterirdisch zulässig.“*

Die **Oberflächenentwässerung** südlichen Bereich des Plangebietes (Bereich 1 laut Bodengutachten) erfolgt von den öffentlichen Verkehrsflächen über straßenbegleitende Versickerungsmulden und auf den privaten Grundstücken auf dem eigenen Grundstück.

Die Oberflächenentwässerung im nördlichen Bereich des Plangebietes (Bereich 2 laut Bodengutachten) erfolgt auf privaten Grundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen über ein vorgesehene Sickerbecken (rd. 2010 m<sup>2</sup> Speichervolumen), das im südlichen Plangebiet liegt. Da laut Baugrunduntersuchung eine Versickerung des Niederschlagswassers überwiegend nicht möglich ist, wird für dieses Gebiet der Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche zentrale Niederschlagswasserbeseitigungsanlage angeordnet, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhindern. Sollte ein gesammeltes Fortleiten des Niederschlagswassers für einzelne Grundstücke nachweislich nicht erforderlich sein, kann auf Antrag eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang erteilt werden. Sofern eine solche Befreiung erfolgt, obliegt es dem Grundstückseigentümer, für das Versickern von Niederschlagswasser auf dem Grundstück Sorge zu tragen.

Die Versickerung des Oberflächenwassers der späteren Privatgrundstücke erfordert, je nach Flächenbelastung, ggf. eine Vorbehandlung nach den anerkannten Regeln der Technik. In allen Fällen ist für eine Vermeidung der Verunreinigung des Grund- und Oberflächenwassers durch entsprechende technische Einrichtungen zu sorgen.

Da das **Sickerbecken** – welches in der Planzeichnung als Fläche für Abwasserentsorgung festsetzt ist - unmittelbar am südlichen Waldrand liegt, ist die Fläche des Sickerbeckens - als rein technische Anlage - aus Gründen des Brandschutzes als gepflegte Grünfläche zu entwickeln und durch eine einmalige jährliche Mahd zu erhalten.

An die Ver- und Entsorgung im Plangebiet anknüpfend ist im nördlichen Bereich eine weitere Fläche für Versorgungsanlagen vorgesehen und entsprechend zeichnerisch festgesetzt. Sie dient der vorhandenen Abwasserpumpstation. Gleichzeitig soll sie zukünftig auch der Energiebereitstellung dienen. Aus diesen Gründen ist die Versorgungsfläche mit den Zweckbestimmungen Gas, Fernwärme, Erneuerbare Energien und Kraft-Wärme-Kopplung festgesetzt.

### **8.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 wird ein Gewerbegebiet zu Lasten der land- und forstwirtschaftlichen Flächen geschaffen. Im Rahmen eines ökologischen Entwicklungsgedankens und der naturschutzrechtlichen Kompensation sollen jedoch die festgesetzten Flächen A-D dazu dienen, das Plangebiet ausreichend zu durchgrünen und eine gewisse Artenvielfalt in der Flora und Fauna zu schaffen und zu sichern. Die Flächen dienen so auch nicht zuletzt der ökologischen Aufwertung der Wald- und Freiflächen, der Kompensation der durch die Anlage von Bauflächen ausgelösten naturschutzrechtlichen Eingriffe sowie als Versickerungsflächen.

In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Bindung für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen,

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind daher bestimmte Maßnahmen durchzuführen, um das Gewerbegebiet einzugrünen und ökologisch nachhaltig zu gestalten. Folgende textliche Festsetzungen wurden diesbezüglich in § 7 getroffen:

„7.1 In der gekennzeichneten **Fläche A** sind bestehende Bäume und Gehölze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als Baumgruppe zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in entsprechender Qualität und Anzahl zu ersetzen. Erforderliche Nachpflanzungen der bestehenden Bäume und Gehölze sind mit standortgerechten, landschaftstypischen groß-, mittel- und kleinkronigen Bäumen gemäß der Artenauswahlliste I (A - Bäume) vorzunehmen.

Der übrige Bereich in der gekennzeichneten **Fläche A** ist flächenhaft und dicht mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu ergänzen und waldsaumartig auszuführen. Bei Abgang der Sträucher und Gehölze sind diese in entsprechender Qualität und Anzahl zu ersetzen. Pflanzungen und erforderliche Nachpflanzungen sind mit standortgerechten, landschaftstypischen Sträuchern gemäß der Artenauswahlliste I (B - Sträucher) vorzunehmen. Als Unterwuchs ist eine vegetationsfähige Fläche zu schaffen, einheitlich zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

Je 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche in der gekennzeichneten **Fläche A** ist zudem ein großkroniger standortgerechter und landschaftstypischer Laubbaum (HST, STU 16 – 18, 3x V m.D.b.) gemäß Artenauswahlliste I (A – Bäume) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in entsprechender Qualität zu ersetzen.“

#### **Artenauswahlliste I**

##### **(A) Bäume**

##### **A.1 Großkronige Baumarten (Höhe bis über 20 m)**

Berg-Ahorn - *Acer pseudoplatanus*

Spitzahorn – *Acer platanoides*

Trauben-Eiche – *Quercus petraea*

Stiel-Eiche – *Quercus robur*

Winterlinde – *Tilia Cordata*

Erle – *Alnus* in Arten und Sorten

Eberesche - *Sorbus aucuparia*

##### **A.2 Mittel- bis kleinkronige Baumarten (Höhe bis max. 20 m)**

Feldahorn - *Acer campestre*

Hainbuche – *Carpinus betulus*

Baumhasel – *Corylus colurna*

Wildapfel – *Malus silvestris*

Frühblühende Traubenkirsche – *Prunus padus*

Weide – *Salix* in Arten und Sorten

Mehlbeere – *Sorbus aria*

Berg-Ulme – *Ulmus glabra*

Flatter-Ulme – *Ulmus laevis*

Feld-Ulme – *Ulmus minor*

Zitter-Pappel - *Populus tremula*

Vogelbeere - *Sorbus aria* „Magnifica“

Birke - *Betula pendula*

## **(B) Sträucher**

Hartriegel - *Cornus mas*  
Roter Hartriegel – *Cornus sanguinea*  
Gemeiner Haselstrauch - *Corylus avellana*  
Eingriffeliger Weißdorn - *Crataegus monogyna*  
Zweigriffeliger Weißdorn – *Crataegus laevigata*  
Gewöhnliches Pfaffenhütchen - *Euonymus europaea*  
Strauchefeu, wintergrün – *Hedera helix* ‘*Arborescens*’  
Gemeiner Liguster – *Ligustrum vulgare*  
Schlehe - *Prunus spinosa*  
Hundsrose - *Rosa canina*  
Weiden – *Salix* in Arten und Sorten  
Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*  
Gewöhnlicher Schneeball - *Viburnum opulus*  
Wolliger Schneeball – *Viburnum lantana*  
Sommer-Linde - *Tilia platyphyllos*

„7.2 Die gekennzeichnete **Fläche B** ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB flächenhaft und dicht mit standortgerechten, einheimischen Bäumen als Waldfläche zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Bäume sind diese in entsprechender Qualität und Anzahl zu ersetzen. Pflanzungen und erforderliche Nachpflanzungen sind mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen gemäß Artenauswahlliste I (A – Bäume) vorzunehmen.“

„7.3 Die gekennzeichnete **Fläche C** ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB flächenhaft und dicht mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Sträucher und Gehölze sind diese in entsprechender Qualität und Anzahl zu ersetzen. Pflanzungen und erforderliche Nachpflanzungen sind mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen gemäß Artenauswahlliste I (B – Sträucher) vorzunehmen. Als Unterwuchs ist eine vegetationsfähige Fläche zu schaffen, einheitlich zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.“

„7.4 Die gekennzeichnete **Fläche D** ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB flächenhaft und dicht mit standortgerechten, einheimischen Bäumen/Heistern und Sträuchern anzupflanzen. Bei Abgang der Sträucher und Bäume sind diese in entsprechender Qualität und Anzahl zu ersetzen. Pflanzungen und erforderliche Nachpflanzungen sind mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen gemäß Artenauswahlliste I vorzunehmen. Als Unterwuchs ist eine vegetationsfähige Fläche zu schaffen, einheitlich zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.“

„7.5 In der gekennzeichneten **Fläche E** sind bestehende Laubbäume und Laubgehölze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als waldsaumartige Baumgruppe zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in entsprechender Qualität und Anzahl zu ersetzen. Erforderliche Nachpflanzungen der bestehenden Bäume und Gehölze sind mit standortgerechten, landschaftstypischen groß-, mittel- und kleinkronigen Bäumen gemäß der Artenauswahlliste I (A - Bäume) vorzunehmen. Der übrige Bereich in der gekennzeichneten **Fläche E** ist flächenhaft und dicht mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu ergänzen und waldsaumartig auszuführen. Bei Abgang der Sträucher und Gehölze sind diese in entsprechender Qualität und Anzahl zu ersetzen. Pflanzungen und erforderliche Nachpflanzungen sind mit standortgerechten, landschaftstypischen Sträuchern gemäß der Artenauswahlliste I (B - Sträucher) vorzunehmen. Als Unterwuchs ist eine

*vegetationsfähige Fläche zu schaffen, einheitlich zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.“*

Ziel dieser Festsetzungen ist, das Gewerbegebiet ökologisch nachhaltig und “grün statt grau“ zu gestalten sowie Waldflächen zu schützen und zu ergänzen. Die Artenauswahlliste wurde so gewählt, dass es sich um klimaresiliente Arten handelt. Durch die Eingrünungsmaßnahmen soll zudem ein entsprechender Sichtschutz zu dem westlich angrenzenden Campingplatz Ferienparadies Am Mühlenbach sowie zur östlich angrenzenden Wohnbebauung geschaffen werden. Die Sicht zur K 10 soll nicht vollständig bedeckt werden, um von außen weiterhin in das Gewerbegebiet (und auf die Gemeinschaftswerbeanlage) blicken zu können.

Um die bestehenden Wegeverbindungen im südlichen Waldbereich des Gewerbegebietes für z.B. Fußgänger oder als zweiten Rettungsweg sowie der Erreichbarkeit der Schrebergärten zu sichern und zu erhalten, wird eine weitere textliche Festsetzung in § 7 Nr. 7.6 aufgenommen:

*„7.6 Das bestehende Wegenetz in den gekennzeichneten Flächen A und B und in der festgesetzten Fläche für Wald ist als Rettungsweg und für die Allgemeinheit (Fußgänger, Radfahrer, Erreichbarkeit der Schrebergärten) dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf (z.B. Verkauf an Privat) zu sichern.“*

Als Ergebnis des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB (Stellungnahme LK Heidekreis vom 22.11.2022) wurde die textliche Festsetzung Nr. 7.7 ergänzt, um sicherzustellen, dass sich die Maßnahmenflächen natürlich entwickeln können.

*„7.7 Bei Pflanzflächen, die direkt an Baugrenzen grenzen, ist durch einen ausreichenden Abstand baulicher Anlagen sicherzustellen, dass sich die Pflanzungen natürlich entwickeln können.“*

## **8.9 Flächen für Wald**

Das Gewerbegebiet ist zu rund 2,3 ha von Wald bedeckt. Dieser Wald soll weitestgehend gesichert und erhalten werden, um dem Ziel einer ökologischen Gewerbeflächen- und Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen. Aus diesem Grund wurde mit der textlichen Festsetzung § 9 eine entsprechende Regelung zur Sicherung und zum Erhalt des festgesetzten Waldes und der Wegeverbindungen getroffen:

*„Innerhalb der festgesetzten Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB) ist der vorhandene Waldbestand zur langfristigen und ökologischen Waldentwicklung zu bewirtschaften. Kahlschläge sind unzulässig. Die vorhandenen Waldwege sind zu erhalten. Bei Abgang der Bäume in der festgesetzten Waldfläche sind diese in entsprechender Qualität und Anzahl mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen gemäß Artenauswahlliste I (A – Bäume) zu ersetzen.“*

## **8.10 Werbeanlagen**

Im Gewerbegebiet sind weiterhin Regelungen für Werbeanlagen vorgesehen, um Größe, Umfang und Gestaltung zu steuern und so das bspw. das Landschaftsbild oder das Gesamtbild des ökologisch orientierten Gewerbegebietes nicht zusätzlich zu beeinträchtigen. Ebenso soll im nördlichen Zufahrtsbereich des Gewerbegebietes eine Gemeinschaftswerbeanlage ermöglicht werden, die insb. der Bewerbung der Gewerbebetriebe dienen und von der K 10 aus gut sichtbar sein soll. Folgende textliche Festsetzungen wurden daher mit § 10 diesbezüglich getroffen:

*„10.1 Im Gewerbegebiet ist eine Werbeanlage als Gemeinschaftswerbeanlage für die in den Baugebieten ansässigen Betriebe nur auf der dafür festgesetzten Fläche (Fläche für Gemeinschaftswerbeanlagen) bis zu einer Höhe von 7 m zulässig.“*

*10.2 Innerhalb der Baugebiete sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung für die dort angebotenen Waren und Dienstleistungen und für regionale Angebote des Fremdenverkehrs, der Freizeitgestaltung und der Kultur zulässig.*

*10.3 Für die Beleuchtung der Gemeinschaftswerbeanlage ist nur eine nach unten gerichtete insektenfreundliche, UV-arme und energiesparende Lichtquelle zulässig. Unzulässig sind wechselndes und bewegtes Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben. Die Gemeinschaftswerbeanlage ist so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen wird.*

*10.4 Für die Beleuchtung der Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind nur nach unten gerichtete insektenfreundliche, UV-arme und energiesparende Lichtquellen zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben. Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen wird. Eine nächtliche Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig.“*

### **8.11 Örtliche Bauvorschrift**

Durch Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) werden in diesem Bebauungsplan u. a. die Gestaltung von Gebäuden (z.B. Dachform, Material, Farbe), von Werbeanlagen und von Freibereichen (z.B. Einfriedigungen, Begrünung) geregelt. Auch Regelungen zu Stellplätzen sind werden getroffen. Diese Festsetzungen tragen damit im besonderen Maße dazu bei, den Gedanken eines sozial und umweltverträglichen Gewerbegebietes umzusetzen.

Zur Gliederung des gewerblichen Baugebietes und zur besseren Einbindung in die Natur und Landschaft sowie zum Schutz der Flora, Fauna und menschlichen Erholung enthält der Bebauungsplan weitere sinnvolle und notwendige ökologisch orientierte Festsetzungen. So erfolgen mit den textlichen Festsetzungen § 11 Nr. 11.1 bis 11.4 Festsetzungen zur Begrünung der **(nicht überbauten) Grundstücksflächen**, um den ökologischen Charakter des Gewerbegebietes zu stärken und zu sichern. Sie dienen zudem einer standortwirksamen Durchgrünung zur Sicherung der städtebaulichen Qualität in einem stark frequentierten Bereich des Gewerbebetriebes und der naturschutzrechtlichen Kompensation. Ebenso dienen die Festsetzungen der gestalterischen Aufwertung der Gewerbeflächen und der Verbesserung des Kleinklimas. Zugunsten der Errichtung von Stellplätzen für die E-Mobilität oder Stellplätze für Fahrräder und E-Bikes sowie Anlagen der nachhaltigen Erzeugung von Strom und Gas wurden zudem Ausnahmen von diesen Festsetzungen getroffen.

Bei der Örtlichen Bauvorschrift Nr. 11.2 findet das Niedersächsische Nachbarrechtsgesetz (NNachbG) vom 31.03.1967 (Nds. GVBl. S. 91, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206), Anwendung.

*„11.1 Je Baugrundstück ist in einem Abstand von 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie ein heimischer Laubbaum gemäß Artenauswahlliste I (A – Bäume) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Unterwuchs ist eine vegetationsfähige Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> Größe zu schaffen, einheitlich zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Schotter- oder Mulchflächen als Unterwuchs sind unzulässig.*

*11.2 Die Grenze zum rechten Nachbargrundstück ist einzufrieden. Es ist ein 2 m breiter, einreihiger bepflanzter Gehölzstreifen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang in entsprechender Qualität nachzupflanzen. Die Pflanzstreifen sind flächenhaft und dicht mit*

standortgerechten, einheimischen Laubgehölzarten nach der Artenauswahlliste I (B – Sträucher) zu bepflanzen.

Rechtes Nachbargrundstück ist dasjenige, das von der Straße (dem Wege) aus betrachtet rechts liegt. Dies gilt auch für Eckgrundstücke, auch für solche, die an drei Straßen oder Wege grenzen (§ 27 (Einfriedungspflicht) Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz – NNachbG -) ist analog anzuwenden.

Zugunsten der Errichtung von Stellplätzen für die E-Mobilität oder für Fahrräder, für Anlagen der nachhaltigen Erzeugung von Strom, Gas und Wasser sowie im Bereich von Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr ist eine Reduzierung dieses Gehölzstreifens im Einzelfall zulässig, sofern aus betrieblichen Gründen andere Regelungen nicht möglich sind. Hierfür ist an anderer Stelle des Grundstückes Ersatz zu schaffen.

11.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit diese nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, als unversiegelte und qualitative Grünflächen als offene Wiesenbereiche oder mit Gehölzgruppen (z.B. eingestreute Gehölze oder Blühwiesen) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Flächenhafte Schotter- und Stein- sowie Mulchflächen und der damit verbundene Einbau von Sperrfolien sind unzulässig.“

11.4 Bei einer einreihigen Anordnung ist je fünf Einstellplätzen, bei einer zweireihigen Anordnung ist je zehn Einstellplätzen ein kleinkroniger standortheimischer Laubbaum gemäß Artenauswahlliste I (A.2 – Bäume) innerhalb der Stellplatzbereiche in sinnfälligem Raster zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Gehölze gemäß Artenauswahlliste I (A.1 – Bäume) zu ersetzen. Als Unterwuchs ist eine vegetationsfähige Fläche zu schaffen, einheitlich zu begrünen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.“

In den Teilgebieten GE1 bis GE3 sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. **Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen** sind dabei vor dem Hintergrund einer ökologischen Perspektive sowie zum Sichtschutz mit einer ausreichenden Bepflanzung mindestens zur Hälfte ihrer Dach- oder Fassadenfläche zu begrünen oder mit einem Berankungsgerüst zu umgeben. Daher wurde die folgende Festsetzung § 11 N. 11.5 getroffen:

„11.5 Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen sind zu mindestens 50 % zu begrünen oder zu mindestens 50 % seitlich mit einer Rank- oder Kletterpflanze (vgl. Auswahlliste Rank- und Kletterpflanzen) zu umgeben.“

Auch für die **Hauptgebäude** sind ökologische Maßnahmen (entweder Dachbegrünung bei flachen oder flachgeneigten undurchsichtigen Dächern oder Fassadenbegrünung bei geschlossenen und nicht-transparenten Fassaden) vorgesehen, die letztlich der Flora, Fauna und dem Mikroklima dienen sollen. Die Festsetzung § 11 Nr. 11.6 trifft hierzu folgende Regelungen:

„11.6 An baulichen Anlagen, die keine Nebenanlagen, Stellplätze oder Garagen darstellen, ist eine Fassadenbegründung (A) oder Dachbegrünung (B) vorzunehmen.

