

52. Änderung des Flächennutzungsplans

Stadt Soltau

Begründung zur 52. Änderung des Flächennutzungsplans

Verfahrensstand: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 19. Februar 2019

Planverfasser:
Evers & Küssner | Stadtplaner PartGmbH
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Telefon: 040-25776737-0
E-Mail: mail@ek-stadtplaner.de

in Kooperation zum Kapitel 5 "Umweltbericht" mit dem Büro

IDN Ingenieur-Dienst-Nord
Dr. Lange – Dr. Anselm GmbH
Marie-Curie-Straße 13
28876 Oyten
Telefon: 04207 6680-0
Telefax: 04207 6680-77
E-Mail: info@idn-consult.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen und Verfahrensablauf	2
1.1	Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen	2
1.2	Planerarbeitung, Untersuchungen	3
2	Anlass und Ziel der Planung	3
3	Planerische Rahmenbedingungen	3
3.1	Regional- und Landesplanung	3
3.1.1	Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (2008 und 2017)	4
3.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis (2000 und 2015)	5
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	7
3.2.1	Flächennutzungsplan	7
3.2.2	Bestehende Bebauungspläne	8
3.2.3	Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope	9
4	Angaben zur Lage und zum Bestand	10
5	Umweltbericht	14
6	Inhalt der Planung / Begründung der Darstellungen	14
7	Flächen- und Kostenangaben	14
7.1	Flächenangaben	14
7.2	Kostenangaben	15

1 Grundlagen und Verfahrensablauf

1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Entworfen und aufgestellt gemäß §§ 2, 3, 4 und 5 BauGB auf der Grundlage des Änderungsbeschlusses des Rats der Stadt Soltau vom 26.04.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte durch die Veröffentlichung im Internet und der Böhme-Zeitung am 24.11.2018.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf zur 52. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am im ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Rat der Stadt Soltau hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Rat der Stadt Soltau hat die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes am beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Der Landkreis Heidekreis hat mit Bescheid vom die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Hinweisen genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mithin am wirksam.

1.2 Planerarbeitung, Untersuchungen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient ein Auszug aus der Allgemeinen Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Stand vom März 2016.

Mit der 52. Änderung des Flächennutzungsplans wurde das Büro Evers & Küssner | Stadtplaner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt. Der Umweltbericht wurde vom Büro IDN Ingenieur-Dienst-Nord, Dr. Lange – Dr. Anselm GmbH, Industriestraße 32, 28876 Oyten erstellt.

2 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der 52. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Soltau ist die gestiegene Nachfrage an gewerblichen Baugrundstücken. Um dieser Nachfrage nachzukommen, ist es Wunsch der Stadt Soltau, weitere gewerbliche Bauflächen auszuweisen.

Neben der gestiegenen Nachfrage an Gewerbegrundstücken hat der bereits ortsansässige Campingplatzbetreiber konkrete Erweiterungswünsche. In den vergangenen Jahren haben sich die Nutzungsansprüche an den bestehenden Campingplatz insofern geändert, als dass komfortablere Einheiten sowie größer dimensionierte Parzellen nachgefragt werden. Darüber hinaus haben sich die Ansprüche der Gäste in Bezug auf die ergänzenden Angebote (bspw. Gastronomie, ergänzende Ferienwohnungen, qualitativ hochwertige sanitäre Anlagen, usw.) stark erhöht. Diesen geänderten Nachfragen möchte der Campingplatzbetreiber entsprechen, um auch in Zukunft im Wettbewerb bestehen zu können. Hierfür ist die Erweiterung sowie interne Umorganisation des Campingplatzes erforderlich. Aufgrund der bestehenden Darstellungen ist eine solche zukunftsfähige Aufstellung nicht möglich. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist somit erforderlich.

