



**Stadt Soltau**

**Bebauungsplan Nr. 50  
„Ginsterweg“**

**1. Änderung**

**BEGRÜNDUNG**

**Verfahren nach § 13a BauGB**

**Stand: 16.05.2018**

Satzungsbeschluss, § 10 BauGB

Bearbeitung:

 H&P Ingenieure  
Laatzen / Soltau

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung / Planungsziele .....	4
1.1 Verfahren nach § 13a BauGB .....	4
1.2. Gesetze und Verordnungen .....	5
1.3 Ziele und Zwecke der Planung .....	5
1.4 Auswirkungen der Planung.....	6
2. Das Plangebiet .....	6
2.1 Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung .....	6
2.2 Sonstige planerische Rahmenbedingungen .....	7
2.3 Städtebaulicher Entwurf .....	8
3. Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung .....	9
3.1 Raumordnung / Flächennutzungsplanung .....	9
3.2 Belange benachbarter Gemeinden .....	10
4. Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen .....	11
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Bauhöhe.....	11
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	12
4.4 Erschließung/Verkehr .....	12
4.5 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung.....	13
4.6. Ver- und Entsorgung .....	13
5. Bewertung der Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Belange / Grünordnerische Festsetzungen	14
5.1 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben .....	14
5.2 Bewertung der Umweltbelange.....	15
5.3 Grünordnerische Festsetzungen .....	17
6. Wald.....	18
7. Klima.....	20
8. Immissionsschutz .....	20
9. Flächenbilanz .....	22
10. Beschluss der Begründung .....	23

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtslageplan (ohne Maßstab, Plangebiet markiert) .....	7
Abbildung 2: Möglicher Ansiedlungsentwurf (Stand: 12/2017) – ohne Maßstab .....	8
Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2015, Entwurf (maßstäblich).....	9
Abbildung 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau (maßstäblich, Plangebiet markiert) .....	10
Abbildung 5: Übersicht Waldfläche im Änderungsbereich.....	19
Abbildung 6: Externe Kompensationsfläche (ohne Maßstab).....	20

Anlagen:

Anlage 1: Büro Bonk – Maire – Hoppmann: Schalltechnische Stellungnahme zum Neubau zweier Mehrfamilienhäuser in Soltau – Erschließungsverkehr (29.11.2017)

Anlage 2: Dipl.-Biol. Jan Brockmann: Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Plangebiet Ginsterweg / Soltau (22.07.2017)

Anlage 3: Frank-Ulrich Schmidt, Soltau: Avifaunistische Potentialeinschätzung Ginsterweg (28.06.2017)

## 1. Einleitung / Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 50 „Ginsterweg“ der Stadt Soltau wurde im Jahr 1972 rechtskräftig. Der Plan umfasst ein größeres Quartier im Nordosten der Stadt Soltau, südlich der B 71 „Lüneburger Straße“.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Altenheimes in Form einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „ev. Altersheim“, geschaffen. Darüber hinaus wurden Teile des B-Planes als Reines Wohngebiet (WR) und Teile als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Flächen des hier vorliegenden Änderungsbereichs gehören zu den wenigen unbebauten Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 50.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 50 „Ginsterweg“ setzt für den Änderungsbereich eine öffentliche Verkehrsfläche als Fahrverbindung zwischen dem Kronsbeerenweg nordwestlich des Plangebietes und dem Ginsterweg im Süden sowie Reines Wohngebiet, WR, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und 0,33 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 und 0,8 bei zwei Vollgeschossen fest. Durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 50 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung verdichteterer Wohnformen (Geschosswohnungsbau) geschaffen werden. Dazu müssen Art und Maß der baulichen Nutzung inkl. der Geschossigkeit angepasst werden. Anlass der Planung ist ein entsprechender an die Stadt Soltau herangetragenener Planungswunsch des Grundstückseigentümers, der den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt für das Plangebiet entspricht. Die Planung stellt ein klassisches Beispiel einer innerörtlichen Verdichtung im Sinne der Zielsetzungen des § 13a BauGB dar, siehe dazu näher Folgeabschnitt 1.1.

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

### 1.1 Verfahren nach § 13a BauGB

Der § 13a BauGB ermöglicht es Städten und Gemeinden, unter bestimmten Voraussetzungen die Verfahrenserleichterungen und -beschleunigungen des § 13a BauGB in Anspruch zu nehmen. Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB beschränkt sich auf „Bebauungspläne der Innenentwicklung“. Diese können enthalten: Flächen zur Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB für dessen Anwendung sind hier gegeben. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 4.259 m<sup>2</sup> Fläche. Damit wird die maximal gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> ohne weiteren Nachweis eindeutig unterschritten. Einer Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 zum BauGB bedarf es daher nicht.

Der Geltungsbereich der hier gegenständlichen 1. Änderung des B-Planes Nr. 50 „Ginsterweg“ liegt im nordöstlichen Siedlungsbereich der Stadt Soltau, südlich der B 71 „Lüneburger Straße“. Das Gebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau als Wohnbaufläche (W), dargestellt. Eine verkehrliche Erschließung ist über einen Anschluss an die Straße „Ginsterweg“ gewährleistet.

Es wird ein bereits städtebaulich anthropogen vorgeprägter Bereich (umgebene Bebauung, inmitten eines bestehenden Siedlungsgebietes, bereits durch einen B-Plan gesichert) baulich verdichtet. Es werden keine neuen, bisher gänzlich unberührten Außenbereichsflächen in Anspruch genommen, vorhandene Erschließungsstrukturen werden genutzt. Dies entspricht unmittelbar den Intentionen des Gesetzgebers bzgl. des § 13a BauGB.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO hier nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgebiete (Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete) liegen nicht vor. Artenschutzrechtliche Belange wurden im Verfahren betrachtet. Insoweit werden die maßgebenden Umweltbelange vollinhaltlich berücksichtigt. Erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschafts-/Ortsbild sind aufgrund der innerörtlichen Lage und entsprechenden Umgebungsnutzungen des Plangebietes auch faktisch nicht zu erwarten.

Die Stadt Soltau sieht die Voraussetzungen des § 13a (1) Nr. 1 BauGB im vorliegenden Fall somit als gegeben an. Das bedeutet: Es kann auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren verzichtet und von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB bzw. dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

## 1.2. Gesetze und Verordnungen

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) wird aufgrund folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch, BauGB, vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung, BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

## 1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Es sollen durch die hier vorliegende Planung die Voraussetzungen für eine verdichtete, am Bedarf der Stadt Soltau ausgerichtete Nutzung bisher un bebauter Flächen in städtebaulich voll integrierter Lage geschaffen werden. Mit der vorliegenden 1. Änderung soll zu einer Deckung des in der Stadt Soltau erkennbaren Bedarfes an Mietwohnungen / Eigentumswohnungen (Geschosswohnungsbau) beigetragen werden.

Zu diesem Zweck wird im Rahmen der hier vorliegenden 1. Änderung des B-Planes Nr. 50 „Ginsterweg“ die Art der baulichen Nutzung von einem WR in ein dem geplanten Gebietscharakter entsprechendes WA geändert, ferner werden ehemals festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen und Stellplatzflächen Teil des geplanten Wohngebietes WA. Darüber hinaus wird das Maß der baulichen Nutzung an die Anforderungen einer verdichteten Bebauung angepasst. Hierzu wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse von II auf III erhöht. Ferner wird die GRZ / GFZ an die geänderten Anforderungen angepasst. Die GRZ wird von 0,3 / 0,33 auf 0,4 erhöht und die GFZ wird von 0,5 / 0,8 auf einheitlich 0,7 festgesetzt.

Ferner wird im östlichen Bereich eine kleine, bisher als Parkplatzfläche festgesetzte Fläche der Gemeinbedarfsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „ev. Altersheim“ zugeordnet, was einer Anpassung an die tatsächliche örtliche Nutzung entspricht. Eine Nutzung als Parkplatzfläche erscheint auch zukünftig nicht umsetzbar oder wahrscheinlich.

## 1.4 Auswirkungen der Planung

Grundsätzlich lassen die vorgenommenen Festsetzungen bzw. lässt die daraufhin zulässige Nutzung keine Immissions-Unverträglichkeiten gegenüber der vorhandenen bzw. benachbarten Bebauung erwarten, da es sich vorwiegend um eine Wohnbebauung handeln wird. Dennoch wurden die Auswirkungen der zu erwartenden Verkehre (Zu- und Abfahrt, Stellplätze) auf die umliegende schutzbedürftigen Nutzungen gutachterlich untersucht. Die Auswirkungen auf die Avifauna und auf Fledermäuse (Gehölzbestand) wurden ebenfalls gutachterlich bewertet.

