



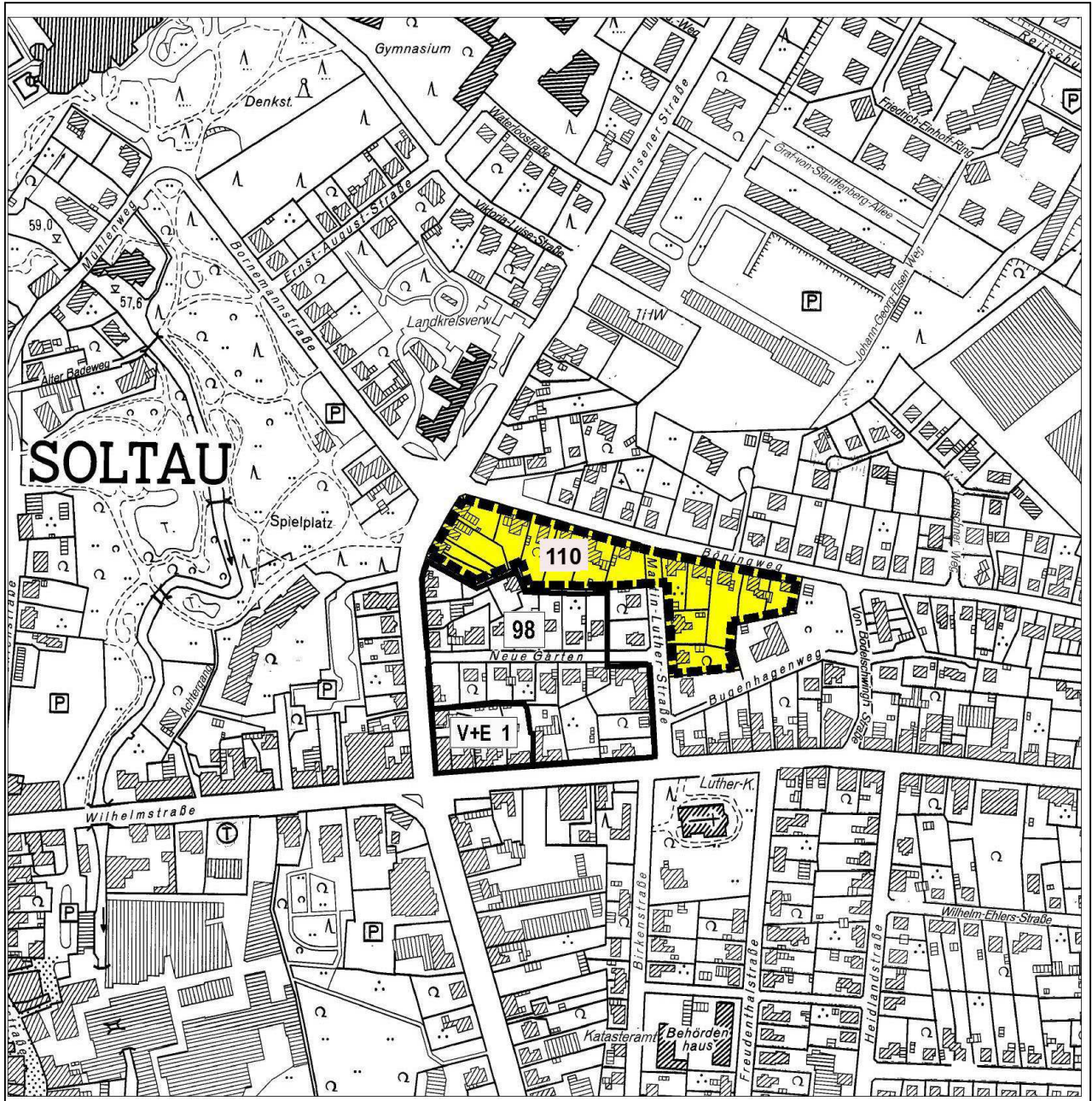
STADT SOLTAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 110

„Südlich Böningweg zwischen Winsener Straße und Bugenhagenhaus“

- mit örtlicher Bauvorschrift - im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 110 der Stadt Soltau