A) Fassadenbegrünung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind geschlossene und nicht-transparente Fassadenteile mit einer Länge von jeweils über 6 m zu mindestens 30 % mit einer Rank- oder Kletterpflanze zu begrünen. Dazu sind folgende Pflanzen zu verwenden:

Auswahlliste - Rank- und Kletterpflanzen:

Pfeifenblume - *Aristolochia macrophylla*  
Gemeiner Efeu - *Hedera Helix*  
Wilder Wein - *Parthenocissus quinquefolia/veitchii*  
Kletterhortensie - *Hydragea petiolati*  
Blauregen - *Wisteria*  
Goldregen - *Laburnum*  
Waldrebe - *Clematis paniculata*  
Goldwaldrebe - *Clematis tangutica*  
Gewöhnliche Waldrebe - *Clematis vitalba*  
Bergwaldrebe - *Clematis montana*  
Gewöhnliche Waldrebe - *Clematis vitalba*  
Hopfen - *Humulus lupulus*  
Winterjasmin - *Jasminum nudiflorum*  
Jelängerjelieber - *Lonicera caprifolium*  
Goldgeißblatt - *Lonicera x tellmanniana*  
Waldgeißblatt - *Lonicera periclymenum*  
Fünflappiger Mauerwein - *Parthenocissus quinquefolia*  
Dreilappiger Wilder Wein - *Parthenocissus tricuspidata*  
Schlingknöterich - *Polygonum aubertii*  
Kletterrosen - *Rosa in Sorten*  
Scharlachrebe - *Wisteria sinensis*

*B) Dachbegrünung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die undurchsichtigen Dachflächen von flachen und flachgeneigten Dächern über Gebäuden der Hauptbaukörper bis 10 ° Neigung zu mindestens 30 % zu begrünen.“*

Wenn § 32a NBauO anzuwenden ist, finden die §§ 11.4., 11.5 und 11.6 der textlichen Festsetzung keine Anwendung.

Die übrige **Dachgestaltung** soll mit der Festsetzung § 11 Nr. 11.7 reguliert werden, um so bspw. Blendwirkungen oder eine übermäßige Reflexion der Dächer zu vermeiden. Leuchtende und knallige Farben sollen im Bebauungsplangebiet ebenfalls nicht zugelassen werden, um das Landschaftsbild nicht zusätzlich zu beeinträchtigen.

*„11.7 Dächer - Dachgestaltung und Dachmaterial*

*Verwendet werden dürfen nur blendungsfreies, nicht-glänzendes sowie nicht-hochglänzendes Material. Signal- Licht- und Leuchtfarben sind nicht zulässig. Nachhaltige Dachmaterialien wie Holzdächer oder Dachbepflanzungen sind zu bevorzugen.“*

Zum Schutz der Tierwelt sowie zum Schutz der umliegenden Siedlungsgebiete hinsichtlich der **Beleuchtung** auf eine nächtliche Außenbeleuchtung nach Möglichkeit verzichtet werden. Nicht erforderliche (z.B. nur den Werbezwecken dienende) Außenbeleuchtung ist daher unzulässig. Ebenso sollen ausschließlich nach unten gerichtete, insektenfreundliche und energiesparende Lichtquellen eingesetzt werden. Die Festsetzung § 11 Nr. 11.8 trifft daher folgende Regelung:

*„11.8 Für die Außenbeleuchtung der Betriebsflächen sind nur nach unten gerichtete insektenfreundliche, UV-arme und energiesparende Lichtquellen mit warmweißen Licht zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren, die Lichtpunkthöhe darf maximal 10 m über der maßgeblichen Geländehöhe entsprechend des Bezugspunktes nach § 3 der textlichen Festsetzung liegen. Nicht erforderliche nächtliche Außenbeleuchtung ist unzulässig.“*

Zur Reduktion weiterer (Luft-)Emissionen, soll auf **Brennstoffe** wie Kohle, Holz und Torf im Geltungsbereich verzichtet werden. Die textliche Festsetzung § 11 Nr. 11.9 trifft daher folgende Festsetzung:

*„11.9 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen zur Verminderung der Luftverunreinigungen feste Brennstoffe wie Kohle, Holz und Torf nicht für Heiz- und sonstige Feuerungszwecke verwendet werden.*

Ebenso wird die folgende textliche Festsetzung für die festgesetzten Bepflanzungen getroffen:

*„11.10 Alle Pflanzungen müssen spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach der Bezugsfertigkeit der Gebäude vollständig umgesetzt sein. Zulässig sind nur Bäume und Sträucher der Artenauswahlliste I.*

## **8.12 Ausgleichsmaßnahmen**

*„Durch das Gewerbegebiet (GE) besteht einerseits ein Kompensationsdefizit in der Eingriffsregelung von 53.993 Werteinheiten (WE). Hierfür ist aufgrund des Verlustes von Offenlandlebensräumen eine Offenlandmaßnahme geplant. Für die Durchführung dieser Maßnahme steht eine Teilfläche von 33.150 m<sup>2</sup> des Flurstücks 146/17, Flur 3, Gemarkung Harber, zur Verfügung. Dort soll mageres mesophiles Grünland entwickelt werden.*

*Andererseits sind waldbrechtliche Ersatzaufforstungsmaßnahmen für die durch das Gewerbegebiet (GE) notwendigen Waldumwandlungen erforderlich. Durch die Waldumwandlungen besteht ein plangebietsexterner Ersatzaufforstungsbedarf von 30.723 m<sup>2</sup>. Für die Durchführung dieser Maßnahme steht eine Teilfläche von 32.000 m<sup>2</sup> des Flurstücks 16/3, Flur 2, Gemarkung Leitzingen (für eine Aufforstung mit Eichen, Buchen und Edellaubhölzern), zur Verfügung. Die Aufforstungsarbeiten wurden bereits im Winter 2021/2022 ausgeführt.“*

Der übrige Ausgleich, u. a. für den Eingriff in das Landschaftsbild, wird innerhalb des Plangebietes umgesetzt.

Alle Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf den Eingriff folgenden Pflanzperiode vollständig umzusetzen.

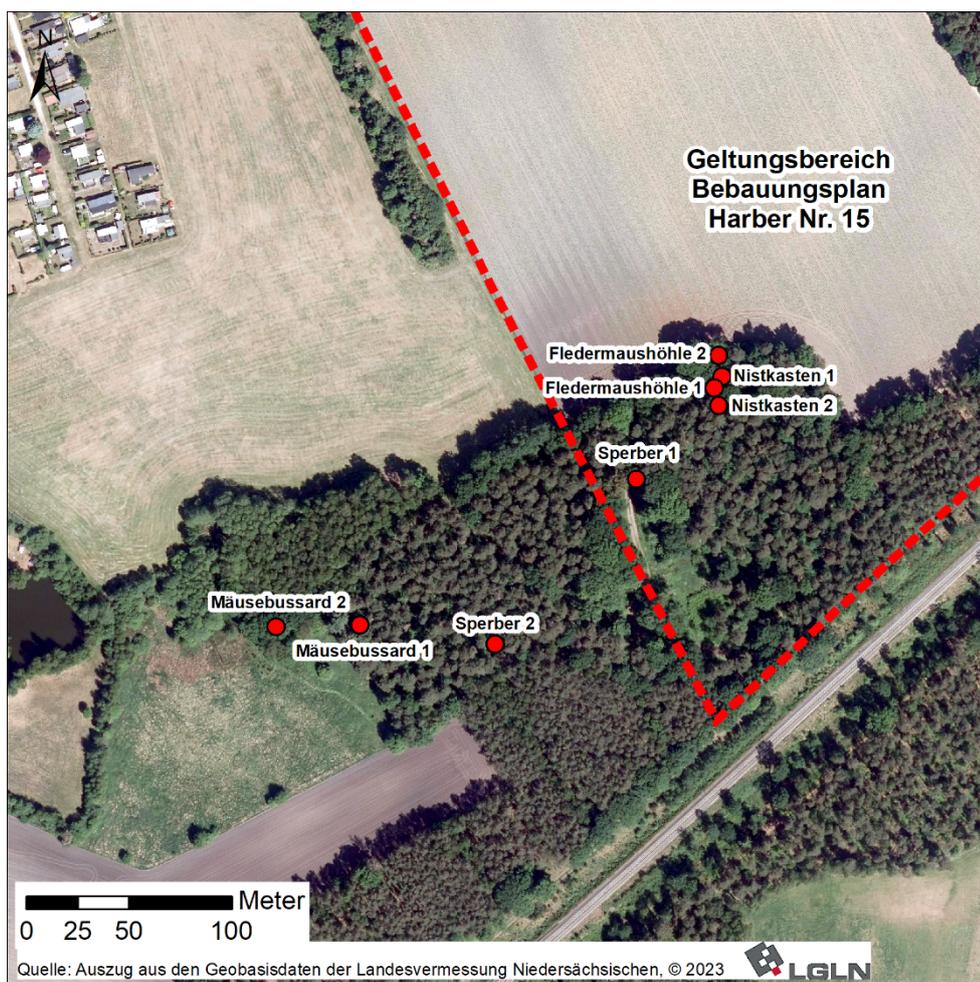
### Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen:

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind die folgenden CEF- und Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen (vgl. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Anhang 5 zum Umweltbericht):

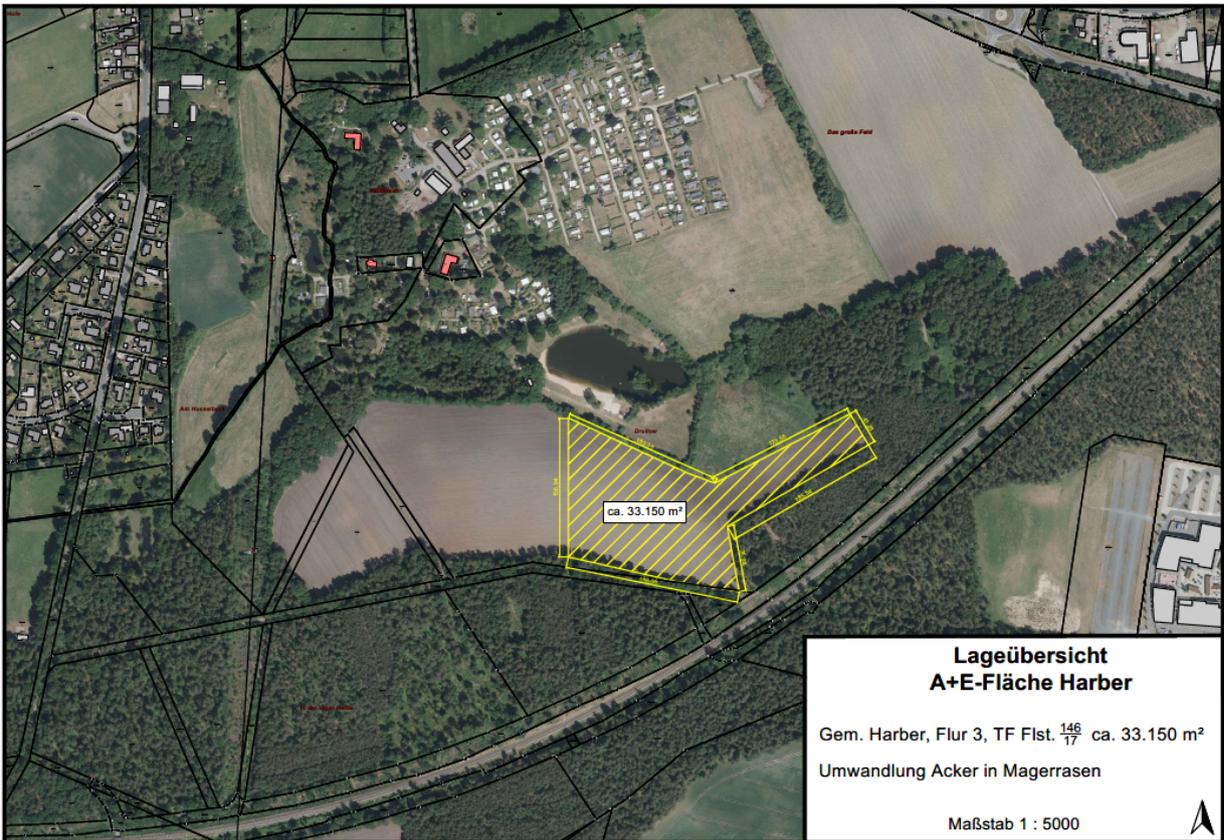
1. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Sperbers ist zu erhalten. Für den im Geltungsbereich verlorengehenden Horst sind an geeigneten Bestandsbäumen im nahen Umfeld zwei Ersatzhorste aufzuhängen. Die geeigneten Bäume sind durch eine fachlich geeignete Person zu bestimmen. Die Ersatzhorste müssen schon vor der Beseitigung der Bestandshorste und vor der Balzzeit für die betroffene Art bereitstehen. Die Maßnahme ist bereits im März 2022 durch einen Umweltbiologen durchgeführt worden.
2. Der Verlust von potenziellen Lebensstätten von Höhlenbrütern ist vorsorglich durch das Aufhängen von zwei Höhlenbrüter-Nistkästen an geeigneten Stellen im verbleibenden Baumbestand im Geltungsbereich vor Beginn der auf die Rodung folgenden Brutzeit auszugleichen.
3. Vorsorglich ist der Verlust von zwei potenziellen Tagesverstecken von Fledermäusen (Baumhöhlen) im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Ein Ersatzhöhlenquartier besteht dabei aus zwei Kästen, die in einem Abstand von wenigen Metern am selben Baum angebracht werden.

Zur Funktionssicherung sind die zwei Ersatzhorste für den Sperber sowie die vorsorglich aufzuhängenden Fledermaus- und Höhlenbrüter-Kästen in den ersten zwei Jahren, je einmal außerhalb der Brut- bzw. Wochenstubenzeit, von einer fachlich geeigneten Person auf ihre Funktionsfähigkeit hin zu überprüfen. Die Monitoring-Ergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis vorzulegen.

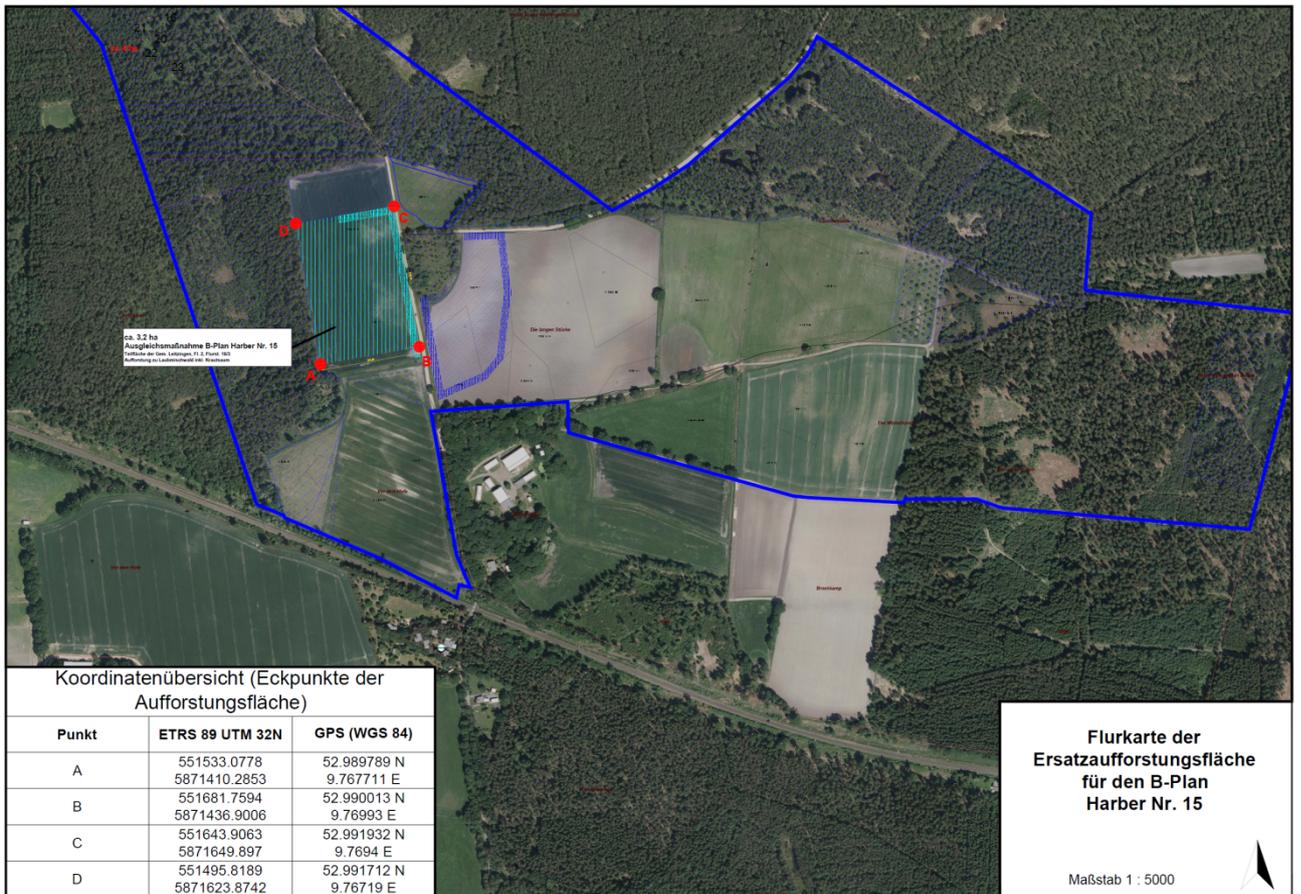
Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte für den Mäusebussard zu erhalten, sind an geeigneten Bestandsbäumen im nahen Umfeld zwei Ersatzhorste aufzuhängen. Die geeigneten Bäume sind durch eine fachlich geeignete Person zu bestimmen. Die Ersatzhorste müssen schon vor Beginn des Eingriffs (Rodungsarbeiten) und vor der Balzzeit für die betroffene Art bereitstehen. Die Maßnahme wurde im März 2023 durchgeführt.



**Abbildung 13:** Standorte der Ersatzhorste



**Abbildung 14:** Lageübersicht A+E-Flächen Bebauungsplan Harber Nr. 15 Gewerbegebiet Soltau Ost II - Offenlandmaßnahmen. Quelle: Stadt Soltau, 2022.



**Abbildung 15:** Lageübersicht A+E-Flächen Bebauungsplan Harber Nr. 15 Gewerbegebiet Soltau Ost II - Offenlandmaßnahmen. Quelle: Stadt Soltau, 2023.

## 9 Städtebauliche Werte und Kostenangaben

### 9.1 Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 Gewerbegebiet Soltau Ost II ist 13,72 ha groß und teilt sich in folgende Bereiche:

Gewerbegebiet		9,69 ha
davon	Fläche zum Anpflanzen Flächen (C-E)	1,25 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Flächen A + B	0,45 ha
Öffentliche Verkehrsfläche		1,00 ha
Fläche für Wald		2,10 ha
Fläche für Energieversorgung und Abwasserbeseitigung		0,11 ha
Fläche für Abwasserbeseitigung (Sickerbecken)		0,37 ha
<b>Gesamtgröße Plangebiet</b>		<b>13,72 ha</b>

### 9.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Planes entstehen der Stadt Soltau, über die Kosten zur Durchführung des Planverfahrens hinaus, keine Kosten.

## 10 Beschluss über die Begründung

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am . .2023 den Bebauungsplan Harber Nr. 15 „Gewerbegebiet Soltau Ost II“ – als Satzung und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Stadt Soltau, den . .2023

---

Olaf Klang  
Bürgermeister

Die Begründung, Teil A, wurde von der Fachgruppe 61 – Regional- und städtebauliche Entwicklungsplanung, Justizariat, der Stadt Soltau ausgearbeitet.