Insgesamt stellen sich die Auswirkungen der Planung insofern als gering dar, da die Flächen bereits von Bebauung umgeben und vor allem durch den bestehenden Bebauungsplan gesichert sind. Eine Bebauung der Flächen war bereits vor dieser 1. Änderung des Bebauungsplans möglich.

Im Zuge der Planung ergibt sich eine Veränderung der örtlichen Verkehrssituation: Durch die 1. Änderung wird die bisher planungsrechtlich zulässige durchgängige Fahrerschließung zwischen „Ginsterweg“ und „Kronsbeerenweg“ aufgehoben (geplanter „Holunderweg“). Der Bau dieser Straße wird künftig nicht mehr möglich sein. Dadurch wird ein Durchgangsverkehr unterbunden. Es ist lediglich mit den zu erwartenden vorhabenbezogenen Verkehren zu rechnen. Deren lärmtechnische Auswirkungen wurden im Verfahren näher betrachtet, siehe dazu Abschnitt 8 dieser Begründung.

Durch die Nachverdichtung können Flächen im Außenbereich geschont und die vorhandenen Erschließungsstrukturen genutzt werden.

## 2. Das Plangebiet

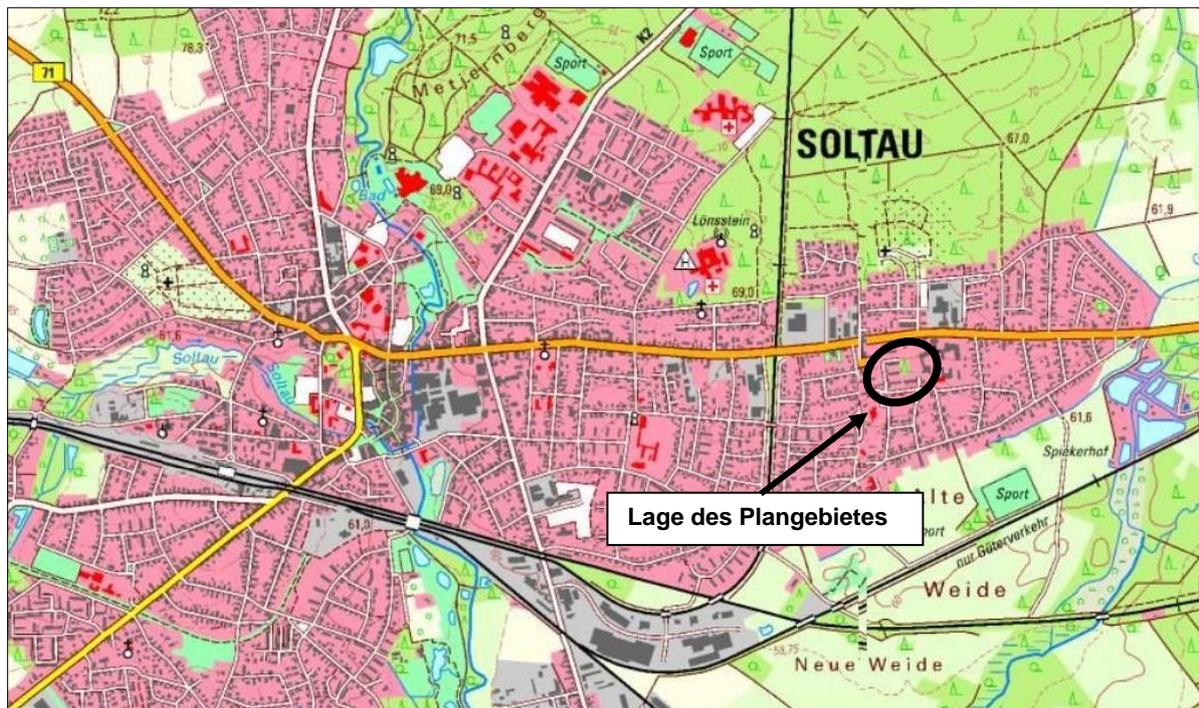
### 2.1 Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,43 ha Fläche im nordöstlichen Bereich der Stadt Soltau, gelegen südlich der B 71 „Lüneburger Straße“ und nördlich der Straße „Ginsterweg“, über die das Plangebiet auch an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen wird.

In der Umgebung grenzen Wohnbebauung und das Altenheim Stiftung Haus Zuflucht an das Plangebiet an. An der Lüneburger Straße, nördlich des Plangebietes, befinden sich eine Vielzahl von Nutzungen gewerblicher und dienstleistungserischer Art, die die nördliche Umgebung des Plangebietes prägen. So grenzt an die Nordwestecke des Plangebietes eine Tankstelle an. Im Plangebiet selbst und dessen unmittelbarer Umgebung stellen Reihenhäuser die prägende Bauform dar.

Die Flächen des Änderungsbereiches sind unbebaut. Das Plangebiet wird untergeordnet durch Wald im Sinne des Nds. Waldgesetzes (§ 2 NWaldLG) und im Übrigen durch Freiflächen geprägt. Ferner befindet sich innerhalb des Gehölzbestandes ein Holzschuppen und ein gemauerter Bienenstand, welche stark eingewachsen sind.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 8/15, 8/16, 8/17, 8/18, 11/33 tlw., 11/28 tlw., der Flur 16 in der Gemarkung Soltau. Die genaue Geltungsbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes im Stadtgebiet ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

**Abbildung 1: Übersichtslageplan (ohne Maßstab, Plangebiet markiert)<sup>1</sup>**

## 2.2 Sonstige planerische Rahmenbedingungen

Auf folgende planerische Randbedingungen wird mittels allgemeiner Hinweise aufmerksam gemacht:

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies können z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt etc.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens sein (Verfärbungen, Geruch etc.).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht allgemein die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutage treten durch Baumaßnahmen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

Es besteht jedoch nach Kenntnis der Stadt Soltau kein unmittelbarer Anlass für diese Hinweise. Zwar gibt es in der Umgebung des Plangebietes den ein oder anderen Altlasten-Verdachtsstandort, das Plangebiet selbst ist davon jedoch ausweislich des der Stadt Soltau vorliegenden Kartenmaterials (Dt. Grundkarte aus 1957 mit eingetragenen Verdachtsflächen; Quelle: LK HK, Untere Bodenschutzbehörde) nicht betroffen. Auch der Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover, stellt für das Plangebiet keine Verdachtsflächen dar.<sup>2</sup> Kenntnisse über archäologische Bodenfunde im Plangebiet oder der Umgebung liegen ebenfalls nicht vor.

Mit Datum vom 21.11.2017 wurde beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Kampfmittelbeseitigungsdienst, ein Antrag auf Luftbildauswertung gestellt, um zeitnah Klarheit zu gewinnen, ob diesbezüglich Handlungsbedarf besteht. Für den östlichen Plangebietsteil wurde am 25.01.2018 eine Baufreigabe erteilt. Für den bewaldeten Westteil konnte der Kampfmittelbeseitigungsdienst

<sup>1</sup> Quelle: Verden-Navigator, 2017

<sup>2</sup> [http://www.lbeg.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation\\_id=600&article\\_id=72321&psmand=4](http://www.lbeg.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=600&article_id=72321&psmand=4)

keine Angaben machen. Insofern ist für diesen Bereich eine besondere Sorgfalt bei Tiefbaumaßnahmen geboten. Bei Verdachtsmomenten ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst einzuschalten.

### 2.3 Städtebaulicher Entwurf

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die Straße „Ginsterweg“. Die plangebietsinterne Erschließung bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten.

Im Zuge der Planung sollen im Änderungsbereich zwei Baukörper mit mehreren Wohneinheiten entstehen. Darüber hinaus sollen die erforderlichen Stellplätze im Plangebiet angeordnet werden. Die Wohnungen sollen barrierefrei errichtet werden. Dazu ist die Installation eines Fahrstuhls erforderlich. Nachfolgende Abbildung zeigt die mögliche Bebauung für das Plangebiet inklusive der Anordnung der Stellplätze:

Abbildung 2: Möglicher Ansiedlungsentwurf (Stand: 12/2017)<sup>3</sup> – ohne Maßstab



<sup>3</sup> Christian Otto Baugesellschaft, Wietzendorf (07/2017)

### 3. Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung

#### 3.1 Raumordnung / Flächennutzungsplanung

##### LROP (2008 / 2012 / 2017):

Im Landesraumordnungsprogramm (2008 / 2012 / 2017) werden für das Plangebiet keine besonderen Darstellungen abgebildet. Die Stadt Soltau wird als Mittelzentrum dargestellt. Darüber hinaus sind der beschreibenden und zeichnerischen Darstellung keine besonderen, hier beachtlichen Inhalte für das Plangebiet zu entnehmen.

