



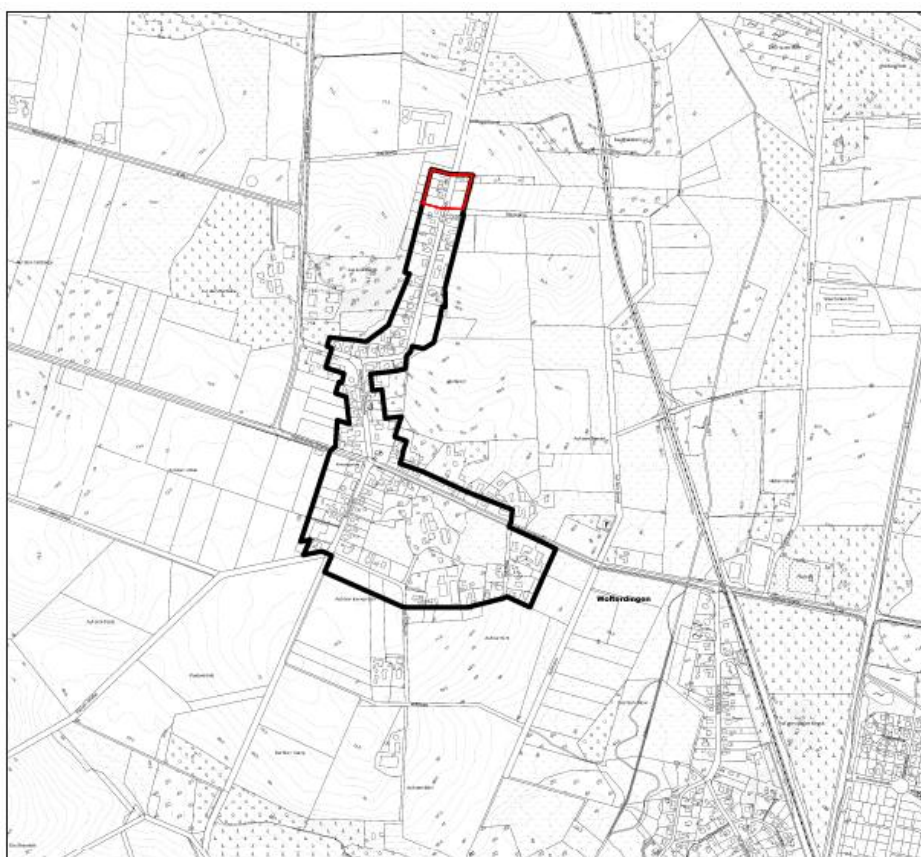
Stadt Soltau

Innenbereichssatzung „Wolterdingen Dorf“

Begründung

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 S. 1 und 3 BauGB

mit Aufhebung der Ergänzungssatzung Nr. 1 der Stadt Soltau für den Bereich
„In der Reith“ gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB



Übersichtsplan

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1 : 5.000 (AK 5)

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Maßstab: 1 : 15.000

VORENTWURF

Stand: 13.09.2024

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen	4
1.1 Rechtsgrundlagen, weitere Quellen	4
2 Übergeordnete Planungen.....	5
2.1 Länderübergreifender (Bundes-) Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz	5
2.2 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2022)	6
2.3 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis.....	8
2.4 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Heidekreis (2013)	8
2.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Soltau	9
2.6 Dorfentwicklungskonzept Wolterdingen	10
2.7 Konzept zur strategischen Ortschaftsentwicklung in Soltau	10
2.8 Wohnraumbedarfsanalyse	10
2.9 Flächennutzungsplan	10
2.10 UVP-Pflicht.....	11
2.11 Erhaltungsziele und Schutzzwecke von gemeinschaftlicher europäischer Bedeutung.....	11
3 Städtebauliche Situation	12
3.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 1).....	12
4 Ziele und Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	12
4.1 Städtebauliches Konzept.....	13
5 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB für die einbezogenen Flächen	13
5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 3)	13
5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 4)	14
5.3 Bauweise (§ 5)	14
5.4 Versickerung (§ 6)	14
5.5 Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für den Erhalt von Bäumen (§ 7).....	14
5.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Eingriffsregelung/Kompensationsmaßnahmen) (§ 8).....	15
6 Betroffene öffentliche Belange	16
6.1 Verkehr.....	16
6.2 Immissionsschutz - Lärmimmissionen.....	16
6.3 Immissionsschutz - Geruchsmissionen	17
6.3 Belange von Natur und Landschaft	17
6.4 Artenschutz	23
6.5 Natura 2000	25
6.6 Klimaschutz und Klimaanpassung	26
6.7 Altlasten und Kampfmittel.....	26
6.8 Denkmalschutz.....	27
6.9 Bergbau.....	27

6.10 Baugrund.....	27
6.11 Ver- und Entsorgung	27
7. Aufhebung der Ergänzungssatzung Nr. 1 für den Bereich „In der Reith“	28

1 Grundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am den Entwurf dieser Innenbereichssatzung als Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gebilligt (§ 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB). Der Rat der Stadt Soltau hat die Innenbereichssatzung in seiner Sitzung am beschlossen.

1.1 Rechtsgrundlagen, weitere Quellen

Gemäß § 34 Abs. 4 Nrn. 1 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen.

Mit der Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile werden Zweifel ausgeschlossen, ob ein Grundstück im Innen- oder Außenbereich liegt und seine bauliche Nutzung i.S. des § 29 BauGB nach § 34 BauGB oder nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Diese Satzungsform wird für die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die sich vornehmlich durch die bebauten Grundstücksflächen darstellen, angewendet.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Diese Satzungsform findet in dieser Satzung in einigen Bereichen Anwendung, da es sich um Flächen handelt, die dem Außenbereich zuzuordnen und im wirksamen FNP als Dorfgebiet dargestellt sind. Die betroffenen Flächen sind durch die angrenzenden vorhandenen baulichen Nutzungen geprägt und sollen nun dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet werden.

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

In den Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. § 9 Abs. 6 und § 31 BauGB sind entsprechend anzuwenden.

Auf die Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauGB sind ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 BauGB und § 9 Abs.1a BauGB entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB beizufügen.

Bei der Aufstellung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie S. 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Auf die Satzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 bis 3 ist § 10 Abs. 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

Weitere verwendete Quellen:

Die weiteren Entwicklungskonzepte der Stadt Soltau, auf die Bezug genommen wird, sind im allgemeinen auf der Homepage der Stadt Soltau unter Bauen, Wohnen & Stadtentwicklung > Stadtentwicklung abrufbar:

<https://www.soltau.de/home/bauen-wohnen-stadtentwicklung/stadtentwicklung.aspx>

1. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK): <https://www.soltau.de/home/bauen-wohnen-stadtentwicklung/stadtentwicklung/integriertes-stadtentwicklungskonzept-isek.aspx>
2. Wohnraumbedarfsanalyse 2035 der Stadt Soltau: <https://www.soltau.de/home/bauen-wohnen-stadtentwicklung/stadtentwicklung/wohnraumbedarfsanalyse.aspx/>
3. Ortschaftsentwicklungskonzept:
<https://www.soltau.de/home/aktuelles/neuigkeiten/ortschaftsentwicklungskonzept-der-stadt-soltau.aspx>
4. Dorfentwicklungskonzept Wolterdingen:

2 Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB müssen Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen. Die Innenbereichssatzung „Wolterdingen Dorf“ stellt keine Bauleitplanung dar. Dennoch werden die raumordnerischen Rahmenbedingungen kurz dargestellt.

2.1 Länderübergreifender (Bundes-) Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Am 01.09.2021 ist der länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft getreten. Er trifft auch Regelungen zum Hochwasserrisikomanagement bei der Siedlungsentwicklung und der Entwicklung von Retentionsflächen.

Der Plan nennt als Grundsatz die Vermeidung der Errichtung oder Erweiterung von Siedlungen und raumbedeutsame Anlagen in Überschwemmungsgebieten nach § 76 Abs. 1 WHG. Flächennutzungspläne mit entsprechenden Darstellungen sollen danach zurückgenommen werden bzw. bei fehlenden Alternativen um Darstellungen zu einer an die Überflutungsfolgen im Hochwasserfall angepassten Bauweise ergänzt werden.

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

Im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung „Wolterdingen Dorf“ befindet sich kein per Verordnung festgestelltes Überschwemmungsgebiet. Ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet im Bereich der Böhme befindet sich in ca. 400 m östlicher Entfernung zum Plangebiet.

