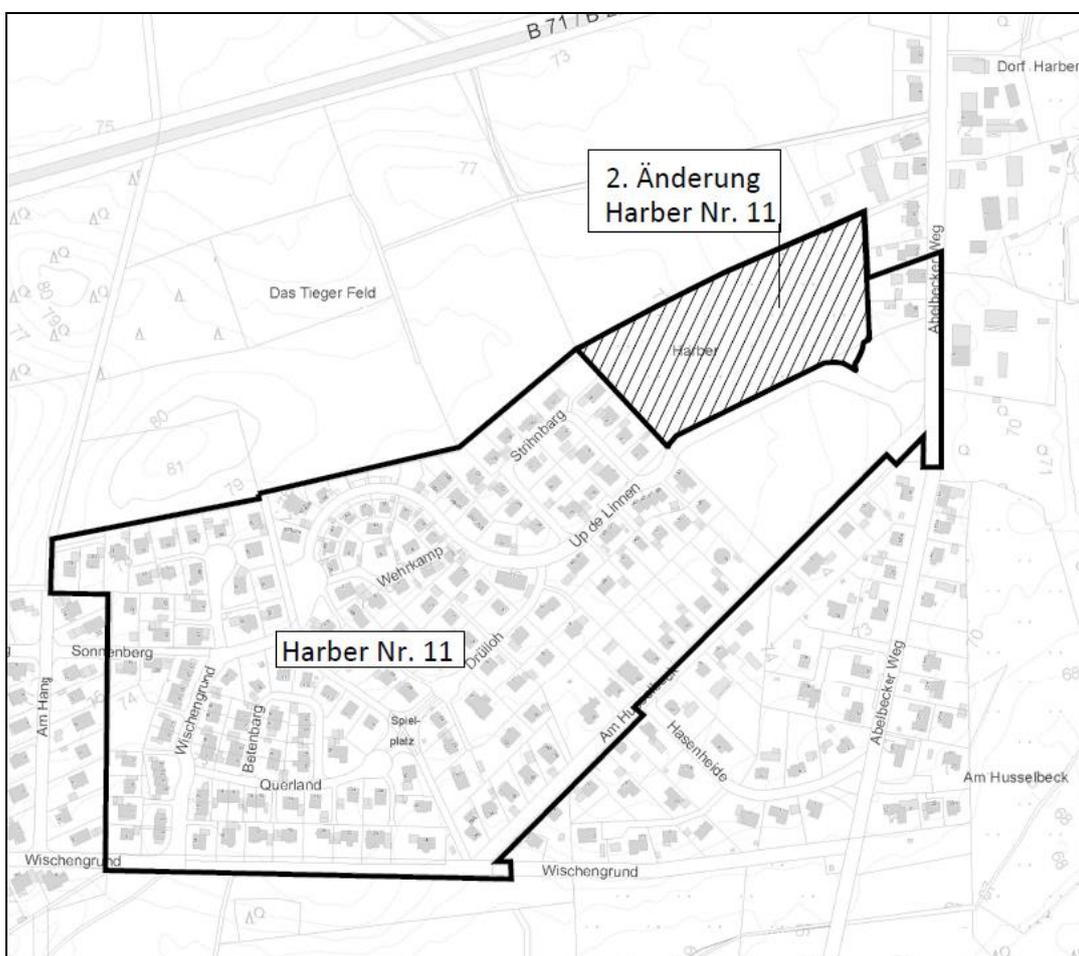




Stadt Soltau

2. Änderung des Bebauungsplanes Harber Nr.11 „Wohngebiet zwischen den beiden Siedlungen “ -mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung- Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Stadt Soltau

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

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen.....	1
1.1	Rechtsgrundlagen und Verfahren für die Änderung	1
1.2	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	2
1.3	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	2
2	Planvorgaben	3
2.1	Ziele der Raumordnung	3
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Benachbarte Bebauungspläne	4
3	Gegenwärtige Situation im Plangebiet – städtebauliche Situation.....	4
3.1	Derzeitige Nutzung	4
3.2	Natur und Landschaft	5
4	Erläuterungen zu den Planinhalten	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
4.3	Öffentliche Verkehrsflächen und private Grundstückszufahrten	8
4.4	Grünordnerische Festsetzungen	9
5	Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)	10
6	Belange von Natur und Landschaft	12
6.1	Allgemein.....	12
6.2	Natur und Landschaft	12
7	Erschließung, Ver- und Entsorgung	15
8	Bodenverhältnisse.....	16
9	Altlasten.....	16
10	Städtebauliche Werte	16
11	Beschluss der Begründung	17

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahren für die Änderung

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) zuletzt geändert worden ist,
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012, Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46 mit Bekanntmachung vom 12. April 2012, zuletzt berücksichtigte Änderung: § 17 geändert durch § 4 des Gesetzes vom 06. April 2017 (Nds. GVBl. S. 116),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010, zuletzt berücksichtigte Änderung: § 111 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. März 2017 (Nds. GVBl. S. 48)

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Harber Nr. 11 „Wohngebiet zwischen den beiden Siedlungen“ der Stadt Soltau soll gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.

Die Stadt Soltau macht von der Möglichkeit des § 13a BauGB Gebrauch und sieht im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB ab. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 und 7b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB) gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB entfällt.

Gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Da die zulässige Grundfläche von 6.582,3 m² (Fläche, die entsprechend der GRZ zu bebauen ist) des vorliegenden Bebauungsplanes unter dem o.g. Schwellenwert liegt und in unmittelbarer räumlicher Umgebung keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt werden, die mit diesem in zeitliche oder funktionale Verbindung zu setzen sind, werden die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Harber Nr. 11 „Wohngebiet zwischen den beiden Siedlungen“ – mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung – ist seit dem 11. April 1995 rechtsverbindlich und wurde mit dem Ziel der Deckung des dringenden Wohnbedarfes aufgestellt. Der überwiegende Teil des Plangebiets ist inzwischen bebaut.

