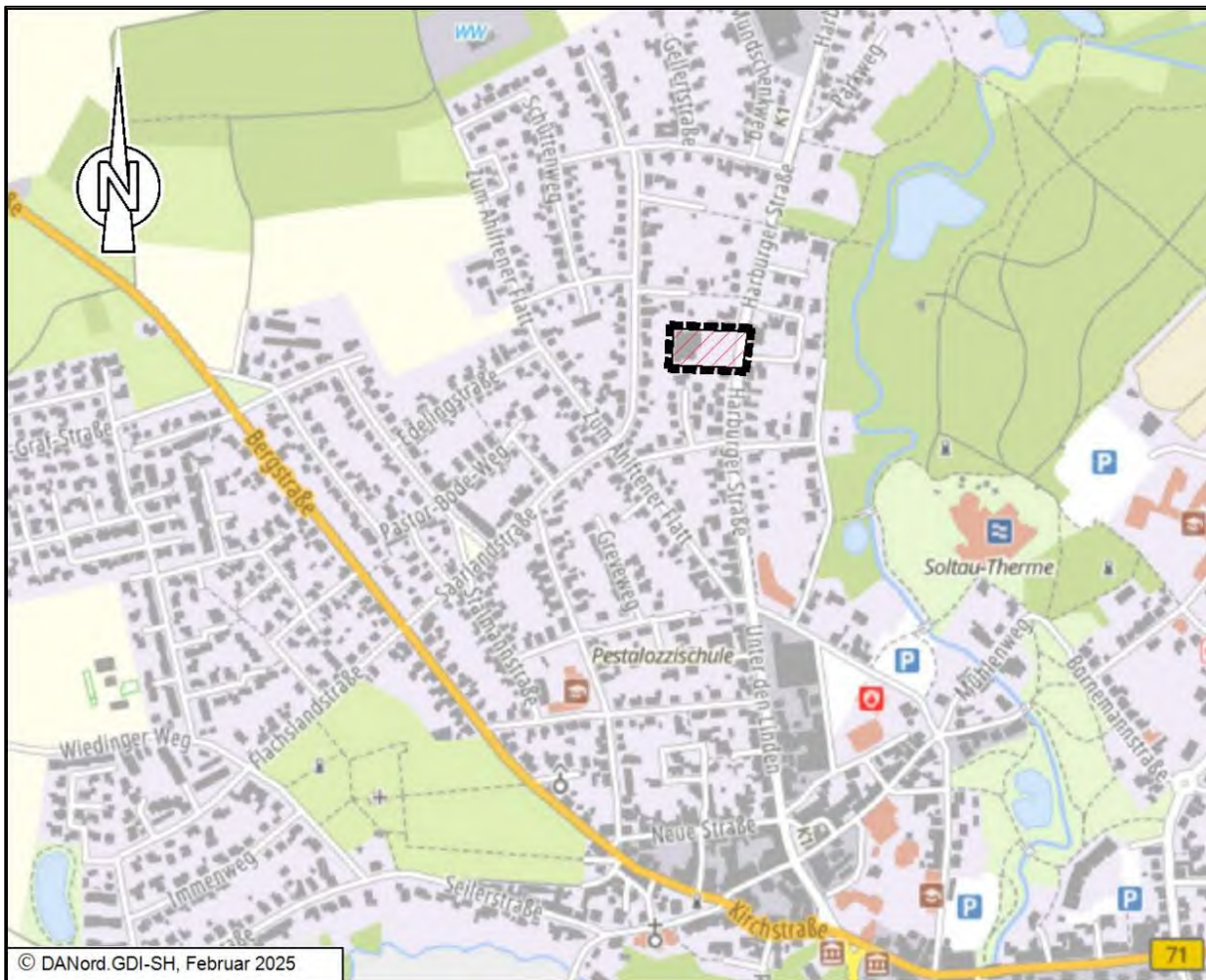


Stadt Soltau

1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 "Harburger Straße"



Vorprüfung des Einzelfalls

Auftraggeber:

Netto Marken-Discount
Stiftung & Co. KG
Industriepark Ponholz 1
93142 Maxhütte-Haidhof

Verfasser:



GOSCH & PRIEWE
Ingenieurgesellschaft mbH

Paperberg 4
23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 - 6707 0
Fax: 04531 - 6707 79
E-Mail: oldesloe@gsp-ig.de

Sachbearbeitung:

Dipl. Ing. (FH) R. Krüger

Stand: 12.08.2025

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Aufgabenstellung	4
1.1 Anforderungen an das Gesetz über die Umweltverträglichkeit.....	4
2 Merkmale des Vorhabens / des Bebauungsplanes	5
2.1 Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten	5
2.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	5
2.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	6
2.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 (1) und (8) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes	7
2.5 Umweltverschmutzung und Belästigung	7
2.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:	8
2.6.1 verwendete Stoffe und Technologien	8
2.6.2 die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nr. 7 der Störfallverordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 (5a) des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	8
2.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser und Luft.....	8
3 Standort des Vorhabens.....	8
3.1 Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	8
3.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien) (UVPG)	9
3.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien).....	10
3.3.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 (1) Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes.....	10
3.3.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 3.3.1 erfasst.....	10
3.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 3.3.1 erfasst	10
3.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes.....	10

3.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes	10
3.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes	10
3.3.7	gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	10
3.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 (4) des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	10
3.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	10
3.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 (2) Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	10
3.3.11	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	10
3.3.12	Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes	10
4	Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen	11
4.1	der Art und dem Ausmaß/Umfang der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind.....	11
4.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	11
4.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen	11
4.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen.....	11
4.5	dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen.....	11
4.6	dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben / den kumulativen Charakter der Auswirkungen.....	12
4.7	der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern	12
5	Fazit	12
6	Quellen	12

1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Stadt Soltau ist die raumordnerische Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen, somit hat sie die Aufgabe, eine ausreichende Versorgung mit Gütern zu gewährleisten. Damit der bestehende Discountmarkt weiterhin wirtschaftlich leistungsfähig und im Wettbewerb bestehen bleibt, ist es erforderlich, diesen an die heutigen Markterfordernisse anzupassen. Die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 schafft demnach die Möglichkeit, durch die Erweiterung der Verkaufsfläche und einer damit einhergehenden kundenfreundlicheren Gestaltung des Marktes (niedrigere Regale, breitere Gänge) und die Möglichkeit zur Optimierung der Betriebsabläufe, einen langfristigen Fortbestand des Discounters an diesem Standort zu sichern.

Durch die Erweiterung des Discountmarktes kommt es zu einer Überschreitung der Großflächigkeit in Bezug auf die Verkaufsfläche gem. §11 Abs. 3 BauNVO.

Die Verkaufsfläche des Marktes wird künftig bis zu 1.100 m² betragen. Zusätzlich sind 30 m² temporäre Verkaufsfläche auf der Stellplatzanlage möglich. Derzeit sind Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs mit einer Gesamtverkaufsfläche von 800 m² zulässig, sodass es im Zuge der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 der Stadt Soltau zu einer Erweiterung um 300 m² Verkaufsfläche kommt.

Durch die Erhöhung der Verkaufsflächen erfolgt keine Erweiterung des Sortiments, sondern lediglich eine Anpassung an zeitgemäße Anforderungen eines attraktiven und konkurrenzfähigen Einzelhandelsstandortes. Die erhöhte Verkaufsfläche kommt einer attraktiveren Marktgestaltung mit breiteren Gängen, niedrigeren Regalen, einer erhöhten Aufenthaltsqualität und einer Optimierung der Betriebsabläufe zugute.

Die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 sieht für den Verbrauchermarkt ein sonstiges Sondergebiet auf einer Fläche von 3.720 m² mit einer Grundflächenzahl von 0,5 vor. Hieraus resultiert eine maximal zulässige Geschossfläche von 1.860 m².

1.1 Anforderungen an das Gesetz über die Umweltverträglichkeit

Die Anlage 1 (Ziff. 18.6.1) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bestimmt, dass für den Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 5.000 m², die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Ziff. 18.8 bestimmt dann weiter, dass eine allgemeine Vorprüfung erforderlich ist für Vorhaben der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird, und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Da durch die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 eine „Änderung“ eines Bebauungsplans in „sonstigen“ Gebieten vorliegt, wird eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 aufgeführten Kriterien durchgeführt.

