

# **BEGRÜNDUNG**

ZUM VORHABENBEZOGENEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 7

- BEETHOVENSTRASSE 13-23 -

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB



**ENTWURF**

FÜR DIE BETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB

**STADT SOLTAU**

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNG.....	4
2. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES.....	4
2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes.....	4
2.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung.....	5
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	5
3.1 Landes- und Regionalplanung.....	5
3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017.....	5
3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis.....	6
3.1.3 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz.....	6
3.1.4 Ziele der Raumordnung.....	6
3.2 Flächennutzungsplan.....	6
3.2.1 Wohnraumbedarfsanalyse.....	7
3.3 Anwendbarkeit des § 13a BauGB.....	7
3.4 Überplanung rechtskräftiger Bebauungspläne.....	8
4. ZIELE, AUSWIRKUNGEN UND INHALTE DER PLANUNG.....	8
4.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	8
4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	9
4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	9
4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
4.2.3 Soziale Wohnraumförderung.....	10
4.2.4 Stellplätze und Zufahrten.....	10
4.2.5 Anpflanzung von Bäumen.....	11
4.2.6 Vorhaben- und Erschließungsplan.....	11
4.3 Örtliche Bauvorschriften.....	12
4.3.1 Einstellplätze.....	12
4.3.2 Fassaden.....	12
4.3.3 Dächer.....	12
4.3.4 Werbeanlagen.....	13
4.3.5 Einfriedungen.....	13
4.3.6 Außenbeleuchtung.....	13
4.3.7 Schottergärten.....	13
4.3.8 Ordnungswidrigkeiten.....	13
4.4 Hinweise.....	14
4.4.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO).....	14
4.4.2 Kampfmittel.....	14
4.4.3 Denkmalschutz.....	14
4.4.4 Grundstückszufahrten.....	14
4.4.5 Immissionen durch Wärmepumpen.....	14
5. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA.....	14
5.1 Bestand.....	15
5.2 Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt.....	15
5.3 Artenschutz.....	16
6. IMMISSIONSSCHUTZ.....	19

---

7. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG.....	20
8. FLÄCHENBILANZ .....	21
9. CHRONOLOGIE DES VERFAHRENS .....	21
10. QUELLENVERZEICHNIS .....	22

Stand: 13.03.2024

## 1. VORBEMERKUNG

In der vorliegenden Begründung wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 „Beethovenstraße 13-23“ zur besseren Lesbarkeit nachfolgend als „Bebauungsplan“ bzw. sein Geltungsbereich als „Plangebiet“ bezeichnet.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, sodass im Sinne des § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Eine Kompensation ist nicht erforderlich, da die Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

## 2. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES

### 2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich von Soltau, östlich der Beethovenstraße (s. Abb. 1). Es erstreckt sich über die Flurstücke 154/41 und 187/22 der Flur 19 der Gemarkung Soltau. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,39 ha.

