

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB für den Bebauungsplan Oeningen Nr. 4 „Dritte Erweiterung des Industriegebietes an der Gottlieb-Daimler-Straße" mit örtlicher Bauvorschrift der Stadt Soltau

Gemäß § 10a (1) BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Des Weiteren sind die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, darzulegen.

I. Geltungsbereich und Ziel des Bebauungsplanes

Soltau als Mittelzentrum besitzt u. a. die Aufgabe einer nachhaltigen Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten. Um dieser Aufgabe gerecht zu werden, beabsichtigt die Stadt Soltau, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel ist daher, Betrieben aus den Bereichen Gewerbe und Industrie (mit den Schwerpunkten Logistik und Dienstleistungen) Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten, die u. a. die Lage an der Anschlussstelle der Bundesautobahn A7 nachfragen. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes und mit der anschließenden Herstellung baureifer Gewerbegrundstücke wird die Stadt Soltau dieser raumordnerischen Zielsetzung gerecht. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Oeningen Nr. 4 ermöglicht nachfolgend auf die Bebauungspläne Oeningen Nr. 2 und Nr. 3 eine zusätzliche Erweiterung des Industriegebietes nach Norden.

Auf der Grundlage der Beteiligungsverfahren für den Geltungsbereich wurde diese zusammenfassende Erklärung gefertigt.

II. Umweltbelange

Im Rahmen des Planungsverfahrens wurden die Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 sowie § 1a BauGB berücksichtigt. Dazu wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB i. V. mit § 33 UVPG durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet wurden.

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB sowie nach § 4 (1) BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurde im Zeitraum vom 21.06.2021 bis 25.07.2021 durchgeführt. In diesem Rahmen wurden die zu beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den vorgeschlagenen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (Scoping).

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden gemäß § 2 (4) BauGB in einem Umweltbericht dargelegt. Gemäß § 2 a Nr. 2 BauGB wurden im Rahmen des Umweltberichts die möglichen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und bewertet. Für die Ermittlung der Auswirkungen ist ein über den Geltungsbereich (19,1 ha) hinausgehender Raum (Untersuchungsgebiet, >30 ha) betrachtet worden. Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse zusammenfassend dargestellt.

- Innerhalb des Geltungsbereichs sowie in der direkten Umgebung befindet sich **keine Wohnbebauung**. Die nächstgelegene Wohnbebauung stellt die Ortschaft Oeningen in rd. 700 m Entfernung südwestlich des Untersuchungsgebiets und die Ortschaft Dittmern in rd. 800 m nordwestlich dar. An den lärmrelevanten Immissionsstandorten mit Wohnfunktion werden keine geltenden Immissionsrichtwerte überschritten. Für den Nachtzeitraum sind zur Erzielung einer immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit in Richtung Osten (Campingplatz „Skandinavien“) Beschränkungen bei der Baugenehmigung erforderlich. Dies wurde im B-Plan über textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz festgesetzt. Insgesamt ist unter Berücksichtigung dieser Einschränkung festzustellen, dass die Orientierungswerte am Tag und in der Nacht im Prognose-Planfall erfüllt werden. Somit sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen zu erwarten.
- Insgesamt kommt dem betrachteten Raum überwiegend eine allgemeine bis geringe Bedeutung als **Lebensraum für Pflanzen und Tiere** zu. Mit dem Vorkommen der streng geschützten Heidelerche

und der Zauneidechse kommt Teilen des Untersuchungsgebiets eine hohe bzw. hohe bis mittlere Bedeutung zu. Weitere besonders hervorzuhebende Werte der Schutzgüter bestehen im Untersuchungsgebiet nicht. Mit der Umsetzung der Industriegebietserweiterung geht kleinflächig ein Verlust von geschützten Heidebiotopen einher. Des Weiteren werden Lebensräume der Heidelerche und anderer Vogelarten überplant. Neben den Brutvögeln sind auch Lebensräume der Reptilien (Zauneidechse, Blindschleiche und Waldeidechse), neben Waldameisen, betroffen.

