



Stadt Soltau

59. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Soltau „Sonderbaufläche Vogelbeerweg / Lüneburger Straße“

BEGRÜNDUNG

Stand: Feststellungsbeschluss – 01.04.2025

Bearbeitung:

HP H&P Ingenieure
& Laatzten / Soltau

<u>INHALTSVERZEICHNIS</u>	<u>Seite</u>
Teil A:	1
1 Rechtsgrundlagen	1
2 Einleitung / Verfahren	1
2.1 Ziele und Zwecke der Planung	1
2.2 Voraussichtliche Auswirkungen	2
2.3 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen / Standortalternativen	2
2.4 Erfordernis und Bedarf	2
3 Das Plangebiet	3
3.1 Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs	3
4 Einfügung in die Gesamtplanung	4
4.1 Raumordnung und Landesplanung	4
4.2 Raumordnung und Landesplanung	4
4.3 Verträglichkeitsgutachten	5
4.4 Belange der Nachbargemeinden	6
4.5 Sonstige Rahmenbedingungen	6
5 Wirksamer Flächennutzungsplan / Änderungsdarstellungen	8
6 Grünordnung / Umweltschutz	8
6.1 Natur- und Landschaftsschutzgebiete / Sonstige Schutzgebietsausweisungen	8
6.2 Artenschutzrechtliche Belange / Kompensation	9
7 Ver- und Entsorgung	9
8 Verkehrserschließung	10
9 Immissionen / Emissionen	11
 Teil B:	 12
1 Umweltbericht	12
1.1 Einleitung / Rahmenbedingungen	12
1.2 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung	12
1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung	12
1.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung	13
1.5 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter	13
1.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 Nr. 2b aa bis hh zum BauGB	18
1.7 Artenschutzrechtliche Belange / Kompensation	19
1.8 Vermeidung / Minderung während der Bau- und Betriebsphase	19
1.9 Alternativen (Ziele und Standort)	19
1.10 Kompensation / Überwachung / Schwierigkeiten	19
1.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung	20

2	Quellenangaben:	21
	Teil C:	22
	Abwägung und Beschlussfassung	22

<u>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</u>		<u>Seite</u>
Abbildung 1:	Übersicht Änderungsbereich (Änderungsbereich markiert, unmaßstäblich)	3
Abbildung 2:	Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau (unmaßstäblich).....	8
Abbildung 3:	Fotos Änderungsbereich (H&P, 2020)	20

ANLAGENVERZEICHNIS

- Anlage 1: Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH: „Schalltechnisches Gutachten zum Neubau eines Drogerie- oder Getränkemarktes in Soltau“, 3. Änderung des B-Plans Nr. 88, vom 04.11.2022
- Anlage 2a: Dr. Lademann und Partner: Die Lüneburger Straße in Soltau als Einzelhandelsstandort - Verträglichkeitsuntersuchung zu einem Ergänzungsvorhaben, HH, 30.06.2022
- Anlage 2b: Dr. Lademann und Partner: Ergänzende Stellungnahme Integrationsgebot Getränkemarkt-Ansiedlung, Lüneburger Straße, Soltau, HH, vom 03.03.2025
- Anlage 3: PGT, GmbH, Verkaufsflächenerweiterung EDEKA-Markt in Soltau – Verkehrliche Beurteilung mittels Verkehrssimulationsmodell, 16.08.2022

Teil A:

1 Rechtsgrundlagen

Die 59. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Soltau wird mit Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Soltau vom 14.10.2021 aufgrund folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dez. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung — BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).

2 Einleitung / Verfahren

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Soltau stellt für die Flächen des Änderungsbereichs, vgl. Abb. 3 in Abschnitt 5 dieser Begründung, eine gewerbliche Baufläche (G) dar. Im direkten Umfeld des Änderungsbereichs wird für den ansässigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine Sonderbaufläche (S) „großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

Die hier vorliegende 59. Änderung des Flächennutzungsplanes hat zum Ziel, den bestehenden Einzelhandelsstandort abzusichern und auszubauen, indem ergänzend zu der vorhandenen Hauptnutzung (Lebensmitteleinzelhandel) eine weitere Nutzung ermöglicht wird, die eine aktuell unbebaute Teilfläche im nordwestlichen Grundstücksbereich in Anspruch nehmen soll. Diese soll nunmehr in eine Sonderbaufläche (S) „Großflächiger Einzelhandel“ geändert werden.

Als Grundlage für die Flächennutzungsplanänderung liegt eine Verträglichkeitsuntersuchung von Dr. Lademann und Partner, Hamburg, 30.06.2022, vor, ergänzt um eine Stellungnahme zum Integrationsgebot vom 03.03.2025.

Das Verfahren wird bearbeitet von der H&P Ingenieure GmbH, Laatzen / Soltau in Zusammenarbeit mit der Fachgruppe 61, Regional- und städtebauliche Entwicklungsplanung, der Stadt Soltau.

2.1 Ziele und Zwecke der Planung

Im Änderungsbereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Ergänzung des bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandortes in der Stadt Soltau am Standort Lüneburger Straße geschaffen werden.

Der Betreiber des Einzelhandelsstandortes favorisiert in diesem Zusammenhang die Ansiedlung eines Getränkemarkts mit bis zu rd. 800 qm Verkaufsfläche. Es wurde durch eine Ver-

träglichkeitsuntersuchung geprüft, welche Sortimente in welchem Umfang verträglich integrierbar, aber auch realistisch umsetzbar wären. Für einen Getränkemarkt hat das Gutachten eine raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit nachgewiesen, vgl. auch Abschnitt 4.3. Durch die Planung möchte die Stadt Soltau den bestehenden Standort sichern und eine Ergänzung ermöglichen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die „Lüneburger Straße“ (B 71).

Die genannten allgemeinen Ziele werden wie folgt konkretisiert bzw. ergänzt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Sicherung und Entwicklung eines bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandortes,
- Berücksichtigung raumordnerischer Vorgaben (Verträglichkeitsgutachten),
- Nutzung der vorhandenen, hinreichend dimensionierten Erschließungsanlagen („Lüneburger Straße“ (B 71, mögliche notwendige Ertüchtigungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung benannt).

2.2 Voraussichtliche Auswirkungen

- Inanspruchnahme von innerstädtischen, vormals bebauten Flächen,
- verkehrliche und betriebliche Emissionen,
- zusätzliches Verkehrsaufkommen,
- die im Norden und Westen befindliche Eingrünung bleibt vollständig erhalten, so dass erhebliche Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Stadtbild hier nicht erkennbar sind.

2.3 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen / Standortalternativen

Angesichts der bereits vorhandenen betrieblichen Strukturen am Standort sind sich wesentlich unterscheidende Lösungen im Sinne einer Standortalternative nicht gegeben. Durch die Erweiterung des Bestandes am bestehenden Standort können weitere Außenbereichsflächen geschont werden. Darüber hinaus kann der vorhandene Einzelhandelsstandort gestärkt werden.

Etwaige Varianten bezüglich der betriebsinternen Organisation wurden im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes geprüft. Als Ergebnis scheinen die geplanten Entwicklungsflächen im Bestreben, einen kompakten Einzelhandelsstandort zu entwickeln, sinnfällig und auch mit Blick auf mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft begründbar. Es wird lediglich ein kleinflächiger, vormals bereits bebauter Bereich in Anspruch genommen. Die randlich befindlichen Gehölzstrukturen bleiben unberührt und werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zum Erhalt festgesetzt.

2.4 Erfordernis und Bedarf

Der Lebensmittelvollversorger am Standort Lüneburger Straße in Soltau hat sich in der jüngeren Vergangenheit neu aufgestellt und in diesem Zusammenhang auch die Verkaufsflächen erweitert. Damit ist das Baurecht für den Standort aktuell vollständig ausgeschöpft. Der Betreiber möchte den eigenen Standort gleichwohl weiterentwickeln und durch eine Fachmarktnutzung ergänzen.