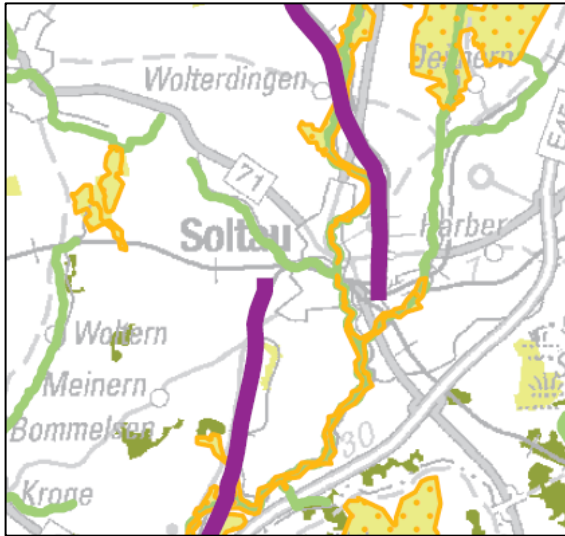


Abb. 2: Ausschnitt Landesraumordnungsprogramm
Niedersachsen 2017, Quelle: www.ml.niedersachsen.de

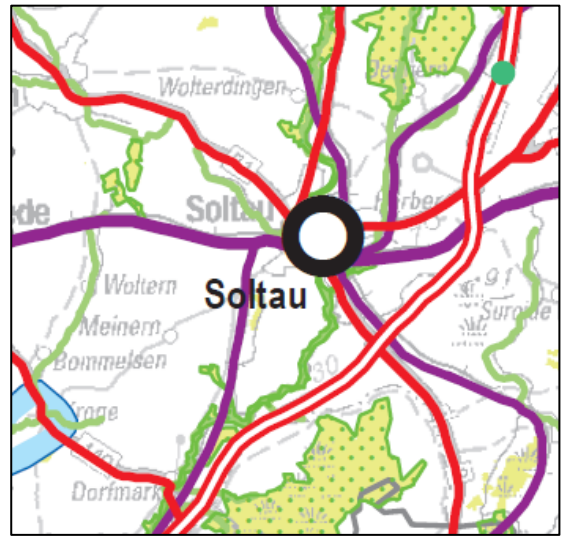


Abb. 3: Ausschnitt Landesraumordnungsprogramm
Niedersachsen 2022, Quelle: www.ml.niedersachsen.de

Gemäß der zeichnerischen Darstellung des LROP (2017) ist die Stadt Soltau als Mittelzentrum dargestellt. In Mittelzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs langfristig zu entwickeln und zu sichern.

In der beschreibenden Darstellung des LROP (2017) werden unter Abschnitt 1 die Ziele und Grundsätze der gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume dargestellt. Die Innenbereichssatzung „Wolterdingen Dorf“ steht diesen Zielen und Grundsätzen nicht entgegen. Die Satzung trägt vielmehr zu ihrer Erfüllung bei:

So sollen gemäß Abschnitt 1.1 Ziffer 02 Satz 1 Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Dabei sollen die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur gesichert und die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht sowie kostensparend und umweltverträglich befriedigt werden. Die Verminderung bzw. Vermeidung belastender Umweltauswirkungen, die Berücksichtigung der Folgen von Klimaänderungen sowie die Nutzung von Möglichkeiten zur Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelungen von Freiflächen sollen hierbei bei bauleitplanerischen Fragestellungen bedacht werden.

Darüber hinaus sollen nach Abschnitt 1.1 Ziffer 03 die Auswirkungen des demographischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung bei allen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. Nach Ziffer 07 soll die Entwicklung der ländlichen Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Ort mit großer Lebensqualität zu erhalten.

Abschnitt 2 des LROP beschreibt die Ziele und Grundsätze der Siedlungs- und Versorgungsstruktur. In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und

Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen. Diese Ziele werden mit der Innenbereichssatzung erfüllt.

Die Innenbereichssatzung „Wolterdingen Dorf“ entspricht somit insgesamt den genannten Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 und ist daher mit diesen vereinbar.

2.3 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis (Entwurf 2015)

Durch Beschluss des Kreistages vom 15.12.2023 ist entschieden worden, diesen Entwurf nicht weiter zu verfolgen. Stattdessen wurde durch die Bekanntgabe der allgemeinen Planungsabsichten des Verfahrens zur Aufstellung eines regionalen Raumordnungsprogrammes (neu) eingeleitet.

2.4 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Heidekreis (2013)

Im Bestandteil des Landschaftsrahmenplanes (LRP) für den Landkreis Heidekreis (2013) finden sich folgende Darstellungen zum Planänderungsgebiet:

- Schutzgut Arten und Biotope:

Das Satzungsgebiet ist für das Schutzgut flächenhafte Biotoptypen von größtenteils geringer und an einigen Stellen bis mittlerer Bedeutung. Desweiteren sind einige linienhafte Biotoptypen mit einer mittleren Bedeutung ausgewiesen. Der LRP weist einige Einzelbäume von hoher Bedeutung aus.

- Schutzgut Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild wird im Satzungsgebiet im Bereich der vorhandenen Siedlung als sehr gering bis gering und mittel bewertet. Dem Satzungsgebiet werden die Codes S-HS (Siedlungsgebiet mit Großbäumen) und S-O (Siedlungsgebiet ohne Großbäume) zugeordnet.

- Schutzgut Boden:

Für das Planänderungsgebiet liegen laut LRP keine Böden mit besonderen Werten vor.

- Wasser- und Stoffretention:

Das Plangebiet wird nördlich des Dorfkerns von einem naturfernen Fließgewässer mit naturnahen und naturfernen Gewässerrändern gequert.

- Zielkonzept:

Das Planänderungsgebiet wird als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Für einen östlich angrenzenden Bereich ist die vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung von Vernetzung von Grünlandgebieten vorgesehen. Im nordwestlichen Bereich grenzt eine Fläche an, für die die Sicherung und Verbesserung von naturnahen Laubwäldern außerhalb der Auen und sonstiger Niederungen ausgewiesen ist.



Abb. 4: LRP Karte 5 Zielkonzept



Abb. 5: LRP Karte 5a Zielkonzept Verbundsystem

Die Innenbereichssatzung „Wolterdingen Dorf“ ist mit dem Zielkonzept des LRP vereinbar und widerspricht diesem nicht.

2.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Soltau

Als Mittelzentrum im ländlichen Raum übernimmt die Stadt Soltau zentralörtliche Funktionen für das nähere Umland. Sie zeichnet sich dabei als Wohnort, Reiseziel, Wirtschafts- und Versorgungsstandort aus.

Mit dem im Jahr 2019 erstellten und vom Rat am 28.02.2019 beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Soltau (ISEK Soltau 2035) werden die zukünftigen Entwicklungsperspektiven der Stadt und ihrer o.g. Funktionen aufgezeigt. Hier hat die Stadt Soltau im Handlungsfeld Wohnen den Bereich Wolterdingen Dorf als einen von fünf zentralen Siedlungsschwerpunkten identifiziert, in welchem die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale planungsrechtlich konkretisiert werden sollen. Das ISEK ist online abrufbar unter der Homepage der Stadt Soltau siehe Kap. 1.1.

Das Leitziel W7 beschreibt das starke Gemeinschaftsgefühl, eine Hohe Wohnumfeld-Qualität und eine hohe Eigenständigkeit der Ortsteile. Auch zukünftig wird als wesentliches Ziel der Stadtentwicklung gesehen, diese Stärken zu gewährleisten und zu festigen. Demensprechend gilt es, auch in den Ortsteilen einsprechende Entwicklungspotenziale zu aktivieren und unter Berücksichtigung der Bedarfe vor Ort Maßnahmen zur Sicherung der Lebens- und Wohnqualität zu realisieren.

Die Innenbereichssatzung „Wolterdingen Dorf“ entspricht dem Entwicklungsziel des ISEK 2035.

2.6 Dorfentwicklungskonzept Wolterdingen

Der Rat der Stadt Soltau hat das Dorfentwicklungskonzept in seiner öffentlichen Sitzung am 28.03.2007 beraten und gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch als Entwicklungsplan beschlossen. Die Ergebnisse des Dorfentwicklungskonzeptes zu den Themen Landwirtschaft, Verkehr, Siedlungsentwicklung, Ortsbild, Naherholung, Tourismus, Natur und Landschaft boten die Grundlage für die 43. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes. Hieraus sollten sich dann entsprechende Abrundungssatzungen, die der Eigenentwicklung Wolterdingens Rechnung tragen, entwickelt werden. Außerdem hielt das Dorfentwicklungskonzept die Aufstellung einer Satzung mit örtlichen Bauvorschriften für notwendig. Beide Satzungen sollen jetzt parallel umgesetzt werden. Das Dorfentwicklungskonzept ist online abrufbar unter der Homepage der Stadt Soltau siehe Kap. 1.1.

