

Landesplanerische Feststellung

**Raumordnungsverfahren (ROV)
mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung (UVS)
für das geplante Hersteller-Direktverkaufszentrum (HDV)
in
Soltau**

**Antragssteller:
Stadt Soltau und F.O.C. Objekt Soltau GmbH**

Hannover, 02. Feb. 2009

Landesplanerische Feststellung.....	1
1. Ergebnis der Landesplanerischen Feststellung.....	5
1.1 Feststellung	5
1.2 Maßgaben.....	5
1.3 Empfehlungen.....	7
2. Sachverhalt	8
2.1 Rechtscharakter des ROVs	8
2.2 Verfahrensunterlagen	9
2.3 Projektbeschreibung (Gegenstand des Verfahrens) einschl. Projektänderungen während des Verfahrens.....	10
2.4 Verfahrensablauf	10
2.4.1 Bekanntgabe der Planungsabsicht	10
2.4.2 Antragskonferenz	11
2.4.3 Einleitung des Verfahrens	12
2.4.4 Beteiligungsverfahren.....	13
2.4.4.1 Beteiligung.....	13
2.4.4.2 Unterrichtung und Anhörung der Öffentlichkeit	13
2.4.5 Erörterung.....	14
3. Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Raum (Raumverträglichkeitsuntersuchung).....	14
3.1 Methodisches Vorgehen	14
3.1.1 Allgemeines.....	14
3.1.2 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens	16
3.1.3 Methodik der Raumverträglichkeitsprüfung	17
3.2 Grundsätze, Ziele und sonstige Erfordernisse der Raumordnung	18
3.3 Belange der Raumordnung.....	18
3.3.1 Raumstruktur.....	18
3.3.1.1 Programmaussagen	18
3.3.1.2 Darstellung der Auswirkungen.....	21
3.3.1.3 Raumordnerische Bewertung der Auswirkungen.....	21
3.3.2 Entwicklung der Siedlungsstruktur.....	22
3.3.2.1 Programmaussagen	22
3.3.2.2 Darstellung der Auswirkungen.....	23
3.3.2.3 Raumordnerische Bewertung der Auswirkungen.....	24
3.3.3 Entwicklung der Zentralen Orte	25
3.3.3.1 Programmaussagen	25
3.3.3.2 Darstellung der Auswirkungen.....	25
3.3.3.3 Raumordnerische Bewertung der Auswirkungen.....	26
3.3.4 Entwicklung der Versorgungsstrukturen	26
3.3.4.1 Programmaussagen	26
3.3.4.2 Darstellung der Auswirkungen.....	28
3.3.4.3 Allgemeine Voraussetzungen nach Satz 9	29
3.3.4.3.1 Satz 7: Einbindung in das Netz des ÖPNV.....	29
3.3.4.3.2 Satz 8: Begrenzung der Randsortimente.....	30
3.3.4.3.3 Satz 17: Abstimmungsgebot.....	30
3.3.4.3.4 Satz 18: Erstellung von regionalen Einzelhandelskonzepten	31
3.3.4.3.5 Satz 19: wesentliche Beeinträchtigungen.....	31
3.3.4.4 Besondere Voraussetzungen nach Satz 11 i.V.m. den Sätzen 14 bis 16.....	53
3.3.4.4.1 Satz 11: maximale Verkaufsfläche von 10.000 m ²	53
3.3.4.4.2 Satz 14: Räumliche Nähe und funktionale Vernetzung mit vorhandenen touristischen Großprojekten	53
3.3.4.4.3 Satz 15: Einfügen in ein landesbedeutsames Tourismuskonzept.....	56
3.3.4.4.4 Satz 16: Raumordnerischer Vertrag	58
3.3.4.5 Besondere Voraussetzungen nach Satz 11 i.V. m. Satz 10.....	59
3.3.4.5.1 Satz 10, 1. Halbsatz: Stärkung der touristischen Entwicklung in der Tourismusregion Lüneburger Heide	59
3.3.4.5.2 Satz 10, 2. Halbsatz: Keine entwicklungshemmenden Beeinträchtigungen für Einzelhandelsstrukturen	68

**Niedersächsisches Ministerium für Ernährung,
Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung**

3.3.4.6	Allgemeine Forderungen aus den Sätzen 12 und 13.....	74
3.3.4.6.1	Satz 12: Durchführung eines ROVs.....	74
3.3.4.6.2	Satz 13: Inkrafttreten des Landes-Raumordnungsprogramm abwarten.....	74
3.3.5	Landesweiter Freiraumverbund, Bodenschutz.....	75
3.3.5.1	Darstellung und Bewertung der Auswirkungen.....	75
3.3.6	Natur und Landschaft.....	75
3.3.6.1	Bewertung der Auswirkungen.....	75
3.3.7	Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei.....	75
3.3.7.1	Programmaussagen.....	75
3.3.7.2	Darstellung der Auswirkungen.....	75
3.3.7.3	Bewertung der Auswirkungen.....	76
3.3.8	Rohstoffgewinnung.....	76
3.3.8.1	Bewertung der Auswirkungen.....	76
3.3.9	Landschaftsgebundene Erholung.....	76
3.3.9.1	Darstellung und Bewertung der Auswirkungen.....	76
3.3.10	Wassermanagement, Wasserversorgung, Küsten- und Hochwasser schutz.....	76
3.3.10.1	Darstellung und Bewertung der Auswirkungen.....	76
3.3.11	Sonstige Standort- und Flächenanforderungen.....	77
3.3.11.1	Programmaussagen.....	77
3.3.11.2	Darstellung und Bewertung der Auswirkungen.....	77
3.3.12	Gewerbliche Wirtschaft und Fremdenverkehr.....	77
3.3.12.1	Programmaussagen.....	77
3.3.12.2	Raumordnerische Bewertung der Auswirkungen.....	78
3.3.13	Schienenverkehr.....	78
3.3.13.1	Programmaussagen.....	78
3.3.13.2	Darstellung der Auswirkungen.....	79
3.3.13.3	Raumordnerische Bewertung.....	79
3.3.14	Straßenverkehr.....	79
3.3.13.1	Darstellung und Bewertung der Auswirkungen.....	79
4.	Umweltrelevante Auswirkungen auf die Schutzgüter	
	gem. § 12 Abs. 2 Satz 2 NROG (Umweltverträglichkeitsprüfung)	79
4.1	Allgemeines.....	80
4.1.1	Darstellung des Vorhabens.....	80
4.2	Schutzgut Mensch.....	81
4.2.1	Darstellung der Auswirkungen.....	81
4.2.2	Bewertung der Auswirkungen.....	81
4.3	Schutzgut Pflanzen.....	81
4.3.1	Darstellung der Auswirkungen.....	81
4.3.2	Bewertung der Auswirkungen.....	82
4.4	Schutzgut Tiere.....	82
4.4.1	Darstellung der Auswirkungen.....	82
4.4.2	Bewertung der Auswirkungen.....	82
4.5	Schutzgut Boden.....	83
4.5.1	Darstellung der Auswirkungen.....	83
4.5.2	Bewertung der Auswirkungen.....	83
4.6	Schutzgut Wasser.....	83
4.6.1	Darstellung der Auswirkungen.....	83
4.6.2	Bewertung der Auswirkungen.....	84
4.7	Schutzgut Klima / Luft.....	84
4.7.1	Darstellung der Auswirkungen.....	84
4.7.2	Bewertung der Auswirkungen.....	84
4.8	Schutzgut Landschaftsbild.....	85
4.8.1	Darstellung der Auswirkungen.....	85
4.8.2	Bewertung der Auswirkungen.....	85
4.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	86
4.9.1	Darstellung der Auswirkungen.....	86
4.9.2	Bewertung der Auswirkungen.....	86
4.10	Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen.....	86
5.	Raumordnerische Gesamtabwägung	86
6.	Begründung der Maßgaben	87

**Niedersächsisches Ministerium für Ernährung,
Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung**

7. Hinweise	91
7.1 Rechtswirkung des ROVs.....	91
7.2 Befristung der Geltungsdauer der Landesplanerischen Feststellung.....	91
7.3 Kostenfestsetzung.....	91

1. Ergebnis der Landesplanerischen Feststellung

1.1 Feststellung

Als Ergebnis des ROVs wird festgestellt, dass das beantragte HDV in Soltau mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung einschließlich der Belange des Umweltschutzes und der raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der betroffenen Planungsträger vereinbar ist, wenn die im Folgenden genannten Maßgaben beachtet werden.

1.2 Maßgaben

Die Maßgaben dienen der Sicherung der festgestellten Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung und der Abstimmung mit anderen raumbedeutsamen Planungen.

1. Die Gesamtverkaufsfläche des HDV in Soltau ist auf maximal 9.900 m² dauerhaft zu beschränken.
2. Die Verkaufsfläche der einzelnen Verkaufsstätten ist auf jeweils maximal 750 m² zu begrenzen.
3. Für die einzelnen Sortimentsgruppen dürfen folgende Verkaufsflächengrößen nicht überschritten werden:
 - Bekleidung: 7.000 qm
 - Schuhe und Lederwaren: 1.500 qm
 - Glas, Porzellan, Keramik: 600 qm
 - Wohnaccessoires: 800 qm
 - Heimtextilien: 1.000 qmSonstige Randsortimente dürfen maximal auf 5 % jeder Verkaufsstättenfläche angeboten werden und müssen nachweislich im Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauptsortiment aus den o.g. Sortimentsgruppen stehen.
4. Zur Sicherung der Konzepttreue des HDV ist zu gewährleisten, dass die in den Verkaufsstätten angebotenen Sortimente Markenartikel des Herstellers und/oder Markeninhabers sind und die HDV-typischen Besonderheiten aufweisen.
5. Die Verkaufsfläche für Reisebedarf, Andenken und regionale Produkte darf 100 m² nicht überschreiten und zählt nicht zur Gesamtverkaufsfläche des HDV.

Die Flächen für gastronomische Einrichtungen dürfen insgesamt 300 m² nicht überschreiten. Von den gastronomischen Angeboten darf keine über das HDV hinaus wirkende eigene Anziehungskraft ausgehen. Sie dienen der Deckung des Grundbedarfs der HDV-Besucher.

Ausstellungs- und Beratungsflächen für die vom Vorhabenträger einzurichtende Touristische Informationsstelle (TI) sind auf einer Fläche von 250 m² vorzusehen.

6. Die Einhaltung der konzeptgetreuen Umsetzung des HDV ist regelmäßig zu kontrollieren.
7. Der HDV-Standort darf nicht zu einer Einzelhandelsagglomeration weiter entwickelt werden. Die Ansiedlung weiterer klein- und großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist daher sowohl im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans für das HDV auszuschließen, als auch im näheren und weiteren Umfeld um den HDV-Standort.
8. Der Vorhabenträger und die Stadt Soltau müssen sicherstellen, dass das HDV in die touristische Entwicklung der Lüneburger Heide durch wechselseitige Kooperationen mit den Hauptakteuren der touristischen Leuchttürme „Erholungsurlaub in der Natur“, „Städte- und Kulturtourismus“ und „Erlebnistourismus“ (touristische Großprojekte) eingebunden ist.
9. Der Standort des HDV muss in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden werden und verkehrlich mit den touristischen Großprojekten in der Tourismusregion Lüneburger Heide vernetzt werden. Bei den weiteren Planungen zur verkehrlichen Anbindung ist zu beachten, dass die am Rande des Vorhabengebietes verlaufende Schienenverbindung auf der Strecke Langwedel-Uelzen-Stendal gemäß Landes-Raumordnungsprogramm (LROP, Kapitel 4.1.2. Ziffer 04, Satz 1) als Teil des konventionellen europäischen Schienennetzes zu sichern und auszubauen ist. Es ist zu berücksichtigen, dass im Zuge von Ausbaumaßnahmen der Schienenverkehr zunehmen wird, die Belastungen durch Schallemission - insbesondere durch Güterverkehr – steigen wird und die Schienenquerungen höhenungleich umzubauen sind.
10. Die Auswirkungen des HDV Soltau auf den Einzelhandel in den umliegenden Zentralen Orten sowie auf die touristische Entwicklung in der Lüneburger Heide sind in einem langfristigen Monitoring (mindestens 10 Jahre) zu untersuchen und hinsichtlich der Zielsetzungen des LROP und der der Landesplanerischen Feststellung zu Grunde liegenden Annahmen und Voraussetzungen zu evaluieren.
11. Zur Sicherstellung der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens und seiner positiven Wirkungen für die Entwicklung der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide müssen die Maßgaben 1 bis 10 Bestandteil des raumordnerischen Vertrages sein, der zwischen dem Land Niedersachsen, der Stadt Soltau und dem Vorhabenträger zu schließen ist. Es ist sicherzustellen, dass der Projektbetreiber an die Maßgaben gebunden wird und dazu eine Baulast eingetragen wird. Das Vorliegen dieses raumordnerischen Vertrages ist zwingende Voraussetzung für die Raumverträglichkeit des Vorhabens.
12. In einem Vertrag zwischen der Landesstraßenbauverwaltung und der Stadt Soltau ist zu regeln, dass die Kosten für etwaige Ausbau- und Verbesserungsmaßnahmen an Landes- und Bundesstraßen (einschließlich Autobahnen), die aufgrund des vom HDV in Soltau verursachten Verkehrs erforderlich werden, von der Stadt Soltau getragen werden.

Die Begründung der Maßgaben findet sich in Kapitel 6.

1.3 Empfehlungen

Die folgenden Empfehlungen sind nicht Teil der Landesplanerischen Feststellung. Sie geben nur Hinweise darauf, wie die Raumverträglichkeit der Vorhabenplanung noch verbessert werden kann und wie durch das geplante Vorhaben mit seinen räumlichen Auswirkungen eine nachhaltige Regional- und Tourismusentwicklung unterstützt werden kann.

- 1) Der Standort des HDV hat eine touristische Funktion, die durch eine entsprechend angepasste Regional- und Bauleitplanung gemäß der Zielsetzungen des LROP zu sichern und zu entwickeln ist. Dafür bedarf es abgestimmter regionaler und städtebaulicher Entwicklungsziele für den Standort mit seinem näheren und weiteren Umfeld sowie für die Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen in den betroffenen Zentralen Orten. Dafür sollten zügig Konzepte erarbeitet, beraten und abgestimmt werden. Dies gilt insbesondere für die in Kap. 2.3. Ziffer 03 Satz 18 LROP geforderten regionalen Einzelhandelskonzepte.
- 2) Die im Rahmen des ROV vorgelegten Informationen, fachlichen Einschätzungen und Maßnahmenvorschläge deuten auf maßgebliche Stärken und Schwächen hin, die bei der Entwicklung und Fortschreibung von touristischen, raumordnerischen und städtebaulichen Konzepten und Maßnahmen berücksichtigt werden sollten. Auch die im Rahmen des festgelegten langfristigen Monitorings (siehe Maßgabe 10) ermittelten Erkenntnisse sollten in einen kontinuierlichen Prozess der Überprüfung und Verbesserung von raumwirksamen Planungen und Maßnahmen überführt werden. Dieses Vorgehen unterstützt auch die in Kap. 2.3. Ziffer 03 Satz 18 LROP geforderte Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten.
- 3) In die Bauplanungen für das HDV, seine innere und äußere Verkehrerschließung sowie in die Freiraumgestaltung sind künftige Ausbauplanungen der Schienenstrecke und des Bahnüberganges frühzeitig einzubeziehen. Bei den weiteren Planungen und Maßnahmen sollte auch die Möglichkeit berücksichtigt werden, bei einem künftigen Schienenausbau einen neuen Haltepunkt einzurichten. Dafür wäre Voraussetzung, dass der Schienenhalt hinreichend nachgefragt wird. Diese Nachfrage kann durch Maßnahmen der Siedlungs- und Verkehrsplanung gefördert und gelenkt werden.
- 4) Eine enge Zusammenarbeit insbesondere mit der regionalen Vermarktungsorganisation, der Lüneburger Heide GmbH müsste dauerhaft fester Bestandteil der Umsetzung der HDV-Konzeption in Soltau sein. Die F.O.C. Objekt Soltau GmbH ist bereits Mitglied im Heideworld e.V., einem der Gesellschafter der Lüneburger Heide GmbH. Das erklärte Ziel, dass möglichst viele Partner von den zusätzlich für die Lüneburger Heide gewonnenen HDV-Gästen profitieren, kann nur durch verlässige und gut organisierte Kooperationen aller Tourismuspartner gelingen. Diese Kooperationen sind daher auszubauen.
- 5) Mit der Vorhabenansiedlung ist ein hoher Flächenverbrauch von rd. 12 ha verbunden. Die Fläche wird durch Gebäude und Parkplätze (geplant 1.200 Stellplätze) dauerhaft versiegelt. Bei der Bauausführung sollten daher

Maßstäbe des ökologischen Bauens und die Nutzung regenerativer Energie umgesetzt werden sowie die Möglichkeiten der CO₂-Einsparung und Lärminderung ausgeschöpft werden. Zudem sollte die architektonische, bauliche und die äußere Gestaltung incl. Kompensationsmaßnahmen den touristischen Charakter unterstreichen und durch die Namensgebung (Branding) des HDVs ein maßgeblicher Werbeträger für die Lüneburger Heide geschaffen werden.

2. Sachverhalt

2.1 Rechtscharakter des ROVs

In dem am 30.01.2008 in Kraft getretenen Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ist unter Ziffer 2.3 03 als Ziel der Raumordnung festgelegt, dass in der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide die touristische Entwicklung auch durch Ausschöpfung der Möglichkeiten einer verträglichen Kombination von touristischen Großprojekten und Einzelhandels-großprojekten gestärkt werden soll, sofern diese keine entwicklungshemmenden Beeinträchtigungen für die vorhandenen innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen der im Einzugsbereich befindlichen Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren mit mittelzentraler Teilfunktion mit sich bringen.

In der Lüneburger Heide kann an nur einem Standort ein HDV mit einer Verkaufsfläche von maximal 10.000 m² zugelassen werden, sofern und soweit dieses raumverträglich ist. Die Raumverträglichkeit einschließlich einer genauen Festlegung des Standortes und einer raumverträglichen Sortimentsstruktur des HDVs ist in diesem Fall in einem ROV zu klären

Diese raumordnerische Zielvorgabe des Landes Niedersachsen für das geplante Vorhaben erfordert, in Verbindung mit § 1 Nr. 19 der Verordnung zu § 15 des Raumordnungsgesetzes (Raumordnungsverordnung – RoV) vom 19.12. 1990; (BGBl. I S. 2766), zuletzt geändert durch Artikel 2b des Gesetzes v. 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914), wegen seiner Raumbedeutsamkeit und seiner überörtlichen Bedeutung, die Durchführung eines ROVs gem. § 12 des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) vom 18.05.2001 (Nds. GVBl. S 301), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26.04.2007 (Nds. GVBl. S. 223).

Das ROV wurde nach diesen Rechtsgrundlagen durchgeführt.

Gemäß § 12 NROG ist der Zweck eines ROVs festzustellen, ob raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen (Vorhaben) mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmen und wie raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen unter den Gesichtspunkten der Raumordnung aufeinander abgestimmt oder durchgeführt werden können. Diese Raumverträglichkeitsprüfung schließt die Prüfung vom Träger der Planung eingeführter Standort- oder Trassenalternativen ein.

Das ROV schließt die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der raumbedeutsamen Auswirkungen des Vorhabens auf die in § 2 Abs. 1 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) genannten Schutzgüter (Menschen, Tiere,

Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter) entsprechend dem Planungsstand ein. Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist somit integrierter Bestandteil des ROVs, sie beschränkt sich auf die im ROV zu prüfenden Belange.

Das Ergebnis eines förmlichen landesplanerischen Verfahrens wie des ROVs ist nach § 3 Ziff. 4 des Raumordnungsgesetzes (ROG) ein sonstiges Erfordernis der Raumordnung. Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder Ermessensausübung nach Maßgabe des § 4 ROG zu berücksichtigen.

Dies gilt auch für Genehmigungen, Planfeststellungen und sonstige behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Maßnahmen von Personen des Privatrechts. Weitergehende Bindungswirkungen des Ergebnisses des ROVs auf Grund von Fachgesetzen bleiben unberührt.

Das Ergebnis eines ROVs ersetzt keine Genehmigungen, Planfeststellungen oder sonstige behördliche Entscheidungen nach anderen Rechtsvorschriften.

Der bereits im Rahmen der Antragskonferenz gestellten Forderung, für alle drei in engem zeitlichen Zusammenhang geplanten HDV-Vorhaben in der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide nur ein ROV durchzuführen, konnte nicht nachgekommen werden, weil es sich um getrennte, eigenständige Vorhaben handelt, für die jeweils ein separates ROV durchzuführen ist.

2.2 Verfahrensunterlagen

Die für das ROV erforderlichen Unterlagen wurden nach vorheriger Abstimmung in der für das Beteiligungsverfahren erforderlichen Anzahl von dem Vorhabenträger an die oberste Landesplanungsbehörde, Referatsteil am Sitz der Regierungsvertretung Lüneburg, übergeben. Diese Verfahrensunterlagen setzen sich wie folgt zusammen:

- Antrag und allgemeinverständliche Zusammenfassung
- Raumordnerische Bewertung des Vorhabens [Anlage 1]
- Tourismusgutachten [Anlage 2]
- Auswirkungen und Impulse des FOC Soltau auf Einzelhandel und Tourismus in der Heideregion (Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse) [Anlage 3]
- Verkehrsuntersuchung FOC Soltau [Anlage 4]
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Harber Nr. 14 Factory Outlet Center“ der Stadt Soltau [Anlage 5]
- Ergänzter Umweltbericht zum Bebauungsplan Harber Nr. 14 „Factory-Outlet-Center Soltau“ für die Prüfung der Umweltverträglichkeit im ROV [Anlage 6]
- Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse der Gutachten [Anlage 7]
- Antrag auf Einleitung des ROVs [Anlage 8]
- Lageplan [Anlage 9]
- Gemeinden im prospektiven Einzugsgebiet [Anlage 10]
- Vereinbarkeit des Ansiedlungsvorhabens FOC Soltau mit sonstigen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung [Anlage 11]
- Raumordnerischer Vertrag (Entwurf) [Anlage 12]

2.3 Projektbeschreibung (Gegenstand des Verfahrens) einschl. Projektänderungen während des Verfahrens

Die F.O.C Objekt Soltau GmbH beabsichtigt, in Soltau auf einer für die gewerbliche Nutzung seit langem im Flächennutzungsplan vorgesehenen Fläche unmittelbar an der Bundesautobahn 7 ein HDV (sog. Factory-Outlet-Center) zu errichten (siehe Karte Lageplan). Diese Absicht steht im Einklang mit den Entwicklungsvorstellungen der Stadt Soltau. Aus diesem Grunde hat sie gemeinsam mit der F.O.C Objekt Soltau GmbH die Durchführung des ROVs beantragt.

Das HDV (HDV) soll eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 9.900 m² haben. Auf dieser Gesamt-Verkaufsfläche sollen die Sortimente auf maximal zulässige Größenordnungen beschränkt werden. So sind dies bei Bekleidung maximal 7.000 qm, bei Schuhe und Lederwaren 1.500 qm, bei Wohnaccessoires 800 qm, bei Glas, Porzellan und Keramik 600 qm und bei Heimtextilien maximal 1.000 qm.

Die Konzeption des Vorhabenträgers sieht für diese großflächige Einzelhandelseinrichtung vor, dass Hersteller und Markeninhaber oder von ihnen beauftragte Dritte (Franchise- und Lizenznehmer) losgelöst vom Ort der Herstellung in planmäßig baulich zusammengefassten Verkaufsstätten (auch Outlet-Stores genannt) unter einheitlicher Verwaltung hochwertige Markenwaren unmittelbar an Letztverbraucher veräußern. Die Größe der einzelnen Verkaufsstätten soll maximal 750 m² betragen.

Alle Markenartikel würden dabei mindestens eines der folgenden für ein HDV typischen Besonderheiten aufweisen: Es muss sich um Waren zweiter Wahl (mit kleinen Fehlern), Auslaufmodelle, Modelle vergangener Saisons, Restposten, Waren für Markttestzwecke oder um Überhangproduktionen handeln, die unter diesen Voraussetzungen mit erheblichen Preisnachlässen verkauft werden sollen.

2.4 Verfahrensablauf

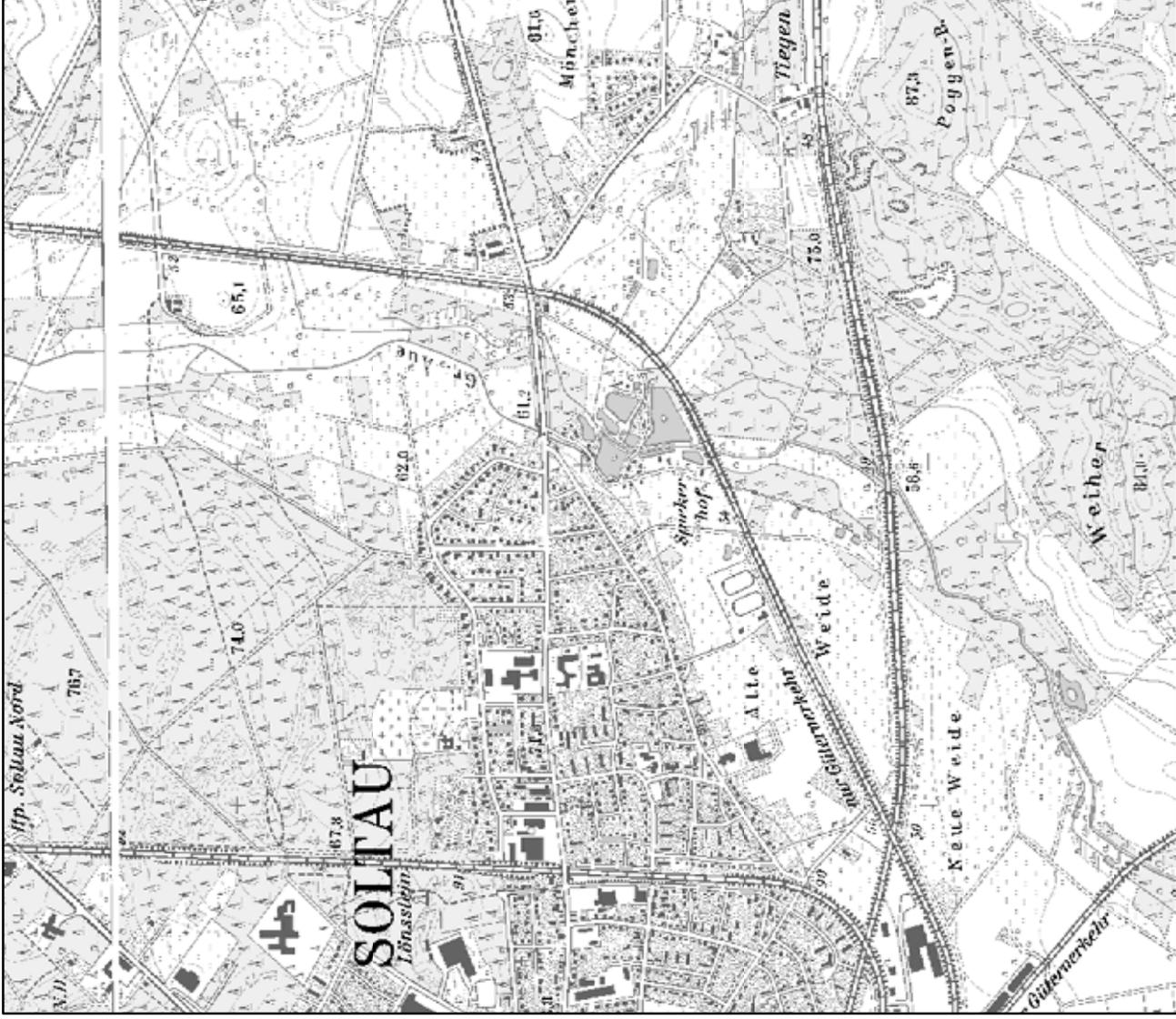
2.4.1 Bekanntgabe der Planungsabsicht

Erste Planungsabsichten für ein weitaus größeres Vorhaben in Soltau gab es bereits im Jahr 1997, diese waren aber mit den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar. Mit der Novellierung des Landes-Raumordnungsprogramms (in Kraft seit 30. Januar 2008) wurden die Voraussetzungen für die Verwirklichung eines HDVs in der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide geschaffen.

Bereits im Jahr 2007 fanden umfangreiche Beratungsgespräche zwischen dem Vorhabenträger und dem Ministerium für den ländlichen Raum, Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz statt. Anfang Februar 2008 stellte die Stadt Soltau als Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung des ROVs und legte entsprechende Materialien vor.

Am 14.02.2008 fand in der Regierungsvertretung Lüneburg eine Informationsveranstaltung zum Thema „ROV für ein HDV in der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide“ statt, zu der alle Landkreise und Kommunen der Tourismusregion Lüneburger Heide (Landkreise Harburg, Lüneburg, Celle, Soltau-Fallingb. und Uelzen) eingeladen wurden.

Raumordnungsverfahren für ein HDV am Standort Soltau;
Landesplanerische Feststellung (Lageplan)



2.4.2 Antragskonferenz

Zweck der Antragskonferenz nach § 14 Abs. 1 NROG ist die Festlegung des Untersuchungsrahmens. In dem Untersuchungsrahmen werden Umfang, Inhalt und Methodik der Gutachten festgelegt, die für die Raumverträglichkeits- und Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des ROVs erforderlich sind.

Anfang Februar 2008 legte die Stadt Soltau zusammen mit der F.O.C. Objekt Soltau GmbH umfangreiche Unterlagen zur Antragskonferenz (u.a. eine Tourismuskonzeption, eine Raumordnerische Bewertung des Vorhabens, eine Verkehrsuntersuchung, sowie einen Umweltbericht und ein schalltechnisches Gutachten zu dem Bebauungsplan „Harber Nr. 14 - Factory-Outlet-Center Soltau“) vor. Diese aus dem Bauleitplanungsverfahren hervorgegangenen Unterlagen wurden nach Abstimmungsgesprächen zwischen der obersten Landesplanungsbehörde und dem Vorhabenträger den Anforderungen an die Durchführung einer Antragskonferenz angepasst.

Diese Antragsunterlagen wurden an die pflichtgemäß zu Beteiligten geschickt. Am **03.04.2008** fand die Antragskonferenz bei der Regierungsvertretung Lüneburg statt.

Zu dieser Veranstaltung waren neben dem Vorhabenträger die von der Planung zu diesem Zeitpunkt erkennbar betroffenen Träger öffentlicher Belange und die nach § 59 Bundesnaturschutzgesetz anerkannten Naturschutzverbände eingeladen.

Die im Rahmen der Antragskonferenz vorgebrachten Forderungen und Anregungen, ergänzt um die nachträglich eingegangenen relevanten Hinweise, wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet und sind in den sachlichen und räumlichen Untersuchungsrahmen für die Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) und die Raumverträglichkeitsuntersuchung (RVU) aufgenommen worden.

Nach Abstimmung der obersten Landesplanungsbehörde mit den fachlich berührten Ressorts wurden dem Vorhabenträger und den Beteiligten mit Schreiben vom **05.05.2008** das Ergebnisprotokoll und der Untersuchungsrahmen zugeschickt.

2.4.3 Einleitung des Verfahrens

Mit Schreiben vom 17.06.2008 legten die Stadt Soltau und die F.O.C. Objekt Soltau GmbH die Verfahrensunterlagen vor und beantragten die Einleitung des ROVs für das HDV in Soltau.

Diese Unterlagen wurden von der obersten Landesplanungsbehörde auf Vollständigkeit und Plausibilität der Darlegungen geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 11.07.2008 dem Vorhabenträger mitgeteilt.

Nachdem die Unterlagen vollständig vorlagen, wurde mit Schreiben vom **28.07.2008** das ROV durch die oberste Landesplanungsbehörde eingeleitet und die Unterlagen an die Beteiligten verschickt. Die Beteiligten erhielten Gelegenheit, ihre schriftlichen Stellungnahmen bis zum **01.10.2008** abzugeben, bzw. über die Internet-Beteiligung an die oberste Landesplanungsbehörde zu senden.

Für alle Beteiligten standen die Verfahrensunterlagen auf der Online-Beteiligungsplattform im Internet zur Verfügung.

2.4.4 Beteiligungsverfahren

2.4.4.1 Beteiligung

Neben fachlich berührten Behörden, Ämtern, den nach dem Bundesnaturschutzgesetz anerkannten Naturschutzverbänden und sonstigen Stellen wurden die in dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens gelegenen Gebietskörperschaften in den Kreis der zu Beteiligenden einbezogen. Dabei wurden innerhalb der Zone 1 (0 bis 30-Minuten-Fahrtzeit) alle Orte mit zentralen Funktionen, und in den Zonen 2 und 3 (30 bis 60- bzw. 60 bis 90-Minuten-Fahrtzeit) alle Ober- und Mittelzentren in den Kreis der zu Beteiligenden aufgenommen. Zuzüglich wurden die in dem Untersuchungsrahmen abschließend aufgeführten Grundzentren mit touristischer Relevanz beteiligt.

Gemäß § 15 Abs. 2 NROG haben die Verfahrensbeteiligten zwei Monate Zeit zur Abgabe ihrer Stellungnahme. Auf begründeten Antrag beteiligter Stellen wurde diese Frist von der obersten Landesplanungsbehörde in geringem Umfang verlängert.

Im Rahmen der sog. Trägerbeteiligung sind über 80 zum Teil sehr umfangreiche Stellungnahmen eingegangen, von denen die Vorhabenträger jeweils eine Kopie zur Bearbeitung erhalten haben.

Die Zusammenfassung der Stellungnahmen zu dem Beteiligungsverfahren und die dazu erfolgten Kommentare der Vorhabenträger und der Gutachter sind allen Beteiligten rechtzeitig zur Vorbereitung auf die Erörterung übersandt worden.