Es wurde durch eine Verträglichkeitsuntersuchung geprüft, welche Sortimente in welchem Umfang noch verträglich integrierbar aber auch realistisch umsetzbar wären.

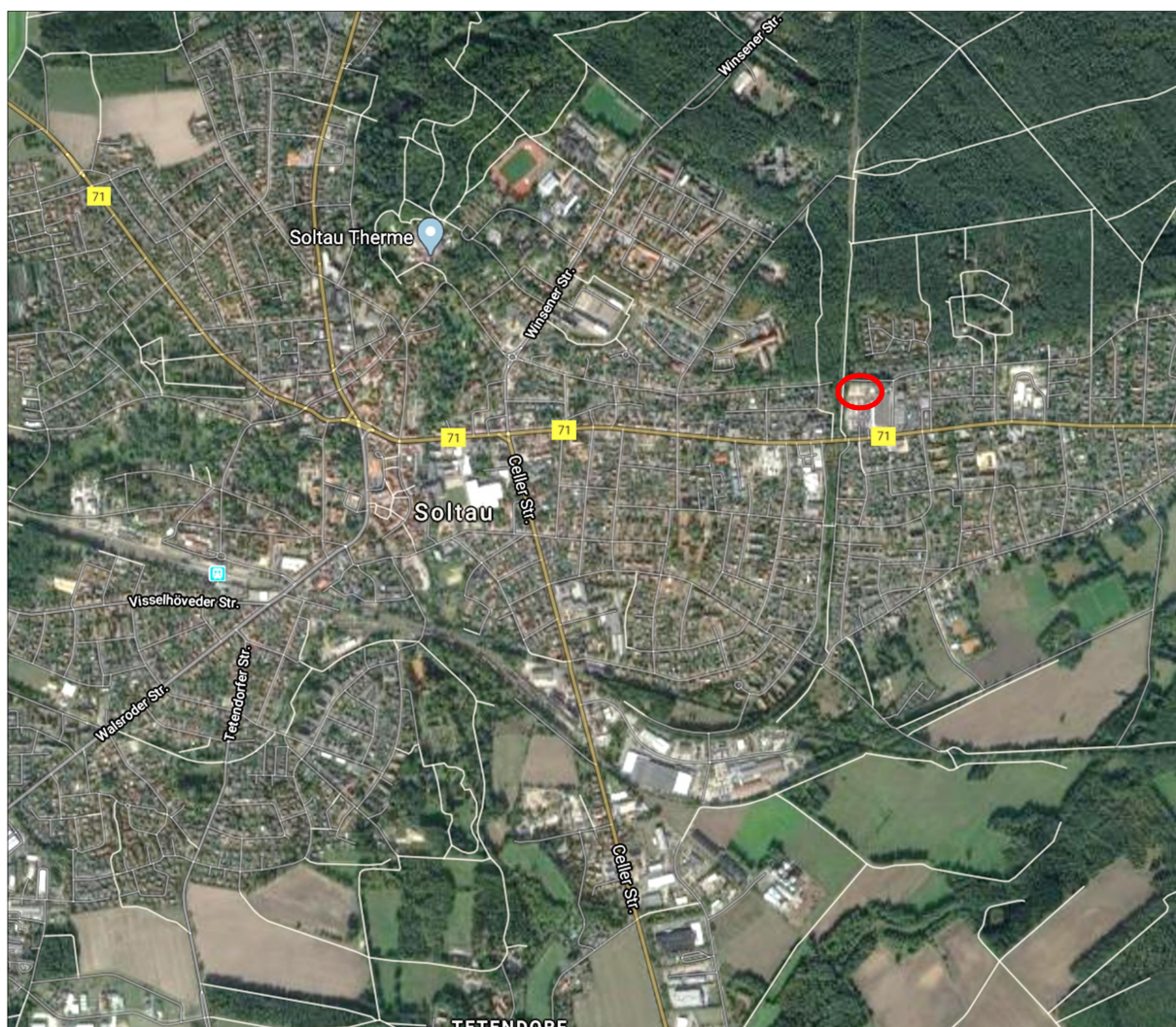
Auch ist auf die begrenzte Flächenverfügbarkeit auf dem Areal zu verweisen. Angestrebt wird die Ansiedlung eines Getränkemarktes.

3 Das Plangebiet

3.1 Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,3 ha und liegt im östlichen Bereich der Stadt Soltau, direkt an der B 71 „Lüneburger Straße“. Eine Erschließung erfolgt über die angrenzende B 71. Westlich verläuft eine Bahnlinie.

Abbildung 1: Übersicht Änderungsbereich (Änderungsbereich markiert, unmaßstäblich)¹



Der Änderungsbereich umfasst die Nordwestecke des Grundstücks eines bestehenden Lebensmittelvollsortimenters, dessen großflächige Stellplatzanlage südlich angrenzt. Östlich daran grenzen weitere Wohnnutzungen, aber auch gewerbliche Nutzungen, insbesondere ein Autohaus, an. Südlich der Lüneburger Straße sind ebenfalls Wohnnutzungen angrenzend.

¹<http://www.google.de/maps>

Der Änderungsbereich umfasst eine innerstädtische, ehemals bebaute Fläche. Diese stellt sich derzeit als beräumt dar. Vegetationsbestände sind lediglich in den nördlichen und westlichen Randbereichen vorhanden. Prägend im Umfeld des Änderungsbereiches ist die Begrünung sowohl an der Nordkante als auch an der Westkante, wobei vor allem nach Norden eine wirksame visuelle wie auch lärmtechnische Abschirmung durch eine 3,0 m hohe Verwallung, gelegen im Änderungsbereich, erfolgt.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 88 „Vogelbeerweg“.

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches dieser Flächennutzungsplanänderung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

4 Einfügung in die Gesamtplanung

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Heidekreis fungiert als Ergänzung zum Nds. Landesraumordnungsprogramm (2017 / 2022). Zum aktuellen Zeitpunkt erfolgt die Neuaufstellung des RROP (Beschluss des Kreistages vom Dez. 2023). Somit liegt aktuell kein RROP vor. Auf eine Berücksichtigung des insofern nicht mehr gültigen Entwurfs des RROP aus 2015 kann verzichtet werden.

Für die Raumordnung maßgebende Ziele und Grundsätze sind daher dem Landesraumordnungsprogramm, LROP 2017 / 2022 zu entnehmen:

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017) werden für das Plangebiet keine besonderen Darstellungen abgebildet. Die Stadt Soltau wird als Mittelzentrum dargestellt. Gemäß LROP 2.2 01, 03, 05 ist: *„In den Mittelzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln.“*

Darüber hinaus sind der beschreibenden und zeichnerischen Darstellung keine besonderen, hier beachtlichen Inhalte für das Plangebiet zu entnehmen.

Die geplanten baulichen Erweiterungen liegen in einer Entfernung zur Gewässerniederung, die keinerlei Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss o.ä. befürchten lässt. Die maßgeblichen Plansätze des (Bundes-) Raumordnungsplans zum Hochwasserschutz, siehe folgender Abschnitt, werden berücksichtigt bzw. planbedingt nicht berührt.

4.2 (Bundes-) Raumordnungsplan Hochwasserschutz

Als Ziel, den Hochwasserschutz zu verbessern, trifft der (Bundes-) Raumordnungsplan, in Kraft seit dem 01.09.2021, Regelungen, zum Hochwasserrisikomanagement, insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung und kritische Infrastrukturen, aber auch Regelungen zur Gewinnung und Freihaltung von Retentionsflächen sowie zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens.

Der hier vorliegende Änderungsbereich liegt inmitten der Kernstadt von Soltau eindeutig außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder Risikogebieten. Weder wird daher eine Hochwasserretention beeinflusst noch werden etwaige Maßnahmen (etwa baulicher Art) zum Hochwasserschutz erschwert.