2 Merkmale des Vorhabens / des Bebauungsplanes

2.1 Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten		
Größe des Geltungsbereichs:		5.485 m²
Art der baulichen Nutzung:	Buchgrundstück (Flurstück 35/10):	
	<ul style="list-style-type: none"> • Sonstiges Sondergebiet (Baugrundstück) 3.720 m² • Grünflächen 780 m² 	
	Verkehrsfläche	985 m²
		Σ = 3.720 m²
Maß der baulichen Nutzung:	Sonstiges Sondergebiet (GRZ 0,5)	1.860 m ²
Überschreitung:	Sonstiges Sondergebiet (GRZ II 1,0)	3.720 m ²
<p>Mit der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 der Stadt Soltau wird das Grundstück eines bestehenden Verbrauchermarktes sowie zugehöriger Stellplatzfläche überplant.</p> <p>Das Plangebiet wird im derzeitigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet und Straßenverkehrsfläche an der Harburger Straße festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt für das 4.500 m² große Gewerbegebiet eine zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 und Geschossflächen von 0,8 fest. Für die Obergrenze zum Maß der baulichen Nutzung gilt die BauNVO von 1990, wonach 80 % des Gewerbegebietes versiegelt werden dürfen. Auf der Gewerbebebietsfläche ist im Westen eine 3 m breite freiwachsende Hecke festgesetzt.</p> <p>Mit der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes wird die festgesetzte Verkehrsfläche nicht geändert. Für das Buchgrundstück wird in der 1. vorhabenbezogenen Änderung jetzt auf 3.720 m² ein Sonstiges Sondergebiet von 3.720 m² Fläche festgesetzt. 780 m² hingegen werden als Grünfläche ausgewiesen und sind entsprechend zukünftig nicht mehr dem Baugrundstück zuzuordnen. Gleichzeitig wird im Sonstigen Sondergebiet die Grundflächenzahl auf 0,5 reduziert, die zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen jedoch auf 100 % erhöht. Die Baugrenze wird dem tatsächlichen Bedarf angepasst und gegenüber der Ursprungsplanung zurückgenommen.</p> <p>Die maximal mögliche versiegelte Fläche ändert sich durch die geänderten Festsetzungen wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ursprungsbebauungsplan: $4.500 \text{ m}^2 \times 0,8 = 3.600 \text{ m}^2$ maximal zu versiegelnde Fläche • 1. vhbz. Änd. des Bebauungsplanes: $3.720 \text{ m}^2 \times 1,0 = 3.720 \text{ m}^2$ maximal zu versiegelnde Fläche <p>Mit der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 können durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades demnach gegenüber dem bestehenden Baurecht zukünftig 120 m² zusätzliche Flächen versiegelt werden, auch wenn das eigentlich festgesetzte Baugrundstück kleiner wird.</p>		
2.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten		
<p>Die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verkaufsflächenentwicklung, welche innerhalb des bislang festgesetzten Gewerbegebietes nur sehr eingeschränkt gegeben ist.</p>		

2.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	
Schutzgut Fläche	Für die von der Planung betroffene Fläche wird eine 3.720 m ² große bestehende Nutzungsausweisung eines Gewerbegebietes in eine Sondergebietsnutzung für den Einzelhandel geändert. Gleichzeitig werden 780 m ² ursprünglich als Gewerbegebiet festgesetzte Flächen zukünftig als Grünflächen ausgewiesen.
Schutzgut Boden	Die im Plangebiet bestehenden Böden sind im Bereich des Plangebietes bereits durch geltendes Baurecht und auch in der Realität von Versiegelungen und Störungen der Bodenfunktionen betroffen. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich diesbezüglich geringfügige Änderungen durch die vorgesehene Überschreitung der zusätzlichen Versiegelung. Gleichzeitig werden bisher überbaubare Flächen als Grünflächen festgesetzt und damit zukünftig von Versiegelungen freigehalten.
Schutzgut Wasser	Der Wasserhaushalt im Plangebiet ist bereits durch Versiegelungen und Störungen der Bodenfunktionen beeinträchtigt. Aktuell wird ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers in das Kanalnetz der Stadt Soltau abgeleitet. Der verbleibende Teil wird über ein Regenrückhaltebecken im Plangebiet zurückgehalten und versickert.
Schutzgut Pflanzen	Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gehölzflächen werden in der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes als Grünflächen festgesetzt und stehen damit zukünftig nicht mehr für eine Bebauung zur Verfügung. Erhaltungsregelungen sichern zudem den Erhalt städtebaulich bedeutender Gehölzstrukturen.
Schutzgut Tiere	Das Plangebiet ist bereits großflächig versiegelt und bietet kaum bedeutende Lebensraumstrukturen für heimische Tiere. Heimische Tiere werden in Form von gehölzbrütenden Vogelarten erwartet, die jedoch allesamt störungsrelevant und an die bestehende Nutzung angepasst sind. Aufgrund der getroffenen Regelungen zu den Grünflächen und zum Erhalt von Gehölzstrukturen ergeben sich keine Lebensraumverluste heimischer Tierarten.
Schutzgut Landschaft / Ortsbild	Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Einzelhandelsstandort im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Soltau. Sowohl die Umgebung als auch das Plangebiet sind städtisch überprägt. Städtebaulich relevante Grünstrukturen werden durch die Festsetzungen erhalten.
Schutzgut Klima / Luft	Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Soltau und wird bereits gewerblich genutzt. Es grenzt nicht an den freien Landschaftsraum und wird von einem Stadtklima geprägt.