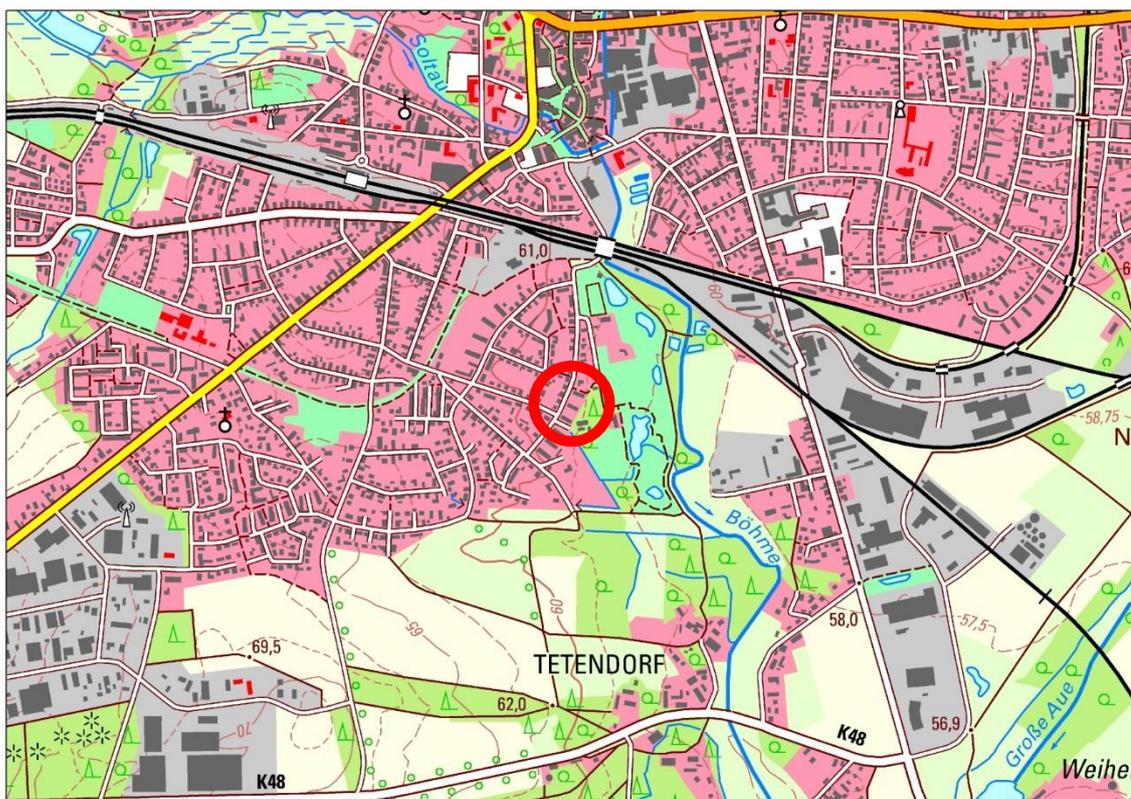


Abb. 1: Lage des Plangebietes. LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2024 (ohne Maßstab)

## 2.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Im Plangebiet sind bereits Bestandswohngebäude vorhanden. Nördlich, südlich und westlich schließen sich weitere Wohngebäude an. Östlich angrenzend befindet sich Breidings Garten mit Gehölzbeständen, Grünanlagen und Park mit Villa.

## 3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

#### 3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden. Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.

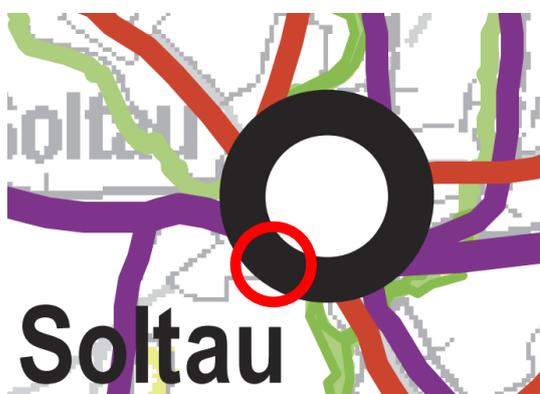


Abb. 2: Ausschnitt aus dem LROP 2017

Im zeichnerischen Teil des LROP 2017 sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen festgelegt. Die östlich verlaufende Böhme ist als Vorranggebiet „Biotopverbund“ dargestellt.

### 3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis

Der Kreistag hat mit Beschluss vom 15.12.2023 entschieden, den bisher entwickelten Entwurf (RROP 2015) nicht weiter zu verfolgen. Stattdessen wurde mit Bekanntgabe der allgemeinen Planungsabsichten das Verfahren zur Neuaufstellung des RROP eingeleitet. Dahingehend ist eine Prüfung der Ziele und Grundsätze des RROP nicht möglich. Es ist aufgrund der geplanten Innenentwicklung jedoch zu erwarten, dass diese mit der vorliegenden Planung vereinbar sind.

### 3.1.3 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

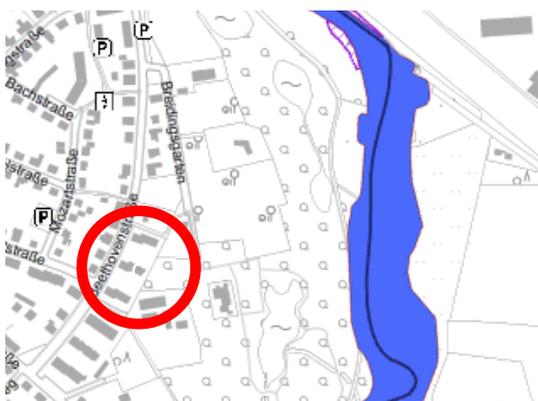


Abb. 3: Überschwemmungsgebiet der Böhme

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) ist am 1. September 2021 in Kraft getreten. Das Plangebiet liegt weit außerhalb des Überschwemmungsgebietes und der Risikogebiete (außerhalb von Überschwemmungsgebieten) im Bereich der Böhme. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Angaben zu Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit der Böhme liegen auf Grundlage der Umweltkarten Niedersachsen nicht vor.

### 3.1.4 Ziele der Raumordnung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf einer ca. 0,39 ha großen Fläche eine zeitgemäße Innenentwicklung ermöglicht. Aufgrund der Lage des Plangebietes sind keine Beeinträchtigungen durch Immissionen zu erwarten. Es besteht kein Anzeichen auf eine unmittelbare Gefährdung durch Hochwasser. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bzw. ist mit diesen vereinbar.

## 3.2 Flächennutzungsplan

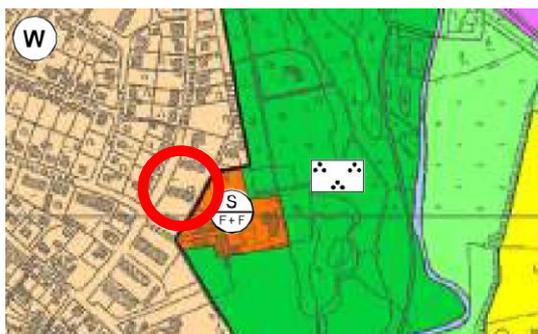


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen im Plangebiet sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.2.1 Wohnraumbedarfsanalyse

Die zunehmende Ausdifferenzierung der Nachfrage erfordert eine Anpassung des Wohnungsangebots. Konkret sollte der Wohnungsbestand an die sich verändernden Nachfragepräferenzen angepasst werden. Verstärkt sind Maßnahmen im Bestand durchzuführen, da der Neubau von Wohnungen alleine die notwendige Diversifizierung des Angebots nicht erreichen kann. Die vorhandenen Wohnungsbestände sind entsprechend den aktuellen Wohnwünschen anzupassen.