Inhaltsübersicht.....	Seite
1. Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110	1
1.1 Rechtliche Grundlagen.....	1
1.2 Planungsgrundlage	1
1.3 Planvorgaben.....	1
1.3.1 Regionalplanung.....	1
1.3.2 Flächennutzungsplan	1
1.3.3 Vorhandene Bebauungspläne	1
1.4 Altlasten / Altablagerungen	2
2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches	2
2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhanden Nutzungen.....	2
3. Planungsanlass und Planerfordernis	2
3.1 Ziel und Zweck der Planung	3
4. Inhalt diese Bebauungsplanes	3
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	3
4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und zulässige Gebäudehöhen.....	5
4.3 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude.....	5
4.4 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a +b BauGB).....	5
4.5 Erschließung	6
4.5.1 Verkehrliche Erschließung	6
4.5.2 Ver- und Entsorgung	6
4.6 Örtliche Bauvorschrift.....	6
5. Auswirkungen der Planung	7
5.1 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	7
5.2 Schutz vor Verkehrslärm	8
6. Beschluss über die Begründung.....	8

1. Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110

1.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I S 666)
- Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.11.2006 (Nds. GVBl. S. 530)
- Die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22. Januar 1991).

1.2 Planungsgrundlage

Als Plangrundlage dient eine automatisierte Liegenschaftskarte, die vom Katasteramt Soltau erstellt und beglaubigt wurde. Die Planzeichnung wurde im Maßstab 1:1.000 erstellt.

1.3 Planvorgaben

1.3.1 Regionalplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Soltau – Fallingbostal (RROP 2000) weist Soltau als regional bedeutsamen Erholungsschwerpunkt und Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ aus.

Des weiteren ist Soltau als Mittelzentrum im ländlichen Raum der Metropolregion Hamburg Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“. Die Aussagen des RROP 2000 stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen. Das RROP wird zurzeit vom Landkreis neu aufgestellt.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Soltau ist seit der Bekanntmachung am 31.08.1979 rechtswirksam. Der Plangeltungsbereich ist als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

1.3.3 Vorhandene Bebauungspläne

Für den Plangeltungsbereich besteht kein Bebauungsplan, so dass der Bereich bisher planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Unmittelbar südlich liegt der Bebauungsplan Nr. 98 aus dem Jahre 2003. Hier ist angrenzend ein reines Wohngebiet festgesetzt. Ansonsten sind in diesem Bebauungsplan überwiegend allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Lediglich an der Winsener Straße und an der Lüneburger Straße sind Mischgebiete festgesetzt. An der Ecke Winsener Straße/ Lüneburger Straße hat die Stadt Soltau den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 aufgestellt, durch den die planungsrechtliche Voraussetzung für den Ausbau eines bis zu 4-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses einschließlich Tiefgarage geschaffen wurde. Festgesetzt ist ein Kerngebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ bis zu 3,0.

1.4 Altlasten / Altablagerungen

Nach dem Altlastenkataster des Landkreises gibt es für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 110 keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen.

2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich liegt unmittelbar am Rande der Innenstadt von Soltau und erstreckt sich auf die Grundstücke, die bisher nicht überplant sind und sich außerdem für eine Nachverdichtung durch Gebäudeerweiterungen bzw. ergänzende Bebauung eignen. Erfasst werden der Bereich südlich Böningweg zwischen der Winsener Straße und dem Bugenhagenhaus sowie die Grundstücke Winsener Straße 14,16,18, 20 und Martin-Luther-Straße 6 und 8.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch den Böningweg

im Osten: durch das Flurstück 33/32 (Bugenhagenhaus)

im Süden: durch den Plangeltungsbereiches des B-Planes Nr. 98 und das Flurstück Martin-Luther-Str. 4 sowie

im Westen: durch die Winsener Straße

Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 14.750 m²

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhanden Nutzungen

Der Plangeltungsbereich wird geprägt durch eingeschossige freistehende Wohngebäude mit teilweise großzügigen Gärten im rückwärtigen Bereich. Die Grundstücksgrößen im Plangeltungsbereich variieren zwischen ca. 481 m² (Winsener Straße 16) und knapp 1.500 m² (Böningweg 16).