2.4.4.2 Unterrichtung und Anhörung der Öffentlichkeit

Die gemäß § 15 Abs. 3 NROG geforderte Unterrichtung und Anhörung der Öffentlichkeit wurde durch die öffentliche Auslegung der vollständigen Antragsunterlagen für einen Monat in den betroffenen Samtgemeinden, Einheitsgemeinden und Landkreisen - nach vorhergehender ortsüblicher Bekanntmachung - sowie durch Information durch die Presse sichergestellt.

Zudem bestand die Möglichkeit, die Antragsunterlagen im Internet auf der eigens eingerichteten Internet-Plattform einzusehen.

Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung sind rd. ein Dutzend Stellungnahmen über die Gemeinden bzw. direkt an die Regierungsvertretung Lüneburg abgegeben worden.

Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsanhörung wurden nach Schwerpunktthemen ausgewertet und dem Vorhabenträger bzw. den beauftragten Gutachtern zur Berücksichtigung übermittelt.

Die Hauptargumente aus der Information und Anhörung der Öffentlichkeit waren u.a.: der Verlust von Arbeits- und Ausbildungsplätzen durch die Schließung von

Fachgeschäften in kleineren Orten, die Verödung der Innenstädte, die Zunahme des Pkw-Verkehrs einschließlich der damit verbundenen Emissionen und die Versiegelung großer Flächen. Ferner werden eine spätere Erweiterung der Verkaufsflächen und die Schwächung der verbrauchernahen Versorgung befürchtet. Auch die geplante Sonntagsöffnung wird kritisch gesehen.

Unter den privaten Stellungnahmen befinden sich auch Firmen mit touristischer Ausprägung, von denen zwei das Vorhaben in Soltau ausdrücklich befürworten und vier gegen ein HDV mit einem Standort in Soltau sind.

2.4.5 Erörterung

Am **19.11.2008** fand in Soltau ein nicht öffentlicher Erörterungstermin gemäß § 15 Abs. 2 NROG Satz 3 statt.

Der Einladung an alle Verfahrensbeteiligten zu diesem Termin war die Zusammenfassung der im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen einschließlich Kommentaren der Vorhabenträger und der Gutachter beigelegt.

Über die Erörterung wurde ein Ergebnisprotokoll erstellt.

3. Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Raum (Raumverträglichkeitsuntersuchung)

3.1 Methodisches Vorgehen

3.1.1 Allgemeines

Die Leitvorstellung der Raumordnung und Landesentwicklung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt. Die Abstimmung des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung erfolgt unter überörtlichen Gesichtspunkten. Im ROV wird geprüft und bewertet, ob die überörtlichen Wirkungen der geplanten Maßnahme mit den übergeordneten Grundsätzen der Raumordnung nach § 2 Abs. 2 ROG und § 2 NROG vereinbar sind und wie raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen unter den Gesichtspunkten der Raumordnung aufeinander abgestimmt oder durchgeführt werden können (Raumverträglichkeitsprüfung).

Das ROV schließt die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der raumbedeutsamen Auswirkungen des Vorhabens auf die in § 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG genannten Schutzgüter entsprechend dem Planungsstand ein.

Grundlage für die Raumverträglichkeitsprüfung ist die Ermittlung der von der Maßnahme betroffenen Belange der Raumordnung. Auf dieser Grundlage erfolgt die Darstellung raumbedeutsamer Auswirkungen nach Bau- und Betriebsphase. Diese sind während der Bauphase meist als zeitlich und räumlich begrenzt anzusehen, während die der Betriebsphase langfristiger sind und auch großräumig ausgeprägt sein können.

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung

Die Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens erfolgt nach dem jeweiligen berührten Belang. Die raumbedeutsamen Auswirkungen unterscheiden sich in raumbeanspruchende (unmittelbare) oder raumbeeinflussende (mittelbare) Wirkungen, die sich erheblich und überörtlich auf einzelne Belange der Raumordnung auswirken. Zur Beurteilung der Auswirkungen werden sowohl die Verfahrensunterlagen, als auch die Ergebnisse aus dem Beteiligungsverfahren herangezogen.

Für die Beurteilung der Überörtlichkeit einer Auswirkung ist zu prüfen, ob sie über den relativ eng begrenzten Vorhabenstandort hinausreicht bzw. ob sie für die Ordnung des Raumes bedeutsam ist. Die Erheblichkeit einer Auswirkung misst sich an der Nachhaltigkeit und dem Einfluss auf die Erfordernisse der Raumordnung und an den soweit vorhandenen entsprechenden Grenz- und Richtwerten auf fachgesetzlicher Grundlage.

Nicht raumbedeutsame Auswirkungen werden im ROV nicht untersucht.

In den Fällen, in denen ein raumordnerischer Belang offensichtlich nicht von dem Vorhaben betroffen ist, wird auf die Aufzählung bzw. Darstellung der raumordnerischen Programmaussagen aus dem LROP bzw. dem RROP des Landkreises Soltau-Fallingb. verzichtet und nur die Nichtberührtheit festgestellt.

Die Ergebnisse der Raumverträglichkeitsprüfung bilden gemeinsam mit den Ergebnissen der Umweltverträglichkeitsprüfung und der FFH-Verträglichkeitsprüfung die Grundlage für die raumordnerische Gesamtabwägung. Bei der Bewertung der raumbedeutsamen Auswirkungen werden diese insgesamt mit den Erfordernissen der Raumordnung abgewogen. Im Ergebnis muss festgestellt werden, ob die raumbedeutsamen Auswirkungen des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sind und das Vorhaben insgesamt raumverträglich ist. Sind die raumbedeutsamen Auswirkungen nur in Verbindung mit bestimmten Maßgaben vereinbar, so werden diese aufgezeigt.

Eine Besonderheit dieses Verfahrens ist die Tatsache, dass das Gebiet des Vorhabens in der zurzeit geltenden Fassung der 19. Änderung des Flächennutzungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Zur Vorbereitung der Ansiedlung des HDVs hat die Stadt Soltau im Februar 2007 die Einleitung der 44. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans Harber Nr. 14 „Factory-Outlet-Center Soltau“ beschlossen. Das Gebiet soll als „Sondergebiet HDV“ festgesetzt werden. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen und die Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fanden im März 2008 statt.

Dabei ist allerdings zu beachten, dass die parallel ablaufenden Bauleitplanverfahren nicht zu Ende geführt werden können, solange nicht alle erforderlichen Bedingungen aus dem LROP erfüllt sind. Dies sind die positiv abgeschlossene Landesplanerische Feststellung einschließlich der Einhaltung der Maßgaben und der unterzeichnete Raumordnerische Vertrag

Weil es sich bei dem Vorhabenstandort um einen bereits planerisch für die bauliche Nutzung als Gewerbegebiet vorbereiteten Standort und einen bauleitplanerisch in Vorbereitung befindlichen Standort für eine Sonderfunktion HDV handelt, werden in der Raumverträglichkeitsprüfung daher nur diejenigen raumordneri-

schen Aspekte aufgegriffen, die im Rahmen des abgeschlossenen Bauleitplanverfahrens noch nicht hinreichend und in dem vorbereiteten, aber noch nicht abgeschlossenen Bauleitplanungsverfahren nicht bzw. nicht abschließend ermittelt, geprüft und bewertet wurden bzw. werden können. Gleiches gilt für die integrierte Umweltverträglichkeitsprüfung.

3.1.2 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Bau- und anlagebedingte Wirkungen

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht ein Baugebiet und die erforderlichen Verkehrsflächen vor. Damit verbunden sind die entsprechenden Versiegelungen und baulichen Anlagen, die sich unter Umständen auf einzelne Grundsätze, Ziele und sonstige Erfordernisse der Raumordnung auswirken können.

Baubedingt kommt es zu Emissionen (Schall, Staub, Schadstoffe), die sowohl innerhalb, als auch außerhalb des B-Plan-Gebietes ihre Auswirkungen haben. Anlagebedingt sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Versiegelungen und Überbauungen zu erwarten. Sie können vorrangig die raumordnerischen Ziele Natur und Landschaft, Land- und Forstwirtschaft, Rohstoffgewinnung, Erholung, Wassermanagement und Wasserversorgung betreffen.

Betriebsbedingte Wirkungen

Die zulässigen Nutzungen führen zu Schall- und stofflichen Emissionen durch den Besucher- und Anlieferverkehr sowie den Betrieb der Gebäude und Verkehrsflächen. Die betriebsbedingten stofflichen Immissionen können direkt oder indirekt auf die raumordnerischen Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur, der Freiraumfunktionen und –nutzungen, Erholung, Bodenschutz, Natur und Landschaft, Land- und Forstwirtschaft, Gewässer- und Grundwasserschutz einwirken. Durch den neu entstehenden Verkehr können sich Auswirkungen auf die vorhandene Verkehrsinfrastruktur ergeben.

Vor allem auf die Raumstruktur (Kapitel 3.3.1), die Entwicklung der Siedlungsstruktur (Kapitel 3.3.2), die Entwicklung der Zentralen Orte (Kapitel 3.3.3) und die Entwicklung der Versorgungsstrukturen (Kapitel 3.3.4) kann das Vorhaben erhebliche Auswirkungen haben. Die Darstellung und Bewertung der Auswirkungen erfolgt in den entsprechenden Kapiteln.

Raumordnerische Bewertung der Auswirkungen

Die baubedingten Wirkungen, hier vor allem die Emissionen (Schall, Staub, Schadstoffe), sind in der Regel auf die Bauphase beschränkt und damit temporär. Nur in Ausnahmefällen können ihre Auswirkungen von längerer Dauer sein. Die Baumaßnahmen erfolgen vollständig auf dem Gebiet des Bebauungsplans. Auch anlagebedingt werden raumbedeutsame Auswirkungen nicht zu erwarten sein, da diese auf das Gebiet des Bebauungsplanes und der unmittelbaren Umgebung des Standortes begrenzt bleiben.

Die betriebsbedingten raumbedeutsamen Auswirkungen des Vorhabens werden in den nachfolgenden Kapiteln dargestellt und bewertet.

3.1.3 Methodik der Raumverträglichkeitsprüfung

Zur Untersuchung der raumstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens wurde vom Vorhabenträger eine Bewertung des Vorhabens vorgelegt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde die Verwendung eines Gravitationsmodells zur Ermittlung der Umsatzumverteilung vermisst. In den Gutachten wurde die klassische Abschöpfungsanalyse anstelle eines Gravitationsmodells verwendet, weil sich nach Ansicht der Gutachter das Gravitationsmodell zwar für normale Einzelhandelszentren, nicht aber für ein HDV eignet. Diese Vorgehensweise wurde von der überwiegenden Anzahl der Beteiligten akzeptiert.

Im vorgelegten Gutachten (siehe Anlage 1 der Verfahrensunterlagen) wurde die Zentren- und Nahversorgungsrelevanz des Vorhabens und die vorhabenbedingte Angebots- und Nachfrageveränderung im Einzelhandel im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens untersucht. Die zu erwartenden Auswirkungen und möglichen Beeinträchtigungen vorhandener Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen und Entwicklungen in Form von Umsatzverlagerungen durch das Ansiedlungsvorhaben wurde sowohl für eine Öffnungszeiten nur an Werktagen als auch für eine Öffnungszeiten werktags und sonntags unter Berücksichtigung von maximal 40 verkaufsoffenen Sonntagen ermittelt.

Im Gutachten wurden für das geplante Vorhaben Einzugsbereiche im 0 bis 30-, 30 bis 60- und 60 bis 90-Minuten-Fahrbereich, bezogen auf das Straßennetz, abgegrenzt.

Im Untersuchungsrahmen wurde festgelegt, dass im Kernwirkungsbereich (0 bis 30-Minuten-Zone) für alle Gemeinden mit zentraler Funktion das gesamte in den Sortimentsbereichen vorhandene Angebot zu erfassen und hinsichtlich der Auswirkungen des geplanten Vorhabens zu untersuchen ist.

In der 30 bis 60-Minuten-Zone mussten die Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren mit mittelzentraler Teilfunktion untersucht werden. Dabei konnten sich die Gutachter bei ihrer Untersuchung in einem iterativen Verfahren auf die von den Auswirkungen am stärksten betroffenen Zentren beschränken. Sofern nachweislich bei keinem untersuchten Zentrum wesentliche Beeinträchtigungen zu befürchten waren, konnte von einer weitergehenden Untersuchung im Hinblick auf wesentliche Beeinträchtigungen der übrigen Zentren der 30 bis 60-Minuten-Zone abgesehen werden.

Sofern nachweislich bei keinem untersuchten Zentrum in der 30 bis 60-Minuten-Zone wesentliche Beeinträchtigungen zu befürchten waren, war des Weiteren für die in der 60 bis 90-Minuten-Zone liegenden Mittel- und Oberzentren ggf. eine Plausibilitätsabschätzung der Betroffenheit ausreichend.

Ferner mussten die in dem Untersuchungsrahmen abschließend aufgelisteten touristisch bedeutsamen Grundzentren in die Untersuchungen einbezogen werden. Hierbei handelte es sich um Amelinghausen, Bad Bevensen, Bienenbüttel, Ebstorf, Bergen, Faßberg, Hermannsburg, Unterlüß, Winsen (Aller), Bad Fallingb., Bispingen, Hodenhagen, Neuenkirchen, Rethem (Aller), Schneverdingen, Schwarmstedt, Wietzendorf, Dörverden, Bothel, Lauenbrück, Scheeßel, Sittensen, Visselhövede, Hanstedt, Hollenstedt, Jesteburg und Salzhausen.

3.2 Grundsätze, Ziele und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Im Rahmen der Raumverträglichkeitsprüfung erfolgt die Darlegung und Bewertung der Auswirkung auf die Erfordernisse der Raumordnung. Hierbei handelt es sich um Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 09. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833), des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) in der Fassung vom 7. Juni 2007 (Nds. GVBl. S. 223), des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) 2008 in der Fassung vom 08. Mai 2008 (Nds. GVBl. Nr. 10 vom 22. Mai 2008) und des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Landkreises Soltau-Fallingb. 2000 (Bekanntmachung des Landkreises Soltau-Fallingb. vom 01. September 2001, Sonderausgabe Nr. 3/2001 des Amtsblattes für den Landkreis Soltau-Fallingb.).

Grundsätze der Raumordnung sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums, als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Ziele der Raumordnung sind verbindliche, schlussabgewogene Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes.

Die Regionalen Raumordnungsprogramme, die aus dem LROP zu entwickeln sind, stellen in Konkretisierung der Zielvorgaben des LROP die angestrebte räumliche Entwicklung des jeweiligen Planungsraumes des Trägers der Regionalplanung dar.

3.3 Belange der Raumordnung

Im Folgenden werden die wesentlichen Grundsätze und Ziele der Raumordnung aus dem ROG, NROG, LROP sowie aus dem RROP des Landkreises Soltau-Fallingb. dargestellt, soweit sie für das ROV von Belang sind. Die in Klammern gesetzten Ziffern beziehen sich auf Paragraphen des ROG bzw. NROG und auf die Fundstelle im LROP bzw. im Regionalen Raumordnungsprogramm („D“).

Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Hinweise und Stellungnahmen wurden in der Abwägung berücksichtigt. Sie werden in der Darstellung jedoch nur gesondert aufgeführt, wenn sie dem Ergebnis der Landesplanerischen Feststellung widersprechen.

3.3.1 Raumstruktur

3.3.1.1 Programmaussagen

(§ 2 Abs. 2 Nr. 1 ROG)

Im Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland ist eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur zu entwickeln. Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im besiedelten und unbesiedelten Bereich ist zu sichern. In den jeweiligen

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung

Teilräumen sind ausgeglichene wirtschaftliche, infrastrukturelle, soziale, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben.

(§ 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG)

Die dezentrale Siedlungsstruktur des Gesamttraums mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren und Stadtregionen ist zu erhalten. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten. Der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben.

(§ 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG)

Die großräumige und übergreifende Freiraumstruktur ist zu erhalten und zu entwickeln. Die Freiräume sind in ihrer Bedeutung für funktionsfähige Böden, für den Wasserhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt sowie das Klima zu sichern oder in ihrer Funktion wiederherzustellen. Wirtschaftliche und soziale Nutzungen des Freiraums sind unter Beachtung seiner ökologischen Funktionen zu gewährleisten.

(§ 2 Abs. 2 Nr. 4 ROG)

Die Infrastruktur ist mit der Siedlungs- und Freiraumstruktur in Übereinstimmung zu bringen. Eine Grundversorgung der Bevölkerung mit technischen Infrastrukturlösungen der Ver- und Entsorgung ist flächendeckend sicherzustellen. Die soziale Infrastruktur ist vorrangig in Zentralen Orten zu bündeln.

(§ 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG)

Ländliche Räume sind als Lebens- und Wirtschaftsräume mit eigenständiger Bedeutung zu entwickeln. Eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist zu fördern. Die Zentralen Orte der ländlichen Räume sind als Träger der teilräumlichen Entwicklung zu unterstützen. Die ökologischen Funktionen der ländlichen Räume sind auch in ihrer Bedeutung für den Gesamttraum zu erhalten.

(§ 2 Abs. 2 Nr. 9 ROG)

Zu einer räumlich ausgewogenen, langfristig wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstruktur sowie zu einem ausreichenden und vielfältigen Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen ist beizutragen. Zur Verbesserung der Standortbedingungen für die Wirtschaft sind in erforderlichem Umfang Flächen vorzuhalten, die wirtschaftsnahe Infrastruktur auszubauen sowie die Attraktivität der Standorte zu erhöhen. Für die vorsorgende Sicherung sowie die geordnete Aufsuchung und Gewinnung von standortgebundenen Rohstoffen sind die räumlichen Voraussetzungen zu schaffen.

(§ 2 Nr. 2 NROG)

Die räumliche Struktur des Landes soll unabhängig von Zuständigkeitsbereichen und unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung, des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen sowie der wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen, ökologischen und kulturellen Zusammenhänge entwickelt werden.

(§ 2 Nr. 5 NROG)

Die Siedlungs- und Freiraumstruktur soll so entwickelt werden, dass die Eigenart des Landes, seiner Teilräume, Städte und Dörfer erhalten wird. Die weitere Sied-

lungs- und Infrastrukturentwicklung soll mit der Freiraumnutzung in Einklang gebracht werden; Freiräume und ihre Funktionen sollen erhalten werden.

(§ 2 Nr. 6 NROG)

Die Standortattraktivität soll in allen Landesteilen durch Anpassung und Modernisierung in den Grundstrukturen der Arbeitsplatz- [...] und Versorgungsangebote gesichert und ausgebaut werden. Die Entwicklung, Sicherung und Verbesserung dieser Strukturen soll in der Regel auf die zentralen Siedlungsgebiete in den Gemeinden ausgerichtet werden. Dadurch sollen leistungsfähige Zentrale Orte gesichert und entwickelt und die Voraussetzungen für ein ausgeglichenes, abgestuftes und tragfähiges Netz der städtischen und gemeindlichen Grundstrukturen geschaffen werden. Dabei sind die regionalen Besonderheiten und die Vielfalt in den Entwicklungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Die Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft, die Wohn- und Arbeitsstätten sowie die Freizeiteinrichtungen sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander räumlich zweckmäßig zugeordnet werden.

(LROP 1.1 02)

Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden, die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden, flächendeckend Infrastruktureinrichtungen der Kommunikation, Voraussetzungen der Wissensvernetzung und Zugang zu Information geschaffen und weiter entwickelt werden .

Dabei sollen die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden, belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden, die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden.

(LROP 1.1 03)

Die Auswirkungen des demographischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

(LROP 1.1 05)

In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.

(LROP 1.1 07)

Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiter entwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen

wesentlichen Beitrag leisten können. Sie sollen mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen versorgt werden, durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen und an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein.

(RROP 1.3 01)

Die Wettbewerbsvorteile, die sich durch die Lage des ländlichen Kreises zwischen den Zentren Norddeutschlands ergeben, sind durch intensive Ausnutzung vorhandener Standortqualitäten zu nutzen, ggf. durch nachhaltigen Ausbau der Infrastruktur zu verbessern.

Um die Lebensqualität für die eigene Bevölkerung zu bewahren und die Entlastungsfunktionen des Landkreises für die Bevölkerung der umliegenden Zentren langfristig zu sichern, sind die natürlichen Ressourcen und die Freiräume des Landkreises zu schonen.

3.3.1.2 Darstellung der Auswirkungen

Im Verfahren werden von vielen Beteiligten generell wesentliche Beeinträchtigungen der Raum- und Siedlungsstruktur durch das Vorhaben befürchtet. Ein Großteil der Beteiligten geht davon aus, dass durch das Vorhaben die zentralörtlichen Funktionen der Gemeinden erheblich beeinträchtigt werden. Zudem trage das Vorhaben zur Verringerung der Wettbewerbsfähigkeit des Einzelhandels in den Gemeinden bis hin zur Verödung der Innenstädte bei. Es wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben zu einem Verlust von Arbeits- und Ausbildungsplätzen führt.

Es wird ferner vorgebracht, dass Aspekte des demographischen Wandels zu wenig berücksichtigt werden.

3.3.1.3 Raumordnerische Bewertung der Auswirkungen

Die für das ROV dargestellten Grundsätze der Raumordnung aus dem ROG, NROG, LROP sowie aus dem RROP des Landkreises Soltau Fallingb. sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Sicherung und Ordnung des Raumes. Sie finden in ROV als Abwägungsvorgaben in der Gesamtabwägung Berücksichtigung.

Nach Aussagen der Gutachter werden die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie die Infrastruktur nicht wesentlich beeinträchtigt. Die möglichen Auswirkungen des demographischen Wandels werden in dem Worst-Case-Szenario mitberücksichtigt. Die Auswirkungen auf die zentralörtlichen Funktionen und die Siedlungsstruktur werden in den nachfolgenden Kapiteln näher betrachtet.

Für Deutschland insgesamt ist mittel- bis langfristig von einer stagnierenden bis leicht abnehmenden Bevölkerung auszugehen. Für Hamburg und die angrenzenden Gebiete wird bis 2020 ein leichtes Bevölkerungswachstum prognostiziert. Für den Landkreis Soltau-Fallingb. ist mit einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung zu rechnen. Andere Landkreise in der Lüneburger Heide, wie der Landkreis Uelzen, müssen von einer abnehmenden Bevölkerung ausgehen. Außerdem

kommt es mittel- bis langfristig zu einer Verschiebung der Altersstruktur der Bevölkerung mit einem größeren Anteil von älteren Personen.

Insofern ist es gerechtfertigt, dass der Vorhabenträger bei der Beurteilung des Nachfrage- und Umsatzpotenzials von den derzeitigen Strukturen ausgeht.

Die geforderte Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung wird durch das Vorhaben insofern erfüllt, als dass nach Angaben des Vorhabenträgers rd. 480 Vollzeitarbeitsplätze geschaffen werden sollen.

Die vom Landkreis unter D 1.3 01 geforderte intensive Ausnutzung vorhandener Standortqualitäten ist in Soltau gegeben.

Der vom Vorhabenträger vorgetragene touristische Mehrwert für die Region, der durch die touristische Vernetzung des HDV und sekundäre regionalökonomische Effekte erzielt werden kann, wird auch seitens der obersten Landesplanungsbehörde positiv eingeschätzt.

3.3.2 Entwicklung der Siedlungsstruktur

3.3.2.1 Programmaussagen

(LROP 2.1 01)

In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiter entwickelt werden.

(LROP 2.1 03)

Benachbarte Gemeinden, deren Siedlungsstrukturen räumlich und funktional eng verflochten sind, sollen zur Stärkung der gemeinsamen Entwicklungspotenziale ihre Planungen und Maßnahmen auf der Grundlage gemeinsamer Ziele und Grundsätze zur regionalen Strukturentwicklung abstimmen.

(LROP 2.1 05)

Touristische Einrichtungen und Großprojekte sollen dazu beitragen, die Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung zu verbessern, den Tourismus einer Region zu stärken und die traditionellen Formen des Fremdenverkehrs und des Städtetourismus zu ergänzen und zu beleben. Durch die Realisierung von touristischen Großprojekten dürfen historisch wertvolle Kulturlandschaften sowie gewachsene Siedlungs-, Versorgungs- und Nutzungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt und der Erholungswert der Landschaft nicht gefährdet werden. Die Einrichtungen sollen räumlich und infrastrukturell an Zentrale Orte angebunden sein.

(RROP 1.5 07)

Im gesamten Landkreis Soltau-Fallingb. wurde, ausgehend von der herausragenden landschaftlichen Eignung und Attraktivität der Naturräume Lüneburger Heide und Aller-Leinetal, nahezu flächendeckend eine vielfältige Erholungs-, Freizeit- und Fremdenverkehrsinfrastruktur aufgebaut. Diese Anlagen und Einrichtungen für die Erholung der Bevölkerung und vor allem aus den umliegenden Bal-

lungsräumen, aber auch des gesamten Bundesgebietes, sind zu sichern und zu entwickeln. [...] Aufgrund der Bedeutung der Landschaft als Erlebnis- und Erholungsraum ist deren ökologischer und somit auch Erholungswert zu sichern, zu erhalten und zu entwickeln. Eine technische Überfremdung des Landschaftsbildes im Außenbereich sollte möglichst vermieden werden. Insbesondere sollten Anlagen ab 50 m über Grund im Hinblick auf die besondere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes überprüft werden.

Der gesamte Landkreis Soltau-Fallingb. dient traditionell als Erholungs- und Tourismusgebiet für Gäste aus dem gesamten Bundesgebiet und dem Ausland. Um vielfältige Einrichtungen für den Tourismus räumlich konzentriert zu sichern und zu entwickeln, werden folgende Erholungsstandorte darüber hinaus mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ festgelegt: Bispingen, [...] Hodenhagen, Fallingb., [...] Neuenkirchen, Rethem, Schneverdingen, Schwarmstedt, Soltau, Wietzendorf. An diesen Standorten ist über die Versorgung der eigenen Bevölkerung hinaus zweckentsprechende kommunale und gewerbliche Infrastruktur für den Tourismus vorzuhalten, zu sichern und zu entwickeln.

(LROP 2.1 06)

Nachteile und Belästigungen für die Bevölkerung durch Luftverunreinigungen und Lärm sollen durch vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarenden Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden. Vorhandene Belastungen der Bevölkerung durch Lärm und Luftverunreinigungen sollen durch technische Maßnahmen und durch verkehrslenkende sowie verkehrsbeschränkende Maßnahmen gesenkt werden.

Reichen Lärmschutzmaßnahmen nicht aus, sind Lärmquellen soweit möglich zu bündeln und die Belastungen auf möglichst wenige Bereiche zu reduzieren.

3.3.2.2 Darstellung der Auswirkungen

Das Vorhaben ist an diesem Standort siedlungsstrukturell und städtebaulich nicht integriert. Dieser nicht integrierte Solitärstandort des Vorhabens „auf der grünen Wiese“ wird im ROV kritisch gesehen. Einzelhandel außerhalb städtebaulich integrierter bzw. integrierbarer Lagen führt zu einer räumlichen Umlenkung des Handels und der Kaufkraft in isolierte künstliche Zentren zu Lasten der bestehenden Siedlungs- und Versorgungsstrukturen.

Das Vorhaben erzeugt neue Verkehre, verbunden mit weiteren Emissionen und kann negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben. Im Verfahren werden wesentliche Beeinträchtigungen der gewachsenen Siedlungs-, Versorgungs- und Nutzungsstrukturen seitens der Beteiligten befürchtet.

Als Ergebnis des Schallgutachtens wird festgestellt, dass es zu räumlich eng begrenzten Mehrbelastungen der öffentlichen Straßen, einhergehend mit einer wesentlichen Erhöhung der Teilschallpegel der Verkehrsgeräusche kommt, wobei die Sanierungsgrenzwerte für Schallimmissionen nicht überschritten werden.

Die Wohnbebauung des nächst gelegenen Ortsteiles Harber innerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt Soltau ist etwa 1 km vom Vorhaben entfernt. Ortsteile anderer Gemeinden werden nicht berührt.

Der nächstgelegene Campingplatz befindet sich auf der Westseite der Bahntrasse in etwa 0,5 km Entfernung. Grundsätzlich ist hervorzuheben, dass das Vorhaben hinsichtlich der Emissionen durch die Bundesautobahn 7, die Kreisstraße 10 und die Bahnstrecke Langwedel-Soltau-Uelzen erheblich vorbelastet ist. Ferner befindet sich nördlich der K 10 das Gewerbe- und Industriegebiet Soltau-Ost I.

Der Landkreis hat in seinem RROP neben anderen Gemeinden auch für Soltau die besondere Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr festgelegt. Der Vorhabenstandort befindet sich auf dem Gebiet der Stadt Soltau.

3.3.2.3 Raumordnerische Bewertung der Auswirkungen

Für das Vorhaben wurde ein ROV zur Überprüfung der Raumverträglichkeit ohne Standortalternative beantragt. Der Vorhabenstandort ist aus siedlungsstruktureller und städtebaulicher Sicht ungeeignet, weshalb das Vorhaben an diesem Standort das Integrationsgebot nach LROP 2.2 03 Satz 6 verletzt. Deshalb muss zur Feststellung der Raumverträglichkeit zwingend die Ausnahmeregelung nach 2.3 03 Satz 11 in Anspruch genommen werden. Nur so ist das Vorhaben an diesem Standort an einer Autobahn und in der Nähe einer Anschlussstelle raumverträglich.

Eine technische Überfremdung des Landschaftsbildes ist durch die Wahl des Standortes an der Autobahn nicht ersichtlich. Hinzu kommt, dass mit dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau an dieser Stelle Gewerbeflächen vorgesehen sind, deren Auswirkungen bereits im Bauleitplanverfahren abgestimmt wurden.

Durch die Lage des Vorhabens direkt an der Autobahn werden historisch wertvolle Kulturlandschaften und der Erholungswert der Landschaft nicht gefährdet.

Für die nächstgelegenen Gebäude und Freiflächen wird der maßgebliche Immissionsgrenzwert eingehalten.

Die vom LROP geforderte Vermeidung von Belästigungen der Bevölkerung durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen ist gegeben. Zudem werden die durch das Vorhaben produzierten Verkehre und die damit verbundenen Emissionen von der erheblich größeren Vorbelastung durch die Autobahn überlagert und gehen somit unter.

Den Forderungen nach Verbesserung der Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung in der Region wird durch die geplante Schaffung von rd. 480 Arbeitsplätzen nachgekommen, weitere wirtschaftliche und Arbeitsmarktimpulse sollen durch die touristischen Zusatzeffekte bewirkt werden.

Das regionalplanerische Ziel, an den Standorten mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr zweckentsprechende kommunale und gewerbliche Infrastruktur für den Tourismus vorzuhalten, zu sichern und zu entwickeln, wird durch das Vorhaben erfüllt und unterstützt.

Der touristische Standort des HDV darf sich allerdings nicht zu Lasten gewachsener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen weiter entwickeln. Durch angepasste

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung

Bauleitplanung ist der touristische Standort und sein Umfeld gemäß der vorrangigen Funktion Tourismus weiter zu entwickeln. Deshalb ist durch Maßgaben eine Einzelhandelsentwicklung am Standort des Vorhabens dauerhaft auszuschließen und die touristische Funktion des HDV mit seinem touristischen Mehrwert für die Region festzuschreiben (siehe Maßgaben 7 und 8)

3.3.3 Entwicklung der Zentralen Orte

3.3.3.1 Programmaussagen

(LROP 2.2 01)

¹Zentrale Orte sind Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren. Die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln.

(LROP 2.2 03)

¹Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. ²Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln.

(LROP 2.2 04)

Hamburg, Hamburg-Harburg, Bremen, Bremerhaven, [. . .] haben für das niedersächsische Umland oberzentrale Bedeutung, die zu beachten ist.

3.3.3.2 Darstellung der Auswirkungen

Die Stadt Soltau ist im LROP aufgrund seiner verschiedenen zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen in Verbindung mit den entsprechenden Versorgungsaufträgern als Mittelzentrum festgelegt. Das HDV entspricht nicht dem zentralörtlichen Versorgungsauftrag des Mittelzentrums Soltau und hat Auswirkungen auf zentralörtliche Versorgungsfunktionen benachbarter Zentren. Betroffen sind die wirtschaftlichen, die touristischen/fremdenverkehrlichen und die kulturellen Funktionen.

Die Darstellung und Bewertung der Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Versorgungsfunktionen der Zentralen Orte ist Teil der Bewertung im Zusammenhang mit 2.3 03 Satz 19 „Beeinträchtigungsverbot“ in Kapitel 3.3.4.3.5.

Der gesamte Landkreis Soltau-Fallingb. dient traditionsgemäß als Erholungs- und Tourismusgebiet für Gäste aus dem gesamten Bundesgebiet und aus dem Ausland. Um vielfältige Attraktionen und Einrichtungen zu sichern und zu entwickeln, hat der Landkreis in seinem RROP einige Standorte als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ und auch als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr“ festgelegt. An diesen Standorten ist über die Versorgung der eigenen Bevölkerung hinaus entsprechende kommunale und gewerbliche Infrastruktur für den Tourismus vorzuhalten, zu sichern und zu entwickeln. Der Landkreis hat in seinem RROP neben anderen Gemeinden auch für Soltau die besondere Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr festgelegt. Der Vorhabenstandort befindet sich auf dem Gebiet der Stadt Soltau.

Im Beteiligungsverfahren zum ROV wurde die ausnahmsweise Befreiung des HDV von verbindlichen Zielen des LROP zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen auch im Hinblick auf die Ziele zur Entwicklung der Zentralen Orte kritisch gesehen.

3.3.3.3 Raumordnerische Bewertung der Auswirkungen

Wegen der Ausnahmeregelung und der Besonderheit des Vorhabens bewertet die oberste Landesplanungsbehörde die Auswirkungen des beantragten Vorhabens sehr kritisch und sorgfältig in Bezug auf das Ziel, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte zu sichern und gleichzeitig die kulturellen Funktionen durch touristischen Mehrwert zu entwickeln.

