



Stadt Soltau

Bebauungsplan Nr. 126 „Sportpark Ost“

Teilplan 1
Teilplan 2

Sportpark Ost
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

mit Präambel, Verfahrensvermerken und
textliche Festsetzungen



ENTWURF

Stand: 18.03.2024

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB und des § 58 des niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - jeweils in der zurzeit gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Soltau diesen Bebauungsplan Nr. 126 "Sportpark Ost", bestehend aus der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung, den textlichen Festsetzungen sowie die dazugehörige Begründung und den Umweltbericht in seiner Sitzung am . .202 als Satzung beschlossen.

Stadt Soltau, den . .202

Olaf Klang
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 24.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 "Sportpark Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.09.2022 ortsüblich im elektronischen Amtsblatt der Stadt Soltau bekanntgemacht worden.

Stadt Soltau, den . . .202

Olaf Klang
Bürgermeister

2. Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022/2024  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09/2022 (Teilplan 1) und Stand: ../2024 (Teilplan 2)). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standard-Präsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften.

2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 Abs. 3 NVermG).

Soltau, den . . .202

Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Soltau-

.....

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Stadt Soltau, Fachgruppe 61, regional- und städtebauliche Entwicklungsplanung, Justizariat.

Soltau, den . . .202

Daniel Gebelein
Fachgruppenleiter

4. Veröffentlichung/Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am . .202 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.126, der Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt und seine Veröffentlichung und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung und der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung, des Umweltberichts sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen wurden vombis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Internet unter www.soltau.de/bauleitplanverfahren sowie unter <http://uvp.niedersachsen.de/kartendienste> veröffentlicht. Zusätzlich haben die Unterlagen in dem genannten Zeitraum öffentlich ausgelegt.

Stadt Soltau, den . .202

Olaf Klang
Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat den Bebauungsplan Nr. 126 "Sportpark Ost" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am . .202 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung und den Umweltbericht beschlossen.

Stadt Soltau, den . .202

Olaf Klang
Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 126 "Sportpark Ost" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am . .202 ostüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am . .202 rechtsverbindlich geworden.

Stadt Soltau, den . .202

Olaf Klang
Bürgermeister

7. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 126 "Sportpark Ost" sind

- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bauungs- und Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Stadt Soltau, den . .202

Olaf Klang
Bürgermeister

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Fläche für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5, 2. Alt. BauGB
Die festgesetzte Fläche für Sport- und Spielanlagen dient der Unterbringung von Sportplätzen (Spielfeldern) und Spielanlagen
 - 1.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Sport- und Spielanlagen sind zulässig:
 - Ein der Sportanlage zugeordnetes Funktionsgebäude mit Umkleiden, Sanitäranlagen, Lagerräumen, Vereins- und Aufenthaltsräumen.
 - Lagergebäude zur Unterbringung für Sportgeräte und für die Pflege der Sportanlage erforderliche Arbeitsgeräte.
 - 1.2 Innerhalb und außerhalb der festgesetzten Fläche für Sport- und Spielanlagen sind für den Betrieb der Sportanlage erforderliche, zugeordnete Nebenanlagen (wie z.B. Tribünen, Flutlichtanlagen, Ballfangzäune, Sprecherhaus, Lagergebäude, etc.), die erforderlichen Zuwegungen sowie Fahrradabstellanlagen zulässig.
2. Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und die Erzeugung von Strom aus erneuerbarer Energie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Fläche sind zulässig:
 - 2.1 Anlagen für die zentrale Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.
 - 2.2 Die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) zur Gewinnung von erneuerbarer Energie.
 - 2.3 Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG (siehe § 7 Nr. 2).
3. Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sind zulässig:
 - 3.1 Pkw- und Omnibus Stellplätze.
 - 3.2 Fahrradabstellanlagen.
 - 3.3 Ladeinfrastrukturen (Ladestationen) für elektrisch betriebene Fahrzeuge.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung und Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 18 BauNVO)

