



# Stadt Soltau

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47

„Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“ – mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung -

### Begründung



Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2020

**Auftraggeberin**  
Stadt Soltau  
Der Bürgermeister  
Poststraße 12  
29614 Soltau

**Auftragnehmer**  
Planungsgemeinschaft Nord GmbH  
Große Straße 49  
27356 Rotenburg (Wümme)

## Inhaltsverzeichnis

1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANÄNDERUNGSGEBIETES .....	2
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes .....	2
1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung .....	2
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	3
2.1 Landes- und Regionalplanung .....	3
2.2 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes .....	3
2.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan .....	3
2.4 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB .....	5
3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG5	
3.1 Städtebauliche Zielsetzung .....	5
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	6
3.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	6
3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	7
3.2.4 Verkehrsflächen, Zu- und Abfahrten.....	7
3.2.5 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern .....	8
3.2.6 Erhalt und Anpflanzungen einer Baum-Strauchhecke .....	8
3.2.7 Von Bebauung frei zu haltende Flächen .....	9
3.2.8 Flächen für Transformatorenstationen .....	9
3.2.9 Flächen für Müllbehälterstandorte .....	9
3.2.10 Festsetzungen zum Immissionsschutz .....	9
3.3 Örtliche Bauvorschriften.....	11
3.4 Natur und Landschaft.....	12
3.5 Immissionsschutz.....	12
3.6 Verkehrliche Erschließung .....	15
3.7 Bodenschutz, Altablagerungen, Denkmalschutz .....	15
4. VER- UND ENTSORGUNG .....	16
5. BESCHLUSS .....	17

# 1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANÄNDERUNGSGEBIETES

## 1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nordöstlichen Ortsrand der Kernstadt Soltau, südöstlich angrenzend an die Winsener Straße (siehe Übersichtsplan). Er erstreckt sich über die Flurstücke 50/3, 50/4, 50/5, 106/20 sowie über das Teilflurstück 50/11 der Flur 3 und 14 der Gemarkung Soltau.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem Lageplan. Die Größe des Planänderungsgebietes beträgt ca. 0,4 ha.



Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab), Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2020

## 1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Das Bebauungsplanänderungsgebiet ist bereits durch die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 rechtsverbindlich überplant, welcher ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Die im Änderungsgebiet gelegene Fläche liegt derzeit brach. Nördlich des Planänderungsgebietes verläuft die Winsener Straße (Kreisstraße 2). Unmittelbar auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Winsener Straße (Kreisstraße 2), westlich des Planänderungsgebietes, liegen die Berufsbildenden Schulen Soltau einschließlich Sportstätten. Das Gymnasium und die Oberschule, welche Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 49 „Winsener Straße – West“ sind, grenzen südlich an die Berufsbildenden Schulen des Landkreises Heidekreis an. Südlich des Planänderungsgebietes, innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 47-1, wird derzeit der mehrgeschossige Wohnungsbau vorangetrieben und setzt die Bestandsbebauung im Kantweg, welche durch den Bebauungsplan Nr. 34 „Kantweg“ geregelt wird, weiter fort. Nordöstlich des Planänderungsgebietes befindet sich die Reitsportanlage des Reit- und Fahrvereins Soltau e.V., welche Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 47 ist. Auf dem Vereinsgelände befinden sich u.a. das Reit- und Übungsgelände des Vereins, Stallungen und eine gastronomische Einrichtung. Die Fläche ist als Sondergebiet für Erholung dargestellt. Östlich an das Planänderungsgebiet befindet sich das MediClin Klini-

kum Soltau (Reha-Klinik). Das Klinikum ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 73 „Rehabilitationsklinik“. Der nördliche Bereich ist als „Sondergebiet Klinik“ und der südliche Bereich als „Grünfläche (Parkanalage)“ dargestellt.

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

Die Stadt Soltau ist im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 als Mittelzentrum ausgewiesen. In den Mittelzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen. Außerdem sind ausreichende Flächen für die Wohnbauentwicklung und Betriebe vorzuhalten, sodass die Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen auf möglichst kurzem Wege erreichbar sind. Die Funktionen zentraler Orte sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis (Entwurf 2015) weisen Soltau als regional bedeutsamen Erholungsschwerpunkt und Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ aus. Des Weiteren ist Soltau Mittelzentrum im ländlichen Raum der Metropolregion Hamburg Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 werden die Ziele der Landes- und Regionalplanung nicht berührt.

### **2.2 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes**

In der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes, die seit dem 20.03.2019 wirksam ist, ist der Bereich südlich der Winsener Straße als Wohnbaufläche dargestellt. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 werden die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau nicht berührt.

### **2.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 47-1 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“ setzt im Planänderungsgebiet ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 genannten, allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sowie die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Innerhalb des Planänderungsgebietes ist im Gebiet WA 4 eine abweichende Bauweise festgesetzt, sodass gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand gemäß § 5 NBauO zulässig sind. Innerhalb des Gebietes WA 3 ist eine offene Bauweise festgesetzt. Zusätzlich ist im gesamten Planänderungsgebiet eine zwingende Zweigeschossigkeit als Höchstmaß, eine maximale Firsthöhe von 12,5 m sowie eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Dach- bzw. Firsthöhe durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ist zulässig, wenn diese zu der Außenwand des darunter liegenden Geschosses einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Mobilfunkmasten sind davon ausgeschlossen. Der obere Bezugspunkt ist die Dach- bzw. Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante). Der untere Bezugspunkt ist gem.

§ 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. In begründeten Ausnahmefällen kann im Einzelfall gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die festgesetzte Baugrenze geringfügig überschritten werden. Zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind bauliche Anlagen gem. § 12 BauNVO in Form von Gebäuden (Garagen und Carports) sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden unzulässig. Die Breite der Grundstückszufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen ist auf max. 5 m begrenzt. Davon ausgenommen sind Stellplätze, die direkt von der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche erschlossen werden. Grundstückszufahrten müssen zu der seitlichen Grenze von Nachbargrundstücken einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten. Diese Vorschrift gilt in einer Tiefe von 3 m ab der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenbegrenzungslinie bzw. ab dem angrenzenden Grundstück. Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nur unterirdisch zulässig.

