Stellungnahmen sind nur zu den geänderten Textpassagen zulässig.
Diese sind gelb hinterlegt

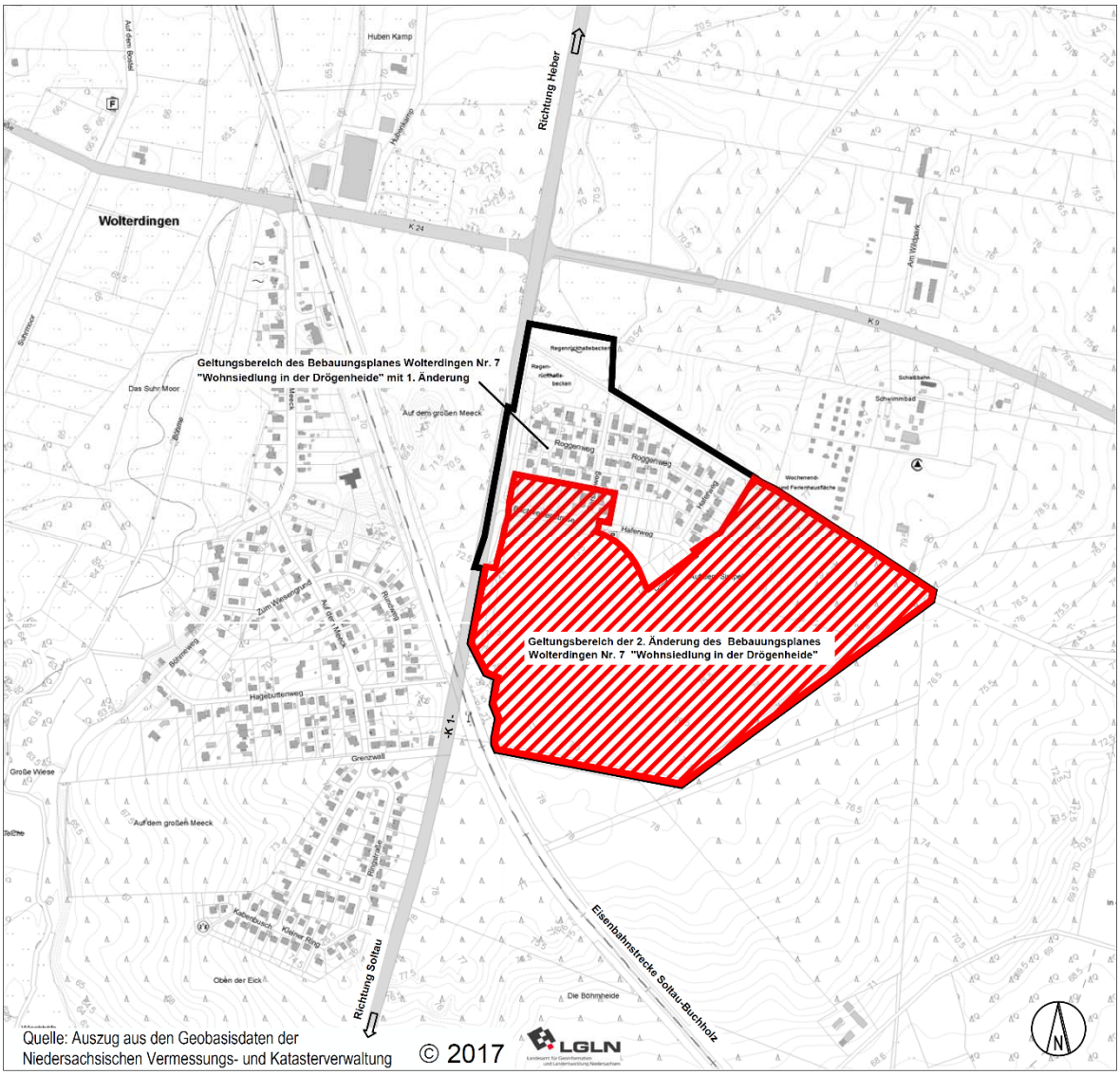
# Stadt Soltau

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide“

-mit örtlicher Bauvorschrift-

## Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB




Stand: 23.01.2020 / 2. erneute öffentliche Auslegung


**Stadt Soltau**
Regional- und städtebauliche Entwicklungsplanung
Poststr. 12, 29614 Soltau
Tel. 05191 - 82 0

**M O R GbR**
Architekten · Stadtplaner · Ingenieure
Scheeßeler Weg 9, 27356 Rotenburg
Tel. 0 42 61 - 81 91 8-0
info@morarchitekten.de

**Inhaltsverzeichnis**


**0 Vorbemerkungen ..... 1**
**1 Grundlagen ..... 3**
1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung ..... 3
1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung ..... 3
1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes ..... 5
1.4 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ..... **5**
1.5 Fachliche Planungsgrundlagen ..... 7
**2 Planerische Rahmenbedingungen ..... 8**
2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ..... 8
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ..... 10
2.3 Bebauungsplanbestand ..... 11
**3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet ..... 14**
3.1 Verkehrserschließung ..... 14
3.2 Bestehende Nutzungen, Topografie und Bebauung ..... 15
**4 Erläuterungen zu den Planinhalten ..... 16**
4.1 Art der baulichen Nutzung ..... 17
4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise ..... 18
4.3 Höhe baulicher Anlagen ..... 20
4.4 Überbaubare Grundstücksfläche ..... 21
4.5 Verkehrliche Erschließung ..... 23
4.6 Belange des Umweltschutzes ..... 24
4.7 Ver- und Entsorgung ..... 35
4.8 Grünordnerische Festsetzungen ..... 37
4.9 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO ..... 39
**5 Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt ..... 41**
**6 Maßnahmen zur Verwirklichung ..... 43**
6.1 Bodenordnung ..... 43
6.2 Kosten und Finanzierung ..... 43
**7 Flächenangaben (alle Angaben gerundet) ..... 43**


**Anhänge:** Synopse textliche Festsetzungen/ örtliche Bauvorschrift
Bestand und Planung

*Pflanzliste*

**Anlage 1:** Fachgutachten zum Schallschutz
**Anlage 2:** Fachgutachten zur verkehrlichen Erschließung
**Anlage 3:** Fachgutachten zum Artenschutz

# 0 Vorbemerkungen

*Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 25.10.2018 die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide“ beschlossen.*
*Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide“ hat vom 05.11.2018 bis zum 05.12.2018 öffentlich ausgelegen. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit sind umfangreiche Stellungnahmen abgegeben worden. Nach Abwägung der Anregungen und Bedenken aus diesen Stellungnahmen wurde eine Überarbeitung der Planunterlagen erforderlich.*
*Folgende Änderungen sind planungsrelevant und erforderten gem. § 4a Absatz 3 BauGB eine erneute Auslegung:*

- *Nach ergänzender Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wurden die erforderlichen Maßnahmen zum vorgezogenen Ausgleich (CEF-Maßnahmen) für 3 Feldlerchenpaare und die sog. Maßnahmen zur Sicherung des günstigen Erhaltungszustands (FCS-Maßnehmen) von Zauneidechsen und Schlingnattern in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) überarbeitet sowie auszugsweise in der Begründung ergänzt. Die Ersatzflächen bzw. die sog. CEF-flächen sind nun konkret benannt, sodass eine Beurteilung der Maßnahmen erfolgen kann.*
- *Durch den Bebauungsplan werden bestehende Ausgleichsflächen des Ursprungsplans aufgehoben, die zu ersetzten sind. Auch hierfür wurde eine externe Ausgleichsfläche konkret benannt.*
- *Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH sowie das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie haben darauf hingewiesen, dass in der Wegeparzelle nordöstlich des Plangebietes eine Gasleitung 0686.000 FRIE Z1-HKRT (a.B.) sowie eine Flüssigkeitsleitung 0858.000 FRIE Z1-HKRT (a.B.)) verlaufen und entsprechende Schutzanweisungen zu beachten sind. Die benannten Leitungen sind inzwischen stillgelegt und wurden daher zunächst nicht in die Planzeichnung übernommen. Nach erneuter Abstimmung mit der ExxonMobil Production Deutschland GmbH erfolgt die Beräumung der Leitungen (voraussichtlich) erst in der Winterpause 2019/2020. Die Leitungstrasse wird daher mit dem Hinweis auf die bevorstehende Beräumung erneut nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Ergänzende textliche Festsetzungen werden als entbehrlich angesehen, da der Schutz der Leitungen bereits über einen im Grundbuch eingetragenen Schutzstreifen sichergestellt ist.*
- *Zur Verbesserung der Bodendurchlässigkeit und Erhöhung der Biodiversität wird ergänzend unter Punkt 4.4 festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Flächen zu begrünen sind und nicht versiegelt werden dürfen. Versiegelte Flächen, die der GRZ II (z. B. Zuwegungen, Stellplätze, Schottergärten etc.) zuzuordnen sind, sind hiervon ausgenommen.*

*Es erfolgen zur Klarstellung und Konkretisierung von Planinhalten weitere, lediglich redaktionelle Ergänzungen:*

- *Die Fachgruppe 32- Sicherheit und Ordnung sowie der Fachdienst 66 der Stadt Soltau haben darauf hingewiesen, dass die sehr differenzierten Straßenhierarchisierungen des Bestandsbebauungsplans nicht umgesetzt wurden. Hier wird ein klarstellender Hinweis ergänzt, dass die Realisierung teils abweichend von diesem Konzept erfolgt ist und dass es sich bei den genannten Ausführungen lediglich um die Bestandsbeschreibung und nicht um den Planungsansatz dieser Bebauungsplanänderung handelt.*

- *Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) hat um eine Maßergänzung zur Übertragung des Plans in die Örtlichkeit gebeten und stellte eine alte, nicht mehr vorhandene Flurstücksnummer in der Planzeichnung fest. Die entsprechenden Angaben wurden in der Planzeichnung ergänzt bzw. entfernt.*
- *Die Unteren Denkmalschutzbehörde hat darauf hingewiesen, dass im Plangebiet entgegen bisheriger Annahmen mit dem Auftreten von Kulturdenkmalen zu rechnen ist. Dies wurde in der Begründung nachrichtlich ergänzt. Ein Hinweis auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden ist bereits auf der Planzeichnung enthalten.*

*Die Grundzüge der Planung werden durch diese zuletzt genannten Ergänzungen der Planung nicht berührt. Es ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen.*

*Textergänzungen, die sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB ergeben haben, sind durch Kursivdruck kenntlich gemacht worden.*

*Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau beschließt aufgrund der Änderungen die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB, die in der Zeit vom 04.11.2019 bis einschließlich 24.11.2019 erfolgte. Stellungnahmen konnten lediglich zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden.*

*Im Zuge dieser erneuten Auslegung wurde versehentlich der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag mit den Konkretisierungen zu Art, Umfang und Ort des erforderlichen Ausgleichs nicht beigefügt. Die naturschutzfachliche Prüfung hinsichtlich des Artenschutzes konnte daher nicht erfolgen.*

*Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau beschließt daher eine zweite erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB. Stellungnahmen können lediglich zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen und zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag abgegeben werden. Die Einholung der Stellungnahmen kann auf die von der Änderung und Ergänzung betroffenen Öffentlichkeit und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt und ggf. angemessen verkürzt werden.*

# 1 Grundlagen

## 1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:
(Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017(BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), *zuletzt berücksichtigte Änderung: § 79 geändert durch Artikel 3 § 18 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88,*
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, *zuletzt berücksichtigte Änderung: § 48 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70)*
- *Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).*

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer ersten öffentlichen Auslegung für die Dauer eines Monats vom 05.11.2018 bis zum 05.12.2018 beteiligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel benachrichtigt.

Mit Inkrafttreten dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide“ werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide“, soweit sie vom Geltungsbereich dieser Änderung erfasst werden, aufgehoben.

## 1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide“ - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - wurde 2001 aufgestellt. Neben der Deckung des Bedarfs an Wohnbauland für die Kernstadt Soltau sollte die Siedlungsentwicklung in der Drögenheide auch dazu beitragen, die bestehenden Infrastrukturen im Dorf Wolterdingen zu erhalten und durch eine höhere Nachfrage zu stärken. Unter dieser Prämisse waren auch ergänzenden Infrastruktureinrichtungen und Anlagen für soziale Einrichtungen im Bereich der Buchweizenstraße als Haupterschließung des Wohngebietes und somit nahe der B 3 vorgesehen.

Das gesamte Plangebiet hatte eine Größe von ca. 30,7 ha. Inzwischen sind ca. 9,5 ha und somit knapp ein Drittel der Fläche erschlossen und auch weitgehend bebaut.

Anders als ursprünglich geplant haben sich in den derzeit ausgewiesenen Mischgebieten in den vergangenen Jahren kein Einzelhandel oder sonstige Infrastruktureinrichtungen angesiedelt. Der Bereich nördlich der Buchweizenstraße ist bisher ausschließlich durch Wohnbauten geprägt.

Die Eigenart eines Mischgebiets als Baugebietstyp gem. § 6 Abs. 1 BauNVO ist dadurch gekennzeichnet, dass es sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen soll.
Beide Nutzungsarten sind gleichwertig, d. h. beide Nutzungsarten müssen qualitativ und auch quantitativ im Gebiet vorhanden sein. Für die erforderliche Mischung kommt es, unter anderem nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO, darauf an, in welchem Verhältnis Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen im Baugebiet nach Anzahl und Umfang vorhanden sind, damit der festgesetzte Gebietscharakter erhalten bleibt. In anstehenden Baugenehmigungsverfahren kann daher die im Mischgebiet allgemein zulässige Nutzungsart der Wohnnutzung im Einzelfall unzulässig sein, weil das erforderliche quantitative Mischungsverhältnis nicht vorhanden ist.

Vorliegend ist auch zukünftig nicht damit zu rechnen, dass sich in den derzeit ausgewiesenen Mischgebieten in nennenswertem Umfang Handel oder Gewerbe ansiedelt. Die Mischgebiete haben damit den ihnen ursprünglich zugedachten Charakter verloren und sollen daher in allgemeine Wohngebiete (WA) umgewandelt werden.

Des Weiteren wird für zwei bislang am östlichen Rand des Plangebiets festgesetzten Spielplätze keine Notwendigkeit mehr gesehen, da in der zentralen, das Gebiet in Nord-Süd-Richtung querenden Grünachse (sog. „Grüner Pfad“) an zentraler Stelle innerhalb des Quartiers ausreichend Spielmöglichkeiten vorgehalten werden können.

Für knapp die Hälfte der allgemeinen Wohngebiete im noch nicht erschlossenen Bereich des Bebauungsplans wurde im Jahr 2001 eine vergleichsweise niedrige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 vorgesehen. Für die verbleibenden allgemeinen Wohngebiete wurde eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Im Zuge der demographischen Entwicklung ist festzustellen, dass immer öfter kleinere und somit pflegeleichtere Grundstücke nachgefragt werden. Um auch diese kleineren Grundstücke adäquat bebauen zu können, soll die GRZ einheitlich mit 0,3 festgesetzt werden.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan sind für die Erschließung von Baugrundstücken in sog. 2. Reihe private Erschließungen über die allgemeinen Wohngebiete vorgesehen.
Der Planung liegt ein differenziertes Verkehrskonzept zugrunde, indem die Lage der Stichwege bereits vorgegeben ist. Es hat sich in der Vergangenheit als sinnvoll erwiesen, diese Stichwege einheitlich und zeitgleich mit der öffentlichen Erschließung herzustellen. Aus diesem Grund sollen sie zukünftig als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Vor dem Hintergrund der benannten Änderungen (s. Wegfall von Spielplätzen, Änderung von Grünflächen usw.) werden weitere Anpassungen und Überarbeitungen des Bebauungsplans, z. B. hinsichtlich der Baugrenzen und Verkehrsflächen, erforderlich, um wirtschaftliche und bebaubare Grundstückzuschnitte zu ermöglichen. Das städtebauliche Grundgerüst der Ursprungsplanung bleibt im Zuge der Änderung erhalten und die wesentlichen Gestaltungsabsichten werden weiterhin berücksichtigt.

Die gewünschten Anpassungen erfordern die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans. Nachstehend werden die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide“ verfolgten Ziele noch einmal zusammenfassend dargestellt:

- Anpassung der Art der baulichen Nutzung an die tatsächliche Entwicklung, d. h. Umwandlung der bislang festgesetzten Mischgebiete (MI) zu allgemeinen Wohngebieten (WA),
- Erhöhung der baulichen Dichte im Plangebiet durch die Erhöhung der GRZ auf einheitlich 0,3 und moderate Nachverdichtung durch kleinteilige Erweiterung der allgemeinen Wohngebietsflächen,

- Wegfall zweier Spielplätze im Osten des Plangebiets,
- Erforderliche Anpassung von Verkehrsflächen und Grünstrukturen,
- Berücksichtigung von Änderungserfordernissen an Textfestsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften.

## 1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 3,5 km nördlich der Ortsmitte Soltaus und ca. 1,5 km östlich des Dorfkerns der Ortschaft Wolterdingen und ist mit dem Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide“ überplant. Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst die bereits erschlossenen und teilweise bebauten Grundstücke nördlich und südlich der Buchweizenstraße sowie den gesamten noch unbebauten südlichen Teil des Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide“. Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 22,69 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die angrenzenden, bereits bebauten Wohngrundstücke entlang der Straßen Gerstenweg und Haferweg,
- im Osten bzw. Nordosten durch Waldflächen und das Sondergebiet für den Campingplatz „Auf dem Simpel“,
- im Südosten durch Waldflächen und im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Südwesten durch die Bahnstrecke Soltau - Buchholz sowie im Westen durch die Kreisstraße 1.

Im Einzelnen werden hier die folgenden Flurstücke einbezogen:
Landkreis: Heidekreis
Gemeinde: Soltau, Stadt
Gemarkung: Wolterdingen
Flur: 4
Flurstücknummern:
Verkehrsflächen:
39/48 (Buchweizenstraße), 39/50 teilw. (Gerstenweg), 39/109 teilw. (Haferweg), 39/135 (Erschließung Plangebiet West), 39/137 (Erschließung Plangebiet Ost),
Bereits bebaute Flurstücke:
39/15, 39/16, 39/17, 39/18, 39/19, 39/20,

Noch nicht bebaute Flurstücke:
39/14, 39/122, 39/125, 39/126, 39/127, 39/128, 39/129, 39/130, 39/131, 39/132, 39/133,
Grünflächen: 39/46 teilw. und 39/134 (Verkehrsgrün und Lärmschutzwall), 39/136 („Grüner Pfad“),

Das Flurstück 8/6 teilw. (vorh. Wirtschaftsweg im Süden des Plangebietes) ist Teil der Gemarkung Ahlften, Flur 1.
Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung und der Planzeichnung zu entnehmen.

## 1.4 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide“ der Stadt Soltau soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Innenentwicklung“ aufgestellt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Weiterentwicklung und Anpassung eines bestehenden Ortsteils und seiner baulichen Nachverdichtung, d. h. der Erhöhung der baulichen Dichte innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches.
Kleinteilig sollen zudem bauplanungsrechtlich noch nicht überbaubare Bereiche wie z. B. Spielplatzflächen einer Bebauung zugeführt werden. Durch die genannten Maßnahmen soll der Bebauungsplan u. a. heutigen Nutzungsanforderungen angepasst werden.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst insgesamt eine Fläche von rund 22,69 ha.

Nach § 13a BauGB ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung möglich, wenn:

- **a)** in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt werden, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind,
- **b)** durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- **c)** keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

**Zu a)** Bei der Änderung von Bauleitplänen bezieht sich der Schwellenwert auf die Summen der jeweils geänderten oder ergänzten Grundflächen. Im Planänderungsgebiet sind derzeit bereits ca. 167.655 m² Bauflächen als Misch- und allgemeine Wohngebietsflächen ausgewiesen und somit als Bestand zu werten. Im überwiegenden Plangebiet ist bereits heute eine Grundflächenzahl[1] (GRZ) von 0,3 zulässig. Diese zulässige Grundfläche darf gem. § 19 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um bis zu 50 % überschritten werden, so dass insgesamt 45% der Bauflächen versiegelt werden dürfen.

In Teilbereichen ist derzeit nur eine GRZ von 0,2, ebenfalls mit einer möglichen Überschreitung bis 50%, festgesetzt. Auf insgesamt ca. 75.020 m² innerhalb des Plangebietes steht somit bei einer derzeit zulässigen maximalen Versiegelung von 30% eine überbaubare Grundfläche von etwa 22.505 m² zur Verfügung. Durch eine Erhöhung der GRZ von 0,2 auf 0,3 ergibt sich eine maximal zulässige Grundfläche von ca. 33.760 m². Dies entspricht ebenfalls einer maximal zulässigen Versiegelung von 45%.

Durch die vorgesehene Erhöhung der GRZ in den oben genannten Teilbereichen erhöht sich die zulässige Grundfläche im Plangebiet um ca. 11.255 m². Die überbaubare Grundfläche erhöht sich um weitere 1.555 m² durch den Wegfall zweier Spielplätze und die Ausweisung zusätzlicher Allgemeiner Wohngebietsflächen in einer Größenordnung von ca. 3.460 m².
Die im Zuge der Bebauungsplanänderung festzusetzende zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt somit insgesamt 12.810 m² (11.255 m² + 1.555 m²) und liegt somit deutlich unterhalb der maximal zulässigen Grenze von 20.000 m².

[1] Über die GRZ definiert sich die überbaubare Fläche und somit die auf die Grundstückgröße bezogene Intensität der möglichen Grundstücksausnutzung.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich auf einen räumlich klar abgegrenzten Bereich. In der Umgebung stehen keine Bebauungsplanaufstellungen oder -änderungen an, die hinsichtlich der zulässigen Grundflächen in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide“ stehen.