Stadt Soltau, den . .2023  
Im Auftrag

---

Daniel Gebelein  
Fachgruppenleiter

## Literaturverzeichnis

- Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (Runderlass des ML vom 05.11.2016).
- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).
- Bonk - Maire - Hoppmann PartGmbH (2020): Schalltechnisches Gutachten zur 52. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau "Gewerbliche Baufläche Soltau-Ost II" und zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Harber Nr. 15".
- BPR (2010): Stadt Soltau. Bebauungsplan Harber Nr. 14 "Factory-Outlet-Center Soltau". Begründung mit Umweltbericht.
- Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Boden (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB. Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Art. 5 Abs. 1 Satz 2 VO zur Einführung einer ErsatzbaustoffVO, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und AltlastenVO und zur Änd. der DeponieVO und der GewerbeabfallVO vom 9.7.2021 (BGBl. I S. 2598).
- Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792).
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.V. 14.12.2022.
- Das Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist.
- DIN 18005: Schallschutz im Städtebau.
- DIN 18300: ATV - Erdarbeiten.
- DIN 18915: Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten.
- DIN 19731: Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial.
- DIN 19639: Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial.
- Drachenfels, Olaf von (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie.
- Drachenfels, Olaf von (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen. Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. Korrigierte Fassung 2018.
- Entwicklungsschwerpunkte des Mittelzentrums Stadt Soltau.
- Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis (2015).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540).
- Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Heideregion.
- Handke, Uwe (2021): 52. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbliche Baufläche Soltau-Ost II" und "Bebauungsplan Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau-Ost II" der Stadt Soltau. Ergebnis der faunistischen Kartierung 2019. Redaktionell überarbeitet Juni 2021.
- Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH (2019): Bericht Nr. 19 - 16073, Projekt: B-Plan Nr. 15 Harber in 29614 Soltau.
- Integriertes Entwicklungskonzept für den Landkreis Soltau-Fallingb.ostel.
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Soltau 2035.
- Jeromin, K. (2002): Zur Ernährungsökologie der Feldlerche (*Alauda arvensis* L. 1758) in der Reproduktionsphase (Dissertation der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel).
- Kaiser, Prof. Dr. Thomas (2021): Waldumwandlung im Zuge der 52. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau (Gewerbliche Baufläche Soltau-Ost II). Forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung.
- LANA, Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz (2010): Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes.
- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-Verordnung 2017 und Änderungsverordnung 2022).
- Landkreis Heidekreis (2021): Die Feldlerche (*Alauda arvensis*) im Heidekreis. Kompensationsanforderungen für den Verlust von Feldlerchenbruthabitaten/-revieren.
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Heidekreis (LRP 2013).
- LANUV - Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2021): Sperber (*Accipiter nisus* (Linnaeus, 1758)). - [https://arten-schutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/voegel/massn\\_stat/103017](https://arten-schutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/voegel/massn_stat/103017), abgerufen im Juli 2021.
- LANUV - Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2022a): Schlingnatter (*Coronella austriaca* Laur., 1768). - [https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/amph\\_rept/kurzbeschreibung/102339](https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/amph_rept/kurzbeschreibung/102339), abgerufen im Februar 2022

LANUV - Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2022b): Zauneidechse (*Lacerta agilis* Linnaeus, 1758). - [https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/amph\\_rept/massn\\_stat/102321](https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/amph_rept/massn_stat/102321), abgerufen im Februar 2022

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

LBEG (2021): NIBIS-Kartenserver. - <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>, abgerufen im Juli 2021.

NIBIS - Niedersächsisches Bodeninformationssystem (2020): <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=510#>.

Das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatSchG) in der Fassung vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 104), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (GVBl. S. 578) geändert worden ist.

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578).

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

Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG) vom 19. Februar 1999 (Nds. GVBl. S. 46), das zuletzt durch Artikel 16 des Gesetzes vom 16. Mai 2018 (Nds. GVBl. S. 66) geändert worden ist.

Das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in der Fassung vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), das zuletzt durch Art. 10 G zur Änd. des G über den Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ und des Ausführungsg zum BundesnaturschutzG sowie zur Änd. weiterer G vom 22.9.2022 (Nds. GVBl. S. 578) Artikel 3 der Verordnung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135) geändert worden ist.

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) in der Fassung vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. S. 112), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.05.2022 (Nds. GVBl. S. 315).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 G zur Änd. des PersonalvertretungsG und des Kommunalverfassungsg vom 22.9.2022 (Nds. GVBl. S. 588) geändert worden ist.

Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG) vom 06. Dezember 2017 (Nds. GVBl. S. 252), das zuletzt durch Artikel 2 G über ein Niedersächsisches G zur Ausführung der Förderung durch den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums und zur Änd. weiterer Gesetze vom 22.9.2022 (Nds. GVBl. S. 582) geändert worden ist.

Das Niedersächsische Wassergesetz (NWG) vom 01. März 2010 (Nds. GVBl. S. 64), das zuletzt durch Artikel 5 G zur Änd. des G über den Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ und des Ausführungsg zum BundesnaturschutzG sowie zur Änd. weiterer Gesetze vom 22.9.2022 (Nds. GVBl. S. 578) geändert worden ist.

NLWKN, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (online 2020): <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>.

Pantel, E. (2001): Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland: Baudenkmale in Niedersachsen (Band 25): Baudenkmale in Niedersachsen: Landkreis Soltau-Fallingb. Braunschweig, 2001.

Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 G zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land vom 20.7.2022 (BGBl. I S. 1353) geändert wurde.

Stadt Soltau (1979): Flächennutzungsplan der Stadt Soltau, zuletzt geändert 2020 (52. Änd.; 22.12.2022).

Südbeck et al. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands.

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in der Fassung vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503).

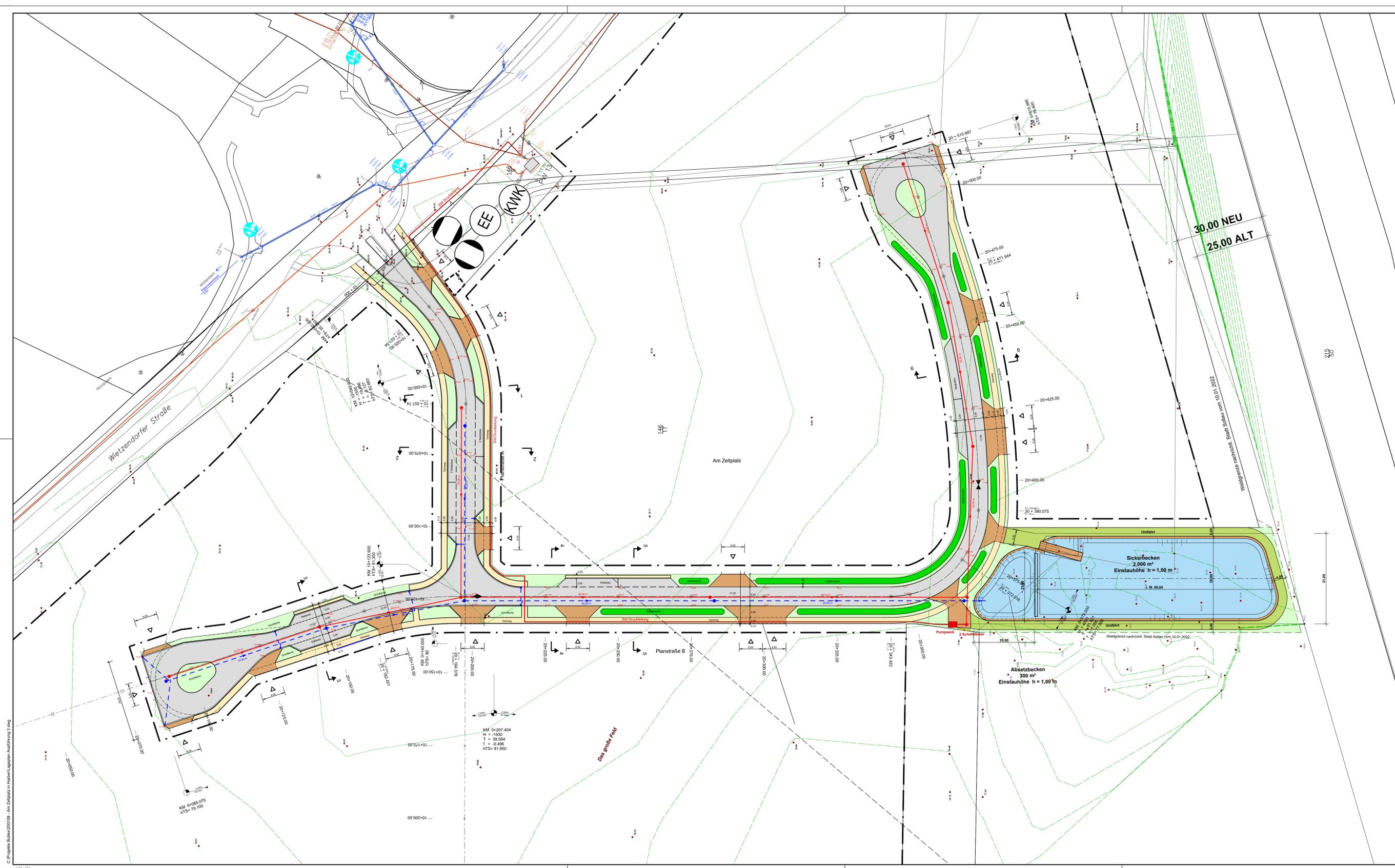
Umweltbundesamt (Hrsg.) (2018): Grundlagen der Berücksichtigung des Klimawandels in UVP und SUP.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) zuletzt geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 Zweites ÄndG vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 5).

Woesner, Dipl.-Biol. Elisabeth (2021): 52. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbliche Baufläche Soltau-Ost II" und "Bebauungsplan Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau-Ost II" der Stadt Soltau. Biotopkartierung. Redaktionell überarbeitet Juni 2021.



- Fahrbahn / Stellplätze
- Gehweg
- Mulde
- Grünfläche
- SW-Kanal
- SW-Druckleitung
- RW-Kanal

Genehmigungsplanung

AI 06.04.2023	Bu	Grundrisskzufahrten und Umfahrt RRB eingetragen
GRÄND. / DATUM	NAME	ART DER ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG

**uq - planung** architekten & ingenieure  
 DIPL.-ING. UWE QUANTE \* Beratender Ingenieur  
 Bornemannstr. 16 \* 29614 Soltau \* Tel. 05191 / 9785-15 \* Fax -16

bearbeitet	07.02.2022	Qu	geprüft:		Reg.-Nr.:	<b>200109</b>
gezeichnet	07.02.2022	Bu				

**AWS Soltau**  
 Poststraße 12, 29614 Soltau

bearbeitet	gezeichnet	Datum	Zeichen

**Bebauungsplan Harber Nr. 15**  
**"Harber OST II"**

Lageplan mit B-Plan  
 Maßstab 1 : 500

Aufgestellt: Soltau, den .....den..... im Auftrage .....	Überprüft / Genehmigt .....den..... im Auftrage .....
Gesehen, .....den..... im Auftrage .....	

© Prognos Babco 2010/09 - Am Zeitplatz in Harber/Lageplan Ausführung 3.dwg  
 1180 x 594



# Stadt Soltau

## Gewerbegebiet Soltau-Ost II

Umweltbericht nach § 2a BauGB

- Bebauungsplan Harber Nr. 15 -

- Begründung Teil II -

Aufgestellt:



INGENIEUR-DIENST-NORD  
Dr. Lange - Dr. Anselm GmbH  
Marie-Curie-Str. 13 28876 Oyten  
Telefon: 04207 6680-0    Telefax: 04207 6680-77  
info@idn-consult.de    www.idn-consult.de

Datum: 10.05.2023  
Projekt-Nr.: 5599-B

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Veranlassung und Aufgabe</b>	<b>4</b>
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	4
1.2	Für die Umweltprüfung maßgebliche Festsetzungen des Bebauungsplans	5
1.3	Oberflächenentwässerung	5
1.4	Standortauswahl	6
1.5	Bedarf an Grund und Boden	7
1.6	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	7
<b>2</b>	<b>Abgrenzung des Untersuchungsumfangs und des Untersuchungsgebietes</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft</b>	<b>12</b>
3.1	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit	12
3.1.1	Wohn- und Wohnumfeldfunktion	12
3.1.2	Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten	12
3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt	13
3.2.1	Biotoptypen	13
3.2.2	Pflanzen	14
3.2.3	Tiere	15
3.2.3.1	Brutvögel	15
3.2.3.2	Fledermäuse	17
3.2.3.3	Weitere Tierartengruppen	17
3.3	Schutzgut Fläche	18
3.4	Schutzgut Boden	19
3.5	Schutzgut Wasser	22
3.5.1	Grundwasser	22
3.5.2	Oberflächengewässer	23
3.6	Schutzgut Klima und Luft	23
3.7	Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild	23
3.8	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	24
3.9	Schutzgut biologische Vielfalt	25
<b>4</b>	<b>Umweltauswirkungen: Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	<b>26</b>
4.1	Wirkfaktoren des Vorhabens	26
4.2	Schutzgut Mensch	27
4.3	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt	29
4.3.1	Pflanzen / Biotope	29
4.3.2	Tiere	30
4.4	Schutzgut Fläche	31
4.5	Schutzgut Boden	32
4.6	Schutzgut Wasser	34
4.6.1	Oberflächengewässer	34
4.6.2	Grundwasser	34
4.7	Schutzgut Klima und Luft	35
4.8	Schutzgut Landschaftsbild	36
4.9	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	36
4.10	Schutzgut biologische Vielfalt	37

4.11	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	37
4.12	Anfälligkeit des geplanten Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen	37
4.13	Art und Menge der erzeugten Abfälle	38
4.14	Kumulierung mit den Auswirkungen anderen Vorhaben	38
<b>5</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung bzw. Durchführung der Planung</b>	<b>39</b>
5.1	Nichtdurchführung der Planung	39
5.2	Durchführung der Planung	39
<b>6</b>	<b>Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Planungsziele</b>	<b>40</b>
6.1	Planungsalternativen	40
6.2	Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen und Wald	40
<b>7</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, zum Ausgleich und Ersatz der nachteiligen Auswirkungen/Eingriffsregelung</b>	<b>43</b>
7.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	43
7.2	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	46
7.2.1	Ermittlung des Eingriffswerts im Ist-Zustand	46
7.2.2	Ermittlung des Eingriffswerts im Planungszustands	48
7.2.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs für externe Kompensationsmaßnahmen	49
7.3	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	50
7.3.1	Plangebietsinterne Kompensationsmaßnahmen	50
7.3.2	Plangebietsinterne Maßnahmen, die nicht unmittelbar der Kompensation dienen	52
7.3.3	Plangebietsexterne Kompensationsmaßnahmen	55
<b>8</b>	<b>Prüfung der Einhaltung artenschutzrechtlicher Belange</b>	<b>58</b>
<b>9</b>	<b>Wald</b>	<b>59</b>
<b>10</b>	<b>Prüfung der Betroffenheit von Schutzgebieten</b>	<b>63</b>
<b>11</b>	<b>Ergänzende Angaben über technische Verfahren, Kenntnislücken und die Maßnahmen zur Überwachung</b>	<b>64</b>
<b>12</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>66</b>
<b>13</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>70</b>

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 3-1:	Biotoptypen im Untersuchungsgebiet mit Wertstufen nach Liste II der Arbeitshilfe Nds. Städtetag 2013	14
Tabelle 3-2:	Brutvogelarten der Roten Listen und streng geschützte Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet	16
Tabelle 4-1:	Emissionskontingente	29
Tabelle 7-1:	Ermittlung des Eingriffsflächenwertes im Ist-Zustand	47
Tabelle 7-2:	Ermittlung des Eingriffsflächenwertes im Planungszustand (Aufstellung des Bebauungsplans)	48
Tabelle 9-1:	Ersatzaufforstungsbedarf	61

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1–1:	Auszug aus dem RROP-Entwurf des Landkreises Heidekreis (2015)	9
----------------	---	---

## Anhang

Anhang 1:	52. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbliche Baufläche östlich des Campingplatzes Am Mühlenbach und Sonderbaufläche Campingplatz Am Mühlenbach in Harber" und Bebauungsplan Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau Ost II" der Stadt Soltau - Ergebnis der faunistischen Kartierung 2019.
Anhang 2:	52. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbliche Baufläche östlich des Campingplatzes Am Mühlenbach und Sonderbaufläche Campingplatz Am Mühlenbach in Harber" und Bebauungsplan Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau Ost II" der Stadt Soltau - Biotopkartierung.
Anhang 3:	Schalltechnisches Gutachten zur 52. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau "Gewerbliche Baufläche Soltau-Ost II" und zur Aufstellung des Bebauungsplanes " Harber Nr. 15"
Anhang 4:	Waldumwandlung im Zuge der 52. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau (Gewerbliche Baufläche Soltau Ost II). Forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung.
Anhang 5	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)
Anhang 6	Kompensationsmaßnahme Waldrecht
Anhang 7	Kompensationsmaßnahme Eingriffsregelung

## Anlagen

Anlage 1	Biotoptypen 2019	1 : 4.000
----------	------------------	-----------

# 1 Veranlassung und Aufgabe

## 1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

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

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

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

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau ist die Fläche für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 als gewerbliche Baufläche dargestellt (siehe Abbildung 6 in der Begründung Teil I). Die Änderung erfolgte im Rahmen der 52. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes. Der Landkreis Heidekreis hat die 52. Änderung mit Verfügung vom 09.12.2022 (Az.: 61.21.021.029) gem. § 6 BauGB genehmigt.

Der Bebauungsplan Harber Nr. 15 wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst rd. 13,72 ha.

## 1.2 Für die Umweltprüfung maßgebliche Festsetzungen des Bebauungsplans

Für die gewerbliche Bebauung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Neben dem Gewerbegebiet werden Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Ferner werden Fläche für Ver- und Entsorgungseinrichtungen im Norden (u. a. vorhandene Abwasserpumpstation) sowie im Süden (Sickerbecken) festgesetzt. Auf der Fläche im Süden soll ein rd. 2.000 m<sup>2</sup> großes Sickerbecken errichtet werden.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs wird der Großteil des dort bestehenden Waldes als Fläche für Wald festgesetzt, ergänzend erfolgen Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Pflanz- und Erhaltungsgebote). Hier soll in einer Lücke an der Bahnstrecke eine Aufforstung erfolgen und weitere Gehölzbestände zum Erhalt festgesetzt werden. Ferner werden im Westen und Norden entlang der Geltungsbereichsgrenze Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, für die Pflanz- und Erhaltungsgebote zur Eingrünung des Gewerbegebiets festgesetzt werden.

Die Zufahrt zum Gewerbegebiet soll über die Wietzendorfer Straße erfolgen.

## 1.3 Oberflächenentwässerung

Die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Versickerung in den Untergrund. Im versickerungsfähigen Bereich des Plangebietes erfolgt die Versickerung des Oberflächenwassers auf den öffentlichen Verkehrsflächen über straßenbegleitende Versickerungsmulden. Auf den privaten Grundstücken erfolgt die Versickerung auf dem eigenen Grundstück. In einem Teilbereich ist die Versickerung geohydraulisch nicht möglich. Dieser Bereich wird an ein Sickerbecken, welches sich im versickerungsfähigen Bereich des Plangebiets befindet, angeschlossen werden. Dazu ist der Bau eines rd. 2.000 m<sup>2</sup> großen Sickerbeckens vorgesehen (s. Kapitel 7.9.3 der Begründung).

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

## 1.4 Standortauswahl

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.5 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 15 umfasst insgesamt rd. 13,72 ha. Davon sollen rd. 9,7 ha als Gewerbegebiet, rd. 1,0 ha als Straßenverkehrsfläche, rd. 2,1 ha als Fläche für Wald, rd. 0,5 ha als Fläche für die Ver- und Entsorgung und rd. 1,7 ha als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (davon rd. 1,2 ha überlagernd mit dem Gewerbegebiet) festgesetzt werden.

### 1.6 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

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

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

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

### Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen

Der Vorhabenbereich liegt östlich der Stadt Soltau, die in der Darstellung des gültigen LROP (Neubekanntmachung 2017) als Mittelzentrum gekennzeichnet ist. Die Bahnstrecke Richtung Munster ist als Hauptbahnstrecke, die B 71 als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

### Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Heidekreis

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

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

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

Die Wietzendorfer Straße ist als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung, die B 71 als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße und die Bahnstrecke als Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke (elektrischer Betrieb) dargestellt. Das Gewerbegebiet nördlich der Wietzendorfer Straße weist ein Vorranggebiet Regionales Güterverkehrszentrum mit einem Vorranggebiet Anschlussgleis für Industrie und Gewerbe auf.