##### RROP 2015 (Entwurf):

Die Stadt Soltau wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis (2015, Entwurf) als Mittelzentrum dargestellt. Ferner wird die Stadt Soltau als „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“, als „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“, als „Standort besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus“ und als „Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt“ beschrieben.

In der Beschreibenden Darstellung wird unter 2.1.1 02 näher ausgeführt: „Zur Sicherung und Entwicklung eines bedarfsgerechten Angebots an Wohnraum werden die in der Begründung aufgeführten Zentralen Orte als »Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten« in der Zeichnerischen Darstellung festgelegt.“

Diesem Ziel kann mit der vorliegenden Planung entsprochen werden. Es wird eine innerörtliche Nachverdichtung zur Schaffung von verdichtendem Wohnraum im Mittelzentrum Soltau vorgenommen, bei der die vorhandenen Erschließungsanlagen („Ginsterweg“) genutzt werden können. Somit wird ein weiterer Flächenverbrauch vermieden und unberührte Flächen im Außenbereich werden geschont. Die Planung umfasst lediglich einen kleinflächigen Bereich inmitten des bereits bestehenden Siedlungsbereiches von Soltau. Mit Beeinträchtigungen der o.g. Funktionszuweisungen (Zielen) ist daher durch die Planung nicht zu rechnen. Es wird zu einer Entwicklung von Wohnstätten im Mittelzentrum Soltau beigetragen.

Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2015, Entwurf (unmaßstäblich)



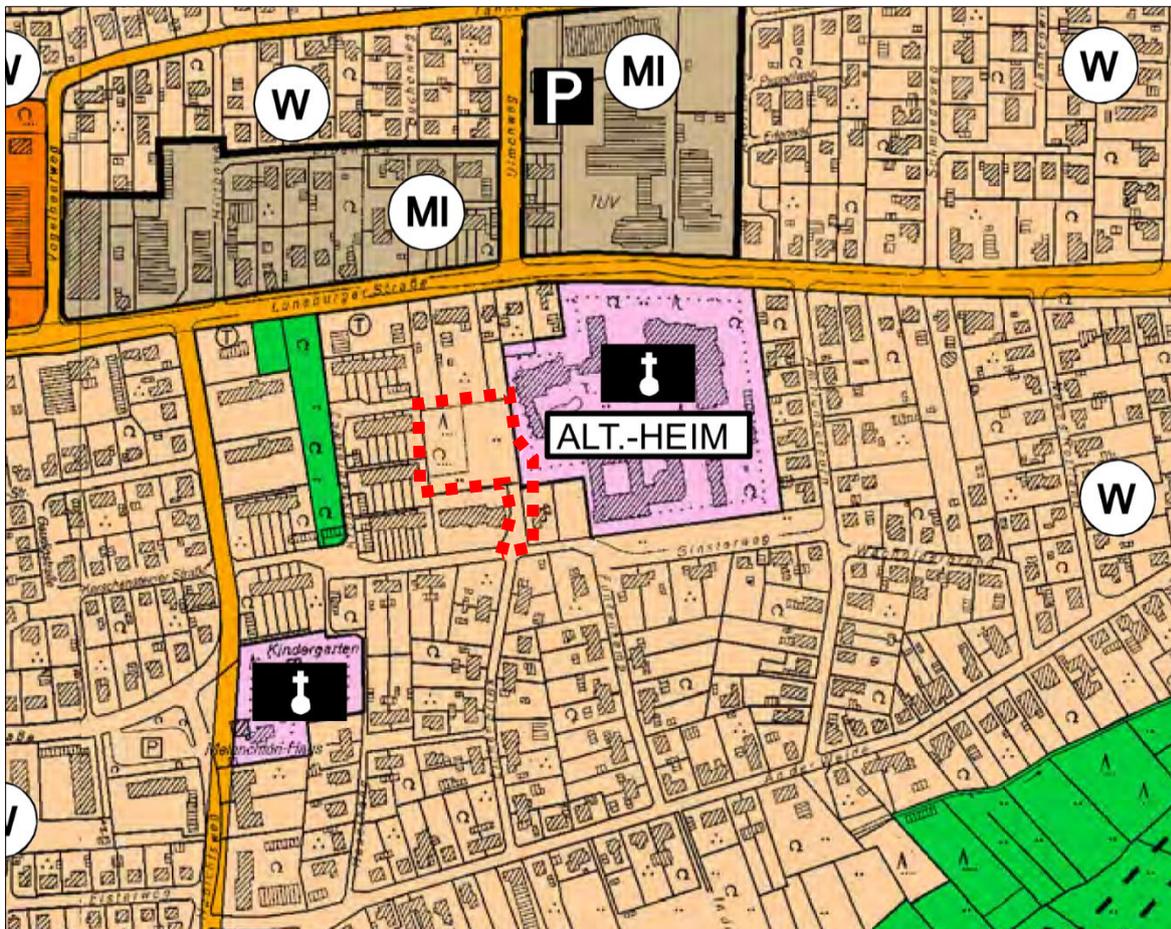
Das Plangebiet selbst wird als Siedlungsbereich dargestellt. Die nördlich, außerhalb des Plangebietes verlaufende B 71 „Lüneburger Straße“ wird als „Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Diese wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Insofern steht die hier vorliegende Planung mit den Grundsätzen und Zielen des RROPs von 2015 (Entwurf) in Einklang, vor allem auch in Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Schonung des Außenbereichs. Ferner wird der Schwerpunktaufgabe „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ durch die vorliegende Planung entsprochen.

#### FNP:

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist für die Flächen nicht erforderlich, da die Planung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau entwickelt ist. Der rechtswirksame FNP stellt für das Plangebiet bereits Wohnbauflächen (W) dar.

**Abbildung 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau (unmaßstäblich, Plangebiet markiert)**



### 3.2 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren, soweit erkennbar, nicht berührt (§ 2 (2) BauGB).

## **4. Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Es wird für die Flächen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO mit folgendem Katalog zulässiger Nutzungen festgesetzt:

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Grundsätzlich sollen durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung geschaffen werden. Es muss jedoch auch mit einer Nachfrage nach weiteren Nutzungen gerechnet werden. Diese sollen auch allgemein zulässig sein, siehe oben, da sie der Nachfrage im verdichteten städtischen Raum entsprechen.

Aufgrund der vordringlich geplanten Wohnnutzung im WA-Gebiet, bei der die Wohnruhe der dort zukünftig wohnenden Menschen im Vordergrund steht, sowie mit Blick auf die empfindlichen Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft (Altenwohnen, Reine Wohngebiete), sind in diesem Bereich Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

Aufgrund des zu erwartenden Störgrades sollen Beherbergungsbetriebe und Anlagen für Verwaltungen nicht zulässig sein, da es hierfür zentralere, verkehrlich besser erreichbare Standorte gibt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden wegen ihres Flächenanspruchs bzw. ihres zu erwartenden Zielverkehrsaufkommens ausgeschlossen.

Insgesamt orientieren sich die zulässigen Nutzungen damit an den umgebenden Nutzungen und fügen sich in die städtebauliche Nutzungsstruktur ein.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Bauhöhe**

Im Änderungsbereich wird eine Grundflächenzahl, GRZ, von 0,4 festgesetzt, d.h. max. 40% der Grundstücksfläche dürfen durch bauliche (Haupt-) Anlagen überbaut werden. Durch Garagen und Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO darf diese zulässige Versiegelung um 50% überschritten werden. Anlagen im genannten Sinne sind z.B. Garagen und Carports mit ihren Zufahrten oder Gartenhäuschen. Es gilt eine offene Bauweise. Somit werden ein offener, lockerer Charakter und eine hinreichende Einfügung in die Umgebung gewährleistet. Die zulässigen Haustypen entsprechen dem Stadtbild und den weiteren im Umfeld vorhandenen mehrgeschossigen Gebäuden. In der Ursprungsfassung war für das Plangebiet eine GRZ von 0,3 und 0,33 zulässig. Eine geringfügige Erhöhung der Ausnutzung begründet sich am vorliegenden Standort vor allem aus dem Ziel, geeignete Nachverdichtung zu

entwickeln. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht gefährdet, siehe dazu auch Ausführungen in Abschnitt 5.2 zum Belang Verschattung.