**Zu b)** Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung enthält eine Liste der Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Nach Ziffer 18.8 der Liste UVP-pflichtiger Vorhaben ergibt sich, da der Grenzwert von 20.000 m² Grundfläche gemäß Ziffer 18.7.2 unterschritten wird, für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

**Zu c)** Unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchstabe b werden sog. Natura 2000 Gebiete benannt. Natura 2000 ist ein EU-weites Netz von Schutzgebieten zur Erhaltung gefährdeter oder typischer Lebensräume und Arten. Es setzt sich zusammen aus den Schutzgebieten der Vogelschutz-Richtlinie und den Schutzgebieten der Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie. Schutzgebiete dieser Art sind von der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Kriterien für ein Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt sind und dementsprechend die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide“ der Stadt Soltau im beschleunigten Verfahren erfolgt. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, weil die Eingriffe gem. 13a Abs. 2 Nr. 4 als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

## 1.5 Fachliche Planungsgrundlagen

### Fachgutachten zum Schallschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide“ wurde das Büro Bonk-Maire-Hoppmann aus Garbsen mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die südwestlich des Plangebiets verlaufende Bahnlinie, die in einem Einschnitt unter der Fahrbahn der K 1 (ehem. B3) verläuft, keine nennenswerten Auswirkungen auf das Plangebiet hat. Zum Schutz der Wohnsiedlung vor Verkehrslärm der ehemaligen Bundesstraße 3 wurde die Errichtung 5,00 m hoher Lärmschutzwälle am westlichen Rand des Wohngebiets empfohlen. Des Weiteren wurden im Westen des Plangebiets schutzbedürftige Bauflächen festgelegt in denen passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Dies wurde entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Der Lärmschutzwall ist inzwischen weitgehend umgesetzt.
Im Bereich der Anbindung der Haupterschließung des Wohngebiets an die K 1 ist der Lärmschutzwall unterbrochen, so dass Verkehrslärm weiter in das Plangebiet eindringen kann. In diesem Einmündungsbereich zum Quartier befinden sich die Mischgebiete (MI), die im Zuge dieser Änderung zu allgemeinen Wohngebieten (WA) umgewandelt werden sollen.
Da für die Gebietskategorien unterschiedliche Immissionsgrenzwerte anzusetzen sind, wurde zur Überprüfung der Auswirkungen der geänderten Planung erneut das Büro Bonk-Maire-Hoppmann mit der Erstellung schalltechnischer Untersuchungen beauftragt. Die Ergebnisse werden im Kapitel 4.3 (Immissionsschutz) zusammenfassend erläutert. Das gesamte Gutachten liegt dieser Begründung als Anlage 1 bei.

**Fachgutachten zur verkehrlichen Erschließung**

Im Zuge der Einrichtung der neuen BAB Anschlussstelle Schneverdingen wurde die damalige Bundesstraße B3 von der Ortschaft Heber im Norden Soltaus bis zur Anschlussstelle Soltau-Süd im Süden der Stadt zur Kreisstraße 1 umgestuft.
Das Plangebiet wird somit über die Buchweizenstraße an die Kreisstraße 1 angebunden, für die auf Höhe des Einmündungsbereiches eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 70 km/h besteht. Vor diesem Hintergrund ist zu prüfen, ob sich die seinerzeit ermittelten bzw. prognostizierten Verkehrsströme verändert haben.

Die Ingenieurgemeinschaft Dr.–Ing. Schubert, Hannover, wurde mit einer verkehrstechnischen Stellungnahme beauftragt, die u. a. auch als Grundlage für das zuvor benannte schalltechnische Gutachten benötigt wird. Das Gutachten liegt der Planung als Anlage 2 bei.

**Fachgutachten zum Artenschutz**

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Die Aufstellung erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und vorliegend insbesondere die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind in der Bauleitplanung nach § 1a Abs. 3 BauGB jedoch gleichwohl in der Abwägung zu berücksichtigen.

In der Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis wurde darauf hingewiesen, dass im Planänderungsgebiet für Vogelarten in den Wald- und Offenlandbereichen, für Fledermäuse in den Bereichen mit Baumbestand und für Reptilien (Zauneidechse, Schlingnatter, Kreuzotter) im Bereich der Heideflächen und Waldränder ein Untersuchungsbedarf gesehen wird.

Durch den Ingenieur-Dienst-Nord (IDN) aus Oyten erfolgte Mitte Januar 2018 zunächst eine Geländebegehung zur Einschätzung der Habitatstrukturen im Hinblick auf mögliche Vorkommen besonders und streng geschützter Arten. Die Voruntersuchungen wurden mit dem Landkreis Heidekreis im Vorfeld abgestimmt, mit dem Ergebnis, dass eine gesonderte Bestandserfassung insbesondere von Feldlerche und Zauneidechse erforderlich wird.
Eine Reptilien- und Brutvogelerfassung wurde daraufhin bis August 2018 durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung sowie deren Auswirkungen auf die Planung werden in Kapitel 4.3 (Umweltschutz) unter dem Unterpunkt Artenschutz zusammengefasst. Die Ausführungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung werden der Planung als Anlage 3 beigefügt.

# 2 Planerische Rahmenbedingungen

## 2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen mit Stand der letzten Änderung 2017 sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm.

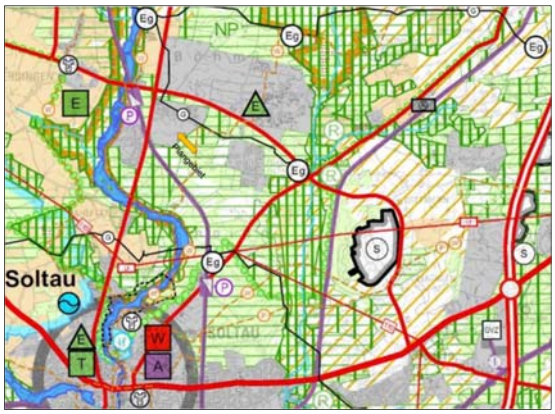



**Abb. 1:** Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Heidekreis/ Stand ENTWURF 2015 mit Kennzeichnung des Plangebiets (ohne Maßstab)

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2015 für den Landkreis Heidekreis befindet sich in der Neuaufstellung und liegt im Entwurf vor. Beteiligungsverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung sind bereits erfolgt, so dass es in dieser Planung Berücksichtigung findet.
Als Mittelzentrum hat Soltau gem. RROP-Entwurf 2015 die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten, ist Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus und regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt.

Nördlich der Stadt Soltau beginnt der Naturpark Lüneburger Heide, an dessen südlichem Rand sich das Plangebiet innerhalb eines gem. RROP-Entwurf 2015 gekennzeichneten bauleitplanerisch gesicherten Siedlungsbereichs befindet. An das Plangebiet grenzen Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft, im Norden und Westen schließen großflächige Vorbehaltsgebiete für Wald an und es liegt inmitten eines großflächigen Vorbehaltsgebietes für Erholung.

Unmittelbar westlich des Plangebiets verläuft zwischen Soltau und Heber die Kreisstraße 1 (K 1), knapp 300 m nördlich die Kreisstraße 9 (K 9) von Wolterdingen nach Harber. Beide Straßen sind im RROP-Entwurf 2015 als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung gekennzeichnet.

Westlich der K 1 grenzen die Siedlungsbereiche Wolterdingen und Ahlften an, nördlich der K 9 das großflächige Areal des Freizeitsparks Heidepark. Südöstlich des Plangebiets verläuft die Eisenbahnstrecke Soltau Buchholz mit eigenem Haltepunkt und Park-and-ride-Funktion in der Ortschaft Wolterdingen. Nördlich des Plangebietes ist eine Gasrohrfernleitung zeichnerisch erfasst, die jedoch inzwischen aufgegeben wurde.
Im Westen des Plangebiets verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg durch den Naturpark Lüneburger Heide.

Die grundsätzliche Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide“ erfolgt.
Im Zuge dieser 2. Änderung des Bebauungsplans wird lediglich die bauliche Dichte innerhalb des Bestandes moderat erhöht. Der Geltungsbereich wird in seinen Abmessungen nicht erweitert.

Die Grundzüge der raumordnerischen Planung werden nicht berührt.

## 2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

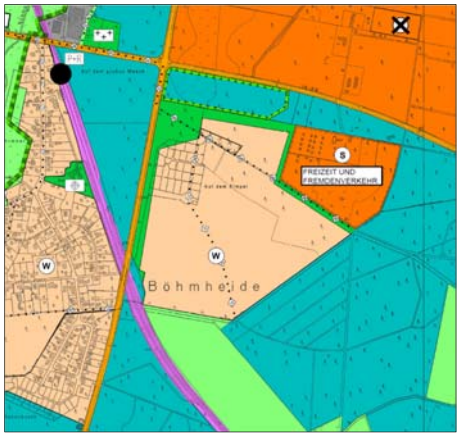



**Abb. 2:** Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Soltau (ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide“ wurde aus der 36. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt, in der der überplante Bereich nahezu vollständig als Wohnbaufläche dargestellt ist. Nach Westen zur Kreisstraße, Richtung Norden zu den angrenzenden Waldflächen und nach Osten zum benachbarten Sondergebiet Freizeit- und Fremdenverkehr sind Randeingrünungen vorgesehen.
Durch das Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Haupt-Rad-Wanderweg. Ein weiterer verläuft entlang des nördlich an das Plangebiet grenzenden Wirtschaftsweges.

Im Südosten grenzen Waldflächen und im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Westlich der am südwestlichen Rand direkt an das Plangebiet grenzenden Eisenbahnstrecke liegen ergänzende Siedlungsbereiche für die Ortschaften Wolterdingen und Ahlften. Die Ortschaft Wolterdingen ist zudem geprägt durch das nördlich der K 9 angrenzende großflächige Areal des Heideparks. Nordöstlich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Sonderbaufläche für Freizeit und Fremdenverkehr für den Campingplatz „Auf dem Simpel“.

Für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans sind ausschließlich Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Insofern ist die Umwandlung der vorhandenen kleinteiligen Mischgebiete in allgemeine Wohngebieten mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans vereinbar. Die Randeingrünungen sowie die Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung innerhalb des sog. „Grünen Pfades“ bleiben weiterhin Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2.3 Bebauungsplanbestand

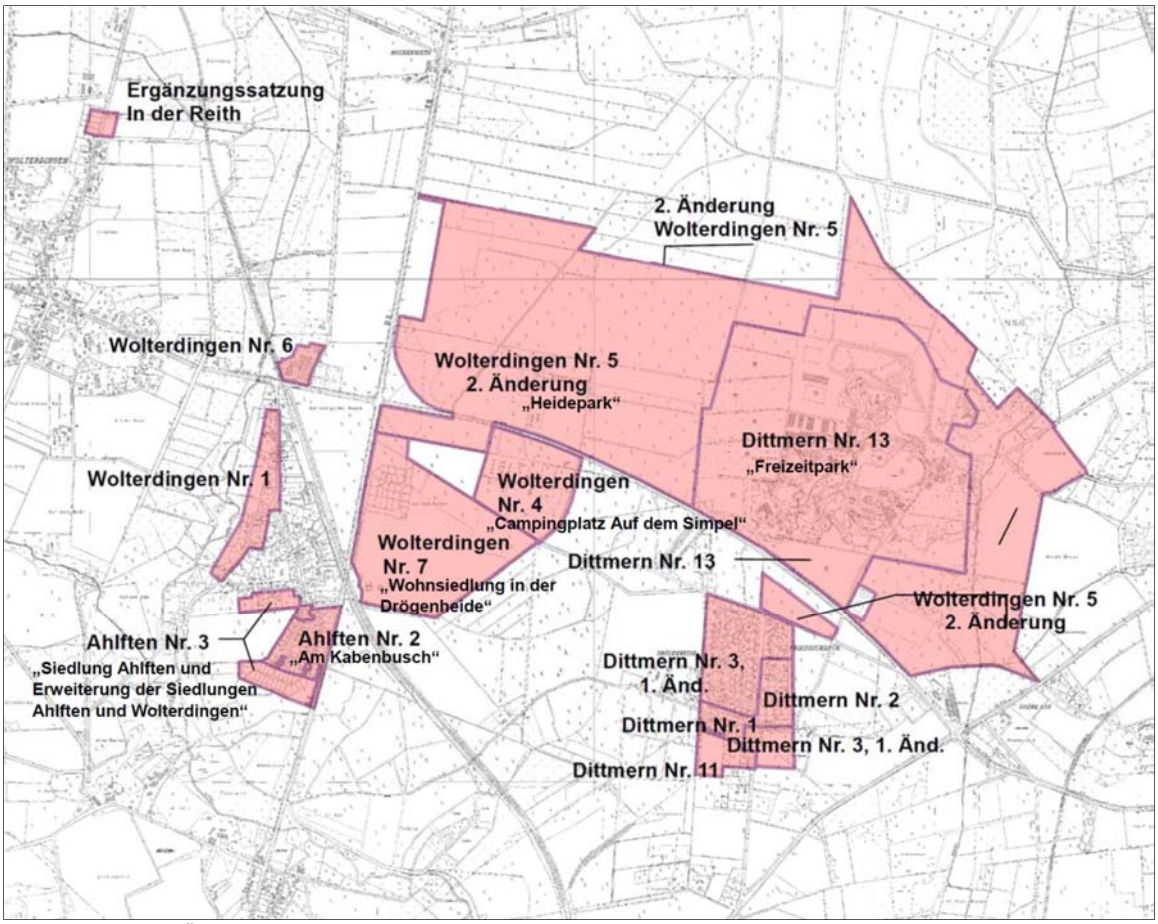



**Abb. 3:** Ausschnitt Übersicht des umgebenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanbestands aus dem Internetportal der Stadt Soltau (ohne Maßstab und - sofern vorliegend - um die Bezeichnung der BP ergänzt)

Die Übersicht der Bebauungspläne verdeutlicht, dass das Plangebiet Bestandteil vorhandener Siedlungsbereiche ist.
Direkt südlich des Plangebiets befindet sich die Gemeindegrenze Ahlften, etwas östlich beginnt die Gemeinde Dittmern. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide“ und der Entwicklung von Wohngebieten und kleinflächig auch Mischgebieten an diesem Standort sollten im Jahr 2001 die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, langfristig einen städtebaulichen Zusammenhang zwischen den bislang isoliert liegenden, kleinräumigen Wohnsiedlungen Ahlften, Wolterdingen und Friedrichseck herzustellen.

Auch zur Freizeitwohnanlage des Heide-Parks besteht ein mittelbarer räumlicher Bezug. Im Nordosten grenzt der Planänderungsbereich unmittelbar an Bebauungsplan Nr. 4 Campingplatz "Auf dem Simpel".
Im rechtswirksamen Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung an der Drögenheide“ sind vorrangig allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Weitere Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind zulässig. Als Ausnahmen sind zudem Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung zulässig. Für diese ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ist festgesetzt, dass ihre Erschließung nur über die Hauptzuwegungen und nicht über die schmaleren, lediglich für eine Wohnnutzung vorgesehenen Stichstraßen erfolgen darf.




**Abb. 4:** Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung an der Drögenheide“ (ohne Maßstab)

An der Zufahrt zum Plangebiet, d. h. im Einmündungsbereich zur K 1 sollte auch Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben, die nicht allein auf die Versorgung des Gebietes Drögenheide beschränkt sind, die Möglichkeit zur Ansiedlung gegeben werden. Entsprechend wurden hier Mischgebiete mit begrenztem Nutzungskatalog ausgewiesen, damit neben dem Wohnen auch eine gewerbliche Nutzung erfolgen kann.

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an den topographischen Gegebenheiten und vorgegebenen, landschaftsprägenden Elementen des Kulturraumes. Notwendige städtebauliche Funktionen werden mit hierarchisch gliedernden städtebaulichen Siedlungselementen wie Platz, Straße, Weg, Grünzug und solitärem Großgrün sowie unterschiedlichen Bauweisen verbunden.

Die breiteren Wohnsammelstraßen und der sog. „Grüne Pfad“ erschließen in Nord-Süd-Richtung das Plangebiet. Die schmaleren und ruhigen Wohnstraßen folgen dem Verlauf der Höhenlinien in Ost-West-Richtung. Entlang der Haupterschließung gruppiert sich die höhere, d. h. zweigeschossige Bebauung in Form von Ketten-, Reihen- oder Punkthäusern, während die Wohnstraßen und Stichwege eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern vorbehalten sein sollen.

Hier ist die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude zudem zumeist auf zwei Wohnungen begrenzt, um u. a. sicherzustellen, dass es zu keiner Konzentration vieler kleiner Wohneinheiten kommt.
Durch das Prinzip der Stichstraßen, d. h. die Gruppierung von in der Regel vier Grundstücken um einen Stichweg, entsteht ein kontinuierlicher Übergang vom öffentlichen in den halböffentlichen Verkehrsbereich und schließlich zur privaten Grundstückfläche. Die Siedlungsfläche wird in überschaubare Wohnquartiere gegliedert.

Neben den Mischgebieten gliedert sich das Plangebiet sehr differenziert in insgesamt sechs Wohngebietstypen mit unterschiedlicher Bebauungsdichte:

1. Im zentralen Erschließungsbereich des Gesamtquartiers wurde, analog zu den Festsetzungen der Mischgebiete, eine sog. offene und max. zweigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt.
2. Südlich an die Mischgebiete grenzt ein Bereich in offener, max. eingeschossiger Bauweise mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,5 an.
3. Im Westen des Baugebietes und entlang der Erschließungsachsen ist eine offene, max. eingeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,3 festgesetzt. Hier sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4. Im Osten und Süden liegen die gleichen Festsetzungen wie unter Nr. 3 vor. Ergänzend ist hier die Zahl der Wohneinheiten auf höchstens 2 je Wohngebäude begrenzt.
5. Entlang der westlichen Erschließungsstraße gibt es noch einen explizit für Hausgruppen vorgesehenen Bereich. Festgesetzt ist eine offene, max. eingeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,5.
6. Entlang der östlichen Erschließungsstraße ist eine max. zweigeschossige Hausgruppe vorgesehen. Zulässig ist hier eine offene, max. zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6.

Insgesamt bleiben die Werte hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung damit deutlich unterhalb der nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Obergrenzen.

Zwischen den Stichstraßen entstehen bis zu 120 m breite, zusammenhängende Gartenflächen, die, ergänzt durch die straßenbegleitend vorgesehenen Baumpflanzungen entlang der Wohnsammelstraßen und die gliedernden Flächen zum Anpflanzen einen netzartigen Biotopverbund bilden sollen. Im Vergleich zu anderen Erschließungsformen ist der Versiegelungsgrad solcher Sticherschließungen im Verhältnis zur Grundflächenzahl gering und wirkt zudem verkehrsberuhigend.

Der durch das Plangebiet verlaufende „Grüne Pfad“ verbindet den naturnahen Waldsaum im Südosten des Plangebiets mit der Hauptzufahrt des Wohngebietes. Diese Achse soll langfristig, um bestehende Infrastruktureinrichtungen auch für den nicht motorisierten Verkehr besser erreichbar zu machen, in Richtung der Soltauer Kernstadt und der Ortslage Wolterdingen mit dem Bahnhaltepunkt weiterentwickelt werden. Der „Grüne Pfad“ ist als öffentliche Parkanlage, Parkanlage mit Spielmöglichkeiten bzw. Kinderspielplatz ausgewiesen. Drei weitere Spielplätze sind am östlichen Rand des Plangebiets vorgesehen.

Bereits im Jahr 2002 erfolgte eine 1. Änderung des Bebauungsplans. Klargestellt wurde lediglich eine Textfestsetzung zu den Nebenanlagen.

# 3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

## 3.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist direkt an die K 1 (ehemals B 3) und somit an das überörtliche Straßensystem angebunden. Entlang der Bundesstraße bestand eine Bauverbotszone von 20 m Breite. Entlang der Kreisstraße beträgt die Anbaubeschränkung gem. § 22 Straßengesetz (StrG) inzwischen nur noch 15 m.
Das gesamte Plangebiet ist von einem Ring aus Feld- und Waldwegen umgeben, der als verkehrliche Erschließung für die Land- und Forstwirtschaft, für Unterhaltungsfahrzeuge und als Notzufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorgesehen und entsprechend festgesetzt ist.
Neben der Haupterschließung führen zwei weitere Zufahrten auf die K 1. Nur die südliche befindet sich innerhalb des Planänderungsgebietes. Für den allgemeinen Verkehr sind diese Wege nicht zugelassen und werden entsprechend durch Poller o.ä. von den Straßen des Wohngebietes abgetrennt.
Durch die Anlage eines Lärmschutzwalls, der inzwischen auf ca. 2/3 seiner vorgesehenen Länge fertiggestellt ist, wurde u. a. sichergestellt, dass neben den bestehenden Zufahrten keine weiteren angelegt werden können.

**Inneres Erschließungskonzept**

Für das gesamte Plangebiet liegt ein sehr differenziertes Erschließungskonzept vor. Die Zufahrt führt in einen Kreisverkehrsplatz (KVP), der die Verteilerfunktion für das anschließende Verkehrsnetz übernimmt und zugleich die erforderliche Wendemöglichkeit für Linienbusse sichert, die einen Haltepunkt an der Zufahrtsstraße zum Plangebiet haben, so dass auch eine direkte Anbindung an den ÖPNV vorhanden ist.

Das Straßennetz der Wohnsiedlung ist hierarchisch aufgebaut. Die Straßenquerschnitte sind im Bestand detailliert vorgegeben und bislang auch Bestandteil der Planzeichnung. Die Hauptzufahrt (Typ A) weist eine Breite von insgesamt ca. 17,00 m (6,50 m Fahrbahn, beidseitig 1,50 breite Fußwege, beidseitig 2,25 m breite Pflanzstreifen, sowie beidseitig 1,50 breite Randstreifen) auf. Für die beiden von der Hauptzufahrt nach Süden verlaufenden geplanten Wohnsammelstraßen (Typ B) ist eine Verkehrsflächenbreite von 10,75 m (Fahrbahnbreite 5,50 m, beidseitig 1,50 breite Fußwege, einseitig 2,25 m breite Pflanz- und Parkstreifen) vorgesehen.
Daneben gibt es die Wohnstraße Typ C mit einer Breite von 7,25 m (5,50 Fahrbahn, Gehweg 1,50 m + 0,25 m Abstandsstreifen) und die Wohnstraße Typ D mit einer Gesamtbreite von 4,75 m bei integriertem Fußweg. Entlang der Wohnstraßen sind offene Vorgartenstreifen festgesetzt, die nicht eingefriedet werden dürfen und als Grasfläche anzulegen sind. Dadurch kann gewährleistet werden, dass der Straßenraum in seine Gänze sicher freigehalten wird und im Notfall das Vorbeifahren von Einsatzfahrzeugen z. B. an LKW möglich ist.
Stichstraßen zu den östlichen und westlichen Plangebietsrändern sind mit Wendanlagen, die Radien zwischen 10 m und 12 m aufweisen, versehen. Bei Wohnstraßen Typ D, die am sog. „Grünen Pfad“ enden, sind lediglich Wendeplätze für Personenkraftwagen vorgesehen. Ver- und Entsorgungsfahrzeuge können die Parkanlage queren.

Öffentliche Parkplätze werden in den Wohnstraßen in Form von Parkbuchten neben der Fahrbahn angeordnet und innerhalb der breiteren Verkehrsflächen der Wohnsammelstraßen vorgesehen. Die notwendigen privaten Stellplätze müssen auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden.

Zwei Stichwege im Nordosten des Plangebietes sind wegen der unmittelbar angrenzenden Spielplätze als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Ansonsten ist - abgesehen von der Hauptzufahrt - die Ausweisung als Tempo-30-Zone vorgesehen.

