



Stadt Soltau

Begründung zum Bebauungsplan Oeningen Nr. 4

„Dritte Erweiterung des Industriegebietes an der
Gottlieb-Daimler-Straße" mit örtlicher Bauvorschrift



Auftragnehmer:

WIRSIND
ARCHITEKTEN & STADTPLANER

WRS Architekten & Stadtplaner GmbH
Markusstraße 7
20355 Hamburg
www.wirsind.net

Auftraggeber:



Stadt Soltau
Poststraße 12
29614 Soltau
www.soltau.de

INHALT

1	Allgemeines	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Bestandsanalyse	4
1.2.1	Stadt- und Siedlungsstruktur	4
1.2.2	Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	5
1.2.3	Nutzungs- und Freiraumstruktur	5
1.2.4	Denkmalschutz	5
1.2.5	Altlasten	5
1.2.6	Alternative Flächen	6
1.3	Verfahrensvermerke	6
2	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	8
2.1	Raumordnung und Landesplanung	8
2.1.1	Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen.....	8
2.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm.....	9
2.1.3	Landschaftsrahmenplan Heidekreis 2013	9
2.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Soltau 2035	10
2.3	Flächennutzungsplan	10
2.4	Verbindliche Bauleitplanung	11
2.5	Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen	11
3	Ziele dieses Bebauungsplans	12
4	Festsetzungskonzept.....	13
4.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	14
4.2.1	Grundflächenzahl	14
4.2.2	Höhenbegrenzung der Gebäude, Geschossigkeit.....	14
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
4.4	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	15
4.4.1	Schutz vor Gewerbelärm	15
4.4.2	Schutz vor Verkehrslärm	15
4.5	Grünordnerische Festsetzungen	15
4.5.1	Erläuterung und Begründung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen	15
4.6	Gestalterische Festsetzung (örtliche Bauvorschrift)	18
4.6.1	Nutzung der solaren Strahlungsenergie	18
4.6.2	Dächer	19
4.6.3	Außenwandflächen	19
4.6.4	Art und Höhe von Grundstückseinfriedungen.....	19
4.6.5	Werbeanlagen	19
4.7	Hinweise	20
4.7.1	Kampfmittel.....	20

4.7.2	Archäologische Funde.....	20
4.7.3	Kennzeichnung der Gebäudehöhe.....	20
4.7.4	DIN-Normen	20
4.7.5	Belange der Bundeswehr	20
4.7.6	Geruchsemissionen.....	20
4.7.7	Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - Nr. 3 BNatSchG, die zwingend zu beachten sind	20
4.7.8	Baumschutz.....	21
4.7.9	Bodenschutz.....	21
4.7.10	Pflanzlisten	21
4.8	Nachrichtliche Übernahmen, Bauverbots- und Baubeschränkungszone	21
5	Umweltprüfung.....	22
6	Erschliessung des Geländes	22
6.1	Anbindung an das übergeordnete Straßennetz.....	22
6.2	Innere Erschließung	22
6.3	Verkehrsaufkommen	22
7	Ver- und Entsorgung	24
7.1	Regenwasserableitung	24
7.2	Schmutz- und Oberflächenwasserableitung.....	24
7.3	Trinkwasser	24
7.4	Abfallbeseitigung	24
7.5	Brandschutz.....	24
7.6	Versorgungsanlagen	25
8	Immissionsschutz.....	25
8.1	Allgemeines	25
8.2	Gewerbelärm	26
8.3	Verkehrslärm	26
9	Flächen- und Kostenbilanz.....	28
9.1	Flächen.....	28
9.2	Kosten	28
10	Gutachten	29
11	Grundlagen.....	29
12	Umweltbericht	30

1 ALLGEMEINES

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353, 1358).

Der Bebauungsplan Oeningen Nr. 4 wird aufgestellt nördlich des Bebauungsplanes Oeningen Nr. 3, östlich des Dittmerner Mühlenwegs, westlich der Bundesautobahn 7 und südlich der vorhandenen Hochspannungsleitung. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 71/16, 71/17 sowie in Teilen die Flurstücke 72/24 und 72/33 der Gemarkung Oeningen.

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes Nr. 4 werden Teile der Festsetzungen des Bebauungsplanes Oeningen Nr. 3 (in Teilen Flurstücke 72/24 und 72/33) aufgehoben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Oeningen Nr. 4 ersetzt. Dabei handelt es sich um eine Anpassung der Erschließungsfläche, die auf Grund des starken Geländegefälles bedarfsgerecht angepasst werden musste.

1.1 Planungsanlass

Soltau als Mittelzentrum besitzt u. a. die Aufgabe einer nachhaltigen Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten. Um dieser Aufgabe gerecht zu werden, beabsichtigt die Stadt Soltau, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel ist daher, Betrieben aus den Bereichen Gewerbe und Industrie (mit den Schwerpunkten Logistik und Dienstleistungen) Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten, die u. a. die Lage an der Anschlussstelle der Bundesautobahn A7 nachfragen. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes und mit der anschließenden Herstellung baureifer Gewerbegrundstücke wird die Stadt Soltau dieser raumordnerischen Zielsetzung gerecht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Oeningen Nr. 4 ermöglicht nachfolgend auf die Bebauungspläne Oeningen Nr. 2 und Nr. 3 eine zusätzliche Erweiterung des Industriegebietes nach Norden. Das Plangebiet stellt eine weitere, sich nördlich anschließende Teilfläche eines großflächigen und verkehrstechnisch sehr gut erschlossenen Gewerbebestandes dar, der im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

Die Stadt Soltau hatte bereits mit der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes die Standortfrage über die Ausweisung dieses Gebietes entschieden und die grundsätzlichen und übergreifenden Zielsetzungen für diesen gewerblich-industriellen Standort im Entwicklungsschwerpunkt Soltau-Ost formuliert.

Diese städtebauliche Entwicklung erfordert Festsetzungen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sowie die Sicherung des Gewerbe- und Industriestandorts, in dem gemäß § 9 BauNVO die Ausweisung eines Industriegebietes erfolgt.

1.2 Bestandsanalyse

1.2.1 Stadt- und Siedlungsstruktur

Oeningen ist eine Ortschaft der Stadt Soltau und Teil des Landkreises Heidekreis in Niedersachsen. Neben überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen verfügt die Ortschaft vereinzelt über Bebauung mit landwirtschaftlichen Höfen und Wohnnutzung.

Im östlichen Bereich der Ortschaft befinden sich bereits gewerblich genutzte Flächen, die direkt an die Bundesautobahn 7 angrenzen und teilweise von Waldflächen umgeben sind.

1.2.2 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Soltau, im Osten der Ortschaft Oeningen, nördlich der durch die Ortschaft Harber führenden Bundesstraße 71 und westlich der Bundesautobahn A 7.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Westen durch den nach Norden führenden Dittmerner Mühlenweg begrenzt. Im Norden wird die Grenze durch die Trasse der dort verlaufenden Hochspannungsleitung formuliert. Im Süden grenzt der Geltungsbereich des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Oeningen Nr. 3 an. Die Flurstücke 72/22, 72/23, 72/24, 72/18, 72/25, 72/27 und 72/30 grenzen dabei direkt an das Plangebiet des Bebauungsplanes Oeningen Nr. 4.

Östlich grenzt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes an die Flurstücke 71/8 und 71/15. Anschließend an diese befindet sich die Westrampe der Anschlussstelle Soltau Ost der Bundesautobahn A 7 mit den dort vorhandenen öffentlichen Straßenseitenräumen. Im Westen grenzt das Plangebiet an das Flurstück 85/1. In westlicher Richtung schließen die freie Landschaft und im Norden eine Freileitung mit einem Umspannwerk sowie Waldflächen an.

1.2.3 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 19,9 ha. Das topografisch bewegte Gelände wird durch Wald- und Ackerflächen geprägt. Außerdem befindet sich aktuell noch ein Bodenabbaugebiet (Kiesabbau) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Oeningen Nr. 4.

Das Gebiet ist derzeit Teil eines für die Fauna wertvollen Bereiches und bietet einen Lebensraum für Säugetiere. Biotope oder geschützte Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich bereits ein gewerblich genutztes Gebiet. Auch das weitere Umfeld ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Waldfläche geprägt. Der Bereich westlich vom Plangebiet wird teilweise zur Energiegewinnung durch Windkraftanlagen genutzt.

1.2.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich aller Voraussicht nach keine archäologischen Denkmäler oder andere archäologisch bedeutende Funde.

Es besteht keine Kenntnis über konkrete Bodendenkmäler, es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass Bodenfunde auftreten. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, sind diese gemäß § 14 NDSchG unverändert an Ort und Stelle zu belassen. Die zuständige untere Denkmalschutzbehörde ist unverzüglich zu informieren, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden können.