Auf die touristischen/fremdenverkehrlichen und die kulturellen Entwicklungen der oberzentralen Funktionen Hamburgs, Hamburg-Harburgs und Bremens sind durch das Vorhaben selbst bei einer Worst-Case-Betrachtung keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Für die fremdenverkehrlich und für den Kulturtourismus bedeutsamen Oberzentren Lüneburg und Celle sind aufgrund ihrer stabilen und touristisch attraktiven innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen unter Einhaltung von Maßgaben, die das Vorhaben dauerhaft raumverträglich machen, gleichfalls keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Entwicklung der oberzentralen Funktionen zu erwarten.

In verträglicher Kombination mit touristischen Großprojekten entspricht das HDV dem regionalplanerischem Ziel der Sicherung und Entwicklung der touristischen Infrastruktur. Mit der Realisierung des Vorhabens kommt dem Vorhabenträger und dem Mittelzentrum Soltau als Standortgemeinde die besondere Aufgabe der überregionalen touristischen Entwicklung in der Lüneburger Heide zu. Das Potential dazu bietet das HDV an diesem Standort. Deshalb sollte der HDV-Standort zur Sicherung und Entwicklung seiner touristischen Funktion im LROP und im RROP des Landkreises Soltau-Fallingb. als touristischer Standort festgelegt werden.

Die durch die Ausnahmeregelung vom Kongruenzgebot ermöglichte HDV-Ansiedlung und die damit steigende Einzelhandelszentralität der Stadt Soltau ist nicht der mittelzentralen Funktion der Stadt Soltau zuzurechnen. Sie kann nicht als Höherstufung einer Teilfunktion verstanden werden.

3.3.4 Entwicklung der Versorgungsstrukturen

3.3.4.1 Programmaussagen

(LROP 2.3 01)

Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. Die Angebote sollen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und der Haushaltsstruktur bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung

und entwickelt werden. Sie sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander räumlich zweckmäßig zugeordnet werden und den spezifischen Mobilitäts- und Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen.

(LROP 2.3 02)

Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln.

(LROP 2.3 03)

¹Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). ²Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur.

³Die Träger der Regionalplanung können in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Einzelfall Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte jenseits der Gemeindegrenze des kongruenten Zentralen Ortes in einem benachbarten Mittel- oder Grundzentrum festlegen. ⁴Voraussetzung ist, dass den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen in gleicher Weise entsprochen wird wie bei einer Lage innerhalb des kongruenten Zentralen Ortes.

⁵Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).

⁶Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). ⁷Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

⁸[...]

⁹Hersteller-Direktverkaufszentren sind Einzelhandelsgroßprojekte und aufgrund ihrer besonderen Ausprägung und Funktion nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Sätze 1 bis 8 und 17 bis 19 entsprechen.

¹⁰In der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide soll die touristische Entwicklung auch durch Ausschöpfung der Möglichkeiten einer verträglichen Kombination von touristischen Großprojekten und Einzelhandelsgroßprojekten gestärkt werden, sofern diese keine entwicklungshemmenden Beeinträchtigungen für die vorhandenen innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen der im Einzugsbereich befindlichen Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren mit mittelzentraler Teilfunktion mit sich bringen. ¹¹Abweichend von den Sätzen 1 bis 6 kann in der Lüneburger Heide an nur einem Standort ein HDV mit einer Verkaufsfläche von max. 10.000 m² zugelassen werden, sofern und soweit dieses raumverträglich ist. ¹²Die Raumverträglichkeit einschließlich einer genauen Festlegung des Standortes und einer raumverträglichen Sortimentsstruktur des HDVs ist in einem ROV zu klären. ¹³Dieses ROV ist nach dem Inkrafttreten des Landes-Raumordnungsprogramms durchzuführen. ¹⁴Der Standort dieses HDVs muss die räumliche Nähe und funktionale Vernetzung mit vorhandenen touristischen Großprojekten haben. ¹⁵Das HDV hat sich in ein landesbedeutsames Tourismuskonzept für die Lüneburger Heide einzufügen, in welchem auch die Wechselwirkun-

gen zwischen touristischen Großprojekten und Einzelhandelsgroßprojekten berücksichtigt werden, sofern ein raumverträglicher Standort gefunden wird.¹⁶ Sollte im ROV die Raumverträglichkeit eines HDVs nachgewiesen werden, so sind die hierfür im ROV definierten Bedingungen, insbesondere zur Sortimentsstruktur und zur Integration in das Tourismuskonzept, in einem raumordnerischen Vertrag zwischen dem Land Niedersachsen, der Standortgemeinde und dem Projektbetreiber näher festzulegen.

¹⁷Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot).¹⁸Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden.

¹⁹Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).

3.3.4.2 Darstellung der Auswirkungen

Bei Hersteller-Direktverkaufszentren handelt es sich um großflächigen Einzelhandel mit nahezu ausschließlich innenstadtrelevantem Sortiment. Sie müssen das Konzentrationsgebot und das Integrationsgebot einhalten. Unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche dürfen Direktverkaufszentren daher nur ausschließlich innerhalb städtebaulich integrierter Lagen errichtet werden.

Liegt der Standort eines HDVs außerhalb der städtebaulich integrierten Lage, erfolgt unweigerlich eine räumliche Umlenkung des Handels und der Kaufkraft in diese isolierten künstlichen Zentren zu Lasten der Modernisierung und Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungs- und Versorgungsstrukturen und der Auslastung der bestehenden Infrastruktur. Dies erhöht den Druck auf die traditionellen Handelsstrukturen und lässt dabei den Handelsstandort „Innenstadt“ zunehmend in Bedrängnis geraten mit entsprechenden negativen städtebaulichen Folgen.

Im Verfahren werden die vom Vorhabenträger vorgelegten Aussagen hinsichtlich der prognostizierten Kaufkraftumverteilungen angezweifelt und vielfach wesentliche Beeinträchtigungen ausgeglichener Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung befürchtet.

Hinweis:

Aufgrund der Komplexität der Zielaussagen des LROP zur Ziffer 2.3 03 mit den Sätzen 1 bis 19 werden in dem Kapitel 3.3.4 die Programmaussagen thematisch differenziert abgearbeitet. So werden unter 3.3.4.3 die allgemeinen Voraussetzungen nach Satz 9 in Verbindung mit den Sätzen 7 und 17 bis 19 zur Abprüfung des Beeinträchtigungsverbotes bearbeitet.

In Kapitel 3.3.4.4 werden die besonderen Voraussetzungen nach Satz 11 in Verbindung mit den Sätzen 14 bis 16 mit Aussagen zur maximalen Verkaufsfläche und der räumlichen Nähe und funktionalen Vernetzung zu vorhandenen touristi-

schen Großprojekten sowie des erforderlichen raumordnerischen Vertrages betrachtet.

In Kapitel 3.3.4.5 werden die besonderen Voraussetzungen nach Satz 11 in Verbindung mit Satz 10 hinsichtlich der Stärkung der touristischen Entwicklung in der Tourismusregion Lüneburger Heide und die entwicklungshemmende Beeinträchtigung der Einzelhandelsstrukturen behandelt.

In Kapitel 3.3.4.6 werden die allgemeinen Forderungen aus den Sätzen 12 und 13 behandelt, bei denen es vor allem um die Durchführung des ROVs geht.

3.3.4.3 Allgemeine Voraussetzungen nach Satz 9

Allgemeines

Nach den Erläuterungen zu Satz 9 sind HDV im Sinne der Sätze 9 bis 16 des Landes-Raumordnungsprogramms die aktuellste Form einer umfassenden Entwicklung im Handel und Freizeitsektor zu immer größeren Einkaufs- und Erlebniszentren. In diesen werden in „Reinform“ in einer Vielzahl von Direktverkaufsstellen der Hersteller unter einem Dach hochwertige Markenwaren (vornehmlich Textilien, Schuhe und Lederwaren) - unter Ausschaltung des Groß- und Einzelhandels - an Letztverbraucher zu wesentlich niedrigeren Preisen als vom herkömmlichen Facheinzelhandel vertrieben.

Vom Vorhabenträger wurde Konzepttreue hinsichtlich der in den Antragsunterlagen beschriebenen besonderen Ausprägung und Funktion des HDVs zugesichert.

Satz 9 benennt als wesentliche Bedingung für die Zulässigkeit eines HDVs, dass es den Anforderungen der Sätze 1 bis 8 und 17 bis 19 entspricht. Das geplante HDV widerspricht diesen Anforderungen in zentralen Punkten:

Es entspricht nicht dem Kongruenzgebot (2.3 03 Satz 1 LROP), dem Konzentrationsgebot (2.3 03 Satz 5 LROP) und dem Integrationsgebot (2.3 03 Satz 6 LROP) des LROP. Grundsätzlich gilt, dass bereits bei Nicht-Erfüllung eines dieser Ziele die Raumverträglichkeit nicht gegeben ist.

Die raumordnerischen Anforderungen hinsichtlich der Sätze 1 bis 6 werden für diesen besonderen Einzelfall unter Erfüllung strikter Auflagen durch die Zielaussage unter Ziffer 2.3 03 in Satz 11 des LROP abweichend geregelt. Dieser besondere Einzelfall ist von den drei aufgeführten Geboten unter Bedingungen freigestellt. Die weiteren Anforderungen an ein HDV bezüglich der Sätze 7, 17, 18 und 19 gelten unabhängig davon jedoch auch für diese begründete Ausnahme. Sie werden in den nachfolgenden Abschnitten hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit geprüft und bewertet.

3.3.4.3.1 Satz 7: Einbindung in das Netz des ÖPNV

Prüfauftrag

Satz 7 bestimmt, dass die Flächen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein müssen. Mit der Einbindung des Standortes in das

ÖPNV-Netz soll eine Verkehrsträgeralternative zum MIV angeboten und die Vernetzung des HDVs mit den touristischen Attraktionen der Region gewährleistet werden.

Selbst wenn derzeit aus Vergleichen mit anderen HDV-Standorten die Erfahrungen vorliegen, dass der weitaus größte Teil der Besucher mit dem PKW oder mit Bussen anreist, muss das Ziel verfolgt werden, den Vorhabenstandort überregional und innerregional attraktiv mit öffentlichen Verkehrsmitteln anzubinden und zwischen den HDV und den touristischen Zielen in der Region eine Vernetzung mit öffentlichen Verkehrsmitteln herzustellen. Dies stärkt die touristische Funktionsfähigkeit der Infrastruktur und entspricht den Zielen einer nachhaltigen Standort- und Regionalentwicklung. Wichtig ist dabei auch, dass mehr Bevölkerungsgruppen der Zugang zum HDV ermöglicht wird und die Mobilität innerhalb der Tourismusregion gesteigert wird.

Vorhabenbezogene Angaben

Die Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist durch die geplante Einrichtung einer neuen Bushaltestelle in Verbindung mit den im Standortbereich vorhandenen Bushaltestellen für die Linien 355 und 305 gegeben.

Eine zusätzliche Anbindung der Innenstadt ist durch die Einrichtung eines „FOC-Shuttles“ vorgesehen. Darüber hinaus ist über den „Heide-Shuttle“ eine Anbindung an die bedeutenden touristischen Leistungsträger der Region vorgesehen.

Durch die Lage der Stadt Soltau am Kreuzungspunkt der Bahnstrecken von Buchholz i. d. N. nach Langenhagen (Hannover) und von Uelzen nach Langwedel ist der geplante Standort gut in den überregionalen Eisenbahnverkehr eingebunden. Perspektivisch ist die Einbindung eines Eisenbahnhaltepunktes an der Strecke Uelzen - Langwedel in direkter Nähe durchaus denkbar. Konkrete Planungen dafür gibt es allerdings derzeit nicht.

Raumordnerische Bewertung

Bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen (Einrichtung einer Bushaltestelle, Einrichtung eines FOC-Shuttle, Anbindung des Standortes an den Heide-Shuttle) wird das in Satz 7 formulierte raumordnerische Ziel als erfüllt angesehen.

3.3.4.3.2 Satz 8: Begrenzung der Randsortimente

Die geforderte Begrenzung der innenstadtrelevanten Randsortimente auf nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und maximal 800 m² bezieht sich auf neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten und ist deshalb auf das geplante Vorhaben in Soltau nicht anzuwenden.

3.3.4.3.3 Satz 17: Abstimmungsgebot

Prüfauftrag

Nach Satz 17 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte interkommunal abzustimmen.

Raumordnerische Bewertung

Die geforderte interkommunale Abstimmung hat durch die Beteiligung der Kommunen an diesem ROV stattgefunden.

3.3.4.3.4 Satz 18: Erstellung von regionalen Einzelhandelskonzepten

Prüfauftrag

Nach Satz 18 sollen zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsgroßprojekten regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden.

Satz 18 hat die Rechtswirkung eines Grundsatzes und ist damit einer Abwägung zugänglich, die es erlaubt, den Sonderfall eines touristisch begründeten HDV aus dem engen Bezug „regionales Einzelhandelskonzept“ herauszulösen und in den Zusammenhang eines übergreifenden touristischen Shoppingkonzeptes sowie in den Rahmen des touristischen Entwicklungskonzeptes für die gesamte Region zu stellen. Diesbezüglich sind die konzeptionellen Vorleistungen des Vorhabenträgers, der Standortgemeinde und des Trägers der Regionalplanung zu prüfen und die Perspektiven für die Erarbeitung weiterführender standörtlicher und regionaler Entwicklungskonzepte zu beurteilen.

Vorhabenbezogene Angaben

Ein regionales Einzelhandelskonzept für die überregionale Tourismusregion Lüneburger Heide liegt nicht vor. Die vom Vorhabenträger erstellten Unterlagen beinhalten neben einer Analyse der Auswirkungen des Vorhabens auf den regionalen Einzelhandel ein Konzept zur Verknüpfung von Shoppingtourismus und regionaler Tourismusentwicklung, welches sich in das touristische Zukunftskonzept Lüneburger Heide einfügt und dieses ergänzt.

Darüber hinaus hat der Vorhabenträger die im Verlauf des Verfahrens vorgelegte Einzelhandelskonzepte im Hinblick auf ihre Vereinbarkeit mit dem HDV überprüft.

Raumordnerische Bewertung

Aufgrund der vorgelegten konzeptionellen Vorarbeiten des Vorhabenträgers wird Satz 18 als hinreichend erfüllt angesehen. Der Landkreis Soltau-Fallingb. hat bestätigt, dass das Konzept des Vorhabenträgers seinem RROP entspricht.

3.3.4.3.5 Satz 19: wesentliche Beeinträchtigungen

Prüfauftrag

Zu prüfen ist gemäß Satz 19, ob (a) vorhandene ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, (b) die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte sowie (c) die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch das Vorhaben wesentlich beeinträchtigt werden.

Die daraus abzuleitenden Einzelkriterien sind miteinander verzahnt und deswegen im Zusammenhang zu prüfen, d.h.:

1. Sofern die Versorgungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt sind, gilt dies gleichzeitig auch für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die integrierten Versorgungsstandorte.
2. Die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte wird an dieser Stelle ausschließlich im Hinblick auf die Teilfunktion der verbrauchernahen Versorgung geprüft. Darüber hinaus gehende Belange werden im Abschnitt „3.3.3: Entwicklung der Zentralen Orte“ behandelt.

Indiz aus der Umsatzumverteilung

Ein wesentliches Indiz für eventuelle wesentliche Beeinträchtigungen ist die Betrachtung der Umsatzumverteilung bezogen auf die einzelnen Sortimente. Das Heranziehen von Schwellenwerten stellt dabei keinen validen Maßstab zur Beurteilung von Beeinträchtigungswirkungen dar. Schwellenwerten können allenfalls Indizwirkungen zukommen. In Abhängigkeit von der Vor-Ort-Situation kann eine wesentliche Beeinträchtigung bereits bei sehr niedrigen Umsatzumverteilungswerten vorliegen. Im begründeten Einzelfall könnten demgegenüber vergleichsweise hohe Werte auch als nicht wesentliche Beeinträchtigung gewertet werden. Zur Beurteilung der Beeinträchtigungswirkung muss deswegen die jeweilige Vor-Ort-Situation betrachtet werden.

Im Rahmen des ROVs für den Standort Soltau wurden die sortimentspezifischen Umsatzumverteilungen betrachtet. Dabei wurde ausgehend von den höchsten vorfindbaren Werten eine Einzelfallbetrachtung durchgeführt. Sofern bereits bei Überprüfung der auffälligsten Umsatzumverteilungswerte eine wesentliche Beeinträchtigung festgestellt wird, erübrigt sich die vollständige Betrachtung der weiteren untersuchten Zentren, da das Beeinträchtigungsverbot (LROP 2008 Kap. 2.3 03 S. 19) als Ziel der Raumordnung und als Zulässigkeitsvoraussetzung für ein HDV als nicht erfüllt anzusehen wäre.

Sofern bei Überprüfung der höchsten Umsatzumverteilungswerte dagegen keine wesentliche Beeinträchtigung festgestellt wurde, wird die Einzelfallbetrachtung in absteigender Reihenfolge bis zu einem Umsatzumverteilungswert von 5 % weitergeführt.

Allgemein sind die Einzelhandelsumsätze Schwankungen unterworfen, die z. T. konjunkturell, jahreszeitlich und modebedingt sein können. Deshalb werden Umsatzumverteilungswerte unterhalb von 5 % in diesem Verfahren grundsätzlich im Sinne einer nicht wesentlichen Beeinträchtigung gewertet. Bei der Betrachtung kleinerer räumlicher Einheiten, wie einzelnen Zentralen Orten oder abgegrenzten Einkaufsbereichen in Städten (Innenstadt), lässt sich zudem für auftretende Umsatzschwankungen im niedrigen Bereich mitunter kein vollständiger Kausalitätsnachweis erbringen, weil zu den hier betrachteten Einflussgrößen noch örtliche und individuelle Faktoren hinzu treten können.

In den Fällen, in denen im Rahmen der Stellungnahmen für einzelne Gemeinden eine wesentliche Beeinträchtigung begründet geltend gemacht wurde, erfolgte eine Einzelfallbetrachtung.

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung

Berücksichtigt wurden zudem touristisch induzierte Rückflüsse in den Einzelhandel, die allerdings nur dort zu erwarten sind, wo zwei Bedingungen erfüllt sind:

1. räumliche Nähe zwischen FOC und Innenstadt,
2. Attraktivität der städtischen Einkaufsdestination.

Die im Falle des geplanten Vorhabens in Soltau von den Gutachtern eingebrachten positiven Rückflüsse durch das HDV auf die jeweiligen zentralen Orte sind plausibel und entsprechen der Zielstellung für die touristisch begründete Ausnahmeregelung. Eine Betrachtung der Umsatzumverteilung ohne Berücksichtigung der Rückflüsse ist deswegen nicht erforderlich.

Vorgaben des Untersuchungsrahmens zur Auswahl der zu prüfenden Zentralen Orte im Untersuchungsraum

In Übereinstimmung mit den Vorgaben des Untersuchungsrahmens wurden im 0- bis 30-Minuten-Radius um den Vorhabensstandort Soltau (Kernbereich, Zone I) alle Gemeinden mit zentralörtlicher Funktion mit ihrem gesamten, in den vorgesehenen Sortimentsbereichen vorhandenen Angebot erfasst.

In der 30- bis 60-Minuten-Zone (Nahbereich, Zone II) ist dies für alle Oberzentren und Mittelzentren erfolgt. Grundzentren mit mittelzentraler Teilfunktion sind aktuell nicht vorhanden.

Dabei konnten sich die Gutachter bei der Untersuchung in einem iterativen Verfahren auf die von den Auswirkungen am stärksten betroffenen Zentren beschränken. Sofern nachweislich bei keinem untersuchten Zentrum wesentliche Beeinträchtigungen zu befürchten sind, konnte von einer weitergehenden Untersuchung im Hinblick auf wesentliche Beeinträchtigungen der übrigen Zentren der 30- bis 60-Minuten-Zone abgesehen werden.

Sofern darüber hinaus nachweislich bei keinem untersuchten Zentrum in der 30- bis 60-Minuten-Zone wesentliche Beeinträchtigungen zu befürchten sind, reichte des Weiteren für die in der 60- bis 90-Minuten-Zone liegenden Mittel- und Oberzentren eine Plausibilitätsabschätzung der Betroffenheit aus.

Dieser Untersuchungsrahmen wurde im Zuge der Antragskonferenz bestimmt und festgelegt. Die Auswahl der untersuchungsrelevanten Zentren erfolgte unter Berücksichtigung der Einschätzungen der Gutachter, der Stadt Soltau und der IHK Lüneburg-Wolfsburg.

Bei der Ermittlung der Zeitdistanzen wurde für alle Zentren einheitlich ein Routenplaner verwendet. Die spezifischen Eigenschaften der jeweiligen Verkehrswege werden dabei automatisch berücksichtigt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die angegebenen Fahrzeiten einem realistischen Durchschnittswert entsprechen. Diese Vorgehensweise wurde akzeptiert. Einwendungen, die zu hoch angegebene Fahrzeiten außerhalb der Hauptverkehrszeiten zwischen HDV und Bergen, Celle und weiteren Zentren reklamieren, was in der Folge zu niedrigeren Umsatzumverteilungswerten führe, wird deswegen nicht gefolgt.

Des Weiteren wurde angemahnt, unterschiedliche Mobilitätsgrade der jeweils ansässigen Bevölkerung in den Teilbereichen des Einzugsgebietes zu berücksichti-

gen. In Großstädten sei der PKW-Besatz der Bevölkerung als Indikator für individuelle Mobilität jedoch spürbar geringer als in deren unmittelbaren Umgebung oder in den ländlichen Regionen. Tendenziell seien deswegen höhere Umsatzumverlagerungen in anderen zentralen Orten anzusetzen. Diesem Einwand wird von Seiten der obersten Landesplanungsbehörde nicht gefolgt, da im Gutachten auch die typische Käuferschaft eines HDV zu berücksichtigen war, die tendenziell über ein überdurchschnittliches Einkommen verfügt und sehr mobil ist.

Die im Rahmen einer Stellungnahme geforderte Untersuchung von Hittfeld und Meckelfeld wird nicht für erforderlich gehalten, weil diese dem Ortsteil Maschen untergeordnet sind. Auch den Forderungen, Salzgitter in eine detailliertere Betrachtung einzubeziehen, wurde in Übereinstimmung mit dem Untersuchungsrahmen nicht entsprochen, da Salzgitter sich in der 60 – 90-Minuten-Zone befindet und bereits für kein Zentrum in der 0 – 60-Minuten-Zone eine wesentliche Beeinträchtigung aufgezeigt werden konnte. Den entsprechenden Hinweise, denen aus gleichen Gründen nicht gefolgt wurde, betreffen Zentren in der Region Hannover, unter anderem die Einbeziehung von Großburgwedel (Stadt Burgwedel) und Neustadt am Rübenberge oder Langenhagen in eine vertiefende Betrachtung. Für Burgwedel wurden Umsatzumverteilungen in Höhe von 0,3 % ermittelt und plausibilisiert. Dabei wurde vom Gutachter darauf verwiesen, dass die Einzelhandelsstruktur in Burgwedel nur in geringem Maße Überschneidungen mit HDV-typischer Markenware aufweist. Für die Samtgemeinde Amelinghausen wurde vermutet, dass zumindest einzelne Mitgliedsgemeinden der Kernzone 1 zuzuordnen seien, der Gutachter jedoch eine Abgrenzung nach Samtgemeindegrenzen vorgenommen habe. Der Gutachter hat demgegenüber richtiggestellt, dass sich die Wirkungsprognose auf das Grundzentrum Amelinghausen und nicht auf andere Mitgliedsgemeinden beziehe. Eine bemängelte Zuordnung Delmenhorsts zur Zone III sowie die Einordnung Bremens in die Zone II ergeben sich aus dem Routingtool des genutzten geografischen Informationssystems.

Aus dem Kreis der Beteiligten wurde ein veränderter Zuschnitt des potenziellen Einzugsgebietes vorgelegt. Auffallend war, dass vor allem die Zonen II und III eine wesentlich kleinere Ausdehnung hatten, als die vom Vorhabenträger vorgelegten. Die daraus resultierenden deutlich höheren Abschöpfungsquoten konnten allerdings keine Berücksichtigung finden, da die verwendeten neuen Daten sich nicht an die Vorgaben des Untersuchungsrahmens gehalten haben.

Des Weiteren wurde kritisiert, dass die Gutachter nicht den gesamten Einzelhandel der Zentren untersucht haben, sondern lediglich einen – nach Auffassung der Einwander willkürlich abgegrenzten - Hauptgeschäftsbereich. Das Vorgehen der Gutachter des Vorhabenträgers wird seitens der obersten Landesplanungsbehörde akzeptiert, weil die Hauptgeschäftsbereiche durch höhere Umsatzumverteilungen betroffen sind als die Summe des gesamten Einzelhandels. Insofern wird die Focussierung auf die Hauptgeschäftsbereiche der geforderten Worst-Case-Betrachtung eher gerecht. Zudem entsprechen die Hauptgeschäftsbereiche im Wesentlichen den zentralen Innenstadtbereichen bzw. Ortsmitten, deren Einzelhandelsstrukturen im Unterschied zu nicht integrierten Standorten durch das LROP geschützt sind und entwickelt werden sollen.

Eine Reihe weiterer Hinweise und Einwendungen beziehen sich auf methodische Vorgehensweisen, die im Einklang mit dem Untersuchungsrahmen stehen. Dieser

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung

wurde jedoch im Rahmen der Antragskonferenz diskutiert und wird als abgestimmt angesehen. Des Weiteren fand während des Erörterungstermins ein Austausch zur verwendeten Methodik statt. Grundsätzlich gilt, dass dem Gutachter die Wahl einer geeigneten fachspezifischen Methode obliegt. Grundlegende Bedenken zur eingesetzten Methodik wurden im Rahmen dieses Termins entweder nicht vorgebracht oder konnten von dem Gutachter hinreichend ausgeräumt werden.

Vorhabenbezogene Auswahl der geprüften Zentralen Orte im Untersuchungsraum

Untersucht wurden hinsichtlich möglicher Auswirkungen die Oberzentren Hansestadt Lüneburg und Celle, sowie die Mittelzentren Soltau, Seevetal, Buchholz in der Nordheide, Uelzen, Winsen (Luhe), Verden (Aller), Walsrode, Rotenburg (Wümme), Munster, Burgwedel, Lehrte und Zeven.

Des Weiteren wurden die im Untersuchungsrahmen aufgeführten touristisch bedeutsamen Grundzentren in die Untersuchung einbezogen. Im Einzelnen sind dies:

- LK Lüneburg: Amelinghausen
- LK Uelzen: Bad Bevensen, Bienenbüttel, Ebstorf
- LK Celle: Bergen, Fassberg, Hermannsburg, Unterlüß, Winsen (Aller)
- LK Soltau-Fallingb. : Bad Fallingb., Bispingen, Hodenhagen, Neuenkirchen, Rethem (Aller), Schneverdingen, Schwarmstedt, Wietzendorf
- LK Verden: Dörverden
- LK Rotenburg (Wümme): Bothel, Lauenbrück, Scheeßel, Sittensen, Visselhövede
- LK Harburg: Hanstedt, Hollenstedt, Jesteburg, Salzhausen.

Darüber hinaus wurden die im Kernbereich (Zone I) liegenden Grundzentren Bomlitz und Kirchlinteln untersucht.

Die Auswahl der Zentralen Orte entspricht den Vorgaben des Untersuchungsrahmens und wird akzeptiert.

Nachfragepotenzial im prospektiven Einzugsgebiet der Zonen I,II und III unter Berücksichtigung des demographischen Wandels

Das Gutachten verwendet für die Nachfragepotenzialprognose für das Jahr der angenommenen Marktwirksamkeit 2010 die vom Statistischen Landesamt Niedersachsen prognostizierten Einwohnerzahlen. Für den Kernbereich (Zone I) wird von rd. 258.000 Einwohnern ausgegangen. Für den Nahbereich (Zone II) werden etwa 4.672.000 Einwohner und für den Fernbereich (Zone III) rd. 2.090.000 Einwohner vorausgeschätzt.

Für diese insgesamt 7.016.000 Einwohner in 2010 im Einzugsgebiet des HDVs in Soltau gehen die Gutachter von einem einzelhandelsrelevanten, sortimentsspezifischen Nachfragepotenzial in Höhe von rd. 9,6 Mrd. Euro pro Jahr (€/a) aus.

Aufgeschlüsselt auf die drei Zonen innerhalb des 90- Minuten-Einzugsgebietes verteilt sich das sortimentsspezifische Nachfragepotenzial wie folgt:

Tab. 1: Nachfragepotenziale (2010) im Einzugsbereich der Zonen I, II und III in Mill. Euro (sortimentsspezifisch)

Sortiment	Kernbereich Zone I	Nahbereich Zone II	Fernbereich Zone III	Gesamt
Bekleidung	154	2.922	1.303	4.379
Schuhe, Lederwaren	40	758	338	1.136
Hausrat (inkl. Glas, Porzellan, Keramik)	18	346	154	518
Wohnaccessoires	10	199	89	298
Heimtextilien	18	341	152	511
Sonstiges 1)	97	1.838	820	2.755
Summe	337 3,5 %	6.404 66,7 %	2.856 29,8 %	9.597 100 %

Die für ein Vorhaben der betrachteten Größe marktübliche Verkaufsfläche im Sortiment „Sonstiges“ beträgt nach Angaben des Gutachters (Anlage 1 der Verfahrensunterlagen) zwischen 500 und 700 m². Dieses Sortiment setzt sich aus mehreren, ggf. im Umfang und in der Zusammensetzung wechselnden Teilsortimenten wie Uhren, Schmuck, Parfümeriewaren, Sport- und Campingbedarf und übriger Freizeitbedarf zusammen und sei daher inhaltlich kaum zu fassen. Deshalb wurde das Nachfragepotenzial in Tabelle 1 auf Basis der Summe der relevanten sonstigen Sortimente lediglich geschätzt. Es sei nicht zu erwarten, dass die gesamte Verkaufsfläche für sonstige Sortimente mit nur wenigen Warengruppen belegt oder gar einseitig genutzt wird. Für jedes Teilsortiment dieser Gruppe stehe somit nur eine geringe Verkaufsfläche zur Verfügung, was dazu führe, dass das Vorhaben mit keinem der Teilsortimente einen mehr als sehr geringen Marktanteil erzielen könne. Deshalb wurde die Sortimentsgruppe „Sonstiges“ in der Marktanteilsprognose vernachlässigt und wird in den Tabellen 2 bis 5 folglich auch nicht aufgeführt. Demgegenüber wird in den Antragsunterlagen angegeben, dass im Sortiment „Sonstiges“ jeweils im konkreten Einzelfall nachgewiesen wird, dass hierdurch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht beeinträchtigt wird und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind. Im Rahmen dieser landesplanerischen Feststellung werden dazu konkrete Maßgaben für erforderlich erachtet.

Des Weiteren wurde kritisiert, dass die Schätzung des Nachfragepotenzials für die einzelnen Warensortimente zu hoch angesetzt sei. Der Gutachter hat die seiner Schätzung zu Grunde gelegte Datenbasis und Methode nachvollziehbar dargelegt. Aus Sicht der obersten Landesplanung ist die Nachfragepotenzialschätzung nicht zu beanstanden.

Der Gutachter hat die nächstgelegenen HDV in die Betrachtung mit einbezogen. So verfügen der Ochtum Park in Stuhr und das HDV in Wolfsburg jeweils über rd. 10.000 m² Verkaufsfläche, wobei für das HDV in Wolfsburg eine Erweiterung um 7.000 m² für Mitte 2010 geplant ist. Auch das geplante HDV in Neumünster mit 20.000 m² Verkaufsfläche ist berücksichtigt worden. Aus dem Kreis der Einwender wurde darauf hingewiesen, dass das HDV in Wolfsburg eine wettbewerbsfähige Qualität aufweise, so dass das Einzugsgebiet, bzw. die Kaufkraftbindung des HDV in Soltau in Richtung Wolfsburg anzupassen sei. Dies würde zu entsprechend höheren Quoten im dann kleineren Einzugsgebiet führen. Die oberste Landesplanungsbehörde folgt dieser Anregung nicht, sondern erachtet das vorgelegte Ein-

zugsgebiet unter Berücksichtigung der derzeit erreichten Umsatzgröße des HDV in Wolfsburg als plausibel.

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass die Objekte in Stuhr und Wolfsburg nicht so ausstrahlungs- und umsatzstark sind, dass daraus eine Stauchung des Einzugsgebietes des HDV in Soltau resultieren würde. Das geplante FOC in Neumünster zielt nach Meinung der Gutachter im Wesentlichen auf die Abschöpfung des skandinavischen Reiseverkehrs und die Einwohner Hamburgs ab. Weil diese sich auf Grund des ähnlichen Zeitaufwands sowohl für Neumünster, als auch für Soltau entscheiden können, wird das nördliche Einzugsgebiet des HDV Soltau nicht verändert. Allerdings gehen die Gutachter davon aus, dass im Hamburger Gebiet die Nachfrageabschöpfungsquote um 50 % und im Bremer und Wolfsburger Gebiet um etwa 33 % geringer sein wird.

Eine im Rahmen der Stellungnahmen geforderte Kontingentierung der Umsatzabflüsse zur Einhaltung der Erheblichkeitsschwelle kann allenfalls mit der in diesem Fall bereits erfolgten dauerhaften Begrenzung der Verkaufsflächengrößen erreicht werden.

Abschöpfung des Nachfragepotenzials im Worst-Case-Szenario

Um eine Aussage über die Abschöpfung des vorhandenen Nachfragepotenzials machen zu können, hat der Vorhabenträger die in den einzelnen Zonen des Einzugsgebiets vorhandenen Nachfragepotenziale in Relation zu den erzielbaren Umsätzen des HDV gesetzt (Kaufkraftabschöpfungsquote). Siehe hierzu die Tabellen 2 bis 5.