4.3 Verträglichkeitsgutachten

Das vorliegende Verträglichkeitsgutachten² stellt fest: Das Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet liegt bei ca. 25.000 Personen. Das Mittelzentrum Soltau übernimmt bei den kurz-, mittel- und langfristigen Sortimenten die qualifizierte Versorgungsfunktion. Für den periodischen Bedarf ist das Stadtgebiet als relevanter Kongruenzraum anzusehen, vgl. Abschnitt 2.2, Ziffer 03, Satz 8 LROP.

Der Gutachter untersuchte die Auswirkungen eines Drogeriemarktes mit 800 m² Verkaufsfläche, alternativ eines Getränkemarktes mit gleicher Größe. Von einem Tierfachmarkt, wie ursprünglich noch optional angedacht (vgl. Vorentwurf), wird mittlerweile abgesehen.

Hinweis: Zwischenzeitlich haben sich die Ansiedlungsziele auf einen Getränkemarkt verfestigt. Auch der Drogeriemarkt wird nicht weiter verfolgt. Die verbindliche Bauleitplanung wird dies verbindlich festsetzen - die diesbezüglichen Aussagen seien insofern rein nachrichtlich erwähnt.

Hinsichtlich möglicher Umsatzverteilungswirkungen gilt:

Bei Ansiedlung eines Getränkemarktes sind nur unwesentliche Auswirkungen zu erwarten. Dem Beeinträchtigungsverbot wird entsprochen.

Bei Ansiedlung eines Drogeriemarktes kann dem Beeinträchtigungsverbot nur entsprochen werden, sofern es sich dabei um den zweiten Drogeriemarkt innerhalb des zentralen Ortes handelt. Bei einem dritten Markt würden sich in den Kernsortimenten Umsatzverteilungen von ca. 25% ergeben. Im Fachmarktzentrum an der Soltauer Alm ist die Ansiedlung eines großflächigen Drogeriemarktes geplant. Bei dessen Umsetzung wäre am Standort Lüneburger Straße ein (weiterer) Drogeriemarkt nicht verträglich (vgl. Gutachten, S. 44 ff). Für beide Ansiedlungsalternativen gilt, dass sie dem Konzentrations- wie auch dem Kongruenzgebot entsprechen.

Die Einordnung des Vorhabens in das raumordnerische Integrationsgebot wurde bereits in 2022 im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung, Anlage 2a, beleuchtet. Vor dem Hintergrund des zwischenzeitlich beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Soltau und abweichender Einordnungen der Standortlage sollte die Einhaltung des Integrationsgebots einer neuerlichen Bewertung unterzogen werden. Es erfolgte gutachterlicherseits eine ergänzende Betrachtung, vgl. Anlage 2b.

Der in Rede stehende Planungsstandort wird von den maßgebenden Stellen als nicht integrierter Versorgungsstandort betrachtet, weswegen das geplante Vorhaben den raumordnerischen Zielsetzungen, wonach großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich nur in städtebaulich integrierten Lagen zulässig sein sollen, widerspricht. Dabei wird das geplante Vorhaben in Verbindung mit dem Bestandsmarkt als großflächig angesehen (Agglomeration).

Um das Vorhaben am Standort genehmigungsfähig zu machen, bedarf es der Anwendung der Ausnahmeregel vom Integrationsgebot bzw. der Prüfung, ob diese anwendbar ist. Danach sind Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zu mindestens 90 % periodische Sortimente sind, auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzepts auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist.

² Dr. Lademann und Partner: Die Lüneburger Straße in Soltau als Einzelhandelsstandort - Verträglichkeitsuntersuchung zu einem Ergänzungsvorhaben, HH, Endbericht 30.06.2022

Dieser Nachweis konnte mit der ergänzenden Stellungnahme des Fachgutachters erbracht werden. Dabei hat der Fachgutachter u.a. die Verfügbarkeit von potentiell geeigneten Alternativflächen in integrierter Lage geprüft. Die Standortalternativenprüfung hat gezeigt, dass es grundsätzlich mehrere Standortalternativen für den Getränkemarkt in integrierter Lage bzw. im Bereich der Soltauer Innenstadt gäbe. Gleichwohl steht keine dieser Standortalternativen tatsächlich zur Verfügung. Anderweitige Nutzungen oder Entwicklungsabsichten der Eigentümer, Nutzungskonflikte mit Umfeldnutzungen, Probleme bei der verkehrlichen Erschließung der Grundstücke sowie konkurrierende städtische Entwicklungsplanungen stehen dem entgegen. Einzelheiten sind Anlage 2b zu entnehmen.

Sämtliche Tatbestände zur Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot können somit erfüllt werden.

Auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Soltau³, das vom Rat der Stadt Soltau am 21.12.2023 beschlossen wurde, wird zudem verwiesen. Dieses weist den in Rede stehenden Standort an der Lüneburger Straße als Nahversorgungszentrum aus. Dabei wird der hier geplante Getränkemarkt bereits als in Planung befindlich berücksichtigt⁴. Dem Konzept ist dazu zusammenfassend, vgl. S. 125 unten, zu entnehmen: „Das Nahversorgungszentrum Lüneburger Straße übernimmt in Funktion eines innenstadtergänzenden Nahversorgungszentrums insbesondere für das östliche Stadtgebiet eine wichtige Versorgungsfunktion mit Gütern des täglichen Bedarfs und ist als modern und zukunftsfähig einzustufen. Mit dem E-Center ist der größte Lebensmittelmarkt der Stadt im NVZ verortet, der durch weitere (wenige) Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ergänzt wird. Das NVZ weist daher eine hohe Anziehungskraft auf“.

Insofern steht die hier vorliegende Planung mit den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung und Raumordnung in Einklang, vor allem auch in Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Schonung des Außenbereichs.

4.4 Belange der Nachbargemeinden

Die Nachbarkommunen werden im Verfahren mit beteiligt.

4.5 Sonstige Rahmenbedingungen

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 10 „Genehmigungspflichtige Maßnahmen“, § 11 „Anzeigepflicht“, § 12 „Ausgrabungen“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutreten durch Baumaßnahmen unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, Frau Eidmann, anzuzeigen.

Bodenschutz

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könn-

³ Dr. Lademann & Partner: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Soltau – Einzelhandel- und Zentrenkonzept, Endbericht, HH, 24.11.2023. Das Konzept kann bei der Stadt Soltau oder dem Planverfasser abgefordert werden – auf eine Beifügung als Anlage zur Begründung wird aufgrund des Umfangs verzichtet.

⁴ Zentrale Versorgungsbereiche in Innenstädten oder Ortsmitten (Hauptzentren) und in Neben- / Stadtteilzentren Zentraler Orte sind immer auch zugleich städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP (Siehe dazu 5.8 der Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP).

ten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

Beleuchtungskonzept

Aus Gründen des Insektenschutzes sollte eine insektenfreundliche Beleuchtung, wie z.B. eine warmweiße LED-Beleuchtung mit nach unten gerichteten Leuchtkegeln verwendet werden.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom. Der Verbleib diesen Telekommunikationslinien in den Verkehrswegen, sowie deren Betrieb und die Durchführung erforderlicher Betriebsarbeiten an ist jederzeit sicherzustellen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wies darauf hin, dass im Plangebiet der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel besteht. Jedoch liegt bereits aus dem Jahr 2009 eine Luftbildauswertung vor, die dies nicht bestätigte. Insofern sieht die Stadt hier keinen weiteren Handlungsbedarf.

GasLINE GmbH

Die GasLine GmbH weist darauf hin, dass sich in der unmittelbaren Nähe zum Plangebiet eine Trassenführung der Kabelschutzrohranlage mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln (LWL-KSR-Anlage) befindet.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Das Landesamt weist darauf hin, dass für den Änderungsbereich Erdölaltverträge bestehen. Darüber wird darauf hingewiesen, dass geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen sollen.