1. Die Grundfläche (GR) für das Funktionsgebäude ist mit max. 1.300 m² festgesetzt.
2. Die Grundfläche (GR) für Lagergebäude ist mit max. 400 m² festgesetzt.
3. Es sind Gebäude mit max. 1 Vollgeschoss zulässig.
4. Der untere Bezugspunkt für alle festgesetzten baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist die Bezugsfläche von Normalhöhennull am nächstgelegenen Höhenbezugspunkt.
5. Die maximale Gebäudehöhe (GH) für das Funktionsgebäude beträgt 6,0 m, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Dach- bzw. Firsthöhe des Gebäudes (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante). Diese darf max. 70,00 m über NHN nicht überschreiten (oberer Bezugspunkt). Darüber hinaus ist eine Sprecherkabine zulässig.
6. Die maximale Gebäudehöhe (GH) für Lagergebäude beträgt 4,0 m, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Dach- bzw. Firsthöhe des Gebäudes (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante). Diese darf max. 68,00 m über NHN nicht überschreiten (oberer Bezugspunkt).

Von Nr. 5 und 6 ausgenommen sind technische Anlagen der nachhaltigen Energiegewinnung (wie z.B. Photovoltaikanlagen) sowie Antennen und Sirenen des Katastrophen- und Zivilschutzes.

§ 3 Fernmeldetechnische Versorgung / Breitband (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung von Versorgungsleitungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nur unterirdisch zulässig.

§ 4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. Flutlichtanlagen dürfen ihr Licht nur auf die Planfläche abstrahlen. Sie sind insektenfreundlich zu gestalten.
2. Für die übrige Außenbeleuchtung sind nur nach unten gerichtete insektenfreundliche, UV-arme und energiesparende Lichtquellen mit warmweißen Licht zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren, die Lichtpunkthöhe darf maximal 3 m betragen, jedoch nicht mehr als 67 m über NHN. Nicht erforderliche nächtliche Außenbeleuchtung ist unzulässig.

§ 5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Bindung für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in folgenden Bereichen nachstehende Maßnahmen durchzuführen.

- 1.1 Die **Fläche A** ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB flächenhaft und dicht mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Sträucher und Gehölze sind diese in entsprechender Qualität und Anzahl zu ersetzen. Pflanzungen und erforderliche Nachpflanzungen sind mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen gemäß der Pflanzenauswahlliste (A – Sträucher) vorzunehmen. Als Unterwuchs ist eine vegetationsfähige Fläche zu schaffen, einheitlich zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
- 1.2 Auf der **Fläche B** sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB bestehende Laubbäume und Laubgehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in entsprechender Qualität und Anzahl zu ersetzen.
Die Fläche ist zudem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Sträucher und Gehölze sind diese in entsprechender Qualität und Anzahl zu ersetzen. Pflanzungen und erforderliche Nachpflanzungen sind mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen gemäß der Pflanzenauswahlliste (A – Sträucher) vorzunehmen. Als Unterwuchs ist eine vegetationsfähige Fläche zu schaffen, einheitlich zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
Erforderliche Nachpflanzungen der bestehenden Bäume sind mit standortgerechten, landschaftstypischen groß-, mittel- und kleinkronigen Bäumen gemäß der Pflanzenauswahlliste (B - Bäume) vorzunehmen.
In den **Flächen A + B** ist ein Verbindungsweg (für den Fuß- und Radverkehr) in West-Ost-Ausrichtung zulässig.
- 1.3 Die **Fläche C** ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB flächenhaft und dicht mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Sträucher und Gehölze sind diese in entsprechender Qualität und Anzahl zu ersetzen. Pflanzungen und erforderliche Nachpflanzungen sind mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen gemäß der Pflanzenauswahlliste (A – Sträucher) vorzunehmen. Als Unterwuchs ist eine vegetationsfähige Fläche zu schaffen, einheitlich zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
- 1.4 In der **Fläche D** sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB bestehende Laubbäume und Laubgehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in entsprechender Qualität und Anzahl zu ersetzen. Nachpflanzungen sind mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen gemäß den Pflanzenauswahllisten (A – Sträucher und B - Bäume) vorzunehmen. Als Unterwuchs ist eine vegetationsfähige Fläche zu schaffen, einheitlich zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

