

Dokument unterschrieben
von: |
am: 01.11.2022 17:33

E. Oetke - Marktform LH Heidekreis,
01.11.2022 //

Heidekreis
Mitten in Niedersachsen – mitten im Leben.

DER LANDRAT

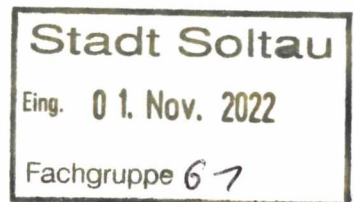
Landkreis Heidekreis, Postfach 12 63, 29676 Bad Fallingb. b. S.

Stadt Soltau
Regional- und städtebauliche
Entwicklungsplanung
Poststraße 12
29614 Soltau

Fachbereich: Bau, Wirtschaft, Umwelt
Fachgruppe: 09.1 - Regional- und Bauleitplanung
Gebäude: Harburger Straße 2
29614 Soltau

Zimmer:
Name:
Telefon:
Telefax:
E-Mail:
Internet

Aktenzeichen: **61.22.021.195**
Antragsteller: Stadt Soltau
Regional- und städtebauliche
Entwicklungsplanung
Antragsart: **Bauleitplanung - frühzeitige Beteiligung als TÖB**
Titel: **Bebauungsplan Nr. 126 "Sportpark-Ost"**



STADTPLANUNG(g)

Datum:
01.11.2022

Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Planungsrecht

Bei der öffentlichen Auslegung in den Verfahrensvermerken fehlt der Verweis auf die Bereitstellung der Unterlagen im Internet.

Die örtliche Bauvorschrift 3.1 ist zu unbestimmt, da daraus nicht eindeutig Materialwahl und Farbe hervorgeht.

Die örtliche Bauvorschrift Nr. 5 ist in Bezug auf die Bepflanzung auf die Vereinbarkeit mit § 32a NBauO zu überprüfen.

Der Höhenbezugspunkt ist zum besseren Verständnis in der Planzeichnung darzustellen.

Natur- und Landschaftsschutz

Eine sachgerechte naturschutzfachliche Stellungnahme ist zum vorliegenden Planungsstand aufgrund fehlender oder nur wenig spezifischer Aussagen / Unterlagen zu verschiedenen umweltrelevanten Themenbereichen nicht möglich (Bsp. Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen).

Kompensationsmaßnahmen:

Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Bebauungsplan bereits vorhandene Gebäude und Anlagen überplant werden. Kompensationsmaßnahmen, die für die Gebäude und Anlagen hergestellt wurden, sind im Rahmen des Bebauungsplanes zu sichern und festzuschreiben.

Konten der Kreiskasse:
Kreissparkasse Fallingb. b. S.
IBAN DE86 2515 2375 0002 0000 24
BIC NOLA DE 21 WAL

Kreissparkasse Soltau
IBAN DE86 2585 1660 0000 1238 44
BIC NOLA DE 21 SOL

Ferner weise ich darauf hin, dass der städtebauliche Vertrag bis zum Feststellungsbeschluss vorliegen muss. Ein städtebaulicher Vertrag ersetzt die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, weshalb die Art, der Umfang, die konkrete Lage (bemaßter Lageplan) und das Pflegekonzept der genehmigten und neugeplanten Ausgleichmaßnahmen mit aufgenommen und gesichert werden müssen.

Maßnahmenfläche A + B

Aus naturschutzfachlicher Sicht halte ich eine Einbindung der Ortsrandlage in das Landschaftsbild für geboten und bitte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mind. eine Heckenbreite von 7,5 m (5-reihig) zur Eingrünung vorzusehen. Zudem bitte ich die Pflanzabstände, Qualitäten und ein Pflegekonzept in den textlichen Festsetzungen festzulegen.

Maßnahmenfläche C

Anhand der Eingriffsbilanzierung wird nicht ersichtlich welche Wertpunkte dem geplanten Lärmschutzwall zugeordnet werden. Nach § 2 NBauO stellt der geplante Lärmschutzwall eine bauliche Anlage dar. Gem. des Niedersächsischen Städtetagmodells wird einem bepflanzten Wall (OMP) die Wertstufe 1 zugeordnet, sodass sich der Eingriff des Walles durch die Bepflanzung selbst ausgleicht. Somit bitte ich um Anpassung der Bilanzierung.

Pflanzliste

Für die Pflanzliste sollten nur standortheimische und regional vorkommende Arten verwendet werden (Bsp. Rosa Gallica (nicht heimisch in Norddeutschland)).

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Die im Umweltbericht genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sollten vollumfänglich festgesetzt werden (Bsp. Umweltbaubegleitung). Des Weiteren sind die CEF-Maßnahmen rechtlich sicherer abzuarbeiten (Bsp. Funktionsfähigkeit vor dem Abriss) und in einem Lageplan zeichnerisch darzustellen.

Außenbeleuchtung

Ich bitte die Festsetzung zur Außenbeleuchtung an die im Umweltbericht beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen anzupassen, um erhebliche Störungen der Fledermäuse auszuschließen (S. 55).