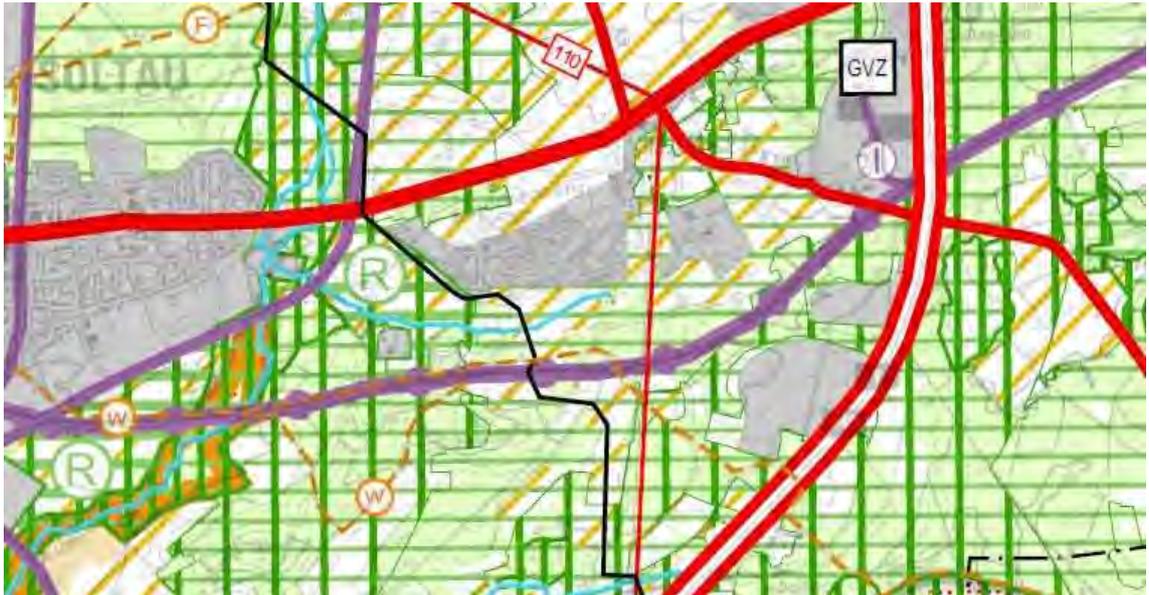


Abbildung 1–1: Auszug aus dem RROP-Entwurf des Landkreises Heidekreis (2015)

#### Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreis Heidekreis (2013)

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

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

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

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

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

Karte 6 (Schutzgebiete): Keine Darstellungen im Geltungsbereich.

#### Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Soltau

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau ist die Fläche für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 als gewerbliche Baufläche dargestellt (siehe Abbildung 6). Die Änderung erfolgte im Rahmen der 52. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes. Der Landkreis Heidekreis hat die 52. Änderung mit Verfügung vom 09.12.2022 (Az.: 61.21.021.029) gem. § 6 BauGB genehmigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 15 wird im wirksamen Flächennutzungsplan (52. Änderung) fast vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt, mit Ausnahme des Großteils des bestehenden Walds an der Bahnstrecke, welcher überwiegend eine Darstellung als Fläche für Wald aufweist. In Ergänzung zum Waldbestand wird an der Bahnstrecke eine weitere Fläche als "Fläche für Wald" dargestellt.

Der Bebauungsplan Harber Nr. 15 wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2 Abgrenzung des Untersuchungsumfangs und des Untersuchungsgebietes

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

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

Auswirkungen von geringer bis mittlerer Reichweite können die Schutzgüter Mensch sowie Tiere und deren Lebensräume und auch das Landschaftsbild betreffen. Entsprechend wird ein Wirkradius von rd. 50 m um den Geltungsbereich betrachtet. Bezüglich des Schutzguts Mensch wird die umliegende Wohnnutzung sowie die Nutzung des Campingplatzes betrachtet. Die untersuchten Immissionspunkte der schalltechnischen Untersuchung liegen in bis zu rd. 740 m Abstand zum Geltungsbereich. Bei den übrigen Schutzgütern beschränkt sich die Betrachtung im Wesentlichen auf den Geltungsbereich.

### **3 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft**

#### **3.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit**

##### **3.1.1 Wohn- und Wohnumfeldfunktion**

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

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

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

Die zukünftige gewerbliche Nutzung unterliegt einer Schutzbedürftigkeit, v. a. gegenüber Lärmwirkungen durch die Wietzendorfer Straße, die angrenzende Bahnstrecke und die Bundesautobahn A 7.

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

Eine besondere Vorbelastung der umgebenden Wohnnutzung und der Campingplatz-Nutzung hinsichtlich Lärm besteht durch die B 71 (Hauptverkehrsstraße) und die Eisenbahnstrecke.

##### **3.1.2 Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten**

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

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

## 3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

### 3.2.1 Biotoptypen

Das Untersuchungsgebiet zur Erfassung der Biotoptypen umfasste den Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 15.

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

In Tabelle 3-1 sowie im Biotoptypenplan (Anlage 1) sind die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotoptypen dargestellt.

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

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

Wertstufe V: herausragende Bedeutung

Wertstufe IV: besondere Bedeutung

Wertstufe III: allgemeine Bedeutung

Wertstufe II: geringe Bedeutung

Wertstufe I: sehr geringe Bedeutung

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

*Tabelle 3-1: Biotoptypen im Untersuchungsgebiet mit Wertstufen nach Liste II der Arbeitshilfe Nds. Städtetag 2013*

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

Der als struktureicher Waldrand (WR) kartierte Waldbestand ist laut angefertigtem Waldgutachten z. T. als FFH-Lebensraumtyp 9190 "Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandböden mit Stieleiche" einzustufen.

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

### 3.2.2 Pflanzen

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

**Es besteht kein besonderer Schutzbedarf für das Teilschutzgut Pflanzen.**

### 3.2.3 Tiere

#### 3.2.3.1 Brutvögel

Das Untersuchungsgebiet zur Erfassung von Brutvögeln umfasste den Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 15.

Von April bis Juli 2019 wurde durch Dipl.-Biol. Uwe Handke eine Brutvogelkartierung durchgeführt<sup>1</sup>. Die Erfassung der Brutvögel erfolgte nach SÜDBECK et al. (2005).

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

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 25 Brutvogelarten mit zusammen 59 bis 125 Brutpaaren festgestellt. Die meisten der festgestellten Arten sind ubiquitäre Arten, die nicht als gefährdet eingestuft sind. Häufigste Brutvogelarten waren mit je 4 bis 7 Brutpaaren Blaumeise, Buchfink, Kohlmeise, Mönchsgasmücke, Ringeltaube, Tannenmeise, Zaunkönig und Zilpzalp.

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

---

<sup>1</sup> Dipl.-Biol. Uwe Handke (2019): 52. Änderung des Flächennutzungsplans "Gewerbliche Baufläche Soltau Ost II" und Bebauungsplan Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau Ost II" der Stadt Soltau. Ergebnis der faunistischen Kartierung 2019. Redaktionell überarbeitet Juni 2021.

Tabelle 3-2: Brutvogelarten der Roten Listen und streng geschützte Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet

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

#### Streng geschützte Brutvogelarten

Der Sperber wurde mit einem Brutverdacht im Kiefernforst im Osten des Untersuchungsgebiets festgestellt, die Waldohreule mit einem Brutverdacht im Waldbereich entlang der Bahnstrecke. Dort befindet sich auch ein Mäusebussard-Horst.

#### Besonders geschützte, gefährdete Brutvogelarten

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

Die Ackerflächen (zur Zeit der Erfassung Getreideanbau) weisen keine Bedeutung als Brutgebiet auf. Von hoher Bedeutung sind die Gehölzstrukturen mit hohen Anteilen älterer Bäume.

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

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

### 3.2.3.2 Fledermäuse

Das Untersuchungsgebiet zur Erfassung von Fledermäusen umfasste den Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 15.

Im Untersuchungsgebiet wurden zwischen dem 01.04.2019 und 05.07.2019 wurden neun Detektorbegehungen durch Dip.-Biol. Uwe Handke durchgeführt<sup>2</sup>. Die Begehungen erfolgten jeweils in der ersten Nachthälfte. An potenziellen Quartierbäumen wurden bei den Detektorbegehungen Horchboxen aufgestellt.

Es konnten drei Fledermausarten festgestellt werden: Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Es handelt sich dabei um die am weitesten verbreiteten Fledermausarten im nordwestdeutschen Tiefland. Alle vorkommenden Fledermausarten sind streng geschützt.

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

Es konnten im Geltungsbereich keine Wochenstubenquartiere nachgewiesen werden. Eine ausgeprägte Flugstraße existiert entlang der Bahnstrecke. Die Ackerflächen wurden nur sehr selten zur Jagd genutzt.

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

### 3.2.3.3 Weitere Tierartengruppen

#### Reptilien

Reptilien wurden vorhabenbezogen nicht erfasst. Im Heidekreis ist mit den artenschutzrechtlich relevanten Reptilienarten Schlingnatter und Zauneidechse zu rechnen (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013). Im Bereich des benachbarten Bebauungsplans Harber Nr. 14 konnte bei Untersuchungen im Jahr 2007 lediglich die besonders geschützten Arten Blindschleiche und Waldeidechse festgestellt

---

<sup>2</sup> Dipl.-Biol. Uwe Handke (2019): 52. Änderung des Flächennutzungsplans "Gewerbliche Baufläche östlich des Campingplatzes Am Mühlenbach und Sonderbaufläche Campingplatz Am Mühlenbach in Harber" und Bebauungsplan Harber Nr. 15 " Gewerbegebiet Soltau Ost II " der Stadt Soltau. Ergebnis der faunistischen Kartierung 2019. Redaktionell überarbeitet Juni 2021-

werden (BPR 2010). Im Vorhabenbereich ist ein ähnliches Artenspektrum zu erwarten. Aufgrund der Habitatausstattung ist ein Vorkommen der Schlingnatter oder Zauneidechse im Vorhabenbereich nicht zu erwarten.

Die Zauneidechse ist auf offene, vegetationslose, gut besonnte Stellen zur Eiablage angewiesen. Es werden wärmebegünstigte, mosaikartig strukturierte Lebensräume benötigt. Typischerweise werden Heiden, Magerrasen, Bahndämme, Abgrabungen und trockenwarme Säume besiedelt (LANUV 2022b). Entsprechend gut ausgeprägte Habitatbedingungen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Mit einem Vorkommen von Zauneidechsen ist am ehesten direkt an der Bahnstrecke zu rechnen (Bahndämme stellen mitunter die wichtigsten Lebensräume von Zauneidechsen dar), in diesem Bereich erfolgt jedoch kein Eingriff. Gleiches gilt auch für die Schlingnatter, die ebenfalls auf ein entsprechend gut ausgeprägtes Mosaik trockenwarmer Standorte angewiesen ist, steinige bis felsige Strukturen benötigt und deren Vorkommen daher ebenfalls allenfalls am Bahndamm erwartet werden kann (LANUV 2022a).

### **Waldameisen**

Waldameisen wurden vorhabenbezogen nicht erfasst. Im Geltungsbereich kann nicht ausgeschlossen werden, dass Bauten besonders geschützter hügelbauender Waldameisen vorkommen. Hinweise darauf konnten im Rahmen der faunistischen Untersuchungen jedoch nicht gefunden werden. Im Bereich des benachbarten Bebauungsplans Harber Nr. 14 konnte bei Untersuchungen im Jahr 2007 ein Hügel der Roten Waldameise nachgewiesen werden (BPR 2010). Ein Teil der Waldflächen im Plangebiet verleiht, sodass im Falle einer Betroffenheit ein Umsetzen von Ameisenhöfen innerhalb des Geltungsbereichs möglich wäre.

Weitere Tierartengruppen wurden vorhabenbezogen nicht erfasst. Aufgrund der Habitatausstattung kann eine besondere Habitatfunktion für weitere Tierartengruppen und ein Vorkommen streng geschützter Arten weiterer Tierartengruppen ausgeschlossen werden.

**Für weitere Tierartengruppen besteht kein besonderer Schutzbedarf.**

### **3.3 Schutzgut Fläche**

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

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 15 wird im wirksamen Flächennutzungsplan fast vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt, mit Ausnahme des Großteils des bestehenden Walds an der Bahnstrecke, welcher überwiegend eine Darstellung als Fläche für Wald aufweist.

### **3.4 Schutzgut Boden**

Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung wird das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine ausführliche Bodenfunktionsbewertung entsprechend der in § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen.

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

Gem. Landschaftsrahmenplan ist der Bereich des Wäldchens an der Wietzendorfer Straße als Extremstandort "trocken und nährstoffarm" einzustufen.

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

Die Waldbestände entlang der Bahnstrecke befinden sich lt. Landschaftsrahmenplan auf Heidepodsol, der eine besondere naturgeschichtliche Bedeutung besitzt.

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

Im Folgenden wird eine Bodenfunktionsbewertung nach § 2 BBodSchG vorgenommen.

### **Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen**

Die Bedeutung des Bodens als Lebensraum- und Grundlage für Flora und Fauna wird durch die Betrachtung dieser als eigenständige Schutzgüter in Kapitel 3.1 und 3.2 berücksichtigt. Die Böden im Geltungsbereich sind überwiegend von geringer bis allgemeiner Bedeutung als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen.

### **Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen**

Die Bedeutung des Bodens für den Wasserhaushalt wird durch die Betrachtung dieses als eigenständiges Schutzgut in Kapitel 3.5 berücksichtigt. Die Böden im Geltungsbereich sind überwiegend von geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Wasserhaushalt.

### **Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers**

Die Bedeutung des Bodens zum Schutze des Grundwassers wird durch die Betrachtung dieses als eigenständiges Schutzgut in Kapitel 3.5.1 berücksichtigt.

Die Grundwasserneubildung liegt im Untersuchungsgebiet im Norden überwiegend im hohen Bereich von > 300 - 350 mm/a, im Südosten überwiegend im mittleren Bereich von > 250 - 250 mm/a im langjährigen Mittel (1981 - 2010). Sie ist damit "hoch" im Sinne der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städte-

tags. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird lt. NIBIS-Kartenserver überwiegend als "mittel" bewertet, im Norden des Plangebietes als "hoch".

Die Böden im Geltungsbereich sind überwiegend von allgemeiner bis hoher Bedeutung für den Schutz des Grundwassers.

### **Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte**

Die Bedeutung des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte wird u. a. durch die Betrachtung des Schutzguts "kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter" in Kapitel 3.8 berücksichtigt.

Die Archivfunktion (des Heidepodsoles) ist nicht ausgleichbar.<sup>3</sup> Die Heidepodsole im Geltungsbereich wurden aufgeforstet. Die Aufforstung geht mit einer nachhaltigen Veränderung der Böden einher, sodass der originäre Charakter der Heidewirtschaft im Boden nicht mehr erhalten ist.<sup>4</sup> Daher sind die Heidepodsole im Geltungsbereich nicht als schutzwürdig aufgrund einer Archivfunktion zu betrachten.

### **Rohstofflagerstätte**

Im Geltungsbereich sind gemäß Rohstoffsicherungskarte des LBEG keine bekannten Rohstofflagerstätten vorhanden.

### **Fläche für Siedlung und Erholung**

Die Bedeutung des Bodens als Fläche für Siedlung und Erholung wird durch die Betrachtung des Schutzguts Mensch in Kapitel 3.1, des Schutzguts Fläche in Kapitel 3.3 und des Schutzguts Landschaftsbild in Kapitel 3.7 berücksichtigt. Die Böden im Geltungsbereich sind überwiegend von geringer Bedeutung als Siedlungsfläche und für die Erholung.

### **Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung**

Die Bedeutung des Bodens als Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung wird u. a. durch die Betrachtung des Schutzguts Fläche in Kapitel 3.3 und darüber hinaus in Kapitel 6.2 berücksichtigt. Die Böden im Geltungsbereich sind überwiegend von allgemeiner Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft.

---

<sup>3</sup> Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Boden (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB. Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.

<sup>4</sup> LBEG (2019): GeoBerichte 8. Schutzwürdige Böden in Niedersachsen.

## **Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung**

Im Norden des Geltungsbereichs besteht eine Abwasserpumpstation. Die Böden im Geltungsbereich werden darüber hinaus zurzeit nicht auf sonstige Weise wirtschaftlich oder öffentlich, für den Verkehr oder die Ver- und Entsorgung genutzt.

**Es besteht kein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Boden.**

### **3.5 Schutzgut Wasser**

#### **3.5.1 Grundwasser**

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

Die Grundwasseroberfläche liegt laut Karte "Lage der Grundwasseroberfläche 1 : 50.000" des NIBIS-Kartenservers (LBEG) innerhalb des Planungsgebiets im Osten bei > 70,0 bis 75 m NHN.

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

Laut der bei einer Baugrunduntersuchung durchgeführten Rammkernsondierung im Bereich des geplanten Gewerbegebiets liegt der Grundwasserstand im Planungsgebiet bei 2,8 bis 4,9 m unter GOK. "Aufgrund der zum Zeitpunkt der Untersuchungen im norddeutschen Raum vorherrschenden verhältnismäßig niedrigen Grundwasserstände, ist davon auszugehen, dass die Grundwasserstände langfristig auch um 1,00 m höher ausfallen können."<sup>5</sup>

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

---

<sup>5</sup> Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH (2019): Bericht Nr. 19 - 16073, Projekt: B-Plan Nr. 15 Harber in 29614 Soltau.

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

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

### 3.5.2 Oberflächengewässer

Es sind keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich vorhanden.

**Für das Teilschutzgut Oberflächengewässer besteht kein besonderer Schutzbedarf.**

### 3.6 Schutzgut Klima und Luft

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

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

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

**Für das Schutzgut Klima und Luft besteht aufgrund des Vorhandenseins von Frischluftentstehungsgebieten ein besonderer Schutzbedarf.**

### 3.7 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt zum Großteil in der Landschaftsbildeinheit 641/109 gem. Landschaftsrahmenplan (2013). Die Waldbereiche entlang der Bahnstrecke und an der Wietzendorfer Straße gehören zur Landschaftsbildeinheit 641/116. Die Einheit 641/109 umfasst neben Teilen des Geltungsbereichs weitere Bereiche südlich von Tiegen und rund um Harber. Die Einheit 641/116 umfasst neben Teilen des Geltungsbereichs größere Waldflächen zwischen Bahnstrecke und der Bundesautobahn A 7.

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

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

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

Die Einheit 641/116, zu der im Geltungsbereich die Waldflächen entlang der Bahnstrecke und an der Wietzendorfer Straße zählen, stellt eine großflächige von Wald geprägte Landschaft dar. Die dort vorzufindenden Wälder sind fast ausnahmslos sehr strukturarme Nadelforsten. Es sind kaum historisch alte Waldstandorte vorhanden. Die Landschaftsbildeinheit wird von der Bundesautobahn A 7 durchquert. Der im Geltungsbereich liegende Teil der Einheit umfasst Nadelwald und Acker.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets bestehen keine bedeutenden Sichtbeziehungen.

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

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

### **3.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

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

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

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

Die Archivfunktion (des Heidepodsoles) ist nicht ausgleichbar.<sup>6</sup> Die Heidepodsole im Geltungsbereich wurden aufgeforstet. Die Aufforstung geht mit einer nachhaltigen Veränderung der Böden einher, sodass der originäre Charakter der Heidewirtschaft im Boden nicht mehr erhalten ist.<sup>7</sup> Daher sind die Heidepodsole im Geltungsbereich nicht als schutzwürdig aufgrund einer Archivfunktion zu betrachten.

**Es besteht kein besonderer Schutzbedarf des Schutzguts kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.**

### **3.9 Schutzgut biologische Vielfalt**

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

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

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

**Für dieses Schutzgut besteht kein besonderer Schutzbedarf.**

---

<sup>6</sup> Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Boden (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB. Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.