Die Erschließung der im Plangebiet vorhandenen zweiten Baureihen ist im Bebauungsplan über zeichnerisch festgesetzte, gemeinschaftliche private Wohnwege mit einer Breite von 3,50 m an die öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.
Bei der Realisierung hat sich jedoch herausgestellt, dass sich privaten Erschließungen nicht zeitnah und auch nicht der gewünschten einheitlichen Ausführung herstellen lassen. Die Stichwege wurden daher durch den Erschließungsträger im Zuge der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen mit erstellt.
Das gesamte Verkehrsnetz ist so angelegt, dass langfristig Erweiterungen nach Süden und Südosten zur Siedlung Friedrichseck möglich sind. Die Straßenanschlüsse dieser Erweiterungen sind durch den Bebauungsplanbestand bereits vorgegeben und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Für das gesamte Plangebiet liegt das Erschließungskonzept mit Ausbauplanung vor. Gut ein Drittel des gesamten Wohngebietes in der Drögenheide ist bereits erschlossen. Es handelt sich um den gesamten Bereich nördlich der Buchweizenstraßen und dem Haferweg als deren Verlängerung sowie die direkt südlich an diese Straße grenzenden Grundstücke. Der Straßenausbau ist hier weitgehend abgeschlossen.
*Dabei wurde das innere Erschließungskonzept gegenüber der Planung leicht abgewandelt. So wurde der beidseitige Fußweg an der Hauptzufahrt je 2,50 m und nicht 1,50 m breit ausgeführt. Der Wohnstraßentyp D ist bzw. wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut. Lediglich die Haupterschließungen mit dem höhenabgesetzten Gehweg sind als Tempo 30-Zonen vorgesehen. Alle anderen Straßen sind und werden gem. dem vorliegenden Ausbaukonzept verkehrsberuhigt ausgebaut. Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung werden aufgrund der vorliegenden Ausbauplanung keine weiteren Festsetzungen zur Gliederung oder Gestaltung des Straßenraumes getroffen. Es werden lediglich Straßenverkehrsflächen festgesetzt.*
Für den nächst südlicheren Planungsabschnitt ist die Aufteilung der Flurstücke auf der Grundlage der Daten des Liegenschaftskatasters (sog. Sonderung) inzwischen erfolgt und diente als Grundlage für diese 2. Änderung des Bebauungsplans.

## 3.2 Bestehende Nutzungen, Topografie und Bebauung




Die Geländeoberfläche im Plangebiet steigt von etwa 70 m über NN im Nordwesten des Planänderungsbereiches sanft auf etwa 78 m über NN im Süden und Osten an.

Die Erschließung und Baufeldfreimachung des Baugebietes erfolgt, wie bauleitplanerisch auch vorgesehen, sukzessive in kleineren Abschnitten.

**Abb. 5:** Übersicht der derzeitigen Nutzungen im Plangebiet (ohne Maßstab)

Die Bebauung nördlich der Buchweizenstraße und des Haferweges ist nahezu vollständig als Ein- und Zweifamilienhausbebauung realisiert. Im Planänderungsgebiet selbst sind hingegen nur etwa 10 % der 22,69 ha großen Fläche inzwischen überbaut bzw. bestehende Verkehrsfläche.

Mit einem Anteil von etwa 75% wird der überwiegende Teil des Plangebietes landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Osten befindet sich ein lichter Mischwald aus Kiefern und Birken, der weitere ca. 15 % des Plangebietes einnimmt.

Zuletzt wurde die Bebauung südlich des Haferweges realisiert. Die Erweiterung der Erschließung Richtung Südosten ist vorbereitet, die landwirtschaftliche Nutzung wurde entsprechend reduziert. Auf den ungenutzten bzw. brach gefallenen Flächen konnten sich zwischenzeitlich sog. Ruderalfluren aus überwiegend Gräsern sowie Heideflächen entwickeln.
Um Teile der Fläche wieder landwirtschaftlich zu nutzten, aber auch im Zuge der angrenzenden Bauarbeiten und als Vorbereitung weiterer Erschließungsarbeiteten, erfolgte hier inzwischen ein Flächenumbruch. Die Fläche stellt sich überwiegend als Offenboden dar. Lediglich am nordwestlichen Rand des Plangebietes sind noch Heideflächen vorhanden.

Die Ackerfläche wird im Südosten von einem Wirtschaftsweg und dem angrenzenden Waldrand und im Süden von einer entlang des Weges verlaufenden Baumreihe aus Birken eingefasst. Im Westen wurde der entlang der K 1 festgesetzte Wall bereits aufgefahren. Entlang der Bahntrasse im Südwesten des Plangebiets ist dieser noch zu erstellen. Die Bepflanzung ist noch nicht erfolgt.
Am westlichen Rand des Plangebiets befand sich die Erdgasleitung Nr. 686 Friedrichseck Z1-Huckenrieth nebst der parallel dazu verlaufenden Lagerstättenwasserleitung Nr. 858 Friedrichseck Z1-Huckenrieth. Beide Leitungen wurden inzwischen außer Betrieb genommen und in einem ca. 600 m langen Leitungsabschnittes im Bereich des Baugebietes Drögenheide bereits entfernt. Ein verbliebener 3,20 km langer Leitungsabschnitt wird voraussichtlich in der Winterpause 2019/2020 geräumt.

## 4 Erläuterungen zu den Planinhalten

Dem rechtswirksamen Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung an der Drögenheide“ liegt ein sehr differenziertes und ausgewogenes Gestaltungsprinzip zugrunde, dessen Grundstruktur im Zuge der Änderung erhalten werden soll.

Wie bereits eingangs erläutert, soll mit dieser Änderung insbesondere die Art der baulichen Nutzung an die tatsächliche Entwicklung angepasst werden, d. h. es soll eine Umwandlung der beiden bislang festgesetzten Mischgebiete (MI) zu allgemeinen Wohngebieten (WA) erfolgen.

Des Weiteren wird die bauliche Dichte im Plangebiet durch die Anhebung der in Teilen des Plangebietes zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 auf nun einheitlich 0,3 erhöht. Als zusätzliche maßvolle Verdichtungsmaßnahme ist die Erweiterung der zweigeschossig überbaubaren Bereiche entlang der Haupterschließungsachsen des Plangebietes und eine Reduzierung der Flächen in denen nur Einfamilien- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten errichtet werden dürfen, vorgesehen.
Dadurch kann eine größere Anzahl unterschiedlicher Wohneinheiten angeboten werden. Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird entsprochen.

Zwei im Osten des Änderungsbereiches festgesetzte Spielplätze werden, auch aufgrund ihrer Randlage, als nicht mehr erforderlich angesehen und sollen daher zukünftig als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden. In diesem Zusammenhang werden geringfügige Verschiebungen der festgesetzten Straßenverkehrsflächen erforderlich, um sinnvoll bebaubare Grundstücke zu erhalten. Die bislang wegen der unmittelbar angrenzenden Spielplätze festgesetzten verkehrsberuhigten Bereiche können zukünftig entfallen.

Die Randeingrünung zum angrenzenden Campingplatz „Auf dem Simpel“ wird nach dem Wegfall der Spielplätze ergänzt und verläuft dann durchgehend.

Die Breite soll dafür von derzeit 12 m auf 8 m reduziert werden. Der „Grüne Pfad“ behält seine charakteristische Ausprägung. Die ca. 1,45 ha. große Fläche wird, insbesondere an den derzeit sehr breiten nördlichen und südlichen Eingangsbereichen, moderat um ca. 3.500 m² reduziert, wobei die bislang innerhalb der Parkfläche ausgewiesenen Überfahrten für Müll- und Rettungsfahrzeuge zukünftig entsprechend ihrer Nutzung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen werden.
Die Erschließung der im Plangebiet vorhandenen zweiten Baureihen erfolgt im rechtswirksamen Bebauungsplan über private Wohnwege. Diese sollen zukünftig als öffentliche Verkehrsfläche hergestellt werden.
Im Rahmen dieser Änderungen werden, auch aufgrund der inzwischen erfolgten Sonderung (Aufteilung der Flurstücke auf Grundlage des Liegenschaftskatasters), weitere kleinteilige Anpassungen, z. B. der Baugrenzen und Verkehrsflächen, erforderlich.
Außerdem wurden für den gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide“ die örtlichen Bauvorschriften geprüft und den aktuellen Richtlinien für die Gestaltung von Gebäuden und Grundstücken in Wohngebieten der Stadt Soltau angepasst. Das städtebauliche Grundgerüst und die wesentlichen Gestaltungsabsichten der Ursprungsplanung werden dabei berücksichtigt und fortgeführt.
Die sonstigen Festsetzungen werden inhaltlich weitgehend aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan übernommen, so dass durch diese 2. Änderung gegenüber dem Bestand nur geringfügige Anpassungen und Ergänzungen erforderlich werden, die nachfolgend detailliert erläutert werden.

Zum besseren Verständnis sind zudem im Anhang dieser Begründung die bestehenden und die geplanten Festsetzungen als vergleichende Übersicht (Synopse) gegenübergestellt.

## 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die derzeit als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen entlang der Buchweizenstraße im Bereich der Zufahrt zum Wohngebiet weisen nicht die erwarteten mischgebietstypischen Nutzungen durch ein gleichrangiges Nebeneinander von Wohnen und sog. nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben auf. Es liegt bislang ausschließlich Wohnnutzung vor.
Im gesamten Änderungsbereich erfolgt daher zukünftig eine Ausweisung allgemeiner Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO.
Hinsichtlich der zulässigen Nutzungen werden die Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.
Zulässig sind demnach Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ausnahmsweise sind darüber hinaus Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Damit dient das Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen, lässt aber wohnergänzende Nutzungen in angemessenem Umfang zu und bietet auch die Möglichkeit Arbeitsplätze schaffen zu können.
Für die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen gilt, dass die Erschließung nicht über die 4,75 m breiten, in der Planzeichnung mit S gekennzeichneten, Stichstraßen erfolgen darf, da diese lediglich für eine Wohnnutzung bemessen sind, sondern nur über die breiteren Haupterschließungen.
Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Für diese Nutzungen wird die Lage inmitten eines ruhigen Wohngebietes als nicht verträglich angesehen.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die allgemeine städtebauliche Forderung nach einer verdichteten Bauweise bei der Siedlungsentwicklung kann bei den Vorgaben der Wohnungswirtschaft, möglichst viele freistehende Einfamilienhäuser zu planen, nur bedingt erfüllt werden. Das vorliegende Bebauungskonzept hat sich insbesondere mit umweltschützenden Belangen und dem Belang der "Förderung des kostensparenden Bauens" planerisch auseinandergesetzt. An dem sehr detailliert durchgearbeiteten Konzept soll daher im Wesentlichen festgehalten werden.
Innerhalb des Plangebietes sind derzeit etwa 16,76 ha als Baugebietsflächen ausgewiesen. Für etwa 7,5 ha davon ist die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit lediglich 0,2 festgesetzt, d. h. nur etwa 20% der Grundstücksfläche dürfen mit Hauptgebäuden überbaut werden.
Die Bebauungsdichte soll dem ländlichen Standort entsprechen. Da aber auch im ländlichen Raum die Grundstücke zunehmend kleiner werden, ist im Hinblick auf die Bebaubarkeit von Grundstücken und deren flächensparender, nachhaltiger Ausnutzung abzuwägen. Vor diesem Hintergrund wird im gesamten Plangebiet die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) einheitlich mit 0,3 festgesetzt.
Im Interesse der Wohnqualität und des dörflichen Umfeldes bleibt die GRZ damit weiterhin unterhalb des gem. §17 BauNVO festgelegten Höchstmaßes von 0,4. Entsprechend § 19 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch weiterhin um bis zu 50% überschritten werden.

Für die Bereiche mit einer zweigeschossigen Bebauung wird die Geschossflächenzahl mit 0,6 festgesetzt und somit voll ausgenutzt. Bei einer eingeschossigen Bebauung erübrigt sich die Festsetzung einer Geschossflächenzahl, da diese gem. § 20 Abs. 3 BauNVO lediglich in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist.

Für die Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossflächen sind die Baugrundstücksflächen (Baugrundstück = Grundstücksfläche abzüglich privater Flächen für den Lärmschutzwall) maßgeblich. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bleiben hingegen Teil des Baugrundstücks im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO. Dies wird zur Klarstellung als textliche Festsetzung Nr. 1.3 auf der Planzeichnung dokumentiert.

Wie die Darstellung auf der nachstehenden Seite verdeutlicht, soll gegenüber dem Bestand entlang der Haupterschließungen und im zentralen Bereich des Wohngebietes die mögliche Bebauungsdichte erhöht werden. Hier wird eine maximal zweigeschossige, offene Bauweise festgesetzt, in der neben Einfamilienhäusern auch punktförmige Stadthäuser oder zeilenförmige Wohngebäude bis zu einer Länge von 50 m errichtet werden können. Entfallen sollen zukünftig die bislang festgesetzten Hausgruppen. Sie sind städtebaulich zur Akzentuierung der Hauptachsen weiterhin wünschenswert, sollen angesichts der abschnittsweise vorgesehenen Realisierung allerdings nicht mehr als zwingend festgesetzt werden, da sie auch in den Bereichen mit einer festgesetzten offenen Bauweise realisiert werden können. Dies dient unter anderem einer höheren Flexibilität in der Umsetzung.

Zu den ruhig gelegenen Rändern bleibt die Bebauung eingeschossig und es sind Einfamilien- und Doppelhäuser ausgewiesen. Auch der Bereich entlang der Kreisstraße bleibt, u. a. aus Gründen des Immissionsschutzes, einer eingeschossigen Bebauung vorbehalten.

## Geschossigkeit und Bauweise / BESTAND




## Geschossigkeit und Bauweise / NEUPLANUNG

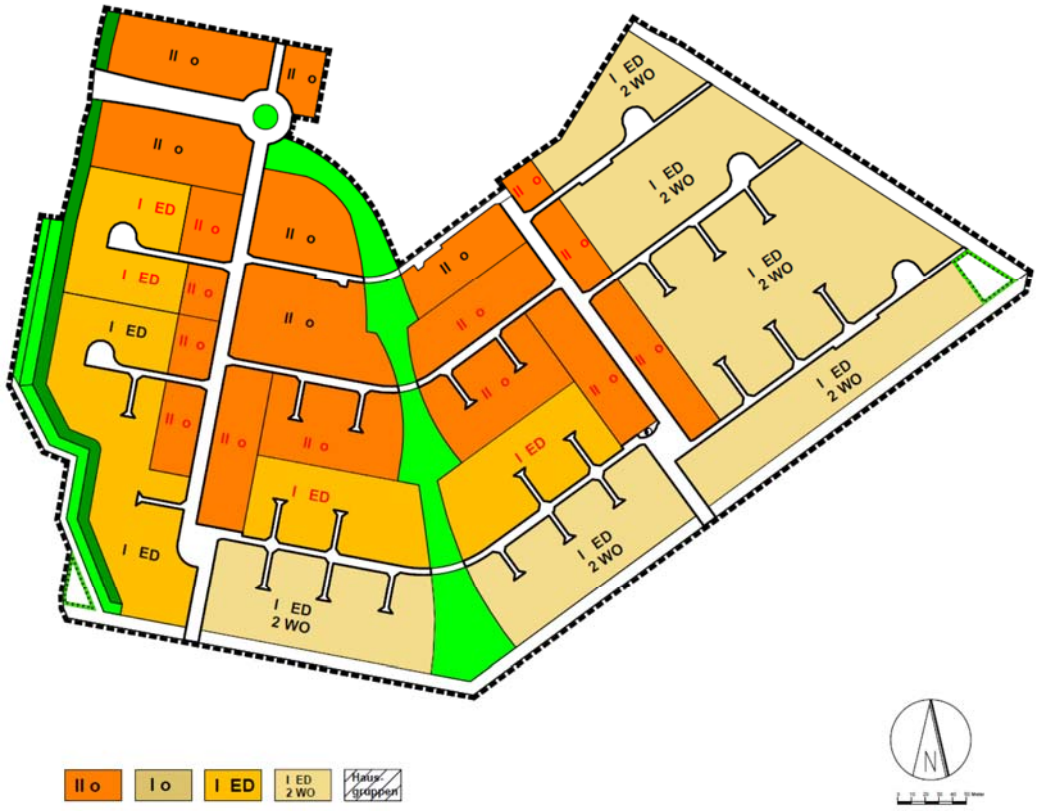



**Abb. 6:** Übersicht Geschossigkeit und Bauweise / Bestand und Neuplanung (ohne Maßstab)

Der Anteil der Wohngebiete mit Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird ebenfalls reduziert und lediglich für den östlichen und südlichen Teil des Plangebietes beibehalten, da die Bebauungsstruktur an den Rändern auch zukünftig einen deutlich kleinteiligeren Charakter behalten soll.

Im Sinne einer Vereinheitlichung werden statt bisher sechs unterschiedlicher Wohngebietstypen zukünftig lediglich drei festgesetzt.

1. **WA 1:** Im zentralen Bereich und entlang der Erschließungsachsen wird eine offene und max. zweigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt.
2. **WA 2:** Im weiteren Verlauf östlich an den Wall angrenzend und südlich der möglichen zweigeschossigen Bebauung ist eine offene, max. eingeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Hier sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
3. **WA 3:** Im Osten und Süden liegen die gleichen Festsetzungen wie im WA 2 vor, d. h. hier ist ebenfalls eine offene, eingeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,3 und ausschließlich Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Ergänzend ist hier die Zahl der Wohneinheiten auf höchstens 2 je Wohngebäude begrenzt.

Die städtebaulich zugrunde gelegten Ordnungskriterien werden mit der Änderung beibehalten und fortgeschrieben. Eine vielfältige Mischung von Gebäuden, d. h. auch kleinteiliger Geschosswohnungsbau, Wohnformen mit Einliegerwohnungen oder solche, die dem Zusammenleben mehrerer Generationen unter einem Dach dienen, ist zukünftig möglich. Damit soll vor dem Hintergrund des demographischen Wandels auch im dörflichen Umfeld dem wachsenden Bedarf an kleineren (Miet-)Wohnungen Rechnung getragen werden.

Durch die Gliederung in Bereiche unterschiedlicher Dichte und durch reglementierende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wird sichergestellt, dass die Bebauung weiterhin in einem für die Umgebung vertretbarem Umfang erfolgt.

## 4.3 Höhe baulicher Anlagen

Hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen war bislang festgesetzt, dass der Erdgeschossboden baulicher Anlagen maximal 0,30 m über dem höchsten Punkt der gewachsenen Geländeoberfläche gem. NBauO liegen darf.
Dies entspricht den Richtlinien für die Gestaltung in Wohngebieten der Stadt Soltau.
Da insbesondere die über Stichwege erschlossene Bebauung in zweiter Reihe in der Regel gut 30 m von den Wohnstraßen entfernt liegen, wird dieser Abstand um 20 cm erhöht. Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens baulicher Anlagen darf somit maximal 0,50 m über dem dem Grundstück nächstgelegenen Kanaldeckel liegen. Damit ist der Bezugspunkt eindeutig definiert.

Damit im Plangebiet in größerem Umfang eine flächensparende Bauweise realisiert werden kann, wurden die Bereiche für eine mögliche zweigeschossige Bebauung gegenüber dem Bestand deutlich erweitert. Bislang erfolgte lediglich die Festsetzung maximaler Firsthöhen und zwar für eingeschossige Bauten mit 9,00 m und für zweigeschossige Bauten mit 11,00 m.

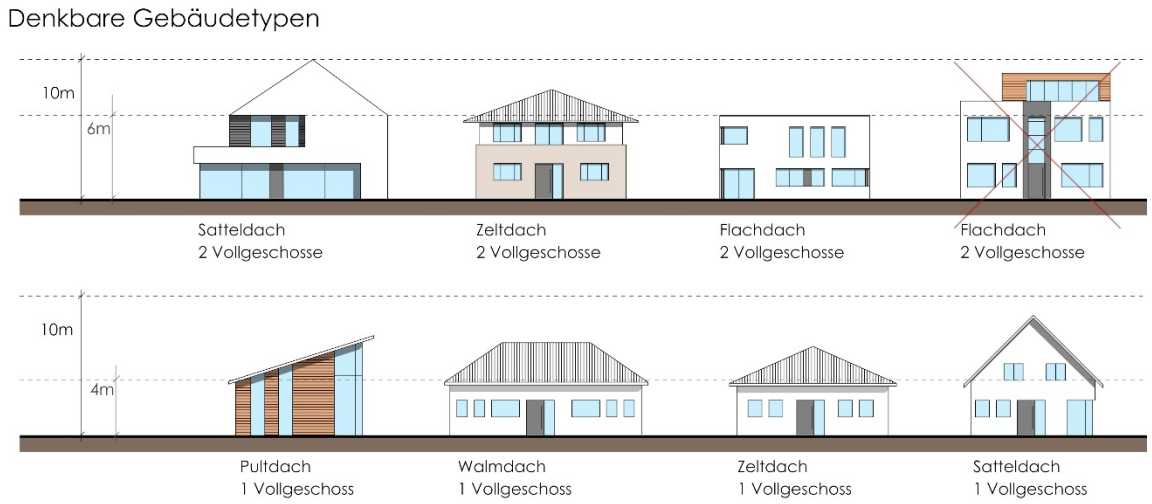



**Abb. 7:** Beispiele für mögliche Haustypen im Plangebiet (ohne Maßstab)

Da eine zweigeschossige Bebauung nicht zwingend höhere Gebäude zur Folge hat, wird zukünftig die maximal zulässige Gebäudehöhe am höchsten Punkt des Gebäudes auf einheitlich 10,00 m im Plangebiet begrenzt. Gem. den Richtlinien der Stadt Soltau für die Gestaltung in Wohngebieten gilt dies auch für sonstige Dachaufbauten und Antennenanlagen.

Wirksam bei der Wahrnehmung einer Gebäudekubatur ist insbesondere die Traufhöhe. Zulässig ist bei eingeschossigen Gebäuden zukünftig eine Traufhöhe (Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk/ Oberkante Dachhaut) von max. 4,00 m, bei zweigeschossigen Gebäuden eine Traufhöhe von max. 6,00 m. Für eingeschossige Gebäude wird dadurch sichergestellt, dass Geschoss- und Drempelhöhen im städtebaulich gewünschten Rahmen und die Proportion gewahrt bleiben.

Die Traufhöhe von sechs Metern lässt die zunehmend auch in ländlicheren Räumen nachgefragten neueren Bau- und Dachformen (z. B. Gebäude mit versetztem Satteldach oder sog. Toskanahäuser mit Zeltdach) zu. Ausgeschlossen sind dadurch aber Staffelgeschosse, die eine dreigeschossige Wirkung entfalten könnten. Dies würde den hier gewünschten dörflichen Rahmen sprengen. Unterer Bezugspunkt für die Höhen ist, wie bisher, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

## 4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen verlaufen in der Regel in einem Abstand von 5 m zu den Straßenverkehrsflächen. Zu den Stichwegen der Baugrundstücke in zweiter Reihe sowie zu den Flächen zum Anpflanzen oder Grünflächen, bzw. unterschiedlichen Wohngebieten ist, wie bisher, ein Abstand von 3,00 m festgesetzt.
Entlang der Buchweizenstraße werden passive Schallschutzmaßnahmen (vgl. Kap. 4.3 Verkehrslärm) erforderlich. Auf den bisher vorgesehenen Abstand der Baugrenze zum südlichen Fahrbahnrand von 14,5 m kann daher verzichtet werden. Der Abstand wird mit 9,00 m dem der Nordseite angepasst.
Für die städtebaulich gewünschte offene Wirkung des Straßenraumes wird dies als ausreichend angesehen. Für die Bebaubarkeit der Grundstücke ergibt sich ein größerer Spielraum.