Nördlich der Straße „Up de Linnen“ befindet sich eine ca. 22.000 m² große unbebaute Fläche, die nun abschnittsweise entwickelt werden soll.

In diesem Zusammenhang ist der Wegfall der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Harber Nr. 11 bislang festgesetzten Stichstraße vorgesehen. Stattdessen soll die Erschließung durch eine Ringstraße erfolgen. Zudem soll die bislang ausgewiesene Spielplatzfläche aufgegeben werden, da hierfür keine Notwendigkeit mehr besteht. Stattdessen werden auf dieser Fläche weitere Wohnbaugrundstücke geschaffen.

Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden an die heutigen Bedürfnisse und Vorstellungen der Bevölkerung angepasst, die im Wesentlichen durch eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke begründet ist. Die Grundzüge der Planung sollen jedoch nicht verändert werden.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen erfordert die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes.

1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Harber, östlich der Soltauer Kernstadt und ist bereits mit dem Bebauungsplan Harber Nr. 11 „Wohngebiet zwischen den beiden Siedlungen“ überplant.

Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den Teilbereich nördlich der Straße „Up de Linnen“. Dieser Änderungsbereich hat eine **Gesamtgröße 21.941 m²** und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die landwirtschaftlich genutzte Fläche (Flurstück 343/111),
- im Osten durch die Bebauung vom Abelbecker Weg (Flurstücke 115/4, 115/5, 115/3, 114/2, 114/3),
- im Süden durch die Straße „Up de Linnen“ (Flurstück 116/2) und das Flurstück 116/1
- im Westen durch die Bebauung vom Strihnbarg (Flurstücke 106/83, 106/82, 106/72, 106/73, 106/74, 106/75, 106/76).

Im Einzelnen werden hier die folgenden Flurstücke einbezogen:

Landkreis: Heidekreis

Gemeinde: Stadt Soltau

Gemarkung: Harber

Flur: 1

Flurstücke: 115/8, 115/9, 115/10, 115/11, 115/12, 115/13, 115/14, 115/15, 116/5, 116/6

Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung und der Planzeichnung zu entnehmen.

2 Planvorgaben

2.1 Ziele der Raumordnung

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Dafür sind das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP; 17. Februar 2017) des Landes Niedersachsen sowie das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis (RROP; Stand September 2015) maßgeblich. Das RROP 2015 für den Landkreis Heidekreis befindet sich in der Neuaufstellung und liegt im Entwurf vor.

Im LROP ist die Stadt Soltau als Mittelzentrum dargestellt. Zudem ist Soltau-Fallingbostel als Logistikregion dargestellt. Darüber hinaus sind der beschreibenden und zeichnerischen Darstellung keine besonderen, hier beachtlichen Inhalte für das Plangebiet zu entnehmen.

Die Stadt Soltau ist im RROP als Mittelzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten und als Standort mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung und Tourismus beschrieben. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des gem. RROP gekennzeichneten bauleitplanerisch gesicherten Bereiches.

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

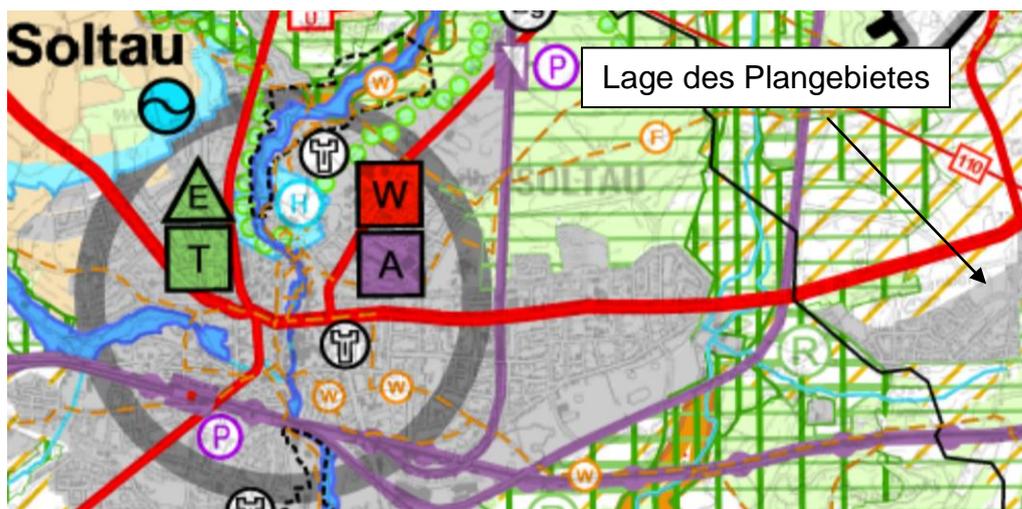


Abbildung 1: Auszug aus dem RROP 2015, Entwurf

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

2.2 Flächennutzungsplan

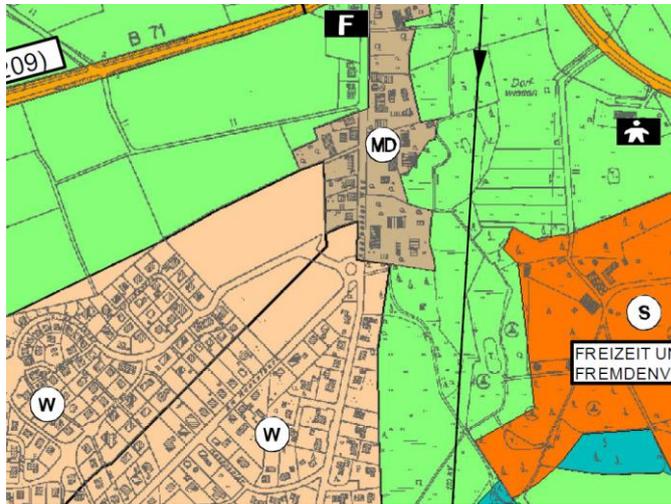


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Soltau (ohne Maßstab)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Soltau ist seit der Bekanntmachung am 31.08.1979 rechtswirksam. Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Harber Nr. 11 Wohnbaufläche dar. Das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) kann somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Nördlich des Änderungsbereiches ist eine „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Östlich des Änderungsbereiches ist ein Dorfgebiet verzeichnet. Umgebend sind ansonsten Wohnbauflächen dargestellt.