Pflanzenauswahllisten

(A) Sträucher

Eingriffeliger Weißdorn - *Crataegus monogyna*
Feldrose – *Rosa arvensis*
Gemeiner Haselstrauch - *Corylus avellana*
Gemeiner Liguster – *Ligustrum vulgare*
Gewöhnlicher Schneeball - *Viburnum opulus*
Gewöhnliches Pfaffenhütchen - *Euonymus europaea*
Hartriegel - *Cornus mas*
Hundsrose - *Rosa canina*
Roter Hartriegel – *Cornus sanguinea*
Schlehe - *Prunus spinosa*
Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*
Sommer-Linde - *Tilia platyphyllos*
Strauchefeu, wintergrün – *Hedera helix* 'Arborescens'
Weiden – *Salix* in Arten und Sorten
Weinrose – *Rosa rubiginosa*
Zweigriffeliger Weißdorn – *Crataegus laevigata*

(B) Bäume

B.1 Großkronige Baumarten (Höhe bis über 20 m)

Berg-Ahorn - *Acer pseudoplatanus*
Eberesche - *Sorbus aucuparia*
Erle – *Alnus* in Arten und Sorten
Spitzahorn – *Acer platanoides*
Stiel-Eiche – *Quercus robur*
Trauben-Eiche – *Quercus petraea*
Walnuss – *Juglans regia*
Winterlinde – *Tilia Cordat*

B.2 Mittel- bis kleinkronige Baumarten (Höhe bis max. 20 m)

Berg-Ulme – *Ulmus glabra*
Birke - *Betula pendula*
Feldahorn - *Acer campestre*
Feld-Ulme – *Ulmus minor*
Zitter-Pappel - *Populus tremula*
Flatter-Ulme – *Ulmus laevis*
Frühblühende Traubenkirsche – *Prunus padus*
Hainbuche – *Carpinus betulus*
Mehlbeere – *Sorbus aria*
Vogelbeere - *Sorbus aria* „Magnifica“
Weide – *Salix* in Arten und Sorten
Wildapfel – *Malus silvestris*

§ 6 Ausgleichmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

(A)

Maßnahmen zum Ausgleich/Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 15 BNatSchG) sowie zum Ausgleich von in Anspruch genommenen gesetzlich geschützten Biotopen (§ 30 BNatSchG)

Anlage extensiv genutzten mesophilen Grünlands (AM1)

Im Plangeltungsbereich (Teilplan 2) ist im südlichen Teil des Flurstückes 49/2, Flur 23, Stadt Soltau auf einer Fläche von 2,4 ha der bestehende konventionell genutzte Acker in eine extensiv zu nutzende mesophile Mähwiese umzuwandeln. Dazu ist die derzeitige Ackernutzung einzustellen und die Fläche anschließend über einen Zeitraum von einem Jahr auszuhagern. Es ist eine Einsaat mit einer nährstoffzehrenden Zwischenfruchtkultur (z.B.

Ackersenf, Roggen) durchzuführen und die Fläche ab Anfang Juli zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Im nachfolgenden Jahr ist die Fläche aufzufräsen und mit einer zertifizierten, herkunftsgesicherten Saatgutmischung (Grundmischung artenreiches Extensivgrünland, Ansaatstärke 5 g/m²) einzusäen. Die Nutzung ist als zweischürige Mahd durchzuführen, wobei der erste Schnitt ab dem 15. Juli und der zweite Schnitt ab dem 1. Oktober erfolgen soll. Das Mahdgut ist abzutransportieren, Mulchmahd, Umbruch oder Nachsaaten sind nicht zulässig, ebenso eine maschinelle Bodenbearbeitung zwischen dem 15. März und dem 15. Juli (Walzen, Schleppen, Mähen etc.). Alternativ zum zweiten Schnitt kann bei ausreichendem Aufwuchs eine sommerliche Nachbeweidung mit maximal 2 Tieren/ha durchgeführt werden. Auf eine Düngung der Fläche ist generell zu verzichten, bei nachgewiesenem Erfordernis (Bodenuntersuchung) kann eine leichte PK-Düngung oder Stallmistdüngung erfolgen. Mit der Maßnahme ist spätestens in der auf die Vegetationsräumung im Plangeltungsbereich (Teilplan 1) folgenden Vegetationsperiode (Frühjahr) zu beginnen.