Ansonsten werden die Baugrenzen lediglich an die im Zuge dieser Bauleitplanung erfolgten Änderungen der Verkehrs- und Grünflächen angepasst.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze ausgeschlossen. Reine Stellplätze sind damit zwischen Baugrenze und Verkehrsfläche zulässig.

Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn, wie z.B. entlang der Buchweizenstraße, der Abstand zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze mehr als 5 m beträgt.

*Ergänzend wird unter Punkt 4.4 festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Flächen zu begrünen sind und nicht versiegelt werden dürfen. Versiegelte Flächen, die der GRZ II (z. B. Zuwegungen, Stellplätze, Schottergärten etc.) zuzuordnen sind, sind hiervon ausgenommen.*

*Nicht überbaubare Flächen sind gemäß dieser textlichen Festsetzung i. V. m. § 9 Abs. 2 NBauO zu begrünen und dürfen nicht versiegelt werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie sind dabei mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten; die Anlage und flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen wie Steinen, Kies, Wasserbausteinen o. ä. ist daher unzulässig. Eine Versiegelung ist lediglich im Rahmen der GRZ I und GRZ II (max. 0,6) zulässig. Diese Festsetzung hat das Ziel die Anlage von Schottergärten in Neubaugebieten zu reduzieren. Der Begriff Schottergarten bezeichnet Flächen, bei denen die Humusschicht abgetragen und eine Folie verlegt wird, auf der die Schotterschicht (Steine, Kies u. ä.) aufgebracht wird. Andere Begrifflichkeiten für Schottergärten könne auch Steingärten, Kiesgärten, Steinbeete, Kiesbeete etc. sein. Wer dennoch ein derartiges Beet anlegen möchte, muss eventuell an anderer Stelle, wie zum Beispiel bei der Terrasse, die Versiegelungsfläche reduzieren, sodass die GRZ II insgesamt eingehalten wird.*
*Schottergärten etc. sind aus Umwelt- und Klimasicht kritisch zu bewerten, da durch diese Art der Ausgestaltung die Fläche für Flora und Fauna ökologisch wertlos ist. Die Steine speichern die Hitze und geben diese in der Nacht an die Umgebung ab, sodass es lokal zu Temperaturerhöhungen kommt. Gleichzeitig wachsen in diesen Gärten häufig keine Pflanzen, wodurch keine Verdunstungskühle produziert wird. Zudem kann es zu einer Beeinträchtigung der „Bodengesundheit“ kommen, denn „bei einem Ersatz von humosen Oberböden durch Stein-, Kies- und Schotterflächen können diese Funktionen nicht mehr in einem vergleichbaren Umfang erbracht werden. Bezüglich des Klimaaspektes kommt hinzu, dass Stein-, Kies- und Schotterflächen im Sommer eher zu einer zusätzlichen Erwärmung beitragen, statt temperaturausgleichend zu wirken. Was den Wasserhaushalt betrifft, kann, in Abhängigkeit von der Art und dem Aufbau des Untergrundes und mit der verminderten Speicherkapazität einhergehend, die Versickerungsrate erhöht werden. Das kann zur erhöhten Schadstoffanreicherung im Grundwasser, etwa mit Nährstoffen oder Pflanzenschutzmitteln, beitragen“ (Niedersächsischer Landtag – 18. Wahlperiode, Drucksache 18/3486, 11.04.2019). Wird anstatt eines wasserdurchlässigen Bodenvlieses jedoch eine undurchlässige Folie verwendet, so liegt eine Vollversiegelung vor. In solchen Fällen fließt Regenwasser nur schlecht ab, da die Steinschicht das Wasser nicht speichern kann. Infolgedessen fließt das Regenwasser insbesondere bei Starkregen oder bei langanhaltenden Niederschlägen in die Kanalisation. Die Entwässerungssysteme sind jedoch häufig nicht für diese Wassermassen ausgelastet. Außerdem wird mit der Anlage Schottergärten i. d. R. das Ziel verfolgt, unerwünschten Bewuchs zu verhindern. Entsprechend sind solche Flächen nicht oder nur spärlich mit Vegetation bestanden. Derartige Flächen sind in Bezug auf ihre Biodiversität in aller Regel arten- und individuenarm und stellen somit einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind.*

*Schottergärten sind jedoch nur auf den ersten Blick pflegeleicht. Häufig bilden sich schon nach kurzer Zeit ungewünschte Moose oder andere Pflanzen, sodass dagegen oftmals mit Pestiziden vorgegangen wird. Aufgrund der zuvor genannten Gründen werden Schottergärten von der Stadt Soltau als versiegelte Flächen gewertet und müssen daher in die Berechnung der GRZ II einbezogen werden.*
*Werden auf kleinen Zwischenflächen (sogenannte Schmuddelecken) Schottergärten angelegt, so sieht die Stadt Soltau dies gem. § 9 Abs. 2 NBauO als „für eine andere zulässige Nutzung erforderlich“ an, da dies die Pflege der entsprechenden Fläche erleichtert. Zwischenflächen (Schmuddelecken) können bspw. schmale Streifen zwischen dem Einstellplatz und der Zuwegung zum Haus oder schmale Streifen entlang der Hauswand sein.*

## 4.5 Verkehrliche Erschließung

Im Zuge der Einrichtung der neuen BAB Anschlussstelle Schneverdingen wurde die damalige Bundesstraße B3 von der Ortschaft Heber im Norden Soltaus bis zur Anschlussstelle Soltau-Süd im Süden der Stadt umgestuft.
Das Plangebiet wird nun über die Buchweizenstraße an die Kreisstraße K 1 angebunden. Da die gesamte Erschließungsplanung für den Änderungsbereich bereits vorliegt, sollen keine wesentlichen Änderungen am Erschließungskonzept erfolgen.

Lediglich im Osten des Plangebiets wird für die mittlere Wohnstraße eine Verschiebung des festgesetzten Wendeplatzes um ca. 10 m nach Westen erforderlich, damit nach dem Wegfall des Spielplatzes und der Weiterführung der Randeingrünung eine adäquat bebaubare Fläche verbleibt.
Nach dem Wegfall der Spielplätze können die festgesetzten verkehrsberuhigten Bereiche zukünftig entfallen. Die bislang innerhalb der Parkfläche ausgewiesenen Überfahrten für Rettungs- sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge werden zukünftig entsprechend ihrer Nutzung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Der mit einer Breite von 3,50 m geplante Fuß- und Radweg durch den „Grünen Pfad“ als Parkanlage wird nur nachrichtlich übernommen. Die genaue Lage wird im Zuge der Realisierung mit dem weiteren Gestaltungskonzept abgestimmt und entsprechend angelegt.
Die Zuwegungen zu den im Plangebiet vorgesehenen sog. zweiten Baureihen werden zukünftig als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und im Zuge der Erschließung einheitlich hergestellt.

Ergänzend zu den bisherigen Festsetzungen sollen Zufahrten auf die privaten Grundstücke zukünftig nur bis zu einer Breite von höchstens 5,00 m zulässig sein. Jedes Grundstück darf grundsätzlich über eine Zufahrt verfügen.
Gemäß den Richtlinien für Gestaltung von Gebäuden und Grundstücken der Stadt Soltau wird weiterhin festgelegt, dass befestigte Zufahrten im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze mindestens einen Abstand von 0,5 m zur seitlichen Grundstücksgrenze einhalten müssen. Diese Regelung stellt sicher, dass zwischen Zufahrten benachbarter Grundstücke mind. 1 m freigehalten wird. Das gestalterisch oft nicht zufriedenstellend gelöste Aufeinanderstoßen unterschiedlicher, ggf. nicht harmonierender Materialien oder unterschiedlicher Zufahrtshöhen kann dadurch ausgeschlossen werden.
Zum Schutz der Nachbarschaft ist bei Zufahrten von mehr als 10 m Länge entlang der Zufahrt zum Nachbargrundstück ein mindestens 3 m breiter Pflanzstreifen einzurichten. Begründete Ausnahmen davon sind zulässig. Dies gilt insbesondere für Grundstücke, bei denen ggf. aufgrund der Parzellierung die Umsetzung der Festsetzung nicht möglich ist.

Weitere Änderungen hinsichtlich des Verkehrs ergeben sich gegenüber dem Bestand nicht. Von der zeichnerischen Vorgabe detaillierter Straßenquerschnitte auf der Planzeichnung wird zugunsten einer gewissen Flexibilität bei der Umsetzung abgesehen.

Im Zuge der Verkehrstechnischen Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplans wurde durch die Ingenieurgemeinschaft Dr.–Ing. Schubert im Dezember 2017 festgestellt, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen über den Knotenpunkt K1 / Buchweizenstraße auch weiterhin leistungsfähig ist und mit einer guten Verkehrsqualität abgewickelt werden kann. Ausbaumaßnahmen am Knotenpunkt sind als Folge dieser Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

## 4.6 Belange des Umweltschutzes

Für die Abwägung der Umweltbelange ist der genehmigte Bestand im Plangebiet zu Grunde zu legen. Das Plangebiet ist somit dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Die bestehenden Wald-, Heide- und Feldflächen sind in der artenschutzfachlichen Betrachtung zu berücksichtigen. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung gegenüber dem Bestand ist wie folgt einzuschätzen:

### Boden/ Wasser/ Luft und Klima

Teile des Änderungsgebietes sind bereits bebaut. Hier liegt bereits eine Beeinträchtigung der Naturhaushaltsfaktoren Boden, Wasser, Luft und Klima vor. Die sonstigen Flächen sind planungsrechtlich bereits heute bebaubar. Durch die im Zuge dieser Änderung vorbereitete Erhöhung der Bebauungsdichte erhöht sich der Anteil der zulässigen Grundfläche und somit der Anteil der möglichen Versiegelung gegenüber dem planerisch bereits gesicherten Bestand um ca. 12.810 m².

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht direkt betroffen. Beeinträchtigungen des Grundwassers sind durch geeignete Maßnahmen und Vorkehrungen, die im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden müssen, zu vermeiden. Gesonderte Festsetzungen sind nicht erforderlich.
Da die Größe des Plangebietes sich nicht verändert, sondern lediglich kleinteilig die Bebauungsdichte und -höhe angepasst wird, sind die Auswirkungen für die Luft und das Klima von geringer Bedeutung. Es sind keine besonderen Festsetzungen notwendig.
Die Nutzung von Sonnenenergie wird durch die Festsetzungen zur Dachgestaltung ermöglicht. Die Einhaltung energetischer Mindestanforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### Orts- und Landschaftsbild

Der gesamte Änderungsbereich ist bereits heute Baugebiet. Das städtebauliche Grundkonzept mit der höheren Bebauungsdichte und -höhe im zentralen Bereich der Erschließungsachsen und der deutlich niedrigeren Bebauungsstruktur zu den Gebietsrändern bleibt erhalten. Durch den weitgehend bereits angelegten Lärmschutzwall im Westen, die bestehenden Waldflächen im Norden und Südosten und die vorhandenen bzw. geplanten Randeingrünungen ist das Plangebiet gut in die umgebenden Strukturen eingebunden.
Es ist daher davon auszugehen, dass keine negativen Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild einwirken, sondern dass die vorhandenen Siedlungsstrukturen angemessen und zeitgemäß weiterentwickelt werden. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung wird entsprechend als nur gering eingestuft.

### Arten und Lebensgemeinschaften

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in der Bauleitplanung nach § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.
Ein Ausgleich ist nach § 1 a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Da ein bereits bestehendes Baugebiet überplant wird und die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfolgt, gelten die Eingriffe, die auf Grund dieser Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
Gleichwohl sind die Belange des Naturschutzes und die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), vorliegend insbesondere die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG, in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind wie folgt gefasst.
„Es ist verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungs- und Verletzungsverbot),
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören (Störungsverbot),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen oder sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten),
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen oder sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbot in Bezug auf Pflanzen).“

Für das Plangebiet erfolgte im Frühjahr 2018 eine erste Erfassung von Habitatstrukturen und eine Relevanzprüfung in Bezug auf die nach § 44 BNatSchG betroffenen Arten.

Als potenziell vorkommende relevante Tierarten wurden im Bereich der Heideflächen Reptilien, in der Baumreihe im Süden des Geltungsbereiches sowie im Wald Fledermäuse, innerhalb der Ackerflächen Brutvogelarten des Offenlandes (insbes. Feldlerchen). Zudem können Vorkommen besonders geschützter hügelbauender Ameisen im Wald sowie besonders geschützter Wildbienen in den Offenbodenbereichen nicht ausgeschlossen werden.
Um nur für die tatsächlich im Plangebiet vorkommenden Arten ggf. Ersatzhabitate schaffen zu müssen, erfolgte zwischen April und Juli 2018 die Erfassung von Brutvogelvorkommen mit einem Schwerpunkt auf Offenlandarten und eine Suche nach Vorkommen von Reptilien, insbes. der Zauneidechse.

Im Untersuchungsgebiet und seinem direkten Umfeld konnten dabei insgesamt 38 Brutvogelarten festgestellt werden. Davon stehen 11 Brutvogelarten auf der sog. Roten Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel oder den entsprechenden Vorwarnlisten. Die innerhalb des Plangebiets mit einem Brutpaar vorgefundene Heidelerche ist zudem als streng geschützte Art eingestuft.
Einmalig am ersten Begehungstermin und somit direkt nach der Winterruhe konnten lediglich zwei Eidechsen ausgemacht werden, wobei nicht eindeutig festzustellen war, ob es sich um Wald- oder Zauneidechsen handelte. Letztere gehören zu den sog. „streng geschützten Arten“. Schlangen, insbesondere Schlingnattern, wurden nicht vorgefunden.

Im Zuge einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde durch den Ingenieurdienst Nord (IDN) aus Oyten geprüft, ob und welche artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Realisierung der Planung berührt werden und ob diese nach den Vorgaben des § 44 Abs. 5 BNatSchG (hier Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplans) anzuwenden sind.

Relevant sind dabei die Einwirkungen auf die noch unbebauten Biotopstrukturen innerhalb des vorhandenen und rechtskräftigen Bebauungsplanes.
Dies sind vorliegend das Verletzen und Töten von Tiere und Pflanzen durch Bautätigkeit (s. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), die Inanspruchnahme funktional bedeutender (Teil-)Habitate und hierbei insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die geplante Bebauung (s. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und zumindest temporär auch baubedingte Immissionseinwirkungen und Störungen (Lärm, Licht, Bewegungsreize, Schadstoffe etc.). Bei letzterem ist zu prüfen, ob voraussichtlich eine sog. „erhebliche Störung“ im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG vorliegen wird.

Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen sind – wie zulässige Eingriffe – begünstigt durch die Möglichkeit der Durchführung von Maßnahmen zur Funktionserhaltung der ansonsten beeinträchtigten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG), mit deren Hilfe das Eintreten der Verbotstatbestände bei fachlicher und räumlicher Eignung vermieden werden kann. Geplante Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen finden bei der Beurteilung Berücksichtigung.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Heidekreis wurde daher der Eingriff hinsichtlich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft optimiert bzw. vermieden. Durch die nachstehende, bereits vorabgestimmte Textfestsetzung und die ergänzenden Hinweise sollen vermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes verhindert werden.

Textlich festgesetzt zur Anpflanzung einer Baumreihe mit Saumstreifen innerhalb der Parkanlage wird als Textfestsetzung Nr. 4.3 wie folgt:

„Innerhalb der zentralen Grünfläche/ Parkanlage des Plangebietes (sog. „Grüner Pfad“) sind eine durchgehende Baumreihe (Leitstruktur) aus standortgerechten Laubbaumarten (z. B. Sandbirke, Rotbuche, Stieleiche oder Vogelbeere) als Hochstämme, Mindeststammumfang 16-18 cm, Pflanzabstand untereinander maximal 15 m sowie ein begleitender mindestens 5 m breiter und maximal 2 x im Jahr gemähter Saumstreifen durch Ansaat einer insektenfreundlichen Regio-Saatgutmischung (z. B. Saatgutmischung der Länder-Agrarumweltmaßnahmen "BS2 Blühstreifen, mehrjährig" für Niedersachsen oder "Schmetterlings-Wildbienensaum" von Rieger- Hofmann), anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.“

Der im Zentrum des Bebauungsplangebietes vorgesehene Grünzug erhält ergänzend eine durchgehend geschlossene Baumreihe die zukünftig eine Funktion als Leitstruktur für Fledermäuse haben soll. In Kombination mit der Anlage eines extensiv gepflegten Saumstreifens, der zur Förderung von Insektenvorkommen nur selten gemäht wird, ergibt sich daraus eine strukturelle Aufwertung der Umgebung für Fledermäuse. Der Grünzug hat direkte Anbindung an die vorhandene Baumreihe im Süden des Plangebietes damit auch an den umgebenden großflächigen Waldbestand. Da die Baufelderschließung im Westen des Geltungsbereichs beginnt, ist ein zeitlicher Vorlauf von mindestens 3 Jahren für die Herrichtung des Grünzuges vorgesehen. Erst danach soll mit der erforderlichen Rodung der Waldfläche im Nordosten des Plangebietes begonnen werden. Damit ist für potenziell betroffene Fledermausarten ein Ausweichen über die vorhandenen Verbundstrukturen möglich. Zudem bleibt der angrenzende, sehr großflächige Waldbestand weiterhin erreichbar.

Ergänzend werden die folgenden 6 Hinweise zum Artenschutz auf der Planzeichnung vermerkt:

- Gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten „wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“.

- Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten.

- Die Baufeldräumung bzw. das Abschieben des Oberbodens hat außerhalb der gesetzlichen Brutzeit der Bodenbrüter (1. April bis 15. *August*) zu erfolgen. Sofern sich das Abschieben des Oberbodens in die Brutphase hinein verzögert, ist durch eine fachkundige Person eine Kontrolle des Baufeldes auf aktuell genutzte Nester durchzuführen. Auf Basis der dann vorliegenden Daten sind ggf. Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis abzustimmen.

- Die auf der Planzeichnung im Nordosten des Plangebietes gekennzeichnete Fläche mit potenziellen Zauneidechsen- und Schlingnattervorkommen ist vor Baubeginn mit einem 20 cm hohen und in den Boden eingelassenen Schutzzaun vollständig einzuzäunen und auf Vorkommen von Zauneidechsen und Schlingnattern zu untersuchen. Bei Bedarf sind die Tiere in Abstimmung mit der UNB abzusammeln und umzusetzen.

- Die Waldfläche im Osten des Geltungsbereiches ist erst im Winterhalbjahr direkt vor Baubeginn zu roden, sodass durch den fortlaufenden Baubetrieb ein zwischenzeitlicher Besatz der Rodungsfläche mit Reptilien ausgeschlossen werden kann. Unmittelbar in der der Rodung vorausgehenden Vegetationsperiode sind die Waldflächen durch einen Fachkundigen auf Ameisenvorkommen zu prüfen und bei Bedarf in Abstimmung mit der UNB die Bergung festgestellter Ameisenarten einzuleiten.

- Zufahrten am südlichen Plangebietsrand sind ohne Baumverlust herzustellen. Sollte die Entnahme von Bäumen nicht vermeidbar sein, ist durch einen Fachkundigen zu prüfen, ob Vorkommen von Quartieren von Fledermäusen, d. h. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten in Hohlräumen oder Ritzen im Baumbestand vorhanden sind. Bei Feststellung von Quartieren ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen und ggf. Ersatz zu erbringen.

Für die betroffenen Fledermausarten kann ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG unter Berücksichtigung der benannten Maßnahmen zur Vermeidung ausgeschlossen werden.

Ameisen- und Wildbienenarten gelten als "nur" besonders geschützte Arten und unterliegen daher nicht den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Durch die getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen kann der Eingriff minimiert werden.

Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt für den überwiegenden Teil der Brutvögel des Offenlandes auch im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt, sodass ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG bei Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht abzuleiten ist.

*Auch ein vollständiger vorhabenbedingter Verlust des Schwarzspechtreviers wurde im Zuge der Prüfung des Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen.*

*In der artenschutzrechtlichen Prüfung (S. 38/39) erfolgen hierzu nähere Erläuterungen.*

Bei dem Verlust von 3 Feldlerchenrevieren im Plangebiet kann hingegen nicht sicher prognostiziert werden, dass bei gleichbleibend intensiver landwirtschaftlicher Nutzung in der näheren Umgebung genügend Ausweichreviere für diese Art zur Verfügung stehen werden. Um zu gewährleisten, dass die ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben, ist daher eine vorgezogene Kompensationsmaßnahme (sog. CEF-Maßnahme) vorgesehen, die gleichzeitig der ebenfalls mit einem Brutrevier nachgewiesenen Wiesenschafstelze dient.