Darüber hinaus wurden Maßnahmen zum Immissionsschutz festgesetzt. Für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume in dem gekennzeichneten Bereich gilt ein erforderliches Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges} \geq 33$  dB. Der Nachweis zur Einhaltung des erforderlichen Bau-Schalldämm-Maßes hat nach der DIN 4109, Teil 2, Ausgabe Januar 2018 zu erfolgen. Von der Anforderung kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass z.B. aufgrund von Abschirmungen oder ähnlichen Effekten geringere Außenlärmpegel vorliegen. In der Teilfläche 1 (TF 1) sind zusätzlich in dem gekennzeichneten Bereich an den nördlichen, sowie an den nordwestlichen und nordöstlichen Gebäudeseiten keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Räumen zulässig. Zu öffnende Fenster schutzbedürftiger Räume können zugelassen werden, wenn nicht zu öffnende, verglaste, Vorbauten mit einem Schalldämm-Maß von mindestens 10 dB verbaut werden oder durch anderweitige Abschirmmaßnahmen die Einhaltung des Immissionsrichtwertes in 0,5 m vor der dem geöffneten Fenster nachgewiesen wird.

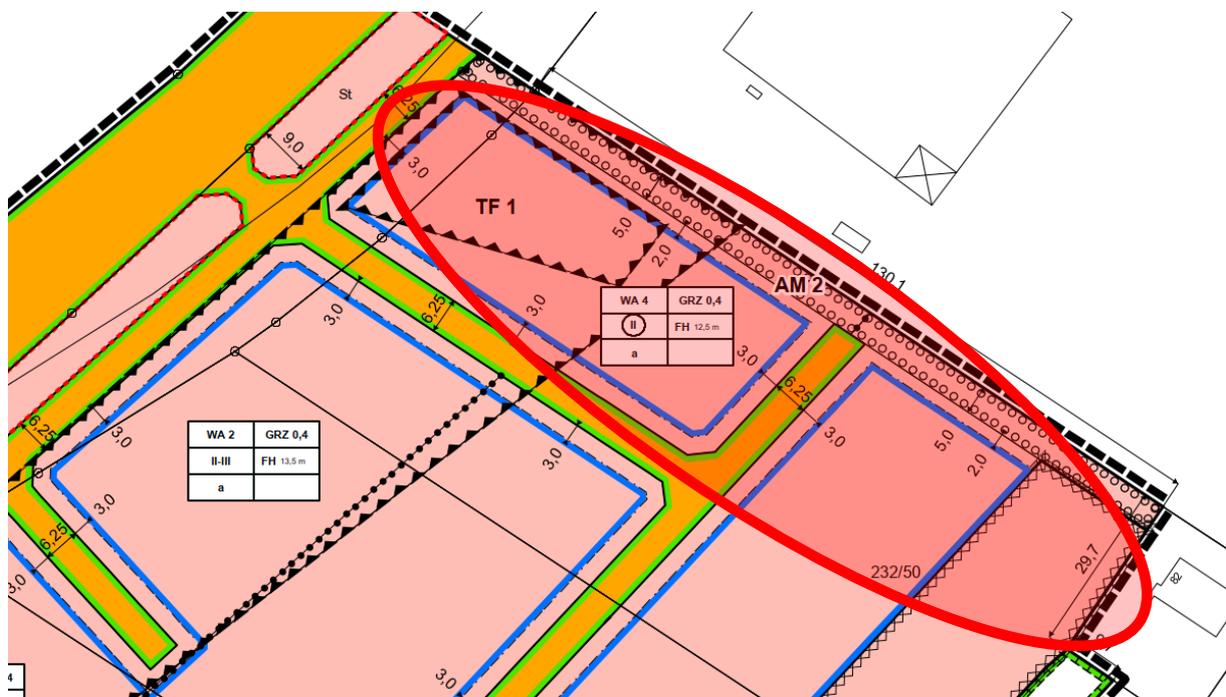


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit Kennzeichnung des Änderungsgebietes

## **2.4 Anwendbarkeit des § 13a BauGB**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“ soll die textliche Festsetzung zum Immissionsschutz und der damit einhergehenden Erforderlichkeit passiver Schallschutzmaßnahmen in ihrem räumlichen Wirkungsbereich ausgedehnt werden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Innenentwicklung“ durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor, da:

- a) die in den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 einbezogenen Flächen innerhalb der Ortslage der Stadt Soltau liegen. Das Planänderungsgebiet ist von Bebauung umgeben, bzw. die Voraussetzungen hierfür sind gegeben.
- b) die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogene Fläche eine Größe von 4.000 m<sup>2</sup> hat und die in dem Planänderungsgebiet zulässige Grundfläche mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> weit unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt.
- c) mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) des Weiteren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist weit entfernt von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- e) keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB auf dieses Bebauungsplanverfahren ist damit gegeben.

## **3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG**

### **3.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Der Bebauungsplan Nr. 47 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“, welcher im Jahr 1972 in Kraft getreten ist und als Sondergebiet Erholung festgesetzt wurde, wurde im Jahr 2019 im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes in ein Allgemeines Wohngebiet geändert. Ziel der 1. Änderung war es, am nordöstlichen Rand von Soltau die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Wohnbebauung zu schaffen, um den erhöhten Wohnbedarf in der Stadt Soltau zu decken.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde unter anderem ein Immissionsgutachten erstellt, mit dem Ziel, die Schallimmissionssituation zwischen dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet und dem verursachten Verkehr auf der Kreisstraße „Winsener Straße“ und der weiter östlich verlaufenden Bahnstrecke sowie den Sportlärmimmissionen der Sportanlage und Reitanlage einzuschätzen. Die Schallberechnungen kamen zu dem Ergebnis, dass es innerhalb des Planänderungsgebietes zu Überschreitungen der Orientierungswerte DIN 18005 /4/ für Allgemeine Wohngebiete und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /6/ sowie der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV /2/ kommt. Entsprechend der Ergebnisse wurden im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 die mit dem Immissionsgutachter abgestimmten zeichnerischen und textlichen Festset-

zungen zum Immissionsschutz berücksichtigt, um mögliche Immissionskonflikte zwischen der künftigen Wohnbebauung sowie den umliegenden Nutzungen auszuschließen.

