E- Online-Plattform LK Heidekreis, Fr, 22.11.2022

Dokument unterschrieben
von [redacted]
am: 22.11.2022 11:45

DER LANDRAT

Heidekreis
Mitten in Niedersachsen – mitten im Leben.

Landkreis Heidekreis, Postfach 12 63, 29676 Bad Fallingbostel

Stadt Soltau
Regional- und städtebauliche
Entwicklungsplanung
Poststraße 12
29614 Soltau

Stadt Soltau
Eing. 23. Nov. 2022
Fachgruppe 61

Fachbereich: Bau, Wirtschaft, Umwelt
Fachgruppe: 09.1 - Regional- und Bauleitplanung
Gebäude: Harburger Straße 2
29614 Soltau
Zimmer: [redacted]
Name:
Telefon:
Telefax:
E-Mail:
Internet www.heidekreis.de

STADTPLANUNG(g)

Aktenzeichen: **61.22.021.196**
Antragsteller: Stadt Soltau
Regional- und städtebauliche
Entwicklungsplanung
Antragsart: **Bauleitplanung - Beteiligung TÖB**
Titel: Bebauungsplan Nr. 15 Harber "Gewerbegebiet Soltau Ost II"

Datum:
22.11.2022

Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB i. V. mit § 3 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. Bauleitplan wird seitens des Landkreise Heidekreis folgende Stellungnahme abgegeben.

Planungsrecht
Planunterlage
Planzeichenerklärung
Beim Maß der baulichen Nutzung weist die Dezimalzahl im Rechteck auf die Baumassezahl (BMZ) hin. In der nebenstehenden Erklärung wird jedoch auf die Geschossflächenzahl eingegangen. Dies ist zu berichtigen.

Textliche Festsetzungen
In § 2.3 werden Festsetzungen zur Gebäudehöhe getroffen. Die maximale Höhe soll 18 m betragen, die unter gewissen Voraussetzungen auf 20 m erhöht werden darf. Die Festsetzung von 20 m direkt in der Planunterlage ist irreführend, da damit vermittelt wird, dass die Höhe von 20 m allgemein zulässig ist.

In § 10.1 der textlichen Festsetzungen wird auf eine festgesetzte Fläche für Gemeinschaftswerbeanlagen verwiesen. Eine solche Fläche ist nicht explizit im Plan festgesetzt, lediglich eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen. Ob unter den Begriff der Gemeinschaftsanlagen auch Werbeanlagen zu verstehen sind, ist zu prüfen.

Unter § 10.2 wird ausgeführt, dass Ausleger in Form von Kästen unzulässig sind. Diese Aussage ist zu unbestimmt und ist zu konkretisieren.

Örtliche Bauvorschriften
Es ist zu prüfen, ob die Festsetzungen zu Dachbegrünungen der Gebäude und Anpflanzungen auf den Stellplatzflächen mit § 32a NBauO konform gehen, der eine Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf bestimmten Gebäuden oder Anlagen vorsieht.

Bei den Dachfarben sollen grelle Farben unzulässig sein. Auch hier ist der Begriff zu unbestimmt.

Präambel
In der Präambel wird auf die Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung verwiesen. Es handelt sich jedoch nicht um eine Gemeinde, sondern um eine Stadt.

Begründung
Es ist nicht ersichtlich, ob die neueste Fassung des LROP in die Begründung eingeflossen ist.

Auf Seite 44 unter Punkt 8.2 wird wieder auf die Geschossflächenzahl verwiesen, was richtigerweise die Baumassenzahl sein muss.

Unter 8.2.3 werden Ausführungen zur Gebäudehöhe gemacht. Die maximale Höhe soll 18 m betragen, die unter gewissen Voraussetzungen auf 20 m erhöht werden darf. Die Festsetzung von 20 m direkt in der Planunterlage ist irreführend, da damit vermittelt wird, dass die Höhe von 20 m allgemein zulässig ist.

Die auf Seite 58 erwähnten notwendigen CRF-Maßnahmen sind in der Planunterlage festzusetzen.

Natur- und Landschaftsschutz
Zu § 2, Punkt 2.1 der textlichen Festsetzungen
Aus der vorliegenden Bilanzierung (S. 48 der Begründung) geht nicht hervor, ob die zulässige Überschreitung der GRZ mit in die Bilanzierung als versiegelte Fläche einbezogen wurde.