Gesetzlich geschütztes Biotop

Durch das Plangebiet soll ein gesetzlich geschütztes Biotop überplant werden. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, verboten. Demzufolge ist im Rahmen der vorliegenden Planung in die objektive Ausnahmelage zu planen.

Für die Zerstörung des mesophilen Grünlandes ist ein gleichwertiger Ausgleich auf einer geeigneten Fläche herzustellen (Bsp. Aufwertung / Extensivierung von dauerhaft intensiv genutzten Grünländern an der Großen Aue). Für Kompensationsmaßnahmen in Schutzgebieten im Nahbereich von Gewässern sollte vorab Kontakt mit der Untere Naturschutzbehörde aufgenommen werden.

Schutz vor Beeinträchtigungen während der Bauphase:

Ich bitte um genauere Schutzmaßnahmen zur Sicherung der angrenzenden Biotoptypen während der Bauarbeiten. Jegliche Lagerungen von Baumaterialien sollten auf bereits versiegelten Flächen gelagert werden.

Wasser, Boden, Abfall

Der Einsatz von Ersatzbaustoffen (z.B. Schlacke, Beton-RC, Mineralgemisch aus Abbruchabfällen) ist nicht zulässig. Sämtliche Trag-, Frostschutz-, und ungebundene Decksichten sind aus Natursteinmaterial herzustellen.

Sämtliche Verkehrs- und Einstellflächen sind in wasserundurchlässiger Bauweise (z.B. Beton oder Asphalt) auszuführen.

Begründung:

Die Grundwasserdruckoberfläche liegt im Plangebiet nur wenige Dezimeter unter der jetzigen Geländeoberkante. Eine mögliche schädliche Veränderung des Grundwassers durch aus den Baumaterialien austretenden Schadstoffen ist zu verhindern. Die auf den Verkehrs- und Einstellflächen ggf. austretenden wassergefährdenden Stoffe sind auf den Flächen unverzüglich zu erkennen und aufzunehmen.

Das Schutzgut Wasser ist entgegen den Ausführungen der Planunterlagen als erheblich anzusehen. Der geplante Umbau der Planfläche und die Niederschlagswassernutzung (Dränage, Wasserfassung, Wassernutzung) führt zu einem erheblichen Verlust der Grundwasserneubildung. **Die Bewertung des Verlustes der Grundwasserneubildungsrate ist unter Berücksichtigung sämtlicher Nutzungsformen des Grund- und Niederschlagswassers neu vorzunehmen.**

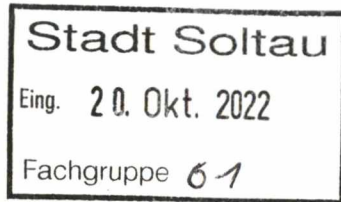
Das Schutzgut Boden erfährt durch die geplanten Maßnahmen einen erheblichen Verlust. Nicht nur sollen die Flächen mit insgesamt ca. 30.000 m³ Füllboden überdeckt werden, es ist auch geplant weitere Flächen mit einem Erdwall zu überplanen. **Die Planunterlagen sind durch eine bodenkundliche Baubegleitung zu überplanen und neu zu bewerten.**

Durch die geplante Umnutzung des Plangebietes kommt es zu einem Flächenverlust von ca. 3,9 ha landwirtschaftlicher Fläche und von ca. 1,8 ha naturnaher bzw. natürlicher Flächen. **Die Planunterlagen sind durch mögliche Ausgleich- und Minderungsmaßnahmen zu ergänzen.**

Baurecht

Auf die Baugenehmigungspflicht des Schallschutzwalls wird hingewiesen.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag



E-Mail am 20.10.2022



STADTPLANUNG(g)

Landwirtschaftskammer
Niedersachsen

Landwirtschaftskammer Niedersachsen • Postfach 17 09 • 29507 Uelzen

Stadt Soltau
Poststr. 12
29614 Soltau

Bezirksstelle Uelzen
Wilhelm-Seedorf-Straße 3
29525 Uelzen
Telefon: |
Telefax: |

Internet: |

Bankverbindung
Landessparkasse zu Oldenburg
IBAN DE79 2805 0100 0001 9945 99
SWIFT-BIC: SLZODE22XXX

Steuernr.: 64/219/01445
USt-IdNr.: DE245610284

Ihr Zeichen Unser Zeichen Ansprechpartner | in Durchwahl E-Mail

Datum

20.10.2022

Bebauungsplan Nr. 126 "Sportpark-Ost" der Stadt Soltau; Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

Nach Durchsicht der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

Aus landwirtschaftlich-fachlicher und agrarstruktureller Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planungen im Sportplatzbereich.

Das Einvernehmen mit den Flächenbewirtschaftern setzen wir voraus.

Es werden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die zur weiteren Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche führen können.

Daher bitten wir, dass die nötigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß BauGB bereitgestellt werden, um so den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren.