DB AG

Die DB AG weist darauf hin, dass durch das Vorhaben die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden dürfen. Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Die genaue Lage ist durch Suchschlitze zu ermitteln.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Im Nahbereich zur Bahnstrecke sind Erschütterungsimmis-sionen bedingt durch den Schienenverkehr nicht auszuschließen. Diese verursachen im Regelfall zwar keine Gebäudeschäden, sind jedoch möglicherweise von Menschen in den Gebäuden zu spüren. Es sind daher notwendige Maßnahmen in den bahnnahe Gebäuden zur Vermeidung von Erschütterungen durchzuführen.

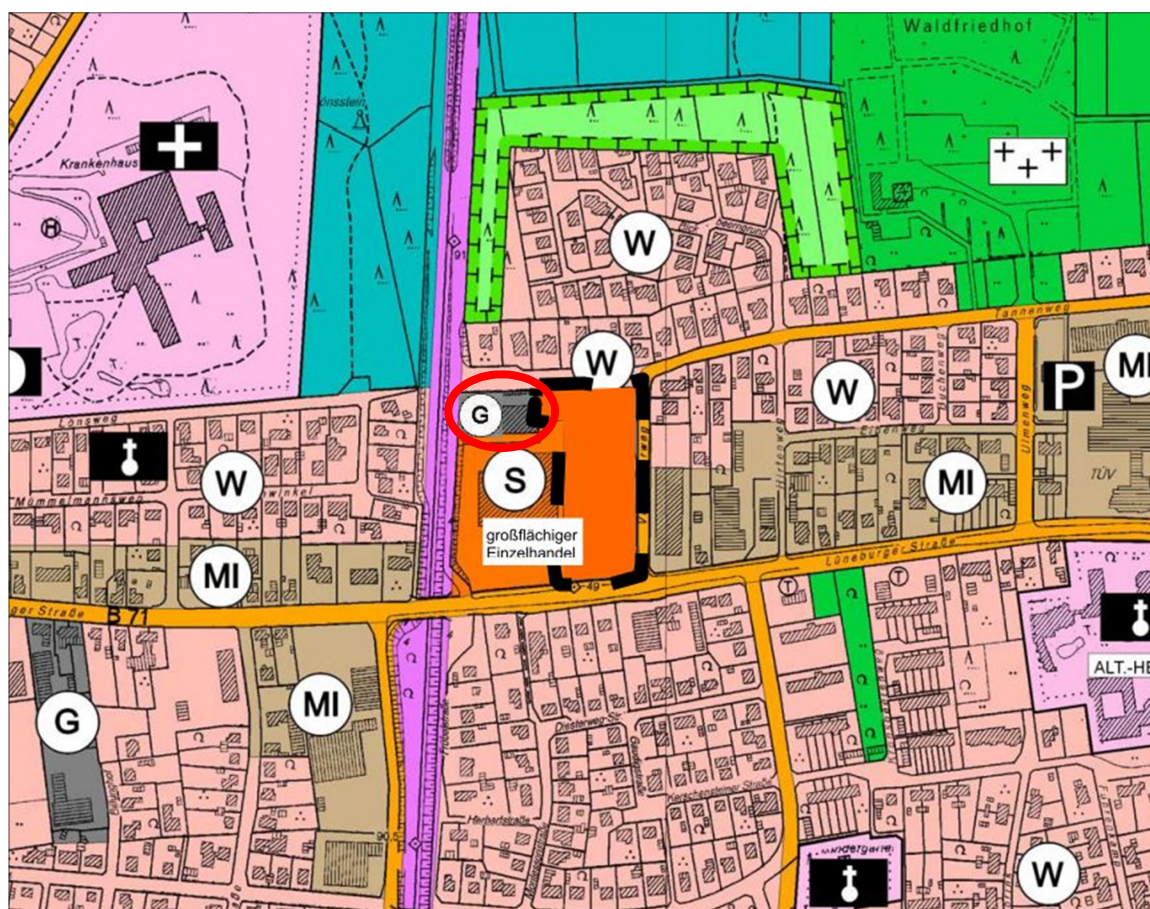
5 Wirksamer Flächennutzungsplan / Änderungsdarstellungen

Im Plangebiet und dessen Umfeld stellt sich die planungsrechtliche Ausgangssituation auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung derzeit gemäß der folgenden Abbildung dar.

Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans werden mit diesem Änderungsverfahren für den Änderungsbereich aufgehoben und wie folgt ersetzt:

Die 59. Änderung stellt eine Sonderbaufläche (S), § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO, mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dar und ergänzt / vereinheitlicht damit die wirksamen Darstellungen für das Gesamtgrundstück.

Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau (unmaßstäblich)



Redaktioneller Hinweis: Die Geltungsbereichsabgrenzung im Bereich der Sonderbaufläche umgrenzt die vormalige 2. Berichtigung des FNP aus dem Nov. 2011, die gewerbliche Baufläche in Sonderbaufläche änderte.

Damit werden innerhalb des Änderungsbereiches die Voraussetzungen geschaffen, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsstandortes an der „Lüneburger Straße“ zu ermöglichen.

6 Grünordnung / Umweltschutz

6.1 Natur- und Landschaftsschutzgebiete / Sonstige Schutzgebietsausweisungen

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten. FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete befinden sich ebenfalls nicht in der Nähe des Änderungsbereiches. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet, EU-Vogelschutzgebiet

und FFH-Gebiet (FFH-Gebiet 2924-301 „Böhme“) befinden sich in rd. 1,25 km Entfernung in südlicher Richtung.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Schutzgebieten gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Sonstige weitere Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld des Änderungsbereiches.

6.2 Artenschutzrechtliche Belange / Kompensation

Der Änderungsbereich selbst wird derzeit von einer geräumten Fläche geprägt. Auf der Fläche besteht bereits derzeit Baurecht (BP 88 „Vogelbeerweg“). Vegetationsbestände befinden sich im Bereich des zukünftigen Baufeldes nicht. Die in den nördlichen und westlichen Randbereichen befindlichen Gehölzstrukturen bleiben von der Planung unberührt und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erhalten.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass im Änderungsbereich keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden.

Aufgrund der Ausstattung (vegetationslose Fläche) und der planungsrechtlichen Situation (rechtskräftiger Bebauungsplan BP 88 „Vogelbeerweg“) werden durch die Umsetzung der Planung keine Kompensationsanforderungen ausgelöst.

In Hinblick auf eine Minderung von Lichtemissionen bzw. Beeinträchtigungen für Insekten sollte auf eine insektenfreundliche Beleuchtung geachtet werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird eine warmweiße LED-Beleuchtung mit nach unten gerichteten Leuchtkegeln empfohlen. Der Belang sollte in der verbindlichen Bauleitplanung, etwa in den Örtlichen Bauvorschriften, aufgegriffen und berücksichtigt werden.

7 Ver- und Entsorgung

Regelungen für den Wasserhaushalt

Es wird derzeit von einer örtlichen Versickerung des Regenwassers ausgegangen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden die Aussagen dazu konkretisiert.

Löschwasser / Ver- und Entsorgung

Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind durch das im Baugebiet vorgesehene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum zu gewährleisten. Es sind angesichts der geplanten Nutzungen von einer Menge von mind. 1.600 l/min über mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung, vorzuhalten.

Ein Brandschutzkonzept muss somit im Zuge der konkreten Vorhabenplanung ausgearbeitet werden. Die Brandbekämpfung erfolgt durch die Stadt Soltau.

Die Abfallentsorgung ist durch die Abfallwirtschaft Heidekreis gewährleistet.