1.2.5 Altlasten

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht bekannt. Hinweise auf Altlasten aus der früheren landwirtschaftlichen Nutzung liegen zurzeit nicht vor. Sollten bei Baugrunduntersuchungen, Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung hindeuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und die Fachbehörde zu benachrichtigen.

Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Von einer Kampfmittelfreiheit kann nicht ausgegangen werden. Eine entsprechende Bescheinigung ist im Vorwege zu Baumaßnahmen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Kampfmittelbeseitigungsdienst einzuholen.

1.2.6 Alternative Flächen

Die Stadt Soltau hat vor wenigen Jahren den Gewerbestandort an der Gottlieb-Daimler-Straße mehrfach erweitert. In kurzer Zeit waren die Flächen bereits vermarktet. Dies spiegelt den Bedarf an Gewerbeflächen und die Lagegunst wider. Die räumliche Nähe an der Anschlussstelle der Bundesautobahn A7 Soltau-Ost ist dabei ein wesentlicher Standortfaktor.

Mit der Darstellung als Industriefläche im Flächennutzungsplan hat die Stadt Soltau die Standortfrage über die Ausweisung dieses Gebietes beschlossen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Oeningen Nr. 3 wurde die verkehrliche Erschließung dieser geplanten Erweiterung bereits berücksichtigt.

1.3 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Verwaltungsausschusses vom 18.03.2021. Der Aufstellungsbeschluss ist am 19.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 in Verbindung mit § 3 des Plansicherstellungsgesetzes (PlanSiG) fand in Form einer Auslegung vom 21.06.2021 bis zum 25.07.2021 statt. Zusätzlich wurden die Unterlagen auf den Internetseiten der Stadt zur Verfügung gestellt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 16.06.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Oeningen Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.08.2022 bis zum 18.09.2022 während der Öffnungszeiten des Rathauses gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 04.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die gem. § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.soltau.de“ ins Internet eingestellt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 29.07.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Stadt Soltau hat den Bebauungsplan Oeningen Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne (Bebauungspläne und Flächennutzungspläne) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Bauleitplanung maßgebenden Ziele und Grundsätze sind im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO 2017) in der Fassung vom 26.09.2017 sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis RROP 2000 dargestellt.

Das Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen und das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis stellen die übergeordneten Planungsvorgaben und Handlungsspielräume für die kommunale Bauleitplanung und somit auch für diese Bauleitplanverfahren dar.

Derzeit wird das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises neu aufgestellt.

2.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

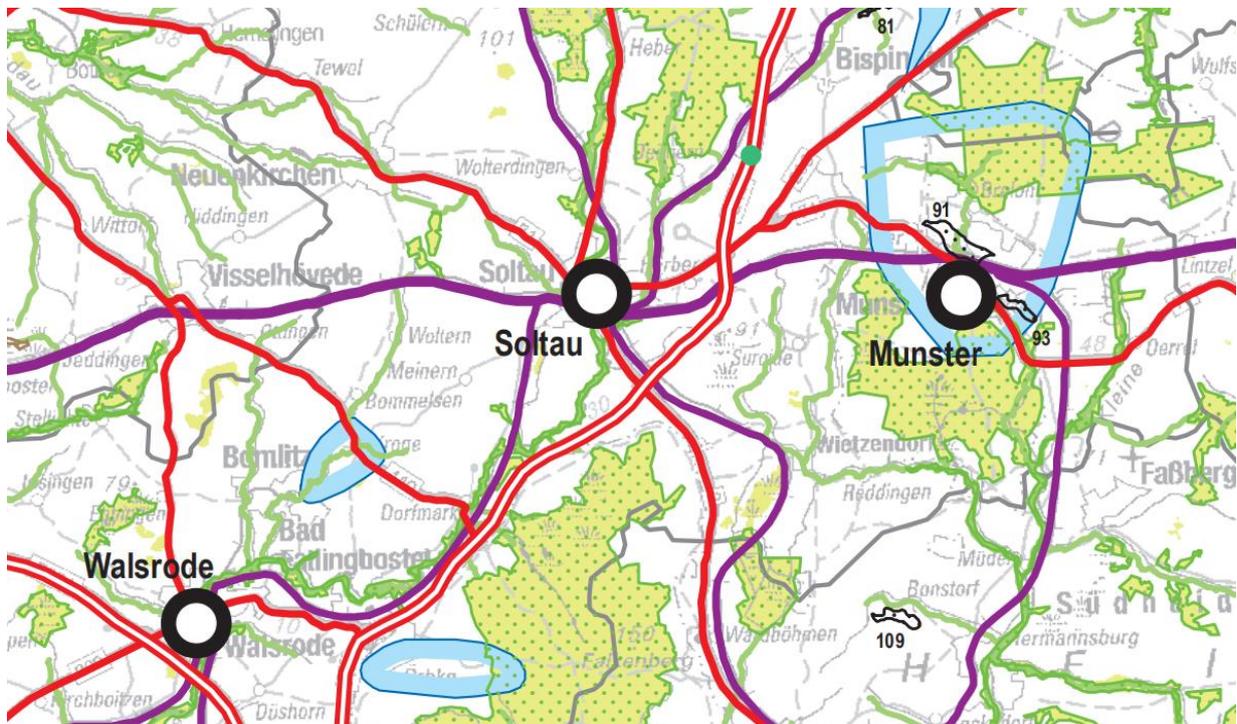


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Karte des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017 schafft auf Landesebene die räumlichen Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Entwicklung. Ziel der Landesplanung ist es, gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen herzustellen und zu sichern. Die Raumordnung hat dabei die Aufgabe, die vielfältigen und teilweise konkurrierenden Nutzungsansprüche an den Raum zu koordinieren und Gestaltungs- und Ermessensspielräume im Sinne dieser Ziele zu nutzen.

Das LROP Niedersachsen weist Soltau als Mittelzentrum aus. Die Stadt fungiert dabei als überregionaler logistischer Knoten. Hervorzuheben ist dabei insbesondere die Haupteisenbahnstrecke (in Abb. 1 violett, fett dargestellt), die Soltau mit Verden und Münster sowie ferner mit Bremen und Uelzen verbindet. Durch Soltau verläuft das Landschaftsschutzgebiet „Böhmeaue“

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) ist der Geltungsbereich zusammen mit dem südlich angrenzenden Industriegebiet als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Weitere Zielsetzungen oder schutzwürdige Bereiche sieht der LRP im Geltungsbereich nicht vor. Nördlich angrenzend sind die Sicherung und Verbesserung der Waldbereiche mit einer Entwicklung zu naturnahen Laubwäldern anzustreben (Abbildung siehe Umweltbericht).

2.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Soltau 2035

Das ISEK bildet ein Rahmenkonzept für die künftige Entwicklung der Stadt Soltau. Ziel dieses informellen Planungsinstrumentes ist es, auf aktuelle Herausforderungen für Städte und Gemeinden allgemein und auf lokale Entwicklungen im Besonderen einzugehen. Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes werden Defizite identifiziert und Maßnahmen zur Entwicklung innerhalb der Themenbereiche „Wohnen“, „Gewerbe, Einzelhandel, Tourismus“, „Kultur, Soziales, Gesundheit“, „Natur, Umwelt, Klimaschutz“ und „Verkehr, technische Infrastruktur“ aufgestellt.

Als Leitziel zum Thema „Gewerbe, Einzelhandel und Tourismus“ gehört unter anderem die Entwicklung der Gewerbeflächenpotenziale. Das bestehende gewerblich genutzte Gebiet wird im ISEK als Industriegebiet mit überregionalem Schwerpunkt eingeordnet und die geplante Erweiterung als „Entwicklungsfläche Gewerbe“ festgelegt.

2.3 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die grundsätzliche Zulässigkeit einer gewerblichen Entwicklung sicher. Im Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Soltau ist das Plangebiet bereits als Gewerbegebiet mit umgebenden Grünstreifen dargestellt.

Der Bebauungsplan Oeningen Nr. 4 kann somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Aus dem hier abgebildeten Ausschnitt des Flächennutzungsplanes wird die Absicht der Stadt Soltau zur Entwicklung einer gewerblichen Nutzung an dieser Stelle ersichtlich.