2.3 Benachbarte Bebauungspläne

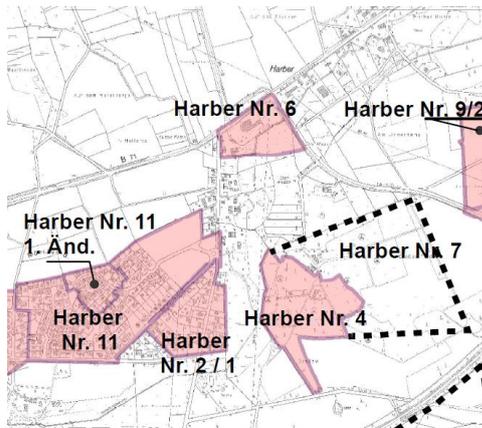


Abbildung 3: Übersicht Bebauungspläne (ohne Maßstab)

Nr. 7 wurde 1980 gefasst. Die Planung wurde jedoch nicht weiter verfolgt. Im Süden grenzt der Bebauungsplan Harber Nr. 2/1 an das Plangebiet des Bebauungsplanes Harber Nr. 11 an. Auch dieser Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Harber Nr. 11 „Wohngebiet zwischen den beiden Siedlungen“ aus dem Jahr 1995 wurde 1997 zum ersten Mal geändert. Im Zuge der 1. Änderung wurde aufgrund der veränderten Nachfrage der für Geschosswohnungsbau vorgesehene Teilbereich geändert und stattdessen wurden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Weiter nördlich liegt das Gebiet des Bebauungsplanes Harber Nr. 6. Dieser setzt ein Dorfgebiet fest. Östlich liegt das Gebiet des Bebauungsplanes Harber Nr. 4. Dieser setzt Sondergebiete für einen Zelt- und Campingplatz fest. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Harber

3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet – städtebauliche Situation

3.1 Derzeitige Nutzung

Die Fläche ist derzeit unbebaut und ist als Dauergrünland zu bewerten.

Die Bebauung im Umfeld ist überwiegend durch Einzel- und Doppelhausbebauung mit roten Sattel-, Krüppelwalm- und Pultdächern sowie Mauerwerk aus rotem Ziegel in eingeschossiger Bauweise geprägt. Lediglich südlich der Straße „Up de Linnen“ stehen Reihenhäuser in zwingend zweigeschossiger Bauweise, die ebenfalls rotes Ziegel- und Mauerwerk aufweisen. Östlich befindet sich der historische Dorfkern zwischen dem Abelbecker Weg und dem Harber Mühlenbach.

In den Wohngebieten sind die Straßen alle als Tempo-30-Zonen ausgewiesen. Das Plangebiet ist über die Straße „Up de Linnen“ an einen Kreisverkehr angeschlossen. Über die Straße „Abelbecker Weg“ ist von dort aus die B 71 zu erreichen. Die nördliche Grenze des Plangebietes hat einen Abstand von ca. 200 bis 250 m zur B 71. Südlich und nördlich des als Pferdekoppel genutzten Untersuchungsgebietes liegen intensiv genutzte Ackerflächen.

3.2 Natur und Landschaft

Pferdekoppel

Der weit überwiegende Teil des Untersuchungsgebietes besteht aus einer eingefriedeten, intensiv genutzten Pferdekoppel, dessen Vegetation neben den bestandsprägenden mesophilen Arten auch einzelne Magerkeitszeiger aufweist. Vorkommende Gräser und Kräuterarten sind u. a. Breit- (*Plantago major*) und Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Kleiner Klee (*Trifolium dubium*), Weißklee (*Trifolium repens*), Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*), Großer Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) und Herbst-Löwenzahn (*Leontodon autumnalis*).

Saumstreifen

Parallel zur Pferdekoppel verläuft im Süden ein ca. 3 m breiter Streifen, der aufgeteilt ist in einen höherwüchsigen Gras- und Staudensaum mit ca. 1,5 m Breite, einem geschotterten Fußweg und einen schmalen, gemähten Straßenrandstreifen. Die Vegetation des Saumstreifens besteht u.a. aus Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Gemeinem Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Echtem Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Quecke (*Elymus repens*) und Knautgras (*Dactylis glomerata*). Im Südosten zieht sich das Untersuchungsgebiet entlang der Straße „Up de Linnen“ ca. 30 m weiter nach Süden. Diese Fläche ist mit einer halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte bewachsen, die allerdings sporadisch gemäht wird. Die Vegetation besteht aus allgemein häufigen, nährstoffliebenden Arten wie Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), Knautgras (*Dactylis glomerata*) und Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*).

Wirtschaftsweg

Im Norden gehört ein 3 – 4 m breiter, vergraster, kräuterarmer Wirtschaftsweg mit Trittrasenvegetation zum Untersuchungsgebiet. Er stellt die Grenze zum nördlich anschließenden Acker dar, der zum Begehungszeitpunkt mit Wintergetreide bestellt war.