Wie im Untersuchungsrahmen gefordert, sind die Gutachter von einem sortimentspezifischen Worst-Case ausgegangen. Das bedeutet, dass zum einen für jedes Sortiment die maximal vorgesehene Verkaufsfläche betrachtet (die in der Summe mehr als die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt) und zum anderen auch die maximale Flächenproduktivität angenommen wurde. Somit werden in den Berechnungen für den im Einzugsgebiet ansässigen Einzelhandel die größtmöglichen Auswirkungen berücksichtigt. Die im Worst-Case-Szenario ermittelten Umsätze übersteigen aus diesem Grund die tatsächlich insgesamt vom HDV zu erwartenden Umsatzleistungen.

Für die Ermittlung der Umsätze wird davon ausgegangen, dass das vorgesehene HDV eine maximale Verkaufsfläche von insgesamt 9.900 m² aufweist. Hiervon sind jeweils maximal 7.000 m² für Bekleidung, 1.500 m² Schuhe und Lederwaren, 600 m² Glas, Porzellan und Keramik, 800 m² für Wohnaccessoires, 1.000 m² Heimtextilien und 700 m² für sonstige Randsortimente vorgesehen.

Befürchtet wird zudem, dass das HDV eher den Charakter eines gewöhnlichen Einkaufszentrums besitze, da auf bis zu 3.100 m² Verkaufsfläche Randsortimente vorgesehen seien. Dieser Einwand wird als nicht zutreffend erachtet. Für jedes im HDV angebotene Warensortiment gilt, dass es die HDV-typischen Wareneigenschaften aufweisen muss.

Der Vorhabenträger legt in seinen Angaben des Weiteren Flächenproduktivitäten zu Grunde, die im Maximalfall im Kernsortiment Bekleidung bis zu 5.330 Euro

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung

ausmachen. Als realistische Umsatzerwartung wird ein einzelhandelsrelevanter Umsatz von rd. 46 bis 48 Millionen Euro jährlich angegeben.

Bei der alternativen Betrachtung der Umsätze im Rahmen der möglichen Sonntagsöffnung gehen die Gutachter von rd. 18,7 Millionen €/a an Sonntagen aus, von denen maximal die Hälfte tatsächliche Zusatzumsätze sein sollen. Die andere Hälfte wird zwar sonntags erwirtschaftet, geht jedoch zu Lasten der Umsatzleistung der übrigen Wochentage. Im Rahmen der Stellungnahmen wird sich gegen eine Privilegierung des HDV durch Sonntagsöffnungen ausgesprochen. Dazu ist anzumerken, dass das Niedersächsische Gesetz über die Ladenöffnungszeiten (NLöffVZG) sowie die Rechtsgrundlagen für die Anerkennung von Kurorten nicht Gegenstand des ROVs sind. Hier geht es allein um die Frage, wie sich eine regelmäßige Sonntagsöffnung auf die raumordnungsrechtlich relevanten Aspekte auswirkt.

In den nachfolgenden Tabellen sind die möglichen Abschöpfungsquoten des Nachfragepotenzials im Worst-Case-Fall, bezogen auf die Bereiche des Einzugsgebietes, dargestellt.

Das aus verschiedenen Teilsortimenten zusammengesetzte Sortiment „Sonstiges“ wird dabei in der Marktanteilsprognose vernachlässigt, weil für keines der Teilsortimente ein mehr als sehr geringer Marktanteil erzielt werden kann.

Während der Vorhabenträger das Teilsortiment Glas, Porzellan, Keramik beantragt hat, wählt der Gutachter aus methodischen Gründen die Sortimentsbezeichnung „Hausrat“ (inkl. Glas, Porzellan, Keramik).

Im Rahmen der Stellungnahmen wurde bemängelt, dass kein Gravitationsmodell zur Ermittlung der Umsatzumverteilungswerte zur Anwendung gebracht wurde. Der Gutachter verweist demgegenüber darauf, dass die von ihm verwendete Abschöpfungsanalyse im vorliegenden Fall eines großflächigen Betriebes mit hoher Ausstrahlungskraft zu realitätsnäheren Ergebnissen führe. Der vom Gutachter gewählte Ansatz wird von der obersten Landesplanungsbehörde akzeptiert. Zudem wurde vermutet, dass eine Berücksichtigung der im HDV zu erwartenden Preisnachlässe zu höheren, als den vom Gutachter berechneten Verdrängungsquoten führen würde. Der Gutachter verweist demgegenüber darauf, dass die durch Preisnachlässe induzierte Attraktivität eines HDV über eine angesetzte, überdurchschnittlich hohe Flächenproduktivität berücksichtigt wird. Die oberste Landesplanungsbehörde erachtet dies als ausreichend.

**Niedersächsisches Ministerium für Ernährung,
Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung**

Tab. 2: Maximale Abschöpfung des Nachfragepotenzials durch das HDV im Kernbereich (Zone I):

Sortiment	Nachfragepotenzial insgesamt in Mill. €/a	HDV- Abschöpfung in Prozent	HDV- Abschöpfung in Mill. €/a	
Bekleidung	154	3,2	4,9	
Schuhe / Leder- waren	40	2,4	0,96	
Hausrat (inkl. Glas, Porzellan, Keramik)	18	1,7	0,3	
Wohnaccessoires	10	3,7	0,37	
Heimtextilien	18	2,6	0,47	

Tab. 3: Maximale Abschöpfung des Nachfragepotenzials durch das HDV im Nahbereich (Zone II):

Sortiment	Nachfragepotenzial insgesamt in Mill. €/a	HDV- Abschöpfung in Prozent	HDV- Abschöpfung in Mill. €/a	
Bekleidung	2.922	0,5	14,6	
Schuhe / Leder- waren	758	0,4	3,0	
Hausrat (inkl. Glas, Porzellan, Keramik)	346	0,2	0,7	
Wohnaccessoires	199	0,5	1,0	
Heimtextilien	341	0,4	1,36	

Tab. 4: Maximale Abschöpfung des Nachfragepotenzials durch das HDV im Fernbereich (Zone III):

Sortiment	Nachfragepotenzial insgesamt in Mill. €/a	HDV- Abschöpfung in Prozent	HDV- Abschöpfung in Mill. €/a	
Bekleidung	1.303	0,4	5,2	
Schuhe / Leder- waren	338	0,3	1,0	
Hausrat (inkl. Glas, Porzellan, Keramik)	154	0,2	0,3	
Wohnaccessoires	89	0,5	0,45	
Heimtextilien	152	0,4	0,61	

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung

Tab. 5: Maximale Abschöpfung des Nachfragepotenzials durch das HDV in dem Einzugsbereich (Zonen I bis III)

Sortiment	Nachfragepotenzial insgesamt in Mill. €/a	HDV- Abschöpfung in Prozent	HDV- Abschöpfung in Mill. €/a	
Bekleidung	4.379	0,4 bis 3,2	24,7	
Schuhe / Leder- waren	1.136	0,3 bis 2,4	4,96	
Hausrat (inkl. Glas, Porzellan, Keramik)	518	0,2 bis 1,7	1,3	
Wohnaccessoires	298	0,5 bis 3,7	1,82	
Heimtextilien	511	0,4 bis 2,6	2,44	

Eine Summenbildung über alle Sortimente schließt sich wegen der Worst-Case-Betrachtung aus.

Raumordnerische Bewertung

Aus Sicht der obersten Landesplanungsbehörde ist das zu Grunde gelegte Vorgehen für die erforderliche raumordnerische Bewertung geeignet. Ausgehend von Erfahrungswerten vorhandener HDV in Deutschland erscheint die angenommene Flächenproduktivität realistisch. Es wird als nicht erforderlich erachtet, höhere Flächenproduktivitäten oder eine anderer Umsatzverteilung über die Wochentage zu Grunde zu legen.

In der Summe deuten die nach Zonen aufgeschlüsselten, geringen Umverteilungsquoten für das Gesamtgebiet zunächst darauf hin, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen zu erwarten sind. Wesentlich für eine Bewertung der Auswirkungen ist jedoch eine nach den betroffenen einzelnen zentralen Orten aufgeschlüsselte Betrachtung.

Streuumsätze außerhalb der Zonen I, II und III

Erfahrungswerte haben gezeigt, dass ein großer Anteil der Kunden eines HDV von außerhalb des 90 Minuten Einzugsgebietes anreist. Die durch diese Kunden induzierten Umsätze lassen sich keinem räumlich abgrenzbaren Einzugsgebiet zuordnen und werden deshalb als Streuumsätze bezeichnet. Die Kundengruppe, die die Streuumsätze induziert, wird von den Gutachtern in vier Untergruppen (Zufallskunden / Durchreisende, Kunden, die geplant zum HDV anreisen, Tagesbesucher und Übernachtungsgäste) unterteilt. Der Streuumsatz wird mit 15,8 Mio €/a angenommen. Er verteilt sich wie folgt auf die vier Gruppen:

Die Gruppe der Zufallskunden und Durchreisenden besteht vor allem aus Impuls-käufern und Geschäftsreisenden. Weil das Vorhaben von der Autobahn aus sehr gut wahrnehmbar ist, wird von einem hohen Anteil (8 %) dieser (Teil-)Kundengruppe mit einem induzierten Umsatz in Höhe von 3,6 Millionen Euro pro Jahr ausgegangen.

Eine weitere Kundengruppe besteht aus denjenigen, die bei der Anreise einen Zeitaufwand von mindestens 90 Minuten auf sich nehmen und deshalb geplant

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung

zum HDV reisen. Für diese Kundengruppe mit einem geschätzten Anteil von 6 % des Gesamtkundenaufkommens wird ein induzierter Umsatz von rd. 4,7 Millionen Euro pro Jahr angenommen. Aus den ersten beiden Gruppen (Zufallskunden, Durchreisende und planende Kunden) resultieren demnach 8,3, Mio €/a.

Die dritte Gruppe besteht aus den Tagesbesuchern touristischer Leistungsträger in der Heideregion mit Herkunft von außerhalb des Einzugsgebietes, die als Koppungsaktivität das HDV besuchen. Die Gutachter gehen davon aus, dass rund 5 % der Tagesbesucher einen Streuumsatz von rd. 1,4 Millionen Euro pro Jahr induzieren.

Zur vierten Gruppe gehören die Übernachtungsgäste, für die die Gutachter einen jährlichen Streuumsatz in Höhe von rd. 6,1 Millionen Euro veranschlagen.

In der Summe wird von einem jährlichen Aufkommen an Streuumsätzen in Höhe von rd. 15,8 Millionen Euro ausgegangen, was einem Anteil von ca. 35 % des angenommenen Gesamtumsatzes von 46 – 48 Mio €/a entspricht.

Raumordnerische Bewertung

Da die Anteile der einzelnen Gruppen und die zu erzielenden Umsatzanteile auf Annahmen beruhen, ist eine eindeutige Bestätigung dieser Werte nicht möglich. Insbesondere ist möglicherweise die Zahl der Übernachtungsgäste zu hoch angesetzt, zumal ihre Zahl von weiteren Parametern, wie Konjunktur, Wetter, Konkurrenz anderer Reiseziele, abhängig ist. Bei über rd. 50 Mio. Einwohnern in Norddeutschland und Skandinavien sowie der in Niedersachsen statistisch erfassten Übernachtungsgäste von rd. 10 Mio. und Übernachtungen von rd. 33 Mio. im Jahr (2007) erscheint die Annahme von rd. 180.000 HDV-Besuchern, die im Raum der Lüneburger Heide und angrenzenden Regionen (einschließlich der Region Hannover, ohne Hamburg und Bremen) auch als Übernachtungsgäste in Erscheinung treten, nicht unrealistisch. Die Frage, ob das HDV der Anlass für die Übernachtung ist, wäre dabei empirisch nur hilfsweise durch künftige Befragung von HDV-Besuchern bzw. Übernachtungsgästen zu klären.

Im Rahmen der Stellungnahmen wurde eingewendet, dass die Streuumsätze generell zu hoch erscheinen und eine Berechnung mit abgesenkten Werten gefordert. Begründet wird dieser hohe Wert durch den Vorhabenträger mit Angaben aus einer Veröffentlichung aus dem Jahre 2005. Hier werde jedoch verkannt, dass zu der Zeit in Deutschland nur eine sehr kleine Anzahl von HDVs bestand und diese wenigen deshalb besonders attraktiv waren, somit höhere Streuumsätze erzeugten. Des Weiteren werden Erfahrungswerte auf Grundlage einer „Analyse zur Besucherstruktur der Factory Outlet Center“ des Handelsverbandes BAG aus dem Jahr 2007 angeführt.

Von Seiten der obersten Landesplanungsbehörde werden dagegen die gutachterlichen Annahmen zu Streuumsätzen als realistisch akzeptiert, da sich die Anzahl an HDV's in Deutschland seit 2005 nur geringfügig verändert habe. Zudem wird die Aussage des Gutachters, dass die Höhe der Streuumsätze empirisch belegt ist, für zutreffend erachtet. Die Lage an der stark befahrenen BAB 7, die als wichtigste Nord-Süd-Verkehrstrasse einzuordnen ist, unterstreicht die getroffenen Annahmen zu sporadisch am Standort einkaufenden Kunden, die außerhalb des

Einzugsgebiets leben. Eine Nachuntersuchung durch den Vorhabenträger wurde von Seiten der obersten Landesplanungsbehörde als nicht erforderlich erachtet, da die überschlägige Berechnung auch unter der Annahme eines um rd. 20 % geringeren Anteils der Streuumsätze im Ergebnis keine gravierenden Veränderungen bei der Umlegung auf die Umsatzumverteilung zeigte. Verteilt auf das gesamte Einzugsgebiet der Zonen I, II und III ergäben sich dabei für einzelne Gemeinden nur Umsatzverschiebungen im Nachkomma-Bereich.

Prüfung potenziell wesentlicher Beeinträchtigungen durch Umverteilung im Einzelhandel

Zur Prüfung potenziell wesentlicher Beeinträchtigungen wurden die sortimentspezifischen Umsatzumverteilungen im Einzelhandel wochentags und unter Berücksichtigung sonntäglicher Öffnungszeiten ermittelt (zum Überblick vgl. Tabellen 6 und 7).

Für Celle wurde bezogen auf die ermittelten Werte eingewendet, dass bei der Wirkungsprognose die Funktion der Stadt als Oberzentrum nicht berücksichtigt sei. Eine fehlende Berücksichtigung der Abschöpfungsquote im oberzentralen Versorgungsbereich des Oberzentrums Celle, führe dazu, dass die negativen Auswirkungen auf die Stadt Celle deutlich unterschätzt würden. Die Einwendung wird als nicht zutreffend erachtet. Laut Vorhabenträger wird dem Sachverhalt, dass der Stadt Celle als Oberzentrum ein Versorgungsauftrag zufällt, der sich auch auf Kunden aus dem Umland erstreckt, im Gutachten Rechnung getragen. Im Rahmen der Wirkungsprognose erfolgt dies über die Nachfragestrombereinigung. Diese berücksichtigt die Umsatzanteile, die der Stadt Celle aus dem Umland zukommen. Die im Gutachten zu Grunde gelegte methodische Vorgehensweise zur Berechnung der Nachfragestrombereinigung wird durch einen anderen Einwander in Frage gestellt, sie wurde jedoch durch die oberste Landesplanungsbehörde geprüft und für geeignet befunden.

Des Weiteren wird eingewendet, dass die Ausführungen zur Stadt Bergen widersprüchlich seien. Im Gutachten (S. 73) werde ein in Bergen ansässiger Anbieter mit HDV-relevanten Waren aus dem Textilbereich erwähnt, in der Zusammenfassung (S. 74) dagegen geltend gemacht, dass es keine Angebotsüberschneidungen gäbe. Der Gutachter hat seine diesbezügliche Einschätzung erneut dargelegt. Demnach ergibt die durchgeführte Bestandserhebung in der Stadt Bergen, dass das untere und mittlere Preissegment den Einzelhandel in der Innenstadt dominieren. Diesbezügliche Anbieter stehen jedoch nicht unmittelbar im Wettbewerb mit dem HDV, welches auf Premiummarken fokussiert ist. Eine Angebotsüberschneidung ist hauptsächlich für ein einzelnes Bekleidungskaufhaus zu konstatieren. Auswirkungen, die zu einer Schließung von ansonsten marktfähigen Betrieben führen können und damit die Funktionsfähigkeit der Bergener Innenstadt gefährden, seien jedoch nicht zu erwarten. Dies werde bereits durch die ermittelte Umsatzumverteilungsquote deutlich.

Darüber hinaus wird eingewendet, dass die Auswirkungen für die im Einzugsgebiet befindlichen Ober-, Mittel- und Grundzentren nicht die Wirkungen für einzelne Sortimente und Fachgeschäfte berücksichtigten. Da das HDV nur Markenwaren anbieten wird, dürften zum Vergleich auch nur die Umsätze der entsprechenden Fachgeschäfte bzw. Fachabteilungen herangezogen werden. Es sei dann zu er-

Tabelle 6: Überblick über die prognostizierte Umsatzverteilung

	Kernsortiment Bekleidung		Sortiment Schuhe / Lederwaren		Sortiment Hausrat (inkl. Glas / Porzellan / Keramik)		Sortiment Wohnaccessoires		Sortiment Heimtextilien	
	wochentags	einschl. Sonntagsöffnung	wochentags	einschl. Sonntagsöffnung	wochentags	einschl. Sonntagsöffnung	wochentags	einschl. Sonntagsöffnung	wochentags	einschl. Sonntagsöffnung
Mittelzentren Zone I:										
Verden (Aller),	1,70%	2,40%	1,20%	1,70%	0,70%	1,10%	2,20%	3%	1,50%	2%
Walsrode	1,50%	2,30%	0,80%	1,50%	0,20%	0,70%	2,30%	3,30%	1,40%	2,10%
Rotenburg (Wümme)	1,40%	2,20%	1,10%	1,60%	0,80%	1,20%	1,70%	2,60%	1,40%	2,10%
Soltau	4,60%	6,30%	3,10%	4,40%	1,80%	2,70%	4,70%	6,70%	3,70%	5,10%
Munster	4,40%	6%	3,00%	4,20%	-	-	4,40%	6,30%	3,60%	4,90%
Grundzentren Zone I										
Bomlitz	2,90%	4%	1,90%	2,80%	1,30%	1,80%	-	-	-	-
Bad Fallingb. / Hodenhagen	3,00%	4,20%	-	-	-	-	-	-	-	-
Neuenkirchen	2,90%	4,10%	-	-	1,3	1,90%	3,20%	4,50%	-	-
Bispingen	3,00%	4,20%	2,10%	2,90%	-	-	-	-	-	-
Visselhövede	2,60%	3,70%	1,80%	2,60%	1,2	1,70%	-	-	-	-
Kirchlinteln	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Scheeßel	2,70%	3,80%	1,90%	2,60%	1,2	1,70%	-	-	2,30%	3,10%
Lauenbrück	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hermannsburg	2,60%	3,60%	1,80%	2,50%	1,10%	1,70%	-	-	-	-
Faisberg	2,40%	3,40%	1,70%	2,40%	1,10%	1,60%	-	-	-	-
Bergen	3,20%	4,30%	2,10%	2,80%	1,50%	1,90%	-	-	2,30%	3%
Schneverdingen	2,60%	3,80%	1,60%	2,50%	1,50%	2,20%	3,00%	4,40%	2,2%	3,20%
Wietzenh. / Wietzenh. / Wietzenh.	-	-	-	-	1,40%	2%	-	-	-	-
Bothel	-	-	-	-	-	-	2,80%	3,90%	2,10%	2,90%
Mittelzentren und Oberzentren Zone II										
Lüneburg	0,30%	0,70%	0,00%	0,10%	-0,10%	0%	0,40%	0,90%	0,20%	0,50%
Celle	1,10%	1,50%	0,80%	1,10%	0,60%	0,80%	1,20%	1,70%	0,90%	1,20%
Seevetal	0,50%	0,70%	0,20%	0,40%	-	-	-	-	0,40%	0,50%
Buchholz i.d.N.	-0,90%	0%	-0,90%	0%	-1,20%	0%	-0,70%	0%	-1,00%	0%
Uelzen	0,90%	1,10%	0,70%	0,90%	0,50%	0,60%	0,70%	1%	0,70%	0,90%
Winsen (Luhe)	-0,60%	0%	-1,00%	0%	-1,10%	0%	-0,30%	0,30%	0,00%	0,10%
Burgwedel	0,30%	0,40%	0,20%	0,30%	0,10%	0,20%	0,30%	0,50%	0,20%	0,30%
Lehrte	0,70%	1,10%	0,50%	0,70%	0,40%	0,50%	0,90%	1,30%	0,60%	0,90%
Zeven	0,00%	0%	-0,10%	0%	0,20%	0,20%	-	-	0,30%	0,40%

Alle Grundzentren in der Zone II unterliegen einer Umsatzumverteilung von unter 1%. Eine Ausnahme bildet Rehem wo im Segment Schuhe eine höhere Umverteilung von 1,9% resp. bei Betrachtung der Sonntagsöffnungszeiten 2,7% zu erwarten ist. Die verhältnismäßig hohe Umverteilungsquote wird über ein Verkaufsflächenangebot erklärt, welches deutlich über die Versorgung der Einwohner hinausgeht.

Tabelle 7: Prognostizierte Umsatzverteilungen oberhalb 5%

	Kernsortiment Bekleidung		Sortiment Schuhe / Lederwaren		Sortiment Hausrat (inkl. Glas / Porzellan / Keramik)		Sortiment Wohnaccessoires		Sortiment Heimtextilien	
	wochen-tags	einschl. Sonntagsöffnung	wochen-tags	einschl. Sonntagsöffnung	wochen-tags	einschl. Sonntagsöffnung	wochen-tags	einschl. Sonntagsöffnung	wochen-tags	einschl. Sonntagsöffnung
Mittelzentren Zone I:										
Soltau	4,60%	6,30%					4,70%	6,70%		
Munster	4,40%	6%					4,40%	6,30%		
Grundzentren Zone I										
	Bei den Grundzentren in der Zone I wurden in keinem Segment Umsatzumverteilungen oberhalb von 5 % prognostiziert.									
Mittelzentren und Oberzentren Zone II										
	Bei den Mittel- und Oberzentren in der Zone I wurden in keinem Segment Umsatzumverteilungen oberhalb von 5 % prognostiziert.									
	Sämtliche Umsatzumverteilungswerte liegen unterhalb 2 %.									
Grundzentren Zone II										
	Bei den Grundzentren in der Zone II wurden in keinem Segment Umsatzumverteilungen oberhalb von 5 % prognostiziert.									
	Sämtliche Umsatzumverteilungswerte liegen unterhalb 1 %.									

warten, dass die vom Gutachter angegebene „Spürbarkeitsschwelle“ von 5 % in den Zentren des Nahbereichs deutlich überschritten werde. Demgegenüber ist festzustellen: Die Auswirkungen für die im Einzugsgebiet befindlichen Zentren wurden entgegen des dargestellten Einwandes differenziert nach den vorhabenrelevanten Sortimenten ermittelt und dargestellt. Wirkungen auf einzelne Fachgeschäfte sind dagegen nicht abgebildet worden, da dies zum einen gemäß dem Untersuchungsrahmen nicht gefordert war. Zum anderen ist die raumordnerische Verträglichkeit generell nicht auf einzelne Geschäfte bezogen zu ermitteln, sondern auf die in den Zentren jeweils vorherrschenden Angebots- und Versorgungsstrukturen im Ganzen. Nur dies ist raumordnungsrechtlich relevant. Der Schutz einzelner Betriebe ist dagegen nicht Aufgabe der Landesplanung oder des Baurechts. Daher wurde die quantitative Betrachtung im Rahmen der Wirkungsprognose auch nicht nur auf die Geschäfte abgestellt, die Markenware anbieten. Die HDV-spezifischen Besonderheiten des Warensortiments wurden daher nicht im Rahmen der quantitativen Wirkungsprognose berücksichtigt, sondern in der qualitativen Beschreibung der Angebotssituation bezüglich der Überschneidungen des hochwertigen Einzelhandelsangebots der untersuchten Zentren.

Bezogen auf die Stadt Lüneburgs wird angeführt, dass mit einer fatalen Sogwirkung zu rechnen sei. Denn auch wenn die im HDV angebotenen Segmente in Lüneburg nur zu einem geringen Anteil vertreten seien, so bereicherten sie doch erheblich das Angebotsspektrum. Dieses sei aber bei der Entscheidung von Kunden, ein Zentrum überhaupt aufzusuchen, ein wichtiges Kriterium. Dies gelte insbesondere für Kunden, die nicht aus der Stadt selbst, sondern aus dem oberzentralen Bereich stammen, aber auch - in Form nicht zu vernachlässigender Streu-

umsätze - aus entfernter liegenden Bereichen wie Hamburg oder aus „mitgezogenen“ Umsätzen von Touristen. Diese Kundschaft suche dann das Oberzentrum Lüneburg erst gar nicht mehr auf. Der Gutachter hat dazu folgende Einschätzung abgegeben: Für Lüneburg wurde eine Umsatzumverteilungsquote von unter 1 % über alle vorhabenrelevanten Sortimente ermittelt. Bei einer Umsatzumverteilungswirkung von unter 1 % könne erfahrungsgemäß davon ausgegangen werden, dass die Umsatzverluste verteilt über sämtliche Betriebe nicht mehr spürbar sind. Eine Schließung von ansonsten marktfähigen Betrieben könne daher nahezu ausgeschlossen werden. Demnach steht nicht zu befürchten, dass sich das Angebotsspektrum sowie die Attraktivität der Lüneburger Innenstadt reduzieren würde und es zu einem Einbruch der Kundenzuströme aus dem oberzentralen Versorgungsbereich kommt.

Es wird mit Bezug auf Lüneburg darauf verwiesen, dass Funktionsstörungen und damit ein Zustand der Unausgewogenheit bereits dann vorliegen könne, wenn ein Zentrum seinen Versorgungsauftrag auch hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr erfüllen kann. Diese Sichtweise wird von der obersten Landesplanungsbehörde geteilt. Da die für Lüneburg ermittelten Umverteilungsquoten jedoch über alle vorhabenrelevanten Sortimente sogar noch deutlich unter 1 % liegen, wird davon ausgegangen, dass dies für Lüneburg auszuschließen ist.

Des Weiteren wird bemängelt, dass der Anteil des internetbasierten Versandhandels nicht bei den Berechnungen berücksichtigt worden sei. Diese Aussage trifft nicht zu, da zwischen Einzelhandel im engeren (stationärer Einzelhandel) und Einzelhandel im weiteren Sinne (inkl. Einkäufe in Tankstellen sowie beim ambulanten und im Versand- bzw. Internethandel) differenziert wurde.

Für die Mittelzentren Buxtehude und Stade im Landkreis Stade, dessen südöstlicher Teil in der Zone 3 (Fernbereich) des Einzugsgebietes liegt, werden Sortimentsüberschneidungen geltend gemacht, die in der Beeinträchtigungsanalyse nicht berücksichtigt seien. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die schon jetzt in die touristischen Einrichtungen fahrenden Einwohner aus dem Einzugsbereich, dann zumindest zu einem gewissen Prozentsatz nicht die Markenartikel wie bisher in den Innenstädten ihrer Heimatgemeinden kaufen. Nach Einschätzung der obersten Landesplanungsbehörde sind keine über die im Gutachten erfassten Beeinträchtigungen des Landkreises Stade zu erwarten. Wie im Gutachten ermittelt, ist für alle untersuchten Zentren in den Zonen 1 und 2 mit verhältnismäßig geringen Umsatzumverteilungen (Zone 1: deutlich unter 10 %, zumeist unter 5 %; Zone 2: max. 1 bis 2 %) zu rechnen. Es kann deswegen davon ausgegangen werden, dass die Auswirkungen einer HDV-Ansiedlung in Soltau auf die nicht untersuchten Zentren in der Zone 2 ebenfalls keine raumordnerische oder städtebauliche Beeinträchtigung bedeuten. Nach Einschätzung des Gutachters werden die Umverteilungsquoten auf vergleichbar niedrigem Niveau von ca. 1 bis 2 % liegen. Dies liegt darin begründet, dass aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbraucher mit einer zunehmenden Entfernung zum Vorhabenstandort die Orientierung auf einen Einkaufsstandort abnimmt. Dies bedeutet geringere Auswirkungen, die sich in einer abnehmenden Umverteilungsquote bemerkbar machen. Demnach können für alle Grund-, Mittel- und Oberzentren in der Zone 3 (90-Fahrminuten-Radius) aufgrund der geringen Marktanteile des Vorhabens mehr als unwesentliche Beeinträchtigungen der bestehenden Strukturen oder gar raumordnerische Verwerfungen ausgeschlossen werden. Dieser Einschätzung schließt sich die oberste Landesplanungsbehörde an.

Sowohl für die Samtgemeinde Altes Amt Ebstorf als auch für den Flecken Ebstorf wird ein Rückgang der Tagesgäste befürchtet. Dies ziehe sowohl einen Kaufkraftabfluss als auch eine Stagnation bis hin zu einem Verlust im touristischen Tagesgeschäft nach sich. Entgegen der gefertigten Gutachten, wird für Ebstorf eine höhere Kaufkraftumverteilung befürchtet. Demgegenüber sieht die oberste Landesplanungsbehörde die gutachterlichen Aussagen zu Ebstorf als plausibel an. Dabei wurde berücksichtigt, dass der Anteil vorhabenrelevanter Verkaufsfläche mit rd. 1.650 qm im Versorgungskern von Ebstorf relativ gering ist und demnach nur von einer geringfügigen Angebotsüberschneidung mit dem HDV auszugehen ist. Eine unmittelbare Konkurrenzwirkung lässt sich zudem nur bedingt feststellen, da die im HDV angebotenen Warengruppen als hochwertig einzustufen sind, während die in Ebstorf angebotenen Sortimente in erheblichem Maße einem niedrigeren Angebotsniveau entsprechen. Nach den Ergebnissen des Einzelhandelsgutachtens sind im Flecken Ebstorf wesentliche oder auch nur spürbare Beeinträchtigungen des Grundzentrums in seinen zentralörtlichen Funktionen ausgeschlossen.

Bemängelt wird zudem, dass bestehende Vorbelastungen für die zentrenbezogenen Versorgungsstrukturen durch vorhandene Einzelhandelsprojekte an nicht integrierten Standorten nicht berücksichtigt würden. Im Gutachten (Anlage 1 der Verfahrensunterlagen) werden diese Belastungen entgegen dieses Einwandes im Rahmen der qualitativen Bewertung berücksichtigt soweit sie sich in den Einzelhandelsstrukturen der betroffenen zentralen Orte niedergeschlagen haben. Eine umfassende Untersuchung des Zusammenwirkens mehrerer Vorhaben war dagegen nicht Aufgabe des vorliegenden Gutachtens und lässt sich auch nicht aus dem zu Grunde gelegten und im Rahmen der Antragskonferenz abgestimmten Untersuchungsrahmen ableiten.

Beschreibung der Auswirkungen auf die Zentralen Orte im Kernsortiment Bekleidung

Das Sortiment Bekleidung ist das Kernsortiment des HDV und wird auf einer maximalen Verkaufsfläche von 7.000 m² angeboten. Nachfolgend zeigt jeweils der erste Wert den bei lediglich wochentäglichen Öffnungszeiten prognostizierten Umsatzumverteilungswert an. Der jeweils zweite Wert enthält darüber hinaus die bei Sonntagsöffnung zusätzlich anzunehmenden Umsatzumverteilungen.

Kernbereich (Zone I)

Die höchsten Umsatzumverteilungswerte finden sich bei Soltau mit 4,6 % bzw. 6,3 % und bei Munster mit 4,4 % bzw. 6 %. Bei den anderen Mittelzentren des Kernbereichs (Zone I) liegen die angenommenen Umsatzumverteilungen in Verden (Aller) bei 1,7 % bzw. 2,4 %, Walsrode bei 1,5 % bzw. 2,3 % und Rotenburg (Wümme) bei 1,4 % bzw. 2,2 %.

Während bei einigen Grundzentren (Hodenhagen, Wietzendorf, Bothel, Kirchlinteln, Lauenbrück) Umsatzumverteilungen nicht nachweisbar sind, liegen sie bei allen anderen unter 5 %. Im Einzelnen ergeben sich für die Grundzentren folgende Werte: Bomlitz (2,9 % bzw. 4 %), Bad Fallingbostel (3,0 % bzw. 4,2 %), Neuenkirchen (2,9 % bzw. 4,1 %), Bispingen (3,0 % bzw. 4,2 %), Visselhövede (2,6 %

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung

bzw. 3,7 %), Scheeßel (2,7 % bzw. 3,8 %), Hermannsburg (2,6 % bzw. 3,6 %), Faßberg (2,4 % bzw. 3,4 %), Bergen (3,2 % bzw. 4,3 %) und Schneverdingen (2,6 % bzw. 3,8 %).

Nahbereich (Zone II)

Bei den Oberzentren des Nahbereichs (Zone II) liegen die Werte der Umsatzumverteilung mit 0,3 % bzw. 0,7 % für Lüneburg und 1,1 % bzw. 1,5 % für Celle unterhalb von 2 %. Für die Mittelzentren des Nahbereichs (Seevetal, Buchholz in der Nordheide, Uelzen, Winsen (Luhe), Burgwedel, Lehrte und Zeven) liegen die Umsatzumverteilungswerte zumeist deutlich unterhalb von 1 % und erreichen nur für Uelzen und Lehrte unter Berücksichtigung der Sonntagsöffnungszeiten Werte um 1,1%.