Zu § 2, Punkt 2.3 der textlichen Festsetzungen
Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe für nutzungs- und technikbedingte Anlagen oder andere untergeordnete Bauteile ist nachvollziehbar. Jedoch kann aus naturschutzfachlicher Sicht nicht nachvollzogen werden, warum eine Überschreitung für Werbeanlagen möglich ist. Wie bereits auf Seite 45 der Begründung beschrieben, haben Werbeanlagen negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Zur Schonung und Wahrung des Landschaftsbildes sollte es ausreichen, die prägnanten Werbeanlagen innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhe zu errichten oder direkt am Gebäude anzubringen (vgl. S. 45ff der Begründung).

Seit dem 01.01.2022 unterliegt die Errichtung von Windenergieanlagen gem. § 60 NBauO einer Verfahrensfreistellung in Gewerbe- und Industriegebieten. Die vorliegende Planung eröffnet somit die Möglichkeit, Windenergieanlagen im Plangebiet zu errichten. Der vorliegende artenschutzrechtliche Fachbeitrag geht jedoch nicht auf die Auswirkungen von Windenergieanlagen auf die vorkommende Avifauna ein. Um Verstöße gegen

die artenschutzrechtlichen Verbote auszuschließen, wird es für erforderlich gehalten, die Errichtung von Windkraftanlagen im vorliegenden Gewerbegebiet als unzulässig festzusetzen.

Zu § 5 der textlichen Festsetzungen
Aus der vorliegenden Bilanzierung (S. 48 der Begründung) geht nicht hervor, ob die Flächen für die Stellplätze oder Lagerplätze mit in die Bilanzierung als versiegelte Flächen einbezogen wurden.

Zu der Artenauswahlliste
Die Pflanzliste beinhaltet nicht standortheimische Gehölzarten. Das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur, deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt, sowie von Tieren bedarf der Genehmigung der zuständigen Behörde (vgl. § 40 BNatSchG). Ich bitte die Pflanzlisten für die Maßnahmenflächen zur freien Landschaft entsprechend anzupassen (Bsp. Rotblühende Roßkastanie, Walnuss, Baumhasel, Weinrose, Essigrose, Feldrose, Strauchefeu, Flieder, Sommerflieder, Felsenbirne etc.).

Für die Fläche B bitte ich einen Biotoptypen festzusetzen.

Alle Pflanzflächen grenzen unmittelbar an die Baugrenzen, ich bitte textlich festzusetzen, dass sich die Maßnahmenflächen natürlich entwickeln können. Zudem weise ich darauf hin, dass jegliche Maßnahmenflächen dauerhaft von Neophyten freigehalten werden sollten.

Zu § 12 der textlichen Festsetzungen
Das Flurstück 163/3, Flur 2 in der Gemarkung Leitzingen konnte nicht gefunden werden. Wie in der Begründung formuliert handelt es sich wahrscheinlich um das Flurstück 16/3, Flur 2 in der Gemarkung Leitzingen.

Ausgleichsfläche Flurstück 146/17, Flur 3 in der Gemarkung Harber:
Gem. §§ 7 Abs. 2 Nr. 3 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) ist die Untere Naturschutzbehörde seit dem 01.10.2022 nunmehr verpflichtet, die Kompensationsmaßnahmen („die Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB), soweit diese nach § 9 Abs. 1 a BauGB in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt sind oder auf den von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchgeführt werden, sowie die für diese Maßnahmen in Anspruch genommenen Flächen.“) der gemeindlichen Bauleitplanung im Kompensationskataster zu führen.

Hierzu bedarf es einer, bezogen auf das Planverfahren, formal eindeutigen Zuordnung des Kompensationsflächenanteils zu diesem Planverfahren B-Plan Nr. 15. Auf Basis der derzeitigen zeichnerischen Festsetzungen kann dies nicht erfolgen. Daher bitte ich, den entsprechend des planungsbedingen Eingriffes erforderlichen Kompensationsflächenanteil eindeutig darzustellen und für dieses Planverfahren festzusetzen.

Artenschutz
Wie bereits im Kapitel „Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände“ beschrieben, können für den Fällzeitpunkt, nicht alle artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgeschlossen werden. Um die Zerstörung von Tagesquartieren von Fledermäusen oder Besatzbäumen von dem Mäusebussard ausschließen zu können, empfehle ich zur sicheren Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen als Vermei-

dungsmaßnahme noch aufzunehmen, dass die Baumfällungen von einer fachkundigen Person /Umweltbaubegleitung begleitet werden müssen.

Für den Mäusebussard wurde auf Seite 32/57 festgestellt, dass Vermeidungsmaßnahmen erforderlich werden, da eine Zerstörung von evtl. neu angelegten Horsten nicht ausgeschlossen werden kann. Des Weiteren kann aus naturschutzfachlicher Sicht nicht ausgeschlossen werden, dass es durch die Gehölzrodungen und den verringerten Abstand zum Waldrand nicht zu einer Aufgabe des Horststandortes kommt. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird die Errichtung eines Kunsthorstes für den Mäusebussard für erforderlich gehalten.

Immissionsschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass eine Beeinträchtigung des Plangebietes durch militärischen Schallimmissionen des Nato-Truppenübungsplatzes (Schießplatz gemäß Nr. 10.18, 4. BImSchV) möglich ist. Es wird daher empfohlen, das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zu beteiligen (falls nicht bereits erfolgt).

Wasser, Boden, Abfall
Für das Plangebiet ist eine hohe Grundwasserneubildungsrate ausgewiesen. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist fachgerecht zur Grundwasserneubildung zu nutzen. Hierzu wurden bereits im Gutachten der Dr.-Ing- Michael Beuße mbH Konzepte vorgelegt.

Die Bodenzahlen im Plangebiet entsprechen den im Gemeindegebiet üblichen Werten. Hier von einer geringen Bodenfruchtbarkeit zu sprechen ist nicht angebracht. Eine viel höhere Bodenfruchtbarkeit wird im Gemeindegebiet nur an wenigen Standorten erreicht. Hier ist eine neue Bewertung, anhand der im Gemeindegebiet vorliegenden Kennwerte, erforderlich.

Das Schutzgut Fläche ist hier nicht vollständig bewertet. In der Ausführung heißt es „da im Norden des Geltungsbereichs bereits vorhandene Siedlungs- und Gewerbestrukturen anschließen … wird so einer Zersiedelung entgegengewirkt." Das Gemeindegebiet hat bereits durch das Gewerbegebiet Soltau Ost und Soltau Ost-West sowie dem Outletcenter Satellitenstandorte gebildet. Weiterer Flächenverbrauch heilt hier nicht die Fehler der Vergangenheit. Ein Lückenschluss nördlich der Wietzendorfer Straße in Richtung Ortslage hätte den beschriebenen Effekt hervorgerufen. Das Schutzgut Fläche ist hier nicht ausreichend betrachtet worden.

Zum Schutz des Oberbodens ist ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen, aus dem hervorgeht, wie der überschüssige Oberboden aus dem Plangebiet verwertet werden soll. Ein Verbleib im Plangebiet ist nicht möglich. Das Konzept sollte neben der Erschließungs- auch die Bauflächen miteinbeziehen.

Aufgrund des Geländeverlaufs sollte auf eine Freigefälleleitung für die Abwasserentsorgung verzichtet werden. Der Schmutz- und Regenwasserkanal müsste im Freigefälle in den Grundwasserleiter eingebunden werden. In Folge von Infiltration in den Kanal und hydraulischer Kurzschlüsse zwischen den gut leitenden und den gering leitenden Bodenschichten könnte das Grundwassersystem nachhaltig gestört werden.

Das auf den befestigten Verkehrs- und Betriebsflächen (öffentlich und privat) anfallende Niederschlagswasser darf nur über die belebte Oberbodenzone (z.B. Mulden, Becken) zur Versickerung gebracht werden.

Grundlage zur Bemessung der Versickerungsanlagen ist das DWA-Arbeitsblatt A 138, Stand 2005. Für die Ermittlung des erforderlichen Speichervolumens sind die für das Planungsgebiet ermittelten Regenspenden (Regenhäufigkeit n </= 0,2) des Deutschen Wetterdienstes (KOSTRA Atlas) heranzuziehen.

Eventuell geplante Notüberläufe aus den Mulden in ein Rigolensystem sind höhenmäßig so anzuordnen, dass ein Abfluss aus den Mulden erst nach Überschreiten des gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 ermittelten Speichervolumens erfolgt.

Das Dachflächenwasser darf alternativ direkt über Rigolensysteme oder Versickerungsschächte in den Untergrund geleitet werden, wenn der Abstand zwischen Grundwasser und Sohle Versickerungsanlage i. M. mindestens 1,00 m beträgt.