Angrenzende Flächen

Die Ackerflächen nördlich des Untersuchungsgebietes und südlich der Straße „Up de Linnen“ waren zum Begehungszeitpunkt im Dezember 2017 mit Wintergetreide bestellt. Von der Straße ist dieser durch einen ca. 1 m breiten Grasstreifen getrennt. Nach Osten ist das Untersuchungsgebiet von den angrenzenden Gärten durch eine kleine, nicht wasserführende Senke getrennt. Die Gärten sind mit Zier- und Konife-

renhecken umgeben, weisen stellenweise einen älteren Laub- und Obstbaumbestand und Gemüseanbauflächen auf. Im Westen grenzt an das Untersuchungsgebiet an ein eingewachsenes Neubaugebiet ohne älteren Baumbestand. Zum Gebiet hin wird es durch Flechtzäune und Zierhecken nichtheimischer Gehölze vom Untersuchungsgebiet abgegrenzt.

4 Erläuterungen zu den Planinhalten

Im Änderungsbereich wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Harber Nr. 11 überprüft und den heutigen Bedürfnissen moderat angepasst. Das städtebauliche Grundgerüst und die wesentlichen Gestaltungsabsichten der Ursprungsplanung werden dabei berücksichtigt.

Im Änderungsbereich nördlich der Straße „Up de Linnen“ befindet sich mit knapp 22.000 m² eine größere, noch unbebaute Fläche, die nun erschlossen und bebaut werden soll.

In diesem Zusammenhang wird eine maßvolle Verdichtung der Bebauung angestrebt. In Anlehnung an die neueren Baugebiete der Stadt Soltau soll vor dem Hintergrund einer effektiven, aber auch nachhaltigen Grundstücksausnutzung zukünftig in einem Teilgeltungsbereich auch eine zweigeschossige Bebauung zulässig sein. Dadurch kann eine größere Anzahl an Wohneinheiten angeboten werden. Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) wird entsprochen.

Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden einer Prüfung unterzogen und den aktuellen Erfordernissen angepasst. Diese Anpassungen werden nachfolgend erläutert und begründet.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan und der Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan Harber Nr. 11 wird der Geltungsbereich dieser Planänderung weiterhin als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Bei der Auswahl der zulässigen Anlagen hat sich die Stadt an den vorhandenen Nutzungen im Quartier orientiert. Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 werden deshalb zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung einige Nutzungseinschränkungen für das Allgemeine Wohngebiet gegenüber dem Nutzungskatalog des § 4 der BauNVO vorgenommen.

Danach sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen.

Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 der BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Diese Nutzungen werden auf Grund ihres meist höheren Flächenbedarfs sowie dem mit der Nutzung einhergehenden erhöhtem Verkehrsaufkommen als nicht verträglich mit der geplanten ruhigen Wohnnutzung angesehen.

Die im Norden an das Baugebiet anschließenden Flächen und die Fläche zwischen der Straße „Am Husselbeck“ und der Straße „Up de Linnen“ werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die Bewohner des neuen Baugebietes müssen, wie auch die derzeitigen Bewohner der beiden Siedlungen, zeitweise mit Immissionen durch die Landwirtschaft rechnen.

Eine nicht zumutbare Beeinträchtigung der Wohnfunktion kann jedoch ausgeschlossen werden, zumal sich keine landwirtschaftlichen Betriebe in unmittelbarer Nähe befinden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

GRZ und GFZ

Für das **allgemeine Wohngebiet WA 1** wird gemäß § 4 BauNVO eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3** und eine **Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6** festgesetzt.

Entsprechend der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes Harber Nr. 11 wird für das **allgemeine Wohngebiet WA 2** gemäß § 4 BauNVO eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3** und eine **Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5** festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgezählten Anlagen um bis zu 50% und somit maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden.

Mit der festgesetzten GRZ und GFZ wird gewährleistet, dass sich die neuen Bauvorhaben städtebaulich vertretbar in die Umgebung einfügen.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird im **WA 1** auf maximal **zwei Vollgeschosse (II)** festgesetzt. Eine zweigeschossige Bauweise spiegelt die zweigeschossige Bebauung südlich der Straße „Up de Linnen“ wieder. Dadurch können bei sparsamem Flächenverbrauch vielfältige und auch nachgefragte Bauformen wie z.B. Einfamilienhäuser, Mehrgenerationswohnen, Doppelhäuser oder auch kleinere Geschosswohnungen realisiert werden.

Im **WA 2** wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf **ein Vollgeschosse (I)** festgesetzt. Eine eingeschossige Bauweise entspricht den bisherigen Festsetzungen im Plangebiet und schafft einen Übergang von der zweigeschossigen Bebauung zur un bebauten landwirtschaftl ichen Fläche im Norden.

Höhe baulicher Anlagen

Für die zulässige Bebauung setzt der Bebauungsplan eine Firsthöhe von maximal 9,0 m fest. Dies entspricht der Höhenlage der oberen Begrenzungskante. Die textliche Festsetzung Nr. 2.1 bestimmt außerdem, dass die Regelung zur Gebäudehöhe einschließlich Dachaufbauten und Antennenanlagen gilt.

Bauweise

Im gesamten Plangebiet ist eine abweichende Bauweise mit einer zulässigen Gebäudelänge von höchstens 15 m für Einzelhäuser bzw. 20 m für Doppelhäuser festgesetzt.

Es handelt sich dabei um eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet werden können. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird jedoch abweichend von der gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässigen Gebäudelänge von höchstens 50 m eine Gebäudelänge von höchstens 15 m für Einzelhäuser und 20 m für Doppelhäuser festgesetzt. An den Bestimmungen der BauNVO für Gebäude und die diesbezüglich einzuhaltenden Grenzabstände ändert die Verringerung der zulässigen Gebäudelänge von höchstens 50 m auf höchstens 15 m bzw. 20 m nichts.