Von der Gestaltung dominieren in dem Gebiet Gebäude mit hell verputzten Fassaden. Aber es gibt auch Häuser mit rotem bzw. beigefarbenem Verblendmauerwerk. Die Häuser haben ausschließlich geneigte Dächer, die überwiegend als Satteldächer ausgeführt sind. Als Bedachung findet man rote, rotbraune und braune Pfanneneindeckungen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite vom Böningweg gibt es vereinzelt auch anthrazitfarbene Eindeckungen.

3. Planungsanlass und Planerfordernis

Die hier überplanten Grundstücke haben zum Teil sehr große Gartenflächen.

Die Stadt Soltau hat grundsätzlich beschlossen bauliche Nachverdichtungen insbesondere in innenstadtnahen Bereichen zu fördern. Hierdurch soll eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Gleichzeitig sollen vorhandene innenstadtnahe Infrastruktureinrichtungen besser ausgenutzt werden.

In der Vergangenheit sind darüber hinaus mehrfach Anlieger an die Stadt herangetreten mit dem Ansinnen den rückwärtigen Teil ihrer Grundstücke zu bebauen. Nach Auffassung der Stadt Soltau ist der Bereich südlich des Böningweges sehr gut für eine Nachverdichtung geeignet. Aus diesem Grunde beabsichtigt die Stadt die Aufstellung eines Bebauungsplanes, da die Grundstücke im rückwärtigen

Bereich auf der Grundlage von § 34 derzeit nicht bzw. allenfalls zugunsten von baulichen Erweiterungen bebaubar sind. Die Stadt möchte jedoch, sofern die Grundstücksverhältnisse

dies zulassen, auch eine Bebauung in zweiter Baureihe ermöglichen. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes unerlässlich.

Die Gemeinde wird diesen Bebauungsplan auf der Grundlage von § 13 a der jüngsten Änderung des Baugesetzbuches vom Dezember 2006 durchführen. Dies wird wie folgt begründet:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Ein wesentlicher Zweck dieses Bebauungsplanes ist die Nachverdichtung eines bebauten Innenbereiches.
- Die festgesetzte überbaubare Grundfläche ist kleiner als 20.000 m².
- Durch diesen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung lassen sich für den Bebauungsplan Nr. 110 wie folgt zusammenfassen:

- Festsetzung von zusätzlichen überbaubaren Flächen im rückwärtigen Bereich der sehr tiefen Grundstücke zugunsten einer Nachverdichtung und Innenentwicklung unter Berücksichtigung der Lage im Stadtgebiet zwischen Innenstadt, Parkanlagen, Kliniken, Therme und Dienstleistungszentrum
- Aufnahme örtlicher Bauvorschriften zur Anpassung der Gestaltung an die vorhandene Bebauungsstruktur

4. Inhalt diese Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Wie bereits in Punkt 1.3 dargelegt, stellt der Flächennutzungsplan den Plangeltungsbereich bereits als Wohnbaufläche dar.

In diesem Bebauungsplan wird der gesamte Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Stadt will im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes neben der zeichnerischen Festsetzung auch durch textliche Regelungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 1** werden deshalb zur Steuerung und Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen einige Nutzungseinschränkungen für die allgemeinen Wohngebiete gegenüber dem Nutzungskatalog des § 4 der BauNVO vorgenommen. Dies geschieht im Hinblick auf das Einzelhandels-Schwerpunktkonzept der Stadt Soltau, die Nahversorgung der Bevölkerung in den Stadtteilen, dem für das Gebiet notwendigen und städtebaulich verträglichen Versorgungsangebot und unter Berücksichtigung des Schwerpunktkonzeptes für Büro, Verwaltung und Dienstleistung.

Auch für die Entscheidung über die allgemeine oder ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen sind neben dem Soltauer Schwerpunkt-konzept die Lage und vorhandene Struktur der geplanten Baugebiete und deren Anschluss an das öffentliche Straßennetz maßgeblich.