Bereits im Laufe des Verfahrens gab der nordöstlich des Planänderungsgebietes ansässige Reit- und Fahrverein Soltau e.V. zu Bedenken, dass ein Heranrücken der Wohnbebauung an die Geräusche, Gerüche und emittierenden Anlagen und Einrichtungen des Vereins zu erheblichen Konflikten mit der Nachbarschaft und zu Nutzungsbeschränkungen führen und letztlich die Existenz des Vereins in Frage stellen werde. Die Stadt Soltau hat sich dazu entschieden, über die bereits getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz hinaus, Maßnahmen zu identifizieren, mit Hilfe derer zusätzliche Vorsorge gegen das Entstehen von Immissionskonflikten und von erheblich beeinträchtigenden Immissionen im Bereich der Wohngrundstücke getroffen werden kann. Folglich wird die im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes getroffene Festsetzung zum Immissionsschutz für die zeichnerisch festgesetzte TF 1-Fläche in ihrem räumlichen Wirkungsbereich ausgedehnt und ist zukünftig im gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Weitere Immissionskonflikte sind im Planänderungsgebiet nicht zu erwarten. Hierzu wird detailliert unter Punkt 3.5 der Begründung eingegangen.

## **3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **3.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird das Baugebiet im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“ - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung bleibt die bereits zulässige Nutzung bestehen.

Dabei werden die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 genannten, allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sowie die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Nutzungen werden ausgeschlossen, weil sie zum Teil erheblichen Verkehr auf sich ziehen können und zudem einen relativ großen Flächenbedarf haben und dadurch der vorrangigen, dringend erforderlichen Wohnbauentwicklung entgegenstehen würden. Von Tankstellen und sportlichen Anlagen können zudem erhebliche Immissionen auf die angrenzenden Grundstücke einwirken, so dass sie der Schaffung attraktiver Wohnbaugrundstücke entgegenstehen.

### **3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert. Das Maß soll weiterhin zum einen an die bauliche Nutzung in der Umgebung angepasst, zum anderen aber auch im Sinne einer effektiven Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen eine Verdichtung zulassen. Die Grundflächenzahl wird daher in den allgemeinen Wohngebieten mit 0,4 festgesetzt. Mit der zulässigen Überschreitung von bis zu 50 % können somit auch die erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze innerhalb des Gebiets erstellt werden. Entlang der Winsener Straße (WA 4) wird eine abweichende Bauweise mit einer zwingenden Zweigeschossigkeit festgesetzt, sodass entsprechend der geplanten Ausdehnung des Bauvorhabens die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig ist. Dadurch soll die angrenzende Bebauung fortgesetzt und eine Abschirmung zur Straße und zur angrenzenden Reitanlage geschaffen werden. Die von der Winsener Straße sowie von der Reitsportanlage ausgehenden Immissionen können dadurch zusätzlich minimiert werden. Die Bauflächen im WA 3 werden mit einer offenen Bauweise und zwingend 2 Vollgeschossen festgesetzt, um ein etwas aufgelockerteres Bild als Übergang zum Wald zu erzielen. Mit diesen Festsetzungen soll die angestrebte Innenverdichtung

erreicht werden, um damit die innenstadtnahen Flächen möglichst vielen Menschen für Wohnzwecke zur Verfügung stellen zu können.

Für bauliche Anlagen werden zusätzlich Höhenbegrenzungen in Form einer maximal zulässigen Firsthöhe (FH) von 12,5 m in den Gebieten WA 3 und WA 4 festgelegt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen nicht ausreichend gesteuert werden kann. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Dach- bzw. Firsthöhe durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ist zulässig, wenn diese zu der Außenwand des darunter liegenden Geschosses einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Mobilfunkmasten sind davon ausgeschlossen. Die Überschreitung ist erforderlich, da die technischen Aufbauten der Funktionsfähigkeit des Gebäudes dienen. Eine moderne und klimafreundliche Versorgung des Gebäudes kann somit bestmöglich erreicht werden, ohne die Wohnflächen einzuschränken. Der obere Bezugspunkt ist die Dach- bzw. Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante). Der untere Bezugspunkt ist gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist dabei die Mitte der Straßenfront anzunehmen, zu der die längere Seite des Gebäudes bzw. der Eingang des Gebäudes ausgerichtet ist.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann verzichtet werden, weil das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und maximalen Firsthöhe ausreichend definiert ist.

### **3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Planänderungsgebiet sind durch Baugrenzen so festgelegt, dass den potenziellen Bauherren ausreichend Spielraum für die Verwirklichung der baulichen Anlagen bleibt und auf benachbarte Bebauung Rücksicht genommen wird. Zur „Winsener Straße“ (K 2) wird ein entsprechender Abstand eingehalten, um die Flucht der vorhandenen Bebauung entlang der Kreisstraße zu berücksichtigen und das städtebauliche Ortsbild fortzuführen. Zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind bauliche Anlagen gem. § 12 BauNVO in Form von Gebäuden (Garagen und Carports) sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden unzulässig. Damit soll erreicht werden, dass der öffentliche Straßenraum durch Gebäude wie Fahrradschuppen, Garagen oder Carports optisch nicht zu stark eingeengt wird. Die optische Wirkung eines offen gestalteten Straßenraums im gesamten Wohngebiet wird somit nicht beeinträchtigt.

In begründeten Ausnahmefällen kann im Einzelfall gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die festgesetzte Baugrenze geringfügig überschritten werden.

