



# Leitfaden zur Gestaltung nachhaltigerer Baugebiete

## Teil B - Begründung



© euroluftbild.de/Bernd Clemens

# Impressum

## Herausgeber

Stadt Soltau  
Poststraße 12  
29614 Soltau  
Tel. 05191 82 0  
[www.soltau.de](http://www.soltau.de)  
E-Mail: [info@stadt-soltau.de](mailto:info@stadt-soltau.de)



## Ansprechpartner

Stadt Soltau  
Fachgruppe 61 – Regional- und städtebauliche Entwicklungsplanung, Recht  
Poststraße 12, 29614 Soltau  
05191 82 616  
[planung@stadt-soltau.de](mailto:planung@stadt-soltau.de)

## Inhalt

Vorwort .....	- 1 -
1 Standortwahl/Lage, städtebauliche Dichte und Abstimmung mit anderen Planungen .	- 3 -
2 Soziale Anforderungen, Bewohnerqualität, Standort und Umfeld .....	- 4 -
3 Bauliche Gestaltung des Quartiers .....	- 9 -
4 Energieversorgung und Energetische Standards .....	- 17 -
5 (Regen-)Wassermanagement.....	- 18 -
6 Wald-, Grün- und Freiflächen.....	- 20 -
7 Mobilität und Nahversorgung .....	- 24 -



## Vorwort

Klima- und Umweltschutz, Klimaanpassung. Diese Themen werden immer wichtiger für die kommunale Planung und Entwicklung. Die Forschung sagt voraus, dass in Zukunft extreme Wetterereignisse sowie Klima- und Naturkatastrophen verstärkt auftreten. Natürliche Stoff- und Wasserkreisläufe und Funktionen des Naturhaushaltes könnten gefährdet werden. Folgen können Risiken für die Gesundheit der Bevölkerung aber auch für die Funktionsfähigkeit von Wohn- und Arbeitsstandorten sein.

Mit den „Sustainable Development Goals“, den 17 Zielen für nachhaltige Entwicklung haben die Vereinten Nationen Leitlinien formuliert, die die größten Stellschrauben hin zu einer nachhaltigen Gesellschaft darstellen. Auf Ebene der Stadtplanung sind dies vpr allem folgenden Ziele:

- Ziel Nr. 11: Nachhaltige Städte und Gemeinden
- Ziel Nr. 3: Gesundheit und Wohlergehen
- Ziel Nr. 7: Bezahlbare und saubere Energie
- Ziel Nr. 13: Maßnahmen zum Klimaschutz
- Ziel Nr. 15: Leben an Land

Insbesondere die Klimaschutznovelle aus dem Jahr 2011 greift diese Leitlinien auf und legt dabei im Baugesetzbuch fest, dass Bauleitpläne dem „Klimaschutz und der Klimaanpassung“ Rechnung tragen müssen (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Weitere Regelungen umfassen den § 5 Abs. 2, Nr. 2 b, c, § 9 Abs. 1, Nr. 12, 23 b, § 11 Abs. 1 Satz 2, Nr. 4, 5, § 171a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 2 sowie § 248 Satz BauGB. Ebenso schreibt das Gesetz vor, dem Umwelt- und Naturschutz nachzukommen. Weitere Gesetzesänderungen wie z.B. das im Entwurf befindliche „Gesetz zur Verbesserung des Klimaschutzes“ werden von der Bundesregierung aktuell vorbereitet.

Durch diesen Leitfaden werden wichtige Leitziele des ISEK Soltau adressiert. Dazu zählen u.a.:

- Förderung von Maßnahmen zur Bestandsentwicklung (W4)
- Förderung von bezahlbarem Wohnraum (W5)
- Stärkung des Gemeinschaftsgefühls, der Wohnumfeld-Qualitäten [...] (W7)
- Entwicklung & Förderung einer Baukultur (W8)
- Förderung nachhaltiger Maßnahmen im gesamten Stadtgebiet (NUK4)
- Gewährleistung&Förderung sonstiger Grünstrukturen im Stadtgebiet (NUK 5)
- Förderung des Verkehrs ohne fossile Treibstoffe & nachhaltig ökologische Verkehrskonzepte (VI1)

Darüber hinaus prognostiziert die Wohnraumbedarfsanalyse 2035 der Stadt Soltau (WBA) einen steigenden Nachfragedruck und auch Neubaubedarf im Wohnungssektor. Ebenso prognostiziert das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Soltau bis 2035 (GEFEK) einen steigenden Gewerbeflächenbedarf auch im Neuausweisungsbereich. Beide Konzepte empfehlen Leitfäden zur Erarbeitung von Kriterien für die Entwicklung im Neubaubereich und der Bestandsentwicklung zu entwickeln.

Daher setzt sich die Stadt Soltau mit diesem Leitfaden einen Rahmen für eine nachhaltigere Entwicklung von Baugebieten. Im Leitfaden wird das Thema Klimaschutz und Nachhaltigkeit als strategisches Instrument für Investitionen und Ansiedelungen genutzt. Es sollen gesamtgesellschaftliche Qualitäten geschaffen, sowie Folgekosten gesteuert werden.

Die aktuellen und künftigen Herausforderungen, die der Leitfaden adressiert können nicht von Soltau allein gelöst werden. Es ist aber für die Stadt möglich einen Beitrag zur Problembewältigung zu leisten, sich an die Folgen der Entwicklungen anzupassen und daneben klar offensichtliche Lebensqualitäten zu schaffen. Außerdem ergibt sich für die Stadt auch ein wirtschaftlicher Handlungsbedarf. Die potenziellen Kosten und Mehrbelastungen die, die Klima- und Umweltveränderungen auf die Infrastruktur haben werden, können durch präventives Handeln lokal abgefedert werden.

Im Leitfaden werden dazu Themen wie Grünflächen, Verschattung, Pflanzenauswahlen, Mobilität und klimawirksame Ortsbild- und Stadtgestaltung adressiert, die ganz direkte Effekte, teilweise auch indirekte, haben können.

Dieser Leitfaden ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als sonstige städtebauliche Planung beschlossen und wird bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungs- und Bebauungspläne) berücksichtigt. Aber auch in vor- und nachgelagerten Planungs- und Umsetzungsschritten kann die Berücksichtigung dieses Leitfadens geboten oder sogar notwendig sein, um bauleitplanerische Ziele zu erreichen. Insbesondere bei der Planung von Wohngebieten und, je nach Möglichkeit, auch für Gewerbe- und Sondergebiete soll dieser herangezogen werden. Für städtische und investorengetragene Entwicklungsprojekte sowie bei der (Konzept)Vergabe von Grundstücken sollte der Leitfaden berücksichtigt werden. Die Begründung enthält an einigen Stellen *in kursiv markierte Arbeitsvorschläge und Rechtsgrundlagen* für die Praxis.

Weitere Datengrundlagen sind neben den genannten Konzepten das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Soltau (ISEK 2019), das integrierte Klimaschutzkonzept des Landkreises Heidekreis (2016) und die beschlossene Richtlinie über die Gestaltung von Wohngebieten der Stadt Soltau aus dem Jahr 2011 sowie das Baugesetzbuch (BauGB).

Ergebnis sollte sein neben verträglichen Vorgaben zu machen. Darüber hinaus sollten Festsetzungen und andere Planungsinstrumente Anreize für mehr Nachhaltigkeit im Planen und Bauen machen. Als Beispiel könnte das Einfamilienhaus, welches eine bestimmte nachhaltige Maßnahme in Bezug auf die Dachnutzung durchführt von Ausnahmen und Freiheiten bei der Dachgestaltung profitieren.

Die Stadt Soltau legt Wert darauf, dass mithilfe dieses Leitfadens und deren Zielsetzungen eine offene, konstruktive und produktive Zusammenarbeit im Bereich der Bauleitplanung und Stadtentwicklung entsteht.

# 1 Standortwahl/Lage, städtebauliche Dichte und Abstimmung mit anderen Planungen

In diesem Themenbereich sollen insbesondere die grundlegenden Auswirkungen der Standortentscheidung und der Entwicklungsweise des Standortes berücksichtigt werden. Dies fordern auch der § 1 Abs. 3 und 5 BauGB.

Eine konkrete Standortsuche und Abwägung von Planungsalternativen ist im Vorfeld notwendig, um grobe Auswirkungen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung abschätzen zu können. Um alle klimatischen Aspekte zu beachten, ist es auch von Bedeutung, städtebauliche Konzepte, vorhandene Klimafunktionskarten und Klimagutachten vorab mit einzubeziehen. Ebenso sollte bspw. eine Starkregengefährdungsanalyse mit betrachtet werden, sofern diese vorhanden ist. Sind diese nicht vorhanden, ist zu prüfen, ob diese – ggf. für größere Gebiete – erstellt werden sollten.

## Zu 1.1 und 1.2

Ziel der Standortwahl neuer Wohngebiete sollte sein, die (neue) Flächeninanspruchnahme im Stadtgebiet Soltau zu begrenzen bzw. genau abzuwägen. Das fordert auch § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach u.a. mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Daher sollten Nachverdichtung und Wiedernutzung (inner-)städtischer Brachen sowie leerstehender Gebäude eher bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen betrachtet werden als Freiflächen am Rand des Stadtgebietes (Flächenrecycling, Innen- vor Außenentwicklung). So könnten kompakte Siedlungsstrukturen und Binnenverkehre im Stadtgebiet entstehen, die Wege zwischen Arbeits- und Wohnstätten sowie zu anderen Infrastruktureinrichtungen verkürzt und dadurch auch z.B. eher zu Fuß zurückgelegt oder mit dem Rad sowie dem ÖPNV gefahren werden. Ebenso würde der Bau von neuen Infrastrukturnetzen verringert werden. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6, Nr. 7 BauGB)

Zu berücksichtigen ist dabei ebenfalls die Wohnraumbedarfsanalyse der Stadt Soltau. Diese gibt bereits eine Prioritätenliste mit Potenzialräumen im Stadtgebiet und ist als städtebauliches Entwicklungskonzept zu beachten.

## Zu 1.3 und 1.4

Wohngebiete sollten und müssen teilw. außerhalb von Natur- und Artenschutzgebieten, wichtigen Luftaustauschbahnen, erosionsgefährdeten Bereichen sowie Hochwasser-, Überschwemmungs- oder Gefahrengeländen oder von Gebieten mit hohen Schadstoffen sowie Geruchs- und Lärmemissionen geplant werden. Sie dürfen bzw. sollten diese auch nicht beeinträchtigen. Schäden an Gebäuden bzw. der Umwelt wird so vermieden und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erhöht. Grün- und Freiräume sollten daher möglichst erhalten und gestärkt und Planungen in ökologisch sensiblen Bereichen vermieden werden.

Im Sinne einer klimatischen Belastung für die Stadtbevölkerung und die Schaffung eines akzeptablen Stadtklimas ist die Entstehung von Wärmeinseln zu vermeiden. Offene und aufgelockerte Siedlungsbereiche erleichtern den Frischluftaustausch und sollten zur Ver-



meidung der Entstehung von Wärme hochverdichteten Bebauungsstrukturen vorgezogen werden (auch im Rahmen des Flächenrecyclings). Zudem ist die Flächeninanspruchnahme durch neue Bebauungen gering zu halten.