2.7 Konzept zur strategischen Ortschaftsentwicklung in Soltau

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 28.10.2021 das Konzept zur strategischen Ortschaftsentwicklung in Soltau beschlossen. Im Rahmen der Aufstellung des Konzeptes wurde an vielen Stellen in Wolterdingen Bedarf für eine Weiterentwicklung und bauliche Verdichtung geäußert. In der Priorisierung der Projektvorschläge wurden diese Wünsche bewertet. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den gesamten Bereich des Dorfgebietes wurde für nicht sinnvoll erachtet, da die gewünschten Einzelvorhaben zu unterschiedlich waren. Aufgrund der bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen wurde das Instrument der Innenbereichssatzung als sinnvoll erachtet, um mehr Spielraum für Einzelvorhaben im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens geschaffen und somit auch den Zielen des Dorfentwicklungskonzeptes Rechnung zu tragen. Daher wurde das Projekt als kurzfristig umsetzbar betrachtet.

Dieses Ziel des Ortschaftenentwicklungskonzeptes wird mit dieser Satzung umgesetzt.

Das Ortschaftsentwicklungskonzept ist online abrufbar unter der Homepage der Stadt Soltau siehe Kap. 1.1.

2.8 Wohnraumbedarfsanalyse

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 04.05.2023 das Wohnraumentwicklungskonzept beschlossen. In diesem Konzept wurden auch unter Berücksichtigung des Ortschaftenentwicklungskonzeptes die künftigen Wohnbaulandbedarf ermittelt. Hierfür wurden auch die Soltauer Ortschaften genau betrachtet. Im Ergebnis sieht die Wohnraumbedarfsanalyse für den Bereich Wolterdingen Dorf ein Innenentwicklungspotential.

Die Wohnraumbedarfsanalyse ist online abrufbar unter der Homepage der Stadt Soltau siehe Kap. 1.1.

2.9 Flächennutzungsplan

Auf der Grundlage des vorgenannten Dorfentwicklungskonzeptes Wolterdingen wurde der Flächennutzungsplan in der 43. Änderung im Bereich Wolterdingen Dorf geändert. Der Flächennutzungsplan weist das Dorf Wolterdingen weitgehend als Dorfgebiet aus. Östlich der Dorfstraße weist der Flächennutzungsplan einen Teilbereich entsprechend der Realnutzung Wald aus, da dem Baumbestand eine erhebliche Bedeutung für das Ortsbild beigemessen wurde und eine Bebauung hier nicht ermöglicht werden soll. Außerdem sind im Flächennutzungsplan die Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf (Kindergarten und Wolterdingen Kirche

ausgewiesen. Im Übrigen wird das Dorfgebiet von Flächen für die Landwirtschaft und Wald eingerahmt.

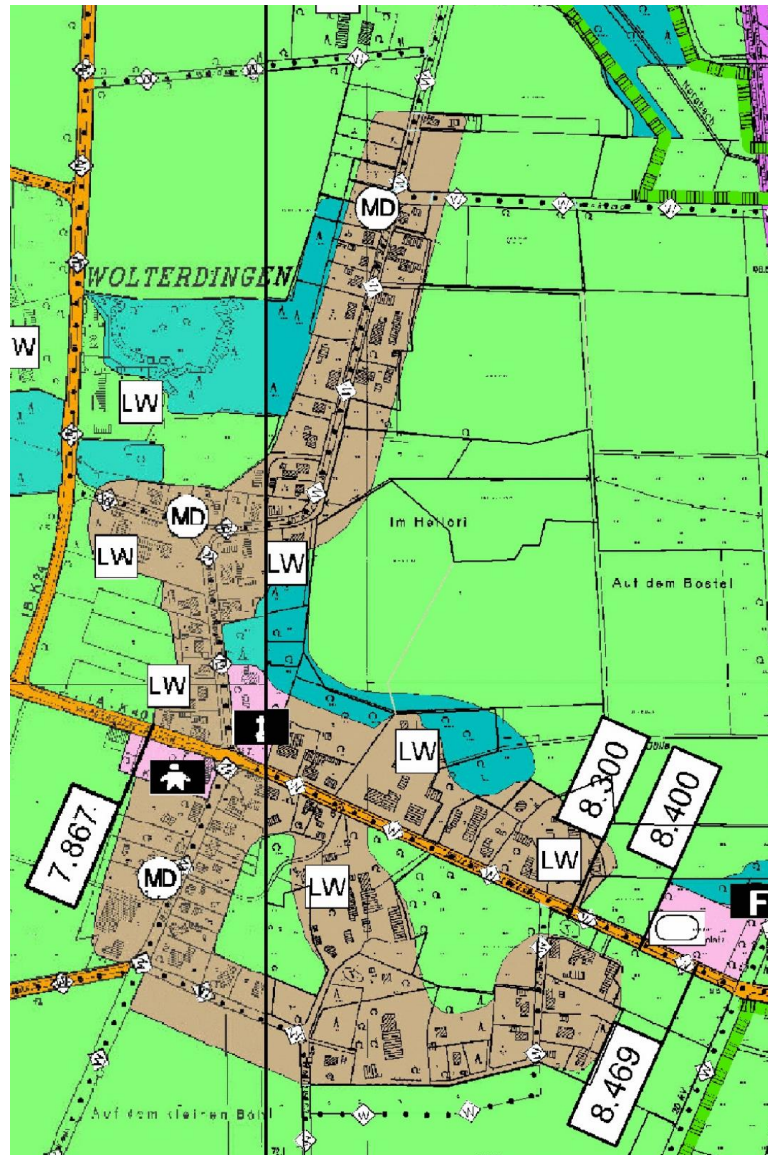


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab).

2.10 UVP-Pflicht

Mit der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB werden keine bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, geschaffen (§ 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB). Aus diesem Grunde ist keine UVP in Form eines Umweltberichts zu erstellen. es erfolgt auf der Grundlage der allgemeinen Anforderungen an die Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB eine schutzgutbezogene Betrachtung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs.

2.11 Erhaltungsziele und Schutzzwecke von gemeinschaftlicher europäischer Bedeutung

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung und

europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes auf der mit dieser Planung ermöglichen baulichen Nutzung bestehen nicht.

3 Städtebauliche Situation

Wolterdingen liegt im nördlichen Stadtrand und stellt die einwohnerstärkste Ortschaft Soltaus dar. Im alten Dorfgebiet Wolterdingen befindet sich eine größere Siedlungsstruktur, die aber durch Höfe und Gewerbebetriebe stark durchmischt ist.

Das Satzungsgebiet besteht überwiegend aus gewachsenen Dorfstrukturen (Wohnen, Landwirtschaft, nicht störendes Gewerbe), die an offene landwirtschaftlich genutzte Bereiche grenzen. Teilweise befinden sich in den Siedlungsteilen bzw. angrenzend in Ihnen kleinteilige Baumbestände.

Die Kirche und der Kindergarten im Kreuzungsbereich der Soltauer Straße / Wolterdinger Dorfstraße / Wieheholzer Straße und Brinkstraße prägen die Dorfmitte. Insbesondere im Bereich der Kirche und auch südlich der Soltauer Straße befinden sich größerer Altbaubestände, welche gemeinsam mit den Straßenbäumen eine große Bedeutung für das Dorfbild haben.

Wenige historische Gebäude machen die Qualität des Dorfbildes aus. Die bestehenden Wohngebäude sind vorwiegend eingeschossig mit ausgebauten Dachgeschossen. Positiv werden die zu den Straßen offenen oder nur niedrig eingezäunten Grundstück wahrgenommen.

3.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 1)

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung der Satzung.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches erfolgte im Wesentlichen unter Berücksichtigung des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Dorfgebietes. Aufgrund der gewachsenen Strukturen ist die Abgrenzung in einigen Bereichen nicht eindeutig möglich. Insbesondere im Bereich von bestehenden oder ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben erfolgt die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich eher zugunsten des Außenbereiches, um den Nachnutzungsmöglichkeiten nach § 35 des Baugesetzbuches nicht im Wege zu stehen.

4 Ziele und Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Ziel der Planung ist, mit der Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB die wie in Nr. 3.1 beschrieben nicht immer eindeutige Abgrenzung zwischen dem Innenbereich (§ 34 BauGB) und dem Außenbereich (§ 35 BauGB) festzulegen. Darüber hinaus sollen mit der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einzelne Flächen einbezogen werden. Hierbei handelt sich um Bereiche, die im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen sind. Entweder soll hiermit eine geschlossene Straßenrandbebauung ermöglicht, ergänzt oder geschlossen werden. Im Bereich westlich der Brinkstraße sollen erweiterte Bebauungsmöglichkeiten auf den Grundstücken geschaffen werden, da sich in diesem Bereich bereits vereinzelt eine genehmigte Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich befindet.