Die GFZ wird von 0,5 / 0,8 auf einheitlich 0,7 festgesetzt. Diese geringfügige Änderung gegenüber dem Ursprungsplan ermöglicht eine den Zielsetzungen entsprechende, verdichtete Ausnutzung des Grundstücks, ohne dabei unmaßstäblich wirkende Gebäude zuzulassen.

Durch die vorliegende 1. Änderung wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse von II auf III Vollgeschosse zzgl. des nach § 2 (7) Nds. Bauordnung (NBauO) zulässigen Dachgeschossausbaus erhöht. Somit kann der Bereich maßvoll nachverdichtet werden. Ergänzt wird die Höhenregelung über die Festsetzung der Firsthöhe des Gebäudes, der max. 15,50 m über dem unteren Höhenbezugspunkt, sprich der Straßenoberfläche des Ginsterweges, liegen darf.

Die zukünftigen Gebäudekörper fügen sich mit diesen Festsetzungen in die Umgebungsbebauung ein, da in der unmittelbaren Umgebung bereits II-geschossige Gebäude mit Dachgeschossausbau (Reihenhäuser im Westen und Süden) bzw. III-geschossige Gebäude (Stiftung Haus Zuflucht im Osten) errichtet wurden.

#### Hinweise:

Auf örtliche Bauvorschriften wird verzichtet. Der Ursprungsplan sah ebenfalls keine Bauvorschriften vor. Die Umgebung des Plangebietes ist bereits gekennzeichnet durch eine heterogene Struktur verschiedener Gebäude- und Gestaltungsformen sowie vielfältige Materialwahl. Das Plangebiet ist infolge der rückwärtigen Lage zudem nicht unmittelbar stadtbildprägend. Mit Blick auf die Gestaltungsrichtlinien der Stadt Soltau, Stand 24.02.2011, kann festgehalten werden, dass die darin enthaltenen Regelungen mit Bezug zur angrenzenden öffentlichen Straßenfläche (Höhenregelungen, Einfriedungen, Bepflanzungsvorgaben entlang der Straßenbegrenzungslinie) daher hier nicht unmittelbar greifen. Mit Blick auf den planveranlassenden Bebauungsentwurf ist erkennbar, dass dieser den übrigen Regelungen der Gestaltungsrichtlinie nicht widerspricht. Im Übrigen wurde die Gestaltungsrichtlinie dem Grundstückseigentümer mit Bitte um Beachtung zur Kenntnis gegeben.

Aufgrund der Anregungen in der 2. Anliegerversammlung wurde der Vorhabenträger vertraglich gemäß § 11 Abs. 2 BauGB u.a. verpflichtet, Balkoneinfassungen blickdicht (z.B. mit Milchglas o.ä.) auszuführen, um Blickbeziehungen insbesondere von den oberen Stockwerken in Richtung der Freiflächen der westlich angrenzenden Reihenhäuser zu reduzieren.

### **4.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Es wird ein hinreichend großer Abstand der Hauptgebäude zu der umliegenden Bebauung eingehalten.

### **4.4 Erschließung/Verkehr**

Die äußere Kfz-Erschließung des WA-Gebietes kann von der Straße „Ginsterweg“ gesichert werden. Über den „Ginsterweg“ ist ein Anschluss an den örtlichen und überörtlichen Verkehr möglich. Die Straße „Ginsterweg“ stellt sich als ausreichend leistungsfähig dar, die zu erwartenden Verkehre aus dem zukünftigen Wohngebiet aufzunehmen. Die plangebietsinterne Erschließung bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten.

Der ruhende Verkehr kann auf dem Grundstück geordnet werden. Die erforderlichen 36 Stellplatzflächen werden festgesetzt und damit, auch im Sinne verbindlicher lärmtechnischer Regelungen, konkret verortet. Damit werden die Voraussetzungen für den Immissionsschutz der Nachbarbebauung geschaffen, siehe dazu näher Abschnitt 8 dieser Begründung.

Die Zuwegung wird als private Verkehrsfläche ausgewiesen und insofern dem Baugrundstück zugeordnet.

#### **4.5 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung**

Der Ursprungsplan sieht einen Anschluss des Grundstücks an den Regenwasserkanal vor (Anschlusszwang). Die vorliegende Änderungsplanung weicht davon ab. Nach Rücksprache mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung Soltau ist das Regenwasserkanalnetz im Umfeld des Plangebietes ausgelastet. Es bedürfte erheblicher Maßnahmen zur Drosselung der Einleitmenge (auf max. 10 l/s x ha Einzugsgebiet), um überhaupt eine Einleitung zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung dieser Aufwendungen in Verbindung mit den entsprechenden Gebührenzahlungen zur RW-Entwässerung stellt eine örtliche Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers eine nicht nur unter den Vorgaben des Nds. Wassergesetzes zu bevorzugende, sondern auch wirtschaftliche Alternative dar.

Dabei kann davon ausgegangen werden, dass das Grundstück im Zuge erforderlicher Erdarbeiten (Wege, Gebäudegründung) zumindest bereichsweise aufgefüllt werden muss, um anfallenden Boden unterzubringen. Damit kann zumindest bereichsweise sichergestellt werden, dass ein hinreichender Abstand zum Grundwasserleiter (mind. 1 m) hergestellt werden kann, als Grundvoraussetzung für eine örtliche Versickerung.

Generell sind folgende Anforderungen zu beachten:

Das auf den befestigten Verkehrs- und Hofflächen des Wohngrundstücks anfallende Niederschlagswasser darf nur über die belebte Oberbodenzone (Mutterboden) ggf. mit entsprechendem Notüberlauf in ein Rigolensystem zur Versickerung gebracht werden. Dachflächenwasser darf direkt über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden.

Etwaige Mulden sind nach Profilierung mit einer mind. 20 cm dicken Oberbodenschicht (Mutterboden/k-Wert  $< 10^{-3}$  m/s) anzudecken. Grundlage der Bemessung ist das DWA-Arbeitsblatt A 138, Stand 2005. Bei der Ermittlung des nutzbaren Speichervolumens von Versickerungsmulden sind die für das Plangebiet ermittelten Regenspendsen mit der Häufigkeit  $n \leq 0,2$  des Deutschen Wetterdienstes (KOSTRA-Atlas) anzusetzen. Eventuell notwendige Notüberläufe sind so anzulegen, dass sie erst bei Überschreitung des nach DWA-Arbeitsblatt A 138 ermittelten Speichervolumens erreicht werden. Der Abstand zwischen dem höchstem Grundwasserspiegel und Sohle der Versickerungsanlage sollte 1 m betragen.

Es liegt ein Bodengutachten vor, dass im Plangebiet fluviatile Sande nachweist, sowie einen Grundwasserflurabstand von ca. 6 m. Demgemäß ist eine örtliche Versickerung von anfallendem Regenwasser im Plangebiet möglich. Die Unterlagen für die Einleitungserlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) werden durch das Büro H&P Ingenieure, Soltau, erarbeitet und im Zuge des Bauantragsverfahrens mit eingereicht.

#### **4.6. Ver- und Entsorgung**

Die Flächen des WA-Gebietes können an die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die Wasserversorgung, die Stromversorgung und die Schmutzwasserentsorgung sind damit sichergestellt. Die Abfallentsorgung ist durch den Entsorgungsträger gewährleistet. Eine Erreichbarkeit für die

Abfallentsorgung ist über die Straße „Ginsterweg“ gewährleistet. Es ist davon auszugehen, dass am Abfuhrtag eine Bereitstellung der Behälter am „Ginsterweg“ erfolgen wird. Der Einmündungsbereich der privaten Verkehrsfläche in den „Ginsterweg“ ist dafür hinreichend breit bemessen.

Im Einmündungsbereich / Zuwegung vom Ginsterweg befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom. Die betroffene Fläche ist nunmehr nicht länger als öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen. Die Telekom bittet daher darum, für diese Flächen die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu veranlassen:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung“. Dieses Anliegen ist berechtigt und wird zunächst über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor gesichert. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit erfolgt nach Satzungsbeschluss durch Eintragung ins Grundbuch.

#### Brandschutz:

Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind durch das im Baugebiet vorgesehene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum zu gewährleisten. Es ist eine Menge von mind. 1.600 l/min über mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung, vorzuhalten. Dabei muss eine Löschwasserentnahmestelle (min. 800 l/min) nach höchstens 150 m erreicht werden können.