Bei den im Nahbereich liegenden Grundzentren handelt es sich um touristisch bedeutsame Grundzentren, die gemäß Untersuchungsrahmen in die Untersuchung mit einbezogen wurden. Für Unterlüß, Hollenstedt und Dörverden sind Umsatzumverteilungen nicht nachweisbar. Für die übrigen Grundzentren (Amelinghausen, Bad Bevensen, Bienenbüttel, Ebstorf, Rethem (Aller), Winsen (Aller), Schwarmstedt, Sittensen, Salzhausen, Hanstedt und Jesteburg) liegen die Umsatzumverteilungsquoten jeweils deutlich unter 1 %.

Auswirkungen auf die Zentralen Orte im Sortiment Schuhe / Lederwaren

Der Sortimentsbereich Schuhe / Lederwaren wird auf maximaler Verkaufsfläche von 1.500 m² angeboten

Kernbereich (Zone I)

Bei den Mittelzentren und Grundzentren des Kernbereichs (Zone I) führt dies zu Umsatzumverteilungen, die sich deutlich unterhalb von 5 % bewegen. So liegt die Umsatzumverteilung für die Mittelzentren Verden (Aller), Walsrode und Rotenburg (Wümme) unterhalb von 2 %. Die höchsten Werte finden sich bei der Standortgemeinde Soltau mit 3,1 % bzw. 4,4 % und bei Munster mit 3,0 % bzw. 4,2 %.

Während bei einigen Grundzentren (Bad Fallingb., Hodenhagen, Neuenkirchen, Wietendorf, Bothel, Kirchlinteln und Lauenbrück) Umsatzumverteilungen nicht nachweisbar sind, liegen sie bei Bomlitz (1,9 % bzw. 2,8 %), Bisingen (2,1 % bzw. 2,9 %), Visselhövede (1,8 % bzw. 2,6 %), Scheeßel (1,9 % bzw. 2,6 %), Hermannsburg (1,8 % bzw. 2,5 %), Faßberg (1,7 % bzw. 2,4 %), Bergen (2,1 % bzw. 2,8 %) und Schneverdingen (1,6 % bzw. 2,5 %) in allen Fällen unter 3 %.

Nahbereich (Zone II)

Bei den Oberzentren des Nahbereichs (Zone II) liegen die Werte der Umsatzumverteilung in Prozent vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels bei 0 % bzw. 0,1 % für Lüneburg und 0,8 % bzw. 1,1 % für Celle. Für die Mittelzentren des Nahbereichs (Seevetal, Buchholz in der Nordheide, Uelzen, Winsen (Luhe), Burgwedel, Lehrte und Zeven) liegen sämtliche Umsatzumverteilungswerte unterhalb von 1 %.

Bei den im Nahbereich liegenden touristisch bedeutsamen Grundzentren Ebstorf, Unterlüß, Salzhausen, Jesteburg und Hollenstedt sind Umsatzumverteilungen nicht nachweisbar. Bis auf Rethem (Aller), für das eine Umsatzumverteilung von 1,9 % bzw. 2,7 % prognostiziert wird, erreichen die Werte für die übrigen Grundzentren (Amelinghausen, Bad Bevensen, Bienenbüttel, Winsen (Aller); Schwarmstedt, Sittensen, Hanstedt und Dörverden) maximal 0,5 %.

Auswirkungen auf die Zentralen Orte im Sortiment Hausrat

Im Sortiment Hausrat (inkl. Glas, Porzellan, Keramik) des HDV in Soltau wird davon ausgegangen, dass eine Verkaufsfläche von 600 m² realisiert wird. Während der Vorhabenträger das Teilsortiment Glas, Porzellan, Keramik beantragt hat, wählt der Gutachter aus methodischen Gründen die Sortimentsbezeichnung „Hausrat“ (inkl. Glas, Porzellan, Keramik).

Kernbereich (Zone I)

Die Umsatzumverteilungen bei den Mittelzentren liegen deutlich unter 3 %. Beim Mittelzentrum Soltau liegen die Werte bei 1,8 % bzw. 2,7 %, bei Verden (Aller), Walsrode und Rotenburg (Wümme) werden Maximalwerte um 1 % erreicht, während Auswirkungen bei Munster nicht nachweisbar sind. Bei den Grundzentren des Kernbereichs (Zone I) wird nur im Fall Schneverdingen unter Berücksichtigung der Sonntagsöffnungszeiten ein Wert oberhalb von 2 % erreicht (2,2 %).

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung

Als weitere Werte werden genannt: Bomlitz (1,3 % bzw. 1,8 %), Neuenkirchen (1,3 % bzw. 1,9 %), Wietzendorf (1,4 % bzw. 2 %), Visselhövede (1,2 % bzw. 1,7 %), Scheeßel (1,2 % bzw. 1,7 %), Hermannsburg (1,1 % bzw. 1,7 %), Faßberg (1,1 % bzw. 1,6 %), Bergen (1,5 % bzw. 1,9 %). Bei den übrigen Grundzentren (Bad Fallingb., Hodenhagen, Bispingen, Bothel, Kirchlinteln und Lauenbrück) sind Umsatzumverteilungen nicht nachweisbar.

Nahbereich (Zone II)

Bei den Oberzentren des Nahbereichs (Zone II) liegen die Werte der Umsatzumverteilung in Prozent vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels für Lüneburg bei 0 % und mit 0,6 % bzw. 0,8 % für Celle deutlich unterhalb von 1 %. Auch für die Mittelzentren des Nahbereichs (Seevetal, Buchholz in der Nordheide, Uelzen, Winsen (Luhe), Burgwedel, Lehrte und Zeven) liegen die Umsatzumverteilungswerte unterhalb von 1 %.

Für alle übrigen Grundzentren (Amelinghausen, Bad Bevensen, Bienenbüttel, Ebstorf, Rethem (Aller), (Winsen (Aller), Unterlüß, Sittensen, Hanstedt, Jesteburg, Hollenstedt und Dörverden) werden jeweils deutlich unter 0,5 % Umsatzumverteilung prognostiziert. Bei den im Nahbereich liegenden touristisch bedeutsamen Grundzentren Schwarmstedt und Salzhausen waren Umsatzumverteilungen nicht nachweisbar.

Auswirkungen auf die Zentralen Orte im Sortiment Wohnaccessoires

Im Sortiment Wohnaccessoires des HDV in Soltau wird eine Verkaufsfläche von 800 m² zu Grunde gelegt

Kernbereich (Zone I)

Die höchsten Werte finden sich bei den Mittelzentren Soltau (4,7 % bzw. 6,7 %) und Munster (4,4 % bzw. 6,3 %). Bei den übrigen Mittelzentren liegen die Werte für Verden (Aller) bei 2,2 % bzw. 3 %, Walsrode bei 2,3 % bzw. 3,3 % und für Rotenburg (Wümme) bei 1,7 % bzw. 2,6 %.

Bei den Grundzentren finden sich Auswirkungen im Falle von Neuenkirchen mit 3,2 % bzw. 4,5 %, Schneverdingen mit 3,0 % bzw. 4,4 % und Bothel mit 2,8 % bzw. 3,9 %. Für alle anderen Grundzentren waren Umsatzumverteilungen nicht nachweisbar.

Nahbereich (Zone II)

Bei den Oberzentren des Nahbereichs (Zone II) liegen die Werte der Umsatzumverteilung in Prozent vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels bei 0,4 % bzw. 0,9 % für Lüneburg und bei 1,2 % bzw. 1,7 % für Celle. Bei den betrachteten Mittelzentren des Nahbereichs wird nur im Falle von Lehrte 0,9 % bzw. 1,3 %) ein Wert oberhalb von 1 % erreicht.

Bei den im Nahbereich liegenden touristisch bedeutsamen Grundzentren Bad Bevensen, Winsen (Aller) und Sittensen ergeben sich Umsatzumverteilungen bis

maximal 0,8 %. Für alle übrigen Grundzentren liegen die Prozentsätze unterhalb der Nachweisbarkeit.

Auswirkungen auf die Zentralen Orte im Sortiment Heimtextilien

Im Sortiment Heimtextilien des HDV in Soltau wird von einer realisierten Verkaufsfläche von 1.000 m² ausgegangen

Kernbereich (Zone I)

Die höchsten Werte finden sich in den Mittelzentren Soltau (3,7 % bzw. 5,1 %) und Munster (3,6 % bzw. 4,9 %). Für Verden (Aller), Walsrode und Rotenburg (Wümme) werden unter Berücksichtigung von Sonntagsöffnungszeiten Maximalwerte um 2 % erreicht.

Bei den Grundzentren Bothel, Scheeßel, Bergen und Schneverdingen werden unter Einrechnung von Sonntagsöffnungszeiten Maximalwerte um 3 % erreicht. Für alle anderen Grundzentren liegen die Auswirkungen unterhalb der Nachweisbarkeit.

Nahbereich (Zone II)

Bei den Oberzentren des Nahbereichs (Zone II) liegen die Werte der Umsatzumverteilung in Prozent vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels bei 0,2 % bzw. 0,5 % für Lüneburg und bei 0,9 % bzw. 1,2 % für Celle. Bei allen Mittelzentren des Nahbereichs liegen die Werte unterhalb von 1 %.

Auswirkungen für die im Nahbereich liegenden touristisch bedeutsamen Grundzentren konnten nur für Amelinghausen, Sittensen und Bad Bevensen in einer Größenordnung von bis zu maximal 0,6 % prognostiziert werden. Alle übrigen Grundzentren liegen hinsichtlich der Umsatzumverteilung unterhalb der Nachweisbarkeit.

Prüfung der Betroffenheit einzelner Gemeinden mit auffälligen Umsatzumverteilungswerten

Die höchsten vorfindbaren Umsatzumverteilungswerte finden sich in den Mittelzentren Soltau und Munster. Unter Berücksichtigung von Sonntagsöffnungszeiten (Worst case-Betrachtung) finden sich hier potenziell kritische Werte, die im Folgenden einer Einzelfallbetrachtung unterzogen werden und zwar (a) im Kernsegment Bekleidung (Soltau 6,3 %, Munster 6 %) und (b) im Segment Wohnaccessoires (Soltau 6,7 %, Munster 6 %).

Im Rahmen des Erörterungstermins wurde dazu vorgetragen, dass die vom Vorhabenträger vorgelegten Werte für die Stadt Soltau zu niedrig angesetzt seien. Vom Gutachter wird dazu angeführt, dass kompensierende Effekte durch touristisch induzierte Rückflüsse durch Besucher der Soltauer Innenstadt eingerechnet wurden. Die von den Gutachtern eingebrachten positiven Rückflüsse durch das HDV werden durch die oberste Landesplanungsbehörde als plausibel erachtet, da im Falle Soltaus die unter Kap. 3.3.4.5 angeführten Bedingungen erfüllt sind:

1. räumliche Nähe zwischen HDV und Innenstadt (siehe Kap.3.3.4),
2. Attraktivität der Einkaufsdestination Fußgängerzone (mit künftiger Aufwertung durch das Projekt „Spielraum Soltau“)(siehe Kap. 3.3.4.5).

Über die dort geforderten Bedingungen hinaus bietet die Standortgemeinde zusätzlich weitere Anreize durch innerstädtische Angebote für Kopplungsaktivitäten (wie Spielzeugmuseum, Soltau-Therme).

Eine ergänzende Betrachtung der Umsatzumverteilung ohne Berücksichtigung der Rückflüsse wurde deswegen als nicht erforderlich erachtet.

Einzelfallbetrachtung Soltau

Die Einzelhandelszentralität in 2007 betrug 131,5 (GfK Zentralitätskennziffern 2007). Die Einzelhandelsstruktur im Hauptgeschäftsbereich kann als stabil bezeichnet werden. In Nebenlagen gibt es größere Leerstandsbereiche (z.T. Neunutzung absehbar). Mit dem Bau eines etwa 5.000m² großen Einkaufszentrums am Standort der ehemaligen Heidepassage wurde inzwischen begonnen. Der Haupteinkaufsbereich, die Marktstraße, ist als Fußgängerzone mit durchschnittlicher Aufenthaltsqualität ausgebildet.

Es dominieren Waren des unteren und mittleren Preisniveaus das Angebot. Überschneidungen mit Markenwaren des hochpreisigen Angebotssegments eines HDV gibt es insbesondere im Sportsortiment. Der überwiegende Teil der vorgehaltenen Angebote ist vom Niveau her nicht mit den Waren des HDV Soltau zu vergleichen, so dass die Wettbewerbsintensität begrenzt bleibt. In der Tendenz ist allerdings davon auszugehen, dass das Angebotsniveau in den zentralen Versorgungsbereichen höher als in den sonstigen Lagen ist, so dass es gerade hier zu spürbaren Konkurrenzwirkungen des HDV kommen kann.

Die Innenstadt wird künftig (a) über die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes Spielraum Soltau und Umgestaltung des Marktplatzes Hagen (b) über den Bau eines mittlerweile begonnenen etwa 5.000 qm großen Einkaufszentrums zusätzliche Attraktivitätsgewinne und Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit gegenüber anderen Standorten erfahren, die zu einer Stabilisierung der Versorgungsstrukturen beitragen werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn ein in räumlicher Nähe angesiedelter Frequenzbringer mit überregionaler Anziehungskraft Zuführeffekte auslöst.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Aspekte ist keine wesentliche Beeinträchtigung des Mittelzentrums Soltau zu erwarten.

Einzelfallbetrachtung Munster

Die Einzelhandelszentralität in 2007 beträgt 77,2 (GfK Zentralitätskennziffern). Die Einzelhandelsstruktur im Hauptgeschäftsbereich von Munster ist labil. Der unterdurchschnittlich ausgeprägte Einzelhandel wurde durch den mittlerweile weggefallenen wichtigsten Einzelhandelsbetrieb der Stadt (ehemaliges Kaufhaus Marquardt) weiter geschwächt. Das Kaufhaus wurde in Teilen abgerissen und wird zu einem Bürgerhaus umgebaut - ein Betreiberwechsel ist demnach nicht zu erwarten.

ten. Trading down-Tendenzen sind durch eine hohe Anzahl von Gastronomiebetrieben und Spielotheken in der Hauptgeschäftsstraße ersichtlich.

Die Aufenthaltsqualität ist aufgrund des Fehlens einer Fußgängerzone sowie einem geringen Besatz an hochwertigen Einzelhandelsgeschäften gering. Laut Gutachten bestehen keine Überschneidungen mit HDV-typischer Markenware der höherpreisigen Angebote (größter Textilanbieter im Hauptgeschäftsbereich ist bspw. Textil KIK).

Trotz mittelzentraler Funktionszuweisung übernimmt die Stadt vorrangig Funktionen der innerörtlichen Versorgung. Dies ist zunächst erkennbar an der geringen Einzelhandelszentralität, wie auch an der einseitigen Sortimentsausrichtung. Die Stadt Munster ist zudem bedeutender Militärstandort und durch militärische Einrichtungen geprägt. Sie liegt dabei in einer geographischen Lage zwischen nördlichem und südlichem Truppenübungsplatz, die eine räumliche Barriere darstellen und die Erreichbarkeit des Mittelzentrums durch Umlandgemeinden einschränken.

Im Rahmen ihrer Stellungnahme zum Vorhaben in Soltau hat die Stadt Munster eventuelle negative Auswirkungen zwar erkannt, aufgrund der überwiegend positiven Aspekte (Tagestourismus in und um Munster, mehr Besucher für das Panzermuseums, verbesserte Arbeitsmarktsituation) die Ansiedlung des HDV aber ausdrücklich unterstützt und befürwortet.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Aspekte wird keine wesentliche Beeinträchtigung des Mittelzentrums Munster zu erwarten sein.

Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Bezug auf die allgemeinen Voraussetzungen (insbes. das Beinträchtungsverbot)

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass bestehende ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch das geplante HDV in Soltau nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Auch die Berücksichtigung einer etwas höheren Flächenproduktivität, eines etwas geringeren Einzugsbereichs, eine Betrachtung weiterer Zentren (wie Delmenhorst) außerhalb des 60-Minuten-Bereiches und eines geringeren Streuumsatzes würde keine erheblich höheren Umverteilungsquoten ergeben.

Allerdings fließt in die Prognosen eine Reihe von Annahmen ein. Um nicht intendierte Folgen auszuschließen und die getroffenen Annahmen zu überprüfen, wird es als erforderlich erachtet, dass ein langfristiges Monitoring und eine Evaluierung der Wirkungen erfolgen. Auf dieser Grundlage lassen sich ggfs. Maßnahmen ableiten, um die Entwicklung der Versorgungsstrukturen zu unterstützen, und Datengrundlagen für diesbezügliches Planung und Handeln geschaffen, die allen berührten Zentren zugänglich gemacht werden sollten. Die damit verbundene Offenlegung von Entwicklungszahlen kann als gemeinsame Grundlage dienen, um die Tourismus- und Marketing-Konzeption der Region weiterzuentwickeln.

**3.3.4.4 Besondere Voraussetzungen nach Satz 11 i.V.m. den
Sätzen 14 bis 16**

3.3.4.4.1 Satz 11: maximale Verkaufsfläche von 10.000 m²

Gemäß Ziffer 2.3 03 Satz 11 LROP kann von dem Kongruenzgebot (Ziffer 2.3 03, Satz 1), dem Konzentrationsgebot (Ziffer 2.3 03 Satz 5) und dem Integrationsgebot (Ziffer 2.3 03 Satz 6) sowie den Sätzen 2, 3 und 4 ausnahmsweise für einen Standort abgewichen werden. Voraussetzungen sind, dass das Vorhaben seinen Standort in der Lüneburger Heide haben wird, eine Verkaufsfläche von maximal 10.000 m² nicht überschritten wird und das Vorhaben raumverträglich ist.

Die Verkaufsfläche wird auf maximal 10.000 m² beschränkt, da bei einer größeren Verkaufsfläche entwicklungshemmende Beeinträchtigungen für umliegende Innenstädte im Einzugsbereich des Vorhabens nicht ausgeschlossen werden können. Hieraus ergibt sich auch die zahlenmäßige Beschränkung auf ein einziges HDV, das die Ausnahmeregelungen in Anspruch nehmen kann. In Verbindung mit diesen Einschränkungen für das HDV können auch die Auswirkungen auf weitere raumordnerische Belange verhindert bzw. deutlich reduziert werden. Aussagen hierzu befinden sich im Kapitel 3.3 zu den Belangen der Raumordnung in Bezug auf die Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur und Entwicklung der Zentralen Orte (Kap. 3.3.2, 3.3.3).

So sind etwa weitere Ansiedlungen an diesem Standort auszuschließen (siehe Kap. 3.3.3.3. und Maßgaben 7).

Das beantragte HDV in Soltau erfüllt die Bedingung des Satzes 11, wonach höchstens 10.000 m² Verkaufsfläche zulässig sind. Es bleibt mit 9.900 m² unterhalb der geforderten Maximalgröße von 10.000 m².

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurde angezweifelt, dass 10.000 m² Verkaufsfläche ausreichen, um die prognostizierten Umsätze zu erreichen. Eine zukünftige Erweiterung der Verkaufsfläche wird deshalb befürchtet. Der Vorhabenträger hat zu diesem Aspekt sowohl in seinem Gutachten, als auch in dem Erörterungstermin am 19.11.2008 ausgeführt, dass sich ein HDV mit 10.000 m² Verkaufsfläche wirtschaftlich rechnet. Von den anwesenden Beteiligten wurden konkrete Bedenken dazu nicht vorgetragen. Der Einschätzung der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens durch den Vorhabenträger liegen keine offensichtlichen Fehlannahmen zu Grunde.

**3.3.4.4.2 Satz 14: Räumliche Nähe und funktionale Vernetzung mit vorhandenen
touristischen Großprojekten**

Räumliche Nähe zu vorhandenen touristischen Großprojekten

Prüfauftrag

Nach Satz 14 muss der Standort eines HDVs die räumliche Nähe mit vorhandenen touristischen Großprojekten haben. In der Begründung zu Satz 14 wird klar gestellt, dass sich das HDV in die Standortgegebenheiten einpassen und Syner-

gieeffekte mit den in engem Zusammenhang vorhandenen und geplanten überregional bedeutsamen touristischen Großprojekten erzielen muss.

Somit ist die räumliche Nähe des Standortes zu den touristischen Großprojekten im Nahbereich zu beurteilen. Der zu prüfende Nahbereich ist der Bereich, der in zehn Minuten Fahrzeit vom Standort aus erreichbar ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass dies der Zeitaufwand ist, der vom Besucher des HDV in Kauf genommen wird, um auch entgegen der ursprünglich geplanten Fahrtrichtung touristische Angebote aufzusuchen.

Räumliche Nähe ist gegeben, wenn die Distanz gering ist und eine gute Erreichbarkeit mit Verkehrsmitteln gewährleistet wird. Der Distanz wird die verkehrliche und zeitliche Erreichbarkeit mit Pkw als Kriterium zu Grunde gelegt, da erwartet werden kann, dass der Großteil der HDV Besucher mit dem Pkw an- und weiterreist. Daneben muss auch die Erreichbarkeit für Besucher ohne eigenen Pkw gewährleistet sein.

In diesem ROV werden kostenpflichtige künstliche Erlebniswelten, die durch ihre hohe Besucherzahl (> 100.000 Besucher/Jahr) überregional bedeutsam sind, als touristische Großprojekte angesehen.

Darstellung der Auswirkungen

Der HDV-Standort liegt in zentraler Lage in Bezug auf die räumliche Konzentration der touristischen Großprojekte in der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide.

Allein im Nahbereich des Standortes befinden sich vier touristische Großprojekte in folgender Distanz: In einer Entfernung von sieben Straßenkilometern ist der Heidepark nach sieben Minuten Fahrzeit mit dem Pkw zu erreichen. Jeweils zehn Minuten Fahrzeit benötigt der HDV Besucher, um die Soltau Therme (6,5 Straßenkilometer), das KartCenter Bispingen (16,7 Straßenkilometer) und den SnowDome Bispingen (17 Straßenkilometer) zu erreichen.

Der Heidepark ist mit dem HDV-Standort durch Kreisstraßen (K9, 10) verbunden, somit ist eine Erreichbarkeit durch Pkw gegeben. Die Soltau Therme ist mit dem Pkw über die Bundesstraße B 71 zu erreichen. KartCenter und SnowDome sind über die A7 mit dem Pkw zu erreichen. Des Weiteren ist der Standort mit zwei Buslinien des ÖPNV an die Innenstadt Soltaus angebunden. Auch Projekte zur Förderung der Erreichbarkeit sind beabsichtigt. So ist die Vernetzung der Innenstadt Soltau mit dem HDV-Standort durch einen Busshuttle in einem Kooperationsvertrag mit dem Heidepark vereinbart. Stationen dieses Shuttles sollen sein: Heidepark, HDV, Innenstadt Soltau mit Soltau Therme.

Raumordnerische Bewertung

Aufgrund der Konzentration von touristischen Großprojekten im Nahbereich des Standortes, der guten Erreichbarkeit dieser mit dem Pkw auf direkten Straßen- und Autobahnverbindungen und der geplanten Einrichtung eines Shuttlebusses ist die räumliche Nähe zu touristischen Großprojekten sehr gut gewährleistet. Allerdings muss sichergestellt sein, dass die Erreichbarkeit der touristischen Großpro-

jekte durch öffentlich zugängliche Verkehrsmittel und die Einrichtung eines Shuttleservice tatsächlich gewährleistet wird (siehe dazu Maßgabe 8 und 9).

Funktionale Vernetzung mit vorhandenen touristischen Großprojekten

Satz 14 verlangt weiterhin, dass der Standort des HDV die funktionale Vernetzung mit vorhandenen touristischen Großprojekten haben muss. Dazu muss sich das HDV laut Begründung zu Satz 14 in die Standortgegebenheiten einpassen und Synergieeffekte mit den in engem Zusammenhang vorhandenen und geplanten überregional bedeutsamen touristischen Großprojekten erzielen.

Das HDV als Touristenattraktion passt sich in die Standortgegebenheiten ein, wenn der Standort des HDV als solcher eine touristische Prägung aufweist und damit geeignet ist, touristische Besucher anzuziehen.

Dafür muss der Standort derart vernetzt sein, dass dem HDV-Besucher das Gefühl vermittelt wird, ein Erlebnistourist sein zu können. Das wird gefördert durch das Vorhandensein einer Erlebniskulisse am HDV-Standort und durch das Standortimage bzw. die Außenwahrnehmung des Standortes an sich.

Der Vorhabenstandort befindet sich rd. 5 km östlich des Soltauer Stadtzentrums. Eine Einzelhandelsnutzung am Standort liegt aktuell nicht vor. Im Süden des Geländes erstreckt sich eine Acker und Waldfläche. Mangels unmittelbarer Nähe zu touristischen Großprojekten in Sichtweite kann das HDV nicht in eine vorhandene Erlebniskulisse eingebettet werden. Die Lage des Standortes in einem Waldstück ist als solches jedoch ansprechend. Die Stadt Soltau ist mit ihrem Namen durch den großen Bekanntheitsgrad des Heideparks, der unter dem Logo „Heide-Park Soltau“ firmiert, über die Region hinaus als Touristikmagnet bekannt und neben Lüneburg eine der beiden überregional bekannten Städte der Lüneburger Heide. Hinzu kommt, dass durch den Heidepark, als dem größten Freizeitpark Norddeutschlands und der Fußgängerzone in der Innenstadt Soltaus die Themen Erlebnis und Shopping in der Außenwahrnehmung mit Soltau verbunden werden.

Es kann festgestellt werden, dass der Standort an sich zwar noch keine Erlebniskulisse bietet, das touristische Image des Standortes jedoch sehr gut geeignet ist, um touristische Besucher anzusprechen. Ein HDV als Touristenattraktion am Standort passt sich somit gut in die Standortgegebenheiten ein.

Synergieeffekte mit den im Nahbereich vorhandenen touristischen Großprojekten sind zu erwarten, wenn Kopplungsaktivitäten zu Stande kommen. Von Kopplungsaktivitäten kann ausgegangen werden, wenn der Besucher des HDV mit wenig Aufwand zu einem touristischen Großprojekt wechseln kann und dies für ihn attraktiv genug ist. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass der Aufwand zu wechseln, bei räumlicher Nähe gering ist. Daher ist bei den bestehenden touristischen Großprojekten im Nahbereich, für die die räumliche Nähe bereits festgestellt wurde, die Kopplungsattraktivität zu prüfen.

Durch den regelmäßig großen Zeitaufwand des Besuchs im Heidepark als Ganztagesattraktion ist der Anreiz von Tagestouristen nach Besuch des HDV in den Heidepark zu wechseln zwar gegeben, doch eher als gering zu bewerten. Dieses kann jedoch durch ein verknüpftes Marketing zwischen HDV und Heidepark und

eine Präsentation des Heideparks im HDV verbessert werden. Der vorgelegte Kooperationsvertrag, der eine Kooperation des HDV mit dem Heidepark und anderen bei Produktbildung, gemeinsamen Angeboten und der Vermarktung vorsieht, ist geeignet, die Kopplungsaktivitäten der Tagesbesucher zu steigern. Zu nennen ist dabei insbesondere die Vereinbarung über ermäßigten Eintritt in den Heidepark bei Vorlage eines Kassenbons aus dem HDV. Eine sehr gute Kopplungsaktivität zwischen HDV und Heidepark ist bei Übernachtungsgästen zu erwarten, die den Heidepark einen ganzen Tag lang besuchen wollen und deshalb eine Übernachtung benötigen, um beide Aktivitäten miteinander vereinbaren zu können.

Auch mit der Soltau Therme sind Kopplungsaktivitäten zu erwarten, die durch Anreize, wie ein in einem Kooperationsvertrag bereits vorgesehenes Marketing- und Rabattsystem, verbessert werden können. Hinzu kommt die Einrichtung einer Präsentationsplattform im HDV in Form einer Tourist-Information mit Erlebnisausstellung, die auch die Soltau Therme bewirbt.

Kopplungsaktivitäten zwischen HDV und dem SnowDome Bispingen sowie dem KartCenter Bispingen sind zu erwarten und durch die Tourist-Information im HDV, Marketing- und Rabattsysteme zu steigern. Die Kooperation ist durch eine Maßgabe sicherzustellen.

Damit fügt sich ein HDV gut in die touristischen Standortgegebenheiten ein. Mit den vier touristischen Großprojekten im Nahbereich sind gute Kopplungsaktivitäten möglich und als solche auch leicht umsetzbar.

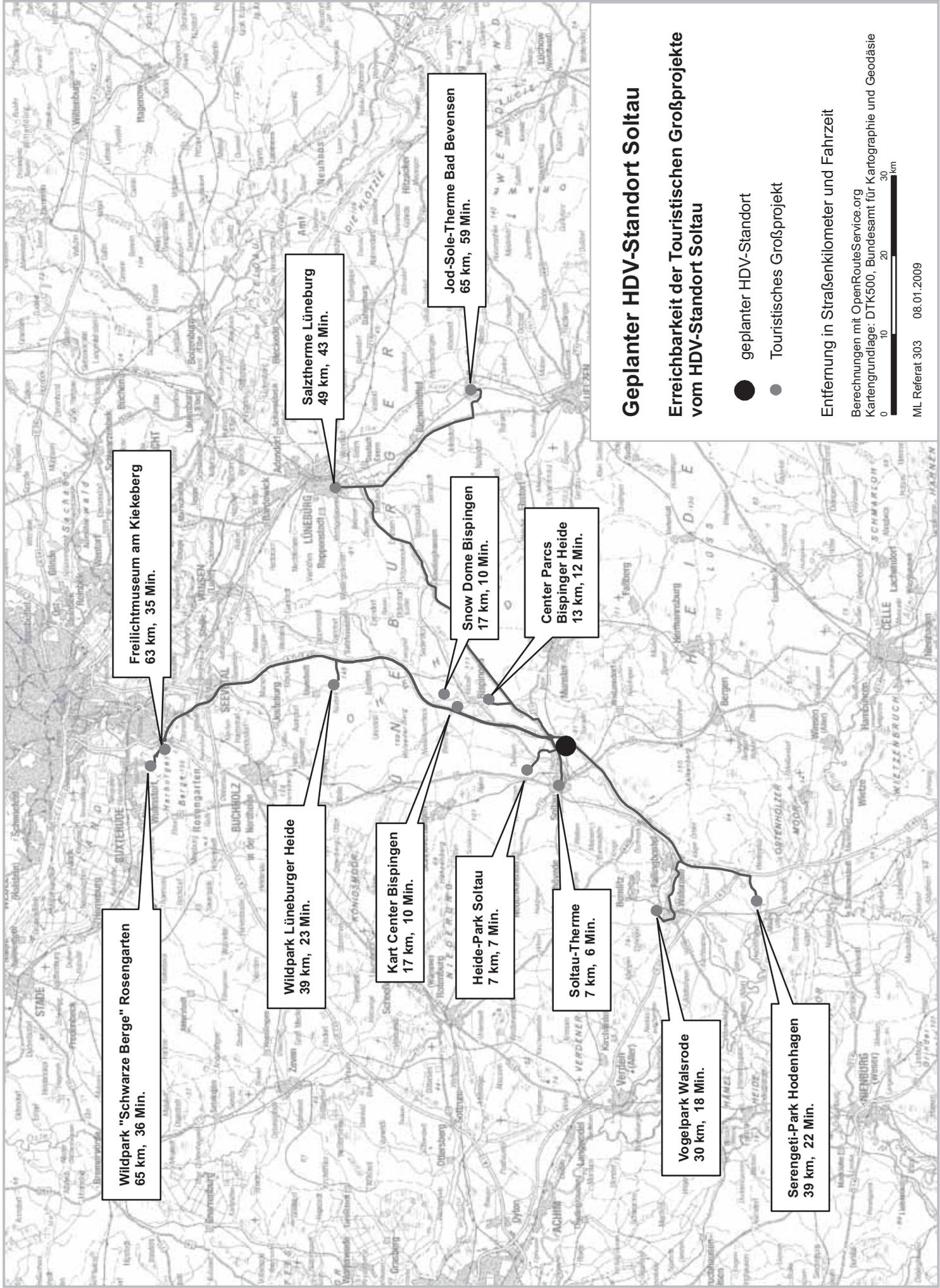
Insgesamt kann daher festgestellt werden, dass ein HDV am Standort den Anforderungen des Satz 14 genügt, da der Standort räumliche Nähe und funktionale Vernetzung mit den vier touristischen Großprojekten im Nahbereich aufweist (siehe Karte touristische Großprojekte).

3.3.4.4.3 Satz 15: Einfügen in ein landesbedeutsames Tourismuskonzept

Prüfauftrag

Basierend auf den Untersuchungen des Endberichtes „Touristisches Zukunftskonzept Lüneburger Heide/Elbtalau 2015“ (Masterplan) soll das touristische Angebot der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide weiter verbessert und im internationalen Wettbewerb noch effizienter vermarktet werden. Das mögliche HDV muss ein integrierender Baustein in diesem landesbedeutsamen Tourismuskonzept für die Lüneburger Heide sein. Die überregional bedeutsame Tourismusregion Lüneburger Heide soll dabei noch stärker auf ihre „touristischen Leuchttürme“ setzen.

Hierzu zählen zum einen der Erholungsurlaub in der Natur sowie der Kultur-Tourismus u.a. mit den Städten Celle und Lüneburg. Zum anderen soll der wachsende Trend zum Erlebnistourismus gezielt unterstützt werden. Bestehende Besuchermagnete wie der Heide-Park Soltau, der Vogelpark Walsrode und der Center Parc sowie überregional bedeutsame Freizeitsportanlagen, wie die Kartbahn und der SnowDome in Bispingen, sind durch neue Einrichtungen und Angebote weiter zu attraktiveren.



Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung

Aus dem Kreis der Einwender wurde eine saldierende Betrachtung zwischen den Wirkungen auf den Einzelhandel und dem zu erwartenden touristischen Mehrwert gefordert. Diese sei geboten, weil das LROP auf die positiven Wechselwirkungen zwischen touristischen Großprojekten und Einzelhandelsgroßprojekten abstelle (Kap. 2.3. 03, Satz 15 LROP).