Die Planung führt zu einer Nachverdichtung, Innenentwicklung und besseren Ausnutzung der bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen. Dies ist im Sinne der Entwicklungsziele der Stadt. Sie trägt zu einer besseren Auslastung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur bei, stärkt die (dorf)gemeinschaftlichen Strukturen im Rahmen der Eigenentwicklung und trägt zur Deckung des

Bedarfes an Wohnraum im Stadtgebiet bei. Die Charakteristika des gewachsenen Dorfes, des Dorfgebietes und des Landschaftsbildes sind städtebaulich wertvoll und sollen durch die Planung und Festsetzungen weiterhin gewahrt und gesichert werden.

4.1 Städtebauliches Konzept

Im Dorfentwicklungskonzept (siehe Nr. 2.7) wird die Aufstellung einer Satzung mit örtlichen Bauvorschriften für notwendig erachtet. Dieses Entwicklungsziel soll parallel mit einer Gestaltungssatzung umgesetzt werden, deren Geltungsbereich über die Abgrenzung dieser Klarstellungs- und Ergänzungssatzung hinausgeht.

Zukünftige Vorhaben im Bereich der Klarstellungssatzung müssen den Anforderungen des § 34 BauGB entsprechen. Hiernach müssen sich Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Von dem Einfügungsgebot kann im Einzelfall unter den in § 34 Abs. 3 a BauGB genannten Voraussetzungen abgewichen werden:

Die Abweichung dient

- a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,
 - b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes oder
 - c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,
- ist städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit dem öffentlichen Belangen vereinbar.

5 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB für die einbezogenen Flächen

Für die Flächen, die einbezogen werden (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB), werden einzelne Festsetzungen in der Planzeichnung betroffen (§ 34 Abs. 5 S. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB).

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 3)

Entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan und der bestehenden umgebenden Bebauung wird für alle einbezogenen Flächen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt. Die Flächen sind in der Planzeichnung dargestellt. Diese zulässige Nutzung ist vom dörflichen Umfeld abgeleitet worden, so dass auch hier eine Wohnnutzung mit Tierhaltung entwickelt werden kann.

Es wird eine bedarfsgerechte Erweiterung der Siedlungsflächen geplant. Diese bietet sich für Wohngebäude an, zulässig sind jedoch die nach § 5a BauNVO zulässigen Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude und Gartenbaubetriebe zugelassen werden.

Für Tankstellen wird kein Bedarf gesehen, so dass diese nach BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ausgeschlossen wird.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 4)

Entsprechend der im Dorfgebiet vorhandenen lockeren Bebauung auf großzügigen Grundstücken wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 bei einer möglichen eingeschossigen Bebauung festgesetzt. Diese Werte bleiben unter den nach der BauNVO zulässigen Obergrenzen. Die festgesetzten Geschossflächenzahlen nehmen Bezug auf die zugelassene Zahl der Geschosse und die Grundflächenzahl. Die GRZ ist so gewählt, dass eine möglichst dörfliche und lockere Bebauung weiterhin erhalten bleibt. Berücksichtigt man, dass, je nach Lage, die künftigen Baugrundstücke auch Flächen zum Erhalt von Bäumen und Flächen zum Ausgleich beinhalten werden die Grundstücke entsprechend groß. Eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke bleibt daher erhalten.

5.3 Bauweise (§ 5)

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt, in der Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 50 m zulässig sind.

Für die allgemeine städtebauliche Forderung nach einer verdichteten Bauweise ist das Dorfgebiet Wolterdingen nicht geeignet. Eine verdichtete Bauweise fügt sich städtebauliche nicht ein. Daher erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise.

5.4 Versickerung (§ 6)

Das anfallende Niederschlagswasser z.B. von Dachflächen befestigten bzw. versiegelten Flächen ist durch geeignete Maßnahmen schadlos dem Grundwasser zuzuführen.

Des Weiteren sind für die Herstellung von Stellplätzen keine wasser- oder luftundurchlässigen Befestigungsformen zulässig. Nicht zulässig wären demnach z.B. versiegelte Pflasterflächen mit geschlossenen Fugen (Pflastermörtel) oder Asphalt/Beton ohne Fugen. Zulässig bleiben weiterhin Pflastersteine mit durchlässigen Fugen, Rasengittersteine, Schotterrasen usw.

Aus betriebsbedingten Gründen sollen Ausnahmen erteilt werden können. Bspw. wenn dies aufgrund der Reparatur, Wartung oder Wäsche von Maschinen und Fahrzeugen nicht ohne weiteres möglich ist ohne das Grundwasser zu belasten. Ausnahmen sollen erteilt werden können, wenn geohydraulische Gründe dagegensprechen. Beispielsweise wenn die Versickerungsmächtigkeit des Untergrundes unter 1,0 m beträgt.

5.5 Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für den Erhalt von Bäumen (§ 7)

Innerhalb der in den dörflichen Wohngebieten festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen sind die vorhandenen standortgerechten, im Naturraum heimischen Bäume zu pflegen, zu erhalten sowie bei Abgang durch Pflanzungen standortgerechter, im Naturraum heimischer Bäume gleichartig zu ersetzen.

Dies soll den Charakter an straßenbegleitenden Bäumen erhalten und erhebliche Beeinträchtigungen bzw. nachteilige Umweltauswirkungen vermeiden.

Ausnahmsweise ist die Wegnahme einzelner Bäume zulässig. Die Ausnahme ist nur auf Grundlage von notwendigen Zufahrten für die Baugrundstücke gestattet. Die ausnahmsweise Entnahme ist auf das Notwendigste zu beschränken. Es dürfen keine Bäume entnommen werden, wenn dies nicht unbedingt zu vermeiden ist. Das bedeutet auch, dass die Breite der Zufahrten auf

das notwendige Maß zu reduzieren ist und allen voran so platziert werden sollen, dass möglichst keine Bäume entnommen oder beschädigt werden.

Im Falle einer Entnahme ist eine Ersatzpflanzung in direkter Nähe auf dem Baugrundstück umzusetzen. Die Vorgaben zur Artenauswahl und Pflanzqualitäten gelten entsprechend.

Dadurch wird der zusammenhängende Charakter der Straßenbäume zum größten Teil erhalten und ein nicht vermeidbarer Entnahme entsprechend standortnah ersetzt.

5.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Eingriffsregelung/Kompensationsmaßnahmen) (§ 8)

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist für die Einbeziehungsflächen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 die Eingriffsregelung entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden. Die Einbeziehungsflächen sind aus der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Festsetzung erfüllt einerseits das Ziel einen möglichst funktionsnahen Ausgleich in unmittelbarer räumlicher Nähe zu verwirklichen. Andererseits soll dadurch ein Kompromiss aus struktureicher dorftypischer Ortsrandgestaltung und einer Integration der Siedlung in den Landschaftsbereich gebildet werden. Darüber hinaus erfüllt die Festsetzung auch soziale Funktionen. Ein durch die Eigentümer entwickelter, zu pflegender und möglichst zusammenhängender Landschaftsbereich dient der Nachbarschaftsbildung, kann Kommunikationszwecke erfüllen und definiert die geplante Ortsabrundung weiter aus.

Sie ist so formuliert, dass der Ausgleich möglichst standortnah und vorhabenbezogen in der Regel im Rahmen der konkreten Objektplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden muss. Dies erfolgt nach allgemeiner Praxis durch eine Landschaftspflegerische Ausführungsplanung, die dem Bauantrag beigelegt wird. Entsprechende Flächen bzw. eine Festsetzung im Satzungsgebiet sind vorhanden und können bei Bedarf je nach anfallendem Eingriff bzw. Bauvorhaben aktiviert werden.

In der späteren Umsetzung der Planung bzw. Festsetzung dadurch gesichert, dass ein Großteil der Bauherren seinen Ausgleich selbst auf seinem Grundstück nach Möglichkeit umsetzt. Das Festsetzungskonzept soll jedoch einen möglichst zusammenhängenden Übergang zum Landschaftsbereich gewährleisten:

Die Bebauung ist aufgrund der Baufenster, unter Berücksichtigung des Baumbestandes, bündig zur Straße zu entwickeln. Dies entspricht der Ortsbildtypik. Rückwärtig der Bebauung ist ein möglichst zusammenhängender und ökologisch durchgängiger „Riegel“ an hochwertigen Biotopen zur freien Landschaft hin das Ziel. Dafür werden konkrete Flächen festgesetzt, wenn sich die Bebauung zur freien Landschaft öffnet. Dort, wo sich die Einbeziehungsflächen im Bestand befinden und sich nicht zur freien Landschaft öffnen, soll der Ausgleich vorzugsweise auf den Grundstücken erfolgen. Aus städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht sind Einfriedungen im Bereich der Streuobstwiesenabschnitte eher nicht gewünscht. Die Streuobstwiesen sollen nämlich nach Möglichkeit einen Gemeinschaftscharakter aufweisen und als zusammenhängende Biotopflächen entwickelt werden. Einfriedungen werden aber nicht ausgeschlossen. Jedoch sichert Abs. 1) b) der Festsetzung die ökologische Durchgängigkeit.