	Eine besondere lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktion kommt dem Planungsgebiet nicht erkennbar zu.
Biologische Vielfalt	Das Plangebiet weist durch die Lage im Stadtgebiet und die Bestandsnutzung keine besondere Vielfalt auf.
2.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 (1) und (8) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes	
<p>Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bauleitplanes fällt infolge der geringen Erhöhung der Flächenversiegelung zusätzliches Niederschlagswasser an, welches in Teilen zurückgehalten und versickert, in Teilen über die Kanalisation abgeleitet wird. Die Mengen an Grau- u. Schwarzwasser werden sich hingegen aufgrund der gleichbleibenden Nutzung als Einzelhandelsstandort kaum ändern.</p> <p>Sowohl bau- als auch betriebsbedingt ist mit einem Abfallaufkommen zu rechnen. Der Umfang betriebsbedingte Abfälle wird sich aufgrund der bestehenden Nutzung nicht relevant verändern. Baubedingt ist temporär mit einem erhöhten Abfallaufkommen zu rechnen. Diese Abfälle sind gem. dem Abfallrecht aufzubereiten und wiederzuverwenden oder einer ordnungsgemäßen Deponie zuzuführen.</p>	
2.5 Umweltverschmutzung und Belästigung	
Stoffeinträge in Boden und Wasser	Gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht kommt es durch die vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes nicht zu veränderten stofflichen Einträgen in den Boden und das Grundwasser.
Abwärme	Keine
Erschütterungen	Ggf. kann es durch Umsetzung der Planung im Plangebiet zu zeitlich begrenzten Erschütterungen in Folge der Baudurchführung kommen. Diese entsprechen jedoch einem allgemein zulässigen Hochbauvorhaben und überschreiten nicht die üblichen Mengen.
Geräusche	<p>Die Nutzung des Einzelhandelsstandortes geht unweigerlich mit Geräuschimmissionen einher. Diese ergeben sich durch die An- und Ablieferung mit LKW, durch Belüftungs- und Kühlanlagen sowie durch den Kfz-Verkehr. Entsprechende Immissionen bestehen bereits durch die Nutzung des Plangebietes durch den vorhandenen Verbrauchermarkt.</p> <p>Anhand einer schalltechnischen Untersuchung durch das Büro LAIRM CONSULT GmbH wurde fachgutachterlich nachgewiesen, dass sich aus der Planung keine schalltechnischen Konflikte ergeben.</p>
Ionisierende Strahlung	Keine
Elektromagnetische Felder	Keine
Lichteinwirkungen	Der Standort ist bereits durch die jetzige Nutzung von Lichtimmissionen betroffen. Die im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Regelungen zur Minimierung von Lichtimmissionen werden in die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes übertragen.
Gerüche	Keine

2.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:
2.6.1 verwendete Stoffe und Technologien
Im Plangebiet werden keine gefährlichen Stoffe und Technologien im Sinne des Artikels 3 Nr. 10 der Richtlinie 2012/18/EU verwendet, die nach dem heutigen Stand der wissenschaftlichen Erkenntnisse bei Störfällen, Unfällen und Katastrophen zu schwerwiegenden und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt führen können.
2.6.2 die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nr. 7 der Störfallverordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 (5a) des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Im Plangebiet entstehen keine Betriebsbereiche, in denen gefährliche Stoffe und Technologien verwendet werden, die im Störfall unmittelbar oder außerhalb des Betriebsbereiches zu ernststen Gefahren oder Sachschäden nach Anhang VI Teil 1 Ziffer I Nr. 4 der Störfallverordnung (Sachschäden im Betriebsbereich ab 2 Millionen EUR, Sachschäden außerhalb des Betriebsbereichs ab 0,5 Millionen EUR) führen könnten.
2.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser und Luft
Im Plangebiet werden keine Vorhaben zugelassen, die Stoffe und Technologien verwenden, die bei Störfällen zu Verunreinigungen von Boden, Wasser und Luft mit Risiken für die menschliche Gesundheit führen können.

3 Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise negativ beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

3.1 Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)
Das Plangebiet ist bereits im Bebauungsplan Nr. 113 als Gewerbegebiet sowie als Verkehrsfläche bauleitplanerisch festgesetzt. Hier befindet sich bereits ein Discountmarkt mit entsprechenden Nebenanlagen.
Die Flächen des Flurstücks 35/10 sind weitgehend versiegelt und dienen als Verkaufsfläche, Stellplatzfläche und Anlieferungsbereich. Nördlich, westlich und südlich des Bestandsgebäudes befinden sich Grünflächen mit Gehölzstrukturen. Zudem befinden sich an der Zu- und der Abfahrt jeweils ein Einzelbaum.
Im Osten ist die Harburger Straße Teil des Plangebietes, die eine wichtige Ein- und Ausfahrtstraße der Stadt Soltau und Bestandteil des überregionalen Straßennetzes ist. Bedeutende Grünstrukturen sind in Höhe des Plangebietes innerhalb des Straßenraumes nicht vorhanden.

An das Plangebiet grenzt Wohnnutzung und nördlich gewerbliche Nutzung an.

3.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien) (UVPg)	
Schutzgut Fläche	Für das Plangebiet setzt der Bebauungsplan Nr. 113 derzeit Gewerbegebiete und Verkehrsfläche fest.
Schutzgut Boden	Der Boden im Plangebiet ist durch die bestehende Nutzung bereits erheblich vorbelastet. Große Flächen im Plangebiet sind bereits versiegelt, verdichtet oder durch Bodenumlagerungen im Zuge vorangegangener Baumaßnahmen in ihren Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bodenschutzgesetzes liegen für das Plangebiet vor.
Schutzgut Wasser	Im Plangebiet gibt es nur noch wenige Reststrukturen, in denen eine natürliche Versickerung anfallender Niederschlagswasser möglich ist. Der größte Flächenanteil ist bereits vollständig versiegelt. Das anfallende Niederschlagswasser des Gewerbegebietes wird aktuell zum Teil in einem Regenwasserrückhaltebecken im Plangebiet zurückgehalten und versickert. Der andere Teil wird, wie auch das anfallende Niederschlagswasser der Straße, in das Kanalnetz der Stadt Soltau eingeleitet. Oberflächengewässer finden sich nicht innerhalb des Plangebietes.
Schutzgut Landschaft / Ortsbild	Das Plangebiet liegt im nördlichen Siedlungsbereich der Stadt Soltau. Das Umfeld des Plangebietes ist stark städtisch überprägt und es grenzen keine freien Landschaftsräume an.
Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt	Die Lage des Plangebietes und die heutige Nutzung haben bereits erheblichen Einfluss auf die Pflanzen und Tierwelt. Aufgrund der bestehenden Nutzungen befinden sich im Geltungsbereich bzw. direkt angrenzend nur wenige Vegetationsstrukturen, die eine naturschutzfachliche Bedeutung aufweisen. Hierzu gehören Strauchgehölze aus überwiegend heimischen Arten im rückwärtigen Bereich des heutigen Verbrauchermarktes. Das Plangebiet ist bereits großflächig versiegelt und bietet kaum bedeutende Lebensraumstrukturen für heimische Tiere. <u>Brutvögel</u> finden auf den Flächen mit Gebäuden und Aufstellflächen keine geeigneten Lebensstätte. In den rückwärtigen Gehölzstrukturen können heimische störungsunempfindliche Brutvögel Lebensraumstrukturen finden. Fledermäuse finden innerhalb des Plangebietes keine geeigneten Quartiere. Auch hat das Plangebiet keine Bedeutung als Jagdgebiet noch verlaufen hier bedeutende Flugrouten.

Schutzgut Klima / Luft	Das Plangebiet selbst hat keine Funktion als klimatischer Ausgleichsraum und/oder für die Frischluftzufuhr. Es ist aufgrund seiner großflächigen Versiegelung bereits stadtklimatisch vorgeprägt.
------------------------	---

3.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)		
	betroffen	
	ja	nein
3.3.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 (1) Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes		X
3.3.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 3.3.1 erfasst		X
3.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 3.3.1 erfasst		X
3.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes		X
3.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes		X
3.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes		X
3.3.7 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes		X
3.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellschutzgebiete nach § 53 (4) des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes		X
3.3.9 Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind		X
3.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 (2) Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	X	
3.3.11 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind		X
3.3.12 Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes		X

Zentrale Orte

Die Stadt Soltau ist als Zentraler Ort ausgewiesen. Hiermit kommt der Stadt die Aufgabe einer Grundversorgung zu. Mit der langfristigen Sicherung des bestehenden Verbrauchermarktes kommt die Stadt Soltau Ihrer Aufgabe der Grundversorgung nach.

4 Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:

<p>4.1 der Art und dem Ausmaß/Umfang der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind</p>
<p>Die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 der Stadt Soltau ermöglicht einen geringfügig höheren Versiegelungsgrad gegenüber des Ursprungsbebauungsplanes. Gleichzeitig werden Randbereiche durch die Festsetzung von Grünflächen aus der baulichen Nutzung ausgeschlossen.</p> <p>Diese genannten Auswirkungen sind auf das Grundstück selbst bezogen und haben aufgrund der bereits bestehenden Bebauung keine weitreichenden Wirkungen auf die Umgebung. Fachgutachterlich wird zudem nachgewiesen, dass die Nutzung zu keinen Konflikten mit schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes kommt.</p>
<p>4.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen</p>
<p>Die möglichen Versiegelungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes liegen mit ca. 3.720 m deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle gem. § 13a BauGB von 20.000 m² Grundfläche.</p>
<p>4.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen</p>
<p>Die am Rand des Plangebietes stehenden Grünstrukturen werden durch die Ausweisung von Grünflächen und Erhaltungsgeboten dauerhaft im Bestand geschützt. Damit wird das bestehende Ortsbild nicht zusätzlich beeinträchtigt.</p> <p>Es kommt zu einer Zunahme der Versiegelung, die in Bezug auf die Gesamtfläche als gering eingestuft wird.</p> <p>Insgesamt ist damit nicht mit schweren und komplexen Auswirkungen zu rechnen.</p>
<p>4.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen</p>
<p>Die Einschätzung der Auswirkungen beruht auf der Auswertung vorhandener Unterlagen und Gutachten im Zusammenwirken mit den geplanten Vorhaben. Gemäß dem wissenschaftlichen Stand der Technik sind die genannten Wirkungen bzw. Nicht-Wirkungen des Planungsstandes als sehr wahrscheinlich anzusehen.</p>
<p>4.5 dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen</p>
<p>Die genannten Auswirkungen ergeben sich mit Umsetzung des Bebauungsplanes für die Dauer des Bestehens des Einzelhandelsmarktes. Durch die Lage im Stadtgebiet von Soltau ist eine Aufgrabe der baulichen Nutzung im Plangebiet mit Renaturierung der Fläche unwahrscheinlich. Generell sind Renaturierungen möglich, bestehende Verdichtungen und Veränderungen des Bodens jedoch nur bedingt umkehrbar und nur innerhalb eines langen Zeitraumes mit erheblichem Aufwand naturnah wieder herstellbar.</p>

4.6 dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben / den kumulativen Charakter der Auswirkungen

Da von der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf Natur und Umwelt ausgehen, kann es auch zu keinen kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben auf Natur und Umwelt kommen.

4.7 der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern

Im Plangebiet werden Vorkehrungen getroffen, den Verlust von Lebensräumen und die Veränderung des Ortsbildes zu vermindern bzw. zu verhindern. So erfolgen Regelungen zum Erhalt bedeutender Grünstrukturen sowie Vorgaben zu Beleuchtungen.

5 Fazit

Die durch die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 der Stadt Soltau vorbereitete Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes durch die Änderung der baulichen Nutzung und Neuregelungen zur überbaubaren Fläche führen zwar zu geringfügigen zusätzlichen Versiegelungen, gleichzeitig aber auch zum Erhalt bestehender Grünstrukturen. Die Neuregelungen sind mit keinen erheblichen Auswirkungen auf Natur und Umwelt verbunden. Die Verträglichkeit der Bebauungsplanänderung ist damit nachgewiesen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

6 Quellen

- Bebauungsplan Nr. 113 der Stadt Soltau, *erstellt Stadt Soltau, November 2009*
- Schalltechnische Untersuchung zur 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 der Stadt Soltau, *erstellt LAIRM CONSULT GmbH, 22.07.2025*
- Verträglichkeitsgutachten für ein Erweiterungsvorhaben, *erstellt Dr. Lademann & Partner (Gesellschaft für Unternehmens und Kommunalberatung mbH), 17.02.2025*