Die sonstige Ver- und Entsorgung kann über die Erweiterung der vorhandenen Systeme erfolgen. Konkretere Aussagen hierzu erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

8 Verkehrserschließung

Die übergeordnete Erschließung der Flächen kann im Süden des Änderungsbereiches an die „Lüneburger Straße“ B 71 erfolgen. Hierzu liegt eine verkehrstechnische Simulationsmodell⁵ vor, das die Zu- und Ausfahrtssituation detailliert prüft. In der Berechnung erweisen sich zwei Varianten als zielführend, um einen leistungsfähigen und sicheren Verkehrsablauf zu gewährleisten:

Die sog. Variante 3 geht von einer Ertüchtigung der westlich der beiden Zu-/Abfahrten vom Parkplatzareal auf die B 71 aus, so dass sich die linkseinschwenkenden Fahrzeuge besser verteilen.

Die sog. Variante 4 unterstellt eine Anpassung der Fußgänger-Lichtsignalanlage. Zwar soll die anforderungsbasierte Schaltung im Grundsatz beibehalten werden, jedoch erfolgt nach einer max. Freigabezeit der Hauptrichtung B 71 eine kurze Umschaltung auch ohne Fußgängeranforderung, um ein Abfließen wartender Einbieger zu ermöglichen.

Beide Varianten gewährleisten eine Verkehrsqualität gemäß der Mindestanforderung D nach den Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV). Details dazu siehe Anlage 3.

In Abstimmung mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurde sich für eine Ertüchtigung der Einmündung analog Variante 3 der Simulation entschieden. Die damit einhergehenden Umbaumaßnahmen auf dem Grundstück des Einzelhändlers sowie die Ummarkierungsarbeiten im Straßenraum der B 71 werden zeitgleich mit Erstellung des Bauvorhabens durchgeführt. Die Kosten liegen beim Verursacher. Mit der Landesbehörde werden dazu entsprechende vertragliche Regelungen getroffen.

Das bedeutet, dass die äußere Erschließung des Vorhabenstandortes als gesichert angesehen werden kann.

Fußgänger

Die Anbindung für den nicht motorisierten Verkehr erfolgt zuvorderst ebenfalls von der B 71, Lüneburger Straße. Es besteht eine bedarfsgesteuerte Fußgängerampel, die die sichere Erreichbarkeit des Marktstandortes auch von der Südseite der B 71 gewährleistet.

Bereits in den Planungen zum Wohngebiet nördlich des Tannenweges Ende der 80er / Anfang der 90er Jahre enthalten war das Bestreben der Stadt Soltau, mittels einer Fußgängerbrücke über die Bahnlinie Buchholz - Soltau zwischen Lönsweg und Tannenweg die Anbindung des gesamten Gebietes nördlich der Lüneburger Straße und östlich der Bahnlinie an den Klinik-, Kur- und Freizeitbereich zu verbessern, vgl. z.B. Erläuterungsbericht zur seinerzeitigen 8. Änderung des Flächennutzungsplans. Diese Zielsetzung besteht nach wie vor. Die Umsetzung würde die fußläufige Erreichbarkeit des Marktstandortes aus Richtung Nordwesten maßgeblich verbessern.

Hinweis: Der Verkehrssimulation voraus ging eine gutachterliche Untersuchung vom 26.05.2020: PGT, Verkehrliche Beurteilung Verkaufsflächenerweiterung EDEKA-Markt in Soltau. Diese kann bei der Stadt Soltau, Fachgruppe 61, Regional- und städtebauliche Entwicklungsplanung, angefordert oder eingesehen werden. Da erst das Simulationsmodell zu konkreten Handlungsvorschlägen führte, wird auf Beifügung des Ursprungsgutachtens verzichtet.

⁵ PGT, GmbH, Verkaufsflächenerweiterung EDEKA-Markt in Soltau – Verkehrliche Beurteilung mittels Verkehrssimulationsmodell, 16.08.2022

9 Immissionen / Emissionen

Zum Verfahren liegt eine überarbeitete schalltechnische Untersuchung für den Gesamtstandort vor⁶, siehe Anlage 1. Aufgrund ihres Detaillierungsgrades ist diese ausweislich des Titels dem Bebauungsplanverfahren zugeordnet, genügt daher jedoch umso mehr den Anforderungen an eine lärmtechnische Einordnung für das hier vorliegende FNP-Änderungsverfahren.

Es ist festzuhalten, dass die jeweils maßgebenden Immissionsrichtwerte tags an allen maßgeblichen Immissionspunkten sicher eingehalten werden. Es ist festzustellen, dass die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnbebauung außerhalb des Einwirkungsbereiches des geplanten Neubaus eines Getränkemarktes liegt. Ebenfalls wird eine Überschreitung der zulässigen Maximalpegel (Richtwerte für „kurzzeitige Einzelereignisse“) durch die künftige Nutzung des Betriebsgrundstückes nach den Ergebnissen der vorliegenden Immissionsprognose am Tage ausgeschlossen.

Detailliertere Ausführungen sind der Anlage 1 zu entnehmen bzw. werden Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sein. Für die hier vorliegende Planungsebene ist festzuhalten, dass die Planungsziele auch unter lärmtechnischen Aspekten im Grundsatz realisierbar sind.

⁶ Büro Bonk-Maire Hoppmann PartGmbH: „Schalltechnisches Gutachten zum Neubau eines Drogerie- oder Getränkemarktes in Soltau“, 3. Änderung des B-Plans Nr. 88, vom 04.11.2022

Teil B:

1 Umweltbericht

1.1 Einleitung / Rahmenbedingungen

Gem. § 50 Abs. 1 S.2 UVPG wird festgehalten: *„Eine nach diesem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung entfällt, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt wird.“*

Dem wird mit dem nachfolgenden Umweltbericht Rechnung getragen.

Im Änderungsbereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Ergänzung des bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandortes in der Stadt Soltau am Standort „Lüneburger Straße“ geschaffen werden.

Zu diesem Zweck wird für den Änderungsbereich im Rahmen der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Sonderbaufläche (S) „großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

Für das Flächennutzungsplanverfahren ergeben sich im Überblick vor allem folgende umweltrelevante Fragestellungen:

- Auswirkungen (Immissionen) auf benachbarte Nutzungen (schutzbedürftige Wohnnutzung),
- Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere,
- Auswirkungen auf das Ortsbild,
- Auswirkungen auf Boden und Wasser.

1.2 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich derzeit gewerbliche Baufläche (G) dar.

Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans werden mit diesem Änderungsverfahren für den Änderungsbereich aufgehoben und wie folgt ersetzt:

Die 59. Änderung stellt eine Sonderbaufläche (S) „Großflächiger Einzelhandel“, § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO, dar.

Damit werden innerhalb des Änderungsbereiches die Voraussetzungen geschaffen, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsstandortes an der „Lüneburger Straße“ zu ermöglichen.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

Fachgesetze

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten. FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete befinden sich ebenfalls nicht in der Nähe des Änderungsbereiches. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet, EU-Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet (FFH-Gebiet 2924-301 „Böhme“) befinden sich in rd. 1,25 km Entfernung in südlicher Richtung.

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete/Überschwemmungsgebiete gem. WHG

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Schutzgebieten gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Sonstige weitere Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld des Änderungsbereiches.

Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) stellt im Rahmen der Karte „Arten und Biotope“ für den Änderungsbereich eine sehr geringe Bedeutung dar. Die Wertigkeit der „Landschaftsbildeinheit“ wird als sehr gering beurteilt. Es wird kein Hinweis auf „besondere Werte von Böden“ gegeben. Die Karte „Stoffretention“ bildet für den Änderungsbereich keine besondere Darstellung ab. Die Karten „Zielkonzept“ und „Zielkonzept / Verbundsystem“ stellen für den Änderungsbereich „Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dar.

Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Stadt Soltau nicht vor.