Die Umsetzung der Festsetzung führt zu einer Erfüllung des anfallenden Kompensationsbedarfes für die zulässigen Eingriffe jedes Bauwilligen im Bereich der Einbeziehungsflächen. Dies geschieht auf Grundlage der in Kap. 6.3 erfassten Biotoptypen, der schutzgutbezogenen Betrachtung und der Ermittlung des Kompensationsbedarfes. Die Abgeltung der Eingriffsregelung bedient sich

damit den Regelungsmöglichkeiten gem. § 9 Abs. 1a BauGB und ist daher im Bebauungsplan hinreichend bestimmt.

Ausnahmsweise kann von der Standortnähe abgewichen werden. Der Ausgleich muss mindestens gleichwertig nach erfasstem Kompensationsbedarf erfolgen (Steigerung der Wertigkeit Ausgangsfläche um mindestens 2 Werteinheiten). Eine Ausnahme ist zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass die Flächen auf den Baugrundstücken bzw. im Geltungsbereich der Satzung nicht (praxistauglich) akquirierbar oder nicht ausreichend vorhanden sind.

6 Betroffene öffentliche Belange

6.1 Verkehr

Das Satzungsgebiet wird insbesondere über die als Ortsdurchfahrt fungierende Soltauer Str./K 24 erschlossen. Von dort aus ist die Anbindung an die Gemeinden Neuenkirchen und Schneverdingen sowie der Kernstadt Soltau gegeben.

Die verkehrliche Erschließung und die künftigen Zufahrten der Einbeziehungsflächen sind über die vorhandenen Straßen „In der Reith“, „Am Hollbusch“, „Brinkstraße“ und „Büntweg“ sichergestellt.

Es wird daher davon ausgegangen, dass mit der zukünftig an diesem Standort vorgesehenen Nutzung keine Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit der auf der K 24 fließenden Verkehre verbunden sein werden.

6.2 Immissionsschutz - Lärmimmissionen

Bei der Aufstellung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Aufgrund der gewachsenen dörflichen Strukturen und der Darstellung im Flächennutzungsplan ist für das Satzungsgebiet von dem Schutzanspruch eines Dorfgebietes auszugehen. Der Schutzanspruch der vorliegenden Art der Nutzungen stellt sich auf der Grundlage der TA Lärm - DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ wie folgt dar:

MD-Gebiet tags 60 dB(A) und nachts 45 bzw. 50 für zulässige Einzelvorhaben dB(A). Diese Orientierungswerte stellen keine Grenzwerte dar und können im Einzelfall auch geringfügig überschritten werden.

Verkehrslärm

Von der Soltauer Str./K 24 und der Schneverdinger Str./K 33 gehen Lärmimmissionen aus. Die Stadt geht davon aus, dass keine unzumutbaren Lärmbelastungen vom Fahrzeugverkehr ausgehen. Zusätzliche erhebliche Verkehrslärmemissionen, die auf angrenzende schutzwürdige Siedlungsbereiche einwirken sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Gewerbelärm

Durch die auf Grundlage dieser Satzung ermöglichte bauliche Nutzung ist über die bereits durch die bestehende bauliche Nutzung und die sonstige ortsübliche Dorfgebietsnutzung hinaus nicht mit weiteren erheblichen Immissionen zu rechnen, die auf die an das Satzungsgebiet angrenzenden Nutzungen einwirken könnten und erhebliche Immissionskonflikte erwarten lassen.

Die zukünftig zulässigen Nutzungen lassen keine über die bestehende Immissionssituation hinausgehenden sensibleren Nutzungen erwarten, sodass auch angrenzende, in zulässiger Weise ausgeübte Nutzungen, nicht beeinträchtigt werden.

6.3 Immissionsschutz - Geruchsimmissionen

Bei der Aufstellung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Gemäß der TA Luft (Anhang 7) sind Geruchsimmissionen von 15 % der Jahresstunden (Geruchswahrnehmungshäufigkeit) zulässig. In Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten dürfen 10 % nicht überschritten werden.

In gewachsenen Dorfgebieten können im Einzelfall auch geringfügige Überschreitungen zulässig sein. Dies richtet sich nach dem konkreten Einzelfall.

Mit der geplanten Nutzung sind keine Geruchsemmissionen zu erwarten, die über das ortsübliche Maß der Beanspruchung von privaten Grundstücksflächen innerhalb eines Dorfgebietes hinausgehen. Darüber hinaus stellen die zukünftig zulässigen Nutzungen keine über die bestehende Immissionssituation hinausgehenden sensibleren Nutzungen dar, sodass auch angrenzende, in zulässiger Weise ausgeübte Nutzungen, nicht beeinträchtigt werden.

Auf das Satzungsgebiet können saisonal bedingt Geruchs- und Staubimmissionen in Folge der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebsflächen einwirken. Diese sind jedoch als orts- und gebietsüblich hinzunehmen.

6.3 Belange von Natur und Landschaft

6.3.1 Plan- und Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung von Satzungen gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist gem. § 1 a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in ihren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die übergeordneten Planungen gem. Kapitel 2 sind entsprechend berücksichtigt worden. Für die Belange von Natur und Landschaft relevante Ausführungen werden dort bereits ausgeführt.

Des Weiteren befindet sich der Großteil des Satzungsgebietes innerhalb des Naturparks Lüneburger Heide (NNatschG).

Etwa 160 m östlich vom Satzungsgebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Böhmeaue“ (LSG HK 050).

In etwa gleicher Entfernung und gleicher flächenhafter Ausprägung befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 77 „Böhme“ (EU-Kennzahl 2924-301).

Die gemäß erlassener EU-Richtlinien erlassene europäische ökologische Netz „Natura 2000“ sind FFH-Gebiet entsprechend integriert. Ihre Aufgaben, Erhaltungs- und Entwicklungsziele sind entsprechend zu berücksichtigen. Pläne und Projekte, die eines der Schutzgebiete erheblich beeinträchtigen können, müssen auf ihre Verträglichkeit hin überprüft werden (Art. 6 und 7 FFH-RL). Nennenswerte Neuversiegelung und Neubautätigkeit ist nur innerhalb der kleinteilig ausgewiesenen Einbeziehungsflächen zu erwarten. Im restlichen Geltungsbereich erfolgt das Bauen weiterhin im Bestandsschutz oder klarstellend im Rahmen des § 34 BauGB und muss die Eigenart und den Bestand der Umgebung berücksichtigen. Die Einbeziehungsflächen rücken in ihrer flächenhaften Ausprägung nicht weiter an das FFH-Gebiet ran. Es wird bestehende Siedlungsinfrastruktur genutzt und fügt sich in die Lücken des bestehenden Siedlungskörpers ein. Die intensive Nutzung des bestehenden Dorfgebietes bildet in gewisser Weise eine Abschirmfunktion für die kleinteiligen Neubautätigkeiten. Die Planung ist mit den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH-Gebietes vereinbar.

Die in §§ 39 ff und §§ 44 ff BNatSchG geregelten Belange des Artenschutzes sind ebenfalls zu berücksichtigen. Seine Aufgaben liegen in dem Schutz wildlebender Tier- und Pflanzengemeinschaften vor menschlichen Beeinträchtigungen und Zugriffen sowie der Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung von Biotopen und Lebensräumen.



Übersichtsplan Satzungsgebiet und Nähe zum FFH-Gebiet (braun schraffiert) und Landschaftsschutzgebiet (grün)

6.3.2 Bestandsbeschreibung Natur und Landschaft

Bereich gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung):

Gemäß einer Ortsbegehung im November 2024 stellt sich das gesamte Satzungsgebiet überwiegend als ein Siedlungsbereich innerhalb eines ländlichen und landwirtschaftlich genutzten Raumes dar. Im Bereich des Dorfgebietes befinden sich diverse Hofstellen und Einzelhausgebiete in lockerer Bebauung (OEL). Innerhalb der bebauten Gebiete befinden sich Obst- und Gemüsegärten (PHO), kleinere Rasenflächen (GR), Ziergärten (PHZ) und diverse größere Einzelbäume teilweise als Gruppen angeordnet (HE). Teilweise befinden sich im Plangebiet kleinere artenarme Intensivgrünlandflächen (GI) und Randbereiche von Ackerflächen (A). Gelegentlich finden sich auf den Grundstücken landwirtschaftliche

Lagerflächen (EL) wieder. Das Satzungsgebiet wird zu größeren Teilen von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Teile des Satzungsgebietes beinhalten im Randbereich Einzelbaumgruppen, Waldrandbereiche oder waldartige Strukturen bzw. grenzen an diese an (östlich Wolterdinger Dorfstr, westlich in der Reith, nördlich Soltauer Str.). Östlich der Adresse In der Reith 2a grenzt ein kleiner Bachlauf an, der scheinbar auch die Funktion als Entwässerungsgraben für die anliegenden Ackerflächen erfüllt hat oder es immer noch teilweise tut (Jordan).