Das Gebot einer saldierenden Betrachtung lässt sich hieraus jedoch nicht ableiten. Vielmehr sind die positiven Wechselwirkungen bereits bei der gewählten Methodik hinreichend berücksichtigt:

Die positiven Wirkungen des HDV in Richtung der touristischen Großprojekte wurde dadurch nachgewiesen, dass dargestellt wurde, dass es zu Kopplungsaktivitäten mit touristischen Leistungen kommen wird und zusätzliche Gäste in der Tourismusregion zu erwarten sind. Darüber hinaus wirkt das HDV als Besuchermagnet, der touristische Funktionen übernehmen kann: eine im HDV integrierte Tourismusinformation, regionale Präsentationen, Rabattsysteme, Paketangebote und anderes mehr sind geeignet, Kunden für die Tourismusangebote der Region zu mobilisieren.

Die positiven Wirkungen der touristischen Großprojekte in Richtung des HDV resultieren bereits daraus, dass diese touristischen Großprojekte eine überregionale Ausstrahlung besitzen, und Besucher anlocken, die ihren touristisch motivierten Aufenthalt in der Lüneburger Heide mit einem Besuch im HDV zusätzlich verlängern können. Das HDV profitiert seinerseits von dem überregionalen Bekanntheitsgrad der Tourismusdestination Lüneburger Heide.

Raumordnerische Bewertung der Auswirkungen

Die Bewertungen der Auswirkungen zum geforderten Beitrag des HDV zur nachhaltigen Regional- und Tourismusentwicklung ergeben sich letztlich aus den Bewertungen zu Kapitel 3.3.4.4.2 und 3.3.4.5.1.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich das im Tourismusgutachten des Vorhabenträgers insgesamt schlüssig dargelegte Verknüpfungskonzept in das landesbedeutsame Tourismuskonzept für die Lüneburger Heide einfügt und es ergänzt.

3.3.4.4.4 Satz 16: Raumordnerischer Vertrag

Prüfauftrag

Der Abschluss eines raumordnerischen Vertrags ist Voraussetzung für die Verwirklichung eines raumverträglichen HDVs. Der raumordnerische Vertrag muss die für die raumverträgliche Umsetzung definierten Bedingungen, insbesondere zur Sortimentsstruktur und zur Integration in das Tourismuskonzept festlegen. Vertragspartner müssen das Land Niedersachsen, die Standortgemeinde und der Projektbetreiber sein.

Der vom Vorhabenträger vorgelegte Entwurf eines raumordnerischen Vertrages war als Anlage 12 Teil der Verfahrensunterlagen und Gegenstand von Stellungnahmen. Dazu vorgebrachte Bedenken beziehen sich auf die unzureichende Regelung für eine wirksame und zeitlich unbefristete Kontrolle und fehlende Regelungen zu einem entsprechenden Monitoring. Angeregt wurde aus Gründen der Rechtssicherheit und Sanktionierbarkeit auch, § 12 Baugesetzbuch zu nutzen und

einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, weil dieser aufgehoben werden könnte, wenn das HDV nicht den bauleitplanerischen Festsetzungen entsprechend verwirklicht würde, ohne dass der Vorhabenträger Ansprüche gegen die Stadt geltend machen kann. Darüber hinaus wurde angeregt, die Baurechte zeitlich zu befristen und Rückbaupflichten zu regeln, falls die Konzepttreue verletzt bzw. der konzepttreue Betrieb eingestellt wird.

Es wurde angezweifelt, dass es gelingen kann, die Einhaltung der Konzepttreue hinsichtlich des Sortiments, der Markenartikel und der Warenmerkmale hinreichend zu regeln und Missbrauch zu verhindern. Befürchtet wird daher, dass ein Abgleiten zu Warenangeboten des üblichen Einzelhandels nicht verhindert werden kann.

Zudem sollten baugestalterische Vorgaben gemacht werden, die verhindern, dass das Vorhaben später erweitert werden kann und auch die Ansiedlung weiteren Einzelhandels soll ausgeschlossen werden.

Es wurden Hinweise gegeben, dass der Vertragsentwurf zu offen gehalten sei und keine durchsetzbaren Ansprüche und verbindlichen Verpflichtungen gegenüber dem Projektbetreiber enthalten wären und der Vertrag daher dem im LROP vorgegeben Zweck und den festzulegenden Bedingungen nicht gerecht würde.

Es wurde angeregt die Einrichtung eine Clearingstelle vertraglich zu regeln, die extern bei einem öffentlichen Träger angesiedelt werden sollte.

Raumordnerische Bewertung:

Der vom Vorhabenträger vorgelegte Vertragsentwurf wird von der obersten Landesplanungsbehörde entsprechend der Prüferergebnisse und der Maßgaben der Landesplanerischen Feststellung überarbeitet. Die Bedenken und Anregungen werden berücksichtigt, wobei ein Großteil der Bedenken bereits im Rahmen der LROP-Aufstellung 2006/2007 im Verfahren erörtert und abgewogen wurde. Der überarbeitete Vertragsentwurf ist nicht Bestandteil der Landesplanerischen Feststellung sondern ein eigenständiger Teil der Genehmigungsvoraussetzungen für ein HDV. Grundlage für den Regelungsinhalt sind die Maßgaben der Landesplanerischen Feststellung und die Festlegungen des LROP.

3.3.4.5 Besondere Voraussetzungen nach Satz 11 i.V. m. Satz 10

3.3.4.5.1 Satz 10, 1. Halbsatz: Stärkung der touristischen Entwicklung in der Tourismusregion Lüneburger Heide

Prüfauftrag

In der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide soll die touristische Entwicklung auch durch Ausschöpfung der Möglichkeiten einer verträglichen Kombination von touristischen Großprojekten und Einzelhandels-großprojekten gestärkt werden. Begründet auf den Aussagen des vom Landkreis Celle in Auftrag gegebenen Endberichtes „Touristisches Zukunftskonzept Lüneburger Heide/Elbtalau 2015“ (Masterplan) sind nach der LROP-Begründung drei touristische Leuchttürme gezielt zu unterstützen. Neben dem Erlebnistourismus in

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung

„Erlebniswelten“ sind dies die touristischen Leuchttürme „Kultur/- Städtetourismus“ und „Naturraumpotentiale für den Erholungsurlaub in der Natur“. Alle drei touristischen Leuchttürme sollen dem LROP entsprechend durch Verbesserung des touristischen Angebotes im internationalen Wettbewerb noch besser vermarktet werden, damit zusätzliche und neue Besuchergruppen in die Region geführt werden.

Zum Leuchtturm „Erlebniswelten“ werden in der Begründung zur LROP-Verordnung bestehende Besuchermagneten wie der Heide Park Soltau, der Vogelpark Walsrode und der Center Parc sowie überregional bedeutsame Freizeitsportanlagen wie das KartCenter und der SnowDome in Bispingen genannt.

In der Begründung werden zum Leuchtturm „Kultur-Tourismus“ insbesondere Lüneburg und Celle genannt. Der Masterplan schließt des Weiteren ausdrücklich auch Uelzen und Verden mit ein; weitere Städte der Lüneburger Heide werden bewusst nicht ausgeschlossen.

Der Masterplan spricht zum Leuchtturm „Naturraumpotentiale“ unter anderem das Naturschutzgebiet Lüneburger Heide und die Naturparkregion Lüneburger Heide an. Aber auch andere Naturerlebnisangebote in der Region können berücksichtigt werden.

Zu prüfen war, ob die Vernetzung von HDV und touristischen Leuchttürmen in einer Weise Kopplungsaktivitäten generiert, die zu touristischen Impulsen für eine nachhaltige Regional- und Tourismusentwicklung führen können. In einem Tourismuskonzept (Anlage 2 der Verfahrensunterlagen) stellt der Vorhabenträger seine Vorschläge vor.

Zum Tourismuskonzept wurden im ROV verschiedene Bedenken und Kritiken vorgebracht.

Es wird die fehlende Erfahrung der Antragssteller mit der touristischen Komponente eines HDV und dem Besuchsverhalten von HDV-Besuchern bemängelt. Vermisst werden Konzept und Beleg für die Kompetenz im Bereich des Tourismusmarketing und Angaben zur Firmenstruktur.

Des Weiteren sei der 1. Schritt, nämlich, durch Marketing die Besucher überhaupt erst in das HDV zu bringen, absolut vernachlässigt. Die Integration eines HDV in die Tourismusregion "Lüneburger Heide" sei nicht nur der Anspruch, die Besucher aus dem HDV in die Heide zu lenken, sondern vielmehr durch gezielte Marketingmaßnahmen neue oder erweiterte Zielgruppen zunächst einmal für das HDV zu gewinnen, um sie dann weiter in die Region zu lenken. Um ein HDV „in Gang zu bringen“ und dauerhaft erfolgreich zu betreiben, seien umfangreiche Marketingmaßnahmen notwendig.

Internationalen Marketingaspekte sowie die langjährige Erfahrung eines HDV-Betreibers in diesem Segment, die für eine HDV-Ansiedlung von fundamentaler Bedeutung seien, kämen im ROV viel zu kurz.

Diesem Einwand wird seitens der obersten Landesplanungsbehörde nicht gefolgt, denn Gegenstand der Raumverträglichkeitsprüfung ist die Bewertung des Vorhabenstandortes, nicht die Bewertung des Betreiberkonzeptes. Die Frage, wer der

Betreiber des HDV sein wird, ist für die Raumverträglichkeitsprüfung unerheblich. Die Tourismusstudie zum HDV Soltau legt ausreichend dar, wie das touristisch ausgerichtete Marketing des HDV Soltau gestaltet werden soll. Weitere Inhalte und Konkretisierungen der Marketingmaßnahmen wird durch eine Maßgabe in Verbindung mit dem raumordnerischen Vertrag geregelt (siehe Maßgabe Nr. 8).

Im Beteiligungsverfahren zum ROV wurde auf Fehler im Gutachten hingewiesen. Diese Mängel im Gutachten würden aufzeigen, dass die Recherchen der Gutachter keinesfalls intensiv und akribisch waren. Eine grundlegende Schwäche der vorliegenden Studie sei die Verwendung von zahlreichen Annahmen und Analogieschlüssen als Grundlage der Aussagen und Berechnungen anstelle von empirisch ermittelten Erkenntnissen. Dies betreffe insbesondere die charakteristischen Eigenschaften und das Verhalten von HDV-Besuchern und die daraus abgeleiteten Schlüsse. Des Weiteren enthielten die Verfahrensunterlagen für das geplante HDV Soltau keine einheitliche Studie für den Tourismus. Hierdurch käme es zu einer Vermischung von Plänen und Bewertungen. Auch der touristische Cluster in Bispingen würde gutachterlich zu wenig berücksichtigt und die Umsatzerwartungen für die Gastronomie seien zu hoch gegriffen. Die im Tourismusgutachten dargelegten Spill-over-Effekte von der touristischen Attraktion hin zum HDV entsprächen nicht den Vorgaben des LROP. Im Übrigen würde das HDV nicht für die gesamte Region Spill-over-Effekte erzeugen.

Ferner wurde in Bezug auf die von Vorhabenträger geplante Einrichtung einer Touristische Informationsstelle (TI) bezweifelt, dass der durch den Verkauf erzielte Erlös ausreichen würden, um den für die TI erforderlichen Betrag zu decken. Die Beiträge Dritter seien nicht näher spezifiziert worden. Darüber hinaus finde sich kein Hinweis auf Aus- und Fortbildung des Personals oder auf den Träger bzw. Dienstherrn des Personals.

Laut Einlassung des Vorhabenträgers finanziert sich die TI aus Eigeneinnahmen im Sinne selbst erwirtschafteter Mittel durch Leistungsvermittlung, Artikelverkauf etc. und Zuschüssen. Die Unterzeichner der Kooperationsverträge mit dem HDV Soltau verpflichten sich zur Beteiligung am Betrieb der TI. Die TI soll mit mindestens zwei Mitarbeitern ausgestattet werden. Diese Mitarbeiter werden über die notwendige fachliche Qualifikation verfügen und regelmäßig fortgebildet. Damit ist hinreichend beschrieben, wie das TI im HDV Soltau besetzt und wie der Betrieb finanziert wird.

Die oberste Landeplanungsbehörde kommt nach Prüfung zu dem Ergebnis, dass die Mängel im Tourismusgutachten im tolerierbaren Rahmen lagen und für die Entscheidungsfindung ohne Relevanz waren. Das Tourismuskonzept zum HDV Soltau behandelt ausreichend alle für die Beurteilung im Rahmen des ROVs relevante Fragen. Erfahrungen zu einem touristischen HDV, welches sich in einer so stark vom Tourismus geprägten Region wie der Lüneburger Heide (und hier dem Vorhabenstandort Soltau) befindet, liegen bisher nicht vor und können derzeit auch nicht empirisch gewonnen werden. Für die Bewertung der charakteristischen Eigenschaften und des Verhaltens von HDV-Besuchern legt die oberste Landesplanungsbehörde den nachfolgenden Maßstab an.

Die Wahrscheinlichkeit von Kopplungsaktivitäten der HDV-Besucher in Leuchttürmen ist generell abhängig von deren Attraktivität, räumlicher Konzentration und Erreichbarkeit, ausgehend vom HDV. Eine weitere, wesentliche Einflussgröße zur

Herbeiführung von Kopplungsaktivitäten sind adäquate Übernachtungsmöglichkeiten.

Für die überregional bedeutsame Tourismusregion Lüneburger Heide ist entscheidend, eine Balance zwischen den Angeboten für Erholungs- und Erlebnistourismus sowie Städte- und Kulturtourismus einerseits und Beherbergungseinrichtungen andererseits herzustellen und so auszubauen, dass möglichst ganzjährig viele Übernachtungen gebucht werden.

Die Übernachtungsangebote müssen für den HDV-Besucher so attraktiv sein, dass er das Übernachtungsangebot für seine - auch spontan - beabsichtigten Aktivitäten auch tatsächlich in Anspruch nehmen kann. Zwischen dem HDV und dem Übernachtungsangebot muss dafür zwar keine unmittelbare räumliche Nähe gegeben sein, jedoch entfalten standortnahe, örtliche Übernachtungsangebote eine größere Bindungswirkung als weiter entfernt liegende.

Für HDV-Besucher mit vertretbarem Aufwand erreichbare adäquate Übernachtungsangebote haben ein hohes Potential, aus Tagestouristen durch Übernachtung(en) Mehrtagestouristen zu machen. Mit steigendem Anteil an Übernachtungsgästen ist auch mit einem Anstieg an Kopplungsbesuchen von Besuchermagneten im näheren und auch weiterem Umfeld zu rechnen.

Die Höhe der im Tourismusgutachten des Vorhabenträgers angenommenen Übernachtungsgäste wurde von Verfahrensbeteiligten als unrealistisch kritisiert. Die oberste Landesplanungsbehörde hält die im Tourismusgutachten vorgestellten Zahlen für nicht eindeutig widerspruchsfrei. Die auf dem Erörterungstermin von Verfahrensbeteiligten und dem Gutachter des Vorhabenträgers diskutierte Zahl von 41 % Übernachtungsgäste (Bezug 100 % HDV-Besucher) erscheint der obersten Landesplanungsbehörde als möglicherweise zu hoch angesetzt, zumal diese Zahl von weiteren Parametern, wie Konjunktur, Wetter, Konkurrenz anderer Reiseziele, abhängig ist.

Letztlich kann die Höhe der durch das HDV generierten Übernachtungsgäste nur in hohem Maß spekulativ bleiben und deshalb nicht entscheidungsrelevant sein. Entscheidend ist vielmehr, ob ein schlüssiges, Impulse für eine nachhaltige Regional- und Tourismusentwicklung förderndes Übernachtungskonzept vorliegt.

Zu unterscheiden ist zwischen dem Angebot für Einzelpersonen und Kleingruppen (bspw. Familien) und Großgruppen ab sechs Personen aufwärts. Priorität vor der Schaffung neuer Übernachtungskapazitäten genießt die Auslastung der bereits vorhandenen.

Im Folgenden werden die oben genannten Voraussetzungen einer gezielten Stärkung dieser drei Leuchttürme durch Kopplungsaktivitäten des HDV, in Bezug auf Attraktivität, räumliche Konzentration und Erreichbarkeit, mit den Leuchttürmen dargestellt und bewertet. Danach erfolgt die Darstellung und Bewertung der vorhandenen Übernachtungsmöglichkeiten.

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung

Darstellung der Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des Leuchtturms „Erlebniswelten“

Eine grundsätzliche Voraussetzung zur Stärkung der touristischen Großprojekte ist die Attraktivitätssteigerung durch die HDV-Funktionen „Werbeträger“, „Marketingpartner“, „Präsentationsplattform“ und „Informationsplattform“.

Der HDV-Standort liegt in zentraler Lage in Bezug auf die räumliche Konzentration der touristischen Großprojekte in der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide (siehe Karte touristische Großprojekte). Die besucherstarken touristischen Großprojekte Serengeti-Park Hodenhagen, Vogelpark Walsrode, Wildpark Lüneburger Heide, Wildpark „Schwarze Berge“ Rosengarten, Freilichtmuseum am Kiekeberg, Salztherme Lüneburg und Jod-Therme Bad Bevensen liegen nicht mehr im Nahbereich des HDV.

Bewertung der Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des Leuchtturms „Erlebniswelten“

Durch die o.g. HDV-Funktionen werden neue Zielgruppen vor Ort über die Attraktionen und Angebote sowie das touristische Potential der Lüneburger Heide informiert und beworben.

Auch die nicht mehr im Nahbereich vom HDV-Standort angesiedelten touristischen Großprojekte liegen in einer für den Individualverkehr noch interessanten Entfernung. Sie sind über die Verkehrsachsen BAB 7 oder B 209 zu erreichen.

Die Standortgunst des HDV-Standortes in Soltau ergibt sich aus der beschriebenen zentralen Lage in Bezug auf die räumliche Konzentration der touristischen Großprojekte. Jeder Besucher kann sich auch entgegen der ursprünglich geplanten Fahrtrichtung auf der BAB 7 oder B 209 für ein nördlich oder südlich außerhalb des Nahbereichs gelegenes touristisches Großprojekt entscheiden. Somit gewährleistet die zentrale Lage, dass ein Optimum an HDV-Besuchern die bestehenden Attraktionen in Anspruch nehmen kann.

Das HDV hat das Potential, ein Frequenzbringer für die touristischen Großprojekte zu sein. Größtmögliche Ausschöpfung von Synergiepotentialen kann im Zuge kooperativen Marketings und einer Vernetzung mit den touristischen Großprojekten erreicht werden.

Über verbindliche Kooperationsverträge sind gegenseitige Präsentationen, gemeinsame Vermarktungen sowie gemeinsame Leistungen für Gäste (Ermäßigungen, Gutscheine, Shuttlebus, Paketangebote etc.) möglich. Ein Kooperationsvertrag besteht bereits zwischen Heidepark Soltau und Soltau Therme. Derartige Maßnahmen sind für alle touristischen Großprojekte anzustreben.

Darstellung der Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des Leuchtturms „Historische Städte“

Erhebliche Anteile der neuen, durch das beantragte Vorhaben induzierten Gästegruppen, die in die Lüneburger Heide reisen, können hinsichtlich ihres Bildungsniveaus und ihrer Einkommensstruktur den Kulturtouristen zugerechnet werden. Der

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung

Vorhabenträger fordert im Tourismusgutachten (Anlage 2 der Verfahrensunterlagen) insbesondere die Städte Lüneburg und Celle auf, sich mit ihrem umfassenden Einzelhandelsangebot im geplanten TI im HDV als Städte mit dem Schwerpunkt „Kulturshopping“ zu präsentieren.

Das HDV bietet mit seinem Warenangebot eine touristische Besonderheit. Die Innenstadt von Soltau stellt mit ihrem regulären Einzelhandelsangebot bereits jetzt eine geeignete Ergänzungsfunktion zum HDV-Warenangebot dar.

Darüber hinaus liegt die mittels einer Fußgängerzone unmittelbar erlebbare und durch das Konzept „Spielraum Soltau“ aufgewertete Innenstadt Soltaus im Nahbereich des HDV. Das „Integrierte Städtische Entwicklungskonzept“ der Stadt Soltau benennt eine Reihe weiterer Projekte, für die das Gesamtkonzept „Spielraum“ den konzeptionellen Hintergrund liefert. Für die Realisierung wurden 2008 bereits Fördermittel in Höhe von 1,1 Mio. € bewilligt.

Bewertung der Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des Leuchtturms „Historische Städte“

Die Stadt Soltau repräsentiert durch ihre anziehende und unterhaltende Innenstadt, die im Heidekreis die erlebnisreichste Fußgängerzone aufweist, an sich den förderwürdigen Kultur-Tourismus in der Lüneburger Heide. Dies unterstreicht auch der Zuschlag für das Projekt „Schatzkiste Soltau – spielerisch entdecken“ im Rahmen des Wettbewerbes „Ab in die Mitte“ für 2008, der innerstädtische Angebote und Attraktionen wie das Norddeutsche Spielzeugmuseum würdigt.

Durch geeignete touristische Aktionen und Präsentationen im HDV lassen sich die touristischen und einzelhandelsbezogenen Komplementärfunktionen der Soltauer Innenstadt sehr gut unterstützen und entwickeln.

In Kombination mit dem HDV bietet Soltau somit die für diese Region einmalige Möglichkeit, über das Eventshopping hinaus insbesondere Fern-Touristen erstmalig über weitere „themenorientierte“ Heidestädte zu informieren und zum Besuch zu motivieren. Zu denken ist hier in erster Linie an die Hansestadt Lüneburg und an die für ihre historische Innenstadt berühmte Residenzstadt Celle.

Durch die Lenkung neuer Besucherströme von Soltau nach Lüneburg und/ oder Celle erhalten eine Reihe weitere Städte wie beispielsweise Uelzen, eine zusätzliche Möglichkeit, ihre Innenstädte und historischen, architektonischen und kultur-touristischen Sehenswürdigkeiten zu positionieren und zu vermarkten.

Gäste- und Themenorientierte Präsentationen dieser und weiterer Städte im geplanten Infozentrum des HDV sind Mindestanforderung zur Stärkung des Kultur-Tourismus. Die Präsentationen dieser Städte im TI sind dementsprechend aufeinander abzustimmen und in das touristische Konzept des HDV einzubeziehen.

Darstellung der Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des Leuchtturms „Naturraum“

Das Tourismusgutachten des Vorhabenträgers benennt für den Naturraum Lüneburger Heide die Profilierungsthemen

- Radtourismus
- Wandern und Naturerlebnis
- inszenierte Geschichte/Kultur
- Pferdesport/Reiten.

Es erwähnt die gute Erreichbarkeit des Naturschutzparks Lüneburger Heide im Norden des HDV-Standortes und betont dessen herausragende Bedeutung für den Tourismus in der Lüneburger Heide.

Auch zur Stärkung des Leuchtturms „Naturraum“ ist die Attraktivitätssteigerung durch die HDV-Funktionen „Werbeträger“, „Marketingpartner“, „Präsentationsplattform“ und „Informationsplattform“ eine grundsätzliche Möglichkeit.

Bewertung der Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des „Leuchtturms“ Naturraum

Die Aussagen im Tourismusgutachten lassen erkennen, dass der Vorhabenträger die Bedeutung der Naturraumpotentiale mit den Profilierungsthemen erkannt hat.

Konkrete Maßnahmenvorschläge, die über die HDV-Funktionen hinausgehen, sind in der Projektbeschreibung aber nicht ersichtlich. Damit widerspricht das Vorhaben in diesem Punkt zwar nicht dem landesweit bedeutsamen Tourismuskonzept, zeigt aber auch keine eigenen Ansätze auf. Es bleibt somit für dessen weitere Umsetzungs- und Förderungsstrategien offen, da die HDV-Funktionen auch zur Information und Bewerbung der Zielgruppen für naturräumliche Angebote und Potentiale der Lüneburger Heide zweckmäßig sind. Sie sollen dafür eingesetzt werden.

Darstellung der Maßnahmen zu den Übernachtungsangeboten

Erfahrungswerte zeigen, dass ein großer Anteil der Kunden eines HDV von außerhalb des bis zu 90 Minuten Einzugsgebietes anreist und somit „Fernreisende“ sind.

Das Vorhaben Soltau setzt explizit auf die Förderung der Übernachtungsstrategie. Das Beherbergungsangebot in der Stadt Soltau umfasst ca. 1.200 Hotelbetten in 17 Hotels, davon sieben Drei-Sterne Hotels und ein Vier-Sterne Hotel.

Im Beteiligungsverfahren wurde kritisiert, dass über die Effekte für die Hotellerie hinaus keine weiteren Effekte eintreten, die zu einer Unterstützung der touristischen Entwicklung in der gesamten Tourismusregion Lüneburger Heide beitragen würden. Ein Konzept, das positive Effekte für die gesamte Tourismusregion Lüneburger Heide brächte, läge nicht vor.

Bewertung der Maßnahmen zu den Übernachtungsangeboten

Dem Einwand im Beteiligungsverfahren kann die oberste Landesplanungsbehörde nicht folgen. Die Attraktivität der Übernachtungsangebote wird durch die Vielzahl der mit geringem Zeitaufwand erreichbaren Aktionen und Attraktionen der „Leuchttürme“ und durch das urbane Ambiente der Soltauer Innenstadt wie beispielsweise Casino, Erlebnissgastronomie, Bowling-Erlebniszentrum u.a., wesentlich gesteigert. Steigende Übernachtungszahlen wiederum führen zu positiven

Effekten in der regionalen touristischen Wertschöpfungskette, die überwiegend durch von Übernachtungsgästen getätigten Ausgaben im Gastgewerbe entstehen.

Soltau verfügt mit seinem in der Lüneburger Heide größten und vielseitigsten Hotelbettenangebot über ein zielgruppengerechtes und bei weitem ausreichendes Beherbergungsangebot für HDV-Besucher. Für neue Zielgruppen, die durch das HDV angezogen werden und höhere Ansprüche an Beherbergungsbetriebe stellen, ist das Hotelangebot in der Stadt Soltau sehr gut für einen Kurzurlaub geeignet.

Zusammenfassende raumordnerische Bewertung der vorgesehenen Attraktivitätssteigerungen zu den tourismusbezogenen Anforderungen des LROP

Die Stadt Soltau ist durch den großen Bekanntheitsgrads des Heideparks, der unter dem Logo „HeidePark Soltau“ firmiert, über die Region hinaus als Touristikkern bekannt und neben der Hansestadt Lüneburg eine der beiden überregional bekannten Städte der Lüneburger Heide. Hinzukommt, dass mit Soltau durch den Heidepark als größten Freizeitpark Norddeutschlands und die Fußgängerzone in der Innenstadt die Themen Erlebnis und Shopping in der Außenwahrnehmung sehr gut assoziiert werden.

Im Beteiligungsverfahren zum ROV wurde vorgebracht, der Standort Soltau würde im Tourismusgutachten nicht explizit hinsichtlich der relevanten Ziele des LROP (insbesondere Ziel 2.3 03 Satz 14) überprüft und es fehle ein ausgearbeiteter Vorschlag dafür, wie ein HDV am Standort Soltau in ein landesbedeutsames Tourismuskonzept eingebunden werden könne. Die Studie lege insgesamt nicht plausibel dar, wie ein HDV am Standort Soltau über das unmittelbare Standortumfeld hinaus regional förderlich und landesbedeutsam wirken kann.

Die oberste Landesplanungsbehörde vertritt diesbezüglich die Auffassung, dass das Tourismusgutachten überzeugend darlegt, dass die im Masterplan empfohlene Umsetzung der Strategien:

- Ausbau und Stärkung von Clustern bei Freizeit- und Erlebnisparks,
- räumliche Konzentration solcher Einrichtungen (Konzentrationsstrategie),
- Qualitätsstrategie sowie
- Investitionsstrategie,

bewusst und erfolgsorientiert Anwendung finden. Sie können mit der HDV-Ansiedlung verknüpft und gezielt verfolgt werden.

Die in der Projektbeschreibung aufgeführten Maßnahmen unterstützen ein dezentrales, integrierendes Verbundsystem zur Verbesserung des saisonunabhängigen touristischen Angebotes in der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide. Lange Aufenthalte im Heide-Park und in der Stadt Soltau, kombiniert mit interessanten Städtefahrten z. B. nach Celle oder Lüneburg oder mit angebotenen Ausflügen in die Heidelandschaft können Gäste in der Region und an die Region binden.

Das HDV fügt sich in eine Entwicklungsstrategie gut ein, welche die Stadt Soltau bereits als Erlebnis-, Shopping- und Kurzurlaubsdestination profiliert. Durch die Stärkung des Tourismusclusters Soltau im Zusammenhang mit der Übernachtungsstrategie bleibt die regionale Angebotsbalance im Tourismus räumlich und

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung

sektoral erhalten und wird weiter diversifiziert. Weil der Großteil der von den Übernachtungsgästen zusätzlich zu Eintrittspreisen getätigten Ausgaben vor allem dem Gastgewerbe zugute kommt, würde eine hochwertige Erlebnisgastronomie im HDV den angestrebten touristischen Mehrwert für die Region empfindlich treffen. Diese Gefahr muss daher ausgeschlossen werden (siehe Maßgabe Nr. 5).

Damit die touristischen und einzelhandelsbezogenen Komplementärfunktionen der Soltauer Innenstadt zum Nutzen der Stadt Soltau und anderer Heidestädte zum Tragen kommen können, ist das HDV konzeptionell mindestens mit dem dezentralen Freizeitkonzept „Spielwelt Soltau“ zu vernetzen.

Ein HDV am vorgesehenen Standort Soltau trägt wie oben ausgeführt per se über die Namensbindung zur Imagebildung zugunsten der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide bei und hat zusätzlich durch die in der Projektbeschreibung aufgeführten und zu realisierenden Maßnahmen noch weiteres Potential dazu.

Auch im internationalen Wettbewerb kann diese Region dadurch künftig noch besser vermarktet werden, so dass bei angenommenen insgesamt ca. 1,3 Mio. zusätzlicher Besucher/Jahr (ohne Besucher bei Sonntagsöffnung) auch mit zusätzlichen und neuen Besuchergruppen in der Region zu rechnen ist.

Im Beteiligungsverfahren zum ROV wurde die Befürchtung geäußert, mit Betrieb eines HDV würde sich der Wettbewerb in der Region verschärfen, wodurch sich das Niveau der Kooperationen senken wird. Kooperationsverträge seien nicht einklagbar und deshalb wertlos. Im Übrigen würde es nur in unmittelbarer Nähe zu Synergieeffekten zwischen HDV und touristischen Leistungsträgern kommen. Entferntere Zentren würden möglicherweise auch unter touristischen Aspekten durch das HDV negativ betroffen.

Die oberste Landesplanungsbehörde nimmt diese Befürchtungen ernst und wird Regelungen treffen, die sicherstellen, dass das HDV in die touristische Entwicklung der Lüneburger Heide durch wechselseitige Kooperationen mit den Hauptakteuren der touristischen Leuchttürme eingebunden ist (siehe Maßgaben Nr. 8 und 11).

Es sind bereits Kooperationen entstanden und noch vielfältige neue touristische Kooperationen möglich. Die Bildung verbindlicher Kooperationen zur Stärkung der regionalen Angebotsbalance ist im regionalen Interesse unbedingt anzustreben. Dadurch kann zugleich vermieden werden, dass sich die Besucherzahlen der bestehenden regionalen Besuchermagnete verringern. Das HDV ergänzt und befördert den bestehenden Cluster aus Besuchermagneten und den dazu passenden Beherbergungskonzepten.

Der vom Vorhabenträger vorgetragene touristischer Mehrwert für die Region, der durch die touristische Vernetzung des HDV und sekundäre regionalökonomische Effekte erzielt werden kann, wird auch seitens der obersten Landesplanungsbehörde positiv eingeschätzt.

Mit dem HDV Soltau sind gute Möglichkeiten gegeben, einen in der Lüneburger Heide zentralen Ausstrahlungsknoten für touristische Impulse zu etablieren. Die

vom Vorhabenträger erstellten Unterlagen beinhalten neben einer Analyse der Auswirkungen des Vorhabens auf den regionalen Einzelhandel ein Konzept zur Verknüpfung von Shoppingtourismus und regionaler Tourismusentwicklung. Dieses im Tourismusgutachten insgesamt schlüssig dargelegte Verknüpfungskonzept fügt sich in das landesbedeutsame Tourismuskonzept für die Lüneburger Heide ein und ergänzt es.

3.3.4.5.2 Satz 10, 2. Halbsatz: Keine entwicklungshemmenden Beeinträchtigungen für Einzelhandelsstrukturen

Prüfauftrag

Nach Satz 10, 2. Halbsatz ist das Vorhaben in der Region zulässig, sofern es keine entwicklungshemmenden Beeinträchtigungen für die vorhandenen innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen der im Einzugsbereich befindlichen Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren mit mittelzentraler Teilfunktion mit sich bringt. Diese Voraussetzung ist als zusätzliches Kriterium zu verstehen, das neben der Überprüfung einer wesentlichen Beeinträchtigung für die Versorgungsstrukturen (Satz 19) im speziellen Fall der Ausnahmeregelung für ein HDV in der Lüneburger Heide in Bezug auf die Einzelhandelsstrukturen einen besonderen Prüfauftrag umfasst.

Satz 11 lässt ein HDV mit einer Verkaufsfläche von höchstens 10.000 m² zu. In der Begründung zu Satz 11 wird dargestellt, dass entwicklungshemmende Beeinträchtigungen ab einer Verkaufsfläche von über 10.000 m² nicht mehr ausgeschlossen werden können. Satz 11 stellt damit eine Konkretisierung von Satz 10, 2. Halbsatz dar.

Unabhängig von der getroffenen Feststellung, dass das beantragte Vorhaben diese Flächengrenze nicht überschreitet, war nach Satz 10, 2. Halbsatz im Sinne eines Auffangtatbestandes zu überprüfen, ob sich dennoch besondere Gesichtspunkte ergeben, die trotz Einhaltung der festgelegten Verkaufsfläche eine entwicklungshemmende Beeinträchtigung mit sich bringen.