Zur Gefahrenabwehr wird zwischen dem östlich des Planänderungsgebietes gelegenen Wald und den überbaubaren Grundstücksflächen ein Abstand von 35 m eingehalten.

Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nur unterirdisch zulässig.

### **3.2.4 Verkehrsflächen, Zu- und Abfahrten**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die an den Geltungsbereich angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche bzw. über die im Planänderungsgebiet als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzte Stichstraße.

Im Baugebiet soll vermieden werden, dass durch das Zusammenlegen der Grundstückszufahrten große zusammenhängende versiegelte Flächen entstehen. Daher müssen Grundstückszufahrten zu der seitlichen Grenze von Nachbargrundstücken einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten. Diese Vorschrift gilt in einer Tiefe von 3 m ab der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenbegrenzungslinie bzw. ab dem angrenzenden Grundstück. Zusätzlich ist pro Grundstück nur eine Zufahrt zulässig, welche auf die Breite von max. 5 m begrenzt wird. Davon ausgenommen sind Stellplätze, die direkt von der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche erschlossen werden.

### 3.2.5 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

#### Begrünung der Stellplätze

Im Plangebiet ist je 5 Stellplätze 1 kleinkroniger Laubbaum zur Durchgrünung des zukünftigen Wohngebietes fachgerecht durch die Stadt Soltau in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Fertigstellung der Stellplatzflächen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind einheimische Laubgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm zu verwenden.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Globosum'	Kugelahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i> 'Brilliantissimum'	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
<i>Crataegus spec.</i>	Weiß- und Rotdorn in Arten u. Sorten
<i>Malus spec.</i>	Zierapfel in Arten und Sorten
<i>Prunus spec.</i>	Zierpflaume in Arten und Sorten
<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata'	Säulen-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i> 'Fastigiata'	Säulen-Eberesche
<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	Kleinkronige Winterlinde

### 3.2.6 Erhalt und Anpflanzungen einer Baum-Strauchhecke

Innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen und von Bäumen und Sträuchern ist eine 2-reihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	H, 3xv., STU 12-14 cm
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	H, 3xv., STU 12-14 cm
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	H, 3xv., STU 12-14 cm
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	H, 3xv., STU 12-14 cm
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	Str., 2xv., Höhe 60-100cm
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	Str., 2xv., Höhe 60-100cm
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	Str., 2xv., Höhe 60-100cm
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	Str., 2xv., Höhe 60-100cm
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	Str., 2xv., Höhe 60-100cm

<i>Salix caprea</i>	Salweide	Str., 2xv., Höhe 60-100cm
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	Str., 2xv., Höhe 60-100cm

\* H, 3xv., STU 12-14 cm -> Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm

\* Str., 2xv., Höhe 60-100cm -> Strauch, 2-mal verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Der Reihen- und Pflanzabstand beträgt 1,50 m x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Die Anpflanzungen sind bereits erfolgt und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Darüber hinaus wurde zusätzlich zur Konfliktminimierung zwischen den Flächen des Reitvereins und dem Geltungsbereich des Änderungsgebietes ein Sichtschutzzaun im WA-Gebiet von der Stadt Soltau errichtet.

### 3.2.7 Von Bebauung frei zu haltende Flächen

Das allgemeine Wohngebiet grenzt im Süden an eine Waldfläche. Im Bebauungsplan wird gem. der Vorgabe der ehemaligen Bezirksregierung Lüneburg „Feuerschutzstreifen an Siedlungen“ vom 19.09.1972 ein Brandschutzstreifen von 25 m festgesetzt. Dieser Brandschutzstreifen gewährleistet, dass bauliche Anlagen von Feuer aus dem Wald und umgekehrt der Wald vor Feuer aus baulichen Anlagen geschützt wird. Darüber hinaus sichert der Brandschutzstreifen ausreichenden Bewegungsraum für Löschfahrzeuge und Löschmannschaften. Anlagen, die der Löschwasserversorgung dienen, sind in diesem Bereich zulässig. Zusätzlich werden notwendige Fluchtwege geschaffen. Des Weiteren dient die Abstandsfläche der Versickerung des im Planänderungsgebiet anfallenden Oberflächenwassers. Weiterhin sind neben Wundstreifen, begrünten Flächen, befestigten Geh- und Fahrwegen auch in einem kleinen Teilbereich Stellplatzflächen zulässig.

### 3.2.8 Flächen für Transformatorenstationen

Transformatorenstationen sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zulässig. Die genaue Platzierung wird im Rahmen der Durchführung der Planung bestimmt, um zum einen eine optimale Versorgung für das Gebiet gewährleisten zu können und zum anderen um das Bauvorhaben nicht vorab einzuschränken.

### 3.2.9 Flächen für Müllbehälterstandorte

Müllbehälter der Grundstücke, die von Stichstraßen aus erschlossen sind, sind am Abholtag im Bereich der Einmündung der jeweiligen Stichstraße abzustellen. Hierfür sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche oder der WA-Gebiete Müllsammelbehälterplätze bereitzustellen, sodass ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge aus Sicherheitsgründen vermieden werden kann.

### 3.2.10 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrs- und Sportlärm vorbelastet.

Um die Belange des Schallschutzes im Rahmen der städtebaulichen Planung und Abwägung der unterschiedlichen Belange zu berücksichtigen, werden im Bebauungsplan immissionsschutzrechtliche Festsetzungen getroffen. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersu-

chung (T&H Ingenieure GmbH, Bremen, 12/18) wurden die Auswirkungen des Sport- und Verkehrslärms in Bezug auf das Planänderungsgebiet geprüft.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden „maßgebliche Außenlärmpegel“ gem. Teil 2 der DIN 4109 von 2018 ermittelt, in denen entsprechende Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu stellen sind. Um gesunde Wohnverhältnisse in schutzbedürftigen Räumen, wie Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnliches gewährleisten zu können, werden die zu treffenden Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan textlich festgesetzt. Für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume in dem gekennzeichneten Bereich gilt ein erforderliches Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges} \geq 33$  dB. Der Nachweis zur Einhaltung des erforderlichen Bau-Schalldämm-Maßes hat nach der DIN 4109, Teil 2, Ausgabe Januar 2018 zu erfolgen. Von der Anforderung kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass z.B. aufgrund von Abschirmungen oder ähnlichen Effekten geringere Außenlärmpegel vorliegen.