Bereich gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungsflächen):

Die nachfolgenden Informationen sind dem NIBIS Kartenserver (2024) sowie den Umweltkartendes Niedersächsischen Umweltministeriums zu entnehmen:

Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt etwa 783 mm/a und die jährliche Durchschnittstemperatur liegt bei etwa 9,8 °C. Die Grundwasserneubildung liegt zwischen 150 – 200 mm/a.

In den Plangebieten sind folgende Bodentypen zu finden: Mittlere Podsol-Braunerde, Tiefer Gley, Mittlere Pseudogley-Braunerde, Mittlere Pseudogley-Parabraunerde, Mittlere Pseudogley. Alle der Bodengroßlandschaft Geestplatten und Endmoränen zuzuordnen.

In den nördlichen Plangebieten (In der Reith) wird die Bodenfruchtbarkeit als sehr gering und gering bewertet. Das Plangebiet westlich der Brinkstr. Wird als sehr hoch eingestuft. Die restlichen Einbeziehungsflächen haben eine mittlere Bodenfruchtbarkeit. Es befinden sich keine Altlasten im Plangebiet.



Übersicht Nummerierung der Plangebiete zur Übersicht

Nach erster Sichtung des vorhandenen Biotopbestandes werden die Plangebiete 5, 6 und 8 von Intensivgrünland trockener Standorte dominiert (GIT). Plangebiet 4 von Intensivgrünland feuchter Standorte (GIF). Gebiete 1 und 2 werden von Sandacker (AS) dominiert. Auf Plangebiet 3 sind Ziergärten (PZH) sowie ein Einzelhaus, Nebenanlagen und einzelne sonstige Verkehrsflächen zu finden.

6.3.3 Auswirkungen der Planung

Für das Plangebiet existiert noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es werden ca. 21.891 m² Freifläche überplant, wobei sich der Umfang der eingriffsrelevanten Neuversiegelung auf maximal 45 % der Fläche beläuft (siehe Eingriffsregelung). Dies ist als erheblicher Eingriff in die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und Boden zu werten und entsprechend auszugleichen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich diverse Straßenbäume wie Eichen, Birken etc. Diese werden innerhalb des Plangebietes als zu erhalten festgesetzt.

Im weiteren Planungsprozess ist eine schutzgutbezogene Betrachtung vorgesehen.

6.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen sollten folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

- Die Maßnahmen für den Artenschutz, hier als Hinweise formuliert, sind zu beachten. Die Bauzeitenregelung und Sichtkontrolle sind in jedem Fall anzuwenden.
- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung sollte zeitnah vor Gehölzfällungen oder Gebäudeabrissen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Greifvogelhorste, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen bzw. Gebäuden vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung und Gebäudeabrissen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Insgesamt sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auf der Umsetzungsebene zu beachten.
- Sollte es durch die Planung zu einem Verlust dauerhafter Brutstätten von Gehölzbrütern / Gebäudebrütern oder zu einem Verlust von Fledermausquartieren kommen, so sind pro Verlust dieser Lebensstätten mindestens drei Nisthilfen im Umfeld des Plangebietes anzubringen.
- Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden sind im Zuge der Bautätigkeit auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub sollte in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden. Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollten während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Eine ortstypische Bebauung und Übergang zur Landschaft wird durch die örtlichen Bauvorschriften der in Aufstellung befindlichen Gestaltungssatzung „Wolterdingen Dorf“ und über die festgesetzte Art und Maß der baulichen Nutzung gesichert. Eine angemessene Integration und Übergang zur freien Landschaft und des Landschaftsbildes wird durch die Festsetzung des Ausgleichs auf den Grundstücken gesichert.
- Ökologische Durchgängigkeit: Die festgesetzten Flächen zum Ausgleich sollen möglichst als zusammenhängende Biotope entwickelt werden, auch wenn einzelne Bauherren für die Entwicklung ihrer Abschnitte verantwortlich sind. Dafür sollen die Streuobstwiesenabschnitte möglichst einfriedungsfrei entwickelt werden. Sollten Einfriedungen verbaut werden, sind diese mit entsprechenden Durchlässen für Kleintiere anzulegen. Die Festsetzung ist entsprechend formuliert.
- Die in den Einbeziehungsflächen überplanten prägenden Bäume werden im Rahmen der Planung als erhaltenswert angesehen und entsprechend zum Erhalt festgesetzt. Eine

Entnahme soll unter dem Gebot des kleinstmöglichen Eingriffs erfolgen und ist standortnah auf dem Grundstück auszugleichen. Dies ist entsprechend festgesetzt.

6.3.5 Eingriffsbilanzierung

Auf Grundlage der vorgefundenen Biotoptypen erfolgt eine erste Bilanzierung des Bestandes und der Planung in Anlehnung an das Modell des niedersächsischen Städtetages, 2013:

Ergänzungssatzung „Wolterdingen Dorf“ (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)							
Bestand				Planung			
Flächennutzung	m²	Wertfaktor	Flächenwert	Flächennutzung	m²	Wertfaktor	Flächenwert
Ziergarten (PZH)	6.837	2	13.674	Fläche zum Ausgleich Zielbiotop „Streuobstwiese“	11.219	4	44.876
Acker (AS)	11.351	1	11.351	Dörfliches Wohngebiet versiegelt (MDW) (max. 30 % des gesamten Plangebietes)	11.219	0	0
Intensivgrünland trockener Mineralböden (GIT)	9.124	2	18.248	Dörfliches Wohngebiet unversiegelt (MDW) = Fläche Plangebiet minus (Streuobstwiese+ MDW versiegelt+Fläche zum Erhalt von Bäumen)	9.846	1	9.846
Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)	4.773	2	9.546				
Sonstige Wege und Verkehrsflächen (OVW)	95	0	0				
Sonstige Nebengebäude, Garagen, Hütten (OYH)	55	0	0				
Einzelhaus (OEL)	50	0	0				
Einzelbäume (HBE)	5.112	3	15.336	Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen	5.112	3	15.336
Bestand (Einbeziehungsflächen – Fläche zum Erhalt von Bäumen)	37.396		68.115	Planung (Einbeziehungsflächen – Fläche zum Erhalt von Bäumen)	37.396		70.058

Dörfliches Wohngebiet	21.891m²
Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich (Streuobstwiese)	10.393 m²
Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen	5.112 m²
Überplante Flächen gesamt (Einbeziehungsflächen)	37.396 m²

Bilanzierung der Einzelbäume:

Die vorhandenen Einzelbäume (HBE, vier Straßenbäume und ein Obstgehölz) werden als Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen festgesetzt und daher planerisch nicht in Anspruch genommen. Sie sind zu Erhalten und bei Abgang ist geeigneter Ersatz zu leisten. Bei der Nachpflanzung ist der Alleecharakter entlang der Straße zu erhalten. Eine Wegnahme von Einzelbäumen ist unter bestimmten Voraussetzungen unter dem Gebot des kleinstnötigsten Eingriffs zulässig. Diese sind dann standortnah auf dem Grundstück in geeigneter Weise zu ersetzen.

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich für keines der Schutzgüter erhebliche Beeinträchtigungen, die sich nicht über das ermittelte Flächenwertdefizit (rechnerische Bewertung) abbilden ließen. Durch die Festsetzungen ergibt sich durch die Planung kein externes Kompensationsdefizit.

6.3.6 Kompensationsmaßnahmen

Die Festsetzung § 8 zur Abgeltung der Eingriffsregelung ist so formuliert, dass auf jeder der erfassten Flächen ein Ausgleich durchgeführt werden muss, der den kompensatorischen Bedarf in Wertpunkten mindestens vollständig ausgleicht.

Die Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe leiten sich aus den im Zuge des Vorhabens verursachten erheblichen Beeinträchtigungen der vorrangig wiederherzustellenden Strukturen und Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ab. Dabei wird versucht mit den formulierten Maßnahmen eine multifunktionale Kompensation zu erzielen auf Grundlage der vorgefundenen Bestandssituation.