1.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen des Änderungsbereiches stellen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt als innerstädtische, ehemals bebaute Flächen dar. Die Bedeutung für den Naturhaushalt stellt sich als gering dar.

Beim Verzicht auf die Planung, sprich der Nullvariante, wäre eine Sicherung und Ergänzung des bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandortes in der Stadt Soltau am Standort „Lüneburger Straße“ nicht möglich. Die Flächen könnten ggf. als Behelfsparkplatz genutzt werden. Der Standort könnte nicht sinnvoll um eine Fachmarktnutzung ergänzt werden.

1.5 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Beschreibung:

Die Flächen des Änderungsbereiches umfassen innerstädtische, ehemals bebaute Flächen. Der Änderungsbereich umfasst die Nordwestecke des Grundstücks eines bestehenden Lebensmittelvollsortimenters, dessen großflächige Stellplatzanlage südlich angrenzt. Östlich daran grenzen weitere Wohnnutzungen, aber auch gewerbliche Nutzungen, insbesondere ein Autohaus, an. Südlich der Lüneburger Straße sind Wohnnutzungen angrenzend. Nördlich des Änderungsbereiches ebenfalls. Für die Erholungsnutzung hat der Änderungsbereich keine Bedeutung. Es wurde vom Büro Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH eine schalltechnische Untersuchung ausgearbeitet.

Bewertung:

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist festzuhalten, dass die jeweils maßgebenden Immissionsrichtwerte sicher eingehalten werden. Es ist festzustellen, dass die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnbebauung außerhalb des Einwirkungsbereiches des geplanten Neubaus eines Drogerie- oder Getränkemarktes liegt. Ebenfalls wird eine Überschreitung der zulässigen Maximalpegel (Richtwerte für „kurzzeitige Einzelereignisse“) durch

die künftige Nutzung des Betriebsgrundstückes nach den Ergebnissen der vorliegenden Immissionsprognose am Tage ausgeschlossen.⁷

Während der Bauphase ist mit temporären Lärmimmissionen durch z.B. Baufahrzeuge und Baumaschinen zu rechnen.

Ergebnis:

Gemäß schalltechnischer Untersuchung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Auswirkungen auf die Erholung der Bevölkerung sind ebenfalls nicht zu erwarten. Die Immissionen während der Bauphase sind lediglich als temporär zu beschreiben.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung:

Der Änderungsbereich wird durch innerstädtische, ehemals bebaute Flächen geprägt. Bis auf die randlagigen Bereiche, welche von Gehölzbeständen geprägt werden, stellen sich die Flächen als vegetationslos dar.

Bezüglich des Vorkommens von bedrohten, seltenen (gem. Rote Liste Niedersachsen) oder besonders geschützten Arten (gem. §§ 44 und 45 BNatSchG) sind durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Bewertung:

Während der Bauphase ist mit temporären Störungen durch Lärmimmissionen zu rechnen. Durch den Bau- und Betrieb werden bereits bauleitplanerisch gesicherte Flächen in Anspruch genommen und es werden Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen errichtet, die als Lebensraum für Pflanzen und Tiere weitgehend unbedeutend sein werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die randlichen Gehölzbestände zum Erhalt festgesetzt.

Aufgrund der vorherrschenden Nutzung und der Nähe zu bestehenden Nutzungen ist durch die Planung eine Gefährdung der biologischen Vielfalt nicht erkennbar.

Es ist festzuhalten, dass zum derzeitigen Kenntnisstand unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Erhalt der randlagigen Gehölze), die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gesichert werden, keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden.

Ergebnis:

Aus dem Verlust der Lebensraumpotenziale bei der Überbauung von Flächen mit Gebäuden und Nebenanlagen sowie Verkehrsflächen resultiert aufgrund des derzeitigen Zustandes ein geringes Risiko für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG werden unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Erhalt der randlagigen Gehölze), nicht berührt. Diese werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

⁷ Büro Bonk-Maire Hoppmann PartGmbH: „Schalltechnisches Gutachten zum Neubau eines Drogerie- oder Getränkemarktes in Soltau“, vom 10.06.2020

Schutzgüter Boden und Fläche

Beschreibung:

Im Änderungsbereich steht eine Mittlere Podsol-Braunerde an.⁸

Der Boden erfüllt im Sinne des Gesetzes:

- eine natürliche Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen und Bodenorganismen,
- er ist Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- er fungiert als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
- und er erfüllt Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Die Flächen sind bereits durch menschliche Nutzung überprägt (Stoffeinträge, ehemalige Bebauung etc.).

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden und das standortbezogene ackerbauliche Ertragspotenzial wird mit gering angegeben.⁹

Altablagerungen und Rüstungsaltpasten sind im Änderungsbereich derzeit nicht bekannt. Östlich, außerhalb des Änderungsbereiches, wird ein Altlastenstandort „Hirtenweg I + II“ dargestellt.¹⁰ Auswirkungen auf das Plangebiet sind nicht bekannt.

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Änderungsbereich liegt im Bereich bereits vorhandener Bebauung und ist bereits entsprechend vorgeprägt.

Bewertung:

Im Änderungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodenkontaminationen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen können. Durch die Planung werden die o.g. Funktionen des Bodens beeinträchtigt. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um die Nachverdichtung eines bestehenden Standortes in Soltau handelt, stellen sich mögliche Alternativen als nicht zielführend dar.

Durch die Planung sollen die bereits vorgeprägten Flächen, für die bereits Baurecht besteht, einer baulichen Nutzung zugeführt werden (Betriebsphase). In diesen Bereichen sind die wesentlichen Funktionen und Eigenschaften des Bodens, durch die zulässige Nutzung, bereits vollständig verloren gegangen. Somit sind durch die vorliegende Planung keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden. Eine entsprechende Kompensation wurde bereits im Rahmen der bestehenden verbindlichen Bauleitplanung erbracht.

Während der Bauphase ist auf den Baustraßen mit temporären Verdichtungen des Bodens durch Baumaschinen zu rechnen.

Ergebnis:

Aus der Umlagerung und Versiegelung der Böden mit baulichen Anlagen, Wegen etc. resultiert im Bereich der bereits vorgeprägten Flächen, auf denen bereits Baurecht besteht, kein Risiko für das Schutzgut Boden und Fläche.

⁸ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - BÜK 1:50.000

⁹ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Suchräume für schutzwürdige Böden, ackerbauliches Ertragspotenzial

¹⁰ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Altlasten

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Schutzgebieten gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Die vorgeprägten Flächen weisen für die natürliche Grundwassersituation eine geringe Bedeutung auf.

Bewertung:

Durch die im Bereich der versiegelten Flächen verlorene Wasseraufnahmemöglichkeit des Bodens besteht die Gefahr, dass sich ein erhöhter Oberflächenabfluss auf die Vorflut einstellt (Betriebsphase). Geplant ist allerdings eine örtliche Versickerung, die diese Gefahr reduziert. Detaillierte Ausführungen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

Während der Bauphase ist nicht mit darüber hinaus gehenden Beeinträchtigungen zu rechnen.

Ergebnis:

Aus der geplanten Versiegelung resultiert ein allgemeines Risiko für den Grundwasserhaushalt infolge der Versiegelungen mit Gebäuden, Nebenanlagen und Wegen. Nähere Ausführungen insb. zur Oberflächenwasserableitung erfolgen im Verfahrensverlauf und konkret dann im Bebauungsplan.

Schutzgüter Luft und Klima

Beschreibung:

Der Änderungsbereich wird geprägt von bereits vormals baulich genutzten Flächen im bereits baulich genutzten Siedlungszusammenhang, die aufgrund ihrer Eigenschaften keine Funktion als klimatischen Ausgleichsraum aufweisen. In der Umgebung des Änderungsbereiches bestehen Vorbelastungen durch die verkehrlichen Emissionen der B 71 und durch die Emissionen der vorhandenen Nutzung im Osten und Süden durch großflächige Versiegelungen der Stellplatzanlage.