Die hier vorliegende 52. Änderung des Flächennutzungsplans und die damit einhergehende Erweiterung der gewerblichen Bauflächen sowie die geplante Erweiterung des Campingplatzes tragen den folgenden und in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Aufgaben der Bauleitplanung Rechnung:

- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile.
- Die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.
- Die Berücksichtigung der Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

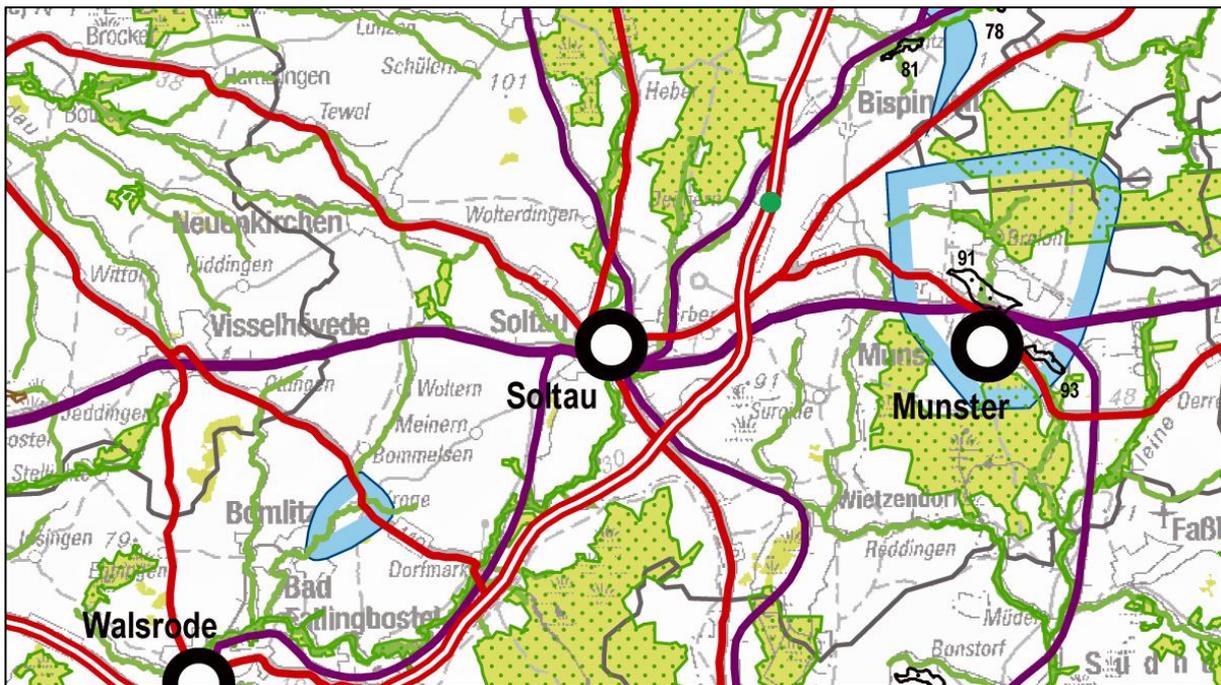
Weiterhin entspricht die 52. Änderung des Flächennutzungsplans dem in § 1a Abs. 2 BauGB formuliertem Ziel: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne sowie ihre jeweiligen Änderungen) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis (RROP) konkretisiert. Im Folgenden sind die für die vorliegende Planung relevanten Ziele der Raumordnung und Landesplanung aufgeführt.

3.1.1 Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (2008 und 2017)



Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen aus dem Jahr 2008 wurde aktualisiert. Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden.

Das LROP 2017 stellt die Stadt Soltau als Mittelzentrum dar. Eine Haupteisenbahnstrecke quert die Stadt Soltau in Ost-West-Richtung, weitere drei sonstige Eisenbahnstrecken sind umliegend dargestellt. Darüber hinaus verlaufen vier Hauptverkehrsstraßen durch die Innenstadt Soltaus und eine Autobahn (Bundesautobahn 7) führt östlich an Soltau vorbei. Vereinzelt Flussläufe sind als Natura 2000-Gebiet dargestellt.

Diese zeichnerischen Darstellungen des LROP 2017 werden in einer Lesefassung ergänzt. Hierin trifft das LROP folgende Ziele und Grundsätze für die Stadt Soltau:

- „Mittelzentren sind in den Städten Achim, Alfeld (Leine), Aurich (Ostfriesland), Bad Gandersheim, Bad Harzburg, Bad Nenndorf, Bad Pyrmont, der Gemeinde Bad Zwischenahn, den Städten Barsinghausen, Brake (Unterweser), Bramsche, Bremervörde, Buchholz in der Nordheide, Bückeburg, Burgdorf, Burgwedel, Buxtehude, Clausthal-Zellerfeld, Cloppenburg, Cuxhaven, Delmenhorst, Diepholz, Duderstadt, Einbeck, Emden, Friesoythe, Garbsen, Georgsmarienhütte, Gifhorn, Goslar, Hameln, Hann. Münden, Helmstedt, Hemmoor, Holzminden, Jever, Laatzen, Langenhagen, Leer (Ostfriesland), Lehrte, Lingen (Ems), Lohne (Oldenburg), Lüchow (Wendland), Melle, Meppen, Münster, Neustadt am Rübenberge, Nienburg (Weser), Norden, Nordenham, Nordhorn, Northeim, Osterholz-Scharmbeck, Osterode am Harz, Papenburg, Peine, Quakenbrück, der Gemeinde Rastede, den Städten Rinteln, Rotenburg (Wümme), Sarstedt, Seesen, der Gemeinde Seevetal, den Städten Soltau, Springe, Stade, Stadthagen, der Gemeinde Stuhr, den Städten Sulingen, Syke, Uelzen, Uslar, Varel, Vechta, Verden (Aller), Walsrode, Westerstede, Wildeshausen, Winsen (Luhe), Wittingen, Wittmund, Wolfenbüttel, Wunstorf und Zeven.“¹
- „Die besonders große räumliche Konzentration zahlreicher kundenstarker Tourismuseinrichtungen mit potenziell ganzjähriger Nachfrage wie der Heide-Park Soltau, der Vogelpark Wals-

¹ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, S. 14f

rode, der Center Parc, der SnowDome oder die KartBahn in Bispingen unterscheidet die Lüneburger Heide deutlich von anderen Tourismusregionen in Niedersachsen und schafft optimale Rahmenbedingungen für ein Hersteller-Direktverkaufszentrum mit touristischer Verknüpfung. [...] Bestehende Besuchermagnete wie der Heide-Park Soltau, der Vogelpark Walsrode und der Center Parc sowie überregional bedeutsame Freizeitsportanlagen wie die KartBahn und der Snowdome in Bispingen sind durch neue Einrichtungen und Angebote weiter zu attraktiveren.“²

- „In der Region Soltau-Fallingb. [inzwischen: Heidekreis] sind die vorhandenen Potenziale zum Aufbau eines überregional bedeutsamen logistischen Knotens zu nutzen.“³

Außerdem wird das Stadtgebiet Soltaus in Nord-Süd-Richtung durch drei linienförmige Biotopverbände durchquert. Direkt durch das Zentrum der Stadt Soltau verlaufen die „Böhme“ sowie die „Soltau“. Östlich des Stadtzentrums ist die „Große Aue“ dargestellt. Zu den dargestellten Biotopverbänden sowie zu den Natura 2000-Gebieten trifft die Lesefassung des LROP folgende Aussagen:

- „Zur nachhaltigen Sicherung von heimischen Tier- und Pflanzenarten und deren Populationen einschließlich ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften sowie zur Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen ist ein landesweiter Biotopverbund aufzubauen.[...] Sie sind als Vorranggebiete Biotopverbund, Vorranggebiete Freiraumfunktionen, Vorranggebiete Natur und Landschaft, Vorranggebiete Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung, Vorranggebiete Natura 2000 oder Vorranggebiete Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts in die Regionalen Raumordnungsprogramme zu übernehmen und dort räumlich näher festzulegen. [...]
- Es sind geeignete Habitatkorridore zur Vernetzung von Kerngebieten auf Basis naturschutzfachlicher Konzepte festzulegen.
- Zur Unterstützung der Umsetzung des Biotopverbundes durch die nachgeordneten Planungsebenen und zur Schonung wertvoller land- und forstwirtschaftlicher Flächen sollen Kompensationsmaßnahmen vorrangig in Flächenpools und in den für den Biotopverbund festgelegten Gebieten inklusive der Habitatkorridore umgesetzt werden.
- Die Gebiete des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ sind entsprechend der jeweiligen Erhaltungsziele zu sichern.“⁴

Weiterhin geht das LROP 2017 nicht nur auf die Flächen der Biotopverbände selber ein, sondern ergänzt diese um Aussagen zu außerhalb der FFH-Gebiete gelegenen Flächen: „Zu beachten ist, dass bei fast allen LRT (FFH-Lebensraumtypen) auch der Schutz der außerhalb der FFH-Gebiete gelegenen Vorkommen für die Umsetzung der FFH-Richtlinie notwendig ist, da die Bewahrung bzw. Wiederherstellung des günstigen Erhaltungszustands die Erhaltung des gesamten Verbreitungsgebietes und der Gesamtfläche der LRT erfordert.“⁵