In dem Gebiet sind keine Einzel- oder Doppelhäuser mit Längen über 20 m vorhanden. Diese Festsetzung soll die Einfügung von Neubauten in das Ortsbild sicherstellen.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen wurden mit einem seitlichen Abstand von 3 m gewählt, da dies dem gemäß § 5 Abs. 2 NBauO einzuhaltenden Grenzabstand entspricht.

Zwischen Baugrenze und öffentlicher Straße sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Damit soll ein offener Charakter des Straßenraums im Übergang zu den Gebäuden gefördert werden. Garagen und Carports müssen ohnehin nach der Garagenverordnung 3 m Abstand von der Straße einhalten.

Die Festsetzung schließt Befreiungen von der Garagenverordnung im Hinblick auf einen verminderten Abstand aus. Außerdem sind nach dieser Festsetzung keine Garagen und Carports quer zur Straße an der Grundstücksgrenze zulässig. Dem entsprechend greift diese Vorschrift in die Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstücke kaum ein.

Wohneinheiten

Die Zahl der Wohnungen je Gebäude wird auf maximal zwei begrenzt. Diese Festsetzung ermöglicht eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke.

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Freileitungen kommen im Umfeld und im Plangebiet selbst bisher nicht vor. Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1, Nr. 13 BauGB hat die Stadt Soltau deshalb in der textlichen Festsetzung Nr. 5 geregelt, dass Versorgungsleitungen nur unterirdisch zulässig sind. Dies ist städtebaulich zu rechtfertigen, da oberirdische Leitungen mit weitreichenden Auswirkungen – Ortsbild, Gestaltung, Gefahren, Sicherheit – verbunden sein können.

4.3 Öffentliche Verkehrsflächen und private Grundstückszufahrten

Das Plangebiet liegt im erschlossenen Siedlungsbestand. Die verkehrliche Anbindung erfolgt von Osten über die Straße „Up de Linnen“.

Die bislang festgesetzte Stichstraße im Osten des Plangebietes wird aufgegeben. Stattdessen soll die innere Erschließung des Plangebietes über eine Ringstraße erfolgen. Diese ist als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Bei Verkehrsflächen in verkehrsberuhigten Bereichen gibt es keine Trennung zwischen Fahrbahn, Seitenstreifen und Gehwegen. Die Verkehrsfläche steht allen Verkehrsteilnehmern gleichwertig zur Verfügung, d.h. alle haben gleichermaßen aufeinander Rücksicht zu nehmen. Der Fahrzeugverkehr muss Schrittgeschwindigkeit (4 bis 7 km/h) einhalten.

Im westlichen und östlichen Bereich der inneren Erschließungsstraße sind öffentliche Parkplätze in Form von Parkbuchten zur Senkrechtaufstellung von PKW im Straßenraum vorgesehen. Zudem werden im Rahmen der Erschließungsplanung weitere öffentliche Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Die Anzahl und Lage der öffentlichen Stellplätze ergeben sich aus den Straßenausbauplänen im Rahmen der Erschließung. Die öffentlichen Stellplätze sollen angesichts der engen Straßenraumverhältnisse als Besucherparkplätze im Quartier dienen. Das Parken außerhalb dafür gekennzeichneten Flächen ist unzulässig.

Dauerhaft erforderliche Einstellplätze für die Anwohner sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken bereitzustellen. Dazu verlangt der Bebauungsplan, dass je Wohneinheit mindestens zwei Einstellplätze nachzuweisen sind. Begründete Ausnahmen sind im Einzelfall möglich (z.B. bei Seniorenwohnungen).

Zur Gestaltung des Ortsbildes müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zur seitlichen Grundstücksgrenze des Nachbarn einhalten. Diese Vorschrift gilt in einer Tiefe von 3 m ab der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenbegrenzungslinie bzw. ab dem angrenzenden Straßengrundstück.

Zur städtebaulichen Gestaltung und zur Verkehrssicherheit wird die maximale Breite der Grundstückszufahrten auf 5 m begrenzt. Dabei gilt, dass für jedes Grundstück grundsätzlich nur eine Zufahrt genehmigt wird. Begründete Ausnahmen sind im Einzelfall möglich.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen als Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung dienen dazu, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes zulässigen Eingriffe in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt in ihrer Erheblichkeit zu reduzieren.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Harber Nr. 11 werden im Wesentlichen für diese Bebauungsplanänderung übernommen. Hierdurch soll eine einheitliche Begrünung des gesamten Wohngebietes sichergestellt und gewährleistet werden, dass die im Bebauungsplan Harber Nr. 11 festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auch für den Geltungsbereich dieser Änderung umgesetzt werden.

Für die privaten Grundstücke enthält der Bebauungsplan Mindestfestsetzungen, die eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes gewährleisten. Zur Eingrünung des Baugebietes sind im Norden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Flächen sind heckenartig zu bepflanzen.

Mit der Eingrünung entsteht eine Abstandsfläche zwischen der Bebauung und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung. Die Bepflanzung des Siedlungsrandes führt zu einer Verringerung der Immissionen indem insbesondere Staub gebunden wird.

5 Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange der Baukultur und die Belange der Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und die Belange des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Der Belang "Baukultur" wurde im Zuge der Novellierung 2004 in § 1 Absatz 6 BauGB neu aufgenommen. Diese Belange konkretisieren gewissermaßen den Belang der geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Absatz 1 BauGB).

§ 9 Absatz 4 BauGB ermächtigt die Länder in ihren Landesbauordnungen weiter gehende Regelungen zu treffen.

Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) enthält dazu in § 10 „Gestaltung baulicher Anlagen“ und § 84 „Örtliche Bauvorschriften“ die entsprechenden Rechtsgrundlagen.