Gemäß Auskunft der Stadtwerke Soltau GmbH & Co KG kann eine Löschwassermenge von mind. 96 m<sup>3</sup>, entsprechend mind. 1.600 l/min, unter normalen Betriebsverhältnissen aus dem Trinkwassernetz entnommen werden, so dass der Grundsatz sichergestellt werden kann. Zwei Entnahmestellen befinden sich im Bereich der Zuwegung bzw. im Ginsterweg unweit westlich der Grundstückszufahrt. Der darüber hinaus gehende Objektschutz ist vorhabenbezogen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Hingewiesen wird bereits im Zuge dieser Bauleitplanung darauf, dass angesichts der zulässigen Geschossigkeiten hinreichend dimensionierte Fahrwege, Radien und ggf. Aufstellflächen zur Anleiterung vorzusehen sind. Bezugnehmend auf den exemplarischen Ansiedlungsentwurf, siehe oben Abschnitt 2.3, bedürfte es z.B. einer Aufstellfläche zwischen den geplanten Baukörpern. Dieser Aspekt ist im Bauantragsverfahren zu berücksichtigen.

## **5. Bewertung der Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Belange / Grünordnerische Festsetzungen**

### **5.1 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben**

#### Landschaftsrahmenplan (LK Heidekreis 2013)

In Bezug auf Arten und Biotope stellt der Landschaftsrahmenplan für das Plangebiet aufgrund der Lage im Siedlungsbereich eine sehr geringe Bedeutung dar. Die Landschaftsbildeinheit wird als sehr gering bewertet. Im Rahmen des Zielkonzeptes (Zieltypen) wird das Plangebiet als „Bauplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt.

#### Landschaftsplan

Für die Stadt Soltau liegt kein Landschaftsplan vor.

#### Schutzgebiete gem. Abschnitt 5 NAGBNatSchG

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete gem. Abschnitt 5 NAGBNatSchG.

#### Natura 2000

Das FFH-Gebiet „Böhme“ (EU-Kennzahl 2924-301) befindet sich in ausreichendem Abstand zum Plangebiet (rd. 800 m). Beeinträchtigungen sind aufgrund des Abstandes nicht zu erwarten.

### **5.2 Bewertung der Umweltbelange**

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gilt für diesen Bebauungsplan, der unter den Anwendungsbereich des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 des § 13a BauGB fällt, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Daher rückt, losgelöst von der verfahrensbedingt nachrangigen Eingriffssystematik, die Frage der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange in den Vordergrund.

Zur generellen Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Potenzialabschätzung der Avifauna durchgeführt: Frank-Ulrich Schmidt, Soltau, Avifaunistische Potentialeinschätzung Ginsterweg (28.06.2017).

Zur Bedeutung des Änderungsbereiches für die Artengruppe der Fledermäuse wurde zusätzlich eine Potenzialabschätzung ausgearbeitet: Dipl.-Biol. Jan Brockmann, Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Plangebiet Ginsterweg / Soltau (22.07.2017).

Die Ausarbeitungen sind als Anlagen 2 und 3 dieser Begründung angefügt.

#### Avifauna:

Die Flächen des Plangebietes werden nach Einschätzung des Gutachters einigen Vogelarten zur Nahrungsaufnahme dienen. Die Avifauna entspricht einer artenarmen aber typischen Brutvogelgemeinschaft einer kleinen innerstädtischen Laub-Mischwaldfläche – ohne stark gefährdete Brutvogelarten. Es ist davon auszugehen, dass etwaige Belange des Artenschutzes bezüglich der Avifauna im Sinne § 44 BNatSchG durch die Planung nicht betroffen sind.

#### Fledermäuse:

Im Plangebiet befinden sich nach Einschätzung des Gutachters, soweit einsehbar, keine Spechthöhlen oder sonstige Höhlen im Bereich der bestehenden Gehölze. An verschiedenen Stämmen fanden sich jedoch Ansätze für Höhlen und Bearbeitungsspuren des Buntspechtes, so dass ein Vorhandensein einzelner Höhlen in nicht einsehbaren Bereichen nicht ausgeschlossen werden kann. In dem im Plangebiet vorhandenen Totholz befinden sich, soweit einsehbar, keine für Fledermäuse geeigneten Höhlen. Hinter abgeplatzter Borke sind jedoch theoretisch Verstecke für Fledermäuse denkbar. In dem im Plangebiet vorhandenen Schuppen und Gebäude finden sich Spalten und Hohlräume, die für Fledermäuse potenziell als Sommer- oder Zwischenquartiere nutzbar erscheinen. Aufgrund der starken Beschattung ist eine Nutzung als Wochenstube jedoch nicht wahrscheinlich.

Insgesamt bietet das Plangebiet aufgrund wenig geeigneter Habitatbäume kaum Quartiermöglichkeiten. Die starke Beschattung und der dichte Unterwuchs sprechen ebenfalls gegen eine Besiedlung durch Fledermäuse sowohl in oder an den Bäumen als auch in dem Schuppen und dem Gebäude, da Fledermäuse gut anfliegbar, und sonnenexponierte Standorte für ihre Sommerquartiere, insbesondere Wochenstuben, bevorzugen. Dennoch können einzelne kleine Quartiere hinter Baumrinde oder in höheren nicht einsehbaren Bäumen in kleinen Höhlen und Spalten nicht ausgeschlossen werden. Da

größere Baumhöhlen und Unterkellerungen jedoch nicht vorhanden sind, ist im Winterhalbjahr keine Anwesenheit von Fledermäusen zu erwarten.

Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes sollten daher im Fall der Entnahme der Gehölze und des Schuppens folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

#### Schonende Bauausführung:

- Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen (Tötung, Verletzung, Störung) von Individuen.
- Möglichst Schutz und Erhalt der Vegetation (Bäume, Gehölze, Unterwuchs), Rodung und Fällung von Gehölzen nur im unbedingt notwendigen Umfang.
- Klare Abgrenzung von Baufeldern.
- Beeinträchtigungen und Beschädigung des Vegetationsbestandes außerhalb des Baufeldes sind zu unterlassen.
- Zu erhaltende Bäume und Vegetationsbestände sind durch ausreichende Schutzmaßnahmen gemäß den Regelwerken vor Bauschädigung zu schützen (Krone, Stamm und Wurzelbereich).

#### Bauzeitenregelung:

- Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen entsprechend der gesetzlichen Regelung des § 39 (5) Nr. 1 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden.
- Abrissarbeiten an den Holzschuppen und Gebäuden müssen ebenfalls in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen.

Außerhalb der angegebenen Zeiträume müssen den Fäll- und Abrissarbeiten weitere Untersuchungen unmittelbar vorgeschaltet werden, um das Vorhandensein von Tieren auszuschließen.

#### CEF-Maßnahmen:

Werden im Rahmen eines Eingriffs Höhlenbäume beseitigt, handelt es sich regelmäßig um geschützte Lebensstätten, die durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ersetzt werden müssen. Daher wurden für das Plangebiet vorsorglich mindestens 10 Fledermauskästen als Ersatzquartiere festgesetzt.

Insgesamt werden unter Berücksichtigung der beschriebenen CEF-Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt.

Schutzwürdige Bodentypen finden sich gemäß Kartenserver des LBEG<sup>4</sup> nicht.

Mögliche plan- bzw. baubedingte Eingriffe in den Naturhaushalt und das Stadtbild werden mit Blick auf die dadurch mögliche Innenentwicklung / bauliche Verdichtung und die auf der anderen Seite damit gegebene Schonung anderer Flächen im Außenbereich als nicht erheblich angesehen.

Insgesamt stehen die Umweltbelange der Planung somit nicht entgegen. Auf lärmtechnische Aspekte wird in Abschnitt 8 gesondert eingegangen.