- Mit der Beanspruchung von derzeit unversiegelten **Böden** mit allgemeiner Bedeutung sind Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sowie ein **Verlust von Versickerungsfläche** zu erwarten.
- Mit dem Verlust von Waldflächen gehen zudem Flächen, die der **Frischluftproduktion** dienen, sowie zur Speicherung von Kohlenstoff (Verlust von THG-Senken) beitragen, dauerhaft verloren.
- Mit der Planung geht eine Veränderung des **Landschaftsbildes** einher. Insgesamt werden eine heute durch Wald- und Ackerflächen geprägte Landschaft von mittlerer Bedeutung dauerhaft qualitativ abgewertet und zu einer Siedlungslandschaft entwickelt.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter: Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft durch die Umsetzung der Planung zu erwarten sind. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Fläche sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten. Innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich keine Natura 2000-Gebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder Wasserschutzgebiete. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das 2,7 km nordwestlich liegende FFH Gebiet Nr. 070 (DE 2725-301) „Lüneburger Heide“ und das gleichnamige und gleichlagige Vogelschutzgebiet V 24 (DE2725-301). Auswirkungen auf den Schutzzweck der Gebiete durch die Planung sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Im Rahmen des Umweltberichts erfolgte eine artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich des Eintritts von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schutzmaßnahmen ist der Eintritt von Verbotstatbeständen bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Zur Kompensation der im Sinne des § 14 BNatSchG (Eingriffsregelung) erheblichen Beeinträchtigungen durch die Umsetzung der Planung sind innerhalb sowie außerhalb des Geltungsbereichs Maßnahmen für Natur und Landschaft vorgesehen. Insgesamt werden auf rd. 21 ha Aufwertungen der Funktionen des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbilds vorgenommen, der Eingriff ist damit kompensiert.

III. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) sowie nach § 4 (2) BauGB fand im Zeitraum vom 09.08.2022 bis 18.09.2022 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB sowie nach § 4 (2) BauGB hat im Zeitraum vom 29.07.2022 bis 18.09.2022 stattgefunden.

I. 1. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligungen gemäß § 4(2) BauGB der Behörden, TÖB und Verbände wurden Hinweise und Anregungen wie folgt berücksichtigt.

I. 1 Landkreis Heidekreis, Natur- und Landschaftsschutz

Einwendung:

Die derzeitigen Festsetzungen widersprechen dem Grundsatz der Planung. Die zulässige Gebäudehöhe in GI2 von max. 35 m mit einer Gebäudemasse von 8 stellt einen massiven, direkten Eingriff in das Landschaftsbild dar. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die festgelegten örtlichen

Bauvorschriften der Stadt Soltau nicht ausreichend um erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild einzugrenzen. Derzeit fehlen Angaben, ob die maximale Gebäudehöhe durch notwendige technische Anlage oder für Werbeanlagen überschritten werden darf.

Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wurde teils berücksichtigt und die textliche Festsetzung bzgl. der Gebäudehöhe konkretisiert. Das Landschaftsbild wird durch die Umsetzung der Planung erheblich beeinträchtigt, diese Beeinträchtigung wird durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

Einwendung:

Zur Minimierung der Lichtemissionen sollte über das gesamte Jahr auf die nächtliche Außenbeleuchtung verzichtet werden.

Berücksichtigung:

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Maßnahmen zur Minimierung der Lichtemissionen sind vorgesehen. Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Lichtemissionen vor dem Hintergrund der vorgesehenen Maßnahmen weit in die angrenzende Landschaft ausdehnen werden. Beleuchtete Werbeanlagen sind ausgeschlossen.

Einwendung:

Innerhalb der Planzeichnung wird eine Fläche „für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Aus den Unterlagen geht nicht hervor ob die bereits vorhandenen Waldbäume erhalten bleiben oder die Fläche komplett Neubepflanzt wird. Sollte die Fläche neu angepflanzt werden, wird um genaue Reihenangaben etc. gebeten.

Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wurde teils gefolgt und die die Planzeichnung, die textliche Festsetzung sowie der Umweltbericht geändert. Eine genaue Festlegung der Pflanzreihen ist nicht zielführend und der Ausführungsplanung vorbehalten.

Einwendung:

Eine erforderliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG ist zu beantragen. Die waldrechtliche Abarbeitung ist durch eine fachkundige Person gem. § 15 Abs. 3 Satz 2 zu erstellen. Die Flächen für eine Ersatzaufforstung müssen bis zum Satzungsbeschluss entsprechend rechtlich verbindlich gesichert sein. Die artenschutzrechtliche Privilegierung des § 44 Abs. 5 BNatSchG setzt eine vollständige und korrekte Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung voraus.

Berücksichtigung:

Der Stellungnahme wurde gefolgt bzw. zur Kenntnis genommen. Der Ausnahmeantrag wird gestellt. Die fachgerechte Abarbeitung der waldrechtlichen Kompensation ist erfolgt. Die vorgesehenen Flächen für die Ersatzaufforstungen werden verbindlich gesichert. Die Eingriffsregelung wurde nach fachlichen Maßstäben abgearbeitet. Die Prüfung der Eignung der ausgewählten Kompensationsflächen erfolgte unter Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Konflikten sowie übergeordneten Planungen und Zielen. Flächen, die zu Konflikten führen, wurden nicht ausgewählt.