Anlage eines blütenreichen Krautsaums (AM 3)

Im Plangeltungsbereich (Teilplan 2) ist auf einer 0,42 ha großen Teilfläche des Flurstückes 49/2, Flur 23, Stadt Soltau auf einer Länge von 420 m und einer Breite von 10 m dauerhaft eine extensiv zu pflegende blütenreiche Gras- und Staudenflur einzurichten. Die derzeitige Ackernutzung auf der Fläche ist einzustellen und die Fläche anschließend über einen Zeitraum von einem Jahr auszuhagern. Es ist hierfür eine Einsaat mit einer nährstoffzehrenden Zwischenfruchtkultur (z.B. Ackersenf, Roggen) durchzuführen und die Fläche ab Anfang Juli zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Im nachfolgenden Jahr ist eine Initialeinsaat mit zertifiziertem Regio-Saatgut (Herkunftsgebiet Nordwestdeutsches Tiefland, Mischung „Feldraine und Säume“ oder gleichwertig) durchzuführen. Alle 3-5 Jahre ist jeweils ab Oktober eine Pflegemahd (Hochmahd) durchzuführen. Das Mahdgut ist abzufahren.

(B)

Maßnahmen gemäß § 2 Abs. 3 u. 4 NWaldLG i.V.m. RdErl. d. ML v. 05.11. 2016 (Ersatzaufforstung)

Anlage einer standortgerechten Laubgehölzpflanzung (AM 2)

Im Plangeltungsbereich (Teilplan 2) ist im zentralen Teil des Flurstückes 49/2, Flur 23, Stadt Soltau auf einer Fläche von 0,91 ha eine Bepflanzung mit heimischen Laubgehölzarten durchzuführen. Entwicklungsziel ist die Etablierung eines standorttypischen Eichenmischwalds armer Sandböden mit den Hauptbaumarten Stieleiche und Wald-Kiefer und einem gestuften Waldmantel.

Es sind ausschließlich Arten der potenziell natürlichen Waldgesellschaft zu verwenden. Die Artenauswahl hat sich an der Artenliste im Umweltbericht, Kap. 2.3.4, zu orientieren. Die Pflanzqualität hat gängiger Forstware zu entsprechen (Bäume 1. Ordnung: zweijähriger Sämling, 30-50 cm, Bäume 2. Ordnung/Sträucher: Jungpflanzen, eintriebig, zweijährig verpflanzt, 50-80 cm). Die zur Erstaufforstung erforderlichen waldbaulichen Maßnahmen (Vorwaldbegründung, Wildschutzzaun, Waldrandausbildung) sind mit dem zuständigen Beratungsforstamt abzustimmen. Mit der Maßnahme ist spätestens in der auf die Vegetationsräumung im Plangeltungsbereich folgenden Vegetationsperiode (Frühjahr) zu beginnen. Die Bepflanzung ist mit einer einjährigen Fertigstellungspflege und einer dreijährigen Entwicklungspflege zu begleiten. Die Anpflanzung ist gegen Wildverbiss zu schützen, größere Pflanzausfälle sind ggf. zu ersetzen. Die weitere Bewirtschaftung hat entsprechend der für die Landesforsten verbindlichen Vorgaben des Programms zur „Langfristigen ökologischen Waldentwicklung für die Nds. Landesforsten (LÖWE)“ zu erfolgen.

§ 7 Vermeidungs- und CEF Maßnahmen

Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG

Entwicklung von Fledermaus- Ersatzquartieren

Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang zu erhalten, sind für die Vorkommen der Zwergfledermaus folgende vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umzusetzen:

1. In einem Radius von 500 m um das Plangebiet (Teilplan 1) sind drei Gruppen á drei Fledermausflachkästen an Gebäudefassaden einzurichten und dauerhaft zu erhalten, darunter jeweils ein Ganzjahresquartier.