Die Infrastruktur, Gestaltung und Bewohnerstruktur eines Quartiers durchläuft mit den Jahrzehnten immer einen Lebenszyklus. Verjüngungs- und Überalterungsprozesse im Quartier haben Einfluss auf die Bedarfe und Wechselwirkungen eines Standortes und ihrer Umgebung. Diese sollten bei der Wahl und der Gestaltung des Standortes berücksichtigt werden. Bei Punkt 1.4 handelt es sich daher um eine übergeordnete Maßnahme. Sie kann vorab anhand festzulegender Kriterien geprüft oder auch in anderen Maßnahmen der Checkliste behandelt werden (z.B. Verkehrsaufkommen, Bedarf soz. Infrastruktur im Lebenszyklus etc.). (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB)

## 2 Soziale Anforderungen, Bewohnerqualität, Standort und Umfeld

Hier soll vor allem die soziale Struktur im Quartier betrachtet werden. In der Wohnraumbedarfsanalyse 2035 der Stadt Soltau werden Empfehlungen gemacht wie die sozialen Belange in einem Wohnquartier berücksichtigt werden können. Teilweise überschneidet sich dies mit Empfehlungen, die im Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Soltau gemacht wurden. Die vorgeschlagenen Punkte können in einer Reihe von Planungsschritten vor und nach aber auch in der Bauleitplanung realisiert werden. Für die Punkte 2.2 – 2.5 ist es sinnvoll, diese bereits vor dem Bebauungsplan in Entwürfen und Konzepten auszuarbeiten. Die Planungsideen können dann im weiteren Prozess durch rechtsverbindliche Maßnahmen geregelt werden.

### Zu 2.1

Langfristig ausgelegte Regelungen zur Schaffung von sozialem Wohnungsbau dienen der Sicherung eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes. Unabhängig von Phasen des konjunkturellen Auf- oder Abschwungs wird seit der Industrialisierung ein Bedarf an geförder-ten/bezahlbaren Wohnungen für Anteile der Bevölkerung in europäischen Städten festgestellt.

Solche sichernden Maßnahmen des Sozialstaates dienen in Zeiten des wirtschaftlichen Wachstums dazu, dass neben gewinnorientierten Interessen auch die „Gemeinnützigkeit“ von Wohnraum erhalten bleibt. So können möglichst breite Bevölkerungsschichten vom Wachstum profitieren und einen Mindeststandard an Wohlstand erhalten.

In Zeiten von Inflation oder wirtschaftlichen Krisen sorgen sie dafür, dass besonders davon betroffene Bevölkerungsgruppen nicht zu sehr von den Folgen betroffen werden und die Kauf- und Wirtschaftskraft kurz- und mittelfristig nicht zu stark einbricht. Sozialer Wohnungsbau kann daher als ein Instrument angesehen werden, um die wirtschaftliche Krisenfestigkeit und die gesellschaftliche Teilhabe zu sichern.

Das BBSR berichtet in ihrer deutschlandweiten Wohnungsmarktbeobachtung zu Trends und Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft. Sie beobachtet, dass in Zeiten steigender



Bauzinsen die Förderprogramme und Vergünstigungen zum sozialen Wohnraum für Investoren attraktiver werden, um die Wirtschaftlichkeit von Projekten zu sichern. Dies hängt natürlich auch von den aktuellen Fördermöglichkeiten des Bundes und den Ländern, für Soltau insb. der N-Bank, ab. Die Stadt ist dazu im Austausch mit der N-Bank und der beim Landkreis verorteten Wohnraumförderstelle.

Eine Quotierung wird insb. für den Geschosswohnungsbau nahegelegt. Für andere Wohntypologien etwa für Einfamilienhäuser ist eine solche Regelung nicht praktikabel. Generell legen die WBA sowie die aktuellen Entwicklungen im Wohnungsmarkt einen hohen Bedarf im bezahlbaren Wohnsegment nahe. Auch die hohe Zahl an Menschen, die im Stadtgebiet auf Campingplätzen Dauerwohnen unterstreicht den hohen Bedarf zusätzlich. Es ist zu vermuten, dass ein Teil der auf Campingplätzen wohnhaften Menschen, dies aufgrund der im Vergleich sehr geringen Miet- bzw. Kaufpreise für „Wohnraum“ tut.

Eine Festsetzung alleine kann aber Investoren und Bauherren höchsten im Rahmen der Baugenehmigung einmalig dazu auffordern die entsprechenden Nachweise zur Erfüllung der Quote vorzulegen. Um die Quoten langfristig zu sichern wird daher geraten durch entsprechende städtebauliche Verträge Laufzeiten für die Mietpreisbindung und Belegung zu sichern.

Hinweis für die städtebauliche Entwurfsplanung:

*Ziel sollte es im Wohnquartier sein möglichst vielfältige Wohnangebote zu schaffen. In Gebieten für Einzel- und Doppelhäuser und für bestimmte Formen von Reihenhäusern ist eine Quotierung nicht sinnvoll. Sie eignet sich eher für Siedlungsteile mit Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäusern.*

*Die Anteile mit sozialen Wohnungsbau sollten nicht zu stark in einem einzigen Gebäude oder Baublock konzentriert sein. Eine Durchmischung der Bevölkerungsgruppen stärkt tendenziell die soziale Kontrolle sowie das Miteinander in den Nachbarschaften.*

Festsetzungsvorschlag für die Quotierung von soz. Wohnungsbau:

*Im WA sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB nur Wohngebäude zu errichten, in denen mindestens 30 % **[der Wohneinheiten / der Wohnfläche]** erstellt werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.*

Festsetzungsvorschlag für die ausschließliche Zulässigkeit von soz. Wohnungsbau (nur in besonderen städtebaulichen Fällen/Erfordernissen zu empfehlen):

*Im WA sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB nur Wohngebäude zu errichten, die mit Mitteln der Sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.*

*Weitere Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB zugunsten besonderer Personengruppen möglich*

[Zu 2.2 – 2.4](#)

Ziel bei der Planung eines (neuen) Wohngebietes sollte die integrierte und ganzheitliche Gestaltung und Entwicklung funktional gemischter (und grüner) Stadtquartiere sein. Dafür

sollten im Vorhinein ein gebietsspezifisches städtebauliches sowie ein landschafts- und grünplanerisches Leitbild für das Quartier erstellt werden. Dadurch kann ein individueller Wiedererkennungswert geschaffen werden. Begegnungsräume und Durchgrünungen sollen Aufenthaltsqualität und ein Miteinander erzeugen.

Nach WBA werden insbesondere kleinere und mittlere Wohnungen im MFH-Bereich nachgefragt; Das vor allem von jungen Paaren, Familien, Senior:innen und jungen Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen. Für diesen Bereich gibt es in Soltau aktuell ein Unterangebot. Auch gemeinschaftliche Wohnformen, Kleinstwohnformen oder solche mit „innovativem“ Charakter würden das städtische Wohnangebot bereichern. Aktuell gibt es außerdem einen hohen Bedarf an Obdachlosenunterkünften sowie einen absehbar weiterhin hohen Bedarf an Wohnraum für Geflüchtete. Auch diese Nachfrage muss im Stadtgebiet Raum finden und ggf. bei Neuentwicklungen bedarfsgerecht und angemessen mitgedacht werden.

U.a. die WBA legt daher nahe, dass das klassische Einfamilienhausgebiet durch eine stärkere Mischung, Ergänzung und Diversifizierung mit anderen Wohnformen neu gedacht werden sollte, um die Bedarfe zu decken. Angebote können sein: Geschosswohnungsbau, Mehrfamilienhäuser, Kleinstwohnformen, gemeinschaftliche Wohnformen sowie Mikrohäuser bzw. kleinere Einzelwohneinheiten als Eigentum. Diese Angebote gilt es im Entwurf sinnvoll miteinander zu kombinieren, um verträgliche Nachbarschaften zu erzeugen.

Zu beachten sind „Wohnkreisläufe“ im Laufe des Lebens; Ein junger Mensch wird innerhalb seines Wohnortes andere Wohnformen benötigen als wenn dieser später eine Familie gründet oder im höheren Alter im Ruhestand ist. Soziale Angebote und Infrastrukturbedarfe im Quartier und ihre Erreichbarkeit sind langfristig zu betrachten und flexibel zu sichern.

Dabei sollte auch darauf geachtet werden, ob eine Reduktion der Versiegelung und/oder eine verbesserte Nutzung von Bauland durch höhere Bauweisen die genannten Zielsetzungen stärken kann.

#### Zulässige Nutzungen/Nutzungsmischung/Umnutzungsfähigkeit (zu 2.3 bzw. 2.8):

Die Nutzungsmischung ist gerade in innerstädtischen Gebieten aber auch in Wohnquartieren eine relevante Frage. Eine gewisse Flexibilität im Baugebiet sollte gesichert werden. Es muss abgewogen werden, inwiefern Wohngebäude oder Wohnbauflächen auch für soziale oder auch gewerbliche Zwecke um- oder gemischt genutzt werden sollen. Ein KiTa-Bau zum Beispiel könnte mit steigendem „Alter“ im Quartier für Vereinszwecke oder für Seniorenangebote umgenutzt werden. Ein Mix z.B. aus Wohnen, kleinen Gewerbebetrieben und Versorgungsangeboten kann im Wohngebiet eine Qualität sein, kann aber auch zu Nutzungskonflikten führen. Wohngebiete können sich dadurch entgegen der Planungsziele entwickeln.

Daher sind die zulässigen Nutzungen im Entwurf und im B-Plan durch die Planenden genau abzuwägen. Für Misch- und Nachnutzungen müssen u.a. die baulichen aber auch die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben sein. Ob eine bauliche Anlage rückbaubar und die Materialien wiedernutzbar sind, hängt stark von den Baustoffen und der baulichen Ausführung ab.

Ziel ist den Anforderungen an die genannten sozialen Qualitäten und (Wohn)Raumbedarfe der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Gesichert werden kann dies insbesondere in der Entwurfsplanung und in der Bauleitplanung ggf. auch in der Gebäudeplanung und durch städtebauliche Verträge.

(§ 1 Abs. 6 BauGB)

*Als Arbeitshilfe mit Festsetzungsvorschlägen zum Nutzungskatalog in Wohngebieten:*

Standort für soziale Infrastruktur (Kita, Schule, Dorfgemeinschaftshaus etc.)		
<b>Festsetzung als:</b>	<b>Vorteile</b>	<b>Nachteile</b>
Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1, Nr. 5 BauGB) + zwingend mit Zweckbestimmung z.B. Kita	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Langfristige Sicherung des Standortes für die konkrete Zweckbestimmung</li> <li>• Abwehr von „unerwünschten Nutzungen“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schwierig für Umnutzungen langfristig z.B. bei Aufgabe des Standortes</li> </ul>
Wohngebiet (WR, WA etc. §§ 3 und 4 BauNVO)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Relativ viel Flexibilität bei künftigen Umnutzungen bzw. Abriss und Neubau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gefahr bei unvorhergesehener Aufgabe der Nutzung bzw. Eigentümerwechsel unerwünschte Nutzungen zuzulassen</li> </ul>

Ferienwohnen im Wohngebiet; oder auch: Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Wohngebiet:

Ein aktuell relevantes Thema, was zu Konflikten führen kann ist die Zulässigkeit von Ferienwohn in Wohngebieten. Die Nutzung einer Wohneinheit als Ferienwohnung generiert mutmaßlich mehr Einnahmen und ist daher regelmäßig eine interessante Option für Eigentümer und Investoren. Jedoch ist die Gefahr einer im Gebiet ungewollten Verkehrs-, Lärm-, und Nachbarschaftsentwicklung dann groß. Zu unterscheiden sind dabei die Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Hierbei handelt es sich z.B. um einzelne Räume von Wohnungen die touristisch vermietet werden (etwa das Fremdenzimmer). Sie werden hier nicht weiter thematisiert.