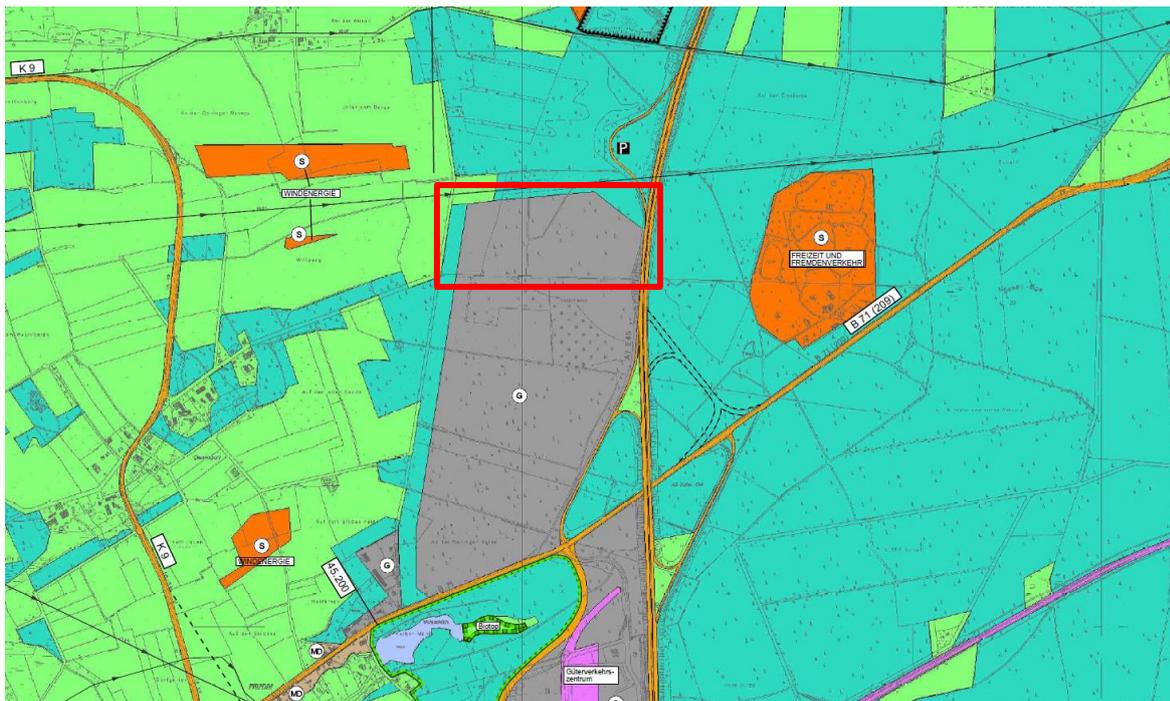


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau

2.4 Verbindliche Bauleitplanung

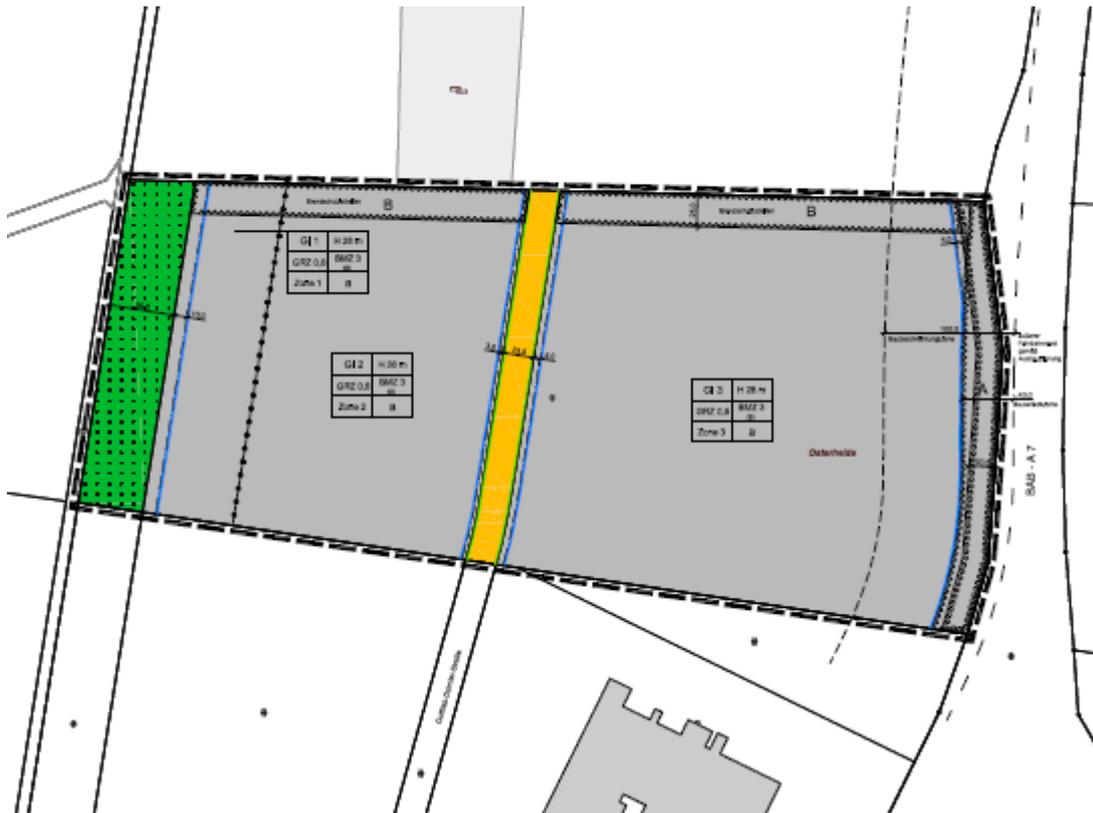


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Oeningen Nr. 3

Direkt angrenzend an das Plangebiet befinden sich im Süden die Flächen des Bebauungsplanes Oeningen Nr. 3. Dieser wurde bereits im Mai 2015 rechtskräftig. Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Oeningen Nr. 3 wurden als Industriegebiet ausgewiesen.

Im Westen wurde zusätzlich eine Fläche für Wald festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich an der ausgewiesenen Waldfläche im Westen und der Bauverbotszone der Bundesautobahn A7 im Osten des Plangebietes.

Die Erschließungsstraße verläuft etwa mittig durch das Plangebiet, eine nördliche Verlängerung ist konzeptionell bereits angelegt. Dadurch sollten die Flächen des Bebauungsplanes Oeningen Nr. 4 erschlossen werden. Auf Grund des starken Geländegefälles musste die Verkehrsfläche im Rahmen der aktuellen Planung in den Osten erweitert werden. Aus der Erweiterung der Verkehrsfläche resultiert auch eine Verschiebung der Baugrenze für diesen Bereich. Diese Anpassungen erfordern ein angepasstes Planrecht, daher wird hier der Bebauungsplan Oeningen Nr. 3 (in Teilen Flurstücke 72/24 und 72/33, Flur 2, Gemarkung Oeningen) aufgehoben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Oeningen Nr. 4 ersetzt.

2.5 Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen

Die Ziele des Bebauungsplanes Oeningen Nr. 4 stehen den Zielen und inhaltlichen Vorgaben der Raumordnung bezüglich der Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur nicht entgegen. Im Rahmen des Verfahrens werden die Planungsinhalte im Wege der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB interkommunal abgestimmt.

3 ZIELE DIESES BEBAUUNGSPLANS

In der Stadt Soltau besteht eine erhebliche Nachfrage nach Gewerbeflächen, die innerhalb bestehender Gewerbegebiete nicht gedeckt werden kann, da dort aktuell keine ungenutzten Flächen vorhanden sind. Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes werden neben Entwicklungsmöglichkeiten für bereits bestehende Betriebe auch Möglichkeiten zur Neuansiedlung von Unternehmen geschaffen.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, Betrieben aus den Bereichen Gewerbe und Industrie (mit den Schwerpunkten Logistik und Dienstleistungen) Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten, die u. a. die Lage an der Anschlussstelle der Bundesautobahn A7 nachfragen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Oeningen Nr. 4 wird die durch die Bebauungspläne Harber Nr. 13 und Oeningen Nr. 2 und 3 gesicherte Verkehrserschließung des Gewerbe- und Industriestandortes fortgeführt.

Die schutzwürdigen Nutzungen im Gebiet und seiner Umgebung sollen dabei vor erheblichen Belastungen durch Immissionen, ausgehend von den Baugebieten und Verkehrsflächen, geschützt werden.

Durch die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften soll der Standort eine positive und zielgerichtete Gestaltung erfahren und sich in den bestehenden Gewerbebestandort integrieren. Das betrifft den Hochbau, die zulässigen Nutzungen einschließlich zulässiger Werbeanlagen sowie eine angemessene Ein- und Durchgrünung.

Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Die Stadt Soltau ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bemüht, den Belangen des Klima- und Umweltschutzes Rechnung zu tragen. Der vorliegende Standort eignet sich durch seine Lage an BAB A7 und B71 in besonderer Weise für eine Entwicklung als Industriegebiet.

Die Ansiedlung von Betrieben in dieser Lage hilft, Verkehrsbewegungen von und zur Autobahn und damit Emissionen zu minimieren. Konflikte mit anderen schutzwürdigen Nutzungen werden vermieden. Insbesondere Logistikbetriebe, aber auch andere verkehrsintensive und durch Schallimmissionen störende Betriebsarten profitieren von den genannten Standort-eigenschaften. Das Gewerbe- und Industriequartier Soltau Ost wird daher nach den zeitgemäßen städtebaulichen Grundsätzen anschließend an die Bestandsstrukturen und baulich möglichst verdichtet erweitert.