***Maßnahmen zum vorgezogenen Ausgleich (CEF-Maßnahme)***
*Zur Wahrung der Lebensraumfunktionen im räumlich-funktionalen Zusammenhang erfolgt eine CEF-Maßnahme auf den benachbarten Flurstücken 14/1, 19/1, 60/1, 62/11, 103/42, 43/4, 39/1, 38/1 sowie 38/2 Flur 1, Gemarkung Wolterdingen. Die Maßnahme liegt in einer Entfernung von ca. 2,5 km vom B-Plangeltungsbereich, sodass ein genügender räumlicher Bezug vorliegt (vgl. hierzu die Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, IDN S. 65).*

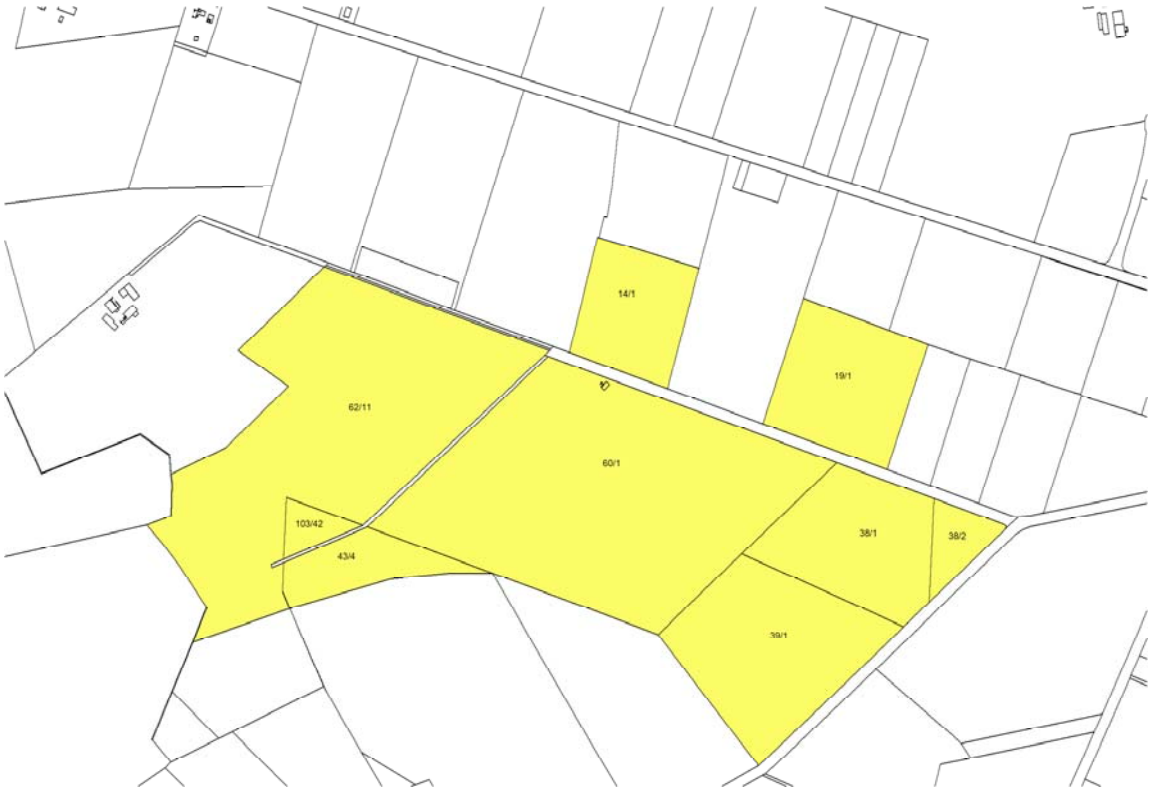



***Abb. 8:*** *Übersicht CEF-Fläche (unmaßstäblicher Katasterauszug)*

*Für insgesamt 3 betroffene Paare Feldlerchen innerhalb des Geltungsbereichs dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes ist innerhalb der* Flächen eine extensive Ackernutzung zu entwickeln.
Es ist auf mindestens 1,5 ha Größe und mindestens 6 m Breite ein Saumstreifen durch Selbstbegrünung (Ackerbrache) anzulegen. *Die Selbstbegrünung und Ackerbrache ist der Ansaat oder Entwicklung von Grünland vorzuziehen, da eine zu dichte Vegetation für die Feldlerche nicht geeignet ist.*
Der Mindestabstand der Brache zu Freileitungen, Straßen und Gehölzen beträgt 100 m.
Ferner sind innerhalb einer weiteren Teilfläche von mindestens *1,5 ha Größe* 9 Lerchenfenster (3 pro betroffenes Brutpaar) mit jeweils 20 m² Größe durch Aussetzen bzw. Anheben der Sämaschine anzulegen. Diese Lerchenfenster sind in einem Abstand von mehr

als 25 m vom Feldrand und mehr als 50 m von Gehölzen anzulegen. Die Fenster werden nach der Aussaat mit Ausnahme folgender Nutzungsauflagen, die ebenso für den Saumstreifen gelten, wie der Rest des Schlages bewirtschaftet:

- Umbruch und Fräsen sowie sonstige Bodenbearbeitungsmaßnahmen sind nicht gestattet.
- Der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- Keine Mahd der Flächen innerhalb der Brutzeit der Feldlerche (April bis August).

Die Maßnahme ist spätestens in der Vegetationsperiode vor Beginn der Baufeldfreimachung auf den Acker- und Ackerbrachestandorten im Gebiet durchzuführen.

*Im Rahmen eines Monitorings wird die jeweilige Fertigstellung der artenschutzrechtlichen Maßnahme dokumentiert. Hierzu ist jährlich eine Kontroll-Geländebegehung durchzuführen, bei welcher der Zustand der Maßnahmenfläche bzw. deren fachgerechte und funktionsfähige Anlage überprüft und u.a. durch Fotos dokumentiert wird. Dies kann z. B. durch Mitarbeiter des Bauhofes erfolgen.*
*Die Ergebnisse sind bei der Stadt Soltau zu hinterlegen und in Kopie dem Landkreis (untere Naturschutzbehörde) vorzulegen.*
*Die Anlage der Lerchenfenster und des Blühstreifens erfolgt für eine Dauer von 5 Jahren im jährlichen Wechsel bzw. im Rotationsprinzip, je nach Fruchtfolge (Standorte mit Wintereinsaat), innerhalb der oben benannten Flurstücke.*
*Die Sicherung der CEF-Flächen und das jährliche Monitoring wird für eine Dauer von 5 Jahren über einen städtebaulichen Vertrag mit den Flächeneigentümern festgelegt. Der städtebauliche Vertrag ist vor Satzungsbeschluss zu schließen.*

Es ist nicht sicher, ob es sich bei den im Plangebiet gefundenen Eidechsen um Zauneidechsen handelt. Schlingnattern wurden zum Zeitpunkt der Begehung nicht gefunden. Potenzielle Vorkommen beider Arten können jedoch im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Ein Ausgleich über vorgezogene funktionssichernde Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) ist im räumlichen Zusammenhang nicht möglich. Daher wird der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatschG ausgelöst.

Aus diesem Grund werden Maßnahmen zur Sicherung des günstigen Erhaltungszustands (FCS-Maßnahme) von Zauneidechse und Schlingnatter vorgesehen.

***Maßnahmen zur Sicherung des günstigen Erhaltungszustands von Zauneidechse und Schlingnatter (FCS-Maßnahme)***
*Auf dem Flurstück 3/5, Flur 2, Gemarkung Leitzingen ist ein südexponierter Waldsaum als Maßnahme des Flächenpools Leitzingen durch Anlage eines Stubbenwalls bereits für die Besiedelung durch Reptilien vorbereitet worden. Die Maßnahme liegt in einer Entfernung von ca. 6 km vom B-Plangeltungsbereich und damit außerhalb der durchschnittlichen Wanderdistanzen von Zauneidechsen und Schlingnattern.*




***Abb. 8:*** *Lagebeziehung der FCS-Maßnahme für Zauneidechse und Schlingnatter (unmaßstäblicher Auszug aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, IDN S. 66)*

*Die Maßnahmen zur Sicherung des günstigen Erhaltungszustands von Zauneidechse und Schlingnatter (FCS-Maßnahme) werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert, der vor Satzungsbeschluss geschlossen wird.*

*Auf einer Fläche von 1.250 m² ist der Waldsaum unter belassen von Stubben und Totholzhaufen aufgelichtet worden. Somit bietet diese Fläche aktuell für die Artengruppe der Reptilien geeignete Lebensstätten u. a. durch besonnte Flächen und geeignete Versteckmöglichkeiten.*
*Im Bebauungsplan-Gebiet geborgenen Reptilien sind auf diese bereits realisierte Ausgleichsfläche umzusetzen.*
*Die Maßnahmenfläche ist spätestens in der Vegetationsperiode vor Beginn der Baufeldfreimachung und Bergung der Reptilien im Bereich der Heide- und Offenbodenflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf ihre Funktionsfähigkeit unter Begleitung durch eine fachkundige Person zu überprüfen und ggf. zu verbessern, z. B. durch erneute Auflichtung im wieder aufwachsenden Gehölzbestand.*
*Im Rahmen eines Monitorings wird die abschließende Fertigstellung der artenschutzrechtlichen Maßnahme dokumentiert. Im Anschluss wird die FCS-Maßnahme für Reptilien über die folgenden 3 Jahre je einmalig kontrolliert, um ggf. weitere Korrekturen vorzunehmen. Das Monitoring beinhaltet jährliche Erfassungen zu den betroffenen Arten (Zauneidechse, Schlingnatter) und wird über einen städtebaulichen Vertrag festgelegt, der ebenfalls vor Satzungsbeginn zu schließen ist.*
*Die Ergebnisse sind bei der Stadt Soltau zu hinterlegen und in Kopie dem Landkreis (untere Naturschutzbehörde) vorzulegen.*

Hinsichtlich der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Anhang-IV- Fledermausarten sowie Europäischen Vogelarten lässt sich ein Eintreten der Zugriffsverbote des § 44

BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 ausschließen bzw. durch Berücksichtigung entsprechender artenschutzrechtlicher Maßnahmen verhindern. Aufgrund fehlender relevanter Pflanzenartenvorkommen im Eingriffsbereich kann auch ein Eintreten des Verbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ausgeschlossen werden. Eine Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 des BNatSchG ist nicht erforderlich.

In Bezug auf Zauneidechse und Schlingnatter liegen unter Berücksichtigung von Wirkungsprognose und vorgesehener FCS-Maßnahme Ausnahmevoraussetzungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG vor.

Der Zulassung und Umsetzung des Vorhabens stehen daher nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

**Altlasten/ Kampfmittel**

Nördlich des Plangebietes befindet sich die im Kataster des Landkreises erfasste Altablagerung "Wolterdingen Auf dem Simpel" (Erfassungsnummer 358 021 4 431).

Die Fläche der ehemaligen Deponie liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 7 im Jahr 2001 erfolgte eine sog. „Gefährdungsabschätzung". Das eingeholte Fachgutachten belegt, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Plangebiet und die dort zulässigen Nutzungen zu erwarten sind.
Im Planänderungsbereich selbst kommen keine Altlasten vor. Vorsorglich erfolgt jedoch ein Hinweis auf der Planzeichnung, dass Altablagerungen meldepflichtig und unverzüglich der Unteren Abfallbehörde anzuzeigen sind.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befand sich der ehemalige "Truppenübungsplatz Wolterdingen". Bislang ergaben sich keine Anhaltspunkte für Rüstungsaltlasten im Plangebiet.
Zur Gefahrenforschung wurde eine Sondierung auf Kampfmittel durchgeführt. Dabei wurden keine Verdachtsflächen ausgemacht.
Auf der Planzeichnung erfolgt ergänzend der Hinweis, dass bei Erdarbeiten gefundenen Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu melden sind.

**Kultur- und Sachgüter**

Bau- oder Bodendenkmale waren bislang für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung nicht bekannt.

*Im Zuge des ersten Beteiligungsverfahrens gab die unteren Denkmalschutzbehörde (UDSchB) den Hinweis, dass im betroffenen Gebiet mit dem Auftreten von Kulturdenkmalen zu rechnen ist. Im Plangebiet befindet sich demnach die archäologische Fundstelle 5 und im Umfeld sind zahlreiche weitere Fundstellen verzeichnet.*

*Daher ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Die bekannten Wegespuren der Fundstelle 5 sind vor der Zerstörung zu dokumentieren, sofern noch erkennbare Reste vorhanden sind. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es ferner erforderlich, Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen. Hierfür sollten auf der betroffenen Fläche mit Hilfe eines Hydraulikbaggers mit flacher Grabeschaufel im Abstand von 10 m parallel verlaufende Prospektionsschnitte von 2 bis 3 m Breite angelegt werden, die bei Bedarf seitlich zu erweitern sind. Die genaue*

*Lokalisierung der Prospektionsschnitte ist mit den zuständigen Denkmalbehörden abzustimmen. Anhand der Sondageschnitte entscheiden die Denkmalbehörden über die Notwendigkeit weiterer archäologischer Maßnahmen.*

*Die archäologischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Hierfür kann eine archäologische Grabungsfirma herangezogen werden, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt.*[2]

*Der Sachverständige stimmt das methodische Vorgehen mit der UDSchB und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Gebietsreferat Lüneburg, (NLD) ab. Es richtet sich nach den Vorgaben und den Dokumentationsrichtlinien der Denkmalfachbehörde.*
*Die erforderlichen Genehmigungen gemäß § 13 Abs. 1 beantragt der Veranlasser bei der unteren Denkmalschutzbehörde, die hierüber unverzüglich das Benehmen mit dem NLD herstellt.*

*Die archäologischen Untersuchungen sind mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich der UDSchB und dem NLD, Regionalreferat Lüneburg, Abteilung Archäologie Regionalreferat Lüneburg, Mario Pahlow, mario.pahlow@nld.niedersachsen .de anzuzeigen. Um Verzögerungen im zeitlichen Ablauf zu vermeiden, sollten die Ausgrabungen mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten durchgeführt werden.*

*Die Kosten der fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation trägt der Veranlasser der Zerstörung (§ 6 Abs. 3 NDSchG).*

*Des Weiteren wird auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.*

Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung angeführt.

**Verkehrslärm**

Durch die im Zuge dieser Änderung geplante Überplanung der Mischgebietsflächen (MI) und deren zukünftige Ausweisung als Allgemeine Wohngebiete (WA) verringern sich die zu berücksichtigenden, schalltechnischen Orientierungswerte um 5dB(A). Darüber hinaus ist für Teilflächen im Plangebiet eine Änderung der Geschossigkeit vorgesehen. Auch dies ist bei der Beurteilung zu berücksichtigen.

Im Zuge der Einrichtung der neuen BAB Anschlussstelle Schneverdingen und der Abstufung der damaligen Bundesstraße B3 zur Kreisstraße K 1 war davon auszugehen, dass sich die für das Plangebiet relevanten Verkehrsmengen gegenüber dem Zeitpunkt der Planaufstellung (Prognose 2015) geringfügig reduziert haben. Durch die im Dezember 2017 durchgeführte Verkehrsuntersuchung der Ingenieurgemeinschaft Dr. –Ing. Schubert wurde diese Annahme bestätigt.

Das Büro Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbB aus Garbsen, das bereits im Jahr 2001 die schalltechnischen Untersuchungen durchgeführt hat, wurde erneut mit der Beurteilung

[2] *Eine Auflistung von Grabungsfirmen findet sich unter folgender Adresse: https://www.uni-bamberg.de/?id=8806.*

der geänderten städtebaulichen Planung unter Beachtung der aktuellen Verkehrsmengen (Prognose 2030) beauftragt.
Im Zuge des Gutachtens wurden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ermittelt und Hinweise zur Bemessung passiver Schallschutzmaßnahmen gegeben. Die Ermittlung der genannten Lärmpegelbereiche erfolgt unter Berücksichtigung des weiterhin vorgesehenen Lärmschutzwalls. Die Auswirkungen durch eine Reduzierung der Wallhöhe wurden im Rahmen der schallt. Untersuchung geprüft. Da hierdurch nicht die gewünschte Pegelminderung erreicht werden konnte, wird weiterhin ein Wall mit mindestens 5 m Höhe festgesetzt.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen kann festgestellt werden, dass am Tage im Bereich der Freiflächen (Erdgeschoss) der für Allgemeine Wohngebiete maßgebliche Orientierungswert tags von 55 dB(A) nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten wird. Eine Überschreitung ergibt sich lediglich für den Nahbereich der Buchweizenstraße (ehem. Mischgebiet (MI)). Hier wird der Orientierungswert in den straßennahen Teilflächen überschritten und erst in einem Abstand von rd. 30-50 m zur Straßenachse eingehalten.
Auch für das 1. Obergeschoss können tagsüber die maßgeblichen Orientierungswerte im Wesentlichen eingehalten werden. Nur am westlichen Plangebietsrand in einem Abstand von bis zu 15 m zum Lärmschutzwall wurden Beurteilungspegel bis zu 58 dB(A) ermittelt. Damit wird der maßgebliche Orientierungswert hier um bis zu 3 dB(A) überschritten. Gemäß den Ausführungen des Gutachtens kann im Rahmen der Abwägung allerdings davon ausgegangen werden, dass eine Überschreitung des am Tage um bis zu 3 dB(A) als nicht „wesentlich“ einzustufen ist (vgl. hierzu Abschnitt 6.1). Der dann zu beachtende Bezugspegel von 58 dB(A) tags für das EG und das 1.OG wird nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten.

In der ersten Baureihe entlang der Buchweizenstraße ergibt sich im Hinblick auf schutzwürdige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) ein Immissionskonflikt. Durch die Anordnung schutzwürdiger Außenwohnbereiche an den straßenabgewandten Gebäudeseiten oder sonstige bauliche Maßnahmen, wie abschirmende Wandscheiben o.ä., können Bezugspegel von 58 dB(A) am Tage nachgewiesen werden.

In der Nachtzeit werden im Westen des Plangebiets Beurteilungspegel bis zu 47dB(A) im Erdgeschoss und bis zu 51 dB(A) im Obergeschoss erreicht, so dass der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts um bis zu 2 dB(A) bzw. 6 dB(A) überschritten wird. Gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005, ist *„…* bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ... selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich“.

In diesen Bereichen sollten die Fenster schutzbedürftiger Räume in der Nachtzeit (Schlafzimmer, Kinderzimmer) zu den straßenabgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.
Durch diese sog. architektonischen Maßnahmen zur Selbsthilfe (Grundrissgestaltung) können Pegelminderungen bis zu 8 dB(A) angenommen werden. Ist dies nicht möglich, kann die Belüftung über schallgedämmte Lüftungsöffnungen (bauliche (passive) Schallschutzmaßnahmen) erfolgen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird als textliche Festsetzung Nr. 9 folgende Regelung zum baulichen Schallschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufgenommen:

„Zum Schutz gegen Außenlärm werden bauliche Schallschutzmaßnahmen (sog. passiver Schallschutz) festgesetzt. Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche vorzusehen. Für die in der Nacht genutzten Räume wird empfohlen, einen um eine Stufe

höheren Lärmpegelbereich zu berücksichtigen oder diese an den der Straße abgewandten Seiten anzuordnen.

Für die im B-Plan festgesetzten Lärmpegelbereiche II bis III sind bei Schlafräumen, Gästezimmern und Kinderzimmern, die an den straßenzugewandten Seiten angeordnet werden, schallgedämmte Lüftungsöffnungen (mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungs-Dämpfungsmaß) oder äquivalente Maßnahmen (z. B. Innenbelüftung) vorzusehen (vgl. DIN 1946).

Schutzwürdige Freiflächen – sog. Außenwohnbereiche – sind für die erste Baureihe entlang der Buchweizenstraße straßenabgewandt an den rückwärtigen Gebäudeseiten der Baukörper anzuordnen.

Die Ermittlung der Lärmpegelbereiche erfolgte ohne die Berücksichtigung eines möglichen Bebauungskonzepts (=>freie Schallausbreitung). Bei dieser Vorgehensweise stimmen die Anforderungen an den passiven Schallschutz auch dann, wenn nicht alle Grundstücke bebaut bzw. nicht zum gleichen Zeitpunkt bebaut werden.
Im konkreten Einzelfall kann sich der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 bzw. die davon abhängige erforderliche Schalldämmung durch vorgelagerte Baukörper verringern. Insofern wurde der nachfolgende Abschnitt bei den textlichen Festsetzungen ergänzt.

Unter Erbringung eines Einzelnachweises kann von den o. g. schalltechnischen Anforderungen im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bebauungsstruktur (s. Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser) in Form einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper abgewichen werden.“

Darüber hinaus ist die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile abhängig von der Gebäudegeometrie und kann daher nur bei dem konkreten Einzelbauvorhaben und nicht abschließend im Bebauungsplan Berücksichtigung finden.

Die ermittelten Lärmpegelbereiche wurden als Orientierung und Hilfestellung für die zukünftigen Bauherren in die Planzeichnung übertragen.

**Immissionsschutz Wohngebiete - Campingplatz**

Da Wohnen und Freizeitwohnen mit einem gleichgelagerten Raumnutzungsanspruch in keinem direkten Gegensatz zueinanderstehen, wird kein Lärmkonflikt zwischen den Wohngebieten und den im Nahbereich liegenden Sondergebieten "Freizeit und Fremdenverkehr" erwartet.

Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm, kurz TA Lärm, betragen die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden bei Allgemeinen Wohn- und Kleinsiedlungsgebieten tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Da die TA Lärm keine Richtwerte für Campingplatzgebiete vorgibt, wird auf die schalltechnischen Orientierungswerte aus Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 zurückgegriffen, nach denen allgemeine Wohngebieten und Campingplatzgebiete hinsichtlich der Orientierungswerte gleichgestellt sind.

Ein Immissionskonflikt ist daher nicht anzunehmen. Gleichwohl wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 zum Schutz der Nachbarschaft ein Schutzabstand von 39 m eingeplant, bestehend aus einem 12 m breiten Streifen zum Anpflanzen/ Mischwaldstreifen, dem ca. 12 m breiten Wirtschaftsweg im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und einem 15 m breiten Grünstreifen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 4 auf dem Gelände des Campingplatzes.

Im Zuge dieser Änderung entfallen zwei Spielplätze, die bislang auf einer Länge von ca. 120 m an den Wirtschaftsweg und den anschließenden Campingplatz im Osten des Plangebietes grenzten. Auf diesen Flächen sollen nun allgemeine Wohngebiete entwickelt werden. Die Flächen zum Anpflanzen im Osten des Änderungsbereiches werden in diesem Zusammenhang um 4 m auf nun 8 m reduziert.
Bei dem vorgegebenen Pflanzabstand von 1,50 m ist der 8 m breite Pflanzstreifen für eine 5-reihige Bepflanzung geeignet, was als Eingrünung und Abschirmung auch im Sinne einer Ausgleichsmaßnahme als ausreichend erachtet wird. Es verbleibt ein Schutzabstand von 35 m. Dies wird als ausreichend angesehen.

**Brandschutz**

Um im Falle eines Brandes ein Übergreifen des Feuers vom Wald in den Siedlungsbereich und umgekehrt zu verhindern, wird im Nordosten und Südosten des Plangebiets in den an Waldflächen angrenzenden Bereichen ein Brandschutzstreifen mit einer Gesamtbreite von 25 m eingeplant, der von leicht brennbarem Material (Reisig, Gestrüpp usw.) freizuhalten ist.
Er besteht aus 4,5 m Wundstreifen (von brennbarem Material und humosen Oberboden freizuhaltende Fläche entlang des Weges), 5 m Weg, ca. 2,5 m Rasen ca. 13 m Grünfläche.
Die Flächen sind in der Planzeichnung als von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen/ Brandschutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) skizziert und festgesetzt (vgl. Textfestsetzung Nr. 3). In einem Abstand von 12 m zum Wald kann eine Einfriedung der Baugrundstücke bis zu einer Höhe von 0,8 m errichtet werden.

Im Flächennutzungsplan sind im Norden des Plangebietes Wohnbauflächen dargestellt. Im Hinblick auf eine zukünftige Wohnentwicklung wird daher ergänzend festgesetzt, dass bei Aufgabe der Waldflächen das Erfordernis zur Anlagen eines Brandschutzstreifens entfällt. Herzustellen ist dann, wie bei den sonstigen Grundstücken in den Randbereichen des Bebauungsplans, ein 8 m breiter Pflanzstreifen.