Die hier vorliegende 52. Änderung des Flächennutzungsplans berührt keines der FFH-Gebiete im Stadtgebiet Soltaus und steht den Zielen des Landesraumordnungsprogramms nicht entgegen.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis (2000 und 2015)

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) zählen die in Aufstellung befindlichen Ziele, die

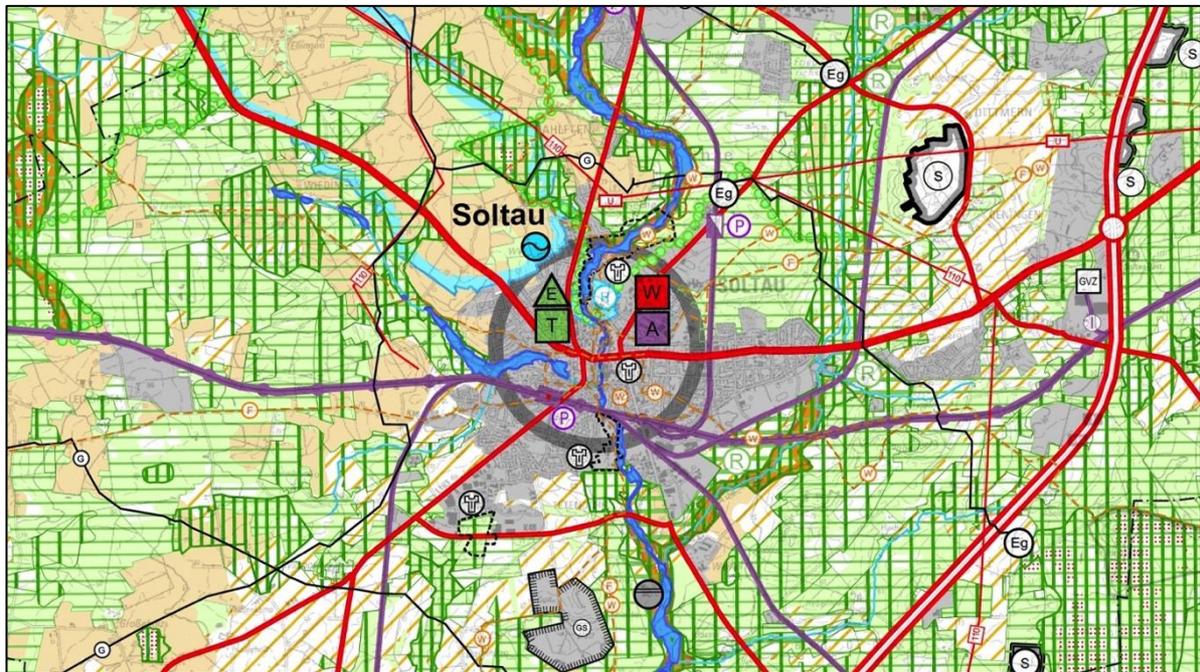
² Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, S. 117f

³ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, S. 170

⁴ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, S. 20f

⁵ Begründung zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), S. 64

die im ursprünglichen Regionalen Raumordnungsprogramm aus dem Jahr 2000 (RROP 2000), welches seit dem September 2015 nicht mehr wirksam ist, beinhalteten Ziele ergänzen, zu den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung. Sie sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 4 ROG bei raumbedeutsamen Planungen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Die in Aufstellung befindlichen Ziele des Entwurfes des Regionalen Raumordnungsprogramms aus dem Jahr 2015 (RROP 2015) werden daher bei der Planänderung berücksichtigt.



Der Entwurf des RROP 2015 stellt die Stadt Soltau als Mittelzentrum dar. Soltau fungiert als Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten, und als Standort mit den Entwicklungsaufgaben Tourismus und bildet einen regional bedeutsamen Erholungsschwerpunkt. Die Stadt wird von einem Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße in Ost-West-Richtung gequert. Außerdem verlaufen mehrere Vorranggebiete Straße von regionaler Bedeutung durch das Stadtgebiet. Umliegend um das Stadtgebiet sind Vorranggebiete für Natur und Landschaft sowie Vorbehaltsgebiete für die Erholung vorhanden.