Diesbezüglich weisen wir auch auf §1a (3) BauGB hin, dass im Sinne des §15 (3) BNatSchG Rücksicht auf Agrarstruktureller Belange bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung genommen werden soll.

Wir geben den Hinweis, erforderliche Kompensationsmaßnahmen in möglichst weiter räumlicher Distanz anzusiedeln, um o.g. existenzgefährdenden kumulativen Betroffenheit im Vorfeld zu begegnen. Wir empfehlen nachfolgend geeignete Maßnahmen zu überprüfen:

- Entsiegelung von Wegen, der der Stadt/Gemeinde gehören
- Ökologischer Waldumbau

- Anpflanzung auf Stadt-/Gemeindeeigenen Flächen (Industriebrachen)

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass die Zufahrten möglichst entlang der Bewirtschaftungsgrenzen verlaufen und die Zuwegung den Flächenzuschnitt nicht erheblich verändern, damit die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen ohne zusätzlichen Aufwand erfolgen kann.

im Auftrag

gez.

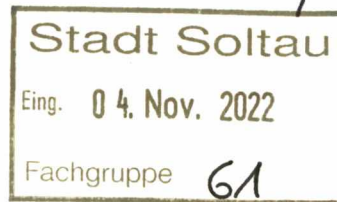
Nachhaltige Landnutzung; Ländliche Entwicklung

E. Mail 04.11.2022

Niedersächsische Landesforsten
Forstamt Sellhorn, Sellhorn 1, 29646 Bispingen

Stadt Soltau
Poststraße 12

29614 Soltau



Forstamt Sellhorn

Träger öffentlicher Belange
und Beratungsforstamt

Zeichen
2211

Telefon
Mobil



STADTPLANUNG(g)

04.11.2022

Beteiligung von Behörden/Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
Stadt Soltau
Bebauungsplan Nr. 126 „Sportpark-Ost“

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach den eingesehenen Dokumenten, Karten und Luftbildern und der Besichtigung vor Ort am 25.10.2022 sind aus waldfachlicher Sicht gem. § 5 NWaldLG folgende Anmerkungen und Anregungen vorzubringen:

Auf dem beplanten Grundstück - nördlich der „Gottfried von Cramm Straße“ – befinden sich zwei Waldstücke, die die Waldeigenschaft gem. § 2 NWaldLG erfüllen (siehe auch Waldgutachten der LWK vom 09.12.2021).

- Die Inanspruchnahme von Wald für eine Bebauung stellt eine Waldumwandlung im Sinne des § 8 NWaldLG dar, die nach § 8 (4) NWaldLG nur mit der Auflage einer Ersatzaufforstung genehmigt werden soll, um die verlorengehenden Waldfunktionen zu ersetzen. Einer Umwandlungsgenehmigung nach § 8 (2) Nr. 1 NWaldLG bedarf es nicht, wenn sich die Fläche in einem Bebauungsplan befindet. Gleichwohl hat die zuständige Behörde die Absätze 3 bis 8 des § 8 NWaldLG sinngemäß anzuwenden.
- Die waldrechtliche Eingriffsregelung nach § 8 (4) NWaldLG i.V.m. den dazu erlassenen Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl. d. ML v. 5.11.2016) wurde abgearbeitet. Dazu wurde die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen der umzuwandelnden Wälder durch eine fachkundige Person i.S. d. §15 NWaldLG (vgl.



Waldgutachten der LWK vom 09.12.2021) erfasst und bewertet. Hieraus ergibt sich ein
Kompensationsbedarf von insgesamt 13.940 m² Ersatzaufforstungsfläche.

- Die beeinträchtigten Waldfunktionen sollen zeitnah (in der Regel nächste
Pflanzperiode) in gleichwertiger Weise ausgeglichen werden. Bei der Ersatzaufforstung
sind standortgerechte Baumarten zu verwenden (Ausführungsbestimmungen zum
NWaldLG Nr. 2.2.1).

Diese Stellungnahme erfolgt in Abstimmung mit dem LWK-Forstamt Nordheide-Heidmark.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dieses Schreiben wird direkt aus dem PC versandt und enthält keine eigenhändige Unterschrift



Landvolk Niedersachsen • Kreisverband Lüneburger Heide e. V.
Postfach 11 62 • 29675 Bad Fallingbommel

Stadt Soltau
Poststraße 12
29614 Soltau

Geschäftsstelle: Düşhorner Str. 25
29683 Bad Fallingbommel

Telefon
Telefax
E-Mail
Internet

Mitarbeiter/in:
Durchwahl
E-Mail

Weitere Geschäftsstelle:
Am langen Sal 1
21244 Buchholz i.d.N.
Tel.:

14.10.2022

**Bebauungsplan Nr. 126 „Sportpark Ost“
Aufstellungsgeschluss und
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch mit
Erörterungstermin**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Plan haben wir folgendes Vorzutragen:

Die durch die Überplanung land- und forstwirtschaftlicher Flächen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollten möglichst im Plangebiet durchgeführt werden. So wird ein Verbrauch weiterer Nutzungsflächen vermieden.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.