## 4.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen, die entsprechend erweitert werden können. In Bezug auf die Belange der Ver- und Entsorgung ergeben sich daher keine wesentlichen Veränderungen. Im gesamten Plangebiet sind die Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

**Versorgung mit Gas, Trinkwasser und Elektrizität**

Die Versorgung mit Gas, Trinkwasser und elektrischer Energie kann durch Erweiterung der bestehenden Netze sichergestellt werden. Die Abstimmung mit den örtlichen Versorgern hat rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.

**Oberflächenentwässerung**

Der Boden im Plangebiet verfügt über eine insgesamt gute Versickerungsfähigkeit, so dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern ist. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über ein Regenwasserkanalsystem gesammelt und in das bestehende Regenwasserrückhaltebecken im Norden der Wohnsiedlung geleitet. Nach vergleichmäßigter Abgabe über ein Auslauf- und Drosselbauwerk fließt es über eine Transportleitung in die ca. 650 m westlich des Plangebietes verlaufende Böhme.

Für den Verkehrsraum wurde bei der Ermittlung der abflusswirksamen Flächen ein Versiegelungsgrad von im Mittel 95% angesetzt. Da sich die Verkehrsflächen im Plangebiet

gegenüber dem Bestand nur geringfügig erhöht haben, bleibt es bei einem befestigten Anteil von rund 16% der gesamten Baugebiets- und Verkehrsflächen im Plangebiet.

In einem Teilbereich im Westen des Plangebietes entlang der K 1 liegt in ca. 2 m Tiefe eine nur gering durchlässige Schluffschicht, so dass die Bodenverhältnisse hier für eine Versickerung ungünstig sind.

Um im Bedarfsfall auf der „sicheren Seite“ zu sein, wurde für die Bemessung der Entwässerungsanlagen daher festgelegt, dass insgesamt 50 % der gesamten privaten Grundstücksflächen als Berechnungsgrundlage anzusetzen sind.

| | | |
|---|---|---|
| Bauflächen Bestand 2001: | 167.655 | m² |
| Anteil für Berechnung: | 0,50 | % |
| **angesetzte abflusswirksame Fläche** | **83.828** | **m²** |
| abzüglich Verkehrsflächen Neuplanung (95%) | 34.155 | m² |
| **verbleibender "Sicherheitspuffer"** | **49.673** | **m²** |

Es verbleibt auch zukünftig ein Puffer von rechnerisch ca. 50.000 m². Damit könnten im Bedarfsfall im Planänderungsgebiet ca. 2/3 der Haushalte bei voller Ausnutzung ihrer GRZ zusätzlich an das Regenwassernetz angeschlossen werden. Dies wird als ausreichend angesehen.

### Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet muss für eine Benutzungsdauer von drei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min. zur Verfügung stehen. Diese Löschwassermenge muss von jedem Gebäude aus in einer Entfernung von maximal 300 m bereitstehen. Eine Löschwasserentnahmestelle muss nach höchstens 150 m erreicht werden können. Hydranten sind so im öffentlichen Straßenraum anzuordnen, dass sie den Fahrverkehr auch dann nicht behindern, wenn sie benutzt werden.

### Abwasserbeseitigung

Das Wohngebiet ist an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Soltau angeschlossen. Die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen und der Kläranlage sind ausreichend bemessen, um auch den Anschluss des Änderungsbereiches zu gewährleisten.

### Telekommunikation

In dem Bereich befinden sich bereits Telekommunikationskabel, an die der Planänderungsbereich angeschlossen werden kann. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger sind im Zuge der Erschließungsplanung Abstimmungen zu treffen.

### Müllentsorgung

Allgemeiner Hausmüll wird ortsüblich über die Müllabfuhr entsorgt. Zuständig für die Abfallentsorgung ist die Abfallwirtschaft Heidekreis.
Bei Grundstücken, die über Stichwege erschlossen werden und über keine Wendemöglichkeit verfügen, sind die Nutzer verpflichtet, ihre Abfallbehälter und Wertstoffe zu den Abholterminen an den in der Planzeichnung ausgewiesenen Abholstellen bereitzustellen. Dies wird textlich (vgl. Textfestsetzung Nr. 10) und zeichnerisch in der Planzeichnung festgesetzt.

### Erdgasleitung

Da die Erdgasleitung Nr. 686 Friedrichseck Z1-Huckenrieth und die parallel dazu verlaufenden Lagerstättenwasserleitung Nr. 858 Friedrichseck Z1-Huckenrieth sind stillgelegt und *ihre Beräumung steht an.*
*Sie wurden daher zunächst nicht in die Planzeichnung übernommen. Nach erneuter Abstimmung mit der der ExxonMobil Production Deutschland GmbH erfolgt die Beräumung der Leitungen (voraussichtlich) erst in der Winterpause 2019/2020. Die Leitungstrasse wird daher mit dem Hinweis auf die bevorstehende Beräumung erneut nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Ergänzende textliche Festsetzungen werden als entbehrlich angesehen, da der Schutz der Leitungen bereits über einen im Grundbuch eingetragenen Schutzstreifen sichergestellt ist.*

## 4.8 Grünordnerische Festsetzungen

### Spielplätze und öffentliche Parkanlage

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung an der Drögenheide“ wurden grünordnerische Festsetzungen getroffen, um bestehende Gehölze zu erhalten und naturnahe Biotopflächen zu entwickeln. Grünflächen und Baumpflanzungen wurden dabei gezielt geplant und als siedlungsprägende und –gliedernde Elemente eingesetzt. So zieht sich eine etwa 1,456 ha große parkähnliche Grünfläche mit unterschiedlichen Erlebnis- und Erholungsflächen als "Grüner Pfad" in Nord-Süd-Richtung durch den Änderungsbereich. Sie beinhaltet neben einer zentralen Fuß- und Radwegeverbindung Spiel- und Verweilzonen für Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Familien. Eine differenzierte Festsetzung der unterschiedlichen Funktionen erfolgt nicht, um die Ausbauplanung dieses besonderen städtebaulichen Raumes anpassungsfähig und flexibel zu halten.
Lediglich ein Kinderspielplatz wurde im Norden der Grünfläche festgesetzt, da damals nach den Vorgaben des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze in Neubaugebieten eine räumliche Zuordnung zu einem Spielbereich als Nachweis erforderlich war. Dieses Gesetz wurde 2008 aufgehoben, so dass nun die Möglichkeit besteht, Spielplätze bedarfsgerecht und auch der demographischen Entwicklung entsprechend einzurichten und auszustatten.
Spielplätze für Kinder bis zu 6 Jahren spielen in der Regel überwiegend auf den privaten Baugrundstücken. Spielplätze für Kleinkinder als Gemeinschaftsanlage haben eher als Treffpunkt für Eltern eine Funktion. In Neubaugebieten werden gerade in der Entstehungsphase Spielplätze für Kinder von 6 bis 12 Jahren gut genutzt. Damit diese später nicht verwaisen oder zweckentfremdet werden, sollten die Nutzungen flexibel und anpassbar sein. Auch Skatebordecke, Fitnesszirkel, Inlinerstrecke, Schachecke oder Boulebahn können mögliche Nutzungen sein. Aus diesem Grund wird der gesamte Grünzug zukünftig als öffentliche Grünfläche – Parkanlage mit Spielfunktion ausgewiesen. Entlang der nachrichtlich dargestellten aber in Ihrer Lage nicht explizit festgelegten zentralen Fuß- und Radwegeverbindung können zukünftig Spiel- und Freizeitmöglichkeiten zentral und flexibel nach dem Bedarf und der Entwicklung der Wohnsiedlung angeordnet werden.

Im Gegenzug zum Ausbau des zentralen Grünzugs sollen zwei Spielplätze am nordöstlichen Rand des Änderungsbereiches entfallen. Sie liegen abseits und sind für den zentrale und den westlichen Teil der zukünftigen Bewohner des Gebietes nur auf längerem Wege erreichbar. Durch die Lage am Rande des Quartiers ist zudem eine soziale Kontrolle nur bedingt möglich. Die Flächen werden zukünftig als Wohngebietsflächen ausgewiesen.
Auch die zunächst im Norden des „Grünen Pfades“ vorgesehene Spielplatzfläche wird hinsichtlich ihrer direkten Lage an der westlichen Haupterschließung als nur bedingt geeignet angesehen. Sie wird ebenfalls zugunsten von Wohngebietsflächen reduziert. Der „Eingangsbereich“ bzw. der Übergang in den „Grünen Pfad“ bleibt mit einer Breite von an

dieser Stelle noch mehr als 30 Metern weiterhin gut wahrnehmbar und erfüllt seine Funktion. Auch im Süden des Plangebietes gibt es geringe Verschiebungen hinsichtlich der Abgrenzung der Grünflächen des Parks und den Wohngebieten. Insgesamt wird durch die geschilderten Maßnahmen die zentrale Grünfläche um ca. 3.780 m² auf dann noch 1,08 ha verringert. Die gestalterische Form und die städtebauliche Funktion werden durch diese Änderung nicht beeinträchtigt.
Ergänzt wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis als Textfestsetzung Nr. 4.3 die Anpflanzung einer Baumreihe mit mind. 5 m Saumstreifen als Leitstruktur für Fledermäuse innerhalb der Parkanlage.

**Sonstige grünordnerische Maßnahmen im öffentlichen Bereich**

Im Bestandsbebauungsplan sind 60 Einzelbäume zeichnerisch als anzupflanzende Bäume innerhalb der Verkehrsflächen festgesetzt. Hinsichtlich dieser Festsetzung anzupflanzender Bäume im Straßenraum haben sich in der Vergangenheit häufig Probleme bei der Erschließung der Baugebiete, z. B. hinsichtlich der Leitungsführung bei wechselseitigen Baumpflanzungen oder der Erschließung einzelner Baugrundstücke ergeben. Aus diesem Grund wird in dieser 2. Änderung auf eine zeichnerische Standortzuordnung verzichtet. Die Standorte werden im Zuge der konkreten Erschließung in Abstimmung mit den tatsächlichen Grundstückszuschnitten sinnvoll bestimmt. Die Anzahl der anzupflanzenden Bäume bleibt gleich. Für jeden Baum ist weiterhin eine vegetationsfähige Grundfläche von mind. 10 m² anzulegen (vgl. Textfestsetzung Nr. 4.1).

Die an der K1 liegende Hangfläche des Lärmschutzwalles ist weiterhin als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Sie ist auf mindestens 60 % der Fläche mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen nach vorgegebener Pflanzenauswahlliste und entsprechendem Pflanzschema zu bepflanzen (vgl. Textfestsetzung 4.2).
Die entlang des Wirtschaftsweges an der Südgrenze des Bebauungsplanes verlaufende wegbegleitende Birkenreihe ist zu erhalten (Textfestsetzung 5.)und in östliche Richtung zu verlängern. Abgängige Bäume sind artengleich zu ersetzen.

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Plangebiet befinden sich zwei Flächen, die bereits als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE) ausgewiesen sind. Diese Flächen werden mit den Textfestsetzungen 6.1 und 6.2 in diese 2. Änderung übernommen.

Die SPE-Fläche 1 befindet sich am östlichen Rand des Plangebiets. Der vorhandene Gehölzbestand ist hier in einen arten- und strukturgleichen Laub- Mischwald umzuwandeln.

Die SPE-Fläche 2 befindet sich am südwestlichen Rand des Änderungsbereiches. Hier soll im Süden, angrenzend an das außerhalb des Plangeltungsbereichs liegende naturnahe Feldgehölz, eine Ergänzungspflanzung zum Feldgehölz mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen vorgenommen werden.

**Maßnahmen auf den privaten Grundstücken**

Die die Baugebiete gliedernden Flächen zum Anpflanzen wurden als wesentliches Gestaltungsmittel in der Textfestsetzung 4.4.1 übernommen. Auf diesen privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, landschaftstypische Bäume und Sträucher gemäß entsprechender Pflanzenauswahlliste und in vorgegebener Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baugrundstück ist in dieser Fläche mindestens ein standortgerechter Baum als Hochstamm zu pflanzen.

Ebenfalls auf den privaten Grundstücken sollte bisher je 450 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Baum gepflanzt werden. Hier wird aus Gründen der Vereinheitlichung gemäß der Richtlinien für Gestaltung von Gebäuden und Grundstücken der Stadt Soltau im Stadtgebiet diese Verpflichtung zukünftig über die Textfestsetzung 4.4.2 je vollendete 500 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Diese Festsetzung entfällt, wenn auf dem Grundstück bereits Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind, um diese Grundstückseigentümer nicht über Gebühr zu belasten.
*Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen ist der Begründung ist eine umfangreiche Pflanzenauswahllisteliste für standortgerechte Landschaftsgehölze sowie für Obstgehölze und Beerensträucher als Anhang beigefügt, die auch für sonstige Pflanzmaßnahme in den privaten Gärten herangezogen werden kann.*

**Realisierung der Pflanzgebote und Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**

Die benannten Pflanzgebote sind spätestens in einem Zeitraum von zwei Jahren nach dem jeweiligen Eingriff als Eingriffsausgleichsleistung zu realisieren.

Die Pflanzgebote innerhalb öffentlicher Flächen werden als Sammelausgleichsmaßnahmen den zu erwartenden Eingriffen der Erschließungsmaßnahmen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der Anlage des Lärmschutzwalles zugeordnet (Textfestsetzung 8).

Die Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken werden als Ausgleichsmaßnahmen den zu erwartenden Eingriffen auf den Baugrundstücken im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen hat der Grundstückseigentümer durchzuführen. Die Erhaltung der Maßnahmen obliegt dem jeweiligen Eigentümer der betroffenen Fläche.

*Die Gemeinde kann die Eigentümer gem. §178 BauGB (Pflanzgebot) durch Bescheid zur Umsetzung dieser Maßnahmen verpflichten. Sollten die Pflanzgebote nicht in vorgegebenen Umfang und Zeitrahmen erfolgen, wird die Stadt Soltau hiervon Gebrauch machen. Dies wird in der Textfestsetzung 7. ergänzt.*

Diese Festsetzungen sind Bestandteil der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung aus dem Bestandsbebauungsplan. Sie werden in diese 2. Änderung übernommen, um die Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Maßnahmen auch weiterhin zu gewährleisten.

## 4.9 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Dem Baugebiet „Wohnsiedlung an der Drögenheide“ liegt ein planerisch gut ausgearbeitet und mehrfach mit den politischen Gremien der Stadt Soltau abgestimmtes Gestaltungskonzept zugrunde, welches im Wesentlichen beibehalten wird. Die Festsetzungen wurden mit den Richtlinien für Gestaltung von Gebäuden und Grundstücken der Stadt Soltau abgestimmt. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide“.

**Gestaltung des Geländes** (Örtliche Bauvorschrift Nr. 2)

Zum Schutz der Nachbargrundstücke sind Aufschüttungen und Abgrabungen des vorhandenen Geländeprofils auf den Baugrundstücken nur bis 0,50 m Höhe zulässig.

**Gestaltung der Dächer** (Örtliche Bauvorschrift Nr. 3)

Hinsichtlich der Dachgestaltung sollen zukünftig auch nicht symmetrisch geneigte Dächer und Pultdächer zulässig sein. Die zulässigen Neigungswinkel der Hauptdachflächen werden erweitert auf 15° bis 48° (statt zuvor 30°- 50°). Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für die Dächer von Nebengebäuden, Dachaufbauten, Nebengiebeln oder sonstigen Gebäudeteilen (Veranden, Wintergärten, Flachdachbereiche o.ä.). Differenzierungen für ein- und zweigeschossige Bauten sind nicht mehr erforderlich, da die getroffenen Festsetzungen zu den Trauf- und Gebäudehöhen eindeutige Grenzen setzen.

In den Bereichen in denen eine zweigeschossige Bebauung zulässig ist, sollen darüber hinaus auch Flachdächer errichtet werden dürfen.
Diese Flächen liegen weitgehend im Kern der Siedlung, so dass die aus der Ferne wahrnehmbaren Randbereiche weiterhin durch dem dörflichen Charakter entsprechende, geneigte Dächer geprägt werden.
Die Gesamtlänge von Dachgauben oder Dacheinschnitten je Dachseite darf insgesamt nicht mehr als 50% (zuvor 40%) der Gesamtlänge der Dachseite betragen. Der seitliche Abstand zum Dachabschluss muss mind. 1,00 m betragen.

Von der Festsetzung einer Firstrichtung wird zukünftig abgesehen. Dacheinschnitte und Dachgauben sollen auch für zweigeschossige Gebäude zulässig sein.

Bei den Dachmaterialien wird das Farbspektrum erweitert. Neben Dachpfannen in roten bis rotbraunen Farbtönen sind zukünftig auch anthrazitfarbene Pfannen zugelassen. Um insbesondere störende Fernwirkungen auszuschließen, werden nur Dacheindeckungen mit matter Oberfläche zugelassen. Wenngleich es wünschenswert wäre, dass sich die Dächer von Nebengebäuden den Hauptgebäuden anpassen, werden für Wintergärten, überdachte Terrassen, Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Flachdächer auch anderen Materialien zugelassen.

**Fassadengestaltung**

Das Baugebiet ist durch den vorhandenen Wall von der Kreisstraße gut abgeschirmt. Wahrnehmbar in der Außenwirkung werden in erster Linie die Dachflächen sein. Festsetzungen zu Materialien und Farbgebung der Außenwände entfallen daher zu Gunsten der individuellen Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen.

**Vorgärten** (Örtliche Bauvorschrift Nr. 4)

Entlang der Wohnstraßen sind 1,00 m breite offene Vorgartenstreifen festgesetzt, die nicht eingefriedet werden dürfen und als Grasfläche anzulegen sind. Dadurch kann gewährleistet werden, dass der Straßenraum in seine Gänze sicher freigehalten wird und im Notfall das Vorbeifahren von Einsatzfahrzeugen z. B. an LKW möglich ist.
Zudem wird festgesetzt, dass die Flächen zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) nur zu maximal 50 % befestigt werden dürfen, damit ein Vorgartencharakter entsteht und der Straßenraum nicht von den angrenzenden versiegelten Flächen dominiert wird.

**Einfriedungen** (Örtliche Bauvorschrift Nr. 5)

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen wird die Höhe von Einfriedungen begrenzt, damit der Straßenraum einen offenen Charakter behält und durch Vorgärten geprägt wird.

Als Grundstückseinfriedungen sind Holz- oder Stabmetallzäune, Sichtmauerwerk oder Natursteinmauern bis zu einer Höhe von max. 1,0 m oder Lebendhecken / Laubhecken zulässig. Hecken oder Lebendhecken haben eine deutlich andere Wirkung als Zäune und dürfen daher höher sein.

Es ist allerdings darauf zu achten, dass sie in ausreichendem Abstand zur Grundstücksgrenze gesetzt und regelmäßig geschnitten werden. Die Verkehrsflächen sind vollständig freizuhalten und dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

Da es sich um ein sehr großes Plangebiet handelt, wurde die Pflanzauswahl von Hainbuche, Liguster, Eibe um Weißdorn, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose und Holunder erweitert. Die Gestaltung der Grundstückseinfriedungen zum Straßenraum kann so abwechslungsreich z. B. mit freiwachsenden Hecken erfolgen. Die Aufnahme blühender Gehölze ist zudem bienenfreundlich.

**Stellplätze** (Örtliche Bauvorschrift Nr. 6)

Der ruhende Verkehr ist weitgehend auf den Grundstücken unterzubringen. Die Breite der Straßen ist, mit Ausnahme der kleineren Stichstraßen, so bemessen, dass im Straßenraum Besucher-Stellplätze errichtet werden können.
Gem. den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf zur Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind für Einfamilienhäuser 1 bis 2 Stellplätze und für Mehrfamilienhäuser 1 bis 1,5 Stellplätze je Wohnung herzustellen. Nach § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO kann die Gemeinde abweichend hierzu örtliche Bauvorschriften zur Anzahl notwendiger Stellplätze erlassen. Um dem zunehmenden Pkw-Anteil gerecht zu werden und den ruhenden Verkehr im Straßenraum zu begrenzen, wird daher festgelegt, dass je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen sind.

**Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften** (Örtliche Bauvorschrift Nr. 7)

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Nichtbeachtung der Örtlichen Bauvorschrift den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit erfüllen kann. Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## 5 Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in der Bauleitplanung nach § 1a Absatz 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Dies gilt auch, wenn es sich um einen bereits bauleitplanerisch gesicherten Bereich handelt und die Eingriffe gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide“ werden ca. 5.282 m² Grünflächen (Parkanlagen und Spielplätze) in Baugebietsflächen umgewandelt. Es werden gegenüber dem Bestand 3.460 m² zusätzliche allgemeine Wohngebietsflächen ausgewiesen.

Zudem wird auf ca. 75.000 m² die Bebauungsdichte durch die Anhebung der GRZ von 0,2 auf 0,3 angehoben. Insgesamt erhöht sich die überbaubare Grundfläche im Plangebiet dadurch um ca. 12.810 m² ((75.000m²*0,15) +(3.460m² x 0,45)).
Durch die vorgesehene Erhöhung der GRZ erhöht sich die (maximal) zulässige Grundfläche im Plangebiet um ca. 11.255 m².

Die Erhöhung der Verkehrsflächen um ca. 3.155 m² resultiert im Wesentlichen aus der Festsetzung ehemals privater Stichwege (zuvor Wohngebietsflächen) und der Überfahrten innerhalb der Parkanlage (zuvor Grünfläche Parkanlage) als öffentliche Verkehrsflächen. Hinsichtlich der tatsächlichen Nutzungen ergibt sich gegenüber dem Bestand keine Änderung.

Durch die Verringerung der Breite der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen von 12 m auf 8 m im Osten des Plangebietes entfallen in der Summe nur ca. 112 m² Flächen zum Anpflanzen, da die Pflanzstreifen nun über die gesamte Länge wegbegleitend erstellt werden und nicht mehr durch die Spielplatzflächen unterbrochen werden.

In der Eingriffsbilanzierung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide“ wurden die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Ausgleichsmaßnahmen den zu erwartenden Eingriffen auf den privaten Baugrundstücken und die öffentlichen Grünflächen / Parkflächen als Sammelausgleichsmaßnahmen den zu erwartenden Eingriffen der Erschließungsmaßnahmen im Plangeltungsbereich zugeordnet.

Auch wenn im Rahmen des Verfahrens nach §13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten ist dieser Wegfall seinerzeit festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen zu ersetzen bzw. entsprechend auszugleichen.