I.1 Landkreis Heidekreis, Immissionsschutz

Einwendung:

In Kapitel 4.7.5 der Begründung wird auf die Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) verwiesen. Gerüche werden jedoch jetzt nach Anhang 7 der TA-Luft ermittelt, die Ende 2021 in Kraft getreten ist.

Berücksichtigung:

Der Stellungnahme wurde gefolgt. Die Unterlagen wurden entsprechend redaktionell angepasst.

Einwendung:

Bei den umweltrelevanten Stellungnahmen liegt die Stellungnahme der Bundeswehr vom 21.07.2021 vor. Die Bundeswehr verweist darauf, dass sich das Plangebiet im Einwirkungsbereich von zwei Truppenübungsplätzen sowie des militärischen Flugplatzes Faßberg befinde; mit Lärm- und Abgas-Emissionen sei zu rechnen.

Berücksichtigung:

Ansprüche gegenüber der Bundeswehr ergeben sich nicht. Es liegen an den Truppenübungsplätzen deutlich näher und deutlich schutzbedürftigere Nutzungen vor, so dass das geplante Industriegebiet nicht zu einer Beschränkung der Truppenübungsplätze führt. Zudem sind für das Teilgebiet GI3 nur formal ausnahmsweise schutzbedürftige Nutzungen festgesetzt.

Einwendung:

Im GI1 und GI2 sind zwar keine Wohnungen zulässig, jedoch könnten Büro- und Arbeitsräume sowie sensible Produktionsprozesse beeinträchtigt werden (Lärm, Abgas, Schwingungen, Erschütterungen). Im GI3 sollen Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden. Es wird empfohlen, festzusetzen, unter welchen bauphysikalischen Bedingungen gesundes Wohnen und Arbeiten unter dem Aspekt der militärischen Immissionen möglich ist.

Berücksichtigung:

Innerhalb der Teilgebiete GI2 und GI3 sind keine schutzbedürftigen Wohnnutzungen zulässig, sondern ausschließlich Büronutzungen. Diese haben den Schutzanspruch von Industriegebiet und sind daher deutlich geringer schutzbedürftig als Wohnnutzungen. Die Bundeswehr hat sich freiwillig dazu verpflichtet, Fluglärm auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren und nach Möglichkeit regional aufzuteilen, um bestimmte Regionen nicht übermäßig zu belasten.

I.1 Landkreis Heidekreis, Wasser, Boden, Abfall**Einwendung:**

Das Niederschlagswasser ist vorzugsweise durch Versickerung dem Grundwasser zuzuführen. Die hohen Grundwasserneubildungsraten im Plangebiet gehen durch den Versiegelungsgrad sonst vollständig verloren.

Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die Rechenwerte der Fläche und des Abflußbeiwertes können erst ermittelt werden, wenn eine konkrete Hochbauplanung sowie die Planung der Nebenanlagen /Stellplätze vorliegen. Daher wird die Versickerung des Niederschlagswassers von den versiegelten Flächen im Rahmen des Bauantrages geklärt. Von der Art der Versiegelung und der Nutzung der Flächen hängt die Wahl der Versickerungsanlagen ab.

Einwendung:

Der Bebauungsplan befasst sich leider immer noch nicht mit den für die Erschließung notwendigen Bodenbewegungen, die aufgrund der Topographie im Plangebiet als eher hoch einzustufen sind. Das Problem wird so auf die späteren Bauvorhabenträger übertragen.

Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Eine detaillierte Erschließungsplanung wird daher erst im Rahmen des Genehmigungsverfahrens vorliegen. Erst wenn diese vorliegt, kann die notwendige Bodenbewegung spezifiziert werden. Der Vorhabenträger wird im Rahmen der Erschließungsplanung die verursachten Bodenbewegungen beim Landkreis beantragen.

Einwendung:

Die vorgelegten Unterlagen enthalten keine konkreten Angaben, über welche Einrichtungen das anfallende Niederschlagswasser versickert werden soll. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen und den befestigten Betriebsflächen der Gewerbegrundstücke anfallende Niederschlagswasser darf nur über die belebte Bodenzone flächenhaft bzw. über Mulden zur Versickerung gebracht werden.

Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde dahingehend ergänzt.