Diese zeichnerischen Darstellungen des RROP werden in einer Lesefassung ergänzt. Hierin trifft das RROP folgende Ziele und Grundsätze für die Stadt Soltau:

- „Durch das Landes-Raumordnungsprogramm als Mittelzentren abschließend festgelegt sind im Landkreis Heidekreis die Städte Munster, Soltau und Walsrode. In den Mittelzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln.“⁶
- „Als Vorranggebiet Regionales Güterverkehrszentrum ist der Standort Soltau-Harber in der Zeichnerischen Darstellung festgelegt und weiterzuentwickeln.“⁷
- „Die Autobahn A 7 ist zwischen Autobahndreieck Walsrode und der Anschlussstelle Soltau Ost durchgehend sechsstreifig auszubauen.“⁸
- „Vorranggebiete Windenergienutzung, die nach § 8 Abs. 7 Satz 2 ROG zugleich die Wirkung von Eignungsgebieten haben, im Landkreis Heidekreis sind: Stadt Soltau SO-01-V04 37 ha.“⁹

⁶ Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis – Beschreibende Darstellungen, S. 5

⁷ Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis – Beschreibende Darstellungen, S. 19

⁸ Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis – Beschreibende Darstellungen, S. 21

⁹ Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis – Beschreibende Darstellungen, S. 22

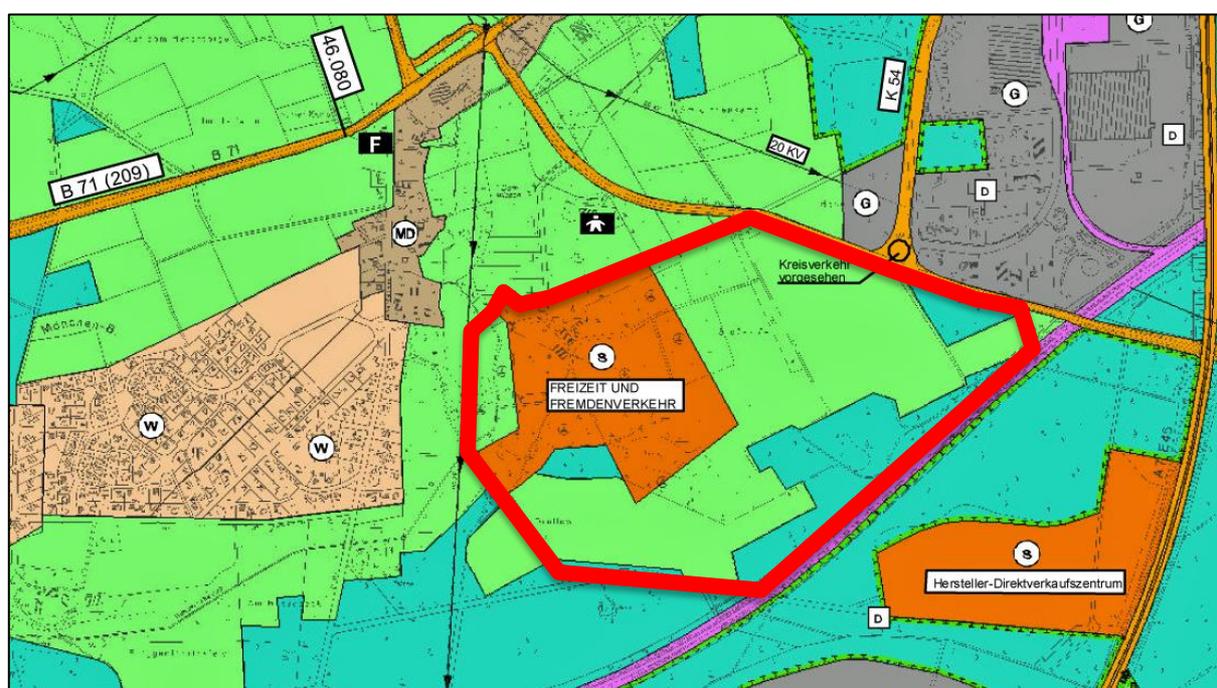
- „Die im Landkreis Heidekreis gelegenen Gebiete des europäischen ökologischen Netzes Natura 2000 sind in der Zeichnerischen Darstellung als Vorranggebiete Natura 2000 festgelegt. Die Vorranggebiete Natura 2000 sind entsprechend ihrer jeweiligen Erhaltungsziele zu sichern.“¹⁰

Die hier vorliegende 52. Änderung des Flächennutzungsplans steht den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis nicht entgegen.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Soltau stellt den Änderungsbereich überwiegend als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Außerdem ist der bestehende Campingplatz als „Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Freizeit und Fremdenverkehr“ dargestellt. Der übrige Änderungsbereich der hier vorliegenden 52. Flächennutzungsplanänderung umfasst „Flächen für Wald“.