Der Rat der Stadt Soltau hat am 04.02.2023 eine Wohnraumbedarfsanalyse beschlossen (ALP, 2022). Darin wird als Handlungsfeld neben der bedarfsorientierten Aktivierung von Flächen für den Wohnungsbau die Sicherung des bezahlbaren Wohnungsmarktsegmentes und die Förderung der Innen- und Bestandsentwicklung angegeben.

Letzteres kann beispielsweise durch eine Modernisierung des Bestandes erreicht werden. Ist dies aus Kostengründen wirtschaftlich nicht vertretbar, sind auch der Rückbau, insbesondere von Mehrfamilienhäusern, und ein Neubau in höherer Dichte und Qualität denkbar, um aktuelle (energetische) Standards zu erreichen.

Die vorliegende Planung verfolgt diesen Ansatz, indem die Bestandsimmobilien, die sich in einem schlechten Zustand befinden, beseitigt und durch Neubauten ersetzt werden.

### 3.3 Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die Flächen im Plangebiet liegen innerhalb der bebauten Ortslage von Soltau. Die Planung dient der zeitgemäßen Innenentwicklung des Ortes.
- b) Die Flächen im Plangebiet haben eine Größe von ca. 3.900 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche liegt mit ca. 1.560 m<sup>2</sup> deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>. Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind die Grundflächen weiterer Bebauungspläne der Innenentwicklung mitzurechnen, wenn diese in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Derzeit befinden sich keine Bebauungspläne in der Aufstellung, die diese Kriterien erfüllen.
- c) Mit der Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Es befinden sich keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes innerhalb des Plangebietes oder in direkt angrenzender Nähe. In ca. 200 m Entfernung östlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Böhme“. Es umfasst in diesem Bereich lediglich das Gewässer mit Uferstrandstreifen mit einer Breite von ca. 15 m. Beeinträchtigungen sind aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden weitläu-

---

figen Grünanlagen mit Gehölzen und baulichen Anlagen nicht zu erwarten, da diese bereits als wirksame Pufferzone dienen und im Sinne einer Parkanlage kulturell gepflegt und zu Freizeit Zwecken aufgesucht werden. Mit der vorliegenden Planung wird nicht näher als bisher an das FFH-Gebiet herangerückt. Im Gegenteil wird zukünftig planungsrechtlich eine geringere Versiegelung (bisher bis zu 100 %, zukünftig bis zu 80 %) zugelassen und ein größerer Grenzabstand (bisher 2,5 m, zukünftig 3 m) festgesetzt. Im Plangebiet werden, wie bisher, Wohnnutzungen vorgesehen. Zusätzlich werden, bis auf nicht störende Gewerbebetriebe, alle gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um die möglichen Auswirkungen weiter zu reduzieren.

- e) Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Es sind keine Störfallbetriebe in einem größeren Umkreis vorhanden.

Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB für das Planverfahren ist damit gegeben.

### **3.4 Überplanung rechtskräftiger Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 „Weinligstraße“ überplant, der dort Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO 1962 festsetzt.

## **4. ZIELE, AUSWIRKUNGEN UND INHALTE DER PLANUNG**

### **4.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung. Im Plangebiet sind bereits Bestandswohngebäude vorhanden, die jedoch abgängig sind. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 „Weinligstraße“ setzt in diesem Bereich ein Reines Wohngebiet mit eng gefassten Baufenstern sowie Grund- und Geschossflächenzahlen fest, die auf den bisherigen Bestand exakt zugeschnitten sind. Eine bedarfsgerechte Nachverdichtung und Modernisierung ist auf dieser Grundlage somit nicht möglich. Für die geplanten Neubauten sind u.a. eine Erhöhung der Grundflächenzahl und Erweiterung der Baugrenzen erforderlich. In diesem Zuge sollen auch die Vorgaben aus dem vom Rat am 21.12.2023 beschlossenen „Leitfaden zur Gestaltung nachhaltiger Baugebiete“ Berücksichtigung finden und aufgenommen werden, u.a. in Form örtlicher Bauvorschriften. Der Grundstückseigentümer hat bereits ein Konzept entwickelt, das diesen Anforderungen gerecht wird. Das Konzept wird als Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Bebauungsplanes. Ziel der Stadt ist, es mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine bedarfsgerechte Innenentwicklung zu ermöglichen und somit entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB die Ziele einer nachhaltigen Entwicklung des Orts und der Bevölkerung zu erfüllen und mit den verschiedenen bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belangen in Einklang zu bringen.