Entscheidend für die Beurteilung ist, ob feststellbare funktionale oder ökonomische Zusammenhänge bestehen, die bei Verwirklichung des Vorhabens derart bedeutend sind, dass die weitere Entwicklung der Einzelhandelsstruktur eines Oberzentrums, Mittelzentrums oder Grundzentrums mit mittelzentraler Teilfunktion im Einzugsbereich gehemmt sein wird. Bei der Beurteilung möglicher entwicklungshemmender Beeinträchtigungen geht es i.d.R. nicht um die Beurteilung einzelner Betriebe oder von Teilsortimenten, es sei denn, dies ist für die Beurteilung der vorhandenen innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen als Ganzes hinsichtlich ihrer Empfindlichkeit gegenüber einem (neuen) HDV am Standort Soltau bedeutsam.

Anhaltspunkte für die Möglichkeit einer entwicklungshemmenden Beeinträchtigung wären z.B. aus der Gesamtbetrachtung von Angebotsbreite, der Anzahl von Einzelhändlern in einem Sortiment/Segment, Stabilität der vorhandenen Angebote in einer gegebenen Innenstadt abzuleiten. Das wettbewerbsbedingte Ausscheiden eines oder weniger Unternehmen - in hier ggf. als kritisch zu identifizierenden Strukturen - muss aber nicht mit einer Beeinträchtigung der angesiedelten oder

geplanten Struktur einhergehen, solange sich noch Ansiedlungskonzepte umsetzen lassen und Steuerungsmaßnahmen verbleiben. So wäre es zum Beispiel kritisch zu bewerten gewesen, wenn die zukünftige Bereitstellung und Entwicklung von Angebotsstrukturen im zentralen Siedlungsbereich (Innenstadt) in einer für die jeweilige Gemeinde typischen Bandbreite insgesamt oder auch auf einzelne Sortimente bezogen im Rahmen der allgemein möglichen Steuerungsmöglichkeiten nur noch unter erschwerten Bedingungen möglich wären. Als Maßstab hierfür sind jedoch konkretere Angaben als lediglich abstrakte Befürchtungen erforderlich.

Faktoren, die im Rahmen der Betrachtung der Auswirkungen der zu erwartenden Umsatzumverteilung zu einer wesentlichen Beeinträchtigung im Sinne von Satz 19 führen, würden eine starke Vermutung dafür liefern, dass auch die weitere Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen gehemmt sein könnte. Insofern spielen die Ergebnisse des genannten Kriteriums indirekt eine Rolle.

Sofern für einen zentralen Ort festgestellt wird, dass er im Sinne des Satz 19 durch das HDV wesentlich beeinträchtigt wird, ist regelmäßig auch von entwicklungshemmenden Beeinträchtigungen für die vorhandenen innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen auszugehen.

Umgekehrt kann eine Entwicklungshemmung allerdings bereits bei einer nicht wesentlichen Beeinträchtigung der Einzelhandelsstrukturen vorliegen, was eine einzelfallbezogene Prüfung unter Betrachtung der konkreten Vor-Ort-Situation erforderlich macht. Dies gilt in den Fällen, in denen ein Einzelhandelskonzept vorliegt oder im Rahmen von Stellungnahmen eine diesbezügliche Betroffenheit geltend gemacht wurde.

Sofern allerdings keine oder gegen Null gehende Umsatzumverteilungen durch das HDV zu erwarten sind, kann dies als Indiz gewertet werden, dass auch weitere Auswirkungen des HDV auf den betrachteten Zentralen Ort marginal bleiben. In diesen Fällen kann von einer einzelfallbezogenen Überprüfung abgesehen werden.

Darstellung

Zur Feststellung hinsichtlich einer etwaigen entwicklungshemmenden Beeinträchtigung wurde vom Vorhabenträger eine gutachterliche Beurteilung vorgelegt (s. Anlage 1 der Verfahrensunterlagen). Aus dem Vorhaben resultierende Auswirkungen, die eine entwicklungshemmende Beeinträchtigung bedeuten könnten, werden hierin für keine der betroffenen Gemeinden im Einzugsbereich festgestellt. Die Landesplanungsbehörde hält das Gutachten für plausibel.

Im Rahmen des Verfahrens wurden Einwendungen vorgebracht, die zum einen die Methodik des Gutachtens und zum anderen die Ergebnisse des Gutachtens betrafen.

Soweit methodische Bedenken geäußert wurden, betreffen diese im Wesentlichen die Berechnung der Umsatzumverteilung und die Berücksichtigung von Begleitumständen (z.B. die demographische Entwicklung). Insgesamt war festzustellen, dass keine der vorgebrachten Bedenken im Ergebnis zu einer anderen Bewertung

der räumlichen und ökonomischen Zusammenhänge im Gutachten führen würde. Selbst wenn z.B. Umverteilungen mit anderer Flächenproduktivität, anderen sortimentsbezogenen Zahlen u.a. berechnet worden wären, würde dies zu keinen so wesentlich abweichenden Zahlen führen, dass sich daraus unmittelbar eine entwicklungshemmende Beeinträchtigung der Einzelhandelsstruktur begründen ließe.

Die im Gutachten vorgelegten Zahlen sind nach der Kenntnis der obersten Landesplanungsbehörde hinreichend valide, so dass sie für eine Beurteilung der daraus zu folgernden Indizien akzeptiert werden können.

Das Ergebnis der Beurteilung richtet sich letzten Endes nicht nach einem genau bestimmten Umsatzumverteilungsbetrag, so dass die Betrachtung von Größenordnungen einschließlich erhebungsbedingter Schwankungsbreiten ausreichend ist. Soweit die am Verfahren Beteiligten ergänzende Untersuchungen gefordert haben, hält die oberste Landesplanungsbehörde diese für die Beurteilung für nicht erforderlich.

Soweit Ergebnisse des Gutachtens als Grundlagen der Feststellung, ob etwaige entwicklungshemmende Beeinträchtigungen vorliegen, angezweifelt wurden, beruht dies darauf, dass das Kriterium der entwicklungshemmenden Beeinträchtigung von vielen Einwendern ungenau betrachtet wurde.

Im Erörterungstermin wurde von der obersten Landesplanungsbehörde daher klargestellt, dass ein auf die Umsatzumverteilung bezogener Schwellenwert für die Beurteilung einer etwaigen Entwicklungshemmung nicht ausschlaggebend ist und die Umsatzumverteilung schon im Rahmen der Überprüfung nach Satz 19 im Hinblick auf deren Auswirkungen gewürdigt wird. Weiter wurde klargestellt, dass es nicht auf die Störung einzelner Einzelhandelsbetriebe ankommt, sondern eine zukunftsgerichtete Betrachtung der Entwicklung der Einzelhandelsangebote in einer gegebenen Innenstadt erforderlich ist.

Raumordnerische Bewertung

Umsatzumverteilungen zu Lasten des innerstädtischen Einzelhandels bedeuten nicht zwangsläufig, dass die Entwicklung der Einzelhandelsstruktur insgesamt in dem betroffenen Zentrum gehemmt sein wird. Das gilt auch für abstrakte Befürchtungen, dass die Investitionsfreudigkeit in einem Ober- oder Mittelzentrum möglicherweise abnehmen könnte. Jedes neue Unternehmen bringt grundsätzlich einen bestehenden einen Wettbewerber mehr. Wettbewerb zu regeln, ist nicht Aufgabe der Raumordnung. Die Regelungen in Satz 11 ff. sind vor diesem Hintergrund getroffen worden. – Dagegen ist das Fehlen von oder das Auftreten lediglich minimaler Umsatzumverteilungen als Indiz zu werten, dass eine entwicklungshemmende Beeinträchtigung nicht zu erwarten ist.

Die zur Feststellung von entwicklungshemmenden Beeinträchtigungen erforderlichen Umstände sind an konkreten Umständen des Einzelfalls zu messen. Insofern kam es ganz besonders auf das Vorbringen konkreter Bedenken und Betroffenheiten der am Verfahren Beteiligten an, die im Rahmen des Erörterungstermins nochmals ausführlich Gelegenheit hatten, diese vorzutragen und auf Störungen ihrer Einzelhandelskonzepte oder Strukturentwicklung im Einzelhandel hinzuweisen.

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung

Die Landesplanungsbehörde hat die verschiedenen Einwendungen auf das Vorliegen von konkreten Umständen des Einzelfalls hin überprüft und kann keine entwicklungshemmende Beeinträchtigung durch das Vorhaben feststellen. Dabei waren folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:

Bewertung vorhandener Einzelhandelskonzepte und damit verbundener besonderer Umstände

Umstände, die entwicklungshemmende Beeinträchtigungen darstellen, können aus Einzelhandelskonzepten abgeleitet werden. Diese Ableitung setzt bestehende und hinreichend konkrete Einzelhandelskonzepte der betroffenen Gemeinden voraus. Die Umsetzbarkeit dieser Konzepte darf durch die räumlichen Auswirkungen des Vorhabens nicht derart betroffen sein, dass sie unabhängig der sonstigen ökonomischen Zusammenhänge und im Wettbewerb vorhandenen Unwägbarkeiten schlechthin nicht mehr möglich wäre.

Das Mittelzentrum Verden hat ein Einzelhandelskonzept vorgelegt. Das Gutachten des Vorhabenträgers (Anlage 1 der Verfahrensunterlagen) geht auf die geplante Revitalisierung des ehemaligen Kaufhalle-Geländes ein und kommt zu dem Ergebnis, dass die Realisierung eines innerstädtischen Shopping-Centers mit mindestens 10.000 qm Verkaufsfläche dazu beitragen kann, die Angebotsstrukturen und die Attraktivität der Verdener Innenstadt aufzuwerten. Es ist aber nicht mit dem Angebotsniveau des beantragten HDV in Soltau vergleichbar, so dass trotz gewisser Angebotsüberschneidungen keine entwicklungshemmenden Beeinträchtigungen zu befürchten sind.

Im Rahmen der Erörterung hat Verden zudem auf bestehende Vorbelastungen der Einzelhandelssituation durch die Einzelhandelsagglomeration „Dodenhof“ hingewiesen. Diesem Einwand ist zu entgegnen, dass der Anteil mobilitätsbereiter Kunden, der bereits jetzt zum Kaufkraftabfluss aus dem Mittelzentrum führt, durch das HDV nicht wesentlich steigen wird, so dass in diesem Fall vor allem mit einer Umsatzumlenkung von Dodenhof zum HDV zu rechnen ist.

Nach Prüfung des Einzelfalls kommt die oberste Landesplanungsbehörde zum Ergebnis, dass die durch das Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen nicht zu einer Entwicklungshemmung der Einzelhandelsstruktur führen werden. Die Planungen der Stadt Verden sind geeignet, sowohl der bereits vorhandenen Fehlentwicklung entgegenzuwirken und trotz der zu erwartenden Umverteilungen durch das HDV eine positive Entwicklung der Einzelhandelsstruktur zu befördern.

Die Region Hannover hat die Aktualisierung des regionalen Einzelhandelskonzeptes für ihre Region vorgelegt. Als herausragendes Vorhaben wird die „Neue Mitte“ im Mittelzentrum Garbsen benannt, dessen Kernobjekt ein Shopping-Center mit rd. 20.000 m² Verkaufsfläche sein soll. Der Branchenmix soll einem konventionellen Shopping-Center mit einem breiten Sortiment im mittleren Preis- und Qualitätsniveau entsprechen.

Das Gutachten des Vorhabenträgers stellt fest, dass der Wettbewerb zwischen der „Neuen Mitte“ und dem HDV Soltau aufgrund der relativ hohen Entfernung (85 km) und des voraussichtlich eher geringfügigen Anteils an Überschneidungen im Bereich der höherwertigen Markenartikel unbedeutend sein wird.

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung

Die Region Hannover hat im Verfahren des Weiteren auf die besondere Situation von Großburgwedel hingewiesen. Dort liege die Einzelhandelszentralität zum Teil unter dem Entwicklungsziel.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Situation in der Region Hannover im Wesentlichen durch das Oberzentrum Hannover geprägt ist. Soweit Tendenzen vorliegen, die eine gewisse latent vorhandene Beeinträchtigung nahelegen, sind diese mithin nicht dem Vorhaben zuzuordnen. Der künftige Einfluss des HDV wird keine bestimmende negative Auswirkung auf die weitere Entwicklung in der Region Hannover nehmen können.

Das vorgelegte „Handlungskonzept Einzelhandel für die Stadt Achim“ hat nach Aussage der Gutacher keine konkreten Planvorhaben für HDV-relevante Sortimente in der Achimer Innenstadt benannt, so dass eventuelle Ansiedlungsbestrebungen durch ein HDV nicht in ihrer Entwicklung gehemmt würden.

Im Rahmen des Verfahrens wurde darauf hingewiesen, dass Bemühungen der Stadt Achim, die Ansiedlung von Fachhandel im mittleren und gehobenen HDV-relevanten Preissegment zu betreiben, durch das Vorhaben konterkariert würden. Nach Prüfung der besonderen Umstände der Stadt Achim kann eine gewisse Konkurrenzsituation bei der Zielsetzung zur Einzelhandelsentwicklung konstatiert werden. Hinsichtlich der konkreten Auswirkungen konnte allerdings nicht festgestellt werden, dass das Einzelhandelskonzept nicht mehr durchführbar wäre oder keine in diesem Rahmen sinnvollen Ansiedlungsmöglichkeiten mehr gegeben wären.

Die Prüfung des Einzelhandelskonzeptes von Burgdorf ergibt, dass das Vorhaben die Entwicklung der Gemeinde anhand der im Konzept vorgestellten Leitlinien nicht derart beeinträchtigen wird, dass eine Hemmung der angestrebten Einzelhandelsentwicklung eintritt.

Bewertung sonstiger besonderer Umstände

In vielen Fällen bestehen keine Konzepte zur Entwicklung von Einzelhandelsstrukturen. Die Nichtbeachtung der Soll-Vorgabe aus Satz 18 konnte jedoch nicht zu Lasten des Vorhabenträgers derart ausgelegt werden, dass vom Vorhabenträger eine gutachterliche Beurteilung der künftigen Entwicklung jeder pauschal in Frage kommenden Einzelhandelsstruktur zu fordern war. Soweit allerdings im ROV Einwendungen vorgebracht oder Hinweise ersichtlich wurden, die angestrebte, jedoch nicht in konkreten Einzelhandelskonzepten niedergelegte Entwicklungen der Einzelhandelsstrukturen betrafen, waren diese von der obersten Landesplanungsbehörde dennoch im Hinblick auf mögliche Entwicklungshemmungen zu überprüfen.

Eine entwicklungshemmende Beeinträchtigung durch das Vorhaben konnte jedoch nicht festgestellt werden.

Zu den im Gutachten des Vorhabenträgers untersuchten Städten und Gemeinden zählen

- die Oberzentren Lüneburg und Celle,

- die Mittelzentren Soltau, Seevetal, Buchholz i. d. Nordheide, Uelzen, Winsen (Luhe), Verden (Aller), Walsrode, Rotenburg (Wümme), Munster, Burgwedel, Lehrte und Zeven sowie
- die Grundzentren Schneverdingen, Bergen, Bomlitz, Bad Fallingb., Hodenhagen, Neuenkirchen, Bispingen, Wietzendorf, Bothel, Visselhövede, Kirchlinteln, Scheeßel, Lauenbrück, Hermannsburg, Faßberg, Amelinghausen, Bad Bevensen, Bienenbüttel, Ebstorf, Rethem (Aller), Winsen (Aller), Schwarmstedt, Unterlüß, Sittensen, Salzhausen, Hanstedt, Jesteburg, Holtenstedt und Dörverden.

Der im Beteiligungsverfahren geäußerten Behauptung, dass auch eine relativ geringe Umsatzumverteilung zu einer entwicklungshemmenden Beeinträchtigung der Oberzentren Lüneburg und Celle führen wird, wird nicht gefolgt. Angesichts einer nur sehr geringen Umsatzumverteilungsquoten und mangels besonderer Anhaltspunkte ist diese Argumentation nicht nachvollziehbar und wird eine Entwicklungshemmung als ausgeschlossen erachtet.

Für den Landkreis Stade wurde darauf aufmerksam gemacht, dass dort einige größere Textilhäuser mit überschneidenden Sortimenten eröffnet hätten. Das Gutachten des Vorhabenträgers schließt diesbezüglich eine Entwicklungshemmung aus.

Nach Prüfung der Möglichkeiten und Potentiale im Landkreis Stade vor allem im Textilbereich konnten von der obersten Landesplanungsbehörde keine über eine wettbewerbliche Konkurrenzsituation hinausgehenden Umstände festgestellt werden. Entwicklungshemmungen für die Einzelhandelsstruktur im Landkreis sind somit nicht erkennbar.

Die Stadt Munster hat darauf hingewiesen, dass es möglicherweise negative Auswirkungen für einzelne örtliche Einzelhandelsgeschäfte geben könne, dass jedoch eher nicht mit einer relevanten Sortimentsüberschneidung zu rechnen sei. Die Stadt Munster sieht für sich insgesamt ein Überwiegen der positiven Auswirkungen eines HDV in Soltau. Aufgrund der derzeitigen Situation der Einzelhandelsstruktur, die bereits erörtert worden ist (siehe Kap. 3.3.4.3.5), ist dieser Einschätzung zu folgen.

Die Stadt Uelzen wies auf mehrere, aus ihrer Sicht für die Entwicklung der Einzelhandelsstruktur wichtige Projekte hin. Eine Hemmung der Projekte wird aufgrund eines möglicherweise nachlassenden Investoreninteresses befürchtet. In einem von der Stadt Uelzen eingebrachten Gutachten wird festgestellt, dass die Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt sich aus 134 Betrieben mit einer Fläche von 32.000 m² zusammensetzt. Für die Auswirkungen des Vorhabens auf die künftige Entwicklung der somit breit angelegten Einzelhandelsstruktur sind allerdings keine weiteren Angaben zu entnehmen.

Von der obersten Landesplanungsbehörde war zu berücksichtigen, inwieweit hinsichtlich der vorgestellten Projekte überhaupt eine Sortimentsüberschneidung zu erwarten ist und ob betroffene wichtige Segmente der 134 Betriebe derart in ihren Entwicklungschancen behindert werden, dass die Einzelhandelsstruktur in ihrer Entwicklung insgesamt beeinträchtigt werden kann.

Im Ergebnis konnte keine entwicklungshemmende Beeinträchtigung der künftigen Entwicklung der Einzelhandelstruktur festgestellt werden.

Die Stadt Buxtehude befürchtet, dass die weitere Entwicklung der Innenstadt beeinträchtigt wird und legte ein Gutachten hierzu vor. Dort wird unter anderem auf den projektierten Bau einer Einkaufsgalerie im Bereich des historischen Rathauses verwiesen und auf die Möglichkeit des Scheiterns dieses Projektes hingewiesen. Anhaltspunkte, die über diese abstrakte Befürchtung hinausgingen, waren für die oberste Landesplanungsbehörde nicht erkennbar. Angesichts einer nur sehr geringen zu erwartenden Umsatzumverteilung kann keine entwicklungshemmende Beeinträchtigung durch das Vorhaben festgestellt werden.

Für die weiteren Mittel- und Oberzentren im Einzugsgebiet kann aufgrund der anzunehmenden Umverteilungsquoten, der zu Grunde zu legenden Sortimentsüberschneidungen und der Struktur des Einzelhandels in diesen Zentralen Orten die Annahme einer entwicklungshemmenden Beeinträchtigung durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

Die vom Landkreis Celle vorgebrachten Befürchtungen hinsichtlich möglicher Entwicklungshemmungen für Bergen, Hermannsburg und Faßberg können nicht aufgegriffen werden, weil das LROP in seinen Zielformulierungen ausdrücklich erwartet, dass keine entwicklungshemmenden Beeinträchtigungen für Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren mit mittelzentralen Teilfunktionen stattfinden sollen. Grundzentren mit mittelzentraler Teilfunktion sind in dem zu betrachtenden Einzugsgebiet nicht raumordnerisch festgesetzt. Demgemäß sind auch die von weiteren Beteiligten geäußerte Befürchtungen hinsichtlich entwicklungshemmender Beeinträchtigungen von Grundzentren für dieses ROV nicht in die Betrachtung einbezogen worden.

Die von einigen Beteiligten gewünschte Nachuntersuchung von Delmenhorst, Buxtehude und Großburgwedel würde auf Grund der absehbar geringen Umsatzumverteilungsquote keinen weiteren Erkenntnisgewinn bringen.

Soweit im ROV keine anderweitigen Einwendungen eingegangen oder Hinweise ersichtlich geworden sind, geht die Landesplanungsbehörde davon aus, dass etwaige vorliegende Einzelhandelskonzepte der Verfahrensbeteiligten mit dem Vorhaben vereinbar sind.

3.3.4.6 Allgemeine Forderungen aus den Sätzen 12 und 13

3.3.4.6.1 Satz 12: Durchführung eines ROVs

Diese Forderung des LROP ist mit Durchführung dieses ROVs erfüllt.

3.3.4.6.2 Satz 13: Inkrafttreten des Landes-Raumordnungsprogramm abwarten

Das ROV wurde nach Inkrafttreten des Landes-Raumordnungsprogramms eingeleitet.

3.3.5 Landesweiter Freiraumverbund, Bodenschutz

3.3.5.1 Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

Wie bereits im Kapitel 3.1.1 erwähnt, wird in den Fällen, in denen ein raumordnerischer Belang offensichtlich nicht von dem Vorhaben betroffen ist, auf die Aufzählung bzw. Darstellung der raumordnerischen Programmaussagen aus dem LROP bzw. dem RROP verzichtet und nur die Bewertung dargestellt.

Für das Vorhaben liegt eine Umweltverträglichkeitsstudie vor (Anlage 6 der Verfahrensunterlagen: ergänzter Umweltbericht zum Bebauungsplan Harber Nr. 14 „Factory-Outlet-Center Soltau“ für die Prüfung der Umweltverträglichkeit im ROV).

Die Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung ist in diesem Umweltbericht verneint worden. Kulturhistorisch bedeutsame und geowissenschaftlich schutzwürdige Böden stehen hier nicht an. Der Freiraumverbund wird nicht beeinträchtigt.

3.3.6 Natur und Landschaft

3.3.6.1 Bewertung der Auswirkungen

Durch das Vorhaben sind für den Naturhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild wertvolle Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensräume nicht betroffen. International, national oder landesweit bedeutsame Biotoptypen sind ebenfalls nicht von der Planung betroffen. Das Vorhaben beansprucht weder ein Vorranggebiet, noch ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft.

3.3.7 Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei

3.3.7.1 Programmaussagen

(LROP 3.2.1 01)

Die Landwirtschaft soll in allen Landesteilen als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig erhalten und in ihrer sozio-ökonomischen Funktion gesichert werden.

(RROP 2.1 08 i.V.m. 3.2 02)

In der Zeichnerischen Darstellung sind Vorsorgegebiete für Landwirtschaft aufgrund hohen natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Bodenertragspotentials festgelegt. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden und eine Wert erhaltende landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung dauerhaft fortgeführt werden kann.

3.3.7.2 Darstellung der Auswirkungen

Nach den Aussagen des Umweltberichts für das ROV (Anlage 6 der Verfahrensunterlagen) befinden sich im räumlichen Geltungsbereich des Flächennut-

zungsplans für das Vorhaben vorrangig intensiv genutzte Ackerflächen, die für die Hochbauarbeiten vollständig in Anspruch genommen werden.

Die dominierenden Bodentypen im Untersuchungsgebiet sind Podsole, die sich aus den hier anstehenden Sandböden entwickelt haben. Aufgrund ihres Korngefüges mit einem geringen Anteil an Feinpartikeln verfügen die Böden nur über eine geringe Wasserspeicherkapazität und eine hohe hydraulische Leitfähigkeit. Das macht die Böden empfindlich gegen Austrocknung und Erosion.

3.3.7.3 Bewertung der Auswirkungen

Aufgrund der hier anstehenden Sandböden ist das landwirtschaftliche Ertragspotenzial der Böden sehr gering. Ein besonderer Schutzbedarf des Bodens hinsichtlich Seltenheit, Natürlichkeitsgrad, hoher Bodenfruchtbarkeit oder kulturhistorischer Bedeutung ist nicht gegeben.

Das Vorhaben beansprucht weder ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft, noch Vorsorgegebiete für Wald. Die Fischerei und die Jagd sind nicht betroffen.

3.3.8 Rohstoffgewinnung

3.3.8.1 Bewertung der Auswirkungen

Das Vorhaben beansprucht weder ein Vorranggebiet, noch ein Vorsorgegebiet für Rohstoffgewinnung. Die raumordnerischen Zielaussagen werden durch das Vorhaben nicht berührt.

3.3.9 Landschaftsgebundene Erholung

3.3.9.1 Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

In dem RROP des Landkreises Soltau-Fallingb. sind im Gebiet und im unmittelbaren Bereich des Bebauungsplanes (Entwurf) keine Vorranggebiete oder Vorsorgegebiete für Erholung dargestellt.

3.3.10 Wassermanagement, Wasserversorgung, Küsten- und Hochwasserschutz

3.3.10.1 Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

In dem RROP des Landkreises sind keine Vorranggebiete für Trinkwassergewinnung und Hochwasserschutz festgelegt. Natürliche Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet gemäß Umweltbericht (Anlage 6 der Verfahrensunterlagen) nicht betroffen. Die raumordnerischen Zielaussagen dieses Kapitels sind insofern durch das Vorhaben nicht berührt.

3.3.11 Sonstige Standort- und Flächenanforderungen

3.3.11.1 Programmaussagen

(LROP 4.3 01)

Altlastenverdächtige Flächen und Altlasten sind [...] bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

3.3.11.2 Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

Aus dem Umweltbericht (Anlage 6 der Verfahrensunterlagen) ist zu entnehmen, dass sich eine Altlastenverdachtsfläche außerhalb des Bebauungsplangebietes befindet. Wesentliche Beeinträchtigungen der Altlastenverdachtsfläche durch das Vorhaben können ausgeschlossen werden. Die Altlastenverdachtsfläche schränkt die Nutzungsmöglichkeiten im Bebauungsplangebiet des Vorhabens nicht ein.

3.3.12 Gewerbliche Wirtschaft und Fremdenverkehr

3.3.12.1 Programmaussagen

(RROP 3.1 01)

Eine Stärkung der Wirtschaftsstruktur des dünnbesiedelten Landkreises Soltau-Fallingb. ist dringend erforderlich, um der Bevölkerung einen Anreiz zur Ansiedelung und zum Verbleib zu schaffen, bzw. um einer Abwanderung insbesondere der Erwerbspersonen in andere Gebiete zu begegnen und um Durchschnittseinkommen zu erzielen, um Infrastruktur zu finanzieren. Dabei sind die Standortvorteile des Landkreises Soltau-Fallingb. voll auszuschöpfen und, angesichts des allgemeinen Rückganges von gewerblichen Neuansiedlungen, das vorhandene Entwicklungspotential besonders zu fördern.

(RROP 3.1 03)

Die hervorragende Verkehrslage an den Autobahnen A 7 und A 27, den leistungsfähigen Bundesstraßen B 3, 71/209 und 440 und an den Schienenverbindungen Hamburg-Hannover, Bremen-Berlin im Mittelpunkt zwischen den drei norddeutschen Verdichtungsräumen bringt eine gute Erreichbarkeit aus dem gesamten nördlichen Deutschland. Das zu nutzende Potential für den Landkreis sind daher Betriebe bzw. Wirtschaftszweige, die von einem Standort aus zwei oder sogar drei Verdichtungsräume abdecken wollen (Distribution, Handel, Produktion mit Distribution im Vordergrund).

Mit abgestimmten Kooperationskonzepten ist die gute Erreichbarkeit mit den Standortvorteilen der vorhandenen Fremdenverkehrsinfrastruktur zu koppeln und die Standortvorteile des Landkreises gezielt zu nutzen.

(RROP 3.1 07)

Die Standortvorteile des Landkreises für den Tourismus sind zur Verbesserung der Erwerbsstruktur zu nutzen und kooperative Konzepte zur Belebung anderer Dienstleistungsbereiche, von Handel und Verkehr sowie des produzierenden Gewerbes zu nutzen.

(RROP 3.1 09)

Den Herausforderungen steigender Konkurrenz ist durch eine qualitative Verbesserung, ggf. eine bedarfsgerechte Ergänzung des bestehenden breiten Angebotes an touristischer Infrastruktur, insbesondere durch Nachfrage und „trendorientierte“ (Programm-, Sport-, Kultur-)Angebote, verbesserte Standards der Beherbergungsstätten sowie durch witterungsunabhängige Freizeitangebote zu begegnen. Hiermit sind die Voraussetzungen zur Belebung des Fremdenverkehrs auch außerhalb der Heideblüten-Hochsaison, eine längere Verweildauer und damit eine Erhöhung der Gästezahlen zu schaffen.

3.3.12.2 Raumordnerische Bewertung der Auswirkungen

Die Zielaussagen aus dem RROP des Landkreises Soltau-Fallingb., die gerichtet sind auf eine Stärkung der Wirtschaftsstruktur, Ausschöpfung der vorhandenen Standortvorteile sowie Kopplung der guten Erreichbarkeit mit der im Landkreis vorhandenen Fremdenverkehrsinfrastruktur sind mit der Errichtung und dem Betrieb eines HDV weitgehend erfüllt. Auch das Ziel, witterungsunabhängige Freizeitangebote zu schaffen und die Verweildauer der Gäste zu erhöhen, wird durch das Vorhaben unterstützt.

So ist nach Aussage des Gutachtens (Anlage 2 der Verfahrensunterlagen; Tourismusgutachten) der typische Kunde eines HDV der sog. „Smart-Shopper“, junge, gebildete Erlebniskäufer, die über ein überdurchschnittliches Einkommen verfügen und sehr mobil sind. Für Smart Shopper gilt Shopping als Freizeitaktivität, für die auch längere Anfahrzeiten in Kauf genommen werden. Das Gutachten geht davon aus, dass ein hoher Anteil der Besucher des HDV die heimische Gastronomie aufsucht. Das Gutachten prognostiziert weitere Kopplungsaktivitäten der Besucher am Beispiel vorhandener FOC. So sollen rund 20 % der HDV-Besucher die Zeit für einen Stadtbummel und etwa 15 % der Besucher ihre Zeit für Sightseeing nutzen. Die Annahmen des Gutachtens erscheinen plausibel.

Durch die räumliche Nähe und die funktionale Vernetzung des Vorhabens mit den vorhandenen touristischen Großprojekten werden erhebliche touristische Rückkopplungseffekte ermöglicht und somit die Potentiale der Region für den Tourismus verbessert. Weitergehende Darstellungen und Bewertungen finden sich in den Kapiteln 3.3.4.4.2 und 3.3.4.4.3 sowie im Kapitel 3.3.4.5.1.

3.3.13 Schiienenverkehr

3.3.13.1 Programmaussagen

(LROP 4.1.2 01)

Höhengleiche Bahnübergänge sollen beseitigt werden.

(LROP 4.1.2. 04)

Für den konventionellen Eisenbahnverkehr im europäischen Netz sind die Strecken

- Langwedel-Uelzen-Stendal

zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen; diese Strecken sind in der Anlage 2 als Vorranggebiete Hauptbahnstrecke festgelegt.

(RROP D 3.6.2 01)

Vorrangige Ziele hierbei sind die Erhöhung des Geschwindigkeitsniveaus [durch Streckenertüchtigung, Abbau oder technische Sicherung von höhengleichen Bahnübergängen [...]]

3.3.13.2 Darstellung der Auswirkungen

Im Verfahren werden im Bereich des höhengleichen Bahnübergangs der Bahnstrecke Bremen-Soltau-Uelzen-Stendal mit der K 10 häufigere und längere Wartezeiten infolge des erhöhten Kundenverkehrs des HDV befürchtet.

3.3.13.3 Raumordnerische Bewertung

Die erwarteten häufigeren und längeren Wartezeiten vor dem höhengleichen Bahnübergang können die Gutachter glaubhaft entkräften. Nach Aussage der DB AG verkehren derzeit und für den Zeitraum bis 2015 nur rund 45 Züge pro Tag (ca. 35 in der Tageszeit von 06 bis 22 Uhr und ca. 10 in der Nachtzeit von 22- 06 Uhr.) Demgemäß werden tagsüber ein bis 2 Züge pro Stunde die K 10 queren. Bei dieser Frequenz sind nennenswerte Beeinträchtigungen des Kfz-Verkehrs nicht zu erwarten. Bei einem Ausbau dieser Strecke wären die höhengleichen Übergänge zu beseitigen. Die Vorhabenplanung steht einem Umbau zu einem höhenungleichen Übergang nicht entgegen. Vorsorglich sind bei der Verkehrsanbindung des Grundstücks des HDV diese kurzfristigen Erfordernisse zu berücksichtigen.

3.3.14 Straßenverkehr

3.3.13.1 Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

Das Verkehrsgutachten (Anlage 4 der Verfahrensunterlagen; Verkehrsuntersuchung FOC Soltau) stellt fest, dass das zu erwartende Verkehrsaufkommen von dem bestehenden Straßennetz und den betroffenen Knotenpunkten problemlos aufgenommen werden kann und hier keine baulichen Maßnahmen erforderlich werden. Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Verden - hat keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die in der Stellungnahme vom 30.09.2008 aufgeführten technischen Hinweise im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Außerdem behält sich die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Verden - gegenüber der Stadt Soltau vor, bauliche Maßnahmen, wie z.B. die Verlängerung der vorhandenen Abbiegespuren, den Einbau weiterer Fahrspuren oder die Erneuerung bzw. die Erweiterung der vorhandenen Lichtsignalanlagen, zu Lasten der Stadt zu fordern, sofern die verkehrliche Entwicklung diese Maßnahmen in den nach genannten Knotenpunkten auf Grund der Quell- und Zielverkehr des geplanten HDVs erforderlich machen (siehe Maßgabe Nr. 12).