<sup>7</sup> LBEG (2019): GeoBerichte 8. Schutzwürdige Böden in Niedersachsen.

## 4 Umweltauswirkungen: Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

### 4.1 Wirkfaktoren des Vorhabens

Es kann voraussichtlich von folgenden Auswirkungen der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet mit Straßenverkehrsflächen, Flächen für Ver- und Entsorgung, Flächen für Wald und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Anpflanz- und Erhaltungsgebote) ausgegangen werden:

- **Neuversiegelung** und Überbauung mit Gebäuden sowie sonstige teildurchlässige Befestigung von Flächen (anlagebedingt):
  - Verlust von Biotopstrukturen, Vegetation, Tierlebensräumen und von land- und forstwirtschaftlichen Flächen
  - Störung der natürlichen Bodenfunktionen
  - Herabsetzung der Oberflächenversickerung von Niederschlagswasser auf den versiegelten Flächen
  - Beeinträchtigung des Landschaftsbilds
- Nutzung durch das **Gewerbegebiet** (betriebsbedingt)
  - Lärmemissionen
  - Lichtemissionen
  - Scheuchwirkungen auf Tiere
- Nutzung als "Fläche für **Wald**" sowie "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft"
  - keine Auswirkungen (keine erheblichen Veränderungen gegenüber der bestehenden Nutzung, kleinflächig Aufforstung sowie Eingrünung des Gewerbegebiets)
- Nutzung als "Fläche für **Ver- und Entsorgung**"
  - Sicherstellung der Grundwasserneubildung

- Sicherstellung der Ver- und Entsorgung des Gebiets

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

## 4.2 Schutzgut Mensch

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

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

### Bewertung möglicher Beeinträchtigungen

#### Licht

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

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

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

#### Geruch und Staub

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

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

### Lärm

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

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

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

Im bebauungsplanbezogenen schalltechnischen Gutachten wurden drei Immissionsorte im Bereich der bestehenden Wohnnutzung nordwestlich und westlich des Geltungsbereichs sowie geprüft, die in Bereichen festgesetzter allgemeiner Wohnnutzung oder Mischnutzung liegen bzw. einer solchen entsprechen.

Außerdem wurden zwei Immissionsorte im Bereich des westlich angrenzenden Campingplatzes und vier Immissionsorte im Bereich von Wohnbebauung an der Bahnstrecke und im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet betrachtet.

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

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

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

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

*Tabelle 4-1: Emissionskontingente*

Teilfläche	L <sub>EK</sub> in dB(A)/m <sup>2</sup>	
	tags	nachts
GE 1	53	33
GE 2	65	49
GE 3	63	43

Bei entsprechender Gliederung der Flächen und der Festsetzung von Lärmkontingenten in Teilbereichen des geplanten Gewerbegebiets kann den Schutzbedarfen der Nutzungen im Geltungsbereich sowie angrenzend (Wohnbebauung) entsprochen werden (s. Kapitel 7.1 und 8.5 der Begründung).

### **4.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt**

#### **4.3.1 Pflanzen / Biotop**

##### **Bewertung möglicher Beeinträchtigungen**

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

Der Eingriff in bislang unversiegelte Biotopstrukturen der Wertstufen I bis V im Geltungsbereich ist durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Die entsprechende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, d. h. die Gegenüberstellung des Biotopbestands im Ist-Zustand sowie im Planungszustand erfolgt in Kapitel 0. Es verbleiben unter Berücksichtigung des Biotopwertausgleichs und der Neupflanzungen zur Kompensation der entfallenden Gehölze keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen / Biotop.

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

Der Umfang des Eingriffs und der damit verbundene Kompensationsbedarf kann durch die Ausgestaltung des Bebauungsplanes verringert werden, indem

Biotoptypen mit hoher Wertigkeit und Wald im Sinne des NWaldLG vorrangig erhalten werden. Ein Großteil des bestehenden Waldes wird dementsprechend als "Fläche für Wald" dargestellt.

#### 4.3.2 Tiere

##### **Bewertung möglicher Beeinträchtigungen**

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

##### Brutvögel

Im Zuge des zu erwartenden Eingriffs kommt es zur Entnahme von Gehölzstrukturen. Diese haben eine Bedeutung als Habitate für Brutvögel. Die offenen, z. T. landwirtschaftlich genutzten Flächen besitzen keine Funktion als Brutvogellebensräume und werden allenfalls als Nahrungshabitate genutzt. Die Brutstandorte mehrerer gefährdeter Vogelarten sind von den Gehölzentnahmen betroffen (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Anhang 5).

Die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans (u. a. Rodung von Gehölzen, Überbauung von Nahrungsflächen) wird voraussichtlich nicht zu erheblichen Störungen oder zum dauerhaften Verlust von Fortpflanzungsstätten für die vorkommenden gefährdeten bzw. streng geschützten Arten Waldohreule, Feldsperling und Trauerschnäpper führen (s. Anhang 5).

Durch die Rodung des Kiefernforstes an der Wietzendorfer Straße kommt es voraussichtlich zu einem Verlust der Fortpflanzungsstätte des streng geschützten Sperbers und zu einer Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte des streng geschützten Mäusebussards (vgl. Anhang 5).

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

### Fledermäuse

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

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

### Weitere Tierartengruppen

Erhebliche negative Auswirkungen auf weitere Tierartengruppen sind nicht zu erwarten, da keine besonderen Lebensräume weiterer Tierartengruppen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 15 vorhanden sind.

Tierarten, die über die Eingriffsregelung hinaus auch nach Artenschutzrecht gemäß § 44 BNatSchG zu betrachten sind, werden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung behandelt (Anhang 5).

## **4.4 Schutzgut Fläche**

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

### **Bewertung möglicher Beeinträchtigungen**

Der Geltungsbereich umfasst rd. 13,72 ha. Im Geltungsbereich sind land- und forstwirtschaftliche Böden betroffen, von denen einige als Heidepodsole lt. Landschaftsrahmenplan eine besondere naturgeschichtliche Bedeutung besit-

zen. Zur Erreichung der bauleitplanerischen Zielsetzung der Schaffung von gewerblichen Bauflächen stehen keine vergleichbar günstigen Alternativen zur Verfügung.

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

Aufgrund des Bedarfs an Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Soltau ist die Ausweisung neuer Gewerbeflächen notwendig. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Wietendorfer Straße, direkt gegenüber von einem bestehenden Gewerbegebiet, wird der Flächenbedarf für die Erschließung durch Nutzung bereits vorhandener Verkehrsinfrastrukturen etc. und damit die Versiegelung von Flächen auf ein Minimum reduziert.

## **4.5 Schutzgut Boden**

### **Bewertung möglicher Beeinträchtigungen**

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

### **Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen**

Die Beeinträchtigung des Bodens als Lebensraum- und Grundlage für Flora und Fauna wird durch die Betrachtung dieser als eigenständige Schutzgüter in Kapitel 4.2 und 4.3 des Umweltberichtes berücksichtigt. Im Zuge der großflächigen Versiegelung kommt es großflächig zum Verlust der Lebensraumfunktion des Bodens für Flora und Fauna. Die Funktion als Lebensgrundlage für Menschen wird durch die Umnutzung (Gewerbe statt Acker) nicht beeinträchtigt, sondern verändert.

### **Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen**

Die Beeinträchtigung des Bodens und des Wasserhaushalts wird durch die Betrachtung dieses als eigenständiges Schutzgut in Kapitel 4.6 berücksichtigt.

Im Zuge der großflächigen Versiegelung geht die Funktion des Bodens für die Grundwasserneubildung großflächig verloren. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass die Grundwasserneubildung und die Beseitigung von Oberflächenabflüssen gewährleistet wird.

### **Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte**

Die Beeinträchtigung des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte wird u. a. durch die Betrachtung des Schutzguts "kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter" in Kapitel 4.9 berücksichtigt.

Die Archivfunktion (des Heidepodsoles) ist nicht ausgleichbar.<sup>8</sup> Die Heidepodsole im Geltungsbereich wurden aufgeforstet. Die Aufforstung geht mit einer nachhaltigen Veränderung der Böden einher, sodass der originäre Charakter der Heidewirtschaft im Boden nicht mehr erhalten ist.<sup>9</sup> Daher sind die Heidepodsole im Geltungsbereich nicht als schutzwürdig aufgrund einer Archivfunktion zu betrachten.

### **Rohstofflagerstätte**

Im Geltungsbereich sind gemäß Rohstoffsicherungskarte des LBEG keine bekannten Rohstofflagerstätten vorhanden.

### **Fläche für Siedlung und Erholung**

Die Beeinträchtigung des Bodens als Fläche für Siedlung und Erholung wird durch die Betrachtung des Schutzguts Mensch in Kapitel 4.2, des Schutzguts Fläche in Kapitel 4.4 und des Schutzguts Landschaftsbild in Kapitel 4.8 berücksichtigt. Die ohnehin geringe Bedeutung des Geltungsbereichs für die Erholung wird im Zuge der Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans weiter beeinträchtigt.

### **Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung**

Die Beeinträchtigung des Bodens als Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung wird u. a. durch die Betrachtung des Schutzguts Fläche in Kapitel 4.4 und darüber hinaus in Kapitel 6.2 berücksichtigt. Eine Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen findet nur in

---

<sup>8</sup> Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Boden (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB. Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.

<sup>9</sup> LBEG (2019): GeoBerichte 8. Schutzwürdige Böden in Niedersachsen.

dem Maße statt, welches zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans unbedingt erforderlich ist.

### **Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung**

Die Böden im Geltungsbereich werden zurzeit nicht auf sonstige Weise wirtschaftlich oder öffentlich, für den Verkehr oder die Ver- und Entsorgung genutzt. Beeinträchtigungen dieser Nutzungen können daher ausgeschlossen werden.

### **Bewertung möglicher Beeinträchtigungen**

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

Böden mit besonderem Schutzbedarf sind nicht betroffen (vgl. Kapitel 3.4).

## **4.6 Schutzgut Wasser**

### **4.6.1 Oberflächengewässer**

#### **Bewertung möglicher Beeinträchtigungen**

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

### **4.6.2 Grundwasser**

#### **Bewertung möglicher Beeinträchtigungen**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Harber Nr. 15 wird im Geltungsbereich die direkte Versickerung eingeschränkt und damit die Grundwasserneubildung. Es ergibt sich jedoch keine betrachtungsrelevante Reduzierung bzw. Beeinträchtigung der Neubildungsrate des betroffenen Grundwasserkörpers, da die Grundwasserneubildung zukünftig über ein rd. 2.000 m<sup>2</sup> großes Sickerbecken sichergestellt wird. Die Möglichkeit der Versickerung im östlichen Teil des

Geltungsbereichs, in dem die Anlage des Sickerbeckens geplant ist, geht aus dem Baugrundgutachten hervor.

Es ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.

Ein Trinkwasserschutzgebiet ist nicht durch die Planung betroffen.

## **4.7 Schutzgut Klima und Luft**

### **Bewertung möglicher Beeinträchtigungen**

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

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

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

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

### **Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels**

Neben den Auswirkungen, die Vorhaben oder Pläne auf das Klima oder die Anpassung an den Klimawandel haben können, können sich aus dem Klimawandel auch veränderte Umweltbedingungen und daraus resultierende Risiken für bzw. Auswirkungen auf Vorhaben und Pläne selbst ergeben<sup>10</sup>.

---

<sup>10</sup> vgl. Umweltbundesamt (Hrsg.) (2018): Grundlagen der Berücksichtigung des Klimawandels in UVP und SUP.

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

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

#### **4.8 Schutzgut Landschaftsbild**

##### **Bewertung möglicher Beeinträchtigungen**

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

#### **4.9 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

##### **Bewertung möglicher Beeinträchtigungen**

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

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

Die Archivfunktion (des Heidepodsoles) ist nicht ausgleichbar.<sup>11</sup> Die Heidepodsole im Geltungsbereich wurden aufgeforstet. Die Aufforstung geht mit einer

---

<sup>11</sup> Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Boden (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB. Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.

nachhaltigen Veränderung der Böden einher, sodass der originäre Charakter der Heidewirtschaft im Boden nicht mehr erhalten ist.<sup>12</sup> Daher sind die Heidepodsolen im Geltungsbereich nicht als schutzwürdig aufgrund einer Archivfunktion zu betrachten.

#### **4.10 Schutzgut biologische Vielfalt**

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

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

#### **4.11 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

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

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

#### **4.12 Anfälligkeit des geplanten Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen**

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

Gefährliche Stoffe im Sinne der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung), welche die in Anhang I der Verordnung genannten Mengenschwellen überschreiten, werden im Geltungsbereich nicht gelagert oder verwendet. Das Vorhaben der planungsrechtlichen Sicherung der Nutzung als Gewerbegebiet ist grundsätzlich durch die Art der geplanten Gebäude und der Nutzung nicht in der Lage,

---

<sup>12</sup> LBEG (2019): GeoBerichte 8. Schutzwürdige Böden in Niedersachsen.

schwere Unfälle oder Katastrophen zu verursachen. Ein Risiko für die menschliche Gesundheit ist daher durch die geplante Nutzung nicht gegeben. Ein Störfallbetrieb nach StörfallV kann am Standort nicht errichtet werden.

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

#### **4.13 Art und Menge der erzeugten Abfälle**

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

#### **4.14 Kumulierung mit den Auswirkungen anderen Vorhaben**

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

## **5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung bzw. Durchführung der Planung**

### **5.1 Nichtdurchführung der Planung**

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

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

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

Das städtebauliche Planungsziel der Entwicklung von gewerblichen Bauflächen kann aus den genannten Gründen nur im Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 15 verwirklicht werden.

### **5.2 Durchführung der Planung**

Mit der Planung sind die in den voranstehenden Kapiteln erläuterten Umweltauswirkungen verbunden. Es kommt durch die geplante Versiegelung und die Rodung von Gehölzbeständen zu erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern mit besonderem Schutzbedarf im Planungsraum. Die entstehenden Beeinträchtigungen können nicht komplett innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden. Entsprechende externe Kompensationsmaßnahmen sind vorzunehmen (s. Kapitel 7.3.3).

## **6 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Planungsziele**

### **6.1 Planungsalternativen**

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

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

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

### **6.2 Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen und Wald**

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

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

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

Gemäß Auswertung der BK 50 (NIBIS-Kartenserver) wird die Ertragsfähigkeit im Vorhabenbereich als sehr gering bis gering eingeschätzt. Böden mit hoher bzw. sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit sind im Geltungsbereich gem. Landschaftsrahmenplan nicht vorhanden. Die im Geltungsbereich befindlichen landwirtschaftlichen Flächen gehören lt. RROP-Entwurf (2015) zu einem "Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen". Dabei handelt es sich um Flächen, auf denen die Landwirtschaft besondere Funktionen für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, die Erholung oder die Gestaltung

und Erhaltung von ländlichen Räumen übernimmt. Im Gegensatz zu "Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotentials" steht bei diesen Flächen nicht der Wert der Fläche für die Landwirtschaft, sondern der Wert der landwirtschaftlichen Nutzung für den Naturhaushalt im Vordergrund.

Eine besondere Funktion der Landwirtschaft für den Naturhaushalt ist nicht zu erkennen. Im RROP-Entwurf werden die nachfolgend *kursiv* dargestellten Funktionen als besondere Funktion der Landwirtschaft genannt:

*"Im Landkreis Heidekreis leistet die Landwirtschaft einen maßgeblichen Beitrag zu Pflege, Erhalt und Sicherung der Kulturlandschaft."* Im Geltungsbereich sind keine Kulturlandschaftselemente vorhanden, zu deren Pflege, Erhalt oder Sicherung die Landwirtschaft maßgeblich beiträgt.

*"Weitere Funktionen übernimmt die Landwirtschaft im Bereich von Sonderkulturen oder Beregnungsflächen."* Derartige Nutzungen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

*"Eine weitere wichtige Aufgabe kommt der Landwirtschaft bei regional bedeutsamen Freiräumen für Natur und Landschaft und für das Klima zu. Der Geltungsbereich stellt keinen regional bedeutsamen Freiraum dar. [...] Sie können als Kaltluftentstehungsgebiete oder Klimaschneisen dienen."* Eine besondere klimatische Funktion der landwirtschaftlich genutzten Flächen ist nicht gegeben.

*"Landwirtschaftlich genutzte Flächen können von erheblicher Bedeutung als Lebensraum für bestimmte Arten sein."* Auf den Ackerflächen konnten keine Brutvögel festgestellt werden, sonst auf Ackerflächen verbreitete Arten wie Kiebitz, Feldlerche oder Schafstelze fehlen im Geltungsbereich völlig.

*"Die landwirtschaftliche Flächennutzung sowie Bewirtschaftung und Produkte können wichtige Elemente in Rahmen der regionalen Erholungs- und Tourismusfunktion im Landkreis Heidekreis darstellen. Für die Landwirtschaft bieten die regionalen landschaftsgebundenen Erholungs- und Tourismuspotenziale gute Möglichkeiten für Nebenerwerbseinkommen im Bereich Urlaub und Erholung auf dem Lande."* Im Geltungsbereich ist keine besondere Funktion der Landwirtschaft für die Erholungsfunktion zu erkennen. Die Erholungsvorsorge wird im Umfeld des Geltungsbereichs v. a. durch den bestehenden Campingplatz sichergestellt.

Insgesamt ist somit durch die Umnutzung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht damit zu rechnen, dass dadurch essenzielle Funktionen, welche die Landwirtschaft für die Landschaftspflege übernommen hat, verloren gehen.

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

Eingriffe dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen (§ 1a BauGB, § 15 Abs. 1 und § 18 Abs. 1 BNatSchG). Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 14 ff BNatSchG Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren.

### 7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden. Der Vermeidungsgrundsatz bezieht sich auf die Unterlassung einzelner von dem Vorhaben ausgehender Beeinträchtigungen und schließt die Pflicht zur Verminderung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebiet) ein - eine Beeinträchtigung ist vermeidbar, wenn das Vorhaben auch in modifizierter Weise (z. B. verschoben, verkleinert) ausgeführt werden kann, sodass in der Folge keine oder geringere Beeinträchtigungen die Folge sind. Generelles Ziel der Eingriffsminimierung ist es, die Vegetationsbestände im Randbereich der Baumaßnahme soweit wie möglich zu erhalten und die Beeinträchtigungen des vorhandenen Vegetationsbestands auf das unverzichtbare Maß zu beschränken.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Harber Nr. 15 wird eine Bebauung auf bislang ungeplanten und / oder im Außenbereich befindlichen Flächen ermöglicht.

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

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

## **Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser**

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

## **Schutzgut Mensch**

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

## **Schutzgüter Tiere, Pflanzen / Biotope**

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

- Das bedeutende Fledermaus-Jagdgebiet entlang der Bahnstrecke bleibt in seiner Struktur erhalten.
- Innerhalb der festgesetzten **Fläche für Wald** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB) ist der vorhandene Waldbestand zur langfristigen und ökologischen Waldentwicklung zu bewirtschaften. Kahlschläge sind unzulässig. Die vorhandenen Waldwege sind zu erhalten (vgl. textliche Festsetzung § 7.6). Bei Abgang der Bäume in der festgesetzten Waldfläche sind diese in entsprechender Qualität und Anzahl mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen gemäß Artenauswahlliste I (A – Bäume) zu ersetzen.
- Für die Beleuchtung der Gemeinschaftswerbeanlage ist nur eine nach unten gerichtete insektenfreundliche, UV-arme und energiesparende Lichtquelle zulässig. Unzulässig sind wechselndes und bewegtes Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben (textliche Festsetzung § 10.3).
- Für die Beleuchtung der Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind nur nach unten gerichtete insektenfreundliche, UV-arme und energiesparende Lichtquellen zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben. Eine nächtliche Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig. (textliche Festsetzung § 10.4).
- Für die Außenbeleuchtung der Betriebsflächen sind nur nach unten gerichtete insektenfreundliche, UV-arme und energiesparende Lichtquellen mit warmweißen Licht zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren, die Lichtpunkthöhe darf maximal 10 m über der nach § 5 Abs. 9 NBauO maßgeblichen Geländehöhe liegen. Nicht erforderliche nächtliche Außenbeleuchtung ist unzulässig (örtliche Bauvorschrift § 11.8).
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen zur Verminderung der Luftverunreinigungen feste Brennstoffe wie Kohle, Holz und Torf nicht für Heiz- und sonstige Feuerungszwecke verwendet werden (örtliche Bauvorschrift § 11.9)

### **Schutzgut Klima und Luft**

- Vegetationsbestände, die eine vergleichsweise hohe Bedeutung für die Frischluftproduktion und die Bindung von CO<sub>2</sub> besitzen, werden vorrangig erhalten. Im Geltungsbereich betrifft dies die Waldbestände.