Die Ersatzquartiere sind in mindestens 4 m Höhe an Gebäuden im oberen Fassadenbereich bzw. im Dach-Wandübergang anzubringen. Alle Ersatzquartiere sind von Beleuchtung freizuhalten, ein freier Anflug ist zu gewährleisten. Eine Südostexposition ist zu bevorzugen, eine Nordexposition zu vermeiden.

Alternativ dazu kann eine der folgenden Maßnahmen durchgeführt werden:

- Einrichtung einer entsprechenden Anzahl von fassadenintegrierten Spaltenquartieren (9 Stck.) an Gebäudefassaden in einem Radius von 500 m um das Plangebiet (Teilplan 1).
 - Aufstellung und dauerhafte Unterhaltung von 1-2 Fledermaustürmen mit Winter- und Sommerquartieren in einem Radius 500 m um das Plangebiet (Teilplan 1), vorzugsweise im Bereich der festgesetzten Versickerungsfläche und/oder am Siedlungsrand nördlich des Plangebiets (Teilplan 1).
2. Innerhalb der festgesetzten Versickerungsfläche im Südosten des Plangebiets (Teilplan 1) ist eine Fläche von mind. 2.000 m² als attraktives Jagdgebiet der Zwergfledermaus einzurichten. Darin sind folgende Habitatemente anzulegen:
 - Pflanzung einer Gruppe aus 6-8 Hochstamm-Obstbäumen heimischer standortgerechter Sorten in lockerem Stand (Abstand 12-15 m).
 - Anlage der Offenflächen als dauerhaft extensiv zu pflegende, blütenreichen Gras- und Staudenflur (zertifiziertes herkunftsgesichertes Saatgut) mit 1-2 jährlicher Pflegemahd im Herbst.
 - Anlage eines dauerhaft wasserführenden, naturnah zu gestaltenden Kleingewässers von mindestens 100 m² Größe mit wechselnden Böschungsneigungen, Tief- und Flachwasserbereichen und ohne Bepflanzung.

Die Maßnahmen sind vorgezogen zu realisieren, d.h. sie müssen ihre Funktionen zum Zeitpunkt der Vegetationsräumung des Plangebietes bereits übernehmen können.

Entwicklung von Ersatz-Bruthabitaten für Star und Grauschnäpper

Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang zu erhalten, sind für die Arten Star und Grauschnäpper Im Plangeltungsbereich (Teilplan 1) oder in einem Radius von 250 m Entfernung dazu folgende vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umzusetzen:

- Einrichtung und dauerhafte Erhaltung von 3 Nistkästen als Ersatzbrutplatz für den Star (Höhlenkästen) an dauerhaft zu erhaltenden Großbäumen in 5-10 m Höhe und vorzugsweise auf der Ost- oder Südostseite der Bäume.
- Einrichtung und dauerhafte Erhaltung von 3 Nistkästen als Ersatzbrutplatz für den Grauschnäpper (Halbhöhlenkästen) an dauerhaft zu erhaltenden Großbäumen in einer Höhe von 2-5 m mit freiem Anflugfeld, vorzugsweise auf der Ost- oder Südostseite der Bäume.