Ergänzend sei in diesem Abschnitt auf das Schutzgut Mensch, hier betreffend den Belang möglicher Verschattung, eingegangen:

---

<sup>4</sup> <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

Auf der Internetseite [www.sonnenverlauf.de](http://www.sonnenverlauf.de) wurde der Tag des tiefsten Sonnenstandes (hier exemplarisch 21.12.2017) näher betrachtet: Für die Reihenhausbebauung westlich gilt, dass etwa ab spätestens 11.00 Uhr am Vormittag keine Verschattung mehr gegeben ist, da die Sonne hinreichend weit nach Süden gewandert ist. In der Zeit ab ca. 11.00 Uhr bis zum Sonnenuntergang um ca. 16.00 Uhr ergeben sich keinerlei Beeinträchtigungen. Demgegenüber hätte sich bei Realisierung einer Bebauung analog Ursprungsplan (unter Berücksichtigung der Baufenster und einer Gebäudehöhe mit ca. (nur) 10 m) eine Verschattung nur in den ersten 1½ Stunden, sprich zwischen ca. 8.30 und 10.00 Uhr ergeben. Die hier ermittelte Zunahme der Verschattung um max. 1 h überschreitet nach Auffassung der Stadt Soltau nicht die Grenze der Zumutbarkeit, da hier – ausgehend von einem 7,5 stündigen Sonnentag – nur ein Verschattungsplus von weniger als 15% der Zeit gegeben ist, während in der Rechtsprechung, hier Urteil OVG Lüneburg, 1. Senat, 26.07.2017, 1 KN 171/16, angeführt wird, dass „die Grenze der Zumutbarkeit bereits erreicht sein kann, wenn sich die Verschattung um 20 bis 30% erhöht. Dies ist hier nicht der Fall.

Die Altenwohnanlage Stiftung Haus Zuflucht im Osten hingegen liegt selbst wiederum weitere 10 m von ihrer Grundstücksgrenze entfernt, so dass sich zwischen den Gebäuden ca. 20 m Abstand einstellen werden. Unbenommen dessen zeigen die Berechnungen auf [www.sonnenverlauf.de](http://www.sonnenverlauf.de), dass erst ab Nachmittags ca. 15 Uhr eine Beschattung des Grundstücks und des Gebäudes eintritt, und zwar unabhängig von der Höhenentwicklung des Vorhabens: Selbst ein nur 10 m hohes Gebäude würde das östlich angrenzende Grundstück ab 15 Uhr verschatten. Hier gilt daher umso mehr, dass die planbedingte Verschattung zumutbar ist.

In dem angesprochenen Urteil des OVG wird betont, dass es bei der Beurteilung von Verschattung auf den Einzelfall ankommt, da klare Grenzwerte nicht einschlägig sind. Der Senat des OVG gelangt unter Würdigung der maßgeblichen Umstände des Einzelfalls im genannten Urteil zu dem Ergebnis, „dass eine teilweise im Winter eintretende Verschattung der Wohnungen ... im Erdgeschoss zumutbar ist“. Das bedeutet, dass eine Zunahme an Verschattung nicht generell unzumutbar ist. Im Allgemeinen gilt, vgl. genanntes Urteil, „dass eine Bebauung, die den jeweiligen Abstandsvorschriften genügt, nicht rücksichtslos sein wird“. Im vorliegenden Fall beträgt der tatsächliche Abstand des geplanten Gebäudes zur Grundstücksgrenze etwa das Doppelte des bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandes.

Unter Würdigung gerade auch des OVG-Urteils sowie unter Berücksichtigung der Ermittlungen auf [www.sonnenverlauf.de](http://www.sonnenverlauf.de) ist festzuhalten, dass die mit der Neubebauung verbundenen Auswirkungen in Hinblick auf Besonnung der Nachbargrundstücke nicht erheblich sind, insbesondere auch nicht angesichts der bereits im Ursprungsplan zulässigen Gebäudehöhe und -lage. Ergänzend sei darauf verwiesen, dass bereits der unmittelbar bis an die Grundstücksgrenze heranreichende, ehemals ca. 10 m hohe Gehölzbestand eine Verschattungswirkung hatte.

### **5.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Aufgrund der räumlichen Situation inmitten eines bebauten Siedlungsbereichs sieht die Stadt Soltau keinen Anlass für umfangreiche Vorgaben / Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes. Mit Blick auf die sinnfällige Anordnung erforderlicher Stellplätze am Südrand und am Ostrand des Plangebietes, mithin in Zuordnung zur Zuwegung, sowie deren abschnittsweise Herstellung und Gestaltung als (rückwärtig geschlossene, teils überdachte) Lärmschutzmaßnahme – siehe dazu näher Abschnitt 8 – verbleibt der Westrand des Grundstücks als ein Abschnitt, entlang dessen Maßnahmen zur Eingrünung und Abschirmung gegenüber der recht nah angrenzenden Nachbarbebauung sinnvoll sind.

Die Stadt Soltau hat sich dazu entschieden, entlang des Westrandes eine Strauch-Baumhecke festzusetzen, innerhalb derer mindestens vier Laubbäume zu setzen sind, um

mittel- bis langfristig eine Unterbrechung visueller Einsichtnahme auch und gerade aus den oberen Geschossen der Neubebauung auf die Bestandsnutzung (Terrassen, Gärten) herbeizuführen oder diese zumindest soweit es möglich ist zu mindern.

Unter Berücksichtigung hinreichender nachbarschaftlicher Grenzabstände<sup>5</sup>, siehe § 50 Nds. Nachbarrechtsgesetz (NNachbG) wird folgende Auswahl geeigneter Baumtypen empfohlen:

- Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus Fastigiata*),
- Großlaubige Mehlbeere (*Sorbus aria Magnifica*),
- Spitzahorn (*Acer platanoides Olmstedt* oder *Acer platanoides Cleveland*),
- Feldahorn (*Acer campestre*).

Die Pflanzliste beinhaltet mittelkronige Bäume. Die Pflanzgutqualität der Hochstämme muss 3xv, STU 14-16 cm betragen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist innerhalb der darauf folgenden Vegetationsperiode ein gleichwertiger Ersatz (mind. Hochstamm, 4xv, St.U. 20/25) zu pflanzen.

Hinsichtlich der weiteren Gehölze / Sträucher wird auf konkrete Vorgaben zur Artenauswahl verzichtet. Für weitergehende Vorgaben erkennt die Stadt Soltau hier aufgrund der rückwärtigen (wenig stadtbildrelevanten) Lage kein Erfordernis – lediglich die Verwendung standortheimischer Gehölze ist verpflichtend. Die angestrebte Endwuchshöhe wird, je nach verwendeten Arten, bei 7 bis 8 m liegen (z.B. bei Hasel oder Rotdorn). Bereits nach fünf bis acht Jahren wird sich eine wirksame, d.h. mehrere Meter hohe, Abschirmung einstellen (bei Anpflanzung ist allerdings von Sträuchern mit nur ca. 1,50 m Höhe auszugehen, da sonst keine Anwuchssicherheit gegeben ist).

Ergänzend zu den Regelungen gemäß § 5 der textlichen Festsetzungen wird die Stadt Soltau den Vorhabenträger vertraglich verpflichten, möglichst schnellwüchsige Gehölze zu setzen, die auch die o.g. Endwuchshöhe erreichen, damit sich die abschirmende Wirkung der Bepflanzung zeitig einstellt. Zudem wird der Vorhabenträger vertraglich verpflichtet werden, die Pflanzdichte zu erhöhen, soweit dies gärtnerisch sinnvoll und möglich ist.

## 6. Wald

Im Plangebiet befindet sich Wald im Sinne des Nds. Waldgesetzes (§ 2 NWaldLG). Dieser wird im Zuge der Baufeldfreiräumung beseitigt werden müssen. Eine Waldumwandlung wird daher notwendig. Der Waldbestand hat sich auf den bisher ungenutzten Flächen des Änderungsbereiches entwickelt. Dieser Bebauungsplan ersetzt eine förmliche Waldumwandlungsgenehmigung nach NWaldLG<sup>6</sup>. Die Voraussetzungen der Zulässigkeit der Waldumwandlung sind daher in diesem Verfahren zu prüfen.

Im Rahmen einer Waldumwandlung sind mögliche Versagensgründe § 8 (3) NWaldLG zu prüfen. Die Genehmigung zur Waldumwandlung kann erteilt werden, sofern die Belange der Allgemeinheit unter Berücksichtigung der Ersatzmaßnahmen das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Waldfunktionen (Schutz-, Erholungs-, Nutzfunktion) überwiegen.