Entsprechend den grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen soll das Industriegebiet möglichst nah an den gegenwärtigen Erfordernissen der Klimaanpassung entwickelt und betrieben werden.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes und mit der anschließenden Herstellung baureifer Gewerbegrundstücke wird die Stadt Soltau der aufgestellten raumordnerischen Zielsetzung gerecht.

4 FESTSETZUNGSKONZEPT

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

Über eine örtliche Bauvorschrift soll unter anderem erreicht werden, dass Werbeanlagen im Industriegebiet nicht aufdringlich in Erscheinung treten und insbesondere Verkehrsteilnehmer auf der angrenzenden Autobahn BAB 7 nicht abgelenkt und dadurch gefährdet werden.

Der Zuschnitt des Plangebietes ermöglicht die flexible Bildung von größeren und kleineren Grundstücken.

Der Geltungsbereich wird in unterschiedliche Teilgebiete (GI1-GI3) unterteilt. Dabei werden im Teilgebiet GI3 auf Grund der Verschiebung der Verkehrsfläche der Verlauf der Art der baulichen Nutzung sowie der Baugrenze angepasst. Weitere Festsetzungen werden aus dem Bebauungsplan Oeningen Nr. 3 übernommen und nicht geändert.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Industriegebiet (GI) ist die grundsätzlich mögliche Nutzung der Flächen definiert. In allen Teilgebieten sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe allgemein zulässig.

Um das produzierende Gewerbe zu stärken, sind Einzelhandelsbetriebe in allen Teilgebieten nur eingeschränkt zulässig. Im Hinblick auf die raumordnerische Verträglichkeit und die Sicherung zentraler Versorgungsbereiche sind sie nur zulässig, sofern sie mit den jeweiligen Produktionsbetrieben in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen und diesem untergeordnet sind. Die Verkaufsfläche für einen derartig untergeordneten Einzelhandelsbetrieb wird auf max. 100 m² begrenzt.

In den Teilgebieten GI1-GI2 sind außerdem die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen zulässig. Im Teilgebiet GI3 sind Tankstellen nur als Betriebstankstellen zulässig.

In den Teilgebieten GI1-GI2 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dagegen nicht zulässig. Aufgrund der ausgehenden Emissionen der Betriebe selbst sowie der von der Autobahn ausgehenden Lärmbelastung sind Wohnqualität und gesunde Wohnverhältnisse nicht gesichert. Die Möglichkeit zur Wohnnutzung für die genannten Personen wird damit ausgeschlossen.

In allen Teilgebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig, diese benötigen in der Regel einen erhöhten Flächenbedarf, was zu Lasten der hier gewollten typischen Gewerbenutzung ginge. Zudem sind für diese Nutzungen auch andere Standorte möglich und vorhanden, die beispielsweise aufgrund ihrer Nähe zu einem Siedlungskörper mit Wohnnutzung geeigneter erscheinen. Gleiches gilt für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, auch sie sollen hier nicht zulässig sein.

Spielhallen, Wettbüros, Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen sollen im gesamten Plangebiet ebenfalls nicht ermöglicht werden, um den Image- und Sicherheitswert zu sichern und zusätzliche nächtliche Immissionsbelastungen durch Zu- und Abfahrtsverkehr für das angrenzende Wohngebiet auszuschließen.

In allen Teilgebieten sind, zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt, Betriebe und Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen sind und die aufgrund der dort

vorhandenen Stoffe den Klassen II bis IV des Leitfadens "Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG", KAS-18 der Kommission für Anlagensicherheit i.d.F. vom Nov. 2010, Korrektur v. 6.11.2013, zuzuordnen sind. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindices der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen II bis IV zuzuordnen sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

4.2.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Gebäudegrundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Es soll eine mit einem Industriegebiet verträgliche, möglichst flexible Ausnutzung der Flächen möglich sein. Daher wird für alle Teilgebiete eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Für das Plangebiet wird zusätzlich eine Baumassenzahl (BMZ) festgesetzt. Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Für die Teilgebiete GI1-GI2 wird eine Baumassenzahl von 9 festgesetzt. Für das Teilgebiet GI3 wird eine Baumassenzahl von 3 festgesetzt. Diese Zahl kann für Produktions- und Lagergebäude ausnahmsweise bis zu einer Obergrenze von 8 überschritten werden, sobald betriebliche, technische oder wirtschaftliche Gründe dies erforderlich machen. Die Überschreitung ist im Einzelfall dann zulässig, wenn sich Betriebe ansonsten nicht nach den mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielen entwickeln können, bzw. die Betriebe auf eine höhere Ausnutzung angewiesen sind. Für diese Fälle kann der jeweilige Betrieb von der Ausnahme Gebrauch machen.

4.2.2 Höhenbegrenzung der Gebäude, Geschossigkeit

Zur Steuerung der Höhenentwicklung wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe wird für das Teilgebiet GI2 auf maximal 35 m, bezogen auf die Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau), begrenzt. Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass insbesondere für Betriebsformen, die auf größere Lagerhallen angewiesen sind, ausreichende Bauhöhen realisierbar sind. Gleichzeitig soll durch die Festsetzung der maximalen Höhe erreicht werden, dass die Gebäude mit einer im Verhältnis zum angrenzenden Bestand angemessenen Höhe errichtet werden.

Die Gebäudehöhe im von der Autobahn abgewandten Bereich des Plangebietes im Teilgebiet GI1 wird als Übergang zur freien Landschaft auf 28m festgesetzt. Im GI3 beträgt die maximale Gebäudehöhe ebenfalls 28 m.

Sollten die Stellplätze überdacht werden sind hier Anlagen zur Nutzung solarer Energie (zum Beispiel Photovoltaik) herzustellen.

Es ist eine maximale Sockelhöhe von minimal 1,5 m unter bis zu maximal 0,5 m über dem jeweiligen Bezugspunkt (Bz) zulässig. Die Sockelhöhe wird definiert durch die Höhendifferenz zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und dem Bezugspunkt. Der Bezugspunkt (Bz) ist anhand der Oberkante des fertiggestellten Fahrbahnaufbaus der nächstgelegenen erschließenden Verkehrsfläche zu ermitteln, um eine möglichst ebenerdige Erschließung der Grundstücke sicherzustellen.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In allen Teilgebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Um dem Bedarf optimal zu entsprechen, darf die Länge des Baukörpers hier 50 m überschreiten.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet wird durch Baugrenzen bestimmt. Diese sind so zugeschnitten, dass das Plangebiet gut bebaubar ist und die zulässige Grundfläche auch innerhalb des Baufensters realisiert werden kann.

Ausreichende Abstände zur Waldfläche sowie zur Verkehrsfläche, zur angrenzenden Hochspannungsleitung und zur im Osten angrenzenden Autobahn werden berücksichtigt.

4.4 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Insgesamt darf von dem festgesetzten Industriegebiet nur in begrenztem Umfang Gewerbelärm ausgehen. In der Umgebung bestehende, schutzwürdige Nutzungen sind zu berücksichtigen.

Um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. §1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu erfüllen, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

4.4.1 Schutz vor Gewerbelärm

Im Rahmen der Baugenehmigung ist für das jeweilige Vorhaben nachzuweisen, dass die Anforderungen der TA Lärm unter Berücksichtigung der vorhandenen und städtebaulich geplanten Vorbelastungen erfüllt werden.

4.4.2 Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz der Büronutzungen ist bei Neu-, Um- und Ausbau sowie bei Nutzungsänderungen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind, der planerischen Zurückhaltung folgend, nachrichtlich in der Begründung (Abbildung 8) aufgeführt.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

4.5.1 Erläuterung und Begründung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen

Mit den Maßnahmen A 2.1 und A 2.2 werden Ausweichhabitate für die Heidelerche geschaffen, die die ökologische Funktionsfähigkeit der Brutstätten der Heidelerche im räumlichen Zusammenhang aufrechterhalten. Das Eintreten des Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird so ausgeschlossen. Darüber hinaus dienen die Maßnahmen als Ersatzhabitate für die verlustigen Zauneidechsen-Habitate. Die Ausgestaltungen der Maßnahmenflächen entsprechen den Habitatansprüchen der Heidelerche sowie der Zauneidechse. Die Verwendung von Saatgut bzw. Pflanzmaterial aus standortgerechten, gebietseigenen (autochthonen) Beständen ist seit 2020 in der freien Natur verpflichtend (gemäß § 40 BNatSchG). Die Verwendung von gebietseigenen Pflanzen sichert die genetische Vielfalt und führt zur Ausbringung von widerstandsfähigeren Pflanzen. Die in der Pflanzliste aufgeführten Strauch- und Baumarten sind heimisch und für den ausgewählten Standort geeignet. Sie sind darüber hinaus auch im Hinblick auf den Klimawandel, mit den einhergehenden extremen Trockenzeiten, besser

geeignet als andere Arten. Der Mahdtermin ist zum Schutz bodenbrütender Vogelarten auf August festgelegt.