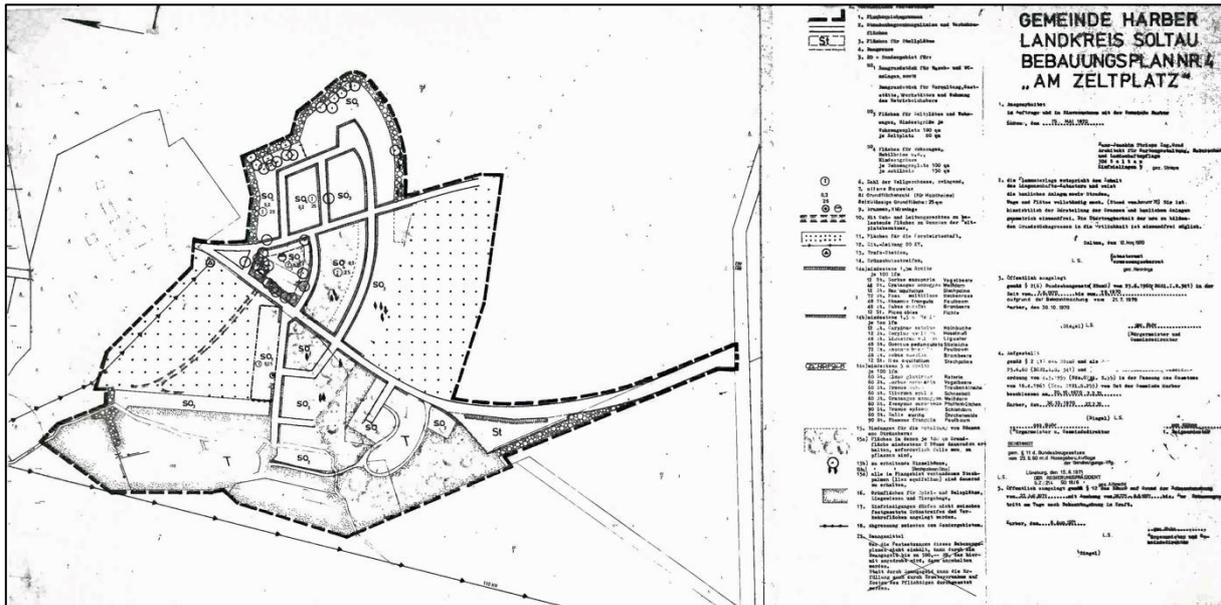


Nordöstlich angrenzend stellt der Flächennutzungsplan „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“, südöstlich „Bahnanlagen“, südwestlich „Flächen für Wald“ und westlich sowie nördlich „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Die Darstellung des als „Kreisverkehr vorgesehen“ dargestellten Anschlusses an die Wietzendorfer Straße wird im weiteren Verfahren entfallen, da dieser Knotenpunkt bereits erstmalig endgültig hergestellt ist.

Das Planungsziel der Stadt Soltau ist in diesem Bereich die gewerblichen Bauflächen zu erweitern. Ferner steht der Wunsch des Campingplatzbetreibers zur Erweiterung seines bestehenden Betriebs den bisherigen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entgegen. Um diese Ziele auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erreichen und einen Bebauungsplan aufstellen zu können, gilt es den Flächennutzungsplan zu ändern.

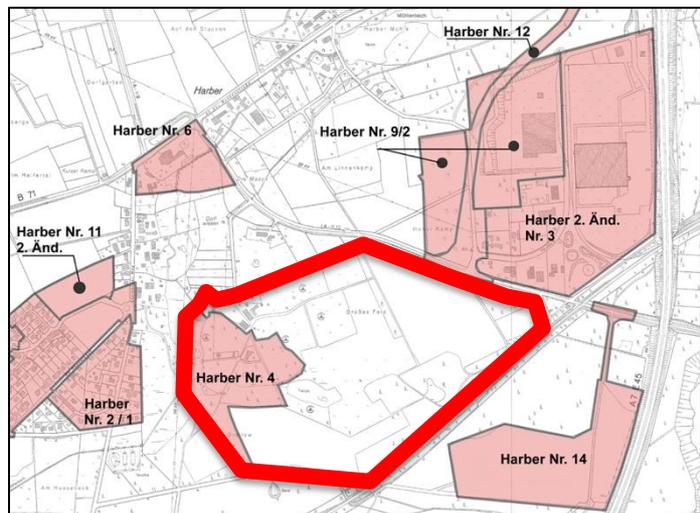
¹⁰ Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis – Beschreibende Darstellungen, S. 11