## Schutzgut Landschaftsbild

- Zur Einbindung in das Ortsbild ist das geplante Gewerbegebiet mit standortgerechten Gehölzen einzugrünen (textliche Festsetzung § 7)

## 7.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

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

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

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

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

### 7.2.1 Ermittlung des Eingriffswerts im Ist-Zustand

Der Verlust von Wald i. S. d. NWaldLG wird durch die Leistung einer Ersatzaufforstung ausgeglichen (s. Kapitel 9, § 8 Abs. 6 NWaldLG).

Gemäß Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG umfasst die waldrechtliche Kompensation "den vollständigen Ersatz der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des Ökosystems Wald bis zur brach liegenden, von Wurzelstöcken befreiten Bodenfläche."

Im Rahmen der Eingriffsregelung nach §§ 13 ff. BNatSchG auszugleichen sind im Rahmen von Waldumwandlungen gemäß § 8 Abs. 6 NWaldLG nur die Eingriffe, die darüber hinausgehen. Im vorliegenden Fall ist dies die auf der von Wurzelstöcken befreiten Bodenfläche stattfindende Versiegelung des Bodens.

Der waldrechtliche Ersatz wird in Kapitel 9 dargestellt. In der nachfolgenden Eingriffsbilanzierung werden die Flächen, die Wald i. S. d. NWaldLG sind, so

dargestellt, als wäre die Waldumwandlung bereits erfolgt. Sie gehen folglich als "brach liegende, von Wurzelstöcken befreite Bodenfläche" in die Eingriffsbilanz ein.

Tabelle 7-1: Ermittlung des Eingriffsflächenwertes im Ist-Zustand

Biotoptyp	Größe in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert	Schutzgüter	Besonderer Schutzbedarf
Unversiegelte / vegetationslose Fläche (TF) (nach Waldumwandlung des Waldbestands Nr. 1 gem. Waldgutachten)	1.320	1	1.320	Arten und Lebensgemeinschaften (Brutvögel, Fledermäuse)  Klima/ Luft (Frischlufitentstehungsgebiet)	X
Unversiegelte / vegetationslose Fläche (TF) (nach Waldumwandlung des Waldbestands Nr. 2 gem. Waldgutachten)	590	1	590		
Unversiegelte / vegetationslose Fläche (TF) (nach Waldumwandlung des Waldbestands Nr. 3 gem. Waldgutachten)	14.430	1	14.430		
Unversiegelte / vegetationslose Fläche (TF) (nach Waldumwandlung des Waldbestands Nr. 4 gem. Waldgutachten)	60	1	60		
Unversiegelte / vegetationslose Fläche (TF) (nach Waldumwandlung des Waldbestands Nr. 5 gem. Waldgutachten)	1.540	1	1.540		
Unversiegelte / vegetationslose Fläche (TF) (nach Waldumwandlung des Waldbestands Nr. 6 gem. Waldgutachten)	3.080	1	3.080		
Sandacker (AS)	93.284	1	93.284		
<b>Fläche für Wald</b> Kiefernforst (WZK, ULT)	13.053	3	39.159	Arten und Lebensgemeinschaften (Brutvögel, Fledermäuse)  Klima/ Luft (Frischluftentstehungsgebiet)	X
<b>Fläche für Wald</b> Waldrand (WR)	677	4	2.708		
<b>Fläche für Wald</b> (WQT)	5.249	5	26.254		
<b>Fläche für Wald</b> (HSE)	1.819	3	5.457		
Kiefernforst (WZK) (Gehölzbestand "B" gem. Waldgutachten, kein Wald i. S. d. NWaldLG)	240	3	240	Klima/ Luft (Frischluftentstehungsgebiet)	X
Versiegelte Fläche (X) (Weg (OWW))	1.882	0	0		
<b>Summe</b>	<b>137.224</b>		<b>188.122</b>		

grün = Wald i. S. d. NWaldLG

## 7.2.2 Ermittlung des Eingriffswerts im Planungszustand

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

*Tabelle 7-2: Ermittlung des Eingriffsflächenwertes im Planungszustand (Aufstellung des Bebauungsplans)*

Biototyp	Größe in m <sup>2</sup>	Eingriff	Wertfaktor	Flächenwert	Schutzgüter (Ist-Zustand)	Besonderer Schutzbedarf
<b>Gewerbegebiet GE</b> Versiegelte Flächen (X) (bei max. GRZ 0,66)	63.983	X	0	0	Arten und Lebensgemeinschaften (Brutvögel, Fledermäuse)  Klima/Luft (Frischluf- tentstehungsgebiet)	X
<b>Gewerbegebiet GE</b> Unversiegelte Flächen (TF) ohne Anpflanzungen (bei max. GRZ 0,66)	20.487	X	1	20.487		
<b>Gewerbegebiet GE</b> Anpflanzungen (Flächen C, D, E) Standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG)	12.474		2	24.948		
<b>Straßenverkehrsfläche</b> Versiegelte Flächen (X)	10.042	X	0	0		
<b>Fläche für die Ver- und Entsorgung (Sickerbecken)</b> Sonstiges naturfernes Staugewässer (SXS)	3.736	X	2	7.472		
<b>Fläche für die Ver- und Entsorgung (u. a. Pumpstation)</b> Versiegelte Flächen (X)	1.145	X	0	0		
<b>Fläche für Wald</b> Kiefernforst (WZK, ULT)	13.053		3	39.159		
<b>Fläche für Wald</b> Waldrand (WR)	677		4	2.708		
<b>Fläche für Wald</b> (WQT)	5.249		5	26.254		
<b>Fläche für Wald</b> (HSE)	1.819		3	5.457		
<b>Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege</b>	692		3	2.076		

Biototyp	Größe in m <sup>2</sup>	Eingriff	Wertfaktor	Flächenwert	Schutzgüter (Ist-Zustand)	Besonderer Schutzbedarf
<b>und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A)</b> Teil des Kiefernforsts an der Wietendorfer Straße (WZK)						
<b>Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A)</b> Naturnahes Geldgehölz (HN)	1.392		4	5.568		
<b>Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (B)</b> Naturnahes Feldgehölz (HN)	2.475		(4) (keine Anrechnung, da Walderersatz)	(9.900) (keine Anrechnung, da Walderersatz)		
<b>Summe</b>	<b>137.224</b>			<b>134.129</b>		

grün = Wald i. S. d. NWaldLG

### 7.2.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für externe Kompensationsmaßnahmen

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird der Biotopwert des Planungszustands von dem Biotopwert des Ist-Zustands abgezogen. Waldumwandlungen nach NWaldLG sind gesondert nach Waldrecht bilanziert (s. Kapitel 9).

<b>Bilanz:</b>	Ist-Zustand	188.122 WE
	- Planungszustand	134.129 WE
	<b>Kompensationsdefizit</b>	<b>53.993 WE</b>

Es besteht ein Kompensationsdefizit von 53.993 Werteinheiten (WE). Darüber hinaus sind Ersatzaufforstungen nach Waldrecht vorzunehmen (s. Kapitel 9).

### 7.3 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

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

Der Eingriffe in die Schutzgüter ohne besonderen Schutzbedarf (Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Landschaftsbild) kann daher durch den Ausgleich des o. g. Kompensationsdefizits von 53.993 WE (s. Kapitel 7.2.3) und den walddrechtlichen Ersatz (s. Kapitel 9) kompensiert werden.

#### 7.3.1 Plangebietsinterne Kompensationsmaßnahmen

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

- In der gekennzeichneten **Fläche A** sind bestehende Bäume und Gehölze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als Baumgruppe zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in entsprechender Qualität und Anzahl zu ersetzen. Erforderliche Nachpflanzungen der bestehenden Bäume und Gehölze sind mit standortgerechten, landschaftstypischen groß-, mittel- und kleinkronigen Bäumen gemäß der Artenauswahlliste I (A - Bäume) vorzunehmen.

Der übrige Bereich in der gekennzeichneten **Fläche A** ist flächenhaft und dicht mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu ergänzen und waldsaumartig auszuführen. Bei Abgang der Sträucher und Gehölze sind diese in entsprechender Qualität und Anzahl zu ersetzen. Pflanzungen und erforderliche Nachpflanzungen sind mit standortgerechten, landschaftstypischen Sträuchern gemäß der Artenauswahlliste I (B - Sträucher) vorzunehmen. Als Unterwuchs ist eine vegetationsfähige Fläche zu schaffen, einheitlich zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

Je 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche in der gekennzeichneten **Fläche A** ist zudem ein großkroniger standortgerechter und landschaftstypischer Laubbaum (HST, STU 16 – 18, 3x V m.D.b.) gemäß Artenauswahlliste I (A – Bäume) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in entsprechender Qualität zu ersetzen.

- Die gekennzeichnete **Fläche B** ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB flächenhaft und dicht mit standortgerechten, einheimischen Bäumen als Waldfläche zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Bäume sind diese in entsprechender Qualität und Anzahl zu ersetzen. Pflanzungen und erforderliche Nachpflanzungen sind mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen gemäß Artenauswahlliste I (A – Bäume) vorzunehmen. Diese Fläche dient als walddrechtliche Ersatzaufforstung (s. Kapitel 9).
- Die gekennzeichnete **Fläche C** ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB flächenhaft und dicht mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Sträucher und Gehölze sind diese in entsprechender Qualität und Anzahl zu ersetzen. Pflanzungen und erforderliche Nachpflanzungen sind mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen gemäß Artenauswahlliste I (B – Sträucher) vorzunehmen. Als Unterwuchs ist eine vegetationsfähige Fläche zu schaffen, einheitlich zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
- Die gekennzeichnete **Fläche D** ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB flächenhaft und dicht mit standortgerechten, einheimischen Bäumen/Heistern und Sträuchern anzupflanzen. Bei Abgang der Sträucher und Bäume sind diese in entsprechender Qualität und Anzahl zu ersetzen. Pflanzungen und erforderliche Nachpflanzungen sind mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen gemäß Artenauswahlliste I vorzunehmen. Als Unterwuchs ist eine vegetationsfähige Fläche zu schaffen, einheitlich zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
- In der gekennzeichneten **Fläche E** sind bestehende Laubbäume und Laubgehölze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als waldsaumartige Baumgruppe zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in entsprechender Qualität und Anzahl zu ersetzen. Erforderliche Nachpflanzungen der bestehenden Bäume und Gehölze sind mit standortgerechten, landschaftstypischen groß-, mittel- und kleinkronigen Bäumen gemäß der Artenauswahlliste I (A - Bäume) vorzunehmen.

Der übrige Bereich in der gekennzeichneten **Fläche E** ist flächenhaft und dicht mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu ergänzen und waldsaumartig auszuführen. Bei Abgang der Sträucher und Gehölze sind diese in entsprechender Qualität und Anzahl zu ersetzen. Pflanzungen

und erforderliche Nachpflanzungen sind mit standortgerechten, landschaftstypischen Sträuchern gemäß der Artenauswahlliste I (B - Sträucher) vorzunehmen. Als Unterwuchs ist eine vegetationsfähige Fläche zu schaffen, einheitlich zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

Das bestehende Wegenetz in den gekennzeichneten Flächen A und B und in der festgesetzten Fläche für Wald (vgl. textl. Festsetzung § 9) ist als Rettungsweg und für die Allgemeinheit (Fußgänger, Radfahrer, Erreichbarkeit der Schrebergärten) dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf (z. B. Verkauf an Privat) zu sichern.

Die Artenauswahllisten können der textlichen Festsetzung § 7 auf der Planzeichnung entnommen werden.

### **7.3.2 Plangebietsinterne Maßnahmen, die nicht unmittelbar der Kompensation dienen**

Folgende plangebietsinterne Maßnahmen dienen nicht der Kompensation, führen aber zu einer **Aufwertung des Plangebiets**:

- Die Grenze zum rechten Nachbargrundstück ist einzufrieden. Es ist ein 2 m breiter, einreihiger bepflanzter Gehölzstreifen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang in entsprechender Qualität nachzupflanzen. Die Pflanzstreifen sind flächenhaft und dicht mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzarten nach der Artenauswahlliste I (B – Sträucher) zu bepflanzen (örtliche Bauvorschrift § 11.2).
- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit diese nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, als unversiegelte und qualitative Grünflächen als offene Wiesenbereiche oder mit Gehölzgruppen (z.B. eingestreute Gehölzen oder Blühwiesen) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Flächenhafte Schotter- und Stein- sowie Mulchflächen und der damit verbundene Einbau von Sperrfolien sind unzulässig (örtliche Bauvorschrift § 11.3)
- Bei einer einreihigen Anordnung ist je fünf Einstellplätzen, bei einer zweireihigen Anordnung ist je zehn Einstellplätzen ein kleinkroniger standortheimischer Laubbaum gemäß Artenauswahlliste I (A.2 – Bäume) innerhalb der Stellplatzbereiche in sinnfälligem Raster zu pflanzen und dauer-

haft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Gehölze gemäß Artenauswahlliste I (A.1 – Bäume) zu ersetzen. Als Unterwuchs ist eine vegetationsfähige Fläche zu schaffen, einheitlich zu begrünen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten (örtliche Bauvorschrift § 11.4)

- Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen sind zu mindestens 50 % zu begrünen oder zu mindestens 50 % seitlich mit einer Rank- oder Kletterpflanze (vgl. Auswahlliste Rank- und Kletterpflanzen) zu umgeben (örtliche Bauvorschrift § 11.5).
- An baulichen Anlagen, die keine Nebenanlagen, Stellplätze oder Garagen darstellen, ist eine Fassadenbegründung oder Dachbegrünung vorzunehmen (örtliche Bauvorschrift § 11.6).
- Alle Pflanzungen müssen bis 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude erfolgt sein. Zulässig sind nur Bäume und Sträucher der Artenauswahlliste I sowie darüberhinausgehend weitere klimaresistente heimische Bäume, Sträucher sowie Obst- und Nussbäume (örtliche Bauvorschrift § 11.10)

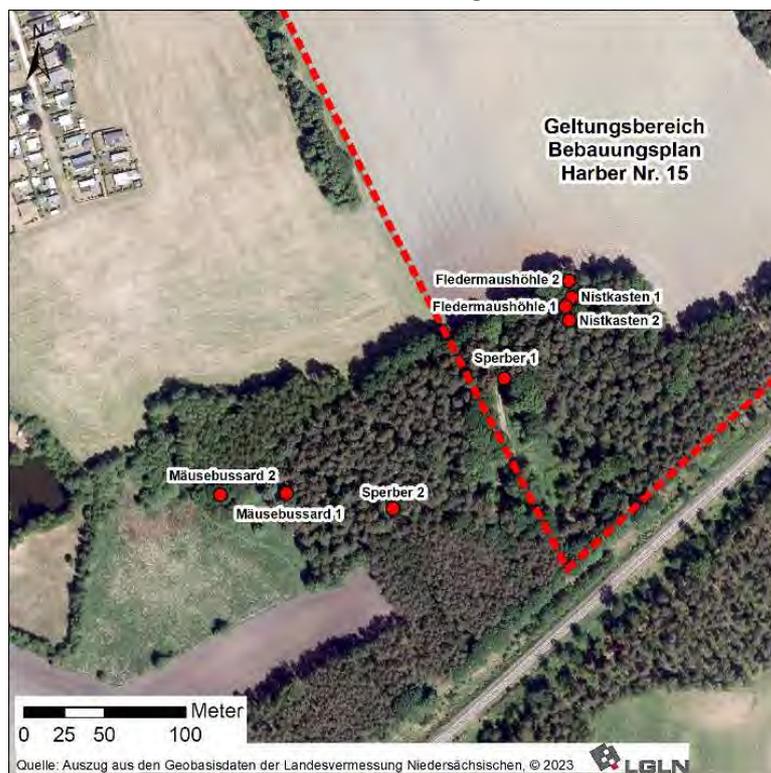
Folgende besondere Ausgleichsmaßnahmen für die Beeinträchtigung von Flächen **mit besonderem Schutzbedarf** sind durchzuführen:

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

- Der Verlust möglicher Nahrungshabitate im Bereich der Ackerflächen kann durch die Schaffung neuer Nahrungshabitate in Form von Feldgehölzen und linearen Anpflanzungen kompensiert werden. Es verbleiben weiterhin ausreichend Acker- und Grünlandflächen im Umfeld des Eingriffsbereichs. Nahrungshabitate mit (Halb-)Offenland-Charakter werden sich im Bereich des Brandschutzstreifens am Waldrand einstellen, wo u. a. ein Erdweg und Rasenflächen vorgesehen sind.
- Der Verlust von Bruthabitaten in Form von Gehölzen kann teilweise im Geltungsbereich durch Pflanzung neuer Gehölze kompensiert werden. Durch den Fortbestand einer größeren zusammenhängenden Waldfläche außerhalb des Geltungsbereichs ist der Verlust der Waldbestände als Bruthabitate im Geltungsbereich für die meisten der vorkommenden Arten als nicht erheblich zu betrachten. Die ähnlich strukturierten großen Waldbestände, die südwestlich und südöstlich an den Geltungsbereich

angrenzen, bieten weiterhin geeignete Bruthabitate, auf die die im Geltungsbereich nachgewiesenen Gehölzbrüterarten ausweichen können.

- Zur Vermeidung des Eintretens eines Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte) ist für den **Mäusebussard** eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (**CEF-Maßnahme**) durchzuführen, um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten: Für den im Rahmen der Realisierung der Ziele des Bebauungsplans ggf. beeinträchtigten Horst sind an geeigneten Bestandsbäumen im nahen Umfeld zwei Ersatzhorste aufzuhängen. Die geeigneten Bäume sind durch eine fachlich geeignete Person zu bestimmen. Die Ersatzhorste müssen schon vor Beginn des Eingriffs (Rodungsarbeiten) und vor der Balzzeit für die betroffene Art bereitstehen (vgl. Anhang 5). Die Maßnahme wurde im März 2023 ausgeführt.



#### Standorte der Ersatzhorste

- Zur Vermeidung des Eintretens eines Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte) ist für den **Sperber** eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (**CEF-Maßnahme**) durchzuführen, um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte (Kiefernforst an der Wietzendorfer Straße) zu erhalten: Für den im Rahmen der Realisierung

der Ziele des Bebauungsplans zu entfernenden Horst sind an geeigneten Bestandsbäumen im nahen Umfeld zwei Ersatzhorste aufzuhängen. Die geeigneten Bäume sind durch eine fachlich geeignete Person zu bestimmen. Die Ersatzhorste müssen schon vor der Beseitigung der Bestandshorste und vor der Balzzeit für die betroffene Art bereitstehen (vgl. Anhang 5).

- Zur Vermeidung des Eintretens eines Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist der Verlust von zwei potenziellen Lebensstätten von **Höhlenbrütern** (Baumhöhlen) vorsorglich durch das **Aufhängen von zwei Höhlenbrüter-Nistkästen** an geeigneten Stellen im verbleibenden Baumbestand im Geltungsbereich vor Beginn der auf die Rodung folgenden Brutzeit auszugleichen (vgl. Anhang 5).
- Zur Vermeidung des Eintretens eines Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist der Verlust von zwei potenziellen Tagesverstecken von **Fledermäusen** (Baumhöhlen) im **Verhältnis 1 : 1** auszugleichen. Ein **Ersatzhöhlenquartier** besteht dabei aus zwei Kästen, die in einem Abstand von wenigen Metern am selben Baum angebracht werden (vgl. Anhang 5).