Im Zuge der Entwicklung der Satzung wurde darauf geachtet, die Belange von Natur und Landschaft bereits bei der Planung möglichst mit zu berücksichtigen und zu integrieren. Vorhandene vorgefundene Gehölzstrukturen bleiben erhalten. Der durchzuführende Ausgleich wird auf den Baugrundstücken festgesetzt.

Der mit der Ergänzungssatzung einhergehende Eingriff in die Boden-, Biotop- und Habitatfunktion ist durch biotopverbessernde Maßnahmen zu kompensieren. Diese Kompensation wird durch die Entwicklung von Obstbaumwiese mit extensiver Grünlandnutzung auf den Baugrundstücken geleistet.

Eine Aktivierung und Umsetzung der im Gebiet festgesetzten Kompensationsflächen erfolgt dabei erst, wenn ein konkretes Bauvorhaben auf den im räumlichen Geltungsbereich der parallel aufgestellten Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gelegenen Flächen realisiert werden soll.

Anlage einer Streuobstwiese mit Zielbiotop HO mit Wertfaktor 4

Innerhalb des Satzungsgebietes der Ergänzungssatzung ist innerhalb der Baugrundstücke die Anlage hochwertiger Strukturen (Streuobstwiese mit Wertfaktor 4 gem. NST 2013) festgesetzt, der den Eingriffen der vorliegenden Ergänzungssatzung zugewiesen wird. Diese generieren bei vollumfänglicher Umsetzung der Planung einen Flächenwert von 44.876 Werteinheiten. Die Maßnahme leistet einen Beitrag zum Erosionsschutz, zum Boden- und Wasserhaushalt sowie zum Mikroklima. Zudem wird die Strukturvielfalt als Lebensraum für Flora und Fauna erhöht.

Ausgangszustand sind die in den Einbeziehungsflächen vorgefundenen Biotoptypen PZH, GRA, GIT und GFA mit den Wertfaktoren 2 und AS mit dem Wertfaktor 1.

Maßnahmenbeschreibung:

Je angefangene 120 m² Fläche ist ein regionaltypischer Obstbaum als Hochstamm (mind. 2 x verpflanzt, Stammumfang ca. 12-14 cm) mit einem Pflanzabstand von ca. 10 – 15 m in lockerer Anordnung zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Von den Flurstücks- / und Nutzungsgrenzen ist jeweils ein Abstand von 5 m einzuhalten.

Bei der Gehölzauswahl sind regionale Herkünfte und möglichst verschiedene, alte Sorten zu verwenden. Empfohlen werden robuste, pflegeextensive Sorten z.B. der Gattungen

Zwetschge und Kirsche (*Prunus*), Apfel (*Malus*) und Birne (*Pyrus*) und weitere nach Artenwahlliste.

Die Streuobstwiesenabschnitte sind vorzugsweise zusammenhängend und ohne Einfriedung zu Nachbargrundstücken zu entwickeln. Einfriedungen sind zulässig. Zur Sicherung der Durchgängigkeit für Kleintiere sollen Zaun- und Pflanzunterkanten einen durchgängigen Abstand von mind. 15 cm über dem Gelände aufweisen. Alternativ dazu können in regelmäßigen Abständen entsprechend große Durchlässe vorgesehen werden. Die im Zaun geschaffenen Durchgänge für die Tiere sind auf Dauer der Nutzung der Einfriedung und ganzjährig frei von Bewuchs zu halten.

Die Bodennutzung der Streuobstwiese erfolgt als extensives Grünland. Die Fläche ist mit einer Regiosaatgutmischung des Ursprungsgebietes 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“ mit mind. 50 % Kräuteranteil einzusäen und dauerhaft als ein- bis zweischürige Mähwiese, Extensiv-Weide oder einer Kombination aus Mahd und Beweidung zu bewirtschaften. Auf der Fläche sind der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Silagemieten oder die Lagerung von sonstigem Material, Geräten etc. unzulässig. Es darf zudem keine Nutzungsaufgabe stattfinden.

Die Pflanzungen sind ca. 5-6 Jahre durch geeignete Maßnahmen gegen Wildverbiss etc. zu schützen.

Die Maßnahmen sollen innerhalb von zwei Pflanzperioden nach Beginn der baulichen Eingriffe im Bereich der Einbeziehungsflächen umgesetzt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Die im Satzungsgebiet festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend dem Versiegelungsgrad (Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft) anteilig den auf den Einbeziehungsflächen anfallenden Eingriffen vor Beginn der Baumaßnahmen zuzuordnen und nachzuweisen. Ein geeigneter Nachweis ist im allgemeinen die Beilage einer landschaftspflegerischen Ausführungsplanung im Rahmen des Baugenehmigungsantrages.

Ausnahmsweise können die Ausgleichsmaßnahmen auch auf anderweitig bereitgestellten Flächen außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung hergestellt werden. Die Ausgleichsmaßnahmen sind dann vorzugsweise im direkten Umfeld des Eingriffes in gleichwertigem Umfang herzustellen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

6.4 Artenschutz

Geschützte Tier- und Pflanzenarten

Diese Verbote richten sich nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Plangebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wird bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Europäische Vogelarten und Fledermäuse

Das Potential für artenschutzrechtlich relevante Arten wird anhand der Ausprägung der Biotoptypen abgeleitet. Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Das Gebiet stellt sich in den Geltungsbereichen inhomogen dar, mit Freiflächen in Form von Acker- und Intensivgrünland-Flächen zum einen und zum anderen Privatgartenflächen mit angrenzenden versiegelten Siedlungsstrukturen. Im Bereich der Einbeziehungsflächen befinden sich vereinzelt Nebengebäude mit intensiver Nutzung im Bereich der Brinkstraße (Garage in Holzbauweise). Im Bereich der Einbeziehungsflächen befinden sich auf den festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen mittlere und größere einzelne Laubbäume. Es handelt sich um ortsbildtypische Straßenbäume oder Baumpflanzungen an den Grundstücksgrenzen wie Eiche oder Birke. Die Einbeziehungsflächen grenzen teilweise an Bepflanzung zu den Nachbargrundstücken (Einheimische Bäume und Sträucher). Es gibt Vorbelastungen durch die Kreisstraßen und Gemeindestraßen, welche zentral das Siedlungsgebiet Wolterdingen durchqueren. Aufgrund der Nähe zur Siedlung und der Dorfstraße sind nur Vorkommen von störungstoleranten Arten zu erwarten.

Vögel:

Aufgrund der Habitatausprägung im Plangebiet ist v.a. mit einem Vorkommen weit verbreiteter, störungstoleranter und ungefährdeter Arten zu rechnen. Bodenbrüter sind aufgrund der Straßen- und Siedlungsnähe nicht zu erwarten. Dem Plangebiet wird eine geringe Bedeutung für Brutvögel zugewiesen. Ein Potenzial für gehölzbrütende Vogelarten im Baumbestand, kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Ein Potenzial für gebäudebrütende Arten in den vorhandenen Nebengebäuden wird durch die intensive Nutzung und moderne Bauweise als sehr gering eingestuft, kann aber auch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Fledermäuse:

Alle heimischen Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten gemäß FFH-Richtlinie. Aufgrund des naturfernen Charakters im Plangebiet wird ein geringes Potenzial für Fledermäuse gesehen. Quartiersnutzungen können jedoch in den Einzelbäumen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Durch die intensive Nutzung und moderne Bauweise wird für die vorhandene Nebenanlage ein sehr geringes Potenzial für Quartiersnutzungen gesehen, kann aber auch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Sonstige Artengruppen Vorkommen von Artgruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z. B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Amphibien, Libellen oder Heuschrecken, sind aufgrund der Standortausprägungen und der Habitatausstattung einerseits und der Lebensraumsprüche seltener Arten andererseits nicht zu erwarten.

Prüfung der Verbotstatbestände

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG)

Allgemein gilt für eine unvermeidbare Gehölzbeseitigung (z.B. Einzelbäume und Heckenstrukturen) zur Umsetzung eines konkreten Vorhabens, dass zur Vermeidung von Vogeltötungen die Baufeldfreimachung und die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeiten im Winterhalbjahr (ab 1.10 bis Ende Februar) zu erfolgen hat. Da jedoch zum jetzigen Zeitpunkt auch das Vorkommen von Fledermausquartieren in der Eiche sowohl Sommer-

als auch Winterquartiere, nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, ist vor einer Fällung und Beseitigung in jedem Falle und unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung eine fachgerechte und örtliche Überprüfung durch die ökologische Baubegleitung durchzuführen. Gleiches gilt für möglicherweise vorkommende Gebäudebrüter und Fledermausquartiere an Gebäuden. Vor Umbau- oder Abrissarbeiten muss eine Überprüfung auf Vorkommen und Quartiere durchgeführt werden. Bei einem Besatz muss sichergestellt werden, dass die Arbeiten außerhalb der Quartierzeit bzw. Brutzeit durchgeführt werden.