Zur Förderung der Biodiversität sind die Dachflächen zu mindestens 30 % mit einer extensiven Gras-Staudenflur zu begrünen. Ein höherer Anteil ist aufgrund der erforderlichen Anlagen für solare Energie (z. B. Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen) nicht möglich. Das Einbringen von Elementen wie Totholz, Steinhäufen, kleine Wasserflächen etc. erhöht die Strukturvielfalt (s. Abbildung 5). Je höher die Vielfalt ist, desto mehr potenzielle Habitate werden geschaffen und die ökologische Funktion aufgewertet. Neben der Förderung der Biodiversität bieten Dachbegrünungen auch eine Reihe von weiteren Vorteilen gegenüber nicht begrünten Dächern (bspw. Retention von Regenwasser, Verminderung von Temperaturschwankungen, dies führt zu einer Langlebigkeit des Daches, vgl. FHH 2018). Darüber hinaus sind Fassadenbegrünungen der Hallen und Gebäude zu empfehlen.

Die Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers dienen der Minimierung der Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt, gleiches gilt für den wasser- und luftdurchlässigen Aufbau für Stellplätze. Darüber hinaus werden die Abflussmengen in das öffentliche Kanalisationssystem reduziert.

Die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtkörpern und -mitteln reduziert zum einen das Anlocken von Nachtfaltern und anderen nachtaktiven Insekten. Bei gewöhnlichen Leuchtmitteln werden Nachtfalter u.a. aufgrund des Lichtspektrums angelockt, welches ihnen zum Verhängnis werden kann. Der festgelegte max. Abstrahlungswinkel von 70° zur Vertikalen führt dazu, dass eine Abschirmung gegen den Himmel gewährleistet wird (s. Licht-Leitlinie). Zum anderen führt diese Maßnahme zur Reduzierung von Lichtimmissionen in die Umgebung. Insbesondere im Hinblick auf die Lage des Geltungsbereichs, unmittelbar angrenzend an die offene Landschaft, hat diese Festsetzung eine hohe Bedeutung zur Schonung der Insektenfauna, da Insekten auf Wellenlängen über 500 nm (Nanometer) nicht reagieren bzw. diese nicht wahrnehmen können. Die Reduzierung der Ausbreitung des Lichts dient auch der Reduzierung von Störreizen auf die Fledermäuse, da einige Fledermausarten besonders empfindlich auf Lichtinflüsse in ihren Lebensräumen reagieren (LEWATANA 2021). Nach Möglichkeit sollte in den Monaten Mai bis September auf eine nächtliche Außenbeleuchtung vollständig verzichtet bzw. auf das unbedingt notwendigste Maß reduziert werden. Auch dem Landschaftsbild kommt eine Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu Gute, da das Licht durch diese Leuchtmittel weniger weit in die offene Landschaft strahlt. Positiv wirkt sich dies auch auf das Wohnumfeld auf benachbarte Wohnbebauungen aus.



Abbildung 5: Beispiel einer extensiven Dachbegrünung / Extensivdach mit Wildkräutern und Totholz (ZINCO 2022)

Zum Schutz des Landschaftsbildes wird festgesetzt, dass zur Gestaltung der Fassaden von Hallen und Gebäuden nur Farben mit einem Hellbezugswert (HBW, Reflexionsgrad eines bestimmten Farbtönen) von mindestens 30 bis maximal 70 zulässig sind. Dieser Wert beschreibt, wie viel Licht von einer Farbe reflektiert wird, wodurch sehr helle und grelle sowie sehr dunkle Farbtöne für die Grundgestaltung der Gebäudefassaden der Gebäude so ausgeschlossen werden können. Ein Hellbezugswert von 0 entspricht Schwarz, der Wert 100 entspricht Weiß. Da dunkle Farbe weit in die Landschaft sichtbar sind, der Standort exponiert ist und die Gebäude relativ hoch sind, sind dezente Farbtöne für die Gebäudefassaden auszuwählen, d. h. nicht zu dunkle und nicht zu grelle Farben. Da dunkle Oberflächen sich im Tagesverlauf aufheizen, tragen sie zudem zur sogenannten „sommerlichen Überwärmung“ in Siedlungen bei. Um dies zu vermeiden, sind dunkle Fassaden ausgeschlossen.

Ein Teil des erforderlichen Ausgleichs nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 15 BNatSchG liegt außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans und wird auf den angegebenen Flurstücken realisiert. Ein Großteil der Flächen dient zudem als waldrechtliche Ersatzaufforstung im Sinne von § 8 Abs. 4 NWaldLG (s. Umweltbericht, Kap. 12). Die Sicherung der Kompensationsflächen erfolgt über Grunddienstbarkeiten im Grundbuch, die bereits vollzogen wurden.

Die Anpflanzungen entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs dient zum einen der Abschirmung von Störwirkungen durch den Betrieb des Industriegebiets auf die angrenzenden Lebensräume. Richtung Norden kommt die Eingrünung des neuen Gewerbegebiets angrenzend an die offene Landschaft hinzu.

Die Anpflanzgebote von Einzelbäumen entlang der Verkehrsflächen vervollständigen die von Süden kommende Lindenallee. Um diese Zielsetzung möglichst mittelfristig zu erreichen, wurden hier höhere Pflanzqualitäten festgesetzt. Die Pflanzgebote auf den Industrieflächen sind insbesondere hinsichtlich der Zunahme der heißen Sommer durch den Klimawandel von entscheidender Bedeutung. Sie dienen zur Regulierung der bioklimatischen Situation auf den privaten Grundstücken. Die Bepflanzungen wirken der sommerlichen Überwärmung versiegelter Flächen, die innerhalb der Industrieflächen aufgrund des hohen Versiegelungsgrades zu erwarten sind, deutlich entgegen und dienen zudem der landschaftsgerechten Neugestaltung des

Landschaftsbildes. Vor diesem Hintergrund sind auch Schottergärten, die durch Steine und Kies dominierte Beete darstellen, nicht zulässig. Zu empfehlen sind weitere Begrünungen bspw. der Fassaden. Um die Einzelbäume langfristig vital zu halten, ist es erforderlich, ein Mindest-Bodenvolumen für die Pflanzungen vorzuhalten sowie die Wurzelbereiche dauerhaft frei von Leitungen der Ver- und Entsorgung zu halten. Gleiches gilt für Ablagerungen, Aufschüttungen etc. im Kronenbereich, die unzulässig sind.

Um die mit der Anpflanzung vorgesehene Zielsetzung zeitnah zu erreichen, sind alle Pflanzungen innerhalb von 2 Jahren nach Beginn der Baumaßnahmen umzusetzen.

Da die Errichtung von Wohn- oder Betriebsstätten für die Forstwirtschaft innerhalb der Waldfläche im Widerspruch zur vorgesehenen Maßnahmenplanung (2.1 und 2.2) stehen, ist dies ausgeschlossen.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind zwingend zu beachten, da ansonsten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG eintreten. Weitere Erläuterungen der einzelnen Maßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Maßnahmen zum Baum- und Bodenschutz sind vor dem Hintergrund rechtlicher Vorgaben zu beachten.

4.6 Gestalterische Festsetzung (örtliche Bauvorschrift)

Von der in Hochlage verlaufenden Bundesautobahn A7 ist das Plangebiet gut einsehbar. Daher stellt die Stadt Soltau für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine örtliche Bauvorschrift auf, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild einzugrenzen. Die Gestaltung von Werbeanlagen soll geregelt sowie Vorgaben zur Dachbegrünung gemacht werden. Dabei gibt die Stadt lediglich einen Rahmen vor und lässt den Gewerbetreibenden ausreichend Spielraum für eine individuelle Gestaltung.

4.6.1 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Gemäß § 32a Abs.1 NBauO sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume; von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauen, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen,

belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern.

Die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebauliche Aufgabe der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) sowie die das von der Ratsversammlung beschlossene Oberziel bis zum Jahr 2045 Klimaneutral bzw. Treibhausgasneutral zu werden.

4.6.2 Dächer

Dächer von Gebäuden innerhalb des Plangebietes sind zu begrünen. Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen sind mit der Dachbegrünung verträglich zu kombinieren. Die Regelungen zur Dachbegrünung in Kombination mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie leisten einen Beitrag zum klimafreundlichen Bauen. Gründächer tragen insofern dazu bei, dass Sie die Luftqualität verbessern, Temperaturextreme abmildern und einen Lebensraum für Pflanzen und einige Tierarten darstellen.

Anlagen zur Nutzung solarer Energie (zum Beispiel Photovoltaik) sind auch auf Dachflächen offener Kleingaragen gemäß § 32a Abs. 3 NBauO zulässig.