Im nordöstlichen Bereich des Planänderungsgebietes werden durch anfallende PKW-Bewegungen der Besucher und des Personals der angrenzenden Gastronomie, die auch nach 22 Uhr erfolgen, die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV /2/ überschritten. Aus diesem Grund sind laut Gutachter entweder eine Grundrissgestaltung, bauliche Maßnahmen oder anderweitige Abschirmmaßnahmen zum Schutz schutzbedürftiger Räume erforderlich.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 wurde bereits eine entsprechende textliche Festsetzung berücksichtigt. Aufgrund der im Laufe des Verfahrens entstandenen Konflikte bzgl. einer durch den Reit- und Fahrverein Soltau e.V. erwarteten Nutzungsbeschränkung hat sich die Stadt Soltau dazu entschieden, über die bereits getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz hinaus, Maßnahmen zu identifizieren, mit Hilfe derer zusätzliche Vorsorge gegen das Entstehen von Immissionskonflikten und von erheblich beeinträchtigenden Immissionen im Bereich der Wohngrundstücke getroffen werden kann.

Somit wird die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes getroffene Festsetzung zum Immissionsschutz für die zeichnerisch festgesetzte TF 1-Fläche in ihrem räumlichen Wirkungsbereich ausgedehnt und ist zukünftig im gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

In den Gebieten WA 3 und WA 4 sind somit an den nördlichen sowie an den nordwestlichen und nordöstlichen Gebäudeseiten keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Räumen zulässig. Zu öffnende Fenster schutzbedürftiger Räume können zugelassen werden, wenn nicht zu öffnende, verglaste Vorbauten mit einem Schalldämm-Maß von mindestens 10 dB verbaut werden oder durch anderweitige Abschirmmaßnahmen die Einhaltung des Immissionsrichtwertes in 0,5 m vor dem geöffneten Fenster nachgewiesen wird.

Mögliche anderweitige Abschirmmaßnahmen wären z. B. an der nordwestlichen Fassade vorgestellte Balkone, deren Seitenwand in Richtung des Reitvereines geschlossen wird. Die Seitenwand führt dann dazu, dass der Schall aus Richtung des Reitvereines bzw. deren Gastronomie gegenüber dem dahinterliegenden Fenster abgeschirmt wird. Dieser Effekt wird ebenfalls erreicht, wenn man mit Loggien arbeitet. Bei Loggien sind die Fenster dann von der eigentlichen Hauswand zurückgesetzt, so dass die dann entstehende Gebäudekante den Schall aus Richtung des Reitvereines bzw. deren Gastronomie gegenüber dem dahinterliegenden Fenster abschirmt. Eine Lärmschutzwand auf der 5 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, entlang der Grenze zum Reitverein, ist weniger geeignet, da hier mit einer städtebaulich realistischen Bauhöhe der Lärmschutzwand nur im Erdgeschoss eine Pegelminderung erreicht werden kann.

### **3.3 Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 80 und 84 NBauO werden für das Planänderungsgebiet örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB dazu beitragen, dass ein homogenes Quartier entsteht, welches sich in das bestehende Ortsbild einfügt.

#### **1. Gestaltung der Dächer und Gauben**

Dächer haben einen großen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Siedlungen, da sie im Allgemeinen weithin sichtbar sind. Um eine gewisse einheitliche Gestaltung und damit eine Ensemblewirkung zu erreichen, werden örtliche Bauvorschriften der Dacheindeckung getroffen.

Als Dacheindeckungsmaterialien für geneigte Dächer sind in den WA-Gebieten Dachsteine aus Beton oder Dachziegel in den Farbbereichen rot bis rotbraun (angelehnt an RAL 2001 (Rotorange), RAL 2002 (Blutorange), RAL 3000 (Feuerrot), RAL 3002 (Karminrot), RAL 3013 (Tomatenrot), RAL 3016 (Korallenrot), RAL 8012 (Rotbraun)) und grau bis anthrazit (angelehnt an RAL 7011 (Eisengrau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7022 (Umbragrau), RAL 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau)) einschließlich produktionsbedingter Abweichungen zulässig. Für die Farbauswahl sind Vorgaben in Anlehnung an RAL-Farben aufgenommen worden, um Sicherheit bei der Auslegung der Vorschrift zu gewinnen. Dies entspricht den in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Dacheindeckungen. Für Flachdächer dürfen auch andere, als die genannten Dachdeckungsmaterialien, verwendet werden; diese dürfen auch begrünt werden. In die Dachfläche integrierte bzw. auf der Dachfläche angebrachte Anlagen zur Gewinnung von Energie oder Wärme aus Sonnenlicht sind zulässig, um einerseits die Produktion und Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern und andererseits den Bauherren ausreichende Möglichkeiten einzuräumen, den Anforderungen an die Energieeinsparung gerecht werden zu können. Unzulässig sind reflektierende oder glänzend engobierte Dacheindeckungen, weil sie den Blick unweigerlich auf sich ziehen und das, insbesondere auch im Hinblick auf das nördlich angrenzende Schutzgebiet, beabsichtigte ruhige Ortsbild stören würden.

Um eine gestalterische Unterordnung der Dachgauben zu erreichen müssen diese einen seitlichen Abstand von mind. 1,0 m zur Außenwand des darunter liegenden Geschosses einhalten. Bzgl. der Gestaltung sind für Dachgauben auch patinierende Metalle wie Zink, Blei oder Kupfer zulässig.

#### **2. Einfriedungen**

Vorgärten und ihre Einfriedungen wirken sich maßgeblich auf das Gesamtbild des Wohngebietes aus. In letzter Zeit ist zu beobachten, dass viele Grundstückseigentümer ihre Grundstücke mit sehr hohen undurchsichtigen Zäunen versehen. Dies lässt Einblicke in das Grundstück nicht zu und engt den öffentlichen Straßenraum optisch stark ein. Daher wird ihre zulässige Höhe eingeschränkt.