Nach § 13a BauNVO gelten Ferienwohnungen seit 2017 allgemein als nicht störende Gewerbebetriebe; Sind also in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig. „Ausnahmsweise“ ist hierbei ein rechtlich schwieriger und unbestimmter Begriff und unterliegt regelmäßig der Auslegung der Baugenehmigungsbehörden.

*Dort wo Ferienwohnen nicht erwünscht ist, wird daher geraten die sonstigen n.st. Gewerbebetriebe auszuschließen.* Konsequenz dabei ist, dass auch andere Gewerbeformen ausgeschlossen werden.

Daher wird folgender Festsetzungsvorschlag gemacht, um den Begriff „ausnahmsweise“ näher zu präzisieren:

*Ausnahmsweise zulässig im WA sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, sofern sie der Hauptnutzung im Gebäude untergeordnet sind.*

## Zu 2.5

Belästigungen durch Licht, Lärm, Geruch o.ä. können durch entwurfsbezogene oder bauliche Maßnahmen vorgebeugt werden. Räumliche Trennungen oder Nutzungseinschränkungen bzw. –regelungen sind dabei denkbar. Etwa könnten Müllsammelplätze und Mülltonnen stets auf dem eigenen Grundstück und nach Möglichkeit sogar unterirdisch gelagert werden.

Diese Punkte beziehen sich insbesondere auf die städtebauliche Planung und die Gebäudeplanung, die dann ggf. in der Bauleitplanung gesichert werden können. Einige Dinge wie die bauliche Ausführung oder Nutzung eines Einzelgebäudes können aber ggf. nur über städtebaulichen Verträgen oder in vorhabenbezogenen Plänen gesichert werden.

(§ 1 Abs. 6, Nr. 1-3 BauGB)

## Zu 2.6 und 2.7

Mit einem vorausschauenden und nachhaltigen Erdmassen- und Altlastenmanagement können schädliche Umweltwirkungen vermieden werden. Erdmassen sollten dabei möglichst umweltschonend, nur wenn nötig bewegt und entsprechend gelagert werden. Außerdem sollte das Quartier von vorne herein mit sämtlicher Infrastruktur (vor allem digital) ausgestattet sein, um auf zukünftige (gesellschaftliche) Ereignisse vorbereitet zu sein. Nach Möglichkeit ist die technische Infrastruktur so anzulegen, dass Wartungen, Reparaturen und Veränderungen mit möglichst wenig Aufwand durchgeführt werden können.

Freileitungen sollten grundsätzlich ausgeschlossen werden. Dies ist die gängige Praxis für Baugebiete in Soltau, da sie auch negative Wirkungen auf das Ortsbild haben. Je nach Einzelfall kann es aber dennoch nötig sein Freileitungen zuzulassen. Entweder aufgrund einer schwierigen technischen Umsetzbarkeit vor Ort, dem Bestandsschutz oder weitreichenden wirtschaftlichen Gründen.

Diese Themen sind eher während den Planungsschritten der baulichen Umsetzung zu steuern. Sie sollten aber auch bereits im Bebauungsplan durch eine frühzeitige Betrachtung berücksichtigt und vorbereitet werden.

## Zu 2.8

Gewerbegebiete und insb. Wohngebiete profitieren maßgeblich von gut erreichbaren Versorgungsangeboten. Für den Bereich der Nahversorgung sollte eine möglichst fußläufige Erreichbarkeit das Ziel sein. KiTa und Krippenangebote sollten ebenfalls möglichst gut erreichbar für die Wohnbevölkerung sein. Bei der Erreichbarkeit von Schulen sollte auf sichere Schulwege und möglichst gute Erreichbarkeiten zu Fuß oder mit dem Rad geachtet werden, da ab diesem Alter viele Kinder selbständig den Schulweg bestreiten.

Bei größeren Projekten kann es notwendig sein, Flächen für neue Nahversorgungs- bzw. Bildungs- und Betreuungsangebote miteinzuplanen. Dabei sollte bei Neuplanungen darauf geachtet werden, dass die Angebots- und „Konkurrenzsituation“ dieser Angebote im Stadtgebiet berücksichtigt wird. Für den Einzelhandel ist dabei das Einzelhandelsentwicklungskonzept zu berücksichtigen. Für die sozialen Angebote sind die vorhandenen und

prognostizierten Kinder- und Schülerzahlen sowie die gegenwärtigen Raumbedarfe anzuwenden. Doppelstrukturen sollten vermieden werden.

Im Entwurfsprozess und im Bebauungsplanverfahren wird dabei empfohlen solche Flächen für soziale Angebote möglichst flexibel im „Lebenszyklus“ eines Wohngebietes zu betrachten. Mit steigendem Alter des Baugebietes verändert sich der Altersschnitt und die Anteile an Bevölkerungsgruppen im Gebiet. Eine anfangs notwendige KiTa kann so in einigen Jahrzehnten nicht mehr benötigt werden. Stattdessen könnte eine Pflegeeinrichtung oder ein Dorfgemeinschaftshaus von der hiesigen Nachbarschaft nachgefragt werden.

Es wird daher empfohlen eine möglichst offene Festsetzung aber auch Entwurfs- und Gebäudeplanung für die Gebäude zu machen.

*Ein Gebiet als WA (allg. Wohngebiet) nach § 4 BauNVO festzusetzen gibt grds. die Möglichkeit eine Kita in Zukunft zum Wohnen umzunutzen oder auch für andere Nutzungen mit sozialem Zweck umzuwidmen. Aber auch die Festsetzung als Gemeindebedarfsfläche () mit verschiedenen Zweckbestimmungen kann zielführend sein, wenn der Standort langfristig für Gemeindebedarfszwecke erhalten und eine Umnutzung zum Wohnen verhindert werden soll (§ 9 Abs. 1, Nr. 22 BauGB).*

*Dabei sollte auch die Architektur des Gebäudes auf möglichst große Umnutzbarkeit und Wandelbarkeit ausgerichtet sein.*

Aktuell zeichnet sich bundesweit der Trend ab, dass Discounter im Nahversorgungsbe- reich ihre Filialen mit Wohnbebauung kombinieren. *Zuständige Planer sollten daher mit Bedacht erörtern, ob die Festsetzung eines Sondergebietes oder etwa Mischgebietes für die langfristige Nutzbarkeit solcher Stadträume passend sind.*

### 3 Bauliche Gestaltung des Quartiers

Die bauliche Gestaltung und Ausführung im Quartier hat wesentliche Auswirkungen auf das Ortsbild, den Energiebedarf, den ökologischen Eingriff und die Wohnqualitäten. Eine attraktive Gestaltung des Quartiers schafft außerdem Adressen also einem Wiedererkennungswert und sorgt für Wertstabilität und sichert die langfristige Wertentwicklung im Quartier etwa bei Immobilienverkäufen nach Generationenwechsel. Dadurch kann die Stadt außerdem einer zu großen Veränderung und Überformung der Nachbarschaften entgegenwirken.

Desweiteren sollten nach Möglichkeit regionale Bauweisen gefördert werden. Dies sorgt für die Stärkung der lokalen und regionalen Identität. Außerdem kann es tendenziell einen Beitrag für kürzere Lieferwege bei Materialbeschaffung und –verbau leisten und wirkt sich positiv auf die regionale Bauwirtschaft aus.

Hier gibt es für die Stadtplanung im Bebauungsplan bzw. in den örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) nach § 84 NBauO die meisten Regelungsmöglichkeiten. Eine weitere Möglichkeit ist die Gestaltungssatzung, die übergreifend auch für mehrere B-Plangebiete festgelegt werden kann. Dabei hat die vorhandene Gestaltungssatzung für die alten Teile der Innenstadt Soltaus weiterhin Bestand und ist zu berücksichtigen. Konkretere Dinge zur baulichen Ausführung oder Gebäudebetrieb müssen dann in städtebaulichen Verträgen oder in der Gebäudeplanung etwa in der Baugenehmigung festgelegt werden.

Aspekte wie insb. in 3.2 aber auch 3.1 und 3.3 können auch vorbereitend in der städtebaulichen Entwurfsplanung betrachtet werden.

In den Punkten 3.1 – 3.6 werden eine Reihe von Maßnahmenvorschlägen gemacht. Diese sollen das ressourcensparende und nachhaltige Bauen im Quartier fördern und gleichzeitig gestalterische Anforderungen an Orts- und ggf. Landschaftsbild sichern. Gestalterische und klimatische Belange sind standortbezogen abzuwägen.

### Zu 3.1 Fassaden

Bei der Festlegung von Farben sollte darauf geachtet werden die Rückstrahlwirkung an Gebäudefassaden und –elementen durch Verwendung heller Farben (z.B. weiß, hellbeige) zu erhöhen. *Bestenfalls sollten die Fassadenfarben gemäß der gängigen RAL-Farben festgelegt werden.* Dies würde insgesamt einen Beitrag zur Vermeidung von Überhitzung und der Verbesserung des Mikroklimas leisten. Grelle Farben (z.B. Leuchtorange, Leuchrot) oder kräftige Farben außerhalb der im Stadtgebiet weit verbreiteten Farbtöne rot, braun oder rotbraun (z.B. Verkehrspurpur oder Minzgrün) sollten in Wohngebieten ausgeschlossen werden. Möglich sollte außerdem sein, eine PV-Fassade zu nutzen. Dabei müsste natürlich auf entsprechende Blendwirkungen etc. geachtet werden.

Hellere Fassadenfarben heizen sich weniger auf und sind daher positiv zu sehen. *Insb. in Gewerbegebieten, wo es traditionell weniger Gestaltungsanforderungen gibt, bietet es sich für große Gewerbebauten an z.B. Hellbezugswerte festzusetzen.*

Je nach Einbindung des jeweiligen Gebietes in das Stadtbild sollten auch regionale und in Soltau historisch etablierte Bauweisen etabliert und gesichert werden. In Soltau ist das für Wohngebiete typischerweise die Bauweise mit rot/rotbraunem Klinker aber auch Holzverkleidete Häuser. Weitere heutzutage gängige Bauformen wie Putz oder andere Klinkerfarben und –ausführungen können im Gebiet, je nach städtebaulichem Kontext, ebenfalls verträglich sein.

Für Soltau sehr unübliche Bauformen wie Leichtbau- und Skelettbauweisen aus Glas und Stahl sind im Stadtgebiet in aller Regel Einzelercheinungen an entweder bewusst exponierten Stellen oder Bereichen, wo sie gestalterisch eine geringe Wirkung haben (z.B. Gewerbegebiete). *Diese Bauformen sollten mit Bedacht zu- bzw. nicht zugelassen werden.*

Grundsätzlich ist eine **Klinker-Fassade** eine effiziente Möglichkeit der Wärmedämmung. Zudem ist sie sehr langlebig und gegen äußere Einflüsse stabil, dient dem Schallschutz und wird aus natürlichem Material hergestellt (Ton in rot/rotbrauner Ausführung). Aus gestalterischen Gesichtspunkten sollte jedoch eine Mischung aus Klinker (z.B. an der Wetterseite) und Putz-, Stein-, Lehm- oder Holzfassade (aus heimischen Baumarten) in Neubaugebieten möglich sein und unter Umständen vorgesehen werden. Nachteile können u.U. die recht hohen Kosten sein.