Durch die Regelungen dieses Bebauungsplanes soll eine angemessene bedarfsgerechte Ausstattung des Quartiers sichergestellt werden.

Nach Auffassung der Stadt Soltau gibt es keinen Bedarf, Anlagen für Verwaltungen in den geplanten Allgemeinen Wohngebieten zuzulassen, da hierfür genügend Möglichkeiten in den Kerngebieten und dem Dienstleistungszentrum an der Winsener Straße bestehen. Ebenfalls nicht zulässig sein sollen Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie der Versorgung dienende Läden.

Soltau ist Fremdenverkehrs- und Erholungsort, daher werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes in allen Allgemeinen Wohngebieten generell zugelassen.

Zur Ausstattung der Wohngebiete mit wohnortnahen Arbeitsplätzen werden in den Allgemeinen Wohngebieten sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur als Ausnahme zugelassen. Dies gilt auch für die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Der Umfang der zulässigen Nutzung wird bestimmt durch den Schutzanspruch im Plangebiet und in dessen näherer Umgebung. Das bedeutet, dass die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 110 nur dann zulässig sind, wenn sie in der Umgebung die Lärmwerte der TA Lärm tagsüber (6:00 h – 22:00 h) von 55 d(B) und nachts (22:00 h – 6:00 h) von 45 d(B) einhalten.

Allerdings grenzt südlich der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 98 an, der Reines Wohngebiet festsetzt, an das nach Westen zur Winsener Straße und zu beiden Seiten der Straße Neue Gärten hin Allgemeine Wohngebiete anschließen. An die Allgemeinen Wohngebiete schließt zur Winsener Straße und zur Lüneburger Straße jeweils ein Mischgebiet an.

Für das Reine Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 gilt ein deutlich höherer Schutzanspruch, der in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 110 hineinwirkt: Tagsüber sind 50 d(B), nachts gar nur 40 d(B) einzuhalten. Dieser hohe Schutzanspruch ist mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 110 angemessen berücksichtigt.

In allen Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 98 sind Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig. Dagegen wurden zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 damals keine Anregungen vorgetragen. Konflikte mit dem an der Winsener Straße seit Jahrzehnten bestehenden Restaurant und angrenzendem Allgemeinem oder Reinem Wohngebiet sind nicht bekannt.

Weder der an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 beteiligte Landkreis Soltau-Fallingb. noch das staatliche Gewerbeaufsichtsamt Celle haben auf bauaufsichtliche und/oder immissionsrechtliche Konflikte hingewiesen.

Nach Auffassung der Stadt Soltau spricht folglich nichts dagegen, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 110 Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zuzulassen. Dazu fasste der Verwaltungsausschuss außerdem den Beschluss, sich die Entscheidung über die ausnahmsweise Zulassung einer Schank- und Speisewirtschaft im konkreten Einzelfall vorzubehalten.

Zur weiter gehenden wohnortnahen Ausstattung des Quartiers und Abrundung bzw. Ergänzung bestehender Nutzungen im unmittelbaren Umfeld werden außerdem Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und zulässige Gebäudehöhen

Das vorhandene Maß der baulichen Nutzung liegt im Plangeltungsbereich ohne Berücksichtigung der Garagen oder Nebenanlagen zwischen einer GRZ von 0,06 und 0,17. Dies ist zurückzuführen auf die sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen zwischen ca. 469 m² und 1.479 m². Die Stadt hat sich dafür entschieden, das Maß der baulichen Nutzung auf eine GRZ von maximal 0,3 festzulegen. Damit verbleiben, abhängig von den Grundstücksgrößen ausreichende bauliche Reserven zwischen 60 m² und gut 350 m² für das größte Grundstück.

Entsprechend dem Bestand sind ausschließlich eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss in offener Bauweise (o) zulässig. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend ebenfalls auf 0,3 festgelegt. Zulässig ist die offene Bauweise.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** wurden großzügig festgelegt, so dass auf den größeren Baugrundstücken auch zusätzliche freistehende Gebäude entstehen können.

Während die maximale Gebäudehöhe in der Planzeichnung festgesetzt ist, wird die maximale Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss durch die **textliche Festsetzung Nr. 2.1** für das Plangebiet einheitlich geregelt.