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

- Der Verlust von Vegetation mit Bedeutung für die Frischluftproduktion (insbesondere Wald) wird durch die Anpflanzung von Gehölzen im Rahmen der Kompensation im Geltungsbereich sowie an anderer Stelle (Waldersatz, s. Kapitel 9) ausgeglichen.

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

- Die Grundwasserneubildung wird in Zukunft durch die Anlage eines rd. 2.000 m<sup>2</sup> großen Sickerbeckens sichergestellt. Es verbleiben daher keine erheblichen Beeinträchtigungen des Teilschutzguts Grundwasser.

### 7.3.3 Plangebietsexterne Kompensationsmaßnahmen

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

Es besteht ein Kompensationsdefizit von 53.993 WE. Da die Kompensation für Eingriffe in Waldbestände waldderechtlich abgegolten wird (s. Kapitel 9) ist ausschließlich Kompensation für Offenlandlebensräume zu schaffen.

In der Gemarkung Harber, Flur 3, Flurstück 146/17 (Gesamtfläche: 451.890 m<sup>2</sup>) ist auf einer derzeitigen Ackerfläche (Wertstufe 1) die Herstellung von magerem mesophilem Grünland kalkarmer Standorte (GMA, Wertstufe 4) im Umfang von 33.150 m<sup>2</sup> vorgesehen. Das Zielbiotop hat einen Wert von 132.600 WE. Damit wird eine Aufwertung um 99.450 WE erreicht. Das Kompensationserfordernis von 53.993 WE kann damit vollständig abgedeckt werden, es verbleiben aus der Maßnahme 45.457 WE die anderweitig als Kompensation genutzt werden können.

Eine kartographische Verortung kann dem Anhang 7 zum Umweltbericht entnommen werden.

Vorgesehen ist die Etablierung des Grünlands über eine geeignete Ansaat durch RSM Regio Saatgut UG 1 (nordwestdeutsches Tiefland) für saure Magerstandorte.

Vor der Aussaat sollte zur Aushagerung mindestens einjährig der Anbau einer stark zehrenden Ackerkultur ohne Düngereinsatz erfolgen. Die Fläche ist anschließend nach DIN 18915 saarfertig vorzubereiten.

Die Ansaat sollte möglichst im Frühjahr vor Beginn einer feuchten Witterungsperiode erfolgen. Nach ca. 6 - 8 Wochen sollte ein Schröpfschnitt auf ca. 5 cm Höhe mit Abfuhr des Mahdguts durchgeführt werden, um einjährige Unkräuter zu entfernen. Je nach Entwicklung des Aufwuchses sollte ein weiterer Schröpfschnitt durchgeführt werden bzw. im Spätsommer nach Frühjahrseinsaat eine Wiesenmahd erfolgen. Anschließend wird die unten beschriebene Erhaltungspflege durchgeführt. Sollte die Bestandsbegrünung durch Ansaat nicht zum gewünschten Erfolg führen, so ist eine Erhöhung des Artenreichtums durch Mahdgutübertragung möglich, sofern geeignete Spenderflächen vorhanden sind.

Für den Erhalt und zur Förderung des mageren mesophilen Grünlands ist eine Mahdnutzung unerlässlich. Hierbei ist die Erhaltungspflege kleinräumig und zeitlich gestaffelt durchzuführen, sodass auf der Fläche ein kontinuierlicher Bestand zur Vegetationsperiode vorhanden ist. Zur Förderung der Wiesenpflanzen kann eine erste Mahdnutzung ab dem 15. Juni sinnvoll sein, da diese dann eher

die vegetative Phase trifft. Danach kann eine Regeneration bis zur vollen Samenreife erfolgen, sofern nach der ersten Mahd ein mahdfreies Intervall von mindestens 10 Wochen eingehalten wird.

Es gelten folgende Nutzungs-/Pflegeauflagen:

- Erste Mahd ab dem 15. Juni,
- Maximal zweimalige Mahd im Jahr unter Abfuhr des Mahdgutes, zweite Mahd frühestens zehn Wochen nach der ersten Mahd,
- Beweidung ist nicht zulässig,
- keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln,
- keine Ausbringung von mineralischen Düngern, Gülle, Jauche, Festmist oder Sekundärdünger (z. B. Gärreste),
- Zum Schutz der Tierwelt darf beim ersten Schnitt nur von einer Seite aus oder von innen nach außen gemäht werden,
- Umbruch und/oder Fräsen mit Neuansaat, Schlitzsaat u. ä. sind nicht gestattet.

## 8 Prüfung der Einhaltung artenschutzrechtlicher Belange

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

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) liegt als Anhang 5 dem Umweltbericht bei.

Hinsichtlich der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Anhang-IV-Arten sowie der Europäischen Vogelarten lässt sich ein Eintreten der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten), Abs. 1 Nr. 2 (Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) sowie Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) ausschließen bzw. durch Berücksichtigung entsprechender artenschutzrechtlicher Maßnahmen (s. Kap. 6 des AFB und Kapitel 7 des Umweltberichts) verhindern.

Im Untersuchungsgebiet wurden keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten nachgewiesen. Das Eintreten eines Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

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

Der Realisierung der Ziele des Bebauungsplans stehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

## 9 Wald

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

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

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

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

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

Für die Beseitigung von Wald ist dabei eine angemessene Ersatzaufforstung gemäß § 8 Abs. 4 NWaldG zu leisten. Die Entscheidung über die Zulässigkeit einer Waldumwandlung unterliegt den Kriterien des § 8 NWaldG. Die Soll-Verfassungsgründe des § 8 Abs. 3 NWaldG seien nur zu überwinden, sofern die Waldumwandlung den Belangen der Allgemeinheit oder beachtlichen wirtschaftlichen Interessen der waldbesitzenden Person dient. Die Waldumwandlung dient dabei auch der langfristigen kommunalen und zukunftsfähigen Siedlungsentwicklung, den Zielen der Stadt Soltau, den (Gewerbeflächen-)Entwicklungskonzepten sowie der Raumordnung und damit auch den Belangen der Allgemeinheit und des Gemeinwohls. Alternative Flächen für das Vorhaben stehen dabei aktuell nicht zur Verfügung.

Die Bewertung der Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktionen ist detailliert im Waldgutachten dargestellt. An dieser Stelle wird daher nur zusammenfassend auf die Wertigkeit der Funktionen in Bezug auf den betroffenen Waldbestand eingegangen, um das Überwiegen des Interesses der Belange der Allgemeinheit darzustellen.

Die betroffenen Waldbestände besitzen lediglich eine unterdurchschnittliche bis durchschnittliche Nutzungsfunktion. Die Schutzfunktion der Bestände ist sehr unterschiedlich ausgeprägt und reicht von unterdurchschnittlich bis herausragend (letzteres nur bei einer kleinen Fläche von 60 m<sup>2</sup>). Die Erholungsfunktion wird aufgrund der Nähe zum Campingplatz und der vorhandenen Erschließung des Waldes durch Wege als überdurchschnittlich eingestuft, wobei die Möglichkeit der Erholung im größeren zusammenhängenden Waldgebiet durch das Vorhaben nicht wesentlich eingeschränkt werden wird.

Unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit bzw. des Mangels an Alternativen, der Wertigkeit der Waldbestände, der Vermeidung von Waldverlusten auf Ebene des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans im möglichen Maße, der zu erfolgenden Ersatzaufforstungen und der übergeordneten Ziele der Stadt Soltau und der Raumordnung, ist festzustellen, dass die Verwirklichung des Vorhabens des Gewerbegebiets den Belangen der Allgemeinheit dient und dass die Belange der Allgemeinheit dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung der betroffenen Waldfunktionen überwiegen.

Die entfallenden Waldflächen werden entsprechend den Vorgaben des NWaldLG und der dazugehörigen Ausführungsbestimmungen kompensiert. Neben dem waldrechtlichen Ersatz entfallen Kompensationsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung (§ 8 Abs. 6 NWaldLG), sodass Waldflächen i. S. d. NWaldLG in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Kapitel 0) als bereits umgewandelt (brach liegende, von Wurzelstöcken befreite Bodenfläche) berücksichtigt wurden.

Es werden rd. 20.328 m<sup>2</sup> Wald (Biotoptypen WZK, WQT, HSE, ULT, UW) in Flächen mit anderer Nutzungsart umgewandelt.

Im Jahr 2022 wurde durch Prof. Dr. Dipl.-Forstwirt Thomas Kaiser ein forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung erstellt. In dem Fachbeitrag werden die erforderlichen Ersatzaufforstungen entsprechend den Vorgaben der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (Runderlass vom 05.11.2016) für alle Waldflächen, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 15 befinden, ermittelt.

Die Bezeichnung der Flächen wurde aus dem forstfachlichen Beitrag übernommen.

Tabelle 9-1: Ersatzaufforstungsbedarf

Waldfläche	betroffene Fläche [m <sup>2</sup> ]	Ersatzaufforstungs-verhältnis	Ersatzaufforstungs-bedarf [m <sup>2</sup> ]
Wald 1	1.320	1 : 1,4	1.848
Wald 2	590	1 : 1,2	708
Wald 3	14.430	1 : 1,6	23.088
Wald 4	60	1 : 2,7	162
Wald 5	1.540	1 : 1,6	2.464
Wald 6	3.080	1 : 1,6	4.928
<b>Summe</b>	<b>21.020</b>	<b>(rd. 1 : 1,6)</b>	<b>33.198</b>

Insgesamt besteht damit ein Ersatzaufforstungsbedarf von rd. 33.198 m<sup>2</sup>. Die Ersatzaufforstungen sind nach Möglichkeit im selben forstlichen Wuchsgebiet (hier: Wuchsgebiet 13 "Ostniedersächsisches Tiefland") durchzuführen.

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

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

Insgesamt sind daher Ersatzaufforstungen im Umfang von rd. 21.020 m<sup>2</sup> vorzunehmen, sowie weitere waldbauliche Maßnahmen zur Stärkung des Naturhaushaltes im Umfang von rd. 12.178 bis 36.534 m<sup>2</sup>.

Auf einer Fläche von rd. 2.475 m<sup>2</sup> (Maßnahmenfläche B) erfolgt die Aufforstung im Plangebiet. Es verbleibt ein externer Aufforstungsbedarf von 18.545 m<sup>2</sup> und ein Bedarf an weiteren externen waldbaulichen Maßnahmen zur Stärkung des Naturhaushaltes im Umfang von rd. 12.178 m<sup>2</sup> bis 36.534 m<sup>2</sup>.

In der Gemarkung Leitzingen, Flur 2, Flurstück 16/3 (Gesamtfläche: 513.593 m<sup>2</sup>) ist eine Aufforstung eines Mischbestands aus Eiche, Buche und

Edellaubhölzern auf einer derzeitigen Ackerfläche im Umfang von 32.000 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Die Aufforstungsmaßnahme hat bereits begonnen und wird im Flächenpool Leitzingen der Ansiedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH Soltau (AWS) durchgeführt.

Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahme inkl. kartographischer Verortung kann dem Anhang 6 zum Umweltbericht entnommen werden.

Es stehen keine Flächen für waldbaulichen Maßnahmen zur Stärkung des Naturhaushaltes zur Verfügung, weshalb der gesamte walddrechtliche Ersatz in Form einer Aufforstung abgeleistet werden soll. Abzüglich der plangebietsinternen Aufforstung im Umfang von 2.475 m<sup>2</sup> besteht ein plangebietsexterner Ersatzbedarf von 30.723 m<sup>2</sup>, sodass die plangebietsexterne Aufforstung im Umfang von 32.000 m<sup>2</sup> ausreichend ist, um den Ersatzbedarf zu decken.

## 10 Prüfung der Betroffenheit von Schutzgebieten

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

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

Im Geltungsbereich sind keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 24 NNatSchG geschützten Biotop erfasst worden.

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

Im Geltungsbereich befinden sich keine Überschwemmungsgebiete.

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

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

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

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

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

Nachfolgend sind alle vorliegenden vorhabenbezogenen Erhebungen und Fachgutachten aufgeführt:

- Handke, Uwe (2019): 52. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbliche Baufläche Soltau-Ost II" und "Bebauungsplan Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau-Ost II" der Stadt Soltau. Ergebnis der faunistischen Kartierung 2019. Redaktionell überarbeitet Juni 2021.
- Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH (2019): Bericht Nr. 19 - 16073, B-Plan Nr. 15 Harber in 29614 Soltau, Baugrunduntersuchung, Beurteilung der Versickerungsfähigkeit, Gründungsberatung für eine Gewerbebebauung und Empfehlungen zum Fahrbahnaufbau der Erschließungsstraße.
- Woesner, Dipl.-Biol. Elisabeth (2019): 52. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbliche Baufläche Soltau-Ost II" und Bebauungsplan Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau-Ost II" der Stadt Soltau. Biotopkartierung. Redaktionell überarbeitet Juni 2021.
- Bonk - Maire - Hoppmann PartGmbH (2021): Schalltechnisches Gutachten zur 52. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau "Gewerbliche Baufläche Soltau-Ost II" und zur Aufstellung des Bebauungsplans "Harber Nr. 15".

- Prof. Dr. Thomas Kaiser (2022): Waldumwandlung im Zuge der 52. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau (Gewerbliche Baufläche Soltau-Ost II). Forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung.

### **Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

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

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

- Die Gemeinde wird drei Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes und der durch den aufzustellenden Bebauungsplan zugeordneten Ausgleichsflächen durchführen oder veranlassen und diese dokumentieren. Schwerpunkt sind hierbei die im Planungsgebiet verbleibenden hochwertigen Biotoptypen sowie die erfolgreiche Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen vor Ort. Hierdurch können potenzielle, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Zur Funktionssicherung sind die zwei Ersatzhorste für den Mäusebusard, die zwei Ersatzhorste für den Sperber sowie die vorsorglich aufzuhängenden Fledermaus- und Höhlenbrüter-Kästen in den ersten zwei Jahren, je einmal außerhalb der Brut- bzw. Wochenstubenzeit, von einer fachlich geeigneten Person auf ihre Funktionsfähigkeit hin zu überprüfen. Die Monitoring-Ergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis vorzulegen (vgl. Anhang 5).

## 12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau ist der Geltungsbereich bislang als "gewerbliche Baufläche" und "Fläche für Wald" dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Harber Nr. 15 wird im wirksamen Flächennutzungsplan fast vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt, mit Ausnahme des Großteils des vorhandenen Waldbestands an der Bahnstrecke, welcher überwiegend eine Darstellung als Fläche für Wald aufweist.

Der Bebauungsplan Harber Nr. 15 wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Harber Nr. 15 für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt und deren Ergebnisse in diesem Umweltbericht dokumentiert.

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

Für die Schutzgüter Biotopie und Tiere, Klima und Luft sowie Wasser bestehen aufgrund besonderer Ausprägungen dieser Schutzgüter besondere Schutzbedarfe.

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

Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biotopie, biologische Vielfalt: Durch die Überplanung von z. T. wertvollen Biotopbeständen und Habitaten (v. a. von Fledermäu-

sen und Brutvögeln) sowie die Beseitigung von Gehölzbeständen erfolgt ein erheblicher Eingriff in die Schutzgüter, der zu kompensieren ist. Die Kompensation des Eingriffs in die Schutzgüter erfolgt z. T. innerhalb des Geltungsbereichs durch die Anlage eines naturnahen Feldgehölzes und z. T. außerhalb des Geltungsbereichs. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist der Verlust einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Sperbers und die Beeinträchtigung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Mäusebussards durch eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (Aufhängen von Kunsthorsten) auszugleichen (siehe Seite 54).

In der Gemarkung Harber, Flur 3, Flurstück 146/17 ist auf einer derzeitigen Ackerfläche (Wertstufe 1) die Herstellung von magerem mesophilem Grünland kalkarmer Standorte (GMA, Wertstufe 4) im Umfang von 33.150 m<sup>2</sup> vorgesehen. Das Zielbiotop hat einen Wert von 132.600 WE. Damit wird eine Aufwertung um 99.450 WE erreicht. Das Kompensationserfordernis von 53.993 WE kann damit vollständig abgedeckt werden, es verbleiben aus der Maßnahme 45.457 WE die anderweitig als Kompensation genutzt werden können. Schutzgüter Fläche, Boden: Durch die Versiegelung von Böden erfolgt ein erheblicher Eingriff, der zu kompensieren ist. Die Kompensation der Versiegelung erfolgt gemäß Kompensationsmodell (Städtetagsmodell) über den Biotopwert und damit im Zuge der Herstellung des mesophilen Grünlands (s. o.).

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

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

Schutzgut Landschaftsbild: Durch die Nutzung als Gewerbegebiet erfolgt eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, die zu kompensieren ist. Die Kompensation der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt durch die landschaftsgerechte Eingrünung des Gewerbegebiets. Hierzu werden am Rande des Gewerbegebiets sowie innerhalb des Gewerbegebiets diverse Anpflanzungen vorgenommen.

Voraussetzung für die Durchführbarkeit der Planung ist, dass die erheblichen Eingriffe in die o. g. Schutzgüter sowie die Waldumwandlungen kompensiert werden. Wie hier dargestellt worden ist, stehen die dazu notwendigen Kompensationsflächen zur Verfügung.

Artenschutzrecht: Hinsichtlich der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Anhang-IV-Arten sowie der Europäischen Vogelarten lässt sich ein Eintreten der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG aller Voraussicht nach ausschließen bzw. durch Berücksichtigung entsprechender artenschutzrechtlicher Maßnahmen voraussichtlich verhindern. Das Eintreten eines Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann ausgeschlossen werden. Eine Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 des BNatSchG ist nicht erforderlich. Der Realisierung der Ziele des Bebauungsplans stehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

Waldrecht: Werden Waldumwandlungen durch Regelungen in einem Bebauungsplan erforderlich, so sind die Absätze 3 bis 8 des § 8 NWaldLG gem. § 8 Abs. 2 Satz 2 NWaldLG sinngemäß anzuwenden. Der Bebauungsplan bereitet Waldumwandlungen im Umfang von rd. 2,1 ha vor, wodurch sich ein Bedarf an Ersatzaufforstungen von rd. 3,3 ha (rd. 1 : 1,6) ergibt. Auf einer Fläche von rd. 2.475 m<sup>2</sup> (Maßnahmenfläche B) erfolgt die Aufforstung im Plangebiet. In der Gemarkung Leitzingen, Flur 2, Flurstück 16/3 ist eine Aufforstung eines Mischbestands aus Eiche, Buche und Edellaubhölzern auf einer derzeitigen Ackerfläche im Umfang von 32.000 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Abzüglich der plangebietsinternen Aufforstung im Umfang von 2.475 m<sup>2</sup> besteht ein plangebietsexterner Ersatzbedarf von 30.723 m<sup>2</sup>, sodass die plangebietsexterne Aufforstung im Umfang von 32.000 m<sup>2</sup> ausreichend ist, um den Ersatzbedarf zu decken.

Aufgestellt:

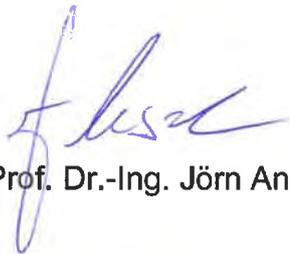
IDN Ingenieur-Dienst-Nord  
Dr. Lange - Dr. Anselm GmbH

Bearbeitet:

Kenneth Witt M.Sc.  
Umwelt-/Landschaftsplanung

Projekt-Nr. 5599-B

Oyten, 10.05.2023



Prof. Dr.-Ing. Jörn Anselm

### 13 Literaturverzeichnis

Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (Runderlass des ML vom 05.11.2016)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Bonk - Maire - Hoppmann PartGmbH (2020): Schalltechnisches Gutachten zur 52. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau "Gewerbliche Baufläche Soltau-Ost II" und zur Aufstellung des Bebauungsplans "Harber Nr. 15".