§ 10 NBauO verbietet, dass bauliche Anlagen nach Form, Maßstab und Baumasse, Werkstoffen und Farbgebungen verunstaltet wirken und das Orts- und Landschaftsbild verunstalten dürfen.

§ 84 NBauO ermächtigt deshalb die Gemeinde zum Erlass örtlicher Bauvorschriften, um "bestimmte baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen".

Dazu können besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen gestellt werden. Das betrifft einen Rahmen für die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile und die Neigung der Dächer. Außerdem können u.a. an die Gestaltung von Einfriedungen Anforderungen gestellt werden und Freileitungen ausgeschlossen werden.

Weitere Grundlage ist die Richtlinie für die Gestaltung von Gebäuden und Grundstücken der Stadt Soltau, die der Rat am 31.03.2011 beschlossen hat.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Harber Nr. 11 „Wohngebiet zwischen den beiden Siedlungen“ ist überwiegend bebaut. Im Geltungsbereich dieser 2. Änderung gibt es jedoch noch eine größere unbebaute Fläche. Für diesen Änderungsbereich soll die örtliche Bauvorschrift nach mehr als 20 Jahren angepasst werden. Das Gebiet der 2. Änderung soll jedoch nicht isoliert betrachtet werden, sondern an die örtliche Bauvorschrift für den Bebauungsplan Harber Nr. 11 angepasst werden, um eine gewisse Einheitlichkeit im Quartier zu gewährleisten. Daher werden zur Gestaltung des Ortsbildes und zur Förderung einer an regionalen traditionellen Bauformen orientierten Architektur für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung rahmensetzende Gestaltungsvorschriften erlassen.

Dieser Rahmen soll durch die eigene Kreativität von Bauherren und von Entwurfsverfassern ausgefüllt werden, damit das entstehen kann, was für die Schönheit und Wohnlichkeit von Städten wesentlich ist, nämlich eine Vielfalt individuell gestalteter Einzelbauten, die einander jedoch so zugeordnet sind und so viel gemeinsames aufweisen, dass sie als eine harmonische Einheit begriffen werden können.

Aufgrund des rahmensetzenden Charakters können Gestaltungssatzungen allein nicht eine erfolgreiche Ortsbildpflege bewirken.

Der Rat der Stadt Soltau hat am 31.03.2011 die Richtlinien für die Gestaltung von Gebäuden und Grundstücken in Wohngebieten der Stadt Soltau beschlossen. Vor dem Hintergrund, dass die umliegenden Bereiche bereits bebaut sind, werden sowohl die örtlichen Bauvorschriften des umliegenden Bestandes als auch die Richtlinien für die Gestaltung auf ihre Anwendbarkeit geprüft.

Dächer (Nr. 2 ÖBV)

In der Region Lüneburger Heide herrschen seit Jahrhunderten rote Eindeckungen für Wohngebäude vor. Betrachtet man die Soltauer Siedlungsbereiche, so kann eine rote Eindeckung auch heute noch als ein zentraler Faktor des Ortsbildes ausgemacht werden. Der Belang des Ortsbildes darf dabei nicht auf seine Außenwirkung reduziert werden. Das Ortsbild hat auch eine nach innen gerichtete Wirkung.

Rote bis braune Dächer sind hier besonders für den Ortsteil Harber bestimmend.

Diese Festsetzungen hält jedes Haus in diesem Gebiet ein. Somit sind in dem ca. 145.000 m² großen Areal Häuser mit roten bis braunen Dacheindeckungen prägend.



Abbildung 4: Luftbild Harber (ohne Maßstab)

Um das Einfügen in die bestehende Bebauung zu gewährleisten, sind entgegen der Richtlinie des Rates, nur eine rot bis rotbraune Dacheindeckung und eine Dachneigung zwischen 30 bis 50 Grad zulässig.

Zur Vermeidung von störenden Reflektionen für die Nachbarschaft sind glänzende Dachpfannen unzulässig.

Zur regenerativen Energiegewinnung sind in die Dachflächen integrierte bzw. auf der Dachfläche angebrachte Anlagen zur Gewinnung von Energie oder Wärme aus Sonnenlicht zulässig. Begrünte Dächer sind ebenfalls zugelassen.

Dachgauben sind nur bis zu einer Länge von 50% der zugehörigen Traufe zulässig. Zudem darf bei mehreren Gauben die Summe der Gaubenlängen ebenfalls 50% nicht überschreiten. Der Abstand vom Giebel muss mindestens 1,00 m betragen.

Damit soll eine einheitliche Dachsymmetrie erreicht und dem Hauptdach seine Gestaltungswirkung erhalten bleiben.

Fassaden (Nr. 3 ÖBV)

Der Ursprungsbebauungsplan Harber Nr. 11 lässt für die Fassaden der Außenwände nur Ziegelmauerwerk in den Farben Rot bis Braun und Holz zu. Auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Harber Nr. 11 lässt nur Fassaden aus Ziegelmauerwerk in den Farben Rot bis Braun zu. In einem kleinen Teilbereich sind für die Fassaden der Außenwände nur lasiertes Holz zulässig. Diese Festsetzungen hält jedes Haus in diesem Gebiet ein. Somit sind in dem ca. 145.000 m² großen Areal Häuser mit roten bis braunen Fassaden aus Ziegelmauerwerk und Häuser mit Fassaden aus Holz prägend.

Die Richtlinie des Rates sieht grundsätzlich keine Vorgaben für Fassaden vor. Jedoch ist die Notwendigkeit örtlicher Bauvorschriften situationsabhängig zu prüfen. Aufgrund der prägenden Häuser mit roten bis braunen Fassaden aus Ziegelmauerwerk sollen sich auch die Häuser in der 2. Änderung des Bebauungsplanes dieser Struktur anpassen, um diese bestehende städtebauliche Struktur zu erhalten. Um den aktuellen Trends gerecht zu werden, sollen jedoch auch die aufgelisteten Weißtöne zulässig sein.