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 9,0 m über der in § 16 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bestimmten, gewachsenen Geländeoberfläche des Baugrundstücks begrenzt. Damit wird erreicht, dass die jeweilige Geländesituation auf dem Baugrundstück berücksichtigt wird. Sofern bestehende Gebäude davon abweichen, gelten Ausnahmeregelungen im Rahmen des Bestandsschutzes. Die **textliche Festsetzung Nr. 2.2** bestimmt, dass die Regelung zur Gebäudehöhe auch einschließlich Dachaufbauten und Antennenanlagen gilt.

Die gewachsene Geländeoberfläche ist zugleich der Bezugspunkt für die Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.

Bei vorhandenen Gebäuden kann z.B. der Erdgeschossfußboden mehr als 30 cm über dem Grundstück liegen. Für diese Fälle bestimmt die textliche Festsetzung, dass Ausnahmen aus Gründen des Bestandsschutzes zulässig sind. Anwendung findet diese Festsetzung in der Regel bei Umbaumaßnahmen und bei Erweiterungen vorhandener Gebäude.

4.3 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

Für den Plangeltungsbereich mit seiner eher kleinteiligen Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern in der Nachbarschaft - sind pro Gebäude nur max. 2 Wohnungen zulässig. Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern wird hier aufgrund der Erschließungssituation städtebaulich für nicht vertretbar gehalten.

4.4 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a +b BauGB)

Als Beitrag zur Ortsbildgestaltung wird durch die textliche Festsetzung Nr. 5 bestimmt, dass pro Baugrundstück ein standortheimischer mittelkroniger Laubbaum (StU 14/16, 3x v) anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten ist.

Zur Anpflanzung vorgeschlagen werden hierfür z.B.:

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Gemeine Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Winter-Linde (*Tilia cordata*)

4.5 Erschließung

4.5.1 Verkehrliche Erschließung

Der Plangeltungsbereich wird durch den Böningweg, die Winsener Straße und durch die Martin-Luther-Straße erschlossen.

Eine Erschließung der rückwärtigen Bauflächen ist im Einvernehmen mit den Vorderliegern grundsätzlich möglich. Auf die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen wurde verzichtet, um hier nicht zu sehr in die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer einzugreifen.

4.5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert. Ausreichend dimensionierte Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den angrenzenden Straßen vorhanden.

4.6 Örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 1 Absatz 6 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange der Baukultur und die Belange der Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und die Belange des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Der Belang „Baukultur“ wurde im Zuge der Novellierung 2004 in § 1 Absatz 6 BauGB neu aufgenommen.

Diese Belange konkretisieren gewissermaßen den Belang der geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Absatz 1 BauGB).

§ 9 Absatz 4 BauGB ermächtigt die Länder in ihren Landesbauordnungen weiter gehende Regelungen zu treffen. Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) enthält dazu in § 53 "Gestaltung baulicher Anlagen" und § 56 "Örtliche Bauvorschriften" die entsprechenden Rechtsgrundlagen.

§ 53 NBauO verbietet, dass bauliche Anlagen nach Form, Maßstab und Baumasse, Werkstoffen und Farbgebungen verunstaltend wirken und das Orts- und Landschaftsbild verunstalten dürfen.

§ 56 NBauO ermächtigt die Gemeinde zum Erlass örtlicher Bauvorschriften, um bestimmte baugestalterische Absichten zu verwirklichen.

Dazu können besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen gestellt werden. Das betrifft einen Rahmen für die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile und die Neigung der Dächer. Außerdem können u.a. an die Gestaltung von Einfriedungen und Werbeanlagen Anforderungen gestellt werden.

Die Gemeinde hat deshalb zu Dachformen und Dachneigungen sowie zur Art der Bedachung Regelungen als örtliche Bauvorschriften aufgenommen, um unter Berücksichtigung der vorhandenen Baukultur einen gestalterischen Rahmen zu setzen und um damit ortsuntypische Materialien auszuschließen. So sollen z.B. nur Dacheindeckungen in rot, rotbraun oder anthrazit aus nicht glänzenden Dachziegeln bzw. –pfannen zugelassen werden. Hierdurch sollen untypische blaue oder grüne Dacheindeckungen ausgeschlossen werden.