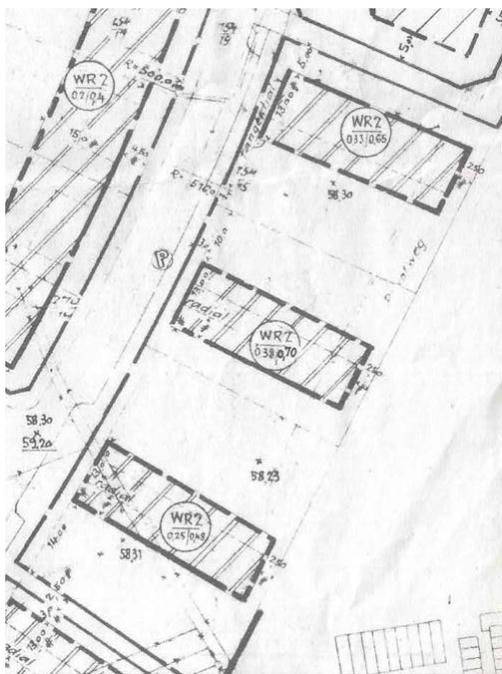


Abb. 5: B-Plan Nr. 14 „Weinligstraße“



Abb. 6: Vorhaben- und Erschließungsplan

## 4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und maximal 2 Vollgeschossen in offener Bauweise festgesetzt. Die GRZ darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,80 überschritten werden, um die erforderlichen Stellplätze im Plangebiet unterbringen zu können. Für bauliche Anlagen wird zusätzlich eine maximale Gebäudeoberkante als Höhenbegrenzung festgelegt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen nicht ausreichend gesteuert werden kann. Der untere Bezugspunkt ist ein Kanaldeckel in der Beethovenstraße und in der Planzeichnung mit 59,13 m ü. NHN festgesetzt. Die Gebäudeoberkante der baulichen Anlagen darf künftig eine Höhe von 70 m ü. NHN nicht überschreiten. Die maximale Gebäudeoberkante darf jedoch durch Solaranlagen und technische Aufbauten um bis zu 0,5 m überschritten werden.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 bis 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss ist erforderlich, da sich diese Nutzungen in die Eigenart der Umgebung aufgrund der geplanten Wohnnutzung und der zu erwartenden Störungen nicht einfügen würden und erhöhte Lärmemissionen (Verkehr, Gewerbelärm) verursachen können und damit eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzungen bestehen würde.

---

Nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind, bis auf Ferienwohnungen, die an dieser Stelle nicht gewünscht sind, um den geplanten Wohnraum ausschließlich für die eigene Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, zulässig, um u.a. selbständiges Gewerbe oder Nebentätigkeiten in den Wohnungen zu ermöglichen.

#### **4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen so festgesetzt, dass die üblichen Grenzabstände im Sinne der Nds. Bauordnung (NBauO) eingehalten werden. Aufgrund der geringen verfügbaren Fläche dürfen Balkone und Dachüberstände die festgesetzten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO um bis zu 1 m überschreiten.

#### **4.2.3 Soziale Wohnraumförderung**

Um sozialen Wohnungsbau zu schaffen und einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu sichern, wird festgesetzt, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB mindestens 30 % der Wohnungen so zu errichten sind, dass sie mit Mitteln der Sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

#### **4.2.4 Stellplätze und Zufahrten**

Gemäß § 32a Abs. 3 NBauO ist für offene Parkplätze mit mehr als 50 Einstellplätzen eine Überdachung und Ausstattung mit Photovoltaikanlagen über den Einstellplätzen vorzusehen, die für eine solche Nutzung geeignet sind. Dies ist im vorliegenden Fall jedoch nicht zielführend. Im Plangebiet sind zwei räumlich getrennte Parkplätze mit jeweils unter 25 Einstellplätzen vorgesehen. Diese befinden sich ausschließlich in unmittelbarer Nähe der geplanten Wohngebäude, die durch eine Aufständigung mit Photovoltaikanlagen unzumutbar beschattet würden. Daher wird in diesem Fall von einer Verpflichtung abgesehen und festgesetzt, dass sowohl überdachte als auch unbedachte Stellplätze zulässig sind, um eine bedarfsgerechte Umsetzung zu ermöglichen. Um im Gegenzug den Belangen des Klimaschutzes entgegenzukommen, wird geregelt, dass überdachte Stellplätze zu begrünen sind.

Um Aufheizeffekte zu reduzieren und einen gewissen Abfluss bzw. eine Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen, soll die Flächenversiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Aufgrund der geringen verfügbaren Flächengröße und des Stellplatzbedarfes ist eine Nachverdichtung des Plangebietes, auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, geboten. Mit dem festgesetzten maximalen Versiegelungsgrad bzw. Abflussbeiwert der unbedachten Stellplätze von 0,6 können die Auswirkungen der geplanten Versiegelung jedoch gemindert werden.

Im Sinne der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie einer möglichst geringen Inanspruchnahme der Flächen auf der Beethovenstraße sind maximal 2 Zufahrten mit einer Breite von jeweils bis zu 5 m in das Plangebiet zulässig.