3.2.2 Bestehende Bebauungspläne



Für den Änderungsbereich der hier vorliegenden 52. Änderung des Flächennutzungsplans besteht der Bebauungsplan Nr. 4 „Am Zeltplatz“. Dieser setzt unterschiedliche, für die Errichtung und den Betrieb erforderliche Sondergebiete fest. Hierin sind bspw. Gaststätten, Werkstätten, Wohnungen für Betriebsinhaber, Wohnwagenplätze, Zeltplätze, Mobilheime usw. zulässig. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Regelungen zur zwingenden Anzahl von Vollgeschossen, zur offenen Bauweise, zur Grundflächenzahl sowie zu Anpflanzungen. Der Bebauungsplan Nr. 4 „Am Zeltplatz“ wird im an diese Änderung des Flächennutzungsplans anschließenden Bebauungsplanverfahren aufgehoben werden.

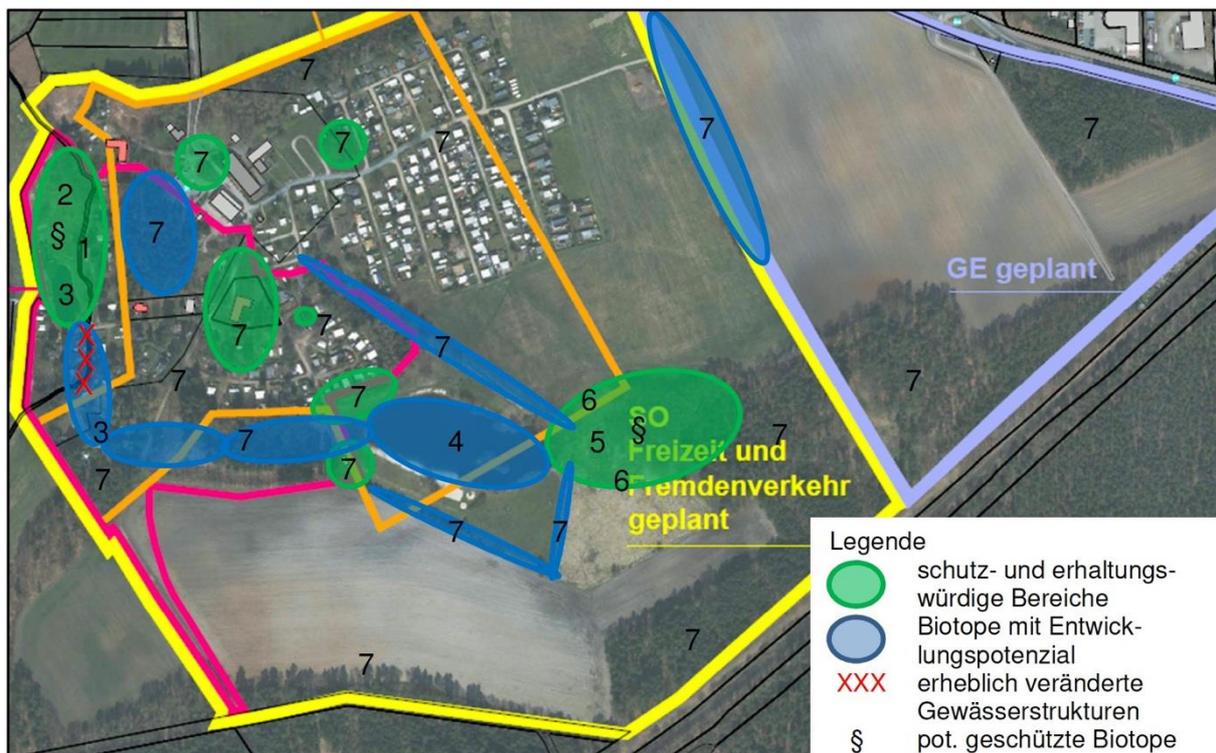
In unmittelbarer Nähe zum Änderungsbereich sind die Bebauungspläne Harber Nr. 2 (1. Änderung), Nr. 3 (2. Änderung), Nr. 6, Nr. 9 (2. Änderung), Nr. 11 (2. Änderung) sowie Nr. 12 und Nr. 14 vorhanden. Die Bebauungspläne setzen überwiegend allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO, Gewerbegebiet sowie eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und eingeschränktes Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO fest.