Bewertung:

Das Geländeklima wird sich durch die geplante Versiegelung und die damit verbundene Reduzierung der Verdunstung im Vergleich zum vorherigen Zustand nicht wesentlich verändern. Es herrscht ein Siedlungsklima. Eine erhebliche Verschlechterung des Geländeklimas ist daher nicht zu erwarten. Mit der geplanten Nutzung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Schadstoffeinträge verbunden (Betriebsphase). Während der Bauphase ist mit temporären Immissionen von Baufahrzeugen zu rechnen.

Ergebnis:

In der Umweltprüfung wird aufgrund des nicht vorhandenen Risikos auf weitergehende Untersuchungen verzichtet.

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Der Änderungsbereich befindet sich inmitten des bereits bebauten Siedlungszusammenhangs im Bereich der „Lüneburger Straße“ (B 71). Im Osten und Süden befindet sich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb und die dazugehörige großflächige Stellplatzanlage. Die im Norden und Westen vorhandenen Gehölze werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung gesichert. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) wird der Änderungsbereich in der Karte „Landschaftsbild“ mit einer sehr geringen Bedeutung dargestellt.

Bewertung:

Insgesamt hat der Änderungsbereich eine sehr geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Die randlich befindlichen Gehölzbestände werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zum Erhalt festgesetzt.

Die Höhenentwicklung der zu erwartenden baulichen Anlagen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung begrenzt.

Während der Bauphase ist mit temporären Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Umgebung, sowie von Minimierungsmaßnahmen (Sicherung Eingrünung) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, ist für das Schutzgut Landschaft keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung:

Das Vorkommen von Kulturgütern im Änderungsbereich oder der näheren Umgebung ist nicht bekannt. Eine Freilegung archäologischer Fundstellen ist jedoch nicht auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde auftreten, ist das weitere Vorgehen mit dem Landkreis Heidekreis abzustimmen.

Bewertung:

Während der Bauphase ist eine Freilegung archäologischer Fundstellen nicht ausgeschlossen. Während der Betriebsphase ist eine Freilegung nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 10 „Genehmigungspflichtige Maßnahmen“, § 11 „Anzeigepflicht“, § 12 „Ausgrabungen“, „§ 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutage-treten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

Wechselwirkungen (Natura 2000 Erhaltungsziele und Schutzzweck)

Beschreibung / Bewertung:

Die Schutzgüter stehen in einem stark vernetzten und komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Hierbei beeinflussen sie sich in unterschiedlichem Maß.

Ergebnis:

Aus komplexen Wechselwirkungen, welche über die bereits im Rahmen der Schutzgüter beschriebenen Wechselwirkungen und der Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete hinausgehen, resultieren keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

1.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 Nr. 2b aa bis hh zum BauGB

Im Folgenden werden die möglichen erheblichen Auswirkungen gemäß der Prüfkriterien bei Durchführung der Planung, auch während der Bau- und Betriebsphase beschrieben.

- aa.)** Es ist mit Versiegelungen und Bodenbewegungen durch den Bau von baulichen Anlagen zu rechnen.
- bb.)** Natürliche Ressourcen werden durch den Bau neuer baulicher Anlagen in Anspruch genommen. Hier sind Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zu erwarten. Durch die Nähe zu bereits bestehender Bebauung und die überwiegende Inanspruchnahme von Flächen, auf denen bereits Baurecht besteht und die vormals bereits bebaut waren, ist nicht mit Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen. Die Auswirkungen sind bis zu einem Rückbau der baulichen Anlagen nicht reversibel.
- cc.)** Auf Ebene der Flächennutzungsplanung können keine konkreten Angaben zur der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung getroffen werden. Hierzu werden Angaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.
- dd.)** Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist die Art und Menge der erzeugten Abfälle und Ihre Beseitigung und Verwertung noch nicht abzusehen. Aussagen hierzu müssen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.
- ee.)** Das Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (durch z.B. Unfälle oder Katastrophen) ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung noch nicht abschließend abzusehen. Eine genaue Betrachtung kann erst auf Ebene des B-Planes erfolgen.
- ff.)** Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz. Es sind dadurch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Darüber hinaus sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine bestehenden Umweltprobleme oder kumulierende Vorhaben in der näheren Umgebung bekannt. Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sind nachzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
- gg.)** Die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Treibhausgasemissionen) lassen sich auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht beschreiben. Diese Auswirkungen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beschreiben.
- hh.)** Die Art der eingesetzten Stoffe für den Bau- und Betrieb der zukünftigen Nutzungen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung näher beschrieben.

Generell gilt, dass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aufgrund des Betrachtungsmaßstabs, die zu erwartenden Auswirkungen näher beschrieben werden können.

1.7 Artenschutzrechtliche Belange / Kompensation

Der Änderungsbereich selbst wird derzeit von einer geräumten Fläche geprägt. Auf der Fläche besteht bereits derzeit Baurecht (BP 88 „Vogelbeerweg“). Vegetationsbestände befinden sich im Bereich des zukünftigen Baufeldes nicht. Die in den nördlichen und westlichen Randbereichen befindlichen Gehölzstrukturen bleiben von der Planung unberührt und erhalten.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass im Änderungsbereich keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden.

Aufgrund der Ausstattung (vegetationslose Fläche) und der planungsrechtlichen Situation (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 88 „Vogelbeerweg“) werden durch die Umsetzung der Planung keine Kompensationsanforderungen ausgelöst.

1.8 Vermeidung / Minderung während der Bau- und Betriebsphase

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die randlichen Gehölzbestände zum Erhalt festgesetzt.

Aus Gründen des Insektenschutzes sollte eine insektenfreundliche Beleuchtung, wie z.B. eine warmweiße LED-Beleuchtung mit nach unten gerichteten Leuchtkegeln verwendet werden. Dies sollte im Bebauungsplan verbindlich vorgegeben werden.

Darüber hinaus werden die max. zulässige Versiegelung und die Regenwasserbewirtschaftung im Rahmen des B-Planes geregelt.

1.9 Alternativen (Ziele und Standort)

Angesichts der bereits vorhandenen betrieblichen Strukturen am Standort sind sich wesentlich unterscheidende Lösungen im Sinne einer Standortalternative nicht gegeben. Durch die Erweiterung des Bestandes am bestehenden Standort können weitere Außenbereichsflächen geschont werden. Darüber hinaus kann der vorhandene Standort gestärkt werden.

Etwaige Varianten bezüglich der betriebsinternen Organisation wurden im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes geprüft. Als Ergebnis scheinen die geplanten Entwicklungsflächen im Bestreben, einen kompakten Einzelhandelsstandort zu entwickeln, sinnfällig und auch mit Blick auf mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft begründbar. Es wird lediglich ein kleinflächiger, vormals bereits bebauter Bereich in Anspruch genommen. Die randlich befindlichen Gehölzstrukturen bleiben unberührt.

1.10 Kompensation / Überwachung / Schwierigkeiten

Aufgrund der Ausstattung (vegetationslose Fläche) und der planungsrechtlichen Situation (rechtskräftiger Bebauungsplan BP 88 „Vogelbeerweg“) werden durch die Umsetzung der Planung keine Kompensationsanforderungen ausgelöst, vgl. dazu auch die folgenden Fotos.

Nähere Aussagen hierzu erfolgen im Bebauungsplanverfahren der 3. Änderung des B-Plans Nr. 88.

Abbildung 3: Fotos Änderungsbereich (H&P, 2020)

Verwaltung Nordseite sowie Blick über Planungsfläche in Richtung bestehender Markt

Die relevanten Umweltfolgen der Flächennutzungsplanänderung sind im Umweltbericht überprüft worden, sodass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung der Flächennutzungsplanänderung vorliegen. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Regelungen zur Überwachung im Sinne § 4c BauGB (Monitoring) erfolgen soweit geboten im Bebauungsplanverfahren.