#### 4.2.5 Anpflanzung von Bäumen

Um das Plangebiet zu durchgrünen sind in dem Allgemeinen Wohngebiet insgesamt 3 kleinkronige Laubbäume fachgerecht durch den Vorhabenträger in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind einheimische Laubgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm zu verwenden.

##### Mögliche Pflanzenauswahl:

- Blumenesche (*Fraxinus ornus*)
- Echte, Breitblättrige, Schwedische Mehlbeere (*Sorbus aria, latifolia, intermedia*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hänge-Ulme (*Ulmus glabra`Pendula`*)
- Kugelahorn (*Acer platanoides`Globosum`*)
- Kugel-Robinie (*Robinia pseudoacacia`Umbraculifera`*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)
- Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus`Frans Fontaine`*)
- Wintergrüne Eiche (*Quercus turneri`Pseudoturneri`*)
- Winter-Linde (*Tilia cordata`Rancho`*)

#### 4.2.6 Vorhaben- und Erschließungsplan

In dem Plangebiet kommt ein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zur Anwendung, der gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan erstreckt sich über den gesamten Geltungsbereich des Plangebietes und regelt die Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern (Stadthäuser) mit den zugehörigen Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätzen.

Das Vorhaben beinhaltet die Herstellung von 39 Wohneinheiten. Diese verteilen sich mit 17 Wohneinheiten (mit ca. 909 m<sup>2</sup> Wohnfläche) auf das südliche Stadthaus, in dem sozialer Wohnungsbau geschaffen werden soll, und mit jeweils 11 Wohneinheiten (mit ca. 947 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Gebäude) auf die beiden anderen Stadthäuser. Alle Hauptgebäude werden mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss sowie Flachdächern ausgebildet, auf denen Photovoltaikanlagen errichtet werden. Die Gebäudehöhe beträgt bei allen Stadthäusern ca. 10 m.

Die Zu- und Abfahrt in das Plangebiet erfolgt von der Beethovenstraße. Die erforderlichen 45 Stellplätze werden vollständig im Plangebiet untergerbacht und befinden sich zwischen den Gebäuden. Jede der beiden Stellplatzanlagen beinhaltet 22 bzw. 23 Stellplätze, die teilweise als Carportanlage überdacht werden. Am Ende jeder Stellplatzanlage werden geschlossene Fahrradabstellräume im östlichen Bereich des Plangebietes errichtet. In diesem Bereich werden außerdem Kinderspielflächen geschaffen und Bäume gepflanzt, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

---

### **4.3 Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 80 und 84 NBauO werden für das Allgemeine Wohngebiet örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen gemäß § 9 BauGB das bestehende Ortsbild bewahren und zu einer Einfügung des Neuen in das Bestehende beitragen und dazu beitragen, dass sich die Planung in die vorhandene Ortsstruktur einfügt. Die Örtlichen Bauvorschriften richten sich nach dem Leitfadens zur Gestaltung nachhaltigerer Baugebiete der Stadt Soltau und sind dahingehend in der vorliegenden Form städtebaulich gewünscht.

#### **4.3.1 Einstellplätze**

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist für Wohneinheiten, die mit Mitteln der Sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, mindestens 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen. Für die übrigen Wohneinheiten sind mindestens 1,25 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass genügend Stellplätze auf den privaten Grundstücken geschaffen werden und der Parkdruck im öffentlichen Raum reduziert wird. Die durch die Bewohner erforderlichen Stellplätze müssen auf den privaten Grundstücken geschaffen werden. Erfahrungsgemäß ist der Stellplatzbedarf bei sozialem Wohnraum geringer, sodass in diesem Zuge die Flächeninanspruchnahme reduziert werden kann.

#### **4.3.2 Fassaden**

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die sichtbaren Außenwände der Fassaden in den Materialien Klinker, Holz und / oder HPL- bzw. Faserzementplatten und in hellen Farbtönen mit Hellbezugswerten über 25 % herzustellen. Hellbezugswerte (auch Remissionswerte genannt) geben als Rückstrahlungswerte den Grad der Reflexion des einfallenden Lichtes wieder und sind den Farbtabelle der Farbhersteller zu entnehmen (siehe auch RAL-Farbtöne). Ausgenommen hiervon sind Fenster und Türen sowie untergeordnete Bauteile, die zur Gliederung und Proportionierung der Fassaden dienen.

#### **4.3.3 Dächer**

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind nur Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig. Dachflächen, die nicht für solartechnische Anlagen genutzt wird, sind zu begrünen. Solartechnische Anlagen dürfen nur als eine zusammenhängende Fläche ausgestaltet werden und nicht über den Rand der jeweiligen Dachfläche hinausragen. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

---

#### **4.3.4 Werbeanlagen**

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen ausschließlich als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung direkt am Gebäude und bis zu einer Flächengröße von maximal 1 m<sup>2</sup> zulässig. Die Farben der Werbeanlagen sind so zu wählen, dass sie sich in das Gesamtbild einfügen. Bei leuchtenden, hinterleuchteten und angeleuchteten Werbeanlagen sind grelles und wechselndes Licht unzulässig.