*Es wird empfohlen, zu dunkle Klinkerausführungen über örtliche Bauvorschriften (ÖBV) auszuschließen.*

**Naturstein für die Fassade** kann ähnliche Vor- und Nachteile wie Klinker haben. Dies kann aber nicht pauschal betrachtet werden aufgrund der Vielfältigkeit in Material und Ausführung. *Deshalb wird auch hier empfohlen über ÖBV ggf. Regelungen zu treffen.*

**Holzfassaden** gelten als umweltfreundlich. Dazu können sie gute Dämmwerte und bei entsprechender Pflege eine hohe Lebensdauer erzielen. Nachteile sind die im Vergleich sehr hohen Kosten und weitere Dinge, die es am Bau zu berücksichtigen gilt wie die Hinterlüftung des Materials. Durch Anstreichen der Fassade gibt es eine Vielzahl an gestalterischen Möglichkeiten.

*Auch hier wird empfohlen ggf. über ÖBV die Farbgebung zu regeln.*

**Putz zur Fassadengestaltung** ist heutzutage wegen seiner Flexibilität in Farbgebung und Textur sowie der kostengünstigen Ersterrichtung beliebt. Nachteile können die Anfälligkeit für Schmutz und Grünbelag sowie der Instandhaltungsbedarf durch regelmäßiges Streichen sein. Die vielen Farbmöglichkeiten können dazu unerwünschte gestalterische Auswirkungen zur Folge haben.

Heutzutage können durch Putz sehr gute Dämmwerte erzielt werden. Außerdem heizen sich Ausführungen in helleren Farben ggf. weniger stark auf als z.B. Klinkerfassaden. Daher kann Putz als Material auch zu nachhaltigen Lösungen beitragen.

*Wenn Putz aus gestalterischer Sicht im Gebiet verträglich ist, sollten die Farbausführungen über ÖBV geregelt werden.*

Auch **Zement bzw. Faserzement** kann nach den heutigen Möglichkeiten eine klimafreundliche und kostengünstige Lösung sein, wenn auch die Montage und der Aufwand für die Konstruktion nicht immer günstig sind. Die Optik von Faserzement kann sehr vielfältig ausgestaltet sein. Ggf. ist diese Ausführungsform daher besser für Gewerbegebiete geeignet und ist im typischen Soltauer Wohngebiet auch nicht üblich.

*Es wird empfohlen über ÖBV ggf. die Fassadengestaltung von Zement zu regeln und dabei ggf. auf eine Naturstein- oder Klinkeroptik zu verweisen. „Andere Materialien wie Zement sind zulässig sofern sie in einer klinker- oder holzartigen Optik ausgestaltet sind“.*

Klimatisch wertvoll gegen Überhitzung ist darüber hinaus **Fassadenbegrünung**. Weitere Vorteile sind ihre schalldämmende und wärmedämmende Wirkung, auch im Winter; Außerdem die positive gestalterische Wirkung. Nachteile können die Montage von Haltersystemen an die Gebäudewand und die Kosten der Anbringung sein. Je nach Ausführung gibt es jedoch heutzutage kostengünstige Möglichkeiten. Auch die Gebäudehülle muss bestimmte Anforderungen erfüllen.

Eine Fassadenbegrünung kann daher unter Umständen nicht nur Vorteile für den privaten Bauherren mit sich bringen, sondern auch einen wichtigen Beitrag für die Behaglichkeit im Quartier leisten. Unter Umständen können Begrünungen auch als Teilausgleich fungieren und ausgleichsmindernd wirken etwa bei der Planung großer Einzelgebäude im Gewerbe-, Kern- oder Sondergebiet.

Je nach Bau- und Planungsvorhaben sollte auf die fachliche Ausgestaltung einer solchen Festsetzung im Detail geachtet werden. Selbstklimmer sollten u.U. vermieden werden, da Bauschäden an Fassaden mit bestimmten Materialien verursacht werden könnten. Gerüstkletterpflanzen haben diese Nachteile tendenziell nicht. Es müssen jedoch meist Klet-



terhilfen an der Gebäudewand montiert werden. Fensterseiten sollten eher nicht eine Fassadenbegrünung erhalten, da die Nutzbarkeit dieser eingeschränkt werden könnte. Weiterhin wird eine bodengebundene Fassadenbegrünung als vorteilhafter angesehen als eine nicht-bodengebundene. Je nach Standort kann dies aber anders aussehen bzw. nicht überall umsetzbar sein.

Darüber hinaus soll die Möglichkeit der indirekten Fassadenbegrünung erwähnt werden, die in den untenstehenden Festsetzungsvorschlägen kurz veranschaulicht wird.

*Festsetzungsvorschläge:*

*Regelung für im Gebiet untypisch große Gebäude/Nebenanlagen (etwa im Wohngebiet):*

*Geschlossene und nicht-transparente Fassadenteile mit einer Länge von jeweils über 6 m sind zu 30-70% mit Rank- oder Kletterpflanzen direkt oder indirekt zu begrünen. [In der Begründung dann unbedingt darlegen, was im Plangebiet als direkte (Rank-/Kletterpflanzen) und indirekte Fassadenbegrünung (Spalierobst, Vorpflanzungen, Hängende Pflanzen) verstanden wird]*

*Regelung mit Anreizfunktion durch mehr Gestaltungsfreiheit:*

*Von den Regelungen zur Farbgestaltung an den Außenwänden kann abgewichen werden, sofern die entsprechenden nicht transparenten Teile der Fassadenseite zu mindestens 75% bodengebunden begrünt werden.*

*Regelung als Anpflanzfestsetzung zum Teilausgleich:*

*Als Maßnahme zum Teilausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind die undurchsichtigen Teilflächen der Außenwände von Gebäuden mit einer Höhe von über 8 m zu mindestens 80 % mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. [Konkreter Erfordernis und Wirkung als Teilausgleich ist im Umweltbericht zu erarbeiten]*

*(vgl. Außerdem Festsetzungsvorschlag in Kap. 7.1 zur Begrünung von Carports/Garagen)*

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstaben a und b

Außerdem § 84 Abs. 3 Nr. 1, 5 und 7 NBauO

Folgende Rank- und Kletterpflanzen gelten als standortheimisch und wirken sich in verschiedenen Funktionen positiv auf die lokale Vogel- und Insektenwelt aus (z.B. Nistort, Nistmaterialien, Nahrungsquelle etc.):

**Auswahlliste - Rank- und Kletterpflanzen:**

- Pfeifenblume (Aristolochia macrophylla)
- Gemeiner Efeu (Hedera Helix)
- Wilder Wein (Pharthenocissus quinquefolia/veitchii)
- Kletter-Hortensie (Hydragea petiolatis)
- Blauregen (Wisteria)
- Goldregen (Laburnum)
- Waldrebe (Clematis paniculata)
- Gold-Waldrebe (Clematis tangutica)
- Gewöhnliche Waldrebe (Clematis vitalba)
- Berg-Waldrebe (Clematis montana)
- Gewöhnliche Waldrebe (Clematis vitalba)
- Hopfen (Humulus lupulus)
- Winter-Jasmin (Jasminum nudiflorum)
- Jelängerjelierber (Lonicera caprifolium)

- Gold-Geißblatt (Lonicera x tellmanniana)
- Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum)
- Fünflappiger Mauerwein (Parthenocissus quinquefolia)
- Dreilappiger Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata)
- Schling – Knöterich (Polygonum aubertii)
- Kletterrosen (Rosa in Sorten)
- Scharlachrebe (Wisteria senensis)

[Quellen u.a.:

- [https://www.city-nature.eu/download/?id=Leitfaden\\_Fassade.pdf](https://www.city-nature.eu/download/?id=Leitfaden_Fassade.pdf)
- <https://www.nabu.de/umwelt-und-ressourcen/oekologisch-leben/balkon-und-garten/grundlagen/dachwand/28549.html>]

### Zu 3.2 Gebäudehöhe und -ausrichtung

Besonders geeignet und als energetisch günstig gilt beispielsweise die Bauweise des kompakten Hauskubus, da Wärme vor allem über Außenflächen verloren geht und diese Bauweise möglichst wenig Ecken und Kanten hat. Auf diese Weise würde auch entsprechend weniger Abfall produziert werden. Eine weitere einfache Möglichkeit ressourcensparender zu bauen wäre die Sanierung von Bestandsgebäuden. Dadurch werden vergleichsweise wenig Ressourcen neu benötigt. Ebenfalls eine Möglichkeit wäre, die Wohnfläche pro Person zu reduzieren. Dadurch würden sehr viele Ressourcen eingespart werden. Mittlerweile können sehr viele Materialien des Hausbaus bei einem Abriss nach Jahrzehnten wiederverwendet werden. Deshalb sollte beim Bau darauf geachtet werden, möglichst auf diese Materialien zu setzen. Bei der Planung von Wohngebieten könnte auf entsprechende Zertifikate hingewiesen werden, um so einen Anreiz für ressourcensparendes Bauen zu schaffen.

#### Maß der baulichen Nutzung im Sinne der Soltauener Beitragsberechnungen festsetzen:

Hierbei handelt es sich um Anforderungen der Verwaltung. Nach Satzungsrecht Soltaus werden für bauliche Nutzungen verschiedene Beiträge erhoben. Die Berechnung der anfallenden Kosten richtet sich nach den maximal zulässigen Bebauungsmöglichkeiten im Maß der baulichen Nutzung. Die Beiträge sind ein wichtiges Mittel, um anfallende Infrastrukturkosten umzuverteilen.

Grundlegend gibt es für bauliche Nutzungen 3 relevante Beiträge. Folgende Festsetzungen sollten getroffen werden, da diese Berechnungsgrundlagen für die Beiträge sind:

Schmutzwasserbeitrag: *Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse; Wenn nicht höchstzulässige Gebäudehöhe*

Niederschlagswasserbeitrag: *Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) oder Höchstzulässige (absolute) Grundfläche*

Erschließungsbeitrag: *Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) oder Festsetzung einer Baumassenzahl; Wenn nicht wird erschließt sich der Beitrag aus der GRZ multipliziert mit der höchstzulässigen Zahl an Vollgeschossen.*

Die Anordnung der Gebäude ist aus energetischer Sicht relevant. So sollte das Gebäude so ausgerichtet sein, dass die Nutzung von Photovoltaik- oder Solarstromanlagen optimal gewährleistet ist. Außerdem sollten die Geschosswohnbauten eher im Norden und einge-

schossige Gebäude eher im Süden geplant werden, damit die Energiegewinnung durch PV (sowohl auf dem Dach als auch an Fassaden) möglichst wenig durch Schattenwurf behindert wird. Gebäude sollten außerdem, wenn möglich, in die Höhe gebaut werden, um weniger Fläche zu versiegeln. Dies kann über die Grundflächen- und Geschossflächenzahl geregelt werden. Ergänzend dazu sollten Gebäude so angeordnet und ausgerichtet werden, dass Luft zwischen ihnen zirkulieren kann und z.B. Kalt- und Frischluft von außen in das Quartier fließen kann.

