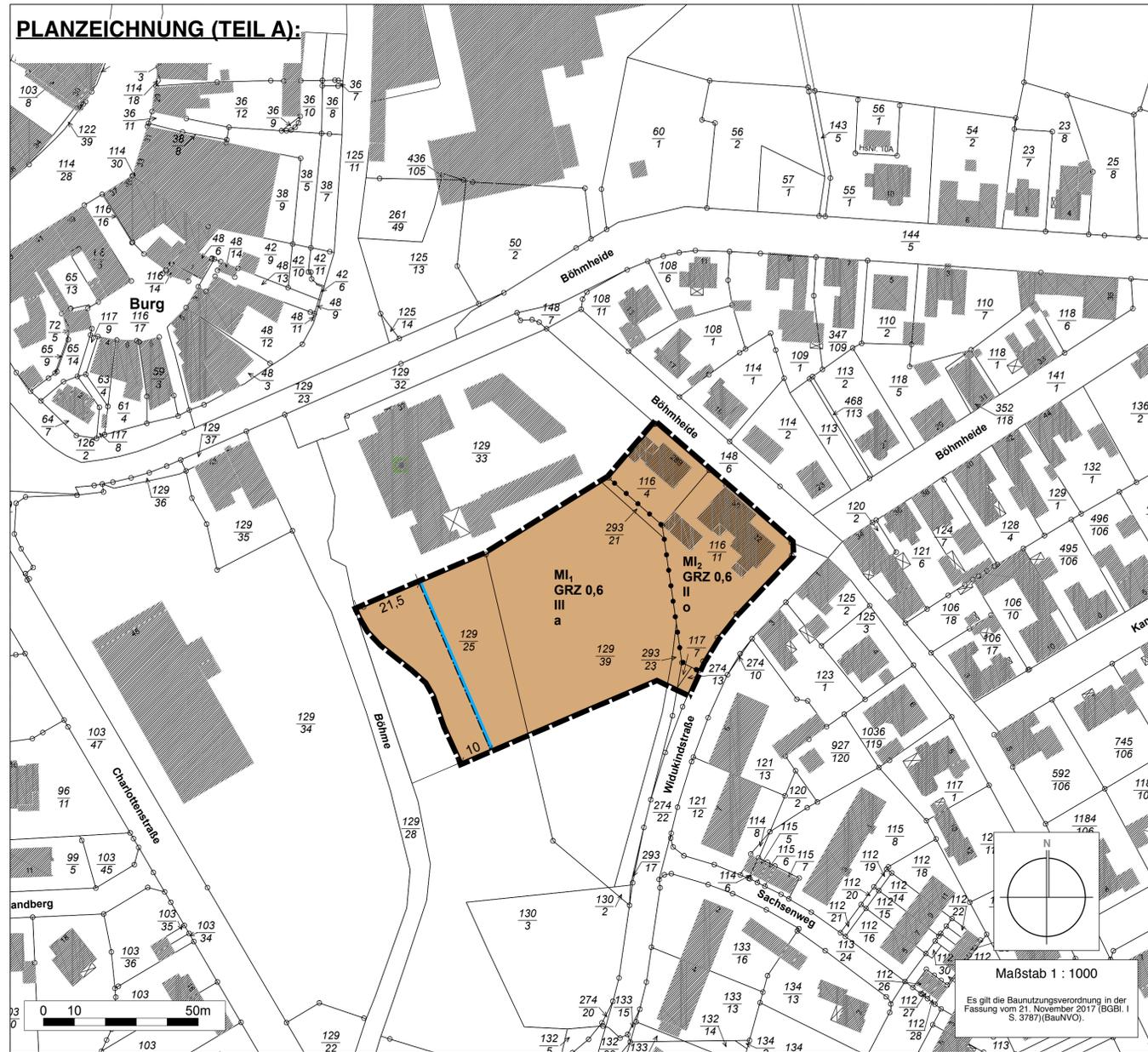


# BEBAUUNGSPLAN NR. 121

## PLANZEICHNUNG (TEIL A):



## ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:	Erläuterung:
<b>I. FESTSETZUNGEN:</b>	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung
<b>MI</b>	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
<b>GRZ 0,6</b>	Grundflächenzahl, als Höchstmaß
<b>z.B. II</b>	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
<b>a</b>	Abweichende Bauweise
	Baugrenze
<b>IV. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE</b>	
	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenze
<b>z.B. 129/39</b>	Flurstücksbezeichnung
	Vermaßung in Meter