In den WA-Gebieten dürfen Einfriedungen der Grundstücke an der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite eine Höhe von maximal 1,0 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Umgrenzungen von Müllbehälterstandorten sowie Einfriedungen in Form von Laubhecken. Bezugspunkt ist jeweils die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

Im gesamten Planänderungsgebiet sind Einfriedungen als Holz, Mauerwerk (auch verputzt), Stabmetallzäunen, Natursteinmauern oder Laubhecken auszubilden, sodass ein relativ einheitliches Ortsbild entsteht. Kombinationen aus den genannten Materialien sind zulässig.

Dauerhafte Einfriedungen entlang der Flächen für Erhalt- und Anpflanzungen sind räumlich so auf der Innenseite zwischen Pflanzfläche und Baugebiet anzuordnen, dass die Pflanzflächen für die Fauna durchgängig nutzbar sind.

### **3. Anzahl der notwendigen Stellplätze**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 liegt zentrumsnah, in kurzer Distanz zum Bahnhof Nord Soltau und zur Innenstadt mit ihren zentralen Versorgungsangeboten. Die hieraus resultierenden kurzen Wege begünstigen die Bildung von Wegekettensystemen – ohne die zwingende Nutzung eines Kraftfahrzeugs – die sich positiv auf die Vereinbarkeit von Erwerbs-, Haushalts- und Betreuungsarbeit auswirken. Daher bietet sich für dieses Gebiet die Möglichkeit einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung mit einem geringeren Anteil an Kraftfahrzeugen an. Vor diesem Hintergrund soll ein Stellplatzschlüssel mit 1,25 Kfz-Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt werden.

Die Einstellplätze sind dabei im Sinne des § 47 Abs. 1 NBauO auf demselben Grundstück oder einem anderen Grundstück im Sinne des § 47 Abs. 4 NBauO zu realisieren. Innerhalb des Planänderungsgebietes ist es vorgesehen, dass mindestens ein Stellplatz pro Wohneinheit sowie ein Stellplatz pro Wohngebäude in direkter Umgebung der jeweiligen Gebäude vorgesehen werden. Aufgrund der bereits beschriebenen günstigen Lage des Gebietes mit Anbindung an den Bahnhof Nord, der Nähe zu großen Arbeitgebern, Schulen, Sportstätten, Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten sowie der fußläufigen Erreichbarkeit der Innenstadt ist davon auszugehen, dass die wenigsten Haushalte im Wohngebiet über zwei oder mehr Autos verfügen werden. Darüber hinaus sollen im Zuge der Entwicklung die Anforderungen nach Einstellplätzen mit den Bedürfnissen nach einem verkehrsreduzierten und autoarmen Quartier in Einklang gebracht werden. Ein Stellplatz pro Wohneinheit direkt vor dem jeweiligen Gebäude ist somit ausreichend bemessen.

### **Hinweis, Ordnungswidrigkeiten**

Der Hinweis auf die Bestimmungen des § 80 der Niedersächsischen Bauordnung sichert die Möglichkeit, Verstöße gegen die Gestaltungsvorschriften ahnden zu können.

### **3.4 Natur und Landschaft**

Durch die Planänderung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Die Änderung bezieht sich lediglich auf einzuhaltende Maßnahmen zum Immissionsschutz im Planänderungsgebiet. Eine ausführliche Betrachtung der Belange von Natur und Landschaft ist somit nicht erforderlich.

### **3.5 Immissionsschutz**

#### **Schallimmissionen**

Um die Schallimmissionssituation zwischen dem geplanten allgemeinen Wohngebiet und dem verursachten Verkehr auf der Kreisstraße „Winsener Straße“ und der weiter östlich verlaufenden Bahnstrecke sowie den Sportlärmimmissionen der Sportanlage und Reitanlage einschätzen zu können, wurde bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (T&H Ingenieure GmbH, Bremen, 11/18). Änderungen haben sich seitdem nicht ergeben, so dass die Ergebnisse des Gutachtens weiterhin herangezogen werden. Das Schallgutachten kann bei der Stadt Soltau eingesehen werden.

## **Verkehrslärm**

Die Schallberechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass es hinsichtlich des auf der Kreisstraße anfallenden Lärms zu einer teilweisen Überschreitung der Orientierungswerte DIN 18005 /4/ für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /6/ im Planänderungsgebiet kommt.

Bei einer Überschreitung der Orientierungswerte sind grundsätzlich aktive Schallschutzmaßnahmen oder Grundrissgestaltungen sowie passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen. Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen in diesem Falls aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht. Aufgrund einer Überschreitung im Planänderungsgebiet von lediglich 5 dB(A) am Tag sind nach Aussage des Gutachters keine ungesunden Wohnverhältnisse bei diesen Pegeln zu befürchten, sodass empfohlen wird, von einer Festsetzung bestimmter Grundrissgestaltungen sowie passiver Schallschutzmaßnahmen abzu- sehen. Mit einem ermittelten Orientierungswert von tags 60 dB(A) können die im Mischgebiet erforderlichen Pegel eingehalten werden, in welchem ebenfalls Wohnnutzungen zulässig sind. Darüber hinaus wird jedoch empfohlen, die hausnahmen Außenwohnbereiche nur auf der der Winsener Straße abgewandten Gebäudeseite, in Richtung Südosten, anzuordnen.

Nachts wird der für Allgemeine Wohngebiete geltende Orientierungswert von 45 dB(A) ebenfalls geringfügig um 5 dB(A) überschritten. Der gem. § 16 BImSchV /6/ in der Nachtzeit geltende Immissionsgrenzwert von nachts 49 dB(A) wird lediglich um 1 dB(A) überschritten. Da der Pegel weitestgehend eingehalten wird, kann seitens des Gutachters auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage verzichtet werden.