3.2.3 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope

Nach den interaktiven Umweltkarten des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) befinden sich im Bereich der geplanten Flächennutzungsplanänderung keine Schutzgebiete oder weitere wertvollen Bereiche. Lediglich südwestlich in unmittelbarer Nähe des Campingplatz Harber liegt am Harberer Mühlenbach ein durch die landesweite Biotopkartierung ausgewiesener "Für den Naturschutz wertvoller Bereich". Es handelt sich hierbei um ein Sauergras-/Binsen- und Staudenried (NS) und ein Naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer (SE). Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Heidekreis sind im Änderungsbereich naturnahe Fließ- und Stillgewässer dargestellt. Es handelt sich hierbei um den Harberer Mühlenbach sowie einen angrenzenden Tümpel im Nordwesten des Änderungsbereichs. In Norden des Änderungsbereichs kommen laut LRP grundwassernahe Standorte auf Moorböden vor. Des Weiteren sind im LRP Bereiche mit Feucht- und Nassgrünland bzw. mesophilem Grünland im mittleren Änderungsbereich verzeichnet, die aufgrund des Maßstabes nicht genau verortet werden können. Im Südosten des Änderungsbereichs ist im LRP ein sehr kleiner Teilbereich "Naturnahe Laubwälder" mit dem Ziel "Sicherung und Verbesserung" dargestellt.

Zudem sind im Nordwesten und Südosten des Änderungsbereichs im LRP kleine Teilbereiche mit "Durch Gehölze strukturiertes artenreiches Grünland der Auen und sonstiger Niederungen einschließlich ihrer Randbereiche und naturnaher Fließgewässer" (NFB- 37 a/b – Niederung östlich von Harber) mit dem Ziel "Sicherung und Verbesserung" verzeichnet. Der Änderungsbereich verfügt laut LRP über keine überregionalen Bezüge im Biotopverbundsystem. Weiterhin sind im Änderungsbereich keine Gebiete von überdurchschnittlicher Bedeutung aufgrund der Biotoptypen sowie für Tier- und Pflanzenarten im Änderungsbereich dargestellt. Im Zuge einer Ortsbegehung am 3. Mai 2018 wurden auf Basis der Vorgaben des LRP folgende naturschutzfachlich wertvolle Biotopstrukturen und Lebensräume erfasst, die im weiteren Bauleitplanverfahren Berücksichtigung finden:



- 1: Naturnahes Fließgewässer (Harberer Mühlenbach)
- 2: Sauergras-/Binsen- und Staudenried
- 3: Tümpel
- 4: Badesee

- 5: Erlen- und Eschenwald der Auen und Quellbereiche
- 6: Extensiv Grünland
- 7: Gehölzstrukturen

4 Angaben zur Lage und zum Bestand

Die Stadt Soltau liegt in der Lüneburger Heide, zentral im Weser-Elbe-Dreieck und somit in der Mitte der Ballungszentren Hamburg - Hannover - Bremen. Als Mittelzentrum hat Soltau ca. 22.000 Einwohner zu verzeichnen und ist nicht nur als Gewerbestandort, sondern vor allem auch als Tourismusregion gefragt. Neben der Lüneburger Heide mit 1.400 km Rad- und Wanderwegen sind vor allem der Freizeitpark „Heide Park Soltau“, das Sole-Thermalbad „Soltau-Therme“, das „Spielemuseum Soltau“ und das „Designer-Outlet Soltau“ als Anziehungspunkte für den Tourismus zu nennen. Bezüglich des motorisierten Individualverkehrs ist Soltau an die Bundesstraße B 3, B 71 und B 209, sowie die Landesstraße 163 und die Bundesautobahn A 7 angeschlossen. Des Weiteren verfügt Soltau über eine Bahnanbindung und der nächstgelegene Flughafen (Hannover-