#### **4.3.5 Einfriedungen**

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen entlang der Beethovenstraße nur als geschnittene Hecken, einheimische Gehölze oder freiwachsende Sträucher mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. An der Innenseite der Anpflanzung sind ergänzend Zäune aus natürlichen Materialien (Holz, Naturstein) in maximal gleicher Höhe zulässig. Entlang der übrigen öffentlichen Verkehrsflächen (einschließlich Fuß- und Radwege) dürfen anstelle der Anpflanzungen auch nur Zäune aus natürlichen Materialien (Holz, Naturstein) mit einer maximalen Höhe von 1,2 m errichtet werden. Sichtschutzzäune zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

#### **4.3.6 Außenbeleuchtung**

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich nach unten gerichtete / geneigte insektenfreundliche, UV-arme und energiesparende Lichtquellen (z.B. LED, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder gleichwertige) mit warmweißen Lichtquellen einzusetzen und die Lichtpunkthöhe möglichst tief anzusetzen.

#### **4.3.7 Schottergärten**

In dem Allgemeinen Wohngebiet müssen die nicht überbauten Flächen im Sinne des § 9 Abs. 2 NBauO Grünflächen sein. Mulchflächen mit sparsamer Bepflanzung (Braunflächen) und sogenannte „Schottergärten“ sind, in jeglicher Form und aus jeglichem Material, unzulässig.

#### **4.3.8 Ordnungswidrigkeiten**

Um Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften als Ordnungswidrigkeiten ahnden zu können, wurde folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich und fahrlässig den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

---

## **4.4 Hinweise**

### **4.4.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

### **4.4.2 Kampfmittel**

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

### **4.4.3 Denkmalschutz**

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz in der z. Zt. gültigen Fassung). Bodenfunde sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

### **4.4.4 Grundstückszufahrten**

Im Bereich von Grundstückszufahrten sind Einfriedungen (Zäune, Mauern Hecken, etc.) so zu gestalten, dass erforderliche Sichtbeziehungen (Sichtdreiecke) zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche gewährleistet sind.

### **4.4.5 Immissionen durch Wärmepumpen**

Es wird darauf hingewiesen, dass Wärmepumpen als betriebsbedingte Anlagen nach § 3 Abs. 5 BImSchG die Anforderungen nach § 22 Abs. 1 BImSchG erfüllen müssen.

## **5. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen Belange darzustellen, welches im folgenden Abschnitt bezüglich der Belange von Natur, Landschaft und Klima erfolgt.

---

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Ortsbegehung im März 2024,
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten/>),
- Dipl.-Ing. (FH) Markus Tetens (2024): Schalltechnische Berechnungen für die geplante Stellplatzanlage, Stand 05.03.2024.

## **5.1 Bestand**

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Soltau und beinhaltet den Biotoptyp „Einzel- und Reihenhausbebauung“ (Biotoptyp OE) mit Hausgarten (Biotoptyp PH). Die Gartenbereiche beinhalten neben Verweilmöglichkeiten im Wesentlichen artenarmen Scher- und Trittrassen. Begrenzt wird das Plangebiet im Westen von der Beethovenstraße und weiteren öffentlichen Verkehrsflächen im Norden und Süden (Biotoptyp OV). Jenseits der öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich weitere Biotoptypen „Einzel- und Reihenhausbebauung“ (Biotoptyp OE) mit Hausgarten (Biotoptyp PH). Östlich schließt sich eine Parkanlage (Biotoptyp PA) an. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, das keine wertvollen Biotoptypen beinhaltet, wird auf eine kartographische Biotoptypenkartierung verzichtet.

Durch die innerörtliche Lage mit den umliegenden Bebauungen und öffentlichen Verkehrsflächen ist das Plangebiet in Bezug auf Immissionen bereits vorbelastet. Demnach kann das Schutz Klima/Luft als beeinträchtigt angesehen werden. Beeinträchtigungen können sich durch zusätzlich versiegelte und bebaute Flächen in Form von Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben. Die vorhandenen Hausgärten sowie die an das Plangebiet angrenzende Parkanlage wirken sich positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus und tragen zu einem guten Luftaustausch bei. Durch die innerörtliche Lage kann dem Plangebiet in Bezug auf das Landschaftsbild nur eine geringe Bedeutung zugeordnet werden. In den unbebauten Bereichen dürften die Funktion als Filter- und Puffersystem und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwassererneuerung dient, noch nicht wesentlich eingeschränkt sein. Lediglich im Bereich der vorhandenen Bebauung handelt es sich um einen Boden, bei dem die Boden- und Bodenwasserfunktionen bereits vollständig verloren sind. Die vorkommende Bodenart nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50, Maßstab 1:50.000) ist Mittlerer Gley-Podsol. Dieser Bodentyp ist in Niedersachsen weit verbreitet und gehört nicht zu den schutzwürdigen Böden. Das anfallende Niederschlagswasser kann auf den unbebauten Flächen nahe ungehindert vor Ort versickern.