Die Stadt hält es nicht für geboten, Nebenanlagen den örtlichen Bauvorschriften für die Dächer zu unterwerfen. Allerdings ist durch städtebauliche Festsetzung bestimmt, dass Garagen und Carports erst hinter der Baugrenze errichtet werden dürfen und folglich nur begrenzt in den Straßenraum hinein wirksam werden. Auch heute wird der Bereich erfreulicherweise nicht durch Carports und Garagen unmittelbar am Böningweg geprägt. Diese Situation soll beibehalten werden.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein Umweltbericht ist hierfür allerdings nicht erforderlich. Auch ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden. Entsprechend sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Im folgenden Abschnitt werden die potentiell zu erwartenden Auswirkungen beschrieben und bewertet.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird in zweiter Reihe eine zusätzliche Bebauung ermöglicht.

Bei den Flächen handelt es sich um mehr oder weniger intensiv genutzte Gartenflächen, die von Obstbäumen, Strauch- und Rasenflächen geprägt sind.

Abgesehen von der Bodeninanspruchnahme an sich und dem damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen kommt es durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen in Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundflächenzahl hinter der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenzen zurückbleibt. Die Grundflächenzahl ist verknüpft mit einer maximal zulässigen Gesamtversiegelung. Es ist zu erwarten, dass die nicht versiegelbaren Grundstücksflächen auch weiterhin gärtnerisch genutzt werden.

Die Bebauung im Bestand ist positiv zu bewerten, da hierdurch die Inanspruchnahme neuer Freiflächen außerhalb des bereits besiedelten Bereichs vermieden wird.

Naturschutzfachlich hochwertige Bereiche werden nicht in Anspruch genommen. Lediglich im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Böningweg 16 steht eine mächtige alte Eiche, die im Falle einer Ausnutzung des Baurechtes für den rückwärtigen Bereiches voraussichtlich nicht erhalten werden kann.

Ansonsten handelt sich überwiegend um Obst- bzw. Ziergehölze. Es ist nicht von vornherein davon auszugehen, dass die Gehölze von Brutvögeln mit spezifischen Habitatansprüchen genutzt werden, insbesondere nicht von Höhlenbrütern. Es sind typische Lebens- und Brutstätten für Vogelarten der Siedlungsbereiche.

Angesichts dieser Bestandssituation werden weitere Erfassungen nicht für erforderlich gehalten.

Angesichts der Bestandssituation ist deshalb nicht mit Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote zu rechnen.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch Maß und Art der zulässigen Baukörper und deren Einbettung in die umgebenden Strukturen nicht beeinträchtigt.

Es ist nicht mit Emissionsbeeinträchtigungen im Umfeld zu rechnen.

5.2 Schutz vor Verkehrslärm

Mit Ausnahme von Verkehrslärm durch den Straßenverkehr ist in dem Plangeltungsbereich mit sonstigen Beeinträchtigungen durch Emissionen nicht zu rechnen.

Erhebliche zusätzliche Verkehrsbelastungen sind durch diesen Bebauungsplan aber nicht zu erwarten. Im näheren Einwirkungsbereich der K 2 wird keine Neubebauung erstmals zugelassen. Regelungsbedarf im Bebauungsplan zum passiven Schallschutz besteht nicht. Die DIN 4109 "Schallschutz im Städtebau" gilt unmittelbar und regelt das Notwendige für den konkreten Einzelfall zuverlässig.

6. Beschluss über die Begründung

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 27.03.2008 den Bebauungsplan Nr. 110 "Südlich Böningweg zwischen Winsener Straße und Bugenhagenhaus" - mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und die dazugehörige Begründung beschlossen.

Soltau, den 07.04.2008

gez. Wilhelm Ruhkopf
.....
Bürgermeister

L.S.

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158-890 277 Fax 890 276

Güster, den 04.04.2008

gez. Herrmann S. Feenders
.....
Der Planverfasser