*Aus gestalterischer Sicht ist eine möglichst einheitliche Gestaltung der Dachflächen wünschenswert. Dunkle und glänzende Ausführungen von Dacheindeckungen sollten vermieden werden.*

*Der Höhenbezugspunkt ist möglichst klar und für die Praxis anwendbar zu wählen. Eine Überschreitung des unteren Bezugspunktes ist in der Regel möglichst klar zu begrenzen z.B. max. 30 cm über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche mittig der Fahrbahn. Dadurch werden mögliche negative Ortsbildwirkungen, Verschattungen und Entwässerungsprobleme vermieden.*

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB

Außerdem § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO (örtliche Bauvorschriften)

### Zu 3.3 Gebäudedächer

Gebäudedächer sollten grundsätzlich energetisch besonders günstige Formen haben. *Dazu zählen Satteldächer und Pultdächer aber auch gering geneigte Flachdächer (mind. 15 Grad).* Auf diese Weise müssen PV-Anlagen nicht extra aufgeständert werden, eine Schubsicherung für Gründächer ist jedoch grundsätzlich extra zu prüfen.

Als Dachmaterial sollten Dachsteine aus Beton oder Ziegel vorzugsweise in den Farben **rot** oder **rotbraun** gewählt werden, da dies nach wie vor die regionaltypischen Farben für Dächer im Gebiet der Stadt Soltau sind. Historisch ist die Region im Heidekreis und der norddeutsche Raum aufgrund der regionalen Tonvorkommen durch die roten Dachziegel geprägt. Hellere Dachfarben und –materialien, etwa Weißtöne, sind klimatisch positiv zu bewerten, sollten sich aber auch gestalterisch in das Gebiet einfügen. **Photovoltaikanlagen** auf dem Dach sind teilweise gesetzlich vorgeschrieben. Ob der zu viel produzierte Strom in das Netz der Stadt eingespeist werden kann, sollte vorhabenbezogen im Vorfeld geklärt werden. Auch die steuerrechtlichen Aspekte sollten in dem Zug jeweils mit geprüft werden. Die **sonnenabgewandten** Seiten und deren undurchsichtige Dachflächen der Hauptbaukörper sollten zu einem höchstmöglichen Anteil **flächendeckend begrünt** werden. Dadurch wird ein Beitrag zur Vermeidung von Überhitzung und zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet. Glasierte, hochglänzende oder glänzende Hauptdacheindeckungen sind im Rahmen der Planung auszuschließen, da diese das Quartiersbild negativ beeinflussen und im Zusammenhang mit den PV-Anlagen eine zusätzliche Blendwirkung bedeuten könnten.

Für die Installation von Photovoltaikanlagen ist eine Dachneigung von ca. 30° Grad optimal. Bei der Nutzung solarer Heizungsunterstützung durch die Solarthermie sind Dachneigungen bis ca. 60° energetisch günstiger. Nach Möglichkeit sollen Anlagen der erneuerba-

ren Energien auf den Dächern, die weniger als 15 Grad Neigung aufweisen, mit **Dachbegrünung verbunden** werden.

Bereits jetzt gilt für neu zu errichtende Gewerbegebäude, sowie für Wohngebäude ab 31.12.2024, dass die Dachflächen zu mindestens 50% mit Solarenergieanlagen ausgestattet werden müssen.

*Im Bebauungsplan können darüber hinaus weitere Dachflächenanteile für PV festgesetzt werden. Aber auch eine Reduktion des Anteils etwa für einen Anteil Dachbegrünung ist denkbar. Eine Kombination von Dachbegrünung und Dach-PV ist sehr positiv, kann den Ertrag der PV-Anlage erhöhen und sollte im B-Plan zugelassen werden. Auch Dachgärten können für größere Gebäude eine Option sein. Dies ist gebietsbezogen zu prüfen. Gründe für eine Reduktion des PV-Anteils könnten die Ortsbildwirkung und magere Solarausbeute sein oder wenn aufgrund der Versickerung vor Ort mehr begrünt werden soll.*

*Aus gestalterischer Sicht können Flachdächer in Neubaugebieten an sinnvollen Stellen zugelassen werden. Im bebauten Bestand könnten Flachdächer für Gebäude in zweiter Reihe denkbar sein.*

Vorschlag für ÖBV als Anreiz für mehr nachhaltigere Dachnutzungen:

*Ausnahmen von Vorschriften zur Dachgestaltung können gemacht werden, wenn die Dächer durch einen hohen Anteil an Solaranlagen oder Grün aus Nachhaltigkeitsaspekten als positiv zu werten sind, etwa 75 oder 80%.*

§ 32a Abs. 1 NBauO (PV auf Dachflächen)

§ 84 Abs. 3, Nr. 1 NBauO (örtliche Bauvorschriften)

Für Soltau aktuell eher unübliche Lösungen wie z.B. Dachgewächshäuser oder gar Sumpfpflanzendächer für die gebäudeeigene Klärung von Grauwasser sollten ggf. gebietsspezifisch planerisch berücksichtigt werden.

„Überschüssiger“ erzeugter Strom sollte möglichst ins öffentliche Netz eingespeist werden, wenn der Bedarf seitens der Stadtwerke besteht. Entsprechende Regelungen und Absprachen können ggf. in städtebaulichen Verträgen oder gemeinsam mit dem Netzbetreiber gemacht werden.

Ein weiteres Thema sind Windenergieanlagen (Kleinwindenergieanlagen) auf Gebäudedächern. Nach aktuellem Stand bewertet die Stadt diese Möglichkeit der Dachnutzung in Wohngebieten als teilweise kritisch. Die Ausbeute und Wirtschaftlichkeit ist aufgrund der geringen Höhe und Bebauung nicht immer hoch. Die Anlagen können darüber hinaus Lärmimmissionen verursachen und das Ortsbild beeinträchtigen. Ein Ausschluss dieser Anlagen zwingend überall wird nicht als notwendig angesehen. Die Regelungen zur Gebäudehöhe und Überschreitung durch technische Anlagen reichen meistens aus. Außerdem gibt es aktuell effizientere Alternativen auf dem Markt wie die PV- oder Solarthermie-Anlage. In Gewerbegebieten könnten die Aspekte Ortsbild, Lärm und Gebäudehöhen evtl. anders bewertet werden. Die genannten Nachteile werden aber trotzdem auch im Gewerbegebiet gesehen.

### Zu 3.4 Beleuchtung und Licht

Im Rahmen der Bauleitplanung sollte versucht werden, *ausschließlich nach unten gerichtete/geneigte insektenfreundliche, UV-arme und energiesparende Lichtquellen (z.B. LED, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder gleichwertige) mit warmweißen Lichtquellen einzusetzen und die Lichtpunkthöhe möglichst tief anzusetzen*. Aktuell befindet sich die Stadt im Prozess der flächendeckenden Umstellung auf LED. Darauf aufbauend könnte dann gebietsbezogen über Bewegungsmelder nachgedacht werden.

*Die Lichtquelle sollte dabei auf den Fuß- und Radweg ausgerichtet werden. Die Leuchten sollten abgeblendetes Licht abgeben*. Zeitschaltungen, Bewegungsmelder oder andere Formen der intelligenten Straßenbeleuchtung können je nach Gebiet und zu erwartendem Verkehr sinnvoll sein, um Energie einzusparen. Andere Parameter wie Lichtpunkthöhen sind so zu wählen, dass die Gefahr von potenziellen Angsträumen durch Dunkelheit minimiert sowie die entsprechenden Verkehrsflächen ausreichend beleuchtet werden.

Innerhalb der Gebäude sollte darauf geachtet werden, möglichst viel Tageslicht zu nutzen. Dafür könnten die einzelnen Räume günstig mit Fenstern versehen und die Hauptaufenthaltsräume am Tag (Wohnzimmer, Küche) in Richtung Süd/Südwest ausgerichtet werden, damit diese möglichst lange hell sind. Dadurch kann Energie eingespart werden. *Überflüssige Beleuchtungen im privaten Bereich, wie beispielsweise an Hausfassaden, sollten an Wohngebäuden ausgeschlossen werden (ausgenommen Rundum-Beleuchtungen, Licht an der Haustür etc.)*.

Bei den Maßnahmen und Festsetzungen zur Beleuchtung ist insbesondere auf die in der Umweltprüfung des Bebauungsplanes untersuchten Ein- und Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Tiere zu achten.

§ 84 Abs. 3 Nr. 5 NBauO (örtliche Bauvorschriften)

### Zu 3.5 Einfriedungen

Im Rahmen der Bauleitplanung sollte darauf geachtet werden, **offene Einfriedungen** (z.B. Lattenzäune) aus **natürlichen Materialien** (vorzugsweise Holz) und/oder lebende Einfriedungen (z.B. Hecken, Blühwiesen oder Sträucher) **vorzusehen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten**. Geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern oder Gabionen) sollten für Wohngrundstücke ausgeschlossen werden, da diese nicht aus nachhaltigen Materialien bestehen. Grundstücke, die anderen Nutzungen (z.B. KiTa o.ä.) unterliegen, dürfen der Nutzung entsprechend eingefriedet werden. Der Erhalt und die Pflege der Einfriedungen sind regelmäßig zu überprüfen.

*Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind situationsabhängig zu prüfen, sollten jedoch nach Möglichkeit nicht mehr als 1,2 m hoch sein.*

§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO (örtliche Bauvorschriften)

### Zu 3.6 Werbeanlagen

Die Maßnahmenvorschläge wurden gemacht um die Zahl, die Dominanz sowie die visuelle Wirkung von Werbeanlagen insb. in Wohngebieten zu beschränken. In Gewerbegebieten und in bestimmten Sondergebieten z.B. für großflächigen Einzelhandel sind die Rahmenbedingungen natürlich andere. Die Steuerungsmöglichkeiten insb. durch die ÖBV sind daher je nach Situation zu bewerten.

## 4 Energieversorgung und Energetische Standards

Treibhausgase sind die wichtigsten Verursacher des Klimawandels. Zu nennen sind bspw. Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>), Methan und Lachgas. Sie entstehen auch durch die Verbrennung von fossilen Brennstoffen wie Kohle, Erdöl und Gas zur Strom- und Wärmeherzeugung. Im Rahmen einer klimafreundlicheren Energieversorgung spielen dabei die Art des eingesetzten **Energieträgers** (z.B. erneuerbare Energien), die Art der **Energieherstellung** (z.B. Kraft-Wärme-Kopplung) und die **Energiebereitstellung** (zentral oder dezentral) eine große Rolle. Weitere Gründe für eine Versorgung mit erneuerbaren Energien können die Themen Versorgungssicherheit und Autarkie sowie Regionalität sein.

Daher sollte nach Möglichkeit die Wärme- und Energieversorgung des Gebietes möglichst mit erneuerbaren Energien gesichert werden. Je nach örtlichen Gegebenheiten und technischer Umsetzbarkeit ergeben sich dafür verschiedene Möglichkeiten und Kombinationen. Nah- und Fernwärmenetze, Blockheizkraftwerke, Tiefengeothermie, Biomasse oder Photovoltaik sind dafür einige Beispiele. Unter Umständen muss auch auf Hybridlösungen zumindest zeitweise zurückgegriffen werden. Es gibt die Möglichkeit Versorgungslösungen für jedes Einzelgrundstück festzulegen oder ein Quartierskonzept für die gesamte Versorgung des Gebietes zu entwickeln.