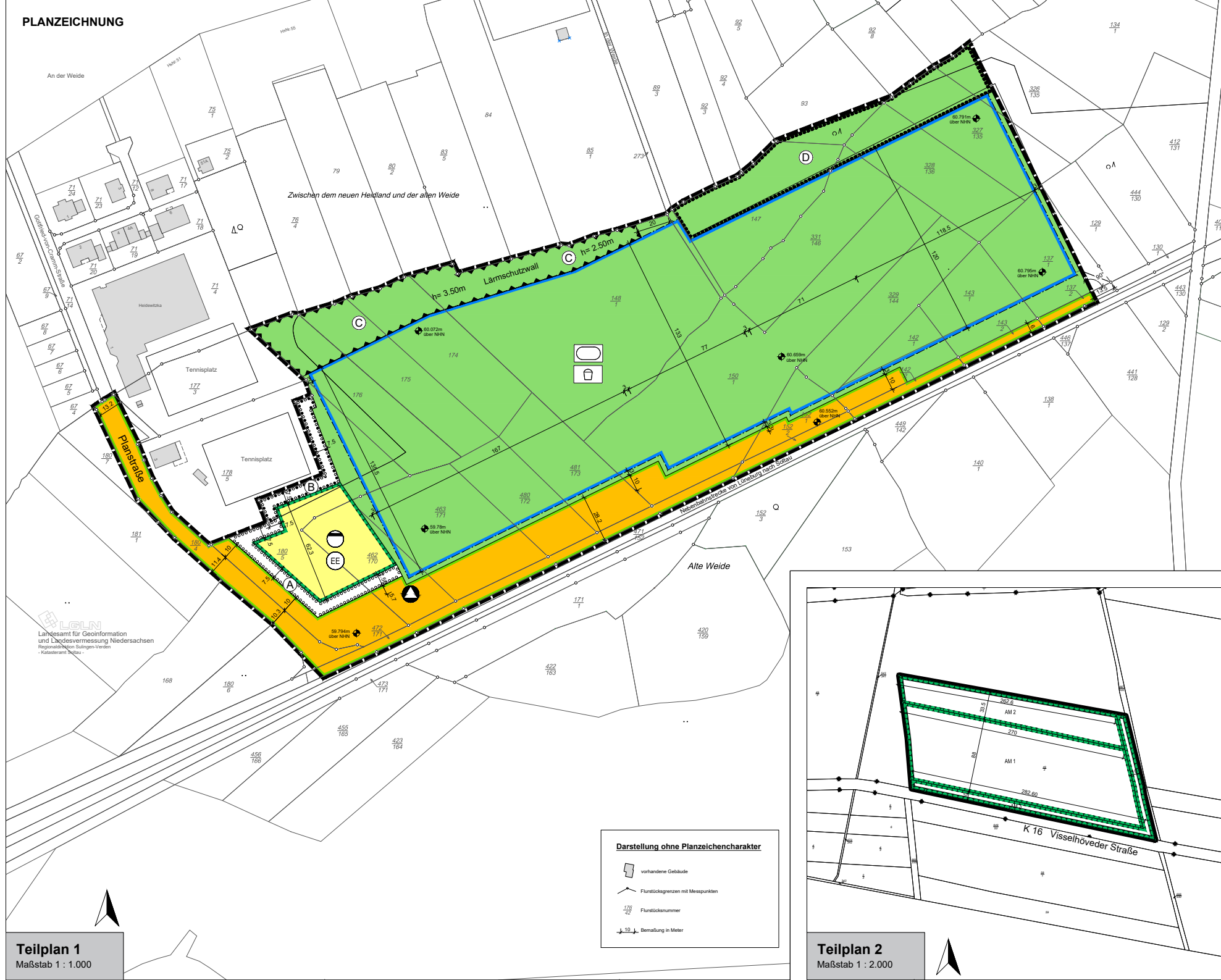
§ 8 Örtliche Bauvorschrift (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer.
2. Für geneigte Dächer von baulichen Anlagen beträgt die max. Dachneigung 30 Grad.
3. Dächer - Dachgestaltung und Dachmaterial
 - 3.1 Verwendet werden dürfen nur blendungsfreies, nicht-glänzendes sowie nicht-hochglänzendes Material. Signal- Licht- und Leuchtfarben sind nicht zulässig.
 - 3.2 Lagergebäude sind zu mind. 50 % zu begrünen.
 - 3.3 Das Dach des Funktionsgebäudes ist mind. zu 75% für eine PV-Anlage zu nutzen.
4. Werbeanlagen
 - 4.1 Werbeanlagen am Funktionsgebäude sind nur unterhalb der Traufe und mit einer max. Größe von 4 m² zulässig.
 - 4.2 Freistehende Werbeanlagen sind nur in Form von Bandenwerbung entlang der Spielfeldränder mit einer max. Höhe von 1,0 m ab Oberkante Gelände (nach Herstellung der Baumaßnahme) zulässig.
 - 4.3 Selbstleuchtende, sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ist nur entlang des Spielfeldrandes des ganzjährig bespielbaren Rasenspielfeldes mit einer max. Höhe von 1,0 m ab Oberkante Gelände (nach Herstellung der Baumaßnahme) zulässig. Ausgenommen hiervon ist eine zentrale, digitale Anzeigetafel (Videowall) mit einer max. Bildfläche von max. 4 m x 3 m.
5. Stellplätze
Bei einer einreihigen Anordnung ist je vier Einstellplätzen, bei einer zweireihigen Anordnung ist je acht Einstellplätzen ein kleinkroniger standortheimischer Laubbaum gemäß Pflanzenauswahlliste (B.2 – Bäume) innerhalb der Stellplatzbereiche in sinnfälligem Raster zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Gehölze gemäß Pflanzenauswahlliste (B.2 – Bäume) zu ersetzen. Als Unterwuchs ist eine vegetationsfähige Fläche zu schaffen, einheitlich zu begrünen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
Wenn nach § 32a NBauO Stellplätze mit Solarenergieanlagen auszustatten sind, findet § 8 Nr. 5 für diese Stellplätze keine Anwendung.
6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen zur Verminderung der Luftverunreinigungen feste Brennstoffe wie Kohle, Holz und Torf nicht für Heiz- und sonstige Feuernutzungszwecke verwendet werden.