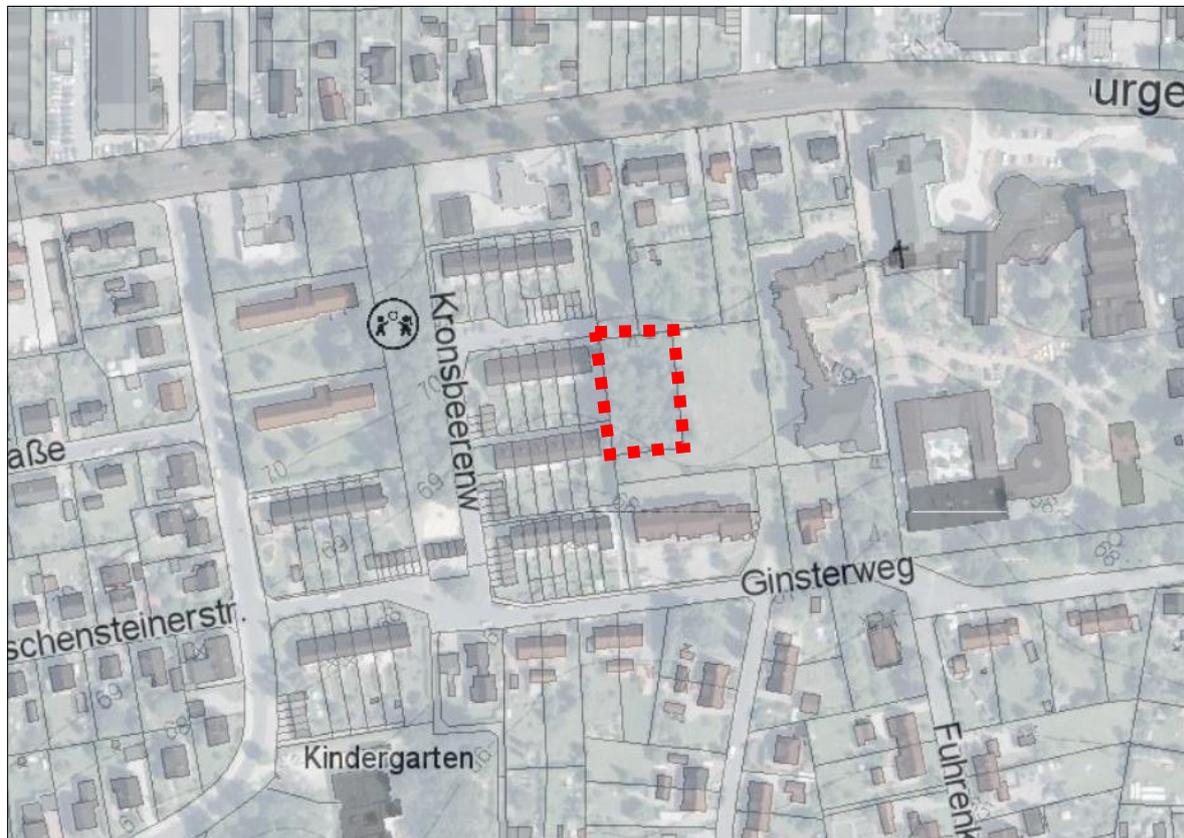
Bei dem hier vorliegenden Wald handelt es sich um ein inmitten des Siedlungsbereiches gelegenes, kleinflächiges Waldstück. Mit Blick auf die Waldfunktionen (Schutz-, Erholungs-, Nutzfunktion) ist anzuführen, dass eine Nutzung durch die Lage und die umgebenen Gebäude erheblich erschwert ist. Das Lebensraumpotenzial (Schutzfunktion) kann als allgemein eingeschätzt werden (siehe Kapitel 5.2). Die Erholungsfunktion wird mit Blick auf die Kleinflächigkeit und mangelnde Zugänglichkeit durch die Öffentlichkeit (keine Wege, Einfriedung vorhanden) als nicht vorhanden eingestuft.

<sup>5</sup> So ist z.B. bei bis zu 15 m hohen Bäumen ein Grenzabstand von 3 m einzuhalten.

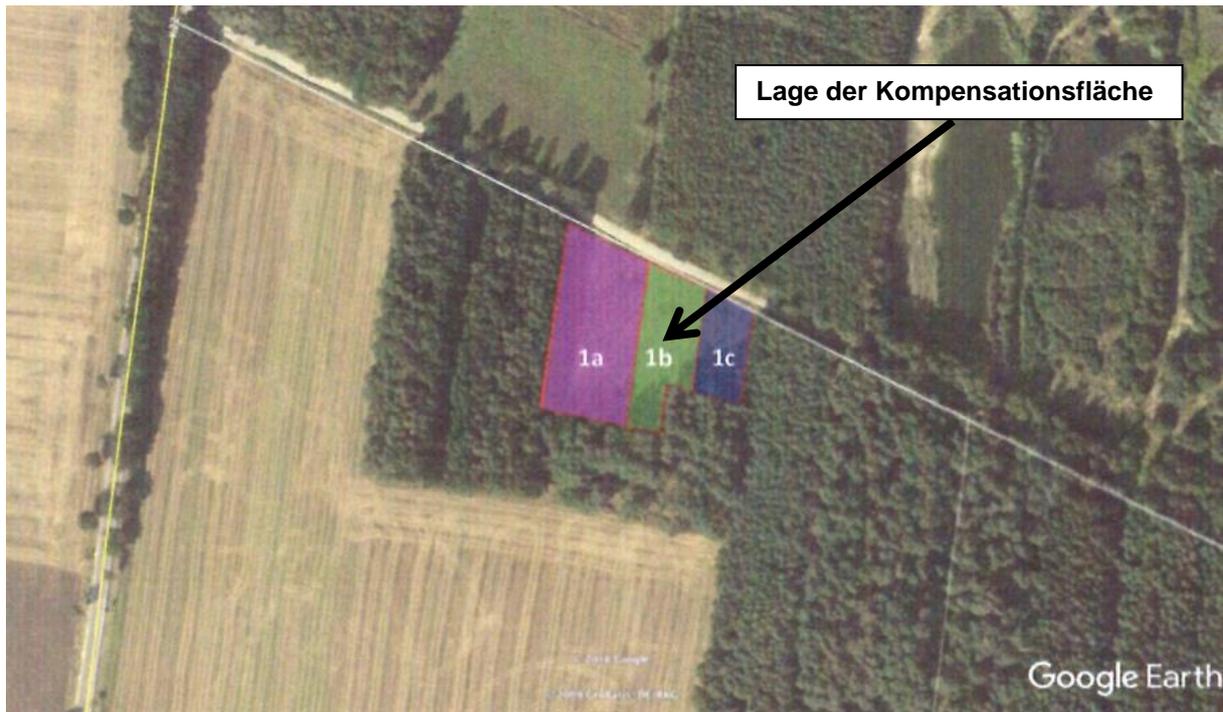
<sup>6</sup> Nds. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung, 21.03.2002, zuletzt geändert am 13.10.2011

Angesichts der Kleinräumigkeit der betroffenen Flächen und mit Blick darauf, dass der rechtswirksame Bebauungsplan am Standort bereits Baurecht schafft, verzichtet die Stadt Soltau auf ein forstfachliches Gutachten zur Ermittlung des forstlichen Ersatzumfangs. Da der betreffenden Waldfläche keine besonderen Funktionen zugeordnet werden können, wird unter Berücksichtigung einer Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, eine Ersatzaufforstung mit dem Faktor 1:1 vereinbart.

Abbildung 5: Übersicht Waldfläche im Änderungsbereich<sup>7</sup>



<sup>7</sup> Verden Navigator, 2017 (<http://www.landkreis-verden-navigator.de/>)

**Abbildung 6: Externe Kompensationsfläche (ohne Maßstab)**

Zur Sicherung der Ersatzmaßnahme hat sich der Grundstückseigentümer an den FEAM, Schneverdingen, gewandt. Als Ersatzmaßnahme angerechnet wird eine Erstaufforstung auf einer 1.300 m<sup>2</sup> großen Fläche in Neuenkirchen, Gemarkung Tewel, Flur 1, Flurstück 335/144 – siehe Abbildung 6, hier: Fläche 1b, auf der eine Erstaufforstung bereits umgesetzt wurde, hier Stieleiche-Hainbuche. Die in Rede stehende Fläche liegt ca. 2 km nördlich von Tewel.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis hat am 14.02.2018 per Mail ihre Zustimmung zur Anrechnung der genannten Fläche für das planbedingte Kompensationserfordernis, hier Ersatzaufforstung, gegeben. Der Grundstückseigentümer hat mit dem FEAM einen entsprechenden Vertrag geschlossen.

## 7. Klima

Die Flächen weisen aufgrund der Größe und der Lage im bebauten Innenbereich keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz auf. In dem bestehenden Gehölzbestand hat sich ein eigenes Binnenklima eingestellt, welches jedoch auf die kleinflächige Fläche des Gehölzbereiches beschränkt ist. Die im Plangebiet befindlichen Freiflächen stellen sich nicht in dem Maße als klimabedeutsam dar. Ferner werden zukünftig ebenfalls Freiflächen auf dem Grundstück zur Verfügung stehen. Erhebliche Auswirkungen werden aufgrund der Kleinflächigkeit und dem bestehenden umgebenen Siedlungsbestandes nicht erwartet.