Dabei sollten unbedingt die Ergebnisse und Strategie der kommunalen Wärmeplanung für Soltau berücksichtigt werden. Aufgrund des zeitnah in Kraft tretenden Wärmeplanungsgesetzes werden die Kommunen zu solch einer Planung aufgefordert sein. Für Soltau gibt es aktuell noch keine Wärmplanung, eine Erstellung ist im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben vorgesehen. In der kommunalen Wärmeplanung werden auf städtischer Ebene Aussagen über die künftigen Versorgungsmöglichkeiten im Bestand und Neubau getroffen. Etwa ob sich aufgrund der Rahmenbedingungen vor Ort eher eine zentrale oder dezentrale Lösung mit erneuerbaren Energien möglich ist. Die Anforderung 4.1 ist daher immer im Kontext mit der kommunalen Wärmeplanung sowie den vor Ort technischen Umsetzungsmöglichkeiten zu betrachten. Die generelle Zielsetzung die Energiegewinnung für bauliche Nutzungen über erneuerbare Energien im Gebiet umzusetzen oder zu transformieren sollte trotzdem nach Möglichkeit im B-Plan festgesetzt werden.

Im Bebauungsplan gibt es nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB die Möglichkeit fossile Energieträger auszuschließen.

### Festsetzungsvorschlag:

*„Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden.“*

In der Entwurfsplanung sind die städtebaulichen und architektonischen Anforderungen je nach Versorgungsart anzupassen (z.B. Grünflächenbedarfe für Kollektoren, Gebäudeausrichtung für PV, Vermeidung von Verschattung etc.). Während des Planungsprozess ist die Frage der Energieversorgung eng mit den zuständigen Dienstleistern und Kooperationspartnern zu klären. Ein Quartierskonzept für Energie und Wärme muss eng mit der



Bauleitplanung, den Stadtwerken und ggf. weiteren Netzbetreibern und Dienstleistern abgestimmt werden.

ZU 4.2: Der aktuell geltende Mindeststandard für Neubauten ist der „Effizienzhaus 55 Standard“. Über diese Mindestanforderungen hinaus gibt es seitens der KfW-Bank aber auch der N-Bank verschiedene Fördermöglichkeiten oder vergünstigte Darlehen.

*Energetische Standards und Ausführungsbestimmungen für Gebäude, die über die aktuell geltenden gesetzlichen Vorgaben (GEG) hinausgehen, sollten bei Bedarf präziser in städtebaulichen Verträgen oder im vorhabenbezogenen B-Plan geregelt werden.*

*Des Weiteren können § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB herangezogen werden.*

## 5 (Regen-)Wassermanagement

Eine hohe Flächenversiegelung in Städten entspricht nicht dem natürlichen Zustand eines Gebiets und kann bei Regen zu einem erhöhten Oberflächenabfluss führen. Der Abfluss des Niederschlagswassers auf den versiegelten Oberflächen sowie die anschließende Ableitung des Wassers in städtische Kanäle bei konventioneller Entwässerung stören das natürliche System und führen punktuell zu hohen Abflussmengen, die bewirtschaftet werden müssen, um negative Auswirkungen zu verhindern. Insbesondere bei **Starkregen** kann so eine **Überlastung** der Kanalnetze entstehen - urbane Sturzfluten und Hochwasser können die Folge sein.

Ziel der Planung neuer Wohngebiete sollte daher ein **integriertes** Regenwassermanagement sein, um so die Funktion von sensiblen Einrichtungen und verkehrswichtigen Infrastrukturen im Falle von Extremwetterereignissen aufrecht zu erhalten und zu schützen. Maßnahmen zur Klimaanpassung können hierbei eine **Kombination** aus Rückhalt, Entsiegelung, Abkopplung, Versickerung und Verdunstung des Regenwassers sein:

- **Versickerung:** Bei geeigneten Untergrundverhältnissen sollte eine vollständige und schadlose Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser über die belebte Oberbodenzone dezentral oder semizentral auf den eigenen Grundstücken, über angrenzende Mulden oder einem Mulden-Rigolen-System, auf einer zentralen Freifläche (z.B. Sickerbecken) im Quartier oder auf angrenzenden Grünflächen erfolgen. Hierfür kann versucht werden, Versickerungsflächen durch die **multifunktionale** Nutzung von öffentlichen Grün- und Freiflächen zu schaffen (z.B. ein Park als Aufenthalts-, Freizeit-, Spiel- und Staufläche). Im Straßenraum können ebenso Tiefbeete verwendet werden. Mithilfe einer geschickten **Geländegestaltung** lässt sich darüber hinaus auch ein höherer Hochwasser- und Überflutungsschutz herstellen, als bei konventioneller Entwässerung. Zudem sollte darauf geachtet werden, dass Oberflächenwasser über Baumstandorte, Begleitgrün und Parkanlagen vor Ort versickern und gleichzeitig zur Bewässerung genutzt werden kann.
- **Rückhalt und Wiederverwendung:** Auch die Rückhaltung von Niederschlägen in unter- und oberirdischen Speichern kann Spitzenabflüsse sinnvoll reduzieren. Um aber mithilfe einer Rückhaltung nicht nur die Gewässer, sondern auch die städtische Kanalisation bei Stark- und Extremereignissen zu entlasten, ist ein **dezentra-**



ler Rückhalt direkt am Ort des Niederschlagswasseranfalls einzuplanen. Auch hier ist die multifunktionale Nutzung von Grünflächen denkbar.

Ergänzend sollte geprüft werden, ob anfallendes Oberflächen- oder Brauchwasser wiederverwendet werden kann.

- **Entsiegelung und Abkopplung:** Die Entsiegelung oder Abkopplung von Flächen ist eine weitere wichtige Maßnahme zur Klimaanpassung. Durch den Austausch von versiegelten Oberflächenbelägen und die Berücksichtigung der Versiegelungsproblematik bei Neuplanungen kann der Oberflächenabfluss einfach und effektiv reduziert werden. Ebenso sollte nach Möglichkeit auf die Herstellung durchlässiger Pflasterbeläge bei z.B. öffentlichen Verkehrsflächen oder Stellplätzen geachtet werden, um den **Versiegelungsgrad** auf z.B. Stellplätzen, Gehwegen oder Terrassen zu **reduzieren**. Die Versickerungsleistung kann hier über eine entsprechende Pflege und Reinigung langfristig aufrechterhalten werden (vgl. Kap. 7.1).
- **Begrünung und ergänzende Speicherräume:** Darüber hinaus sollte versucht werden, die Begrünung von Oberflächen (Dächer von Häusern oder Garagen, Fassaden, Straßenzüge) im Quartier zu erhöhen und ergänzende Speicherräume beispielsweise durch Aufstockungen von Tiefgaragendächern mit Speicheraufbauten zu schaffen. Dies erhöht einerseits den **Verdunstungsgrad** im Quartier, was letztlich auch die Verdunstungskühlung fördert und der Entstehung von Hitzeinseln entgegenwirkt. Vor allem intensiv bewirtschaftete Gründächer (Dachgärten) weisen eine besonders hohe Verdunstungskomponente auf. Gleichzeitig wird Regenwasser zu großen Teilen im Quartier zurückgehalten und nicht über Kanäle abgeführt. Die Schaffung von vielen kleinen ergänzenden Speicherräumen im Straßenraum oder auf Dachflächen führt ebenso zu einer verzögerten und gedrosselten Ableitung eines Teils des Oberflächenwassers.

Ergänzend dazu sollte beim Bau der einzelnen Baukörper darauf geachtet werden, dass **sensible Infrastrukturen** des Gebäudes (Heizungen, Sicherungen etc.) so angeordnet und platziert werden, dass diese **nicht** durch Extremwetterereignisse **gefährdet** werden. Darüber hinaus sollte geprüft werden, inwieweit die Nutzung von Regenwasser für die Gartenbewässerung, Spül- und Waschmaschinen, Toilettenspülung oder sogar Trinkwasser – alles unter Einhaltung von technischen Maßgaben wie Filtern u.ä. – möglich ist.

Damit verbunden ist zu prüfen, ob ein Anschluss an die zentrale Regenwasserkanalisation notwendig ist oder nicht. Ein **Wegfall oder eine Entlastung der Regenwasserkanäle** könnte eine denkbare Maßnahme sein. Entweder wird dann auf einen Anschluss verzichtet oder es können Kanalisierungen eingebaut werden, die ggf. deutlich weniger das zentrale Entwässerungsnetz belasten bzw. auch günstiger in Anschaffung, Einbau und Wartung sind.

Das Regenwassermanagement ist dabei immer auf die jeweiligen Gegebenheiten im Plangebiet anzupassen. Sinnvoll ist hier die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens und/oder eines Entwässerungskonzeptes. Zudem ist das Regenwassermanagement mit den zuständigen Behörden (Stadtwerke Soltau, Untere Wasserbehörde des Landkrei-

ses Heidekreis, Eigenbetrieb Stadtentwässerung der Stadt Soltau) und sonstigen Trägern öffentlicher Belange **individuell** abzustimmen.

Die vorgestellten Aspekte müssen im gesamten Planungsprozess beleuchtet werden. Spezielle Betrachtungen im Boden-, oder hydrologischen Gutachten sowie Entwässerungskonzepte sind ebenso wichtig wie die Betrachtung in der räumlichen (Gesamt-)Planung.

*Insb. § 9 Abs. 1 Nr. 14, 15 und 16 BauGB*

*Außerdem § 84 Abs. 3 Nr. 6, 7 und 8 NBauO (örtliche Bauvorschriften)*

## 6 Wald-, Grün- und Freiflächen

Grün- und Freiflächen. Je nach Art und Ausgestaltung erfüllen sie wichtige sog. **Ökosystemleistungen**. Einige Beispiele dafür sind ihre Beiträge zu folgenden Punkten:

- Luftreinigung, Schadstofffilterung
- Wasserhaushalt
- Biodiversität, Lebensraum
- Bodenschutz, Stoffkreisläufe
- Landschaftsbild und Erholungswert
- Lokalklima
- ggf. Lärmschutz
- ggf. Rohstoff- und Nahrungsmittelquelle

Relevante Flächenarten sind in der Planung z.B.:

- Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze sowie Friedhöfe (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen und Waldflächen (§ 5 Abs. 2, Nr. 9a und 9b BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)
- Ausgleichsflächen für Baumaßnahmen
- Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Bei der Planung von Wohngebieten sollte daher im Rahmen der Grün- und Freiflächengestaltung auf eine **schonende Flächennutzung** zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes geachtet werden. Dafür sollten zunächst explizit qualifizierte Grün- und Freiflächen in den Bauleitplänen vorgesehen werden. Außerdem sollten qualifizierte Grünflächen möglichst viele der genannten Ökosystemleistungen sowie städtebauliche und freiraumplanerische Funktionen gleichzeitig erfüllen.

Eine Naherholungsfläche im Baugebiet könnte bspw. gleichzeitig als interne Kompensationsfläche und als Versickerungsstandort fungieren.

Dieser Ansatz wird auch als „Multicodieren“ von Freiflächen bezeichnet. Freiräume werden dabei mit mehreren Funktionen gleichzeitig belegt. Diese Vorgehensweise kann sich auch im Rahmen eines Ausgleichskonzeptes positiv auf den Kompensationsbedarf in der Bau-

leitplanung auswirken. Ein geringerer externer Kompensationsbedarf senkt in besonderem Maße die städtischen Kosten für ein Baugebiet.

Die **Größe** und Gestaltung dieser Grünflächen ist auf die Regenwassernutzung und die Energieversorgung des Quartiers abzustimmen (Erdwärme benötigt bspw. unbepflanzte Grünflächen).