Verletzung und Tötungen artenschutzrechtlich relevanter Arten können so ausgeschlossen werden.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2) BNatSchG)

Für potenziell vorkommende, siedlungstolerante Vogelarten und Fledermausarten kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass das von der Planung ausgehende Störpotenzial, z.B. durch Baumaßnahmen, zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG)

Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 (5) BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann. Bei einer Überplanung der Einzelgehölze und Heckenstrukturen ist zu beachten, dass diese zeitnah vor einer Fällung durch eine fachkundige Person überprüft werden müssen um auszuschließen, dass keine dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Greifvogelhorste, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen vorhanden sind. Sollte es durch die Planung zu einem Verlust dauerhafter Brutstätten von Gehölzbrütern oder zu einem Verlust von Fledermausquartieren kommen, so sind pro Verlust einer Lebensstätte mindestens drei Nisthilfen im Umfeld des Plangebietes anzubringen um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten. Bei der Überplanung der Ackerflächen ist nicht von einem Verlust der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugehen, da zum einen dieser Fläche nur eine geringe Bedeutung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte zugesprochen wird und zum anderen, weil in unmittelbarer Umgebung der meisten Einbeziehungsflächen ähnlich offene Freiraumflächen vorzufinden sind.

Artenschutzrechtliches Fazit

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht ersichtlich, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände – unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie ggf. von Nisthilfen - der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen.

6.5 Natura 2000

Das nächstgelegene Natura 2000/FFH-Gebiet Nr. 77 „Böhme“ (EU-Kennzahl 2924-301) ist etwa 160 m in östlicher Richtung vom Satzungsgebiet entfernt. Die nächstgelegene Einbeziehungsfläche ist etwa 260 m entfernt. Aufgrund der Kleinflächigkeit der Einbeziehungsflächen in der Planung und durch die vorhandenen Siedlungsstrukturen gegebene Abschirmfunktion und intensive vorhandene Nutzungen werden die Erhaltungsziele und Schutzzwecke nicht beeinflusst.

6.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die vorliegende Satzung hat das Ziel z.T. bereits bebaute und intensiv genutzte Flächen nachzuverdichten und eine Innenentwicklung sowie Ortsabrundung zu unterstützen. Dem im Stadtgebiet vorhandenen Bedarf an Wohnraum und Wohnbauland kann damit in einem möglichst umweltverträglichen Rahmen begegnet werden. Gründe dafür sind, dass die bestehende Erschließungsinfrastruktur genutzt und stärker ausgelastet werden soll. Außerdem wird durch die Nachverdichtung die Neuinanspruchnahme von benötigten Siedlungsflächen reduziert. Dies minimiert ökologische und klimabedingte Folgen der Eingriffe.

Desweiteren ist die Satzung gemeinsam mit der in Aufstellung befindlichen Gestaltungssatzung „Wolterdingen Dorf zu betrachten“. Im Zusammenspiel aus den Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften wird eine städtebauliche Entwicklung vorbereitet, die negative Auswirkungen auf das Mikro- und Makroklima möglichst minimieren soll. Der Ausschluss von dunklen und glänzenden Dachflächen sollen negative Folgen des Hitzeinseleffektes vor Ort minimieren. Sollen Gründächer angelegt werden, dürfen diese aus ökologischen Gründen die ansonsten im Ort üblichen Dachneigungen unterschreiten.

Die verschiedenen Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen insb. auch hinsichtlich der Eingriffsregelung sind bewusst im direkten örtlichen und damit auch möglichst funktionalen Zusammenhang mit den Eingriffen geregelt. Dies mindert mögliche negative Auswirkungen der Bebauung direkt vor Ort und führt auch zu sozial gewünschten und als angenehm empfundenen Grünstrukturen. Diese können sich im Sommer, in Hitze- und Dürrephasen positiv auf das Kleinklima und die Behaglichkeit der Nutzenden auswirken. Im direkten Zusammenhang des Eingriffs sollen dadurch Biotope entwickeln werden, die sich positiv auf die Biodiversität in der Siedlung auswirken. Durch die Planung soll die Nutzungs- und Strukturvielfalt in der Siedlung hinsichtlich der Lebensräume für Kleintiere weiterentwickelt werden.

6.7 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten

Laut NIBIS Kartenserver sind Altlasten und Altablagerungen im gesamten Satzungsgebiet nicht bekannt. Es bestehen seitens der Stadt keine Hinweise auf Altlasten.

Es wird darauf hingewiesen, dass sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, umgehend die zuständige Polizeidienststelle; das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen ist.

Kampfmittel

Kampfmittelfunde sind innerhalb des Satzungsgebietes und der näheren Umgebung nicht bekannt. Im Rahmen der Erstellung der Satzung ist eine Auswertung der vorhandenen Luftbilder durch das LGLN geplant, um mögliche Kampfmittelfunde auszuschließen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN umgehend zu benachrichtigen.

6.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung befindet sich das Grundstück Wolterdinger Dorfstraße 2, auf dem sich mehrere Baudenkmale befinden: Das Kriegerdenkmal, die Kirche, eine Scheune, der Glockenturm und der Kirchhof. Diese Baudenkmale werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich dargestellt.

Weitere Hinweise auf Kulturdenkmale liegen nicht vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Kulturdenkmale (Bodenfunde) oder Spuren bzw. Hinweise darauf gefunden werden, so sind diese unverzüglich dem Landkreis Heidekreis - Untere Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.

Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

6.9 Bergbau

Das Satzungsgebiet befindet sich gemäß den Angaben des NIBIS-Kartenservers im Bereich des Bewilligungsfeldes Hamwiede-Soltau der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG, die berechtigt sind, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze (Kohlenwasserstoffe) zu fördern. Aufgrund der Lage innerhalb der Siedlung bzw. am Siedlungsrand Wolterdingens und der umliegenden Bebauung wird jedoch davon ausgegangen, dass Abbautätigkeiten absehbar in diesem Bereich nicht zu erwarten sind.

6.10 Baugrund

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, können Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort dem NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) entnommen werden. Im Satzungsgebiet ist zum größten Teil der Bodentyp „Mittlere Pseudogley-Braunerde“ vorzufinden. Im Norden definiert sich ein Teil des Gebietes als „Mittlere Podsol-Braunerde“. Untergeordnet kommen die Bodentypen „Tiefer Gley“, „Mittlere Pseudogley-Braunerde“ und „Mittlerer Pseudogley“ vor. Sie sind alle dem Bodengroßlandschaftstyp „Geestplatten und Endmoränen“ einzuordnen.

Diese Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen nicht die Anforderungen an die geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020. Entsprechende Untersuchungen des Baugrundes erfolgen im Rahmen der konkreten Objektplanung.

6.11 Ver- und Entsorgung

Die Wärme- und Stromversorgung des Satzungsgebietes kann durch den Anschluss an bzw. die Erweiterung der Versorgungsnetze der zuständigen Versorgungsträger gewährleistet werden. Auch das Kommunikationsnetz kann entsprechend erweitert werden.

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist über die Trinkwasserleitung sichergestellt.

Die zulässigen Gebäude sind an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern sofern dies geohydraulisch möglich ist (vgl. § 7).

Die Abfallentsorgung wird durch den zuständigen Träger sichergestellt.

7. Aufhebung der Ergänzungssatzung Nr. 1 für den Bereich „In der Reith“

Die Ergänzungssatzung Nr. 1 für den Bereich „In der Reith“ wird aufgehoben. Die Flächen aus dem Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Nr. 1 werden in diese Innenbereichssatzung „Wolterdingen Dorf“ einbezogen. Die Grundstücke westliche der Straße „In der Reith“ sind bis auf eine Baulücke bebaut, so dass sich diese Grundstücke zwischenzeitlich in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil befinden. Die Grundstücke östlich der Straße „In der Reith“ werden in der Innenbereichssatzung „Wolterdingen Dorf“ erneut als Einbeziehungsflächen festgesetzt, so dass eine Bebauung dieser Grundstücke auch weiterhin möglich bleibt.

Die Aufhebung der Ergänzungssatzung „In der Reith“ und die Einbeziehung dieser Flächen in die Innenbereichssatzung „Wolterdingen Dorf“ soll eine Gleichbehandlung aller Grundstücke im Dorfgebiet sicherstellen.

8. Städtebauliche Werte, Flächenbilanz

Dörfliches Wohngebiet	21.891m ²
Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich (Streuobstwiese)	10.393 m ²
Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen	5.112 m ²
Überplante Flächen gesamt (Einbeziehungsflächen)	37.396 m²