Nachstehende Tabelle übernimmt die Wertstufen aus der damaligen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, die die Biotoptypen entsprechend des „Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen“ erfasst hat und diese unter Bezugnahme auf die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ vom Niedersächsischen Städtetag 1996 einem Wertfaktor zugeordnet hat.

| Bestand: | Fläche (m²) | Faktor | Wert | Planung: | Fläche (m²) | Faktor | Wert | Differenz |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Grünfläche (Spielplatz) | 5.282,00 | 1 | 5.282,00 | Wohngebiet versiegelt (0,45) | 2.376,90 | 0 | 0,00 | -5.282,00 |
| | | | | Wohngebiet Garten | 2.905,10 | 1 | 2.905,10 | 2.905,10 |
| Grünfläche (Parkanlage) | 620,00 | 3 | 1.860,00 | Wohngebiet versiegelt (0,45) | 279,00 | 0 | 0,00 | -1.860,00 |
| | | | | Wohngebiet Garten | 341,00 | 1 | 341,00 | 341,00 |
| Fläche zum Anpflanzen | 112,00 | 2 | 224,00 | Wohngebiet Garten | 112,00 | 1 | 112,00 | -112,00 |
| **Gesamt:** | 6.014,00 | | **7.366,00** | | 6.014,00 | | **3.358,10** | **-4.007,90** |

Ermittelt wurde ein Defizit von ca. 4.000 Werteinheiten, die im Zuge dieses 2. Änderungsverfahrens auszugleichen sind.
*Der Ausgleich erfolgt im Flächenpool Leitzingen (Gem. Leitzingen, Fl. 2, TF Flst. 16/3) und wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert, der vor Satzungsbeschluss geschlossen wird.*

*Im benannten Flächenpool Leitzingen können aufgrund eines vorliegenden Maßnahmenkonzeptes (Planungsbüro BPR Maßnahmenkonzept „Kompensationsfläche „Leitzingen“ vom April 2008) insgesamt 149.770 Wertpunkte erzielt werden. Für andere Planungen sind bereits 131.869 Wertpunkte vertraglich gebunden. D. h. insgesamt stehen noch 17.901 Wertpunkte zur Verfügung von denen die 4.000 noch erforderlichen Punkte für dieses Bauleitplanverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes vertraglich gebunden werden können. Dieses Maßnahmenkonzept wird im Rahmen der 2. erneuten Auslegung ausgelegt.*

Im Zuge der Aufstellung des *(Ursprungs-)* Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide“ wurden externe Ausgleichsmaßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert. Die Ausgleichsmaßnahmen sind demnach gem. Baufortschritt sukzessive umzusetzen. Für den B-Plan-Bereich Wolterdingen Nr. 7 wurden folgende, extern auszuführende Maßnahmen bereits durchgeführt:

- 2,4 ha Unterbau im Flächenpool Leitzingen (Gem. Leitzingen, Fl. 2, TF Flst. 16/3) = 48.000 WE
- 50,4 ha Pflege Heidefläche (Gem. Leitzingen, Fl. 1, TF Flst. 1/1, 1343, 136/3) = 30.000 WE

Es steht noch die Aufforstung von 2,38 ha (= 71.253 WE) auf einer externen Ackerfläche (Gem. Harber, Fl. 5, TF Flst. 23/1) aus. Diese Maßnahme ist kurzfristig vorgesehen, so dass dann der Ausgleich für das für das gesamte Plangebiet erbracht wäre.
*Diese externen Ausgleichsmaßnahmen sind **nicht** Gegenstand dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes.*

Neben dem benannten (Ersatz-)Ausgleich für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen *in Höhe von 4.000 Werteinheiten* ist für dieses Bauleitplanverfahren kein weiterer Ausgleich erforderlich, da es sich um einen bereits bauleitplanerisch gesicherten Bereich handelt und die Eingriffe gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

# 6 Maßnahmen zur Verwirklichung

## 6.1 Bodenordnung

Zur Optimierung der Grundstückszuschnitte und effektiven Ausnutzung der Bauflächen sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.

## 6.2 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Soltau entstehen neben den Planungskosten auch Erschließungs- oder Unterhaltungskosten. Letztere wären jedoch auch ohne Änderungsverfahren zu leisten gewesen.

# 7 Flächenangaben (alle Angaben gerundet)

| Flächenbezeichnung | Bestand BP | | Neuplanung | | Differenz |
|---|---|---|---|---|---|
| **Baugebiete:** | | | | | |
| Mischgebiete: | 12.028 m² | | 0 m² | | -12.028 m² |
| davon Fläche zum Anpflanzen: | | 685 m² | | 0 m² | |
| Allgemeine Wohngebiete GRZ 0,2: | 75.018 m² | | 0 m² | | -75.018 |
| Allgemeine Wohngebiete GRZ 0,3: | 80.609 m² | | 171.112 m² | | 90.503 |
| davon Fläche zum Anpflanzen: | | 9.756 m² | | 10.329 m² | |
| **Baugebietsflächen gesamt:** | **167.655 m²** | **10.441 m²** | **171.112 m²** | **10.329 m²** | **3.457 m²** |
| **Verkehrsflächen:** | | | | | |
| Zufahrt | 3.030 m² | | 3.030 m² | | 0 m² |
| Anbindung Nord | 253 m² | | 253 m² | | 0 m² |
| Wohnerschließung West | 7.123 m² | | 7.616 m² | | 492 m² |
| Wohnerschließung Ost | 10.598 m² | | 12.864 m² | | 2.266 m² |
| davon als verkehrsberuhigter Bereich | | 1.633 m² | | 0 m² | |
| **Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung** | | | | | |
| Südwest/ Wirtschaftsweg | 1.809 m² | | 1.804 m² | | -6 m² |
| Wirtschafts- u-. Feuerwehrweg | 6.467 m² | | 6.475 m² | | 8 m² |
| Feuerwehrweg | 3.516 m² | | 3.592 m² | | 77 m² |
| Überfahrten Parkanlage | 0 m² | | 318 m² | | 318 m² |

| **Verkehrsflächen gesamt:** | **32.797 m²** | **1.633 m²** | **35.952 m²** | **0 m²** | **3.155 m²** |
|---|---|---|---|---|---|
| **Grünflächen:** | | | | | |
| priv. Grünfläche Lärmschutzwall | 3.865 m² | | 3.873 m² | | 8 m² |
| öffentl. Grünfläche Lärmschutzwall | 2.750 m² | | 2.750 m² | | 0 m² |
| Verkehrsgrün Lärmschutzwall | 703 m² | | 703 m² | | 0 m² |
| Spielplatz NO | 1.956 m² | | 0 m² | | -1.956 m² |
| Spielplatz SO | 884 m² | | 0 m² | | -884 m² |
| Parkanlage öffentlich/ Spielplatz | 2.442 m² | | 0 m² | | -2.442 m² |
| Parkanlage öffentlich | 10.162 m² | | 10.783 m² | | 620 m² |
| Überfahrten Parkanlage | 392 m² | | 0 m² | | -392 m² |
| Radweg Parkanlage | 1.567 m² | | 0 m² | | -1.567 m² |
| Verkehrsgrün Einfahrtskreisel | 254 m² | | 254 m² | | 0 m² |
| davon als Fläche zum Anpflanzen | | **6.615 m²** | | **6.615 m²** | |
| **Grünflächen gesamt:** | **24.975 m²** | **6.615 m²** | **18.363 m²** | **6.615 m²** | **-6.612 m²** |
| **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Flächen):** | | | | | |
| SPE-West | 510 m² | | 510 m² | | 0 m² |
| SPE-Ost | 874 m² | | 874 m² | | 0 m² |
| **SPE-Flächen gesamt:** | **1.384 m²** | | **1.384 m²** | | **0 m²** |
| **Fläche für Versorgungsanlagen:** | | | | | |
| Elektrizität | 82 m² | | 82 m² | | 0 m² |
| **Fläche für Versorgungsanlagen ges.:** | **82 m²** | | **82 m²** | | **0 m²** |
| **Geltungsbereich des B-Plans** | **226.893 m²** | | **226.893 m²** | | **0 m²** |

Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplans wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Soltau vom Büro M O R GbR, Rotenburg, erstellt.

Soltau, den 2020

Der Bürgermeister

**Synopse:**

| Textliche Festsetzungen Bestand | Textliche Festsetzungen Neuplanung |
|---|---|
| **1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)** | **1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)** |
| **1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**<br>Zulässig sind:<br>Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank-·und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.<br><br>Ausnahmsweise sind zugelassen:<br>– Betriebe des Beherbergungsgewerbes,<br>– sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,<br>– Anlagen für Verwaltungen,<br>– Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.<br><br>Für alle ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen gilt, dass die Erschließung nicht über Stichstraßen (Querschnitt D) erfolgen darf. Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen. | **1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**<br>Zulässig sind:<br>Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.<br><br>Ausnahmsweise sind zugelassen:<br>– Betriebe des Beherbergungsgewerbes,<br>– sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,<br>– Anlagen für Verwaltungen,<br>– Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.<br><br>Für alle ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen gilt, dass die Erschließung nicht über die mit einem S gekennzeichneten Stichstraßen erfolgen darf. Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen. |
| **1.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)**<br>Zulässig sind.<br>Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude Einzelhandelsbetriebe, Schank-·und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe<br><br>Ausnahmsweise sind zugelassen:<br>Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.<br><br>Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. | |
| **1.3. Nebenanlagen und überbaubare Grundstücksfläche (§§14 und 23 NBauO)**<br>Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze ausgeschlossen. Bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, werden ebenfalls ausgeschlossen.<br>Das gleiche gilt für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger und der erschlossenen Flurstücke zu belastenden Flächen (private Wohnwege) und den Baugrenzen.<br><br>Ausnahmen sind zulässig, wenn der Abstand zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze größer als 5 m ist. | **1.2. Nebenanlagen und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)**<br>Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze ausgeschlossen.<br><br>Ausnahmen sind zulässig, wenn der Abstand zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze mehr als 5 m beträgt. |

| | |
|---|---|
| | *Die nicht überbaubaren Flächen sind zu begrünen und dürfen nicht versiegelt werden. Versiegelte Flächen, die der GRZ II (z. B. Zuwegungen, Stellplätze, Schottergärten etc.) zuzuordnen sind, sind hiervon ausgenommen.* |
| **1.4. Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschoßfläche**<br>Die auf dem Lärmschutzwall festgesetzten privaten Grünflächen dürfen bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschoßfläche des Baugrundstückes nicht in Ansatz gebracht werden. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bleiben Teil des Baugrundstücks im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO. | **1.3. Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche**<br>Die auf dem Lärmschutzwall festgesetzten privaten Grünflächen dürfen bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche des Baugrundstückes nicht in Ansatz gebracht werden. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bleiben Teil des Baugrundstücks im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO. |
| **2. Höhen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**<br>Der Erdgeschoßboden der baulichen Anlagen darf maximal 0,30 m über dem höchsten Punkt der gewachsenen Geländeoberfläche gemäß § 16 NBauO liegen.<br>Für den First ist bei eingeschossigen baulichen Anlagen eine Höchstgrenze von 9 m zulässig, bei zweigeschossigen baulichen Anlagen eine Höchstgrenze von 11 m.<br><br>Bezugspunkt für die Höhen ist die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens. | **2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1) Nr. 1 BauGB, §§16 und 18 BauNVO)**<br><br>**2.1. Erdgeschossfußböden**<br>Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfussbodens baulicher Anlagen darf maximal 0,50 m über dem dem Grundstück nächstgelegenen Kanaldeckel liegen.<br><br>**2.2. Trauf- und Gebäudehöhen:**<br>Die max. zulässige Gebäudehöhe am höchsten Punkt des Gebäudes beträgt 10,00 m und gilt auch für Dachaufbauten und Antennenanlagen.<br><br>Zulässig ist bei eingeschossigen Gebäuden eine Traufhöhen (Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk/ Oberkante Dachhaut) von max. 4,00 m, bei zweigeschossigen Gebäuden eine Traufhöhe von max. 6,00 m.<br><br>Unterer Bezugspunkt für die Höhen ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. |
| **3. Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**<br>Die Flächen der Sichtfelder sind von jeglicher Sichtbehinderung in einer Höhe von 0,80 m über der angrenzenden Fahrbahnoberkante freizuhalten. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelbäume, deren Kronenansatz mindestens 3,00 m über der Oberkante der angrenzenden Straßenfläche liegt. | |
| **4. Leitungsschutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**<br>Im 4 m breiten Schutzstreifenbereich der BEB Erdgasleitung besteht ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählt auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen. | |
| **5. Brandschutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 24 BauGB)**<br>Auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Brandschutzflächen ist ein 25 m breiter Feuerschutzstreifen herzustellen. In 12 m Abstand zum Wald kann eine Einfriedung der Baugrundstücke bis zu einer Höhe von 0,8 m errichtet werden. | **3. Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen/ Brandschutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB)**<br>Auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Brandschutzflächen ist ein Feuerschutzstreifen herzustellen. In 12 m Abstand zum Wald kann eine Einfriedung der Baugrundstücke bis zu einer Höhe von 0,8 m errichtet werden.<br><br>Bei Aufgabe der Waldflächen entfällt das Erfordernis des Brandschutzstreifens. Herzustellen ist dann gem. Festsetzung 4.4.1 ein 8 m breiter Pflanzstreifen. |

| | |
|---|---|
| **6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)** | **4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)** |
| **6.1. Anpflanzung von Bäumen auf den Verkehrsflächen**<br>Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Für jeden Baum ist eine vegetationsfähige Grundflache von mind. 10,0 qm anzulegen.<br><br>Laubbäume (Hochstamm 3 x v, StU 16 - 18 cm). | **4.1. Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Verkehrsflächen**<br>Innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsflächen sind insgesamt 60 Bäume zu pflanzen und bei Abgang in gleicher Art und der genannten Mindestqualität zu ersetzen. Für jeden Baum ist eine vegetationsfähige Grundflache von mind. 10,0 m² anzulegen. Zu verwenden sind *standortheimische* Laubbäume (Hochstamm 3 x v, StU 16 - 18 cm), *wie z.B. Stieleiche, Traubeneiche, Buche oder Birke*. |
| **6.2. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen des Lärmschutzwalles**<br>Die an der B 3 liegende Hangfläche des Lärmschutzwalles ist auf mindestens 60 % der Fläche mit standortgerechten, landschafstypischen Gehölzen zu bepflanzen.<br><br>Bäume (Hochstamm /Stammbusch 3 x v., StU 14 - 16 cm), leichte Heister und Sträucher. Pflanzabstände der Sträucher 1,20 m. Baumartige Pflanzungen sind am Fuß der Böschung zu pflanzen, Sträucher im mittleren Bereich und im Nahbereich der Wallkrone. Die restlichen Flächen sind als Gras- und Krautfluren auszubilden.<br>Pflanzenauswahlliste:<br>Hainbuche, Feldahorn, Bergahorn, Hasel, Weißdorn, Schwarzdorn, Stieleiche, Hundsrose, Purpur-Weide, Eberesche, Wildapfel, Wildbirne, Vogelkirsche, Öhrchenweide. | **4.2. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen des Lärmschutzwalles**<br>Die an der K1 liegende Hangfläche des Lärmschutzwalles ist auf mindestens 60 % der Fläche mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen zu bepflanzen. Zu verwenden sind:<br>Bäume (Hochstamm /Stammbusch 3 x v., StU 14 - 16 cm), leichte Heister *(leichter Heister, Höhe 100 – 150 cm)* und Sträucher *(verpflanzte Sträucher, Höhe 60 – 100 cm). Pflanzabstände der Sträucher und Heister 1,20 m in versetzter Anordnung. Abstand der Hochstämme untereinander mind. 10 m.*<br><br>Baumartige Pflanzungen sind am Fuß der Böschung zu pflanzen, Sträucher im mittleren Bereich und im Nahbereich der Wallkrone. Die restlichen Flächen sind als Gras- und Krautfluren auszubilden.<br><br>Pflanzenauswahlliste:<br>Hainbuche, Feldahorn, *Spitzahorn*, Hasel, Weißdorn, Schwarzdorn, Stieleiche, Hundsrose, Purpur-Weide, Eberesche, Wildapfel, Wildbirne, Vogelkirsche, Öhrchenweide *(s. ergänzend auch Pflanzliste im Anhang der Begründung).* |
| | **4.3. Anpflanzung einer Baumreihe mit Saumstreifen innerhalb der Parkanlage**<br>Innerhalb der zentralen Grünfläche/ Parkanlage des Plangebietes (sog. „Grüner Pfad“) sind eine durchgehende Baumreihe (Leitstruktur) aus standortgerechten Laubbaumarten (z. B. Sandbirke, Rotbuche, Stieleiche oder Vogelbeere) als Hochstämme, Mindeststammumfang 16-18 cm, Pflanzabstand untereinander maximal 15 m sowie ein begleitender mindestens 5 m breiter und maximal 2 x im Jahr gemähter Saumstreifen durch Ansaat einer insektenfreundlichen Regio-Saatgutmischung (z. B. Saatgutmischung der Länder-Agrarumweltmaßnahmen "BS2 Blühstreifen, mehrjährig" für Niedersachsen oder "Schmetterlings-Wildbienensaum" von Rieger-Hofmann), anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. |

| | |
|---|---|
| **6.3. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, auf den Baugrundstücken** | **4.4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, auf den privaten Baugrundstücken** |
| **6.3.1„Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen"**<br>Auf als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten Flächen sind standortgerechte, landschaftstypische Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baugrundstück ist in dieser Fläche mindestens ein standortgerechter Baum als Hochstamm zu pflanzen.<br><br>Bäume (Hochstamm/Stammbusch 3 x v., StU 14 - 16 cm) leichte Heister und Sträucher Pflanzabstände der Sträucher 1,50 m.<br>Pflanzenauswahlliste:<br>Feldahorn, Eberesche, Obstbaum, Weißdorn, Schwarzdorn, Beerensträucher, Wildapfel, Wildbirne, Vogelkirsche. | **4.4.1„Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen"**<br>Auf als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten Flächen sind standortgerechte, landschaftstypische Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baugrundstück ist in dieser Fläche mindestens ein standortgerechter Baum als Hochstamm zu pflanzen.<br>Zu verwenden sind Bäume als Hochstamm / (3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm) oder leichte Heister *(leichter Heister, Höhe 100 – 150 cm)* und Sträucher *(verpflanzte Sträucher, Höhe 60 – 100 cm)* und Sträucher. Die Pflanzabstände der Sträucher dürfen höchstens 1,50 m betragen.<br><br>Pflanzenauswahlliste:<br>Feldahorn, Eberesche, *alte* Obstbaumsorten, Weißdorn, Schwarzdorn, Beerensträucher, Wildapfel, Wildbirne, Vogelkirsche *(s. ergänzend auch Pflanzliste im Anhang der Begründung).* |
| **6.3.2 Anpflanzung von Bäumen**<br>Auf Baugrundstücken ist je 450 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter, landschaftstypischer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung entfällt, wenn auf dem Grundstück „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt sind.<br><br>Bäume (Hochstamm/Stammbusch 3 x v., StU 14 - 16 cm).<br>Pflanzenauswahlliste:<br>Feldahorn, Eberesche, Obstbaum, Hainbuche. | **4.4.2 Anpflanzung von Bäumen**<br>Je vollendete 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Baum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung entfällt, wenn auf dem Grundstück „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt sind.<br><br>Zu verwenden sind Bäume als Hochstamm / Stammbusch (3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm).<br><br>Pflanzenauswahlliste:<br>Feldahorn, Eberesche, Obstbaum, Hainbuche *(s. ergänzend auch Pflanzliste im Anhang der Begründung).* |
| **7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)** | **5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**<br>Die entlang des Wirtschaftsweges an der Südgrenze des Bebauungsplanes verlaufende wegbegleitende Birkenreihe ist zu erhalten und in östliche Richtung zu verlängern. Abgängige Bäume sind artengleich durch Sandbirken als Hochstamm (3 x verpflanzt., StU 14 - 16 cm) zu ersetzen. |
| **7.1. Vorhandene Baumreihe an der Südgrenze des Bebauungsplanes**<br>Die entlang des Wirtschaftsweges verlaufende wegbegleitende Birkenreihe ist zu erhalten und in östliche Richtung zu verlängern. Abgängige Bäume sind artengleich durch Sandbirken (Hochstamm 3 x v., StU 14 - 16 cm) zu ersetzten. | |
| **7.2. Zu erhaltende Bäume**<br>Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Bäume (Hochstamm 3 x v, StU 16 - 18 cm).<br>Pflanzenauswahlliste: Stieleiche. | |

| | |
|---|---|
| **8. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**<br>Die Regenwasserrückhaltebecken sind mit flachen und wechselnden Böschungsneigungen zu versehen. Die Randbereiche sind je nach den zu erwartenden Wasserverhältnissen mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen. | |
| **9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)** | **6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)** |
| **9.1. Fläche 1 und Fläche 3**<br>Der vorhandene Gehölzbestand ist in einen arten- und strukturgleichen Laub- Mischwald umzuwandeln. | **6.1. SPE-Fläche 1**<br>Der vorhandene Gehölzbestand ist in einen arten- und strukturgleichen Laub- Mischwald umzuwandeln. |
| **9.2. Fläche 2**<br>Im Süden, angrenzend an das außerhalb des Plangeltungsbereichs liegende naturnahe Feldgehölz, ist eine Ergänzungspflanzung zum Feldgehölz mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen vorzunehmen.<br>Stammbüsche, leichte Heister und Sträucher.<br>Pflanzenauswahlliste:<br>Hainbuche, Feldahorn, Hasel, Weißdorn, Schwarzdorn, Stieleiche, Hundsrose, Purpur Weide, Eberesche. | **6.2. SPE-Fläche 2**<br>Im Süden, angrenzend an das außerhalb des Plangeltungsbereichs liegende naturnahe Feldgehölz, ist eine Ergänzungspflanzung zum Feldgehölz mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen vorzunehmen.<br>Stammbüsche, leichte Heister und Sträucher.<br>Pflanzenauswahlliste:<br>Hainbuche, Feldahorn, Hasel, Weißdorn, Schwarzdorn, Stieleiche, Hundsrose, Purpur Weide, Eberesche. |
| **10. Realisierung der Pflanzgebote (§ 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a BauGB)**<br>Die Pflanzgebote der Festsetzungen Nr. 6.1, 6.2, 6.3.1, 6.3.2, 7.1, 8, 9.1 und 9.2 sind spätestens in einem Zeitraum von zwei Jahren nach dem Eingriff als Eingriffsausgleichsleistung zu realisieren. | **7. Realisierung der Pflanzgebote (§ 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a BauGB)**<br>Die Pflanzgebote der Festsetzungen 4.1, 4.2, 4.3, 4.4.1, 4.4.2, 5, 6.1 und 6.2. sind spätestens in einem Zeitraum von zwei Jahren nach dem Eingriff als Eingriffsausgleichsleistung zu realisieren. *Werden die Pflanzmaßnahmen nicht in diesem Zeitrahmen und im vorgegeben Umfang realisiert, kann die Stadt Soltau die Eigentümer gem. §178 BauGB (Pflanzgebot) durch Bescheid zur Umsetzung dieser Maßnahmen verpflichten.* |
| **11. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 1 a und § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1 a BauGB)**<br>Die Pflanzgebote der Festsetzungen Nr. 6.1, 6.2, 7.1, 8, 9.1 und 9.2 und die öffentlichen Grünflächen werden als Sammelausgleichsmaßnahmen den zu erwartenden Eingriffen der Erschließungsmaßnahmen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der Anlage des Lärmschutzwalles zugeordnet.<br><br>Die Pflanzgebote der Festsetzungen Nr. 6.3.1 und 6.3.2 werden als Ausgleichsmaßnahmen den zu erwartenden Eingriffen auf den Baugrundstücken im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet.<br><br>Die Ausgleichsmaßnahmen hat der Grundstückseigentümer durchzuführen. Die Erhaltung der Maßnahmen obliegt dem jeweiligen Eigentümer der betroffenen Fläche. | **8. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 1 a und § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1 a BauGB)**<br>Die Pflanzgebote der Festsetzungen Nr. 4.1, 4.2, 5, 6.1 und 6.2 und die öffentlichen Grünflächen werden als Sammelausgleichsmaßnahmen den zu erwartenden Eingriffen der Erschließungsmaßnahmen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der Anlage des Lärmschutzwalles zugeordnet.<br><br>Die Pflanzgebote der Festsetzungen Nr. 4.4.1 und 4.4.2 werden als Ausgleichsmaßnahmen den zu erwartenden Eingriffen auf den Baugrundstücken im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet.<br><br>Die Ausgleichsmaßnahmen hat der Grundstückseigentümer durchzuführen. Die Erhaltung der Maßnahmen obliegt dem jeweiligen Eigentümer der betroffenen Fläche. |

**12. Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a BauGB)**

Für die festgesetzten Baugebiete ist unter Berücksichtigung der Ausgleichsfestsetzungen unter 6.3 ein Defizit von insgesamt 118.819 Werteinheiten außerhalb des Plangebietes zu kompensieren.