4.6.3 Außenwandflächen

Eine Einfügung der Baukörper in die räumliche Umgebung soll auch durch eine Festsetzung bzgl. der „Außenwandflächen“ erreicht werden. Hier ist die Wahl der Fassadenfarbe zum Schutz des Landschaftsbildes und auf Grund der prägnanten Höhenlage besonders wichtig. Daher sind die Fassaden der Hauptbaukörper in Farben mit einem Hellbezugswert von mind. 30 bis maximal 70 zulässig.

4.6.4 Art und Höhe von Grundstückseinfriedungen

Die Vorschrift zur Gestaltung der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen soll ein offenes Erscheinungsbild des Straßenraumes im neuen Plangebiet gewährleisten.

Als Einfriedung zu benachbarten Privatgrundstücken und zu öffentlichen Flächen sind geschnittene Hecken einheimischer Gehölze sowie heimische Bäume zulässig. Zusätzliche Drahtzäune sind ausschließlich auf der von diesen Flächen abgewandten Seite der Hecke (Grundstücksinnenseite) zulässig.

4.6.5 Werbeanlagen

Auch zur Regelung der Gestaltung von Werbeanlagen soll der Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift enthalten, um aufdringliche Werbung zu vermeiden. Selbstleuchtenden, hinterleuchteten oder angeleuchteten Werbeanlagen jeder Art sowie Lichterketten jeder Art sind unzulässig. Auch für sämtliche Gebäudeflächen und die Außenflächen sonstiger baulicher Anlagen gilt dieser Ausschluss. Auf diese Weise können von der Art der Werbung ausgehende erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.

Die Vorgaben zur Gestaltung der Werbeanlagen sollen insbesondere dazu dienen, dass die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A7 nicht eingeschränkt wird. Die Werbeanlagen im Plangebiet müssen so beschaffen sein, dass die Verkehrsteilnehmer nicht abgelenkt

werden. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Werbeträger sind dabei unzulässig. Gleichzeitig muss die Werbung an der Betriebsstätte so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Verkehrsteilnehmers nicht erforderlich ist. An Pylonen angebrachte Werbung ist ebenfalls nur am Ort der Leistung und nur dann zulässig, wenn sie den zuvor beschriebenen Anforderungen entspricht. Über die Anbaubeschränkungszone des § 9 Abs. 2 FStrG hinaus, d.h. auch in einem Abstand von mehr als 100 m vom Rand der Fahrbahn muss eine Werbeanlage nach § 33 StVO so beschaffen sein, dass Verkehrsteilnehmer nicht in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt werden können. Auf diese Weise können große, gesonderte und aufdringliche Werbeanlagen ausgeschlossen werden, die die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer einschränken könnten.

4.7 Hinweise

4.7.1 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

4.7.2 Archäologische Funde

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, sind diese gemäß § 14 NDSchG unverändert an Ort und Stelle zu belassen. Die zuständige untere Denkmalschutzbehörde ist unverzüglich zu informieren, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden können.

4.7.3 Kennzeichnung der Gebäudehöhe

Um die Sicherheit der an- und abfliegenden Luftfahrzeuge auch bei Schlechtwetter zu gewährleisten, ist eine Tag- und Nachtkennzeichnung für alle Objekte oberhalb von 25 m über Grund erforderlich.

4.7.4 DIN-Normen

Die genannten DIN-Normen sind zu den allgemeinen Sprechzeiten in der Bauverwaltung der Stadt einzusehen.

4.7.5 Belange der Bundeswehr

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zu beteiligen, um insbesondere mögliche Störungen der örtlichen Radaranlagen zu prüfen.

4.7.6 Geruchsemissionen

Im Hinblick auf mögliche Geruchsemissionen der Gewerbebetriebe sind die Regelungen nach Anhang 7 der TA-Luft einzuhalten.

4.7.7 Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - Nr. 3 BNatSchG, die zwingend zu beachten sind

Kontrolle der potenziellen Quartiersbäume (s. Umweltbericht, Plan 3) hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen (1.1 VCEF);

Fällung des Waldbestands außerhalb der Brutzeit der Vögel 01.03. – 30.09., d. h. Fällung vom 01.10 – 28.02. (1.2 VCEF);

Umsiedlung der Zauneidechsen-Individuen im Baufeld (1.3 VCEF);

Baufeldfreimachung / Baubeginn im Bereich der Ackerflächen und Wegsäume außerhalb der Brutzeit der Vögel 01.03. – 30.09. (1.4 VCEF);

Schaffung strukturreicher, lichter Waldrandbereiche mit Offenbodenbereichen als Ersatzhabitate für die Heidelerche (2.1 ACEF);

Waldentwicklung mit strukturreichen Waldrändern und inselartigen Waldlichtungen als Ersatzhabitate für die Heidelerche (2.2 ACEF);

Schaffung von Fledermaus-Ersatzquartieren bei Betroffenheit von Quartieren (2.3 ACEF);

Umsiedlung der betroffenen Waldameisennester vor der Fällung des Waldbestands durch Fachpersonal (1.5 V).

4.7.8 Baumschutz

Vor Beginn der Herstellung der Erschließung ist ein sachgerechter Baumschutz gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 an den zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern vorzusehen.

4.7.9 Bodenschutz

Vor Beginn der Baumaßnahme ist über einen Baustelleneinrichtungsplan sicherzustellen, dass die befahrbaren Flächen minimiert und Lagerflächen für Baumaterialien außerhalb der künftigen Anpflanzungs- und Maßnahmenflächen liegen. Baubedingte Verdichtungen der nicht überbaubaren Flächen sind nach Baudurchführung aufzulockern und die Bodenfunktionen zu verbessern. Die DIN 18915, 19639 und 19731 sind entsprechend zum Schutz des Bodens zu beachten.

4.7.10 Pflanzlisten

Die Pflanzliste ist den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

4.8 Nachrichtliche Übernahmen, Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an die Bundesautobahn A7. Entlang der Bundesautobahn sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu beachten. Das Gesetz sichert in diesem Paragraphen die Belange der übergeordneten Fernstraßen hinsichtlich Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wie auch hinsichtlich der Ausbauabsichten und der Straßenbaugestaltung durch die Bauverbotszone (§ 9 Absatz 1 FStrG) und die Baubeschränkungszone (§ 9 Absatz 2 FStrG) sowie Regelungen zur Zustimmungsbedürftigkeit und Mitwirkung des Straßenbaulastträgers an Bebauungsplänen (§ 9 Absatz 7 FStrG).

Für das Plangebiet bedeutet dies, dass das Gewerbegebiet in einer Tiefe von ca. 40 m ab südlicher Grundstücksgrenze für Hochbauten jeder Art nicht genutzt werden kann. Der Bebauungsplan sichert dies durch die entsprechende Festsetzung der Baugrenze und die nachrichtliche Übernahme des § 9 Absatz 1 FStrG. Darüber hinaus gilt die Baubeschränkungszone in einer Tiefe von 100 m. In diesem Bereich kann die oberste Landesstraßenbaubehörde ihre Zustimmung zu baulichen Anlagen versagen oder Auflagen erteilen, sofern dies zur Wahrung ihrer Belange nötig ist (§ 9 Absatz 2 Satz 2 FStrG).

5 UMWELTPRÜFUNG

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Inhalte sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB (Umweltprüfung / Umweltbericht) orientieren. Maßgeblich für die Erstellung des Umweltberichts ist Anlage 1 des BauGB. In diesem Rahmen erfolgt eine Bestandsanalyse und -bewertung der Schutzgüter: Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen unter Berücksichtigung der biologischen Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter, soweit dies für die umweltbezogene Abwägung notwendig und aufgrund der vorliegenden Situation zielführend ist.

In die Umweltprüfung integriert ist ferner die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie die naturschutzrechtliche Ermittlung von Eingriff und Ausgleich (§ 14 BNatSchG). Darüber hinaus erfolgt eine Auswertung vorhandener, für die Planung relevanter Daten des Landes, des Landkreises und der Stadt Soltau.

Der Umweltbericht ist Teil dieser Begründung

6 ERSCHLIESSUNG DES GELÄNDES

6.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Das Plangebiet ist über die Gottlieb-Daimler-Straße an die Bundesstraße 71 angeschlossen. Über die B71 ist in etwa 300 m Entfernung die Bundesautobahn A7 (Anschlussstelle 44 Soltau-Ost) erreichbar, die das Gebiet an den überregionalen Verkehr anbindet.

6.2 Innere Erschließung

Durch die Gottlieb-Daimler-Straße ist das Plangebiet bereits erschlossen. Die Erschließungsstraße wird der neuen Planung entsprechend bedarfsgerecht angepasst. Die Wendekurve ist so geplant, dass sie im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Oeningen Nr. 4 endet.

6.3 Verkehrsaufkommen¹

In der Stadt Soltau ist die Erweiterung des GE/GI-Gebietes Soltau Ost III geplant. Hierbei soll eine 19,9 ha große Fläche nördlich des bestehenden GE/GIs ausgewiesen werden.