Durch die Berechnung „maßgeblicher Außenlärmpegel“ gem. Teil 2 der DIN 4109 von 2018 werden entsprechende Bau-Schalldämm-Maße innerhalb des Änderungsbereiches festgesetzt, um gesunde Wohnverhältnisse im Inneren der Gebäude gewährleisten zu können. Im Planänderungsgebiet ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnliches ein Bau-Schalldämm-Maß von 33 dB einzuhalten. Mit den heute üblichen Fassaden und Fenstern kann dieses Maß bereits ohne besonderen Aufwand erreicht werden. Die getroffene textliche Festsetzung wird in Abschnitt 3.2.10 „Festsetzungen zum Immissionsschutz“ näher erläutert.

Von der weiter östlich des Änderungsgebietes verlaufenden Schienenstrecke ergeben sich aufgrund der ausreichenden Entfernung keine Überschreitungen der Orientierungswerte.

## **Sportlärm**

Die Schallberechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass es hinsichtlich des Sportlärms zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes der 18. BImSchV /2/ im Änderungsgebiet kommt.

### Gastronomie Reitverein

Überschreitungen ergeben sich durch die Gastronomie des direkt nordöstlich angrenzenden Reitvereins, die bis 22 Uhr geöffnet hat. Durch die PKW-Bewegungen, die auch nach 22 Uhr zu erwarten sind, ergeben sich Richtwertüberschreitungen im nördlichen Bereich des Änderungsgebietes (WA 4) an den nördlichen sowie an den nordwestlichen und nordöstlichen Gebäudeseiten. An den übrigen Gebäudeseiten sind aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 wurde bereits eine entsprechende textliche Festsetzung zur Einhaltung der Richtwerte berücksichtigt. Aufgrund der im Laufe des Verfahrens entstandenen Konflikte bzgl. einer durch den Reit- und Fahrverein Soltau e.V. erwarteten Nutzungsbeschränkung hat sich die Stadt Soltau dazu entschieden, über die bereits getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz hinaus, Maßnahmen zu identifizie-

ren, mit Hilfe derer zusätzliche Vorsorge gegen das Entstehen von Immissionskonflikten und von erheblich beeinträchtigenden Immissionen im Bereich der Wohngrundstücke getroffen werden kann.

Somit wird die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes getroffene Festsetzung zum Immissionsschutz für die zeichnerisch festgesetzte TF 1-Fläche in ihrem räumlichen Wirkungsbereich ausgedehnt und ist zukünftig im gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

In den Gebieten WA 3 und WA 4 sind somit an den nördlichen sowie an den nordwestlichen und nordöstlichen Gebäudeseiten keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Räumen zulässig. Zu öffnende Fenster schutzbedürftiger Räume können zugelassen werden, wenn nicht zu öffnende, verglaste, Vorbauten mit einem Schalldämm-Maß von mindestens 10 dB verbaut werden oder durch anderweitige Abschirmmaßnahmen die Einhaltung des Immissionsrichtwertes in 0,5 m vor dem geöffneten Fenster nachgewiesen wird.

Eine Lärmschutzwand, mit einer städtebaulich realistischen Bauhöhe von ca. 2,5 m, würde lediglich zu Pegelminderungen im Erdgeschoss führen und ist somit als Abschirmmaßnahme für die zwingend festgesetzte zweigeschossige Bebauung weniger geeignet.

#### Reitverein

Bei Veranstaltungen des Reitvereins kommt es bei Turnieren, die sonntags stattfinden, zu Richtwertüberschreitungen, da es bereits in der nach der 18. BImSchV, Sportanlagenlärmschutzverordnung /2/ geltenden Nachtzeit zu einem vermehrten PKW-Aufkommen sowie Einreiten und den damit verbundenen Pferdeentladungen kommt. Richtwertüberschreitungen ergeben sich auch bei diesen Veranstaltungen die sonntagmorgens innerhalb der Ruhezeit zwischen 7 Uhr und 9 Uhr stattfinden. Für Veranstaltungen die freitags und samstags stattfinden, ergeben sich ähnliche Situationen. Hier beläuft sich die Ruhezeit jedoch, abweichend vom Sonntag, auf 6 Uhr bis 8 Uhr.

Aus gutachterlicher Sicht ist das Gelände für Veranstaltungen, die sonntags stattfinden, zukünftig erst ab 7 Uhr und somit eine Stunde später als bisher, freizugeben, sodass die Immissionsrichtwerte nachts eingehalten werden. Zusätzlich ist innerhalb der Ruhezeit werktags erst ab 8 Uhr und sonn- sowie feiertags ab 9 Uhr der südliche Parkplatz freizugeben. Der nördliche Parkplatz an der Reithalle kann darüber hinaus schon innerhalb der Ruhezeit genutzt werden.

Durch den Reitsportbetrieb auf dem Gelände des Reitvereins sind darüber hinaus keine Auswirkungen auf das Planänderungsgebiet zu erwarten. Die durch galoppierende Pferde, auf dem Gelände des Reitvereins, entstehenden Erschütterungen fallen so gering aus, dass dadurch entstehende Beeinträchtigungen im Planänderungsgebiet ausgeschlossen werden können. Im Rahmen der Vermarktung bzw. Vermietung der Wohnungen im Planänderungsgebiet wird in den jeweiligen Verträgen auf eine mögliche Lärmberücksichtigung des Reitsports hingewiesen. Im Ergebnis sind auf Grund des Sportlärms des Reit- und Fahrvereins auch unter Beachtung von dessen möglichen Entwicklungsperspektiven keine erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet objektiv erforderlich.

#### Punktspiele 1. Herren Sportverein

Bei Punktspielen der 1. Herren, des auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegenen Sportvereins Soltau von 1912 e.V., kann es aufgrund des Einsatzes einer Lautsprecheranlage zu Richtwertüberschreitungen kommen. Parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren wird die Lautsprecheranlage von der Stadt Soltau so eingeppegelt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte im Änderungsgebiet eingehalten werden. Gravierende Einschränkungen sind dabei nicht zu erwarten, da bereits heute Rücksicht auf die bereits umliegende Wohnnutzung genommen wird.