Stellplätze (Nr. 4 ÖBV)

Um dem Parkdruck entgegenzuwirken sind die erforderlichen zwei Stellplätze je Wohneinheit auf den Baugrundstücken bereitzustellen.

Einfriedungen (Nr. 5 ÖBV)

Entsprechend der Richtlinie des Rates sind als Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche Holzzäune, nicht verkleidete, offene Stabmetallzäune, Mauern und Natursteinmauern bis 1,0 m über der angrenzenden Straßenoberfläche und geschnittene Laubhecken zulässig.

Um dem Hineinwachsen in den Verkehrsraum und einer möglichen Beschädigung der Oberflächenbefestigung der Verkehrsflächen durch das Wurzelwerk entgegen zu wirken, müssen die Laubhecken zu den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien einen Abstand von mindestens 0,7 m einhalten.

6 Belange von Natur und Landschaft

6.1 Allgemein

Das neue Wohngebiet liegt ausgehend vom Abelbecker Weg vor den weiteren Wohngebieten. Daher wird von keinen negativen Auswirkungen ausgegangen.

6.2 Natur und Landschaft

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein Umweltbericht ist hierfür allerdings nicht erforderlich. Auch ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden. Denn gemäß § 13a, Absatz 2 Nr. 4 BauGB gelten „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, die die Belange des Orts- und Landschaftsbildes (z. B. Höhenfestsetzung, Bauvorschriften) und Umweltschutzes angemessen berücksichtigen. So wurde festgesetzt, dass je vollendete 500 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten ist. Zudem ist im Norden ein 5 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, der heckenartig zu bepflanzen ist.

Darüber hinaus wurde eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse durchgeführt, die bereits im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis abgestimmt wurden.

6.3 Potenzialanalyse zum Artenschutz

6.3.1. Von der Planung betroffene Arten

Aus der Gruppe der in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten Arten und der europäischen Vogelarten sind von der Planung lediglich die **Brutvogelarten Feldlerche und Wiesenschafstelze** potenziell betroffen.

Im artenschutzrechtlichen Sinne nicht betroffen sind Gastvögel sowie Arten, die das Gebiet sporadisch auf Wanderungen oder zur Nahrungssuche aufsuchen. Das Plangebiet wird von diesen Arten als Fortpflanzungsstätte nicht genutzt und hat auch als Ruhestätte, Nahrungsgebiet und Wanderungsraum keine essentielle Bedeutung.

Für den potenziell im Plangebiet jagenden Großen Abendsegler ist keine Betroffenheit durch das Vorhaben zu erwarten. Die überplante Fläche weist aktuell nur eine allgemeine Habitataignung als Jagdhabitat für die Art auf. Auch kann der Luftraum nach der Bebauung weiterhin zur Jagd genutzt werden.

6.3.2 Übersicht zu Vorkommen weiterer besonders geschützter Arten

Im Untersuchungsgebiet sind Vorkommen folgender, nicht im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten, Arten und Artengruppen möglich.

Artengruppe	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Säugetiere	Braunbrustigel	<i>Erinaceus europaeus</i>
	Maulwurf	<i>Talpa europaea</i>
	Unterfamilie Altweltmäuse	<i>Murinae</i>
	Familie Spitzmäuse	<i>Soricidae</i>
Amphibien	Erdkröte	<i>Bufo bufo</i>
	Grasfrosch	<i>Rana temporaria</i>
	Teichmolch	<i>Lissotriton vulgaris</i>
Reptilien	Blindschleiche	<i>Anguis fragilis</i>
	Waldeidechse	<i>Zootoca vivipara</i>
Käfer	Familie Laufkäfer	<i>Carabidae</i>
Schmetterlinge	Gruppe Tagfalter	<i>Rhopalocera</i>

Hautflügler	Familie Bienen und Hummeln	<i>Apoidae</i>
Mollusken	Weinbergschnecke	<i>Helix pomatia</i>

Für diese Arten gelten die artenschutzrechtlichen Verbote im Bebauungsplanverfahren nicht. Ihre Belange werden im Bebauungsplan im Rahmen der Betrachtung der Umweltbelange berücksichtigt. So kommt der am Nordrand des Plangebietes beabsichtigte Pflanzstreifen auch den potenziell betroffenen Arten aus dieser Gruppe zugute. Besondere Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen bzw. der Tötung oder Verletzung von Individuen werden aufgrund der bereits vorhandenen Störungen und der eingeschränkten Habitateignung als nicht erforderlich erachtet.

6.3.3 Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

a) Verbot der Tötung oder Verletzung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Das artenschutzrechtliche Verbot der Tötung oder Verletzung von Individuen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG besteht insbesondere in der Brut- und Aufzuchtzeit für nicht flügge Jungvögel oder Gelege der aufgeführten Brutvogelarten. Um die Gefahr der Tötung oder Verletzung von Vögeln zu vermeiden, sind Vegetationsräumungsarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.07. – 28.02.) zu legen.

Unter der Voraussetzung, dass die genannte Auflage eingehalten wird, wird der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für die Artengruppe Vögel nicht verwirklicht.

b) Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Erhebliche Störungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Population der Arten auswirken, sind für die beiden potenziell im Brutgebiet vorkommenden Vogelarten nicht zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass diese Arten in der näheren Umgebung besser oder gleichermaßen geeignete Bruthabitate als die von der Planung betroffenen Weiden- und Ruderallflächen als Brutplatz nutzen. Der Verlust einzelner Brutplätze wird sich daher mit hoher Sicherheit nicht signifikant negativ auf die lokale Population dieser Arten auswirken. Erhebliche Störungen von Brutvögeln können darüber hinaus sicher vermieden werden, indem Vegetationsräumungsarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (01.07. – 28.02.) durchgeführt werden. Zu dieser Zeit haben die Arten ihre territoriale Bindung aufgeben und können Störungen ausweichen, ohne dass sich dies negativ auf den Erhaltungszustand ihrer lokalen Populationen auswirkt.