BPR (2010): Stadt Soltau. Bebauungsplan Harber Nr. 14 "Factory-Outlet-Center Soltau". Begründung mit Umweltbericht.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist.

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

DIN 18300: ATV - Erdarbeiten.

- DIN 18915: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten
- DIN 19731: Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial
- DIN 19639: Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial
- Drachenfels, Olaf von (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen. Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. Korrigierte Fassung 2018.
- Drachenfels, Olaf von (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie.
- Entwicklungsschwerpunkte des Mittelzentrums Stadt Soltau
- Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis (2015).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- Gewerbeflächenentwicklungskonzept Heideregion
- Handke, Uwe (2019): 52. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbliche Baufläche Soltau-Ost II" und "Bebauungsplan Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau-Ost II" der Stadt Soltau. Ergebnis der faunistischen Kartierung 2019. Redaktionell überarbeitet Juni 2021.
- Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH (2019): Bericht Nr. 19 - 16073, Projekt: B-Plan Nr. 15 Harber in 29614 Soltau.
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Soltau 2035
- Kaiser, Prof. Dr. Thomas (2021): Waldumwandlung im Zuge der 52. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau (Gewerbliche Baufläche Soltau-Ost II). Forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung.
- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-Verordnung 2017).
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Heidekreis (LRP 2013).

- LANUV - Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2022a): Schlingnatter (*Coronella austriaca* Laur., 1768). - [https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/amph\\_rept/kurzbeschreibung/102339](https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/amph_rept/kurzbeschreibung/102339), abgerufen im Februar 2022
- LANUV - Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2022b): Zauneidechse (*Lacerta agilis* Linnaeus, 1758). - [https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/amph\\_rept/massn\\_stat/102321](https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/amph_rept/massn_stat/102321), abgerufen im Februar 2022
- LBEG (2019): GeoBerichte 8. Schutzwürdige Böden in Niedersachsen.
- LBEG (2021): NIBIS-Kartenserver. - <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>, abgerufen im Juli 2021.
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (GVBl. S. 578) geändert worden ist.
- Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG) vom 19. Februar 1999 (Nds. GVBl. S. 46), das zuletzt durch Artikel 16 des Gesetzes vom 16. Mai 2018 (Nds. GVBl. S. 66) geändert worden ist.
- Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in der Fassung vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), das zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135) geändert worden ist.
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) in der Fassung vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. S. 112), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Mai 2022 (Nds. GVBl. S. 315) geändert worden ist.
- Niedersächsische Raumordnungsgesetz (NROG) vom 06. Dezember 2017 (Nds. GVBl. S. 252), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 582) geändert worden ist.
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom 01. März 2010 (Nds. GVBl. S. 64), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578) geändert worden ist.
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung.

Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert wurde.

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis (Entwurf 2015)

Südbeck et al. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands.

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in der Fassung vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503).

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

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist.

Woesner, Dipl.-Biol. Elisabeth (2019): 52. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbliche Baufläche Soltau-Ost II" und "Bebauungsplan Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau-Ost II" der Stadt Soltau. Biotopkartierung. Redaktionell überarbeitet Juni 2021.

---

**52. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbliche Baufläche Soltau-Ost II" und Bebauungsplan Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau Ost II" der Stadt Soltau**

**Ergebnis der faunistischen Kartierung 2019**



**Auftraggeber:**

IDN  
Ingenieur-Dienst-Nord  
Marie-Curie-Str. 13  
28876 Oyten

**Auftragnehmer:**

Dipl. Biol.  
Uwe Handke  
Welsestr. 26  
27753 Delmenhorst  
Tel: 04221/14847  
E-Mail: [uhand@t-online.de](mailto:uhand@t-online.de)

**Datum: 18.11.2019**

(redaktionell überarbeitet Juni 2021  
und September 2022)

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Untersuchungsgebiet .....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Methodik.....</b>	<b>3</b>
3.1	Brutvögel .....	3
3.2	Fledermäuse.....	3
3.3	Kartierung der größeren Bäume.....	5
<b>4</b>	<b>Ergebnisse .....</b>	<b>5</b>
4.1	Brutvögel .....	5
4.2	Fledermäuse.....	7
<b>5</b>	<b>Bewertung des Untersuchungsgebietes .....</b>	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>Baumkartierung .....</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>Fazit .....</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Quellen und Literatur.....</b>	<b>18</b>

## Anhang

---

---

## **Tabellen**

Tabelle 1: Termine der Begehungen für die Brutvogelkartierung .....	3
Tabelle 2: Termine für die Begehungen der Fledermausuntersuchung .....	4
Tabelle 3: Bewertungsschema für die Funktio Fledermäuse .....	4
Tabelle 4: Bewertungsschema für die Aktivität der Fledermäuse .....	5
Tabelle 5: Liste der Brutvogelarten mit Gefährdungsgrad und Brutbestand .....	6
Tabelle 6: Beschreibung der Baumhöhlen .....	8
Tabelle 7: Liste der nachgewiesenen Fledermausarten mit Gefährdungsstatus.....	9
Tabelle 8: Erhaltungszustand der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Fledermausarten in Deutschland und Niedersachsen .....	9
Tabelle 9: Ergebnisse der Aufzeichnungen der Horchboxen in einer Nacht .....	11

## **Abbildungen**

Abbildung 1: Karte des Untersuchungsgebietes mit Lage der Horchboxen .....	1
Abbildung 2: Kiefernwald mit Birken.....	2
Abbildung 3: Birkengehölze .....	2
Abbildung 4: Baum mit Spechtlöchern .....	7
Abbildung 5: Verteilung der Rufsequenzen bei den Detektorbegehungen auf die verschiedenen Fledermausarten .....	10
Abbildung 6: Anteil der verschiedenen Fledermausarten bei den Aufzeichnungen der Horchboxen .....	11
Abbildung 7: Anzahl der Rufsequenzen der Fledermäuse in einer Nacht an den 2 Standorten der Horchboxen .....	12

---

---

## **Kartenanhang**

- Karte 1a: Verbreitung ausgewählter Brutvogelarten Gehölze 2019
- Karte 1b: Verbreitung ausgewählter Brutvogelarten übrige Arten 2019
- Karte 2a: Lage der Baumhöhlen 2019
- Karte 2b: Fledermäuse Quartiere 2019
- Karte 2c: Fledermäuse Verbreitung Großer Abendsegler 2019
- Karte 2d: Fledermäuse Verbreitung Wasserfledermaus und Langohren und Langohren 2019
- Karte 2e: Fledermäuse Verbreitung Zwergfledermaus 2018
- Karte 2f: Fledermäuse Verbreitung Breitflügelfledermaus 2019
- Karte 2g: Fledermäuse Bewertung
- Karte 3: Karte Bäume mit Durchmesser > 30
-

# 1 Einleitung

Für die Bauleitverfahren der 52. Flächennutzungsplan-Änderung und dem Bebauungsplan Harber Nr. 15 von Soltau im Landkreis Heidekreis wurden 2019 die Tiergruppen Vögel und Fledermäuse im Geltungsbereich der beiden Bauleitpläne untersucht. In diesem Bericht sollen die faunistischen Ergebnisse zusammenfassend dargestellt werden.

## 2 Untersuchungsgebiet

Das 13,72 ha große Untersuchungsgebiet liegt am Ostrand von Soltau im Landkreis Heidekreis in der Ortschaft Harber (Abbildung 1). Östlich des Campingplatzes „Am Mühlenbach“ liegen mehrere Ackerflächen (Getreide) und verschiedene Gehölze, in denen Kiefern und Birken dominieren (Abbildung 2, Abbildung 3), aber auch zahlreiche Eichen (teilweise auch älter).

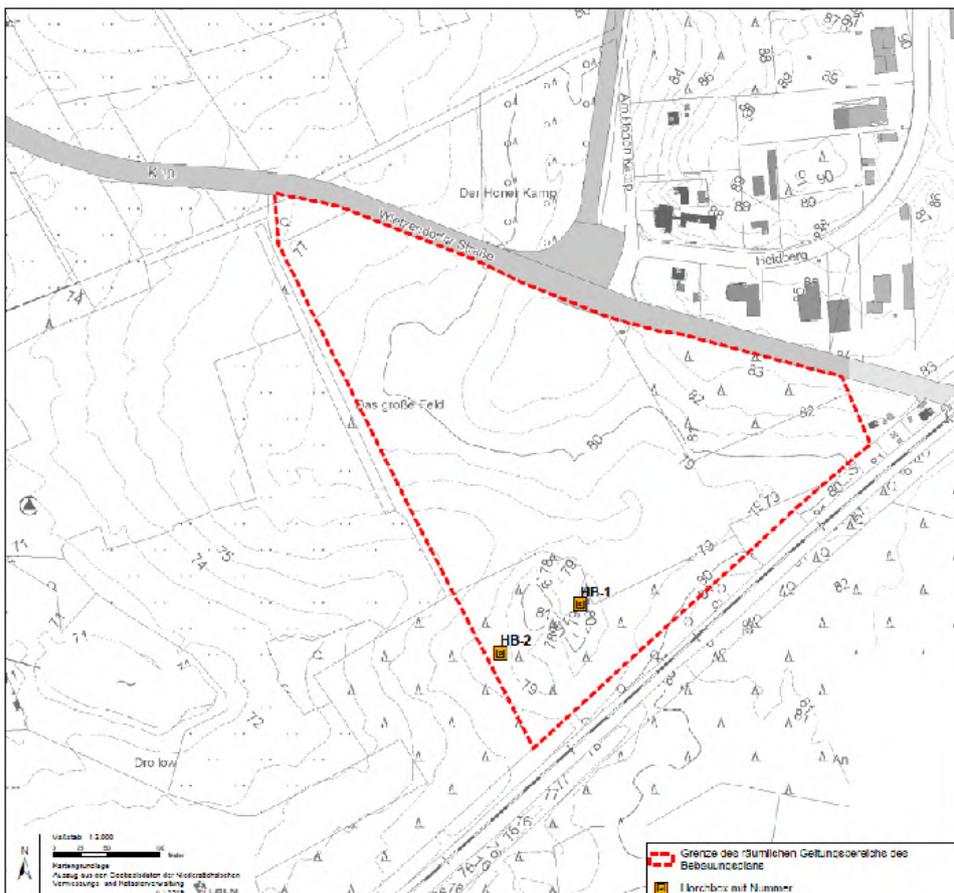


Abbildung 1: Karte des Untersuchungsgebietes mit Lage der Horchboxen



*Abbildung 2: Kiefernwald mit Birken*



*Abbildung 3: Birkengehölze*

### 3 Methodik

#### 3.1 Brutvögel

Die Methode der Brutvogelerfassung richtet sich nach SÜDBECK et al. (2005). Zwischen dem 1.4.2019 und dem 5.7.2019 wurden neun Begehungen im Untersuchungsgebiet durchgeführt, bei denen für die selteneren und gefährdeten Arten (gemäß den zum Zeitpunkt der Erfassung gültigen Roten Listen) eine Brutvogelbestandsaufnahme durchgeführt wurde. Die Mehrzahl der Begehungen fand in den frühen Morgenstunden statt (Tab. 1). Für die Erfassung der nachtaktiven Arten (Rallen, Eulen, Waldschnepfe) wurden zwei Nachtexkursionen durchgeführt. Bei den neun Exkursionen wurden bei den selteneren und gefährdeten Arten die Brutnachweise und Bruthinweise (balzende Männchen, futtertragende Altvögel etc.) in eine Geländekarte eingetragen. Am Ende der Brutsaison erfolgte dann für diese Arten eine Revierauswertung nach SÜDBECK et al. (2005).

*Tabelle 1: Termine der Begehungen für die Brutvogelkartierung*

Nr.	Datum	Uhrzeit	Stunden	Wetter
1	01.04.2019	5.00 - 11.00	6 h	10 - 14 °, trocken, bedeckt, schwacher Wind
2	17.04.2019	5.00 - 11.00	6 h	15 - 24 °, trocken, leicht bewölkt, schwacher Wind
3	24.04.2019	21.00 - 1.00	4 h	14 - 26 °, trocken, leicht bewölkt, schwacher Wind
4	07.05.2019	4.30 - 11.30	7 h	12 - 22 °, trocken, klar, schwacher Wind
5	16.05.2019	4.30 - 11.30	7 h	13 - 22 °, trocken, bedeckt, schwacher Wind
6	26.05.2019	21.30 - 1.30	4 h	13 - 24 °, trocken, stark bewölkt, schwacher Wind
7	11.06.2019	4.30 - 11.30	7 h	14 - 26 °, trocken, leicht bewölkt, schwacher Wind
8	18.06.2019	4.00 - 11.30	7,5 h	12 - 18 °, trocken, bedeckt, schwacher Wind
9	05.07.2019	4.30 - 11.30	7 h	13 - 20 °, trocken, leicht bewölkt, schwacher Wind

#### 3.2 Fledermäuse

Im Februar 2019 erfolgte in den Baumbeständen des Untersuchungsgebietes eine Kartierung der Baumhöhlen und anderer Strukturen, die als Fledermausquartier geeignet sind (ANDREWS 2018) (Karte 2a).

Im Untersuchungsgebiet wurden zwischen dem 29.5.2019 und dem 5.10.2019 acht Detektorbegehungen durchgeführt, bei denen alle Fledermauskontakte in eine Karte eingetragen wurden (Tab. 3). Insbesondere wurde bei den Begehungen an potentiellen Quartierbäumen auf ein- und ausfliegende Tiere, sowie auf Flugstraßen von Fledermäusen geachtet. Die Begehungen fanden jeweils in der ersten Nachthälfte statt. Bei jeder Begehung wurde ein Fledermausdetektor des Typs Batlogger mitgeführt, der alle

Fledermausrufe aufzeichnete. Ein Teil der Rufe wurde mit dem Programm Batexplorer der Firma Elekon nachbestimmt. Rufkontakte innerhalb einer Minute wurden als eine Rufsequenz gewertet. Die Bestimmung der Rufe wurde nach BARATAUD (2015), MIDDLETON et al. 2014), PFALZER (2002), RUS (2012) UND SKIBA (2009) durchgeführt. An potentiellen Quartierbäumen wurden bei den Detektorbegehungen Horchboxen vom Typ Batlogger A aufgestellt, die alle Fledermausrufe aufzeichneten, um Hinweise auf ausfliegende Tiere zu bekommen. Die Standorte der Horchboxen sind in Abb. 1 dargestellt.

*Tabelle 2: Termine für die Begehungen der Fledermausuntersuchung*

Nr.	Datum	Uhrzeit	Stunden	Wetter
1	29.05.2019	20.00 - 24.00	4 h	15 - 24 °, trocken, leicht bewölkt, schwacher Wind
2	12.06.2019	21.00 - 1.00	4 h	14 - 26 °, trocken, leicht bewölkt, schwacher Wind
3	24.06.2019	20.30 - 5.30	4 h	14 - 22 °, trocken, klar, schwacher Wind
4	22.07.2019	21.30 - 1.30	4 h	13 - 22 °, trocken, leicht bewölkt, schwacher Wind
5	06.08.2019	21.30 - 1.30	4 h	13 - 24 °, trocken, stark bewölkt, schwacher Wind
6	19.08.2019	21.00 - 1.00	4 h	16 - 26 °, trocken, leicht bewölkt, schwacher Wind
7	07.09.2019	20.00 - 24.00	4 h	12 - 18 °, trocken, leicht bewölkt, schwacher Wind
8	05.10.2019	19.30 - 23.30	4 h	13 - 20 °, trocken, leicht bewölkt, schwacher Wind

## Bewertung der Untersuchungsergebnisse

Für die Bewertung von Landschaftsausschnitten mit Hilfe fledermauskundlicher Daten gibt es bisher keine standardisiertem Bewertungsverfahren. In den Gutachten werden sehr unterschiedliche Verfahren verwendet (z. B. BACH 2015, DUERR 2007, LANDESAMT FÜR NATUR- UND UMWELT DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2008)). Das im Untersuchungsgebiet angewendete Verfahren orientiert sich teilweise an dem von BACH (2015) verwendeten Verfahren (insbesondere bei der Bewertung von Quartieren, Flugstrassen) (Tab. 4). Bei der Bewertung der Flugaktivität wurden eigene Erfahrungen und die Erfahrungen anderer Planungsbüros in Nordwestdeutschland berücksichtigt (PLANUNGSGRUPPE GRÜN mündl. Mitt) (Tab. 5).

*Tabelle 3: Bewertungsschema für die Funktio Fledermäuse*

Funktionsraum geringer Bedeutung	Funktionsraum mittlerer Bedeutung	Funktionsraum hoher Bedeutung
		Quartiere aller Arten Gebiete mit Quartierverdacht
Flugstrassen mit geringer Aktivität	Flugstrassen mit mittlerer Bedeutung	Flugstrassen mit hoher Bedeutung
Jagdgebiete mit geringer Aktivität	Jagdgebiete mit mittlerer Aktivität	Jagdgebiete hoher Bedeutung

Tabelle 4: Bewertungsschema für die Aktivität der Fledermäuse

Jagdgebiete mit geringer Bedeutung	Jagdgebiete mit mittlerer Bedeutung	Jagdgebiete mit hoher Bedeutung
Flugstrassen mit geringer Bedeutung	Flugstrassen mit mittlerer Bedeutung	Flugstrassen mit hoher Bedeutung
0 - 20 Kontakte/Nacht	21 - 60 Kontakte/Nacht	> 60 Kontakte/Nacht

### 3.3 Kartierung der größeren Bäume

Im April 2019 wurde das Gelände abgegangen und alle Bäume mit einem Brusthöhen-durchmesser > 30 cm in eine Karte eingetragen und die Lage der Bäume mit einem GPS Gerät (Garmin eTrex 30) eingemessen.

## 4 Ergebnisse

### 4.1 Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 25 Brutvogelarten festgestellt (Tabelle 5). Der größte Teil der nachgewiesenen Arten ist in Niedersachsen weit verbreitet (KRÜGER et al. 2014). Insgesamt konnten drei Arten nachgewiesen werden, die in Deutschland oder in Niedersachsen auf den Roten Listen der gefährdeten Arten stehen (zum Zeitpunkt der Erfassung gültige Rote Listen: GRÜNEKORN et al. 2015, KRÜGER & NIPKOW 2015): Waldohreule: 1 Paar (NS: Vorwarnliste), Trauerschnäpper: 1 Paar (Deutschland Vorwarnliste, Nds: gefährdet), Feldsperling: 1 Paar (Deutschland und Niedersachsen. Vorwarnliste).

Die Verbreitung der gefährdeten und selteneren Brutvogelarten ist in den Karten 1a bis 1b im Anhang dargestellt. Die Mehrzahl der gefährdeten Brutvogelarten ist charakteristisch für eine strukturreiche Kulturlandschaft.

Von den nachgewiesenen Brutvogelarten sind zwei Arten nach dem Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt: Sperber: 1 Paar, Waldohreule: 1 Paar.

Die Ackerflächen, auf denen zum Zeitpunkt der Erfassung Getreide angebaut wurde, besitzen keine Bedeutung als Brutgebiet, auf ihnen wurden keine Brutvögel festgestellt. Sonst auf Ackerflächen verbreitete Arten, wie z.B. Kiebitz, Feldlerche oder Wiesen-schafstelze fehlen im Untersuchungsgebiet völlig.

In den umfangreichen Gehölzstrukturen des Untersuchungsgebietes brüteten u.a. 1 Paar Sperber, 1 Paar Waldohreule, 1 Paar Trauerschnäpper und 1 Paar Feldsperling. Für einen großen Teil dieser Arten waren insbesondere die Bestände mit älteren Eichen von besonderer Bedeutung.