## Geruchsimmissionen

Aufgrund der nordöstlich anliegenden Reitsportanlage konnten bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 auf die Wohnbaufläche einwirkende Geruchsimmissionen nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden, sodass ein entsprechendes Geruchsgutachten erstellt wurde („Gutachterliche Stellungnahme zu Geruchseinwirkungen durch umliegende Stallanlagen im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung in Soltau, Winsener Straße, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover, 06/2018). Eine aktualisierte gutachterliche Untersuchung zu Geruchseinwirkungen durch umliegende Stallanlagen und ein Restaurantbetrieb aus dem Jahr 2021 führte zu dem Ergebnis, dass der maximale Immissionswert von 10 % der Jahresstunden gem. GIRL für Wohn- und Mischgebiete unterschritten wird und sich keine Auswirkungen auf das Planänderungsgebiet ergeben (TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Gutachterliche Stellungnahme zu Geruchseinwirkungen durch umliegende Stallanlagen und ein Restaurantbetrieb im Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 47 an der Winsener Straße, Hannover, 15.01.2021).

### **3.6 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes wird nicht verändert. Die Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt weiterhin über die angrenzenden bzw. im Planänderungsgebiet festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

### **3.7 Bodenschutz, Altablagerungen, Denkmalschutz**

#### Bodenschutz

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

#### Altablagerungen / Kampfmittelbelastung

Im Rahmen einer Luftbildauswertung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln- Hannover ergab die Auswertung, dass kein Kampfmittelverdacht besteht und somit kein Handlungsbedarf erforderlich ist. Das LGLN weist darauf hin, dass die vorliegenden Luftbilder nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden konnten. Das LGLN weist darauf hin, dass die vorliegenden Luftbilder nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden konnten. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

#### Archäologischer Denkmalschutz

Bau- oder Bodendenkmale sind im Planänderungsgebiet und dessen unmittelbaren näheren Umgebung bislang nicht bekannt. Die Entdeckung von Bodendenkmalen (archäologischen Funden) kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z.B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 13 NDSchG meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Verden zu erfolgen.

#### 4. VER- UND ENTSORGUNG

Die *Wasser- und Löschwasserversorgung* erfolgt, wie bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47, durch die Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG. Gemäß der Stellungnahme des Landkreises vom 05.02.2019 ist für das Planänderungsgebiet für eine Nutzungsdauer von zwei Stunden eine Löschwasserversorgung von mindestens 1600 l Wasser je Minute als Grundsatz sicher zu stellen. Diese Löschwassermenge muss in einem Umkreis von höchstens 300 m zur Verfügung stehen. Dabei muss die erste Löschwasserentnahmestelle nach höchstens 150 m zu erreichen sein. Die Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG teilten in ihrer Stellungnahme vom 28.08.2018 mit, dass der Grundsatz im Planänderungsgebiet durch eine Löschwasserentnahme aus Hydranten mit ca. 96 m<sup>3</sup>/h (entspricht 1600 l Wasser je Minute) aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG unter normalen Betriebsverhältnissen im Trinkwassernetz zur Verfügung steht. Die Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG übernehmen keinen Objektschutz für Bestands- oder Neubauten. Sollte sich im Bauantragsverfahren herausstellen, dass die Versorgung der Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG mit 96 m<sup>3</sup>/h aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG nicht ausreicht, ist das Defizit über entsprechende Anlagen (Löschwasserbrunnen / Löschwasserzisterne) bereitzustellen.

Die *Schmutzwasserbeseitigung* erfolgt durch einen Anschluss an das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz der Stadt Soltau. Für die Schmutzwasserentsorgung der Grundstücke, die von der neuen Planstraße erschlossen werden, ist ein Schmutzwasserkanal in der Planstraße zu schaffen. Die Abwässer werden zur Kläranlage der Stadt geleitet.

Eine gutachterliche Stellungnahme zur Bodendurchlässigkeit kommt zu dem Ergebnis, dass der Baugrund aus Mutterboden, Sanden und kleinräumig bindigen Formationen besteht und versickerungsfähig ist. Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten wurden nicht festgestellt („BV: Erschließung eines Baugebietes in 29614 Soltau, Winsener Straße - Baugrunduntersuchung“, Contrast GmbH, Osterholz-Scharmbeck, 08/2018). Da das Niederschlagswasser im Planänderungsgebiet zur Versickerung gebracht werden kann und ein gesammeltes Fortleiten des Niederschlagswassers somit nicht erforderlich ist, ist nach § 96 Absatz 3 Nummer 1 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) der/die Grundstückseigentümer/in verpflichtet, das Niederschlagswasser auf seinem Grundstück zu beseitigen. Darüber hinaus kann das *Niederschlagswasser* auch innerhalb der südlich gelegenen, von Bebauung frei zu haltenden Fläche zur Versickerung gebracht werden. Innerhalb dieser sind Anlagen zur Versickerung zulässig.

Der Zugang zu den im Planänderungsgebiet vorhandenen *Bestandsleitungen* wird durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert. Für die Unterhaltung werden Anlieger, die Stadt Soltau sowie die Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG begünstigt.

Die *Bereitstellung von Strom sowie die Wärmeversorgung* erfolgen durch die Stadtwerke Soltau GmbH und Co. KG. Transformatorenstationen sind in den Allgemeinen Wohngebieten zulässig. Die genaue Platzierung erfolgt mit Durchführung des Bebauungsplanes.

Die *Abfallentsorgung* erfolgt durch die Abfallwirtschaft Heidekreis. Müllbehälter der Grundstücke, die von Stichstraßen aus erschlossen sind, sind am Abholtag im Bereich der Einmündung der jeweiligen Stichstraße abzustellen, sodass ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge vermieden werden kann.

## 5. BESCHLUSS

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“ hat vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Soltau in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ beschlossen.

Soltau, den \_\_\_\_\_

---

(Röbbert)  
Bürgermeister