Für die Maßnahmen in 6.1 und 6.2 wurden Pflanzen aufgrund folgender Kriterien ausgewählt:

- Empfindlichkeit gegenüber Extremwetterereignissen und klimatischen Veränderungen (große Trockenheit/Hitze, temporäre Überschwemmungen, Frostperioden)
- Beitrag zur Biodiversität
- Beitrag zum Stadtklima
- Pflegeaufwand, Eignung als Stadtbaum (Kronenbildung, Laubfall etc.)
- Möglichst in Norddeutschland standortheimische Arten mit diesen Eigenschaften

Folgende Bäume und Sträucher werden daher als Pflanzenauswahl vorgeschlagen (heimische Arten in fett):

### Obstbäume

- **Apfel/Wildapfel (Malus Domestica/silvestris)**
- **Kultur-, Wild-Birne (Pyrus Communis, pyraster)**
- **Felsenbirne (Amelanchier ovalis)**
- **Quitte (Cydonia Oblonga)**
- Aprikose/Marille (Prunus armeniaca)
- Mirabelle (Prunus domestica subsp. Syriaca)
- **Pflaume/Zwetschge (Prunus domestica)**
- **Sauerkirsche/Weichselkirsche (Prunus cerasus)**
- **Süßkirsche/Vogelkirsche (Prunus avium)**
- **Kornelkirsche (Cornus mas)**
- Kirschpflaume (Prunus cerasifera)
- **Esskastanie/Maronen (Castanea sativa)**
- **Haselnuss (Corylus avellana)**
- **Speierling (Sorbus domestica)**
- Mispel (Mespilus germanica)

### Nadelbäume

- **Wald-Kiefer (Pinus sylvestris)**
- Berg-Kiefer (Pinus mugo)

[Quellen u.a.:

- <https://epaper.galk.de/index.html#0>
- <https://die-gruene-stadt.de/wp-content/uploads/2022/04/klimaartenmatrix-stadtbaeume.pdf>

### Laubbäume

- **Buche (Fagus sylvatica)**
- **Gewöhnliche Hainbuche (Carpinus betulus)**
- **Deutsche Eiche (Quercus robur)**
- **Traubeneiche (Quercus Petraea)**
- **Hänge/Sand-Birke (Betula pendula)**
- **Sal-Weide (Salix caprea)**
- **Feldahorn (Acer Campestre)**
- **Spitzahorn (Acer platanoides)**
- **Zitter-Pappel/Espe (Populus tremula)**
- Silber-Pappel (Populus alba)
- **Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior)**
- Sibirische Ulme (Ulmus pumila)
- **Winter-Linde (Tilia cordata)**
- **Kegelakazie (Robinia pseudoacacia)**
- Grau-Erle (Alnus incana)
- **Echte, Breitblättrige, Schwedische Mehlbeere (Sorbus aria, latifolia, intermedia)**
- **Elsbeere (Sorbus torminalis)**
- Gemeine Robinie (Robinia pseudoacacia)
- **Flatter-Ulme (Ulmus laevis)**
- **Eberesche/Vogelbeere (Sorbus aucuparia)**

### Sträucher

- **Gewöhnlicher, Wolliger Schneeball (Viburnum opulus, lantana)**
- **Spindelstrauch (Euonymus europaeus)**
- **Echter Seidelbast (Daphne mezereum)**
- **Sal-Weide und weitere Arten (Salix caprea)**
- **Sanddorn (Hippophae rhamnoides)**
- **Liguster (Ligustrum vulgare)**
- **Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)**
- **Hundsrose (Rosa canina) und weitere: Busch-, Gallische-, Acker-, Flaum-Rose**
- **Europäische Eibe (Taxus baccata)**
- **Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna/leavigata)**
- **Felsenkirsche (Prunus mahaleb L.)**
- **Gew. Schlehe/Schwarzdorn (Prunus spinosa L.)**
- **Wacholder (Malus Domestica)**
- **Buchsbaum (Buxus sempervirens)**
- **Echter/Purgier Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)**
- **Gewöhnlicher Zwergmispel (Cotoneaster integerrimus)**
- **Kornelkirsche (Cornus mas)**
- **Zwerg/Steppen-Kirsche (Prunus fruticosa)**

Rechtsgrundlagen für 6.1 und 6.2 sind insbesondere § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 aber auch Nr. 10, 18 und 20 BauGB

Außerdem § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO (örtliche Bauvorschriften)

**Schottergärten** sind grundsätzlich in allen Gebieten auszuschließen. Ihr Versiegelungsgrad, das Aufheizpotential und ihre negativen Auswirkungen auf die Biodiversität sind als negativ einzustufen. Tatsächlich können die Errichtungs- und Pflegekosten im Vergleich zu einer begrünten Fläche auch höher ausfallen, da allein die Material-, Transport- und Einbaukosten für Schottergärten deutlich höher sind. Außerdem kann in vielen Fällen nach einigen Jahren auch Pflanzen und Algenbewuchs ansiedeln, der auch optische Auswirkungen hat.

Ähnliches gilt für **Mulchflächen**. Die negativen Auswirkungen auf Versiegelung, Mikroklima und Biodiversität sind zwar nicht ganz so groß. Trotzdem wird mit der Einmulchung von Flächen verhindert, dass sich an geeigneten Stellen Vegetation ansiedelt, die den Boden vor Witterung, Austrocknung und anderen Einwirkungen schützt.

Nach § 9 Abs. 2 NBauO sind unbebaute Flächen von Baugrundstücken zu begrünen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Damit wird indirekt der Schottergarten als unzulässig erklärt. Auch eine größere zusammenhängende Mulchfläche ist keine Grünfläche. Nach Einschätzung des OVG Lüneburg etwa werden sie rechtlich als Braun- oder Gelbflächen bewertet.

Ab wann ein Garten(fläche) als Schottergarten oder Mulchfläche gilt ist nicht rechtlich eindeutig definiert. Ein eingemulchter Strauch z.B. gilt nicht als negative Fläche in diesem Sinne. Vielmehr geht es um große bepflanzungsfreie Flächen. Es können jedoch keine allgemeinen Flächenanteile ö.ä. als Kriterien benannt werden. Der Schottergarten sollte aber als solcher klar erkennbar sein und größtenteils mit Schotter oder Mulch versehen sein, sodass keine flächenhafte Vegetation möglich ist.

Schotter- und Mulchgärten sollten daher in Baugebieten ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan ist es sinnvoll die indirekte Formulierung aus der NBauO nochmal konkreter festzusetzen. Dabei handelt es sich dann lediglich um eine Klarstellung des bestehenden Verbotes aus der NBauO. Ggf. können durch konkretere Vorgaben oder Kriterien die unbestimmten Rechtsbegriffe Schottergarten und Mulchfläche näher definiert bzw. Klargestellt werden. Ebenfalls nicht zu akzeptieren. Auch eine „Gegenrechnung“ mit ausreichend vorhandenen Grünflächen auf dem Grundstück funktioniert nicht.

Auch wenn das nach NBauO geltende Recht in den vergangenen Jahren nicht beachtet wurde, gibt es keinen Bestandsschutz für bestehende Schottergärten oder Mulchflächen.

Vorschläge für Örtliche Bauvorschrift (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO):

*Schottergärten und Mulchflächen sind gem. § 9 Abs. 2 NBauO nicht zulässig.*

ODER mit klarstellender Formulierung:

*Schottergärten und Mulchflächen ab einer Grundfläche von 35 m<sup>2</sup> sind nicht zulässig. Einzelne Teilflächen innerhalb eines Baugrundstückes sind zusammenzurechnen.*

## Zu 6.1 Öffentliche (Wald-,) Grün- und Freiflächen

Öffentliche Flächen sind meist mit dem Ziel angelegt gemeinwohlorientierte Funktionen zu erfüllen. Dabei spielen die beschriebenen Ökosystemleistungen eine wichtige Rolle (vgl. Anfang Kap. 6). Bei der Gestaltung ist es daher sinnvoll durch ihre öffentliche Nutzbarkeit soziale Qualitäten in der Freiraumplanung zu schaffen. Weitere Ökologische Funktionen können zusätzlich im Sinne einer Multicodierung auf diese Flächen „gelegt“ werden.

Dabei kommt es auf die Ausgestaltung der Flächen an. Durch naturnahe und artenreiche Begrünungen mit Sträuchern, Blühpflanzen und Bäumen sowie Stadtmobiliar können öffentliche Grünflächen etwa Erholungsbereich, Lebensraum und visuelle Trennung zugleich sein sowie sich positiv auf die Ausgleichsbilanz auswirken.

## Zu 6.2 Private (Wald-,) Grün- und Freiflächen

Private Grünflächen werden per se nicht angelegt, um gemeinschaftlich Zwecke zu erfüllen. Dennoch stellen auch diese Flächen einen Mehrwert dar, der über die Nutzung zu privaten Zwecken hinausgeht (vgl. Ökosystemleistungen in Anfang Kap. 6).

Auch sie tragen etwa zu einer Versickerung von Regenwasser oder zur Biodiversität im Gebiet bei. Durch weitere Regelungen können diese Funktionen standortbezogen erhalten und erweitert werden ohne private Belange zu sehr einzuschränken.

Die in 6.2 der Checkliste genannten Maßnahmenvorschläge stellen eine Auswahl an möglichen Festsetzungen dar, die dafür genutzt werden könnten. Diese könnten etwa in der Entwurfsplanung erarbeitet und im B-Plan festgesetzt werden.

Sinnvoll wäre es dabei diese Maßnahmen als ausgleichsmindernd in die Bilanzierung der Umweltprüfung einzubringen.

## 7 Mobilität und Nahversorgung

Verkehrsflächen und –angebote sind ein integraler Bestandteil im Stadtraum. Die Erreichbarkeit von Angeboten und die Gestaltung der Verkehrsnetze bestimmt maßgeblich das Mobilitätsverhalten der Wohnbevölkerung. Kurze Wege in und zwischen nutzungsgemischten Stadtquartieren (z.B. Wohn- und Gewerbegebiete) mit einer besonders hohen Attraktivität für Fahrradfahrer:innen oder Fußgänger:innen tragen dabei zu einem nachhaltigen Mobilitätsverhalten bei. Durch Förderung des ÖPNV (Lückenschluss, erhöhte Taktung, verbesserte Anschlussmöglichkeiten etc.) könnte eine optimale Erreichbarkeit sichergestellt werden. Dieser wird in ländlichen Regionen aber weiterhin wahrscheinlich nur eine eher untergeordnete Rolle spielen.

Dem motorisierten Individualverkehr ist in angemessener Weise weniger (Straßen)raum und Attraktivität zu geben. Dies sollte zu Gunsten der Förderung des Rad- und Fußverkehrs geschehen. Weitere Elemente nachhaltiger und umweltgerechter Mobilität sollten neben der Stärkung des Umweltverbunds mit ÖPNV, Fußwegen und (Elektro-)Fahrrädern die Schaffung von Angeboten für Car- und Bikesharing sowie der Ausbau der Elektromobilität im motorisierten Individualverkehr sein.

Außerdem können Verkehrsflächen durch Begrünungen oder bestimmte Materialausführungen zumindest teilweise ökologische und soziale Funktionen erfüllen. Verkehrsgrün oder Straßenbäume können zur Beruhigung, Orientierung und Behaglichkeit in einem Gebiet beitragen. (Teil)entsiegelte Flächen oder PV-Anlagen können sich dazu weiter positiv auswirken.

Die Maßnahmenvorschläge in 7.1 – 7.4 machen darauf aufbauend konkrete Umsetzungsvorschläge, deren Machbarkeit es im Einzelfall zu prüfen gilt. Die in 7.1 und 7.2 genannten Punkte zur Führung und Ausgestaltung der Wege und Verkehrsanlagen sind ein zentraler Bestandteil der Gebietsplanung. Sie müssen daher auch von Anfang an bei der Entwurfsplanung und im B-Plan mitgedacht werden. Einiges davon lässt sich jedoch erst in einer Erschließungsplanung konkreter für ein Gebiet darstellen.