Die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind auf Grundlage des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG- und der EnEV 2016 Energieeinsparverordnung für Gebäude so zu errichten, dass sie somit einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

## 8. Immissionsschutz

Für den Belang Immissionsschutz maßgebend sind ausschließlich verkehrlich bedingte Immissionen. Darüber hinaus gehende nutzungsbedingte Geräusche wirken weder auf das

Plangebiet ein noch gehen vom Plangebiet bzw. den künftig zulässigen Nutzungen beurteilungsrelevante Emissionen aus.

Für den Änderungsbereich werden im Rahmen des rechtsgültigen B-Planes Nr. 50 „Ginsterweg“ ein Reines Wohngebiet, öffentliche Verkehrsflächen sowie Parkplatzflächen festgesetzt. Nördlich angrenzend befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet und östlich Gemeinbedarfsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „ev. Altersheim“, welchen der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes zugrunde gelegt werden kann. Südlich und südöstlich befindet sich jeweils ein Reines Wohngebiet.

Die im Ursprungsplan vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche (seinerzeitige Bezeichnung „Holunderweg“) bindet an der Stelle an den Ginsterweg an, wo auch die nunmehr geplante Grundstückszufahrt vorgesehen ist. Der geplante Holunderweg sollte nach Norden am Altersheim entlang führen, dann nach Westen abknicken und so eine Verbindung zum Kronsbeerenweg herstellen. Ausweislich der Festsetzungen des Ursprungsplans waren im hier beplanten Änderungsbereich vornehmlich Reihenhäuser in zweigeschossiger Bauweise vorgesehen, sprich ein nicht unerhebliches Maß an Verdichtung (vgl. Bebauung am Kronsbeerenweg).

Das bedeutet, dass im Zuge der Umsetzung des Ursprungsplans mit einem nicht unerheblichen Maß an Anliegerverkehr, auch als Durchgangsverkehr, zu rechnen war. Nunmehr stellt sich die Situation so dar, dass ausschließlich grundstücksbezogener Verkehr zu erwarten ist. Etwaiger Durchgangsverkehr, Parksuchverkehr oder Abkürzungsverkehr ist nicht mehr möglich. Allerdings lässt die zu erwartende und im Rahmen der planerischen Zielsetzungen gewollte bauliche Verdichtung ebenfalls eine erhebliche Anzahl von erforderlichen Stellplätzen erwarten. Ausweislich des vorliegenden exemplarischen Bebauungsvorschlags ist von 36 Stellplätzen auszugehen. Hierfür sieht der B-Plan entsprechende Festsetzungen vor.

Vor diesem Hintergrund und insb. angesichts der an die Zufahrt angrenzenden empfindlichen Reinen Wohngebietsnutzung wurde im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 50 vom Büro Bonk – Maire – Hoppmann GbR eine schalltechnische Stellungnahme erstellt<sup>8</sup>.

Im Rahmen der schalltechnischen Stellungnahme sollten die zu erwartenden Geräuschbelastungen aus der zukünftigen Nutzung der auf den Freiflächen geplanten Stellplätze sowie den damit verbundenen Erschließungsverkehr der Wohnungen ermittelt werden. Der Gutachter führt zur Vorgehensweise aus: *„Zur Beurteilung von Geräuschen durch die Nutzung von Anwohnerstellplätzen liegen nach unserem Kenntnisstand keine rechtsverbindlichen Beurteilungskriterien vor [...] Um die Größenordnung der zukünftig auftretenden Geräuschbelastungen einschätzen zu können, wird nachfolgend eine Beurteilung in Anlehnung an die TA Lärm vorgenommen.“*

Unbenommen dessen, dass kein vorhabenbezogener Bebauungsplan vorliegt, untersucht der Gutachter eine konkrete Ansiedlungssituation im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung, d.h. eine realistisch zu erwartende Anzahl von Stellplätzen und daraus resultierende Fahrbewegungen.

Der Gutachter hat die maßgeblichen Immissionspunkte im Zufahrtsbereich anhand einer Ortsbesichtigung sowie unter Auswertung vorhandener Grundrissdaten (Quelle: Stadt Soltau) identifiziert.

Der Gutachter hat als Rahmenbedingung eine Asphaltierung der Zufahrtstraße angesetzt, um diese sich von vornherein aufdrängende lärmtechnische Minderungsoption auszunutzen.

---

<sup>8</sup> Büro Bonk – Maire – Hoppmann GbR: Schalltechnische Stellungnahme zum Neubau zweier Mehrfamilienhäuser in Soltau – Erschließungsverkehr, Nov. 2017

Der Gutachter berücksichtigt die Stellplatzanordnung analog des aktuellen Ansiedlungsentwurfs, siehe vorne Abb. 2, bzw. der entsprechenden Bebauungsplan-Festsetzungen.

Unter Berücksichtigung einer Höhe von 2,50 m für die in Ansatz gebrachten Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz, hier: rückwärtige Wände der Carportanlagen, sowie deren fugendichter Ausführung und hinreichender Dichte der verwendeten Bauteile (mind. 15 kg/m<sup>2</sup> bzw. 20 kg/m<sup>2</sup> bei Ausführung in Holz) ist festzustellen, dass an den nächstgelegenen Immissionspunkten lediglich nachts eine minimale Überschreitung der maßgeblichen Richtwerte verbleibt - die Tagsituation ist unkritisch und bedarf keiner näheren Betrachtung.

Im Einzelnen:

Im Bereich der Altenwohnanlage werden die anzuwendenden Richtwerte unterschritten. Im Bereich des Wohnhauses östlich der Zufahrt, Ginsterweg 9, werden die Richtwerte für Reine Wohngebiete, WR, um weniger als 1 dB(A) überschritten. Gleiches gilt für Ginsterweg 5, westlich der Zufahrt. Dort wurden lediglich am Dachflächenfenster Richtung Norden Überschreitungen von 2,9 dB(A) ermittelt. Begründet in der geneigten Lage des Fenster können hier jedoch in der Praxis Pegelminderung von 1 bis 2 dB(A) in Ansatz gebracht werden, so dass hier tatsächlich auch im schlechtesten Fall eine Überschreitung von weniger als 2 dB(A) eintreten wird.

Die ermittelten Überschreitungen können aus Sicht der Stadt Soltau in Kauf genommen werden. Unter Berücksichtigung des gestalterischen Charakters der örtlichen Bestandsbebauung, der kleinräumigen Umgebungsnutzungen (insbesondere Richtung Norden) und der bereits durch den rechtswirksamen Bebauungsplan zulässigen, verdichteten Bebauung sind die Überschreitungen als im Rahmen der Ortstypik hinnehmbar zu betrachten – zumal damit die für allgemeine Wohngebiete nachts gültigen Richtwerte immer noch eindeutig unterschritten werden. Die Stadt Soltau verweist auf ihre Zielsetzung, mit der Planung innerstädtische Verdichtung zu realisieren, damit Ressourcen / Freiflächen im Außenbereich zu schonen. Ein mit dieser Zielsetzung einhergehendes Maß an verkehrlichen Immissionen ist unvermeidbar. Mit den vorgenommenen Festsetzungen zum aktiven Schallschutz (mit 2,50 m Höhe) gewährleistet die Stadt Soltau die aus ihrer Sicht städtebaulich-gestalterisch für die Umgebung zumutbaren Vorkehrungen zur Lärminderung.

Weitere Einzelheiten sind der Stellungnahme in Anlage 1 zu entnehmen.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass es im Bauantragsverfahren einer Aktualisierung der lärmtechnischen Beurteilung bedarf, sollte der beantragte städtebauliche Entwurf erheblich von dem hier lärmtechnisch zu Grunde gelegten Entwurf abweichen. Hierauf wird sicherheitshalber per allgemeinen Hinweis III auf dem Planwerk hingewiesen.

## 9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,35 ha	85 %
Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung „ev. Altenheim“	0,02 ha	5 %
Verkehrsfläche (privat)	0,04 ha	10 %
<b>Summe Plangebiet, rd.</b>	<b>0,4 ha</b>	<b>100 %</b>

### **10. Beschluss der Begründung**

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 50 „Ginsterweg“, 1. Änderung, wurde vom Rat der Stadt Soltau in seiner heutigen Sitzung beschlossen.

Soltau, den . .2018

L. S.

Helge Röbbert  
Bürgermeister

H&P, Laatzen, Mai 2018