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

<b>§ 1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>
(1)	Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
(2)	In den Mischgebieten MI <sub>1</sub> und MI <sub>2</sub> sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO, Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind ebenfalls unzulässig.
<b>§ 2</b>	<b>Bauweise</b>
	In dem Mischgebiet MI <sub>1</sub> gilt die abweichende Bauweise, nach der bei offener Bauweise Gebäudelagen von über 50 m zulässig sind.
<b>§ 3</b>	<b>Gründordnerische Festsetzungen</b>
	In dem Mischgebiet MI <sub>1</sub> sind Dachflächen des jeweils obersten Geschosses von Gebäuden mit Flachdach oder flach geneigtem Dach auszubilden und zu einem Anteil von mindestens 80 vom Hundert (v.H.) mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit einer dem Standort angepassten Sedum-/Krautvegetation zu begrünen.

## HINWEISE

**Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale**  
Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzschleifensanlangen, Schlacke sowie aufliegende Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Sollte ein Kulturdenkmal ganz oder teilweise zerstört werden, so ist der Veranlasser der Zerstörung im Rahmen des Zumutbaren zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals verpflichtet.

**Kampfmittel**  
Es kann nicht unterstellt werden, dass im Plangebiet keine Kampfmittel vorhanden sind. Aus Sicherheitsgründen werden Gefahrenforschungsmaßnahmen empfohlen.

**Alltlasten**  
Im Plangebiet sind potenzielle Alltlasten vorhanden. Das Plangebiet ist gemäß des mit dem Landkreis Heidekreis abgestimmten Sanierungskonzepts vor einer Bebauung zu sanieren.

**Technische Regelwerke**  
Die in der Begründung genannten und den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden technischen Regelwerke können bei der Stadtverwaltung der Stadt Soltau zu den Öffnungszeiten der Verwaltung eingesehen werden.

**Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**  
Für den Ausgleich werden den Eingriffen auf der Vorhabenfläche zwei Ausgleichsflächen zugeordnet. Nach der Fertigstellung der Flächen erfolgt eine Fertigstellungsanzeige bei der Unteren Naturschutzbehörde über die fachgerechte Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen.

**Fläche 1:**  
Flurstück 5/6, Flur 2 in Tetendorf, in Randlage der Böhme und der Großen Aue. Der Vorhabenträger stellt hier eine Fläche von rd. 0,5 ha zur Verfügung. Die Fläche wird aktuell als mehrschichtiges Intensiv-Grünland genutzt. Die Fläche ist als Biotoptyp artenarmes Intensiv-Grünland (GI) anzusprechen. Sie weist oberflächennahen Grundwasserstand auf. Sie liegt außerhalb des Überschwemmungsgebiets der Böhme im FFH-Gebiet und innerhalb des Landschaftsschutzgebiets. Mit der Herstellung eines Teiches als naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer (SEZ) mit einer Grundfläche von mindestens 1.600 m<sup>2</sup> wird ein Gewässer-Ersatzbiotop für die auf der Vorhabenfläche zu verfüllenden Klärteiche geschaffen. Dies Gewässer dient insbesondere als Nahrungshabitat für den Fischotter und als Ersatzlebensraum für die an aquatische Lebensräume gebundenen Arten. Darüber hinaus wird diese Fläche als Jagdhabitat für Fledermäuse aufgewertet. Auf den flach auslaufenden Ufern ist die Etablierung von Röhricht möglich. Es wird eine frostsichere Tiefenwasserzone vorgesehen. Die Sicherung dieser externen Ausgleichs- und Kompensationsfläche erfolgt über eine Grundbucheintragung/Grunddienstbarkeiten.