HINWEISE

- I. Der Bebauungsplan Nr. 126 „Sportpark Ost“ besteht aus dem Teilplan 1 (Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen) und dem Teilplan 2 (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).
- II. Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich und fahrlässig den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 50 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.
- III. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
- IV. Die Nutzung bzw. das Sammeln von Dachflächenwasser in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen. Diese Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation verfügen.
- V. Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser (z.B. zur Toilettenspülung) verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keine Verbindung der Regen- und Trinkwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt. Die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist bei der Stadt Soltau zu beantragen.
- VI. Zur Sicherung der angrenzenden Biototypen während der Bauarbeiten sind, wenn irgend möglich, jegliche Lagerungen von Baumaterialien auf bereits versiegelten Flächen zu lagern. Die Sicherungsmaßnahmen sind ggf. im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren darzulegen.
- VII. Im Flurstück 137/2 der Flur 16, Gemarkung Soltau, quert ein Steuerkabel und eine Hochdruck-Gasleitung die Fläche. In diesem Bereich sind die nötigen Sicherungsmaßnahmen durchzuführen und Abstände einzuhalten.
- VIII. Die Errichtung des Lärmschutzwalls ist baugenehmigungspflichtig.
- IX. Vor Bau/-Maßnahmenbeginn ist bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG zu stellen (Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope; hier mesophiles Grünland).
- X. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Soltau - Fachgruppe 61 -, Poststraße 12, 29614 Soltau eingesehen werden.

PLANZEICHNUNG



Teilplan 1
Maßstab 1 : 1.000

Teilplan 2
Maßstab 1 : 2.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



6.1. Straßenverkehrsflächen



6.2. Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Regenrückhaltebecken und Versickerungsbecken



Erneuerbare Energien



Abholstelle für Hausmüll und Wertstoffe

9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



Grünflächen



Sportplatz



Spielplatz

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)



13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Hinweis: AM 1, AM 2, AM 3 siehe textliche Festsetzung Nr. 6



13.2.1. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs.1 Nr.25a, Nr.25b und Abs.6 BauGB)



13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)



13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs.1 Nr.25b und Abs.6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen



15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)

Hinweis: Die Kronenhöhe des Lärmschutzwall ist im westlichen Teil mit 3.50m festgesetzt und verringert nach Osten auf 2.50m.



15.10. Höhenbezugspunkt für Festsetzungen
(§ 9 Abs.3 BauGB)



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)