Im bestehenden GE/GI ergeben sich derzeit etwa 30 Kfz-Zufahrten je ha (ohne Autohof, hier ergibt sich ein deutlich höherer Wert). Eine Verkehrserzeugung von 30 Kfz-Zufahrten/ha an einem Werktag ist ein vergleichsweise geringer Wert.

Für die neuen Gewerbeflächen sowie für derzeit noch freie Flächen innerhalb des bestehenden Gewerbebereiches wird von einer Verkehrserzeugung von 50 Kfz-Zufahrten/ha bei einem Schwerverkehrsanteil von 30% ausgegangen. Die Ansätze liegen damit über der aktuellen Verkehrserzeugung, sind aber nicht als Worst-Case zu betrachten.

¹ **Verkehrsuntersuchung** zur Bauleitplanung Oeningen Nr. 4 vom Büro Zacharias Verkehrsplanungen

Zusätzlich zu den Entwicklungen im GI/GE Soltau Ost III wurden ein allgemeiner Verkehrszuwachs von pauschal 5%, zukünftige Entwicklungen im Bereich des Soltau-Logistic-Centers, das geplante GE Mühlenbach sowie die Erweiterung des DOS berücksichtigt.

Unter diesen Voraussetzungen ist es noch möglich, nördlich des bestehenden Gewerbegebiets Soltau Ost III 20,7 ha für gewerbliche Nutzung auszuweisen.

An den Knoten westlich der BAB A7 sind noch ausreichende Verkehrsqualitäten zu erreichen, östlich der BAB A7 sind befriedigende und gute Verkehrsqualitäten vorhanden.

Knotenpunkt	Verkehrsqualität
Kn. 1 (Gottlieb-Daimler-Str/ K 71)	Mit LSA - QSV D
Kn. 2 (B 71/ K 54/ westl. Rampe)	Mit LSA - QSV D
Kn. 3 (B 71/ östl. Rampe)	Mit LSA - QSV B
Kn. 4 (B 71/ B 209)	Ohne LSA - QSV C

Abbildung 6: Verkehrsqualität der Knotenpunkte (Verkehrsuntersuchung zur Bauleitplanung Oeningen Nr. 4 in der Stadt Soltau)

An Knoten 1 ist der Linksabbiegestreifen von der B71 West zum GE/GI nicht ausreichend lang, so dass es hier in Spitzenzeiten zu Störungen kommen kann. An Knoten 2 sind bei mehreren Strömen relativ lange mittlere Wartezeiten von knapp unter 70 Sekunden zu verzeichnen. Bei Wartezeiten von über 70 Sekunden befände sich die Leistungsfähigkeit des Knotens im Grenzbereich.

Bei der Erweiterung des GE/GI Soltau Ost III ist darauf zu achten, dass sich dort keine Unternehmen mit höherem Verkehrsaufkommen als im Rahmen dieser Untersuchung angesetzt ansiedeln. Ansonsten könnte eine Überlastung der Knotenpunkte westlich der BAB A7 zumindest zeitweise eintreten.

Zu beachten ist dabei auch, dass die ermittelte Stufe D der Verkehrsqualität durchaus mit Einschränkungen verbunden ist: „Die Wartezeiten sind für die jeweils betroffenen Verkehrsteilnehmer beträchtlich. Auf dem betrachteten Fahrstreifen tritt im Kfz-Verkehr am Ende der Freigabezeit häufig ein Rückstau auf“.

Aus verkehrsplanerischer Sicht ist damit die weitere Bebauung innerhalb des Gewerbegebietes Soltau Ost III auch unter Berücksichtigung anderer Flächennutzungen im Umfeld möglich (u.a. DOS-Erweiterung, SLC, GE Am Mühlenbach).

Es ergibt sich bei einem erhöhten Verkehrsaufkommen ohne Ausbau oder anderer Ertüchtigung der Verkehrsanlagen eine Verschlechterung des heute allerdings eher unproblematischen Verkehrsablaufs.

Sofern weitere Entwicklungen im direkten oder weiteren Umfeld geplant werden (neben den in dieser Untersuchung berücksichtigten Planungen), erscheint nach derzeitigem Stand ein Ausbau der Knotenpunkte erforderlich.

7 VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Regenwasserableitung

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist durch geeignete Maßnahmen schadlos dem Grundwasser zuzuführen. Nach Möglichkeit sind Versickerungsmulden anzulegen.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen und den befestigten Betriebsflächen der Gewerbegrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone flächenhaft bzw. über Mulden zu versickern. Weitere Vorgaben zur Herstellung der Mulden sind der Stellungnahme des Landkreises zu entnehmen.

7.2 Schmutz- und Oberflächenwasserableitung

Die Schmutz- und Abwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an das vorhandene städtische Schmutzwasserkanalnetz und durch die städtische Kläranlage der Stadt Soltau.

Grundsätzlich soll anfallendes Oberflächenwasser auf den versiegelten Flächen im Stadtgebiet Soltau durch örtliche Versickerung auf den eigenen Grundstücken erfolgen, sofern dies geohydraulisch möglich ist.

Für das vorliegende Plangebiet liegt eine Baugrunduntersuchung von der Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH aus dem Jahr 2021 vor. Ausweislich der durchgeführten in-situ Versickerungsversuche sind die erkundeten Sande im Baugrundhorizont unterhalb des Oberbodens für eine Versickerung von Oberflächenwasser geeignet.

7.3 Trinkwasser

Es ist davon auszugehen, dass ausreichend dimensionierte Leitungsquerschnitte im bestehenden Industriegebiet vorhanden sind und in die Erweiterungsfläche verlängert werden können.

7.4 Abfallbeseitigung

Für die Abfallentsorgung ist die Abfallwirtschaft Heidekreis zuständig. Da das bestehende Industriegebiet bereits zur Entsorgung angefahren wird, entsteht kein besonderer Aufwand. Die verbindliche Bebauungsplanung hat für geeignete Bedingungen innerhalb der künftigen Gewerbeflächen zu sorgen

7.5 Brandschutz

Da die innere Erschließung im Plangebiet privatrechtlich geregelt wird, wird die Sicherung des Grundschutzes durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit auf den jeweiligen Grundstücken gesichert.

Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes werden nach den Anforderungen des Brandschutzes ausreichend leistungsfähige Löschwasserbrunnen eingerichtet.

Ausreichende Löschwassermengen sind durch das im Baugebiet vorgesehene Wasserversorgungsnetz zu gewährleisten. Der Landkreis Heidekreis fordert im Rahmen seiner Stellungnahme für das Plangebiet die Bereitstellung einer Löschwassermenge von mindestens 3.200 l/min für eine Nutzungsdauer von zwei Stunden. Diese Löschwassermenge muss von jedem

Objekt aus in einer Entfernung von maximal 300 Metern bereitstehen. Dabei muss eine erste Löschwasserentnahmestelle nach höchstens 150 m erreicht werden können.

Für die Grundversorgung mit Löschwasser (Löschwasserversorgung) hat die Stadt Soltau zu sorgen (Grundschatz; § 2 Abs. 1 Nr. 2 NBrandSchG). Hierfür wird das Trinkwasserrohrnetz der Stadtwerke Soltau GmbH herangezogen. Sollte dies nicht ausreichen, sind zusätzliche Löschwasserentnahmestellen (z.B. Brunnen, Zisternen) für die Sicherstellung des Grundschatzes von der Stadt Soltau vorzuhalten.

Der erforderliche Brandschutz wird mit der dafür zuständigen Stelle des Landkreises Heidekreis im weiteren Verfahren abgestimmt.

7.6 Versorgungsanlagen

Für die geplanten Nutzungen wird eine Versorgung mit Wasser, Elektrizität oder Gas benötigt. Für den rechtzeitigen Ausbau ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet so früh wie möglich mit den Versorgungsträgern abgestimmt wird. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über Anschlüsse an die bestehenden Netze:

Wasserversorgung	Stadtwerke Soltau GmbH & Co KG
Abwasserbeseitigung	Eigenbetrieb Stadtentwässerung der Stadt Soltau
Abfallbeseitigung	Abfallwirtschaft Heidekreis
Fernmeldenetz	Deutsche Telekom
Gasversorgung	Stadtwerke Soltau GmbH & Co KG
Elektrizitätsversorgung	Stadtwerke Soltau GmbH & Co KG

8 IMMISSIONSSCHUTZ

8.1 Allgemeines

Die Stadt Soltau beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Oeningen Nr. 4 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Industriegebietes an der Gottlieb-Daimler-Straße zu schaffen. Die Ausweisung ist als Industriegebiet (GI) vorgesehen. In den Industriegebieten sind die nach § 9 (3) 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig und damit nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Der Plangeltungsbereich grenzt im Osten an die Bundesautobahn A7 und im Süden an den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Oeningen Nr. 3 der Stadt Soltau (Industriegebiet entlang der Gottlieb-Daimler-Straße). Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann

sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1, verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Geräuschimmissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

8.2 Gewerbelärm

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet wurde für den Plangeltungsbereich geprüft, ob der Planungsansatz für uneingeschränkte Industriegebiete gemäß DIN 18005 von $L_w = 65/65$ dB(A) tags/nachts zulässig ist.