Die angewendeten Verfahren entsprechen dem Stand der Technik. Schwierigkeiten bei der Datenermittlung oder vermeintliche Erkenntnislücken sind nach diesseitiger Ansicht nicht gegeben.

1.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Lage des Gebietes:

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches umfasst insgesamt eine Größe von ca. 0,3 ha und liegt im östlichen Siedlungsbereich der Stadt Soltau. Der Änderungsbereich umfasst eine innerstädtische, ehemals bebaute Fläche. Diese stellt sich derzeit als beräumt dar. Vegetationsbestände sind lediglich in den nördlichen und westlichen Randbereichen vorhanden.

Ziele der Planung:

Im Änderungsbereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Ergänzung des bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandortes in der Stadt Soltau am Standort „Lüneburger Straße“ geschaffen werden.

Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Die Belange angrenzender Schutzgebiete (LSG, NSG, Natura 2000) wurden geprüft. Auswirkungen sind nach derzeitigen Kenntnisstand nicht erkennbar.

Der Änderungsbereich selbst wird derzeit von einer geräumten Fläche geprägt. Auf der Fläche besteht bereits derzeit Baurecht (BP 88 „Vogelbeerweg“). Vegetationsbestände befinden sich im Bereich des zukünftigen Baufeldes nicht. Die in den nördlichen und westlichen Randbereichen befindlichen Gehölzstrukturen bleiben von der Planung unberührt und erhalten.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass im Änderungsbereich keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden.

Die Lärmauswirkungen wurden ebenfalls gutachterlich überprüft. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch eine örtliche Versickerung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung minimiert. Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten gem. (WHG). Aufgrund der Eingrünung, welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt wird, ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft zu rechnen.

Kompensation des Eingriffs:

Aufgrund der Ausstattung (vegetationslose Fläche) und der planungsrechtlichen Situation (rechtskräftiger Bebauungsplan BP 88 „Vogelbeerweg“) werden durch die Umsetzung der Planung keine Kompensationsanforderungen ausgelöst.

Planungsalternativen:

Angesichts der bereits vorhandenen betrieblichen Strukturen am Standort sind sich wesentlich unterscheidende Lösungen im Sinne einer Standortalternative nicht gegeben. Durch die Erweiterung des Bestandes am bestehenden Standort können weitere Außenbereichsflächen geschont werden. Darüber hinaus kann der vorhandene Standort gestärkt werden. Es wird ein kleinflächiger, vormals bereits bebauter Bereich in Anspruch genommen. Die randlich befindlichen Gehölzstrukturen bleiben unberührt.

2 Quellenangaben:

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (2017),
- Flächennutzungsplan der Stadt Soltau,
- NIBIS Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS, 2022,
- Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2022,
- Fachgutachten Immissionsschutz Bonk-Maire-Hoppmann; 2022,
- Fachgutachten Raumverträglichkeit Dr. Lademann und Partner; 2022.
- Stellungnahme zum Integrationsgebot Dr. Lademann und Partner; 2025.

Teil C:

Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung:

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ging eine Sammelstellungnahme (10 Personen) der Anlieger/innen der Straßen Tannenweg und Hasenwinkel ein, die vornehmlich die Immissionssituation zum Inhalt hatte. Hierzu ist auszuführen: Die Einwendungen bezogen sich detailliert auf Lärmauswirkungen, die von konkret in Planung befindlichen oder teilweise schon vor Ort bestehenden Anlagen und Einrichtungen ausgehen. Der Umgang mit den angesprochenen Emissionen erfolgt der Planungsebene entsprechend im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan. Diesem zugeordnet ist ein fortgeschriebenes Lärmgutachten, das u.a. in Festsetzungen zur Einhausung der Anlieferzone des Getränkemarktes und zur einer anforderungsgerechten Lärmschutzwand in Fortsetzung des bestehenden Walls mündet. Weiterhin unterstellt das fortgeschriebene Lärmgutachten auch die vom Betreiber zugesagte Einhausung der Anlieferzone des Hauptgebäudes. Hinsichtlich der technischen Aggregate wird eine Ausführung gemäß aktuellem Stand der Technik vorausgesetzt, womit die einzuhaltenden Richtwerte für Reine Wohngebiete deutlich (rd. 9 dB(A)) unterschritten werden. Die von den angesprochenen Glascontainern ausgehenden Geräusche sind lärmtechnisch als nicht relevant einzustufen, solange sich die Nutzung gemäß der Vorgaben auch den Tageszeitraum beschränkt. Unabhängig davon wird der Betreiber im Kontext mit den Planungen zum Getränkemarkt prüfen, ob ein anderer Standort vorteilhafter ist.

Zusammenfassend ergaben sich damit für die vorliegende Planungsebene keine Auswirkungen aus den privaten Einwendungen – die aber im Rahmen der Bebauungsplanung soweit geboten Berücksichtigung finden werden.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange wurden im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB folgende Hinweise und Anregungen vorgetragen:

Sowohl der Landkreis Heidekreis als auch die IHK machten raumordnerische Bedenken hinsichtlich der Nicht-Einhaltung des Integrationsgebotes geltend. Zum Integrationsgebot bzw. zur Anwendung der Ausnahmeregelung wurde durch den Fachgutachter Dr. Lademann & Partner eine ergänzende Stellungnahme vorgelegt. Auf dieser Grundlage erfolgte eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB, in der die raumordnerisch betroffenen Behörden / Träger öff. Belange nochmals beteiligt wurden. Die Ausarbeitung wurde der Begründung beigefügt, die Begründung wurde an den entsprechenden Stellen inhaltlich ergänzt. Den diesbezüglichen Hinweisen des Landkreises bzw. der IHK wurde somit gefolgt.

Der Landkreis wies im Kontext Raumordnung auf das nicht mehr anzuwendende RROP 2015 (Entwurf) hin, sowie auf den (Bundes-) Raumordnungsplan Hochwasserschutz. Diesbezüglich wurde die Begründung aktualisiert bzw. ergänzt, ohne dass sich daraus inhaltlich Auswirkungen für die Planung ergaben.

Zudem regte der Landkreis bereits auf dieser Planungsebene Vorgaben zu Außenbeleuchtung und Werbung an – dem folgte die Stadt jedoch nicht, da diese erst im Bebauungsplan verbindlich zu regeln ist. Lediglich die Begründung wurde hinweisend ergänzt.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wies auf den Abstimmungsstand hinsichtlich der Ertüchtigung der Einmündungen in die B 71 hin. Konkret bevorzugt die Landesbehörde die Variante 4 gemäß Verkehrssimulation, verbunden mit Umbaumaßnahmen an den Einmündungen. Damit können die Anforderungen an die äußere Erschließung erfüllt werden. Die Begründung wurde dementsprechend aktualisiert.

Zudem wurden Hinweise zum Denkmalschutz, zur Abfallentsorgung, zu Kampfmitteln und zu Emissionen infolge der angrenzenden DB-Bahnstrecke vorgetragen, die jedoch entweder schon in der Entwurfs-Begründung angesprochen waren oder inhaltlich für diese Planungsebene nicht relevant waren. Zusammenfassend ergaben sich außer den angesprochenen Anpassungen in der Begründung keine inhaltsrelevanten Auswirkungen.

Im Zuge der erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB wurden seitens der beteiligten Behörden / Träger öff. Belange keine neuerlichen Hinweise oder Anregungen vorgetragen.

Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau inklusive Umweltbericht und Anlage(n) wurde in der heutigen Sitzung des Rates der Stadt Soltau beschlossen.

Soltau,

Der Bürgermeister

Im Auftrag der Stadt Soltau:
H&P, Laatzen, April 2025