Somit liegt ein Verstoß gegen das Verbot Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht vor.

c) Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten nach § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG

Eine Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist für beide Brutvogelarten nicht auszuschließen. Für sie ist daher zu prüfen, ob gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird.

d) Prüfung nach § 44 Abs. 5 BNatSchG

Aufgrund der Gebietsgröße und der artspezifischen Reviergrößenansprüche sind nur wenige Brutpaare der beiden potenziell vorkommenden Arten zu erwarten. Bei Feldlerche und Wiesenschafstelze handelt es sich um Arten, die jährlich wechselnde Brutplätze aufsuchen. In der näheren Umgebung sind auf Acker- und Grünlandflä-

chen weiterhin zahlreiche geeignete Bruthabitate vorhanden, so dass ein Ausweichen in die Umgebung möglich ist.

Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte bleibt für die potenziellen Brutvogelarten somit im räumlichen Zusammenhang erhalten. Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG wird daher nicht erfüllt. Eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG für die Artengruppe Vögel ist nicht erforderlich.

6.3.4 Fazit der Potenzialanalyse

Im Gebiet können die beiden Brutvogelarten Feldlerche und Wiesenschafstelze vorkommen. Um das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG sicher zu vermeiden, sind Vegetationsräumungen im Rahmen der Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (01.07. – 28.02.) durchzuführen.

Für weitere geschützte Arten, z.B. Säugetiere, konnte im Untersuchungsgebiet kein potenzielles Vorkommen festgestellt werden, so dass ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

Unter der Voraussetzung, dass die genannte Maßnahme durchgeführt wird, stehen den Zielen des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbote entgegen. Es besteht kein Erfordernis für weitere artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.

7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Zur Verkehrserschließung wird auf Kapitel 4.3 verwiesen.

Trinkwasser- und Energieversorgung

Trinkwasser, elektrische Energie und Fernmeldeeinrichtungen werden von den Versorgungsträgern bereitgestellt. Träger der Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung ist die Stadtwerke Soltau GmbH & Co KG.

Freileitungen kommen im Plangebiet bisher nicht vor. Die Stadt hat in diesem Bebauungsplan durch die textliche Festsetzung Nr. 5 geregelt, dass Versorgungsleitungen nur unterirdisch zulässig sind. Dies ist städtebaulich zu rechtfertigen, da oberirdische Leitungen mit weitreichenden Auswirkungen - Ortsbild, Gestaltung, Gefahren, Sicherheit - verbunden sein können.

Regenwasserentwässerung

Aufgrund der großen Tiefenlage des Grundwasserspiegels und der im Baugelände überwiegenden nicht bindigen, gut durchlässigen Böden, ist eine Versickerung von Oberflächenwasser möglich.

Die Grundstücke erhalten keine RW-Hausanschlüsse.

Schmutzwasserentwässerung

Der zu verlegende Schmutzwasserkanal im Baugebiet ist an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Straße „Up de Linnen“ anzuschließen.

Löschwasser/ Brandschutz

Zur Bereitstellung des Löschwassers wird das Trinkwasserrohrnetz der Stadtwerke Soltau GmbH & Co KG mit herangezogen. Die zusätzlich zum Bedarf an Trink- und Brauchwasser vorhandene Löschwassermenge in Anlehnung an das DVGW Arbeitsblatt W 405 ergibt sich aus der Rohrnetzberechnung.

Die für den Grundschutz erforderliche Löschwassermenge Grundschutz kann im Rahmen der vorhandenen Trinkwasserversorgung und der im Zuge der Erschließung geplanten Hydranten sichergestellt werden.

Müllentsorgung

Allgemeiner Hausmüll wird ortsüblich über die Müllabfuhr entsorgt. Zuständig ist die Abfallwirtschaft Heidekreis.

8 Bodenverhältnisse

Die Bodenverhältnisse ermöglichen grundsätzlich die Versickerung von Oberflächenwasser. Weitere Aussagen zu den Bodenverhältnissen sind der Baugrunduntersuchung der Ingenieurgesellschaft Dr. Ing. Michael Beuße mbH zu entnehmen.

Diese weiterführende Baugrunduntersuchung wird den Grundstückseigentümern zur Verfügung gestellt.

9 Altlasten

Hinweise auf das Vorkommen von Bodenverunreinigungen (Altlasten) für das Plangebiet liegen der Stadt Soltau nicht vor. Ebenso liegen der Stadt Soltau für das Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg vor.

Das Erschließungsgebiet wird vor Beginn der Tiefbauarbeiten auf Kampfmittel untersucht. Die Grundstücke werden Kampfmittelfrei übergeben.

10 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 21.941m² dies entspricht ca. 2,19 Hektar. Diese Fläche gliedert sich in:

- ca. 1,80 Hektar Allgemeines Wohngebiet
- ca. 0,26 Hektar öffentliche Verkehrsfläche
- ca. 0,13 Hektar Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

11 Beschluss der Begründung

Die Begründung hat zusammen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Harber Nr. 11 vom 12.03.2018 bis einschließlich 20.04.2018 öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Soltau gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in seiner Sitzung am 31.05.2018 beschlossen.

Soltau, den .06.2018

gez.: Helge Röbbert
Bürgermeister

Diese Begründung wurde von der Fachgruppe 61, Regional- und städtebauliche Entwicklungsplanung, der Stadt Soltau ausgearbeitet.

Soltau, den 00.06.2018

Im Auftrag

gez.: Gebelein
Fachgruppenleiter