Weitere konkrete Mobilitätsangebote wie in 7.3 und 7.4 können zwar vorher berücksichtigt werden. Sie müssen aber immer standortbezogen auf ihre Umsetzung geprüft werden. Hier hängt die Umsetzbarkeit nämlich meistens nicht nur von städtischen Planungen ab. Bei der Einrichtung von Sharing Angeboten benötigt es einen Betreiber oder Kooperationspartner. Für die Entwicklung von vielen ÖPNV-Angeboten sind der Landkreis Heidekreis bzw. andere Stellen zuständig.

Generell gilt auch hier, dass die Maßnahmen im Einzelfall für den Standort geprüft werden müssen. In Bestandsquartieren ist es deutlich schwieriger bis nicht möglich Verkehrsstrukturen im Kern umzubauen. Dies ist bei der Planung neuer Baugebiete natürlich ganz anders. Die grundlegende Verkehrskonzeption im spezifischen Gebiet sollte nicht verändert werden, ohne mögliche Folgen abgewogen zu haben (Schleichverkehre, „Wildparken“, Unfallpotentiale etc.). Vielmehr ist die Verkehrssituation mit kleinen und größeren Maßnahmen in die gewollte Richtung anzupassen, dort wo es möglich ist.

Als Beispiel sollte in einem Bestandswohngebiet, welches nachverdichtet werden soll, nicht 1 Estp./WE festgesetzt werden, wenn sich keine adäquaten Ausweichmöglichkeiten zum Parken im Quartier planen lassen.

### Zu 7.1 Gestaltung und Mehrfachnutzung von Verkehrsflächen und Stellplätzen

Die Vorschläge wurden aus folgenden Hintergründen gemacht:

- Die Flächenversiegelung soll so gering wie möglich sein, um Aufheizeffekte zu vermeiden sowie den Abfluss und die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zu ermöglichen. *Mit einem festgesetzten Versiegelungsgrad bzw. Abflussbeiwert von 0,6 sind weiterhin praxistaugliche Versiegelungsarten wie Pflasterungen mit breiteren Fugen möglich. Weitere konkrete Vorschläge für Materialien mit Faktor ca. 0,3: Natursteinpflaster, Kies- oder Splittdecke, Rasengittersteine, Poren-/Ökopflaster (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 16 bzw. § 84 Abs. 2 NBauO)*
- Reduktion des normalerweise angesetzten Stellplatzschlüssels von 1,5 pro Wohneinheit zugunsten eines Sammelparkplatzes für das Quartier; Nach Möglichkeit in die Höhe etwa als Parkahaus/-palette oder als Tiefgaragenlösung. Dies muss gebietsbezogen geprüft werden, da dies auch von der Lage und örtlichen ÖPNV- und Radwegeanbindung abhängt. Verringerung des Versiegelungsbedarfes im Gebiet. Anwohner zu mehr Wegen zu Fuß oder mit dem Rad anregen. Durchgangsverkehre verringern und besser sammeln. (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)



- Nach Möglichkeit sollten Verkehrsflächen hell und beschattet angelegt werden. Das Kleinklima soll damit verbessert, Aufheizungseffekte verringert werden. Die Aufenthaltsqualität wird durch Beschattung erhöht. (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)  
Privatstellplatz bzw. Carports oder Garagen überdachen.
- Grundlage für Regelungsbedarf ist § 32a NBauO: Stellplatzanlagen mit über 50 sollen überdacht und mit PV ausgestattet werden. Für Bauvorhaben ab dem 01.01.2025 schon ab 25 Estp. nach geplanter Novellierung des § 32a Abs. 3 NBauO. Es gibt die Möglichkeit im B-Plan andere Regelungen zu treffen.

**Entscheidung: Stellplätze unbedacht Durchgrünen, bedacht begrünen, überdachen+PV oder Wahlmöglichkeit lassen.**

Festsetzung für Durchgrünung offener und unbedachter Stellplätze ab 25: Stellplatzanlagen mit mehr als 25 Stellplätzen sind unbedacht und offen zulässig. Pro 5 Estpl. Ist ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen (Pflanzliste siehe Kap. 6). Kann mit Regelung zur Flächenversiegelung kombiniert werden (siehe Anfang Kap. 7.1).

Festsetzung für Begrünung von überdachten Stellplätzen: Überdachte Einstellplätze sind mit Rankgerüsten oder Kletterhilfen zu überdachen. Die Rankgerüste/Kletterhilfen sind dauerhaft mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen auszustatten. Flachdächer sind zu begrünen (Pflanzliste siehe Kap. 3.1). (Flach)Dächer überdachter Einstellplätze sind zu begrünen.

Festsetzung für überdachte Stellplätze mit PV: Entweder gar nichts regeln, dann gilt § 32a NBauO oder ggf. konkretere Dachflächenanteile in % regeln: Überdachte Stellplatzanlagen ab 25 Einstellplätzen sind zu mindestens 50 % mit Solaranlagen auszustatten.

Kombination der Festsetzungen, um eine Wahlmöglichkeit zu lassen:

Stellplatzanlagen mit mehr als 25 Stellplätzen sind unbedacht und offen zulässig. Pro 5 Estpl. Ist ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. (Kann kombiniert werden mit Regelung zum Versiegelungsgrad).

Dächer überdachter Stellplatzanlagen sind zu mindestens 50% mit Solaranlagen auszustatten. (Kann kombiniert werden mit Regelung zu Rankgerüsten).

Möglichkeit der Selbstversorgung bei E-Ladeinfrastruktur schaffen. Ggf. Abflussmöglichkeiten für Niederschlagswasser auf den Dächern anlegen.

Zur Ortsbildwirkung Nebenanlagen/Garagen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie ausschließen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11, 12 und 25 Buchstabe a BauGB bzw. § 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO; Zu beachten ist ebenfalls §32a NBauO)

- Je nach Standort ist der Verkehr möglichst beruhigt zu gestalten. Dies reduziert die Co2- sowie Lärmimissionen im Gebiet. Auch die Reduktion von Stau- bzw. Unfallpunkten für den Verkehr können Gründe sein, die es im Entwurf zu berücksichtigen gilt. Einbahnstraßenlösungen, verkehrsberuhigte Bereiche, T-30-Zonen, Grüninseln u.ä. sollen dafür quartierspezifisch im städtebaulichen Entwurf geprüft werden. Neben gesetzlichen Anforderungen an die Gestaltung von Straßenräumen hat die Stadt aktuell keinen weitergehenden Anforderungskatalog dazu. Daher bietet es sich an projektbezogen ggf. Gestaltungshandbücher oder Erschließungskonzepte

zu erarbeiten. So können weitere Qualitäten für die Umsetzung durch Privateigentümer und Stadt gesichert werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- An Wohnbaugrundstücken sollte geprüft werden, ob jeweils *nur eine Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von unter 5,0 m möglich wäre. Denkbar wären Breiten von 3-4 m*, um die Versiegelung möglichst gering zu halten. Dabei ist die aktuelle Fahrzeugentwicklung zu betrachten. Hinterliegerbebauung sollte nicht vorgesehen werden, wenn für diese sehr langen und versiegelten Einfahrten nötig sind. Außerdem müssten aufgrund der größer und länger werdenden Autos – und auch für Versorgungsfahrzeuge – die Kurvenradien entsprechend groß gestaltet werden, was erneut viel versiegelte Fläche bedeutet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

## Zu 7.2 Fuß- und Radverkehr fördern

Durch die bauleitplanerische Entwicklung von Baugebieten können Kommunen einen großen Einfluss auf den Fuß- und Radverkehr im Quartier haben. Der Fußgängerverkehr profitiert grundsätzlich von einem kleinteiligen gut ausgebauten Wegenetz, (visuell) attraktiven Wegeführungen und guten Erreichbarkeiten. Radfahrer profitieren darüber hinaus von gradlinigen Wegeführungen, glatten und griffigen Oberflächen sowie von einer attraktiven Radinfrastruktur. Dabei kommt es auf die Gestaltung innerhalb des Plangebietes aber auch die Anschlusssituationen in andere Stadtteile an.

Im städtebaulichen Entwurf ist eine zentrale Herausforderung ein Erschließungsnetz zu entwickeln, welches allen Verkehrsarten angemessen Raum gibt. Dabei soll dem Rad- und Fußverkehr nach Möglichkeit Vorrang gegeben werden. Die beschriebenen Ideen sollen in die Entwurfsplanung einfließen. Gesichert werden sollte dies in der Erschließungs- und Bauleitplanung durch entsprechende Bemessungen der Straßenräume, Wegerechte u.ä.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Außerdem § 84 Abs. 1 Nr. 3

## Zu 7.3 Förderung des SPNV und ÖPNV

Die Entwicklung des Schienennetzes und ihrer Haltestellen unterliegt den jeweiligen Trägern und Eisenbahngesellschaften. Ebenso ist die Bereitstellung des ÖPNV Sache des Landkreises über die „Verkehrsgemeinschaft Heidekreis“. Bus- und Bahnlinien, sowie Bürgerbusse und der touristische Shuttleverkehr liegen in ihrem Aufgabenbereich. Der ÖPNV wird im Konsens von der Mehrheit der potenziellen Nutzer\*innen als dürftig und stark ausbaufähig bewertet.

Die Stadt Soltau ist daher im Rahmen ihrer Möglichkeit dazu angehalten eigene Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Verkehrsangebotes zu forcieren. Für die Stadt ist es möglich beispielsweise durch die Schaffung von ergänzenden Mobilitätsangeboten die Attraktivität und Qualität des öffentlichen Verkehrs zu steigern. Stellplatzanlagen, Park & Ride Angebote oder Radinfrastrukturen können geplant werden, um die Nutzbarkeit von Bahnhöfen und Haltestellen erhöhen. Dadurch kann der SPNV und ÖPNV indirekt durch planerische Maßnahmen gefördert werden. Diese Maßnahmen müssen standortbezogen und in Abstimmung mit den zuständigen Partnern entwickelt werden. Sie können dazu bereits während der Entwurfsplanung und später in der Bauleitplanung und Umsetzung im Baugebiet entwickelt werden.

### *§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB*

Darüber hinaus ist es für die Stadt möglich etwa Anrufsammelangebote oder Shuttle-Services in eigener Initiative und ggf. mit anderen Kooperationspartnern zusammen zu etablieren (vgl. 7.4). Solche Lösungen sind fast nie nur für ein Quartier zu denken, können aber im stadtweiten Kontext auch bei der Entwicklung eines Baugebietes eine Rolle spielen.

### *Zu 7.4 Sharing-Angebote (motorisiert und nichtmotorisiert)*

Sharing Angebote ob motorisiert oder nicht müssen projektbezogen geprüft werden. Ihre Machbarkeit hängt unter anderem von der Nachfrage, den Dienstleistern bzw. Kooperationspartnern und einer kundenfreundlichen Nutzbarkeit ab. Solche Angebote können selten nur für ein einzelnes Quartier etabliert werden, sondern müssen für ganze Stadtteile oder das Stadtgebiet entwickelt werden. Wie in 7.3 sind die konkreten Möglichkeiten daher bereits frühzeitig in der Entwurfsplanung zu bedenken und ggf. zu berücksichtigen.

### *§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB*

*Außerdem § 84 Abs. 1 Nr. 3*