Bei zentraler Entsorgung des auf den Verkehrs- und sonstigen Betriebsflächen anfallenden Niederschlagswassers über ein zentrales Versickerungsbecken ist der Versickerungsanlage ein gedichtetes Absetzbecken mit einer Dauerstauhöhe von mindestens 1,00 m vorzuschalten. Die Bemessung der Absetzanlage hat nach RAS-Ew (Stand 2005) für eine Oberflächenbeschickung von maximal 9 m/h (Regenspende r15, n=1) zu erfolgen. Das geplante Absetzbecken hat eine Mindestoberfläche von 50 m^2 –bezogen auf die Dauerstauhöhe – aufzuweisen. Die Abdichtung gegen den Untergrund kann mit mineralischem Dichtungsmaterial (kf-Wert </= 10^{-8} m/s, d >/= 0,50 m) erfolgen. Alternativ ist die Abdichtung mit Benonitmatten bzw. einer HD-PE Dichtungsbahn (d >/= 2,00 mm) zulässig. Zur Leichtstoffrückhaltung ist eine schwimmende Tauchwand (Material: HD-PE) vor dem Überlauf in das Versickerungsbecken vorzusehen. Die Tauchwandunterkante muss mindestens 0,30 m unter Dauerwasserspiegel liegen.

Die Einleitungen sind erlaubnispflichtig.

Verkehr
Aus verkehrlicher Sicht bestehen gegen das o. g. Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken. Es wird jedoch darum gebeten, bei der weiteren Planung zur verkehrlichen Anbindung an den bestehenden KVP, insbesondere im Hinblick auf den Radverkehr, beteiligt zu werden.

Denkmalpflege
Im Umfeld sind mehrere archäologische Fundstellen, darunter mehrere Grabhügelfelder bekannt. Daher ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es erforderlich, den Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen. Die Entscheidung darüber obliegt der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde. Es sollten auf der betroffenen Fläche mit Hilfe eines Hydraulikbaggers mit flacher Grabenschaufel in Abstand von 10 m parallel verlaufende Prospektionsschnitte von 2 bis 3 m Breite angelegt werden, die bei Bedarf seitlich zu erweitern sind. Die genaue Lokalisierung der Prospektionsschnitte ist mit den zuständigen Denkmalbehörden abzustimmen. Anhand der Sondageschnitte entscheiden die Denkmalbehörden über die Notwendigkeit weiterer archäologischer Maßnahmen.

Die archäologischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Hierfür kann eine archäologische Grabungsfirma herangezogen werden, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt. Eine Auflistungvon Grabungsfirmen findet sich unter folgender Adresse: https://www.uni-bamberg.de/?id=8806

Der Sachverständige stimmt das methodische Vorgehen mit der UDSchB und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Gebietsreferat Lüneburg, (NLD) ab. Es richtet sich nach den Vorgaben und den Dokumentationsrichtlinien der Denkmalfachbehörde. Die erforderlichen Genehmigungen gemäß § 10 Abs. 1 beantragt der Veranlasser bei der unteren Denkmalschutzbehörde, die hierüber unverzüglich das Benehmen mit dem NLD herstellt. Eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung umfasst die Genehmigung (§ 10 Abs. 4 NDSchG).

Die archäologischen Untersuchungen sind mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich der UDSchB und dem NLD, Regionalreferat Lüneburg anzuzeigen.

Um Verzögerungen im zeitlichen Ablauf zu vermeiden, sollten die Ausgrabungen mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten durchgeführt werden. Die Kosten der fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation trägt der Veranlasser der Zerstörung (§ 6 Abs. 3 NDSchG).

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

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

[redacted]

E. Mail: 17.10.2022

BUNDESWEHR

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

Stadt Soltau
Poststraße 12
29614 Soltau

Stadt Soltau
Eing. 17. Okt. 2022
Fachgruppe 61

STADTPLANUNG(g)

Nur per E-Mail [redacted]@stadt-soltau.de

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum,
45-60-00 / K-II-1411-22	[redacted]	[redacted]	[redacted]@bundeswehr.org	17.10.2022

Anforderung einer Stellungnahme;

BETREFF Bebauungsplan Harber Nr. 15 „Gewerbegebiet Soltau Ost II“

hier: Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

BEZUG Ihr Schreiben vom 10.10.2022 - Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Hinweis: Das Plangebiet befindet sich in der Immisssionschutzzone des Truppenübungsplatzes Munster sowie seinen Aussenfeuerstellungen. Durch die militärische Nutzung ist mit Lärm - und Abgasimmissionen zu rechnen, die zu einer Beeinträchtigung der Nutzung führen können. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom militärischen Übungsbetrieb ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden. Ich bitte dies in Ihre Begründung mit aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[redacted]

Allgemeine Information: Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form(E-Mail /Internetlink) bereitzustellen und an den Organisationsbriefkasten BAIUDBwToeB@bundeswehr.org zu senden. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick).
Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR

REFERAT INFRA I 3

Fontainengraben 200
53123 Bonn
Postfach 29 63
53019 Bonn

Tel. + 49 (0) [redacted]
Fax + 49 (0) [redacted]

WWW.BUNDESWEHR.DE

INFRASTRUKTUR