## **5.2 Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt**

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut und vollständig durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4 „Weinligstraße“ als Reines Wohngebiet überplant. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 aufgestellt. Demnach sind auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen für Nebenanlagen nicht anzurechnen, sodass das gesamte Plangebiet bereits mit Nebenanlagen vollständig bebaut sein dürfte und eine hundertprozentige Versiegelung möglich wäre. In dem zukünftig festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet

wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, welche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden darf. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes findet hinsichtlich der Versiegelungsmöglichkeit mit zukünftig 80 % rechnerisch eine Verbesserung statt und es ergeben sich keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Durch die maximal zulässige Versiegelung bleiben mindestens 20 % der Flächen unversiegelt, auf denen weiterhin eine Versickerung erfolgen kann. Ist eine Versickerung nicht in ausreichendem Maße möglich, ist das Oberflächenwasser durch entsprechende Maßnahmen, wie etwa Rigolen-Systeme, auf den Grundstücken zu entwässern. Im äußersten Bedarfsfall ist ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation zu prüfen.

Im Plangebiet sind keine Gehölzbestände mehr vorhanden. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 14 „Weinligstraße“ sind keine Anpflanzungen festgesetzt. Durch die geplanten Neuanpflanzungen findet folglich eine Verbesserung statt. Es werden ausschließlich Biotoptypen geringer Bedeutung überplant, die für Arten und Lebensgemeinschaften keine besondere Bedeutung besitzen.

Auf die Schutzgüter Klima/Luft und Landschafts-/Ortsbild sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da das Plangebiet bereits baulich vorbelastet und durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 14 „Weinligstraße“ überplant ist. Artenschutzrechtliche Konflikte mit dem Schutzgut Tiere können mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (siehe Artenschutz).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient nach § 13a BauGB der Innenentwicklung, sodass kein Ausgleichsbedarf für die genannten Beeinträchtigungen der Schutzgüter besteht. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebiet der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Flächen im Plangebiet haben eine Größe von ca. 3.900 m<sup>2</sup> und liegen somit weit unter 20.000 m<sup>2</sup>. Die Anforderungen des § 13a BauGB werden somit erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### **5.3 Artenschutz**

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und

---

Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiter modifiziert. Darin heißt es, dass die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potenziell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Planänderungsgebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

#### **§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)**

##### Säugetiere

Im Plangebiet ist ein Vorkommen von Fledermäusen eher nicht zu erwarten. Es sind keine Gehölzbestände im Plangebiet vorhanden. Der Gebäudebestand wurde bis vor kurzem noch genutzt und ist dementsprechend in einem guten baulichen Zustand. Bei einer Begehung des Plangebietes konnten keine Nachweise von Quartierstandorten festgestellt werden. Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt bei einem Abriss des Gebäudebestandes zu vermeiden, sind die Gebäude vor dem Abriss nochmals zu untersuchen. Bei positivem Befund sind weitere Maßnahmen erforderlich. Mit dieser Vorgehensweise sind Tötungen bei der Durchführung der Planung und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen.

### Vögel

Mit der Durchführung der Planung können auch Tötungen von Vögeln ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der allgemeingültigen Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgt oder durch eine Begutachtung sichergestellt wird, dass keine Brutplätze im Plangebiet vorhanden sind. Ein Verstoß gegen die Verbotsstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann demnach ausgeschlossen werden.

### Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Tötungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

### **§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)**

#### Säugetiere

Das Plangebiet ist bereits durch dessen Lage im innerörtlichen Bereich mit verschiedenen Störeinflüssen wie Geräuschen (Siedlung und Verkehr) sowie Lichtimmissionen deutlich vorbelastet. Diese Situation wird sich zukünftig in Bezug auf Fledermäuse nicht wesentlich ändern. Das Plangebiet wird weiterhin größtenteils mit baulichen Anlagen bebaut sein. Eine Störung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population kann mit dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

### Vögel

Es sind keine Gehölzbestände im Plangebiet vorhanden. Die geplanten Neuanpflanzungen und die umliegend vorhandenen Grünstrukturen können (weiterhin) einen potenziell geeigneten Lebensraum beinhalten. Demzufolge kann die ökologische Funktion gewahrt werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

### Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Störungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

### **§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)**

#### Säugetiere

Es sind keine Gehölzbestände im Plangebiet vorhanden. Der Gebäudebestand im Plangebiet wurde bis vor kurzem noch genutzt und ist dementsprechend in einem guten baulichen Zustand. Ein Nachweis von Fledermäusen konnte bei einer Begehung des Plangebietes nicht erbracht werden. Demnach ist derzeit eine Beseitigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten eher nicht zu erwarten. Um jedoch einen artenschutzrechtlichen Konflikt bei einem Abriss der Gebäude zu vermeiden, sind die Gebäude vor dem Abriss nochmals zu untersuchen. Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot liegt nur dann vor, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt ist. Sollten bei den Untersuchungen Quartiere festgestellt werden, sind diese durch künstliche Nisthilfen für Fledermäuse im Plangebiet zu kompensieren. Mit dieser Vorgehensweise kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