Als Maßnahmen werden den Baugebieten zugeordnet:

1. Aufforstung von 23 751 qm Sandacker zu Eichen-Mischwald. Die Aufforstung führt zu einer Wertsteigerung um 3 Werteinheiten je Quadratmeter.

2. 23.790 qm Waldunterbaumaßnahmen im Nadelwald zur Entwicklung von Laubmischwald. Die Unterbaumaßnahmen führen zu einer Wertsteigerung um 2 Werteeinheiten je Quadratmeter.
3. Heide-Pflegemaßnahmen für die Dauer von zwei Jahren auf 504.000 qm Fläche. Die Pflegemaßnahmen haben den Gegenwert von 30.000 Werteinheiten.

Für die festgesetzten öffentlichen Flächen ist unter Berücksichtigung der Festsetzungen Nr. 6.1, 6 2, 7 1, 8, 9.1 und 9.2 und unter Berücksichtigung der festgesetzten öffentlichen Grünflächen ein Defizit von insgesamt 30.014 Werteinheiten außerhalb des Plangebietes zu kompensieren.

Als Maßnahme werden den öffentlichen Eingriffen 23.790 qm Waldunterbaumaßnahmen im Nadelwald zur Entwicklung von Laubmischwald zugeordnet. Die Unterbaumaßnahmen führen zu einer Wertsteigerung um 2 Werteinheiten je Quadratmeter.

Für die Aufforstung stehen Flächen im Harberer Moor zur Verfügung. Für die Waldunterbaumaßnahmen stehen Flächen im Flächenpool Leitzingen zur Verfügung Die Heidepflege wird auf den Flächen der „Riensheide" durchgeführt.
Die Durchführung der Maßnahmen wird vertraglich gesichert.

**13. Regelung zum baulichen Schallschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)**
Auf den Flächen für Nutzungsbeschränkungen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind im Obergeschoß für Räume mit schutzwürdiger Nutzung, auf der schallzugewandten Gebäudeseite. Außenbaustelle der Schallschutzklasse II einzubauen (DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau")
Erforderliche Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden

**9. Regelung zum baulichen Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**9.1. Passiver Schallschutz**
Zum Schutz gegen Außenlärm werden bauliche Schallschutzmaßnahmen (sog. passiver Schallschutz) festgesetzt. Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche vorzusehen. Für die in der Nacht genutzten Räume wird empfohlen, einen um eine Stufe höheren Lärmpegelbereich zu berücksichtigen oder diese an den der Straße abgewandten Seiten anzuordnen.

| | |
|---|---|
| Emissionen gehen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung. | Für die im B-Plan festgesetzten Lärmpegelbereiche II bis III sind bei Schlafräumen, Gästezimmern und Kinderzimmern, die an den straßenzugewandten Seiten angeordnet werden, schallgedämmte Lüftungsöffnungen (mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungs-Dämpfungsmaß) oder äquivalente Maßnahmen (z. B. Innenbelüftung) vorzusehen.<br><br>**9.2. Schutzwürdige Freiflächen**<br>Schutzwürdige Freiflächen – sog. Außenwohnbereiche – sind für die erste Baureihe entlang der Buchweizenstraße straßenabgewandt an den rückwärtigen Gebäudeseiten der Baukörper anzuordnen.<br><br>**9.3. Einzelnachweise**<br>Unter Erbringung eines Einzelnachweises kann von den o.g. schalltechnischen Anforderungen im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bebauungsstruktur (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser) in Form einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper abgewichen werden. |
| **14. Standplätze für Abfallbehälter und Wertstoffe**<br>Bei Grundstücken, die über Wohnwege erschlossen werden, sind die Nutzer verpflichtet, ihre Abfallbehälter und Wertstoffe zu den Abholterminen an den ausgewiesenen Abholstellen bereitzustellen. | **10. Standplätze für Abfallbehälter und Wertstoffe**<br>Bei Grundstücken, die über Stichwege erschlossen werden, sind die Nutzer verpflichtet, ihre Abfallbehälter und Wertstoffe zu den Abholterminen an den ausgewiesenen Abholstellen bereitzustellen.<br><br>**11. Versorgungsleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**<br>Sämtliche Leitungen zur Versorgung der Grundstücke sind im Änderungsbereich unterirdisch zu führen.<br><br>**12. Grundstückszufahrten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)**<br>Grundstückszufahrten sind nur bis zu einer Breite von höchstens 5,00 m zulässig. Jedes Grundstück darf über höchstens eine Zufahrt verfügen.<br>Befestigte Zufahrten müssen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze mindestens einen Abstand von 0,5 m zur seitlichen Grundstücksgrenze einhalten.<br>Bei Zufahrten von mehr als 10 m Länge ist entlang der Zufahrt zum Nachbargrundstück ein mind. 3 m breiter Pflanzstreifen einzurichten.<br>Begründete Ausnahmen davon sind zulässig. |

| **Örtliche Bauvorschrift Bestand**<br>(§ 56 NBauO i V mit den §§ 97 und 98 NBauO) | **Örtliche Bauvorschrift Neuplanung**<br>(§84 *Abs. 1 und 3* NBauO) |
|---|---|
| | **1. Geltungsbereich**<br>Nachstehende Örtliche Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide“ |
| **1. Gestaltung des Geländes**<br>Aufschüttungen und Abgrabungen des vorhandenen Geländeprofils sind auf den Baugrundstücken nur bis 0,50 m Höhe zulässig. | **2. Gestaltung des Geländes** *(§84 Abs. 3 Nr. 1. und 6 NBauO)*<br>Aufschüttungen und Abgrabungen des vorhandenen Geländeprofils sind auf den Baugrundstücken nur bis 0,50 m Höhe zulässig. |
| **2. Gestaltung der Baukörper**<br>**2.1. Dächer**<br>(1) Bei eingeschossigen Wohngebäuden sind Dächer ausschließlich als symmetrische Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einem Neigungswinkel von 30 bis 50 Grad zulässig. Der First ist in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen. Dacheinschnitte und Dachgauben sind bis maximal 40 % der jeweiligen Dachlänge zulässig Bei mehreren Dachgauben darf die Summe der Gaubenlängen 40 % der jeweiligen Dachlänge nicht gegenüber der Schnittlinie von Dachfläche und Giebelwand aufweisen.<br><br>(2) Bei zweigeschossigen Wohngebäuden sind Dächer ausschließlich als symmetrische Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einem Neigungswinkel von 20 bis 30 Grad zulässig. Der First ist in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen. Dacheinschnitte und Dachgauben sind nicht zugelassen.<br><br>(3) Dachflächen sind einheitlich in Material und Farbe herzustellen. Zulässig sind Doppelpfalzpfannen und S-Pfannen in roten und rotbraunen Farbtönen, einschließlich<br>RAL 2001 (Rotorange), RAL 2002 (Blutorange), RAL 3000 (Feuerrot), RAL 3002 (Karminrot), RAL 3013 (Tomatenrot), RAL 3016 (Korallenrot), RAL 8012 (Rotbraun).<br>Zugelassen sind weiterhin begrünte Dachflächen und Materialien zur Energiegewinnung. | **3. Gestaltung der Dächer** *(§84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)*<br>**3.1. Dachneigung**<br>In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 3) sind für die Hauptbaukörper nur Sattel-, Walm-, Zelt-, Krüppelwalm- und Pultdächer mit einer Dachneigung der Hauptdachflächen von 15° bis 48° zulässig.<br>Im WA 1 sind darüber hinaus auch Flachdächer zulässig.<br>**3.2. Dachgauben und Dacheinschnitte**<br>Die Gesamtlänge von Dachgauben oder Dacheinschnitten je Dachseite darf insgesamt nicht mehr als 50% der Gesamtlänge der Dachseite betragen. Der seitliche Abstand zum Dachabschluss muss mind. 1,00 m betragen.<br><br>**3.3. Dachmaterialien und Farbgebung**<br>Dachflächen sind einheitlich in Material und Farbe herzustellen. Zulässig sind für geneigte Dächer matt- glasierte und matt- emulgierte Dachpfannen in roten und rotbraunen Farbtönen sowie anthrazit, gem.<br>RAL 2001 (Rotorange), RAL 2002 (Blutorange), RAL 3000 (Feuerrot), RAL 3002 (Karminrot), RAL 3013 (Tomatenrot), RAL 3016 (Korallenrot), RAL7015 (Schiefergrau), RAL7016 (Anthrazitgrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8012 (Rotbraun), einschließlich produktionsbedingter Abweichungen.<br><br>Flachdächer, Wintergärten, überdachte Terrassen, Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen auch mit anderen Materialien versehen werden.<br>Weiterhin zugelassen sind in die Dachflächen integrierte bzw. auf die Dachflächen angebrachte Anlagen zur Gewinnung von Energie und Wärme aus Sonnenlicht sowie begrünte Dächer. |
| **2.2. Außenwände**<br>(1) Bei Außenwänden ist die äußere Schale in Sichtmauerwerk, als Putzfläche oder in Holz auszuführen.<br>Eine Kombination der Materialien ist zulässig.<br><br>(2) Sichtmauerwerk ist aus Vormauersteinen bzw. Flachverblendern in roten und rotbraunen Farbtonen, einschließlich produktionsbedingter Farbabweichungen zulässig.<br>RAL 2001 (Rotorange), RAL 2002 (Blutorange), RAL 3000 (Feuerrot), RAL 3002 (Karminrot), RAL 3013 (Tomatenrot), RAL 3016 (Korallenrot), RAL 8012 (Rotbraun). | |

| | |
|---|---|
| Zugelassen ist weiterhin ein Sichtmauerwerk aus Kalksandsteinen in weißen und grauen Farbtönen.<br>RAL 9010 (Reinweiß), RAL 9002 (Grauweiß), RAL 1013 (Perlweiß), RAL 7032 (Kieselgrau), RAL 7035 (Lichtgrau).<br><br>(3) Für die farbliche Gestaltung der Putzflächen und Holzflächen sind helle und gedeckte Farbtöne in Helligkeitsstufen zwischen 60 und 90 % zu verwenden.<br>RAL 9010 (Reinweiß), RAL 9002 (Grauweiß), RAL 1013 (Perlweiß), RAL 1015 (Hellelfenbein), RAL 1020 (Olivgelb), RAL 5007 (Brillantblau), RAL 6021 (Blassgün), RAL 7032 (Kieselgrau), RAL 7035 (Lichtgrau). Für untergeordnete Bauteile sind auch dunklere Farbtöne in den Helligkeitsstufen zwischen 30 und 60 % zulässig. | |
| **3. Vorgärten**<br>Die Flächen zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) dürfen max. mal 50 % befestigte Fläche aufweisen.<br>Zur seitlichen Grundstücksgrenze müssen die befestigten Flächen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.<br>Die zeichnerisch festgesetzte 1,00 m breiten offenen Vorgartenstreifen sind als Rasenfläche anzulegen. Diese Streifen dürfen nicht eingefriedet werden. Carports und Garagen sind hier unzulässig. | **4. Vorgärten** *(§84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)*<br>Die Flächen zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) dürfen max. 50 % befestigte Fläche aufweisen.<br>Die zeichnerisch festgesetzten 1,00 m breiten offenen Vorgartenstreifen sind als Rasenfläche anzulegen. Diese Streifen dürfen nicht eingefriedet werden. Carports und Garagen sind hier gem. Textfestsetzung Nr. 1.2 unzulässig. |
| **4. Einfriedungen**<br>Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind als geschnittene Hecke, Holzzaun, Sichtmauerwerk oder Natursteinmauer mit einer maximalen Höhe von 1,80 m über der angrenzenden Straßenoberfläche zulässig. Natursteinmauern als Trockenmauerwerk sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig (§ 16 NBauO). Pergolen dürfen eine maximale Höhe von 2,40 m über der Bezugshöhe aufweisen.<br><br>Pflanzenauswahlliste:<br>Hainbuche, Liguster, Eibe | **5. Einfriedungen** (§84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)<br>Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als Grundstückseinfriedungen Holz- oder Stabmetallzäune, Sichtmauerwerk oder Natursteinmauern bis zu einer Höhe von max. 1,0 m oder Lebendhecken/ Laubhecken zulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche.<br><br>Pflanzenauswahlliste:<br>Hainbuche, Liguster, Eibe, Weißdorn, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose, Holunder |
| **5. Werbeanlagen**<br>An der Einfahrt zum „Wohngebiet in der Drögenheide“ ist eine Anlage für Gemeinschaftswerbung bis zu einer Größe von 1,50 qm zulässig. Der Standort der Werbeanlage muss mindestens einen Abstand von 40 m zum äußeren Fahrbahnrand der B 3 aufweisen.<br><br>Im Mischgebiet darf die Fläche einer Werbeanlage nicht mehr als 2,00 qm betragen, im Allgemeinen Wohngebiet nicht mehr als 0,50 qm.<br><br>Werbeanlagen sind nur freistehend oder an der Fassade des Erdgeschosses einer baulichen Anlage als angestrahlte Flächen zulässig. | **6. Stellplätze** *(§84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)*<br>Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen.<br><br>**7. Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften** (§ 80 Abs. 3 NBauO)<br>Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden. |

| Hinweise Bestand | Hinweise Planung |
|---|---|
| **1. Stellplätze**<br>Bei Baugrundstücken mit weniger als 450 qm Fläche wird je Wohneinheit ein Stellplatz gefordert. Bei Baugrundstücken mit mehr als 450 qm Fläche müssen je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück zur Verfügung stehen.<br><br>**2. Bauanzeige**<br>Den Bauunterlagen ist hinzuzufügen:<br>Lageplan mit Einzeichnung der Zufahrt zum Baugrundstück (Lage und Breite). Pflanzplan, in dem alle Pflanzmaßnahmen gemäß textlicher und zeichnerischer Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt sind.<br><br>**3. Denkmalpflege**<br>Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalpflegebehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.<br><br>**4. Ordnungswidrigkeiten**<br>Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs 3 NBauO, wer als Bauherr Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den oben bezeichneten örtlichen Bauvorschriften (ÖBG) widerspricht.<br>Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden. | **1. Bauvorlage**<br>Den Bauunterlagen ist hinzuzufügen:<br>Lageplan mit Einzeichnung der Zufahrt zum Baugrundstück (Lage und Breite). Pflanzplan, in dem alle Pflanzmaßnahmen gemäß textlicher und zeichnerischer Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt sind.<br><br>**2. Denkmalpflege**<br>Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese unverzüglich dem Landkreis Heidekreis - Untere Denkmalschutzbehörde, zur Kenntnis zu bringen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.<br><br>**3. Kampfmittel**<br>Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle; das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.<br><br>**4. Altlasten**<br>Hinweise auf Altablagerungen sind meldepflichtig und unverzüglich der Unteren Abfallbehörde anzuzeigen.<br><br>**5. Artenschutz**<br>**5.1** Gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten „wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“.<br><br>**5.2** Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten.<br><br>**5.3.** Die Baufeldräumung bzw. das Abschieben des Oberbodens hat außerhalb der gesetzlichen Brutzeit der Bodenbrüter (1. April bis 15. *August*) zu erfolgen. Sofern sich das Abschieben des Oberbodens in die Brutphase hinein verzögert, ist durch eine fachkundige Person eine Kontrolle des Baufeldes auf aktuell genutzte Nester durchzuführen. Auf Basis der |

| | |
|---|---|
| | dann vorliegenden Daten sind ggf. Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis abzustimmen.<br><br>**5.4** Die auf der Planzeichnung im Nordosten des Plangebietes gekennzeichnete Fläche mit potenziellen Zauneidechsen- und Schlingnattervorkommen ist vor Baubeginn mit einem 20 cm hohen und in den Boden eingelassenen Schutzzaun vollständig einzuzäunen und auf Vorkommen von Zauneidechsen und Schlingnattern zu untersuchen. Bei Bedarf sind die Tiere in Abstimmung mit der UNB abzusammeln und umzusetzen.<br><br>**5.5** Die Waldfläche im Osten des Geltungsbereiches ist erst im Winterhalbjahr direkt vor Baubeginn zu roden, sodass durch den fortlaufenden Baubetrieb ein zwischenzeitlicher Besatz der Rodungsfläche mit Reptilien ausgeschlossen werden kann. Unmittelbar in der der Rodung vorausgehenden Vegetationsperiode sind die Waldflächen durch einen Fachkundigen auf Ameisenvorkommen zu prüfen und bei Bedarf in Abstimmung mit der UNB die Bergung festgestellter Ameisenarten einzuleiten.<br><br>**5.6** Zufahrten am südlichen Plangebietsrand sind ohne Baumverlust herzustellen. Sollte die Entnahme von Bäumen nicht vermeidbar sein, ist durch einen Fachkundigen zu prüfen, ob Vorkommen von Quartieren von Fledermäusen, d. h. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten in Hohlräumen oder Ritzen im Baumbestand vorhanden sind. Bei Feststellung von Quartieren ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen und ggf. Ersatz zu erbringen.<br><br>**6. Einsichtnahme von DIN-Vorschriften**<br>Die DIN 4109 kann in der Fachgruppe 61 - Regional- und städtebauliche Entwicklungsplanung, Abt. Recht der Stadt Soltau, Poststraße 12, 29614 Soltau eingesehen werden. |

*Pflanzenliste Obstgehölze und Beerensträucher*

| *Art* | *alte Sorten* | *Qualität* |
|---|---|---|
| *Äpfel* | *Altländer Pfannkuchen* | *Hochstamm, StU 10-12 cm* |
| | *Finkenwerder Prinz* | *Hochstamm, StU 10-12 cm* |
| | *Boskoop* | *Hochstamm, StU 10-12 cm* |
| | *Grahams Jubiläumsapfel* | *Hochstamm, StU 10-12 cm* |
| | *Celler Dickstiel* | *Hochstamm, StU 10-12 cm* |
| | *Prinzenapfel* | *Hochstamm, StU 10-12 cm* |
| *Birnen* | *Gellerts Butterbirne* | *Hochstamm, StU 10-12 cm* |
| | *Gute Graue* | *Hochstamm, StU 10-12 cm* |
| | *Petersbirne* | *Hochstamm, StU 10-12 cm* |
| *Pflaumen, Zwetschen* | *Bühler Frühzwetsche* | *Hochstamm, StU 10-12 cm* |
| | *Hauszwetsche* | *Hochstamm, StU 10-12 cm* |
| | *Ontariopflaume* | *Hochstamm, StU 10-12 cm* |
| *Süßkirschen* | *Büttners Rote Knorpelkirsche* | *Hochstamm, StU 10-12 cm* |
| | *Große Schwarze Knorpelkirsche* | *Hochstamm, StU 10-12 cm* |
| | *Schneiders Späte Knorpelkirsche* | *Hochstamm, StU 10-12 cm* |
| *Beerensträucher* | | |
| *Johannisbeere* | *Werdevia* | *Strauch, im Container, 2 Liter, Höhe 30-50 cm* |
| | *Rolan* | *Strauch, im Container, 2 Liter, Höhe 30-50 cm* |
| | *Rosetta* | *Strauch, im Container, 2 Liter, Höhe 30-50 cm* |
| *Stachelbeere* | *Mucurines, Grüne Stachelbeere* | *Strauch, im Container, 2 Liter, Höhe 30-50 cm* |
| | *Redeva* | *Strauch, im Container, 2 Liter, Höhe 30-50 cm* |

*Pflanzliste standortgerechte Landschaftsgehölze*

| *Deutscher Name* | *Botanischer Name* | *Qualität* |
|---|---|---|
| *Betula pendula* | *Hänge-Birke* | *Hochstamm, 3 x ver., StU 16 - 18 cm* |
| *Fagus sylvatica* | *Rot-Buche* | *Hochstamm, 3 x ver., StU 16 - 18 cm* |
| *Traubeneiche* | *Quercus petrea* | *Hochstamm, 3 x ver., StU 16 - 18 cm* |
| *Stieleiche* | *Quercus robur* | *Hochstamm, 3 x ver., StU 14 - 16 cm* |
| *Hainbuche* | *Carpinus betulus* | *Hochstamm, 3 x ver., StU 14 - 16 cm* |
| *Feldahorn* | *Acer campestre* | *Hochstamm, 3 x ver., StU 14 - 16 cm* |
| *Spitz-Ahorn* | *Acer platanoides* | *Hochstamm, 3 x ver., StU 14 - 16 cm* |
| *Eberesche/Vogelkirsche* | *Sorbus aucuparia* | *Hochstamm, 3 x ver., StU 14 - 16 cm* |
| *Crategus monogyna* | *Weißdorn* | *ver. Strauch, Höhe 60 - 100 cm* |
| *Haselnuss* | *Corylus avellana* | *ver. Strauch, Höhe 60 - 100 cm* |
| *Prunus spinosa* | *Schwarzdorn* | *ver. Strauch, Höhe 60 - 100 cm* |
| *Prunus avium* | *Vogelkirsche* | *ver. Heister. o. B., Höhe 150 - 200 cm* |
| *Hundsrose* | *Rosa rugosa* | *ver. Strauch, Höhe 60 - 100 cm* |
| *Purpur-Weide* | *Salix purpurea* | *ver. Strauch, Höhe 60 - 100 cm* |
| *Öhrchen-Weide* | *Salix aurita* | *ver. Strauch, Höhe 60 - 100 cm* |
| *Malus sylvestris* | *Wildapfel* | *Hochstamm, 3 x ver., StU 12 - 14 cm* |
| *Pyrus communis* | *Wildbirne* | *Hochstamm, 3 x ver., StU 12 - 14 cm* |