Es handelt sich um die Knotenpunkte B 71 / K 10 / K 9 und die BAB-Anschlussstelle Soltau-Ost, Rampen Ost bzw. West / B 71.

4. Umweltrelevante Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 12 Abs. 2 Satz 2 NROG (Umweltverträglichkeitsprüfung)

4.1 Allgemeines

Wie bereits im Abschnitt 3 (Raumverträglichkeitsuntersuchung) hervorgehoben, besteht für das Gebiet des Vorhabens mit der 19. Änderung bereits ein wirksamer Flächennutzungsplan. In diesem Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Zuge der 44. Änderung wird diese Darstellung in Sonderbaufläche mit der näheren Zweckbestimmung „HDV“ geändert. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Harber Nr. 14 wird im Parallelverfahren aufgestellt. Dieses Bauleitplanverfahren kann aber erst im Zusammenhang mit der erfolgten positiven Landesplanerischen Feststellung und der Einhaltung der hier festgeschriebenen Bedingungen sowie dem Vorliegen des raumordnerischen Vertrages von der Raumverträglichkeit des beantragten Vorhabens ausgehen (siehe Maßgabe Nr. 10).

Aus diesem Grunde werden auch in der Umweltverträglichkeitsprüfung nur diejenigen Aspekte aufgegriffen, die im Maßstab des ROVs relevant sind und nicht im Rahmen der Bauleitplanung abgeprüft werden können.

Grundlage für die Ermittlung der umweltrelevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter ist der für das ROV erstellte Umweltbericht (Anlage 6 der Verfahrensunterlagen: Ergänzter Umweltbericht zum Bebauungsplan Harber Nr. 14 „Factory-Outlet-Center Soltau“ für die Prüfung der Umweltverträglichkeit im ROV). Dieser Umweltbericht orientiert sich an den konkreten Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes, ergänzt um Angaben, für welches Schutzgut die Änderungen von gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel mit erheblich anderen Auswirkungen verbunden ist.

4.1.1 Darstellung des Vorhabens

Der Bebauungsplan setzt ein Baugebiet und die erforderlichen Verkehrsflächen fest. Damit verbunden sind die entsprechenden zulässigen Versiegelungen und baulichen Anlagen, die sich auf einzelne Schutzgüter erheblich auswirken können. Erhebliche Auswirkungen bleiben allerdings im Wesentlichen auf das Plangebiet selbst begrenzt.

Analog zur Raumverträglichkeitsuntersuchung ist auch hier zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Wirkungen zu unterscheiden.

Baubedingte Wirkungen

Die baubedingten Wirkungen, hier vor allem die Emissionen (Luft, Schall, Staub, Schadstoffe), sind ausschließlich temporär und in der Regel nicht nachhaltig. Nur in Ausnahmefällen können ihre Auswirkungen von langer Dauer sein. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Errichtung eines HDVs. Die Hochbauarbeiten können vollständig auf den langfristig in Anspruch genommenen Ackerflächen erfolgen. Die Einrichtung eines Arbeitsstreifens, verbunden mit zusätzlichen Eingriffen in angrenzende Bereiche, ist daher nicht erforderlich.

Anlagebedingte Wirkungen

Anlagebedingt sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Versiegelungen und Überbauungen zu erwarten. Sie können vorrangig die Schutzgüter Boden, Wasser und Arten und Lebensgemeinschaften betreffen.

Betriebsbedingte Wirkungen

Die zulässigen Nutzungen führen zu Schall- und stofflichen Emissionen durch den Besucher- und Anlieferverkehr sowie den Betrieb der Gebäude und Verkehrsflächen. Die betriebsbedingten stofflichen Immissionen können direkt oder indirekt auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser sowie Klima / Luft einwirken.

4.2 Schutzgut Mensch

4.2.1 Darstellung der Auswirkungen

Die Wohnbebauung in Harber ist etwa 1 km vom Vorhaben entfernt. Der nächstgelegene Campingplatz befindet sich auf der Westseite der Bahntrasse in etwa 0,5 km Entfernung. Das Vorhabengebiet ist hinsichtlich der Emissionen erheblich vorbelastet durch die Bundesautobahn 7, die Kreisstraße 10 und die Bahnstrecke Langwedel-Soltau-Uelzen. Ferner befindet sich nördlich der K 10 das Gewerbe- und Industriegebiet Soltau-Ost I.

4.2.2 Bewertung der Auswirkungen

Aufgrund der genannten Vorbelastungen und der ausreichend großen Entfernung zum Vorhaben sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch (Wohnen und Erholen) durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Bei dem Neubau der Planstraße und dem Ausbau der K 10 im Einmündungsbereich wird für die nächstgelegenen schutzbedürftigen im Außenbereich gelegenen Gebäude und Freiflächen der maßgebliche Immissionsgrenzwert eingehalten.

Mit Blick auf die ursprüngliche Darstellung im Bebauungsplan weist das Gutachten (Anlage 5 der Verfahrensunterlagen; schalltechnisches Gutachten) darauf hin, dass in Industriegebieten Betriebe und Nutzungen zulässig wären, die mit deutlich höheren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden gewesen wären, als es die Bebauungsplan-Änderung mit Sondergebiet Einzelhandel mit sich bringen wird. Insgesamt macht der durch das HDV neu hinzukommende Verkehr nur einen kleinen Teil des Gesamtverkehrs (ca. 11 %) im Planungsraum aus.

4.3 Schutzgut Pflanzen

4.3.1 Darstellung der Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan werden die Ackerflächen und die halbruderalen Säume des Untersuchungsgebietes vollständig überplant. Die temporären baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen bestehen hauptsächlich aus dem allgemeinen Flächenverlust, dem möglichen Verlust von Biotopflächen, der Beeinträchtigung von Pflanzen durch Schadstoffeinträge, der Zerstörung von Strukturelementen und in der Verdichtung des Bodens durch Baumaschinen.

Zu den dauerhaften anlagebedingten Auswirkungen zählen in dem Planungsgebiet vor allem die Flächenverluste durch Versiegelung und die mögliche Zerschneidung von Lebensräumen. Zudem ist die kleinflächige Entfernung von Wald im Randbereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche und am Nordrand des Sondergebiets unvermeidbar. Die beanspruchten Flächen gehen als Lebensraum für Pflanzen zunächst vollständig verloren.

Zu den betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zählen vor allem die Schad- und Nährstoffeinträge in den Boden und den Wasserkreislauf.

4.3.2 Bewertung der Auswirkungen

Laut Umweltbericht befinden sich im räumlichen Geltungsbereich des Flächennutzungsplans für das Vorhaben vorrangig intensiv genutzte Ackerflächen mit einem nur geringen Spektrum eingestreuter Wildkräuter. Aus dem Umweltbericht ist zu entnehmen, dass gemäß § 28 NNatG geschützte Biotop von dem Vorhaben nicht betroffen sind.

Der im Untersuchungsraum vorhandene Wald (Kiefernwald armer, trockener Sandböden, sonstiger Kiefern- und Douglasienforst) wird von dem Vorhaben nur randlich in Anspruch genommen.

Natura 2000-Gebiete (EU-Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete) befinden sich nicht im Plangebiet oder in dessen Einwirkungsbereich.

4.4 Schutzgut Tiere

4.4.1 Darstellung der Auswirkungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gehen die überplanten Ackerflächen und halbruderalen Säume innerhalb des Untersuchungsgebietes als Lebensraum für Tiere vollständig verloren. Das Vorhaben ist mittelbar mit langfristigen Störungen verbunden, die für störungsempfindliche Arten somit zu Lebensraumverlusten führen können. Durch das geplante Vorhaben werden auch die Waldränder mit ihrer besonderen Bedeutung für die Avifauna beeinträchtigt. Durch die zulässige Bebauung und Versiegelung werden Wanderungsbewegungen von Kleintieren bzw. verhindert.

4.4.2 Bewertung der Auswirkungen

Nach Aussage des Umweltberichts besitzen die kartierten Vogelarten ihren Verbreitungsschwerpunkt in den Forstflächen im Randbereich des Vorhabens und werden insofern nicht unmittelbar, d.h. durch Verlust ihres Lebensraumes, betroffen. Da das Sondergebiet nicht vollständig überbaut und versiegelt wird, sondern mit Gehölzen begrünt und gestaltet wird, ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen für die Avifauna abgemildert werden.

Auch hier ist anzumerken, dass gegenüber der ursprünglichen Darstellung im Bebauungsplan (Industriegebiet) Betriebe und Nutzungen zulässig wären, die deutlich höhere Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere gehabt hätten.

Natura 2000-Gebiete (EU-Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete) befinden sich nicht im Plangebiet oder in dessen Einwirkungsbereich.

4.5 Schutzgut Boden

4.5.1 Darstellung der Auswirkungen

Die gravierendsten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben sich anlagebedingt durch den Flächenverbrauch. Durch den Bebauungsplan werden rd. 12,4 ha bisher unversiegelter Boden vollständig überplant. Er lässt Versiegelungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und des Sondergebiets zu, die sich erheblich auf dieses Schutzgut auswirken.

Während des Baubetriebes kann es zu Bodenverdichtungen und unter Umständen auch zu Verunreinigungen des Bodens durch Schadstoffimmissionen (Abtropfverluste, Schadgase, Stäube etc.).

4.5.2 Bewertung der Auswirkungen

Die dominierenden Bodentypen im Untersuchungsgebiet sind Podsole, die sich aus den hier anstehenden Sandböden entwickelt haben. Aufgrund ihres Korngefüges mit einem geringen Anteil an Feinpartikeln verfügen die Böden nur über eine geringe Wasserspeicherkapazität und eine hohe hydraulische Leitfähigkeit. Das macht die Böden zwar empfindlich gegen Austrocknung und Erosion, sie haben aber nur eine geringe Adsorptions- und Filterkapazität. Ihre Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung ist ebenfalls gering.

Mit Blick auf die bisherige Darstellung im Bebauungsplan (Industriegebiet) müsste von erheblich höheren Risiken ausgegangen werden, merken die Gutachter an. Es könne beim Bau und vor allem beim Betrieb von industriellen Anlagen im Harvariefall zu schwerwiegenderen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden kommen.

4.6 Schutzgut Wasser

4.6.1 Darstellung der Auswirkungen

Ein bau- oder anlagenbedingter Stau oder eine Absenkung des Grundwassers kann zu Veränderungen des Grundwasserstandes und der Grundwasserdynamik führen. Die Freilegung des Grundwassers durch Oberbodenabtrag kann, neben der Gefahr des Schadstoffeintrags durch Abwasser oder Unfälle, zu Veränderungen der Grundwasserqualität führen. Eine anlagebedingte dauerhafte Versiegelung von Infiltrationsflächen mit einhergehender Erhöhung des Oberflächenabflusses führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Bodenabtrag kann die Filterwirkung von Niederschlagswasser verringert werden.

Während des Baus und auch in der Betriebsphase sind Beeinträchtigungen des Grund- bzw. Trinkwassers durch Schadstoffemissionen (Abrieb, Tausalz) möglich. Hinzu kommen potenzielle Beeinträchtigungen des Oberflächen-, Grund- bzw. Trinkwassers durch Unfälle während der Betriebsphase.

Aufgrund der anstehenden Böden mit ihrem geringen Feinkornanteil und ihrer deshalb deutlich reduzierten Filterkapazität ist das Grundwasser im Untersuchungsgebiet sehr empfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen.

4.6.2 Bewertung der Auswirkungen

Natürliche Oberflächengewässer kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor und auch in der weiteren Umgebung sind keine raumbedeutsamen, erschlossenen Grund- und Oberflächenwasservorkommen für die Trinkwassergewinnung vorhanden.

Für den Teilaspekt Grundwasser und Regenwasserversickerung wurde seitens des Vorhabenträgers ein Konzept erarbeitet, das die Ergebnisse der Bodengutachten berücksichtigt. So sieht das Entwässerungskonzept für das geplante Vorhaben vor, sämtliches anfallendes Niederschlagswasser nach einer Passage durch eine belebte Oberbodenzone dezentral zu versickern. Erhebliche Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate sind somit nicht zu erwarten. Durch die Anordnung von Absetzbecken für das Dachflächenwasser und die Filtration durch eine belebte Oberbodenzone werden zudem Stoffeinträge in das Grundwasser vermieden. Durch Flachgründungen der Gebäude sind erhebliche Auswirkungen auf Grundwasserströme nicht zu erwarten.

4.7 Schutzgut Klima / Luft

4.7.1 Darstellung der Auswirkungen

Bioklimatische bzw. lufthygienische Ausgleichsräume sind potenziell alle Wald- und sonstigen Freiflächen. Die Geländeform ist entscheidend für die Wirksamkeit der Ausgleichsströmung. Voraussetzung, dass Kalt- und Frischluft zum Fließen kommt, ist eine weitgehend offene Landschaft mit wenig rauen, bremsend wirkenden Oberflächenstrukturen.

Das Untersuchungsgebiet ist einerseits durch seine Ackerflächen, andererseits durch die angrenzenden Waldflächen geprägt. Vor allem die Ackerflächen werden überplant und beseitigt. Ihre klimatische Ausgleichswirkung als Kaltluftentstehungsgebiet geht verloren. Als Folge nimmt die Temperatur auf den versiegelten Flächen lokal zu.

Vorbelastungen bestehen in Form der Emissionen durch die angrenzende Autobahn.

4.7.2 Bewertung der Auswirkungen

Aus dem Gutachten (Anlage 6 der Verfahrensunterlagen) geht hervor, dass die überbauten Ackerflächen keine Bedeutung als regionale oder überregionale Kaltluftentstehungsgebiete besitzen und keine angeschlossenen Frischluftschneisen zerschnitten werden. Durch das geplante Vorhaben werden die angrenzenden Waldflächen mit ihrer immissionsmindernden Wirkung nicht erheblich betroffen. Als Ergebnis sind mit dem geplanten Vorhaben, über die möglichen kleinklimatischen Auswirkungen hinaus keine Effekte auf das Regionalklima zu erwarten.

4.8 Schutzgut Landschaftsbild

4.8.1 Darstellung der Auswirkungen

Die Kriterien für die Landschaftsbildqualität sind die Eigenart (Unverwechselbarkeit der Landschaft), die Vielfalt (Verschiedenartigkeit und kleinräumiger Wechsel der das Landschaftsbild prägenden Elemente) und Naturnähe (sinnlich wahrnehmbarer Eindruck des scheinbar vom Menschen unbeeinflussten ursprünglichen Landschaftsbildes). Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bzw. der Eignung der Landschaft für die landschaftsgebundene Erholung ergeben sich durch die Veränderung von erlebniswirksamen, das Landschaftsbild prägenden Strukturen, den Verbrauch und die Zerschneidung von Erholungsflächen sowie durch Verlärmung.

Bezüglich des Schutzgutes Landschaft spielen in erster Linie anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen eine wesentliche Rolle. Anlagebedingte Projektwirkungen führen vor allem zu Veränderungen des Landschaftsbildes. Die weiträumige Sichtbarkeit der Bauwerke und die damit verbundene visuelle Beeinträchtigung des gewohnten Landschaftsbildes stellt das maßgebliche Kriterium hinsichtlich Funktionsverlust und -beeinträchtigung im Landschaftsbild dar. Die Unterbrechung bestehender Blickbeziehungen und der teilweise Verlust von alten Wegebeziehungen ist ebenfalls ein erheblicher Wirkfaktor.

Die wesentliche betriebsbedingte Auswirkung des Vorhabens ist die Verlärmung der Landschaft, die sich auf die Erlebniswirksamkeit der Landschaft und damit auf die freiraumbezogene Erholung auswirkt.

Im Zuge des geplanten Vorhabens werden Baukörper sowie zwei Pylone mit Höhen bis zu 50 m in die Landschaft eingefügt und 1.200 Stellplätze eingerichtet. Das kleinräumige Landschaftsbild wird vollständig überformt und der das vorherrschende Landschaftsbild prägende Wechsel von Wald- und offenen Flächen innerhalb des Untersuchungsraums entfällt.

4.8.2 Bewertung der Auswirkungen

Die während der Bauphase entstehenden Wirkungen haben wegen ihres zeitlich begrenzten Auftretens keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild.

Das Untersuchungsgebiet wird dominiert von Kiefernforsten und intensiv genutzten Ackerflächen ohne strukturierende Elemente. Ein abgestufter, zwischen Forst und Acker vermittelnder Waldsaum fehlt weitgehend. Erlebniswirksame, das Landschaftsbild prägende Strukturen und naturraumtypische Besonderheiten sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Ebenso sind erlebniswirksame Sichtbeziehungen nicht vorhanden. Die Autobahn im Osten und die Eisenbahn im Westen zerschneiden den Landschaftsraum. Regionalplanerisch bedeutsame Flächen für die landschaftsbezogene Erholung (Vorsorge für Erholung) und siedlungsnaher Freiräume befinden sich außerhalb

des Untersuchungsraums, abgesichert durch die oben genannten Verkehrswege. Sie werden durch das Vorhaben nicht berührt.

4.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

4.9.1 Darstellung der Auswirkungen

Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter von Bedeutung sind Flächen und Objekte der Bereiche Denkmalschutz und Denkmalpflege, Naturschutz und Landschaftspflege sowie der Heimatpflege. Betrachtet werden vor allem Bau- und Bodendenkmale, historische Siedlungsformen, historische Wälder und historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile.

4.9.2 Bewertung der Auswirkungen

Aus dem Umweltbericht geht hervor, dass sich innerhalb des Bebauungsplangebietes kein schutzwürdiges Kultur- bzw. Naturdenkmal oder sonstiges Sachgut befindet. Lediglich im südlichen Teil des Untersuchungsraumes ist ein gemäß Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz geschütztes archäologisches Bau- und Naturdenkmal (Grabhügel) vorhanden. Dieses Kulturdenkmal bleibt erhalten.

4.10 Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen

Im für das ROV ergänzten Umweltbericht (Anlage 6 der Verfahrensunterlagen) werden umfangreiche Aussagen über geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens getroffen. Auch über die Maßnahmen zur Kompensation der Auswirkungen des geplanten Vorhabens innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Ausgleichsmaßnahmen) und außerhalb des Geltungsbereichs (Ersatzmaßnahmen), sowie über die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplans werden ausführliche Aussagen gemacht.

5. Raumordnerische Gesamtabwägung

Unter Berücksichtigung der im LROP 2008 und im RROP 2000 des Landkreises Soltau-Fallingb. festgelegten Grundsätze und Ziele der Raumordnung, der Abwägung mit den Planungen und Maßnahmen der am Raumordnungsverfahren beteiligten Behörden und Stellen sowie der Einbeziehung der Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsstudie ist bewertend folgendes festzustellen:

Aufgrund der Vorprägung des geplanten Standortes durch Bauleitplanung im Zusammenhang bereits bestehender Gewerbebetriebe, der Autobahn und weiterer Verkehrswege ist der vorgesehene Standort umweltverträglich. Eine anzunehmende Klimarelevanz des Vorhabens durch zusätzlich generierten Verkehr ist in ihrem Umfang nicht konkret ermittelbar. Allerdings lassen sich durch Ausschöpfung von Möglichkeiten der CO₂-Minderung z.B. durch bauliche, energetische und verkehrliche Maßnahmen positive Effekte erzielen (siehe Empfehlung Nr. 5).

Das beantragte Vorhaben wird sowohl Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen und Funktionen Zentraler Orte als auch auf die touristische und regionalwirts-

schaftliche Entwicklung in der Lüneburger Heide haben. Sie sind jeweils für sich in die Abwägung eingestellt.

Wesentliche Beeinträchtigungen ausgeglichener Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung sind nicht zu erwarten. Die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung bleiben gesichert und können sich entwickeln.

Ebenso sind keine entwicklungshemmenden Beeinträchtigungen für die vorhandenen innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen der im Einzugsbereich befindlichen Oberzentren und Mittelzentren anzunehmen.

Das Vorhaben ist aufgrund seiner Ausgestaltung und räumlich zentralen Lage in der Lüneburger Heide gut geeignet, den Tourismus in der Lüneburger Heide zu stärken und zu seiner Weiterentwicklung beizutragen. Dazu trägt vor allem die Nähe zum Mittelzentrum Soltau bei. Das Vorhaben fügt sich gut in ein landesbedeutsames Tourismuskonzept für die Lüneburger Heide ein und kann dazu beitragen, dieses weiterzuentwickeln.

Die touristische Entwicklung der Lüneburger Heide kann daher durch Ausschöpfung der Möglichkeiten einer verträglichen Kombination von touristischen Großprojekten und beantragtem HDV gestärkt werden.

Damit ist das in Soltau geplante HDV als raumverträglich zu beurteilen. Durch Maßgaben sollen die sich ergebenden nicht wesentlichen Beeinträchtigungen minimiert und dazu entsprechende Maßnahmen zur Umsetzung vertraglich geregelt werden. Eine dauerhaft ausgeglichene und nachhaltige Entwicklung der Raum-, Siedlungs-, Versorgungs- und Freiraumstrukturen bleibt dadurch gesichert.

6. Begründung der Maßgaben

Zu 1. bis 3.: Die Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche des HDV auf 9.900 m² folgt aus der zwingenden Festlegung in Ziffer 2.3 03, Satz 11 LROP, mit der das HDV von den Vorgaben der Sätze 1 bis 6 in Ziffer 2.3 03 LROP zwar freigestellt wird, aber gleichzeitig sichergestellt sein muss, dass mit dieser Freistellung das Beeinträchtigungsverbot nicht verletzt wird. Dies wird damit erreicht, dass vorsorgend eine unmittelbare Verkaufsflächenbeschränkung auf 10.000 m² greift und ferner die Raumverträglichkeit im Einzelfall zu prüfen und festzustellen ist. Da im vorliegenden Fall die Raumverträglichkeit ausschließlich für die beantragte Verkaufsfläche von 9.900 bei gleichzeitig festgelegter Sortiments- und Verkaufsstättenstruktur geprüft und festgestellt wurde, müssen diese eingehalten werden bzw. dürfen die festgelegten Verkaufsflächengrößen nicht überschritten werden. Das vom Vorhabenträger beantragte sonstige Randsortiment wurde von diesem nicht weiter konkretisiert und konnte daher im Verfahren hinsichtlich seiner Raumverträglichkeit nur einer pauschalen Einschätzung unterzogen werden. Eine Raumverträglichkeit kann demnach nur anzunehmen sein, wenn jedem Teilsortiment nur eine geringe Verkaufsfläche innerhalb der Verkaufsfläche eines Hauptsortimentes zur Verfügung steht. So kann erreicht werden, dass das Randsortiment insgesamt keinen mehr als sehr geringen

Marktanteil erzielen kann. Die dazu erfolgte Maßgabe setzt diese Bedingungen um.

Die Gesamtverkaufsfläche ist die gesamte dem Kunden zugängliche Fläche des HDV einschließlich Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen, Schaufenster und sonstige Flächen außerhalb der Verkaufsstätten, die für Präsentation und Verkauf genutzt werden bzw. genutzt werden können. Kundensozialräume und Gastronomieflächen sind davon ausgenommen.

Zu 4.: Die Ausnahmeregelung des LROP gilt ausschließlich für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb in Form eines HDV. Auf diesen Vorhabentypus stellt auch die Feststellung der Raumverträglichkeit ab. Es ist daher dauerhaft sicherzustellen, dass die angebotenen Waren die HDV-typischen Besonderheiten und Qualitätsmerkmale von Markenwaren aufweisen. Nur bei Einhaltung vor allem der nachfolgenden Standards ist das Vorhaben als ein HDV anzuerkennen.

Alle Waren, die in den Verkaufsstätten angeboten werden, müssen Markenartikel von Herstellern und/oder Markeninhabern sein. Hierbei handelt es sich um Waren, deren Lieferung in gleichbleibender oder verbesserter Güte von dem Markeninhaber bzw. Lizenznehmer gewährleistet wird und die mit einem ihre Herkunft kennzeichnenden Merkmal versehen sind. Dieses Merkmal muss sich zweifelsfrei an der Ware selbst befinden.

Alle Waren, die in den Verkaufsstätten angeboten werden, müssen mindestens eine der folgenden Besonderheiten ausweisen, die sich zweifelsfrei an der Ware nachweisen lassen:

- Waren zweiter Wahl (Waren mit kleinen Fehlern),
- Auslaufmodelle (Produkte, die nicht länger produziert werden),
- Modelle vergangener Saisons (Waren, die nicht mehr der aktuellen Kollektion des Herstellers entsprechen),
- Restposten (Waren, die vom Einzelhandel zurückgegeben oder trotz Order des Einzelhandels nicht an ihn ausgeliefert oder von diesem nicht abgenommen wurden),
- Überhangproduktionen (Waren, die vom Hersteller auf Grund einer Fehleinschätzung der Marktentwicklung oder der Order des Einzelhandels über den Bedarf des Einzelhandels hinaus produziert wurden),
- Waren für Markttestzwecke (Waren, die noch keiner an den Einzelhandel ausgelieferten Kollektion entsprechen und die dazu dienen, neue Trends, Innovationen, Entwicklungen oder Ausführungen auf ihre Marktfähigkeit zu testen).

Zu 5.: Da dem HDV touristische Bedeutung zukommen soll, wird außerhalb der Verkaufsstätten mit ihren HDV-typischen Waren in begrenztem Umfang der Verkauf von Reisebedarf, Andenken und von regionalen Produkten ermöglicht. Die dafür genutzte Verkaufsfläche darf 100 m² nicht überschreiten. Damit bleibt sichergestellt, dass davon keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die übrigen Versorgungsstrukturen ausgehen und andere Standorte und Einrichtungen mit touristischer Bedeutung unberührt bleiben.

Die Begrenzung des gastronomischen Angebotes im HDV stellt sicher,

dass die dem HDV zugeschriebenen touristischen Rückflusseffekte, insbesondere auch die in die regionale Gastronomie, tatsächlich eintreten und der Anreiz für Kopplungsaktivitäten dauerhaft erhalten bleibt. Die gastronomischen Einrichtungen sind nur auf den Grundbedarf der HDV-Besucher auszurichten, d.h. sie sollen dem Typus Bistro / Snackbar entsprechen.

Die Einrichtung eines Touristischen Informationszentrums (TI), das den Zertifizierungsbedingungen der „i-Marke“ des Deutschen Tourismusverbandes e.V. genügt und die touristischen Angebote der Lüneburger Heide bewirbt, ist Voraussetzung für die Werbe- und Streuwirkung des HDV auf die touristischen Angebote der Lüneburger Heide (Ziffer 2.3 03, Satz 10, 14 LROP) und in der beantragten Größenordnung von 250 m² vorzusehen und zulässig.

Zu 6.: Die Kontrolle der dauerhaft konzepttreuen Umsetzung ist erforderlich, um den Betrieb eines HDV im Sinne des LROP dauerhaft raumverträglich sicherzustellen.

Zu 7.: Da mit der Ansiedlung des HDV ein Standort mit hoher Besucherfrequenz geschaffen wird, ergeben sich daraus Standortvorteile, die zu weiteren Ansiedlungsbegehren führen können. Da es sich jedoch um einen städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsstandort handelt, dessen ausnahmsweise Zulässigkeit gemäß LROP und dessen Raumverträglichkeit gemäß Landesplanerischer Feststellung in der touristischen Funktion eines Solitärstandortes in Vernetzung mit der Innenstadt Soltau und mit weiteren touristisch bedeutenden Standorten der Region begründet ist, ist die Entwicklung weiteren groß- und nicht großflächigen Einzelhandels von Anfang an konsequent auszuschließen. Ansiedlungsbegehren sollen frühzeitig auf dafür verträgliche Standorte gelenkt und durch entsprechende Entwicklungsplanungen zielgerichtet unterstützt werden.

Zu 8.: Die Maßgabe ergibt sich zwingend aus Ziffer 2.3 03, Satz 10 LROP, wonach die Möglichkeiten einer verträglichen Kombination von touristischen Großprojekten und Einzelhandelsentwicklung ausgeschöpft werden sollen, um die Entwicklung der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide zu stärken. Dabei geht es auch um die Umsetzung der in Ziffer 2.3. 03, Satz 14 LROP geforderten funktionalen Vernetzung des HDV mit den vorhandenen touristischen Großprojekten. Dem dienen u.a. die vom Vorhabenträger im Verfahren und in seinem touristischem Konzept vorgeschlagenen und zugesagten Maßnahmen. Dies betrifft insbesondere die Zusage ein Tourist-Informationszentrum einzurichten, Kooperationsverträge mit den touristischen Akteuren der Lüneburger Heide über gemeinsame Marketing- und Rabattsysteme abzuschließen und die Einbindung der touristischen Großprojekte im Nahbereich über einen Shuttleservice zu gewährleisten.

Zu 9.: Die Maßgabe setzt Ziffer 2.3. 03., Satz 7 LROP um, wonach neu ansiedelnde Einzelhandelsgroßprojekte in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden sind.

Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die in Ziffer 2.3. 03, Satz 14 LROP geforderte räumliche Vernetzung des HDV mit den vorhandenen touristischen Großprojekten auch eine verkehrliche Anbindung für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen umfasst. Diese soll durch Shuttlebusverkehre sichergestellt werden.

Hinsichtlich der Verkehrserschließung und der Verkehrsbelastung des Standortes sind künftige Ausbauerfordernisse der unmittelbar anliegenden Schienenstrecke gemäß Ziffer 4.1.2 04, Satz 1 LROP zwingend zu beachten. Es ist davon auszugehen, dass bei Ausbaumaßnahmen der derzeit höhengleiche Bahnübergang beseitigt und höhenungleich neu gebaut werden muss.

Zu 10.: Bei der Ansiedlung des HDV muss es sich gemäß Ziffer 2.3., Satz 10 LROP um eine verträgliche Kombination von Einzelhandelsgroßprojekt und touristischen Großprojekten handeln. Die Neuartigkeit dieses Ansatzes verbunden mit den klaren Vorgaben einer verträglichen Gesamtentwicklung der Versorgungs- und Zentrenstrukturen erfordert es, die Wirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen und die Entwicklung des Tourismus eingehend zu untersuchen. Die dabei erzielten Ergebnisse sind Grundlage für die Erstellung städtischer und regionaler Einzelhandelskonzepte, für die Tourismusförderung und für die Weiterentwicklung der touristischen Funktion des Standortes des HDV.

Zu 11.: Diese Maßgabe ergibt sich zwingend aus Ziffer 2.3 03, Satz 16 LROP, wonach die im ROV definierten Bedingungen, insbesondere zur konzeptgetreuen Umsetzung des HDV und zur Integration in das Tourismuskonzept, in einem raumordnerischen Vertrag zwischen dem Land Niedersachsen, der Standortgemeinde und dem Projektbetreiber näher festzulegen sind. Dabei ist auf die rechtssichere Umsetzung der Bedingungen über Regelungen im Bebauungsplan und durch weitere vertragliche Regelungen zu achten. Dies kann über eine rein schuldrechtliche Verpflichtung hinaus durch eine Baulast erreicht werden. Da der Antragsteller und Vorhabenträger im Verfahren deutlich gemacht hat, dass er nicht als Projektbetreiber auftreten will, ist sicherzustellen, dass auch künftige Betreiber an die Festlegungen gebunden werden.

Zu 12.: Diese Maßgabe setzt eine Forderung der Niedersächsischen Landesstraßenbauverwaltung um und dient der Freistellung des Landes Niedersachsen bzw. des Bundes von Folgekosten.

7. Hinweise

7.1 Rechtswirkung des ROVs

Das Ergebnis des ROVs als sonstiges Erfordernis der Raumordnung hat gegenüber dem Träger des Vorhabens und gegenüber Einzelnen keine unmittelbare Rechtswirkung. Es ist gem. § 16 Abs. 5 NROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die den im ROV beurteilten Gegenstand betreffen, sowie bei Genehmigungen, Planfeststellungen und sonstigen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit des Vorhabens nach Maßgabe des § 4 Abs. 2, 4 und 5 ROG zu berücksichtigen. Die Pflicht, gem. § 4 Abs. 1 ROG Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu beachten, bleibt unberührt. Die Maßgaben unterliegen als Teil der Landesplanerischen Feststellung ebenfalls der Berücksichtigungspflicht nach § 4 Abs. 2, 4 und 5 ROG, während die Empfehlungen insofern unverbindlich sind.

Gemäß § 16 Abs. 4 Satz 4 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 NROG ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften bei der Durchführung dieses ROVs, die nicht innerhalb eines Jahres geltend gemacht worden ist, unbeachtlich. Die Jahresfrist beginnt mit der öffentlichen Bekanntmachung dieser Landesplanerischen Feststellung.

7.2 Befristung der Geltungsdauer der Landesplanerischen Feststellung

Diese Landesplanerische Feststellung ist auf drei Jahre befristet, da die der Entscheidung zugrundeliegenden Tatsachen, wie die innerstädtische Entwicklung und die Entwicklung im Einzelhandel und Tourismus vergleichsweise schnellen Veränderungen unterliegen. Gemäß § 16 Abs. 3 NROG kann diese Frist im Einvernehmen mit dem Vorhabensträger verlängert werden. Die Frist ist gehemmt, solange ein vor Fristablauf eingeleitetes Zulassungsverfahren für das Vorhaben nicht mit einer bestandskräftigen Entscheidung abgeschlossen ist.

7.3 Kostenfestsetzung

Gem. § 18 NROG werden für diese Landesplanerische Feststellung Kosten nach dem Niedersächsischen Verwaltungskostengesetz erhoben. Zur Erhebung der Gebühren und Auslagen ergeht ein gesonderter Kostenbescheid.

Im Auftrage



Hildegard Zeck

Hinweis:

Die vorliegende Fassung der Landesplanerischen Feststellung zum Raumordnungsverfahren mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung für das geplante Hersteller-Direktverkaufszentrum (HDV) in Soltau vom 02.Feb.2009 wurde am 05.Feb.2009 um Tippfehler bereinigt.