### Vögel

Es sind keine Gehölzbestände im Plangebiet vorhanden. Mit einer Beseitigung des Gebäudebestandes außerhalb der allgemeingültigen Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) kann eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

### Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

### **§ 44 Abs. 1 Nr. 4 (Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von Pflanzen)**

Im Plangebiet ist ein artenschutzrechtlich relevantes Pflanzenvorkommen nicht zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

### **Fazit**

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der allgemeingültigen Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgt oder durch eine Begutachtung sichergestellt wird, dass keine Brutplätze im Plangebiet vorhanden sind. Zudem sind die Gebäude vor dem Abriss oder Umbaumaßnahmen nochmals auf Fledermausbesatz zu untersuchen. Bei positivem Besatz sind gegebenenfalls weitere Maßnahmen erforderlich.

#### Hinweis:

Alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sind auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen nicht sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

## **6. IMMISSIONSSCHUTZ**

Um die Auswirkungen des Verkehrs auf der Beethovenstraße und des Anwohnerverkehrs auf die Nachbarbebauung zu ermitteln, wurde eine schalltechnische Stellungnahme erstellt (Dipl.-Ing. (FH) Markus Tetens, 2024).

Bei der Beethovenstraße selbst handelt es sich um eine Nebenstraße mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h. Relevante Geräuschimmissionen, die durch den öffentlichen Straßenverkehr auf dieser Straße auf das Plangebiet einwirken, sind daher aus sachverständiger Sicht nicht zu erwarten. Weitere Detailuntersuchungen zu diesem Aspekt werden daher nicht durchgeführt.

In Hinblick auf die schalltechnische Beurteilung von Anwohnerparkplätzen existieren derzeit keine verbindlichen Regelwerke. Gemäß der Parkplatzlärmstudie ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Für die Berechnungen wurden insgesamt neun Immissionsorte festgesetzt. Die Berechnungen ergaben, dass der Orientierungswert tags und nachts an allen Immissionsorten durch die berechneten Beurteilungspegel unterschritten, bzw. eingehalten wird.



Abb. 7: Immissionsorte

Immissionsort	Beurteilungspegel in dB(A)		Orientierungswert in dB(A)	
	tags	nachts	tags	nachts
IO01	30	21	50	35
IO02	42	32	50	35
IO03	45	35	50	35
IO04	45	35	50	35
IO05	45	35	50	35
IO06	39	29	55	40
IO07	28	18	50	35
IO08	34	25	55	40
IO09	35	25	55	40

FETT = Überschreitung des Orientierungswertes

Mit der Verwendung der Anhaltswerte der Parkplatzlärmstudie für die Pkw-Bewegungen wurde für die Berechnungen ein Ansatz auf der sicheren Seite gewählt. Erfahrungsgemäß wird die Pkw-Frequentierung mit dieser Vorgehensweise deutlich überschätzt. Die tatsächliche Pkw-Frequentierung wird 30 – 40 % geringer sein, was ca. 1,9 dB geringeren Beurteilungspegeln entspricht, als hier berechnet. Für das Bauvorhaben sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

## 7. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet kann aufgrund seiner Lage innerhalb der bebauten Ortslage als grundsätzlich erschlossen angesehen werden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die angrenzende Beethovenstraße. Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger sind in den umliegenden Straßen vorhanden. Ggf. wird ein Anschluss bzw. eine Verlängerung von entsprechenden Leitungstrassen in das Plangebiet erforderlich. Dies erfolgt üblicherweise in Abstimmung mit den Leitungsträgern im Rahmen der Erschließungsplanung. Das Oberflächenwasser soll möglichst zur Versickerung gebracht werden. Sollte eine Versickerung nur unvollständig möglich sein, sind entsprechende Maßnahmen zur Rückhaltung im Plangebiet vorzusehen.

---

## 8. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha	%
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>	<b>0,39</b>	<b>100</b>
<b>Bruttobauland</b>	<b>0,39</b>	<b>100</b>

## 9. CHRONOLOGIE DES VERFAHRENS

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	
Auslegungsbeschluss	
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	
Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB	

Soltau, den

Bürgermeister

---

## 10. QUELLENVERZEICHNIS

ALP (2022): Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Soltau – Bericht. ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH. Hamburg. Stand: 2022.

DRACHENFELS, O.v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: März 2021.

NIBIS (2024): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>).

NLWKN (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen - Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover, Heft 1/2012.

TETENS (2024): Stellungnahme – Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 II „Weinligstraße“ – Schalltechnische Berechnungen für die geplante Stellplatzanlage. Dipl.-Ing. (FH) Markus Tetens, Osterholz-Scharmbeck. Stand: März 2024.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2024): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>).

### Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

**BauGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

**BauNVO** - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**PlanZV** - Planzeichenverordnung 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.

**BNatSchG** - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

**NNatSchG** - Niedersächsisches Naturschutzgesetz vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 104), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.12. 2023 (Nds. GVBl. S. 289) geändert worden ist.