**Fläche 2:**  
Flurstück 129/1 in Randlage des Fließgewässers Soltau. Die Gemeinde stellt hier eine Fläche von 1,3 ha zur Verfügung. Die Flächen befinden sich in der Gemarkung Soltau, Flur 25, Flurstück 129/1. Als Boden-typ tritt ein grundwasserbeeinflusster Pseudogleyboden mit Niedermoorauflage auf. Die Fläche befindet sich in Randlage des Fließgewässers Soltau, in dessen Verlauf eine Naturschutzwürdigkeit (NSW 025a) im Landschaftsrahmenplan ausgewiesen ist. Die Ausgleichsfläche wird bestandsgemäß mit einer geringen bis mittleren Bedeutung bewertet. Das Flurstück 129/1 ist in den Randbereichen geprägt durch Gehölze aus einheimischen Baumarten (Waldrandstrukturen). Eine kleine Teilfläche am östlichen Gehölzrand ist als Schilf-Landröhricht (NRS) ausgebildet. Das im südlichen Bereich angelegte Teichbiotop ist in den 90er Jahren als Ausgleichsmaßnahme für einen anderweitigen Eingriff erfolgt. Eine Aufwertung des Gehölzrandes ist nicht möglich. Die für weitere Ausgleichsmaßnahmen verfügbare Kernfläche beträgt rd. 5.430 m<sup>2</sup>. Innerhalb dieser 5.430 m<sup>2</sup> wird das Biotopentwicklungsziel Landröhricht festgelegt. Mit dem Entwicklungsziel Landröhricht (NR, Wertfaktor 5) ist gegenüber dem Bestandswert 3,0 WE eine Biotopaufwertung von 2,0 Werteinheiten zu realisieren. Aufgrund der Mischstrukturen mit halbruderaler Gras-/Staudenflur wird der Wertfaktor um 0,5 herabgesetzt. Es wird über die Fläche mit einer Aufwertung von 1,5 WE gerechnet. Die insgesamt ca. 1,3 ha große Ausgleichsfläche befindet sich in öffentlicher Hand. Die Ausgleichsmaßnahme dient auch dem Artenschutz, da durch den Erhalt von Waldrandstrukturen und der Erhöhung des offenen Wasseranteils wertvolle Lebensräume u. a. für Fledermäuse, Vögel, Amphibien und Insekten geschaffen werden.

## VERFAHRENSVERMERKE:

- Plangrundlage**  
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS)  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Datum: Mai 2018  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standard-Präsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

- Keiner Erlaubnis bedarf
- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften.
  - die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 Abs. 3 NVermG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei (Stand: Mai 2018).  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Soltau, den .....  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Sulingen-Verden  
Katasteramt Soltau

- Planverfasser**  
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der Evers & Küssner | Stadtplaner PartGmbH, Ferdinand-Beit-Straße 7b, 20099 Hamburg.

Hamburg, den .....  
Planverfasser

- Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 19.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Erweiterung der Polizeinspektion“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.05.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Soltau, den .....  
Bürgermeister

- Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 1. März 2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 7. März 2018 ortsüblich bekanntgemacht.

## VERFAHRENSVERMERKE:

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen haben vom 14. März 2018 bis 25. April 2018 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausgelegen.

Soltau, den .....  
Bürgermeister

- Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Soltau hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Soltau, den .....  
Bürgermeister

- Inkrafttreten**  
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am ..... in der Böhme-Zeitung bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Soltau, den .....  
Bürgermeister

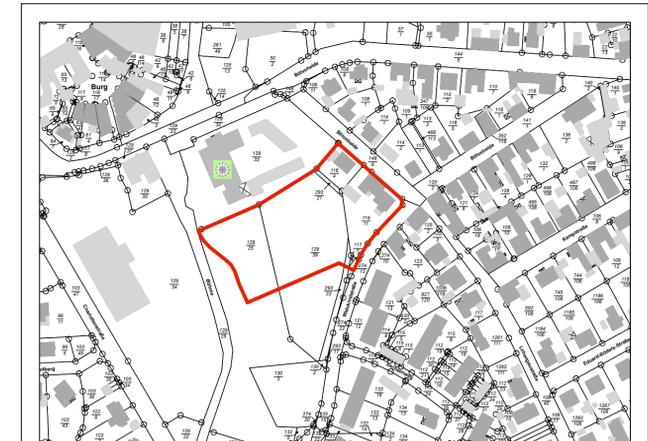
- Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes sind gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den .....  
Bürgermeister

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Soltau diesen Bebauungsplan Nr. 121 „Erweiterung der Polizeinspektion“, bestehend aus der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung und die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Soltau, den .....  
Bürgermeister



Übersichtsplan M 1:2 500

## SATZUNG DER STADT SOLTAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 121 "Erweiterung der Polizeinspektion"

### für das Gebiet

nordwestlich der Widukindstraße und  
östlich der Böhme  
sowie südlich des Flurstücks Nr. 129/33  
und südwestlich der Böhmeheide

Datum: Fassung vom 3. Mai 2018

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Planungsbüro:

**Evers & Küssner** | **Stadtplaner**