Als Vorbelastungen wurden die festgesetzten Gewerbe- und Industrieflächen der Bebauungspläne Harber Nr. 9 / 2, Nr.12 und Nr. 13 mit vereinfachter Änderung, Oeningen Nr. 2 und Nr. 3 der Stadt Soltau sowie der vier Windenergieanlagen analog zum schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan Oeningen Nr. 3 (Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Stand 10. September 2008) berücksichtigt.

Im Tageszeitraum werden unter Berücksichtigung dieses immissionsschutzrechtlich verträglichen Ansatzes an allen maßgebenden Immissionsorten die Vorgaben der TA Lärm erfüllt.

Für den Nachtzeitraum sind zur Erzielung einer immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit in der Bauleitplanung in Richtung Osten (Campingplatz „Skandinavien“) Beschränkungen erforderlich. Für den Geltungsbereich wurde der immissionsschutzrechtlich verträgliche flächenbezogene immissionswirksame Schalleistungspegel L_w (bezogen auf 1 Quadratmeter) für den Nachtzeitraum in Richtung von $L_w = 61$ dB(A) nachts ermittelt. Dieser Schalleistungspegel L_w kann bei schalltechnischen Untersuchungen der umliegenden Betriebe als Vorbelastungen berücksichtigt werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Anforderungen der TA Lärm am Tag und in der Nacht sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Planfall unter Berücksichtigung der ermittelten richtungsbezogenen und flächenbezogenen Schalleistungspegel erfüllt werden.

8.3 Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf der Bundesautobahn A7 und der Bundesstraße B71 berücksichtigt.

Die Verkehrsbelastungen der Bundesautobahn A7 wurden der manuellen Verkehrszählung aus dem Jahr 2015 der Bundesanstalt für Straßenwesen (BASt) entnommen und auf den Prognose-Horizont 2035 hochgerechnet (Hochrechnungsfaktor: 1,1).

Die Verkehrsbelastungen der Bundesstraße B71 für den Prognose-Horizont 2035, die B-Plan-induzierten Zusatzverkehre sowie deren Verteilung wurden der Verkehrsuntersuchung entnommen.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-19.

Für die Auswirkungen aus dem B-Plan-induzierten Zusatzverkehr ist zusammenfassend festzustellen, dass sich ausschließlich Zunahmen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) ergeben.

An der Wohnbebauung entlang der Bundesstraße B71 ist festzustellen, dass bereits im Prognose-Nullfall die geltenden Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete von 64 dB(A) tags und von 54 dB(A) nachts überschritten werden.

Durch die Umsetzung der Planung sind an den Gebäuden, die sich im straßennahen Bereich der Bundesstraße B71 befinden, weitergehende Erhöhungen der Beurteilungspegel nicht auszuschließen. Eine solche rechnerische Erhöhung von bis zu 0,4 dB(A) tags und 0,3 dB(A) nachts liegt in einem Bereich, der durch eine Veränderung des allgemeinen Verkehrsgeschehens, losgelöst von innerstädtischen Maßnahmen wie der vorliegend zu beurteilenden, entstehen kann. Die geringfügigen und lediglich rechnerisch nachweisbaren Steigerungen der Beurteilungspegel aus Verkehrslärm sind als zumutbar anzusehen, da eine tatsächliche Veränderung der Lärmsituation für die Betroffenen nicht eintritt.

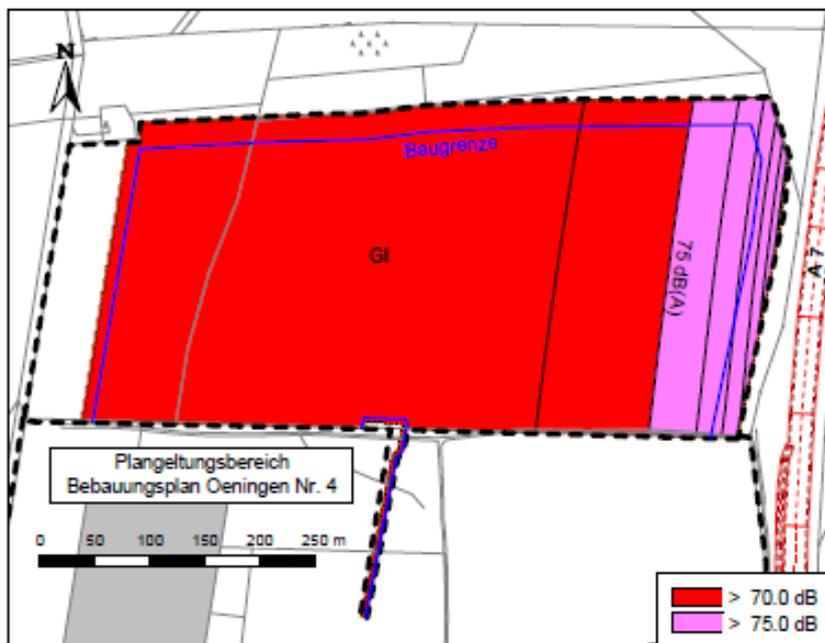


Abbildung 7: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

Der Plangeltungsbereich wird bereits heute erheblich durch Verkehrslärm belastet.

Es zeigt sich, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches Oeningen Nr. 4 auf den straßennahen Baugrenzen die höchsten Beurteilungspegel von bis zu etwa 73 dB(A) tags und etwa 68 dB(A) nachts zu erwarten sind.

Aktiver Schallschutz zum Schutz von Industriegebieten vor Verkehrslärm ist in der Regel nicht angemessen und zudem aufgrund der möglichen Geschossigkeit innerhalb des Plangeltungsbereiches auch nicht sinnvoll. Der Schutz von Büronutzung im Plangebiet vor Verkehrslärm erfolgt daher durch passive Schallschutzmaßnahmen.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 8 für schutzbedürftige Räume dargestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 70 dB(A) mit erheblichem passiven Schallschutz und damit zusätzlichen Baukosten zu rechnen ist.

9 FLÄCHEN- UND KOSTENBILANZ

9.1 Flächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Oeningen Nr. 4 hat eine Gesamtgröße von ca. 19,1 ha. Diese wird wie folgt aufgeteilt:

Industriegebiet:	17,7 ha
Straßenverkehrsfläche:	657 qm
Fläche für Wald:	12.715 qm

9.2 Kosten

Die für die Verwirklichung des Plans entstehenden Kosten für die Bauleitplanung werden von der Stadt Soltau übernommen.

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung vom die Begründung beschlossen.

Soltau, den

.....

(Der Bürgermeister)

10 GUTACHTEN

Ergebnisbericht Untersuchungen der Avi- und Fledermausfauna, LEWATANA – Consulting Biologists, Freilandökologie und faunistische Gutachten, Lüneburg, September 2021

Grünordnerischer Fachbeitrag zum B-Plan „Oeningen Nr. 4“, Stadt Soltau, EGL - Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH, Lüneburg, Juni 2022, geändert Oktober 2022

Reptilienkartierung für die Aufstellung des B-Plans „Oeningen Nr. 4“, Stadt Soltau, EGL - Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH, Lüneburg, März 2022

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Oeningen Nr. 4 der Stadt Soltau, LAiRM Consult GmbH, Juni 2022

Verkehrsuntersuchung zur Bauleitplanung Oeningen Nr. 4 in der Stadt Soltau, Zacharias Verkehrsplanungen, Mai 2021

11 GRUNDLAGEN

Gesetze / Programme / Pläne / Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353, 1358),

Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

die **Landesbauordnung für das Land Niedersachsen** (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338),

das **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der zuletzt geänderten Fassung,

das **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 312)

das **Niedersächsische Denkmalschutzgesetz** (NDSchG) in der Fassung vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert durch Gesetz 26. Mai 2011; (Nds. GVBl. S. 135)

das **Gesetz zum Schutz der Natur** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 19. Februar 2010 in der zuletzt geänderten Fassung,

das **Landesraumordnungsprogramm** (LROP) Niedersachsen in der Fassung vom 08. Mai 2008 und Fortschreibung 2012 in der zuletzt geänderten Fassung von 2017,

der **Landschaftsrahmenplan** (LRP) des Landkreises Heidekreis von 2013,

der **Flächennutzungsplan** der Stadt Soltau mit Stand aus dem Jahr 2019,
das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Heidekreis mit Stand aus dem Jahr 2015 (Entwurf),
das **Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK)** Soltau 2035 aus dem Jahr 2019

12 UMWELTBERICHT²

² EGL - Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH, Lüneburg, Juni 2022 (geändert: Oktober 2022)