I.1 Landkreis Heidekreis, Denkmalpflege**Einwendung:**

Im Wirkungsbereich des oben genannten Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Gegen das Vorhaben bestehen aus bodendenkmalfachlicher Sicht daher keine Bedenken.

Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

II.3 Landwirtschaftskammer Niedersachsen**Einwendung:**

Die Landwirtschaftskammer plädiert für einen Umbau von Nadelwaldbeständen. Weiterhin führen diese Unterpflanzungen nicht zu einer weiteren Verknappung landwirtschaftlicher Nutzflächen.

Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Aufgrund der gegenwärtigen Rechtslage ist eine Neuaufforstungen zwingend notwendig (mindestens 1:1).

II.5 Landvolk Niedersachsen**Einwendung:**

Aus Sicht des Landvolkes Niedersachsen ist es natürlich bedauerlich, dass erneut landwirtschaftliche Nutzfläche in solch einem doch erheblichen Umfang überplant wird. Bei der Ausführung der Kompensationsmaßnahmen sollte darauf geachtet werden, die Agrarstruktur der umliegenden Ackerflächen zu erhalten und keine Beeinträchtigungen herbeizuführen.

Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Da alle Waldersatzflächen mit einem mind. 3 m breiten Krautsaum und einem mind. 5 m breiten, strauchdominierten Waldrand zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und anderen Nutzungen ausgebildet werden, werden die umliegenden Ackerflächen erhalten und nicht beeinträchtigt.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB wurden Hinweise und Anregungen wie folgt berücksichtigt.

IV.1 Private Einwendung 1**Einwendung:**

Die Vorgaben zur Eingrünung der Gebäude, insbesondere die vorgesehene Dachbegrünung, sind zu begrüßen. Diese sollte speziell für Artenschutzmaßnahmen für Bodenbrüter ausgestaltet werden. Auch die weiteren Artenschutzmaßnahmen im B-Pangebiet werden begrüßt. Im Hinblick auf den Waldausgleich wird darauf hingewiesen, dass die Ersatzaufforstungen auf mehrere Teilflächen aufgeteilt sind und somit der Ausgleich für den Verlust eines größeren zusammenhängenden Waldstücks erschwert ist.

Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die Dachbegrünungen werden so ausgebildet, dass sie auch für bodenbrütende Vogelarten geeignet sind. Dies ist durch die textliche Festsetzung bereits vorgesehen. Die ausgewählten Flächen für die Ersatzaufforstungen grenzen i. d. R. an bestehende Waldflächen an, so dass diese nicht isoliert liegen und die betroffenen Waldfunktionen ausgeglichen werden können. Zudem werden aufgrund der naturschutzrechtlichen Kompensation hochwertigere Wälder entstehen als der betroffene Nadelwald.

IV. Ergebnisse der Prüfung der Stellungnahmen zur Öffentlichkeits- und BehördenbeteiligungNaturschutzfachliche Belange

Unter Berücksichtigung des Beteiligungsverfahrens sind die Anforderungen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden, Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange in der Planzeichnung (Teil

A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie in der Begründung zu den naturschutzfachlichen Belangen einzuhalten. Die Festsetzungen sind entsprechend auszuführen.

Belange von Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung wurden beachtet. Durch die sparsame Erschließung findet ein sorgfältiger Umgang mit Grund und Boden statt.

Die Voraussetzungen für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers durch Verdunstung, Versickerung und Einleitung in die Kanalisation werden hergestellt.

V. Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)/ Begründung der Auswahl

Innerhalb des Geltungsbereichs sind im Rahmen der Planungen verschiedene Konzeptlösungen untersucht und betrachtet worden. Insgesamt ist festzustellen, dass es unter Berücksichtigung der Zielsetzung des B-Plans keine anderweitige Lösungsmöglichkeit besteht, die zu deutlich geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter des UVPG führen. Auch hinsichtlich der Erhaltung bzw. Teilerhaltung der Habitate der Zauneidechse und der Heidelerche wurden verschiedene Konzepte überprüft, d. h. Erhaltung eines Teils des Waldbestands. Diese Lösungsansätze sind mit der geplanten zukünftigen Nutzung allerdings nicht vereinbar, da aufgrund der zentralen Lage der Habitate die Industriegebietsfläche stark reduziert wäre.

Anderweitige Standortalternativen sind bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans geprüft worden. Der Standort selbst stellt sich aufgrund der Vorbelastungen nicht als besonders empfindlich hinsichtlich der Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Auswirkungen dar. Vor diesem Hintergrund wurde dieser Standort ausgewählt.

Stadt Soltau, den **16.01.2023**

Karsten Lemke,
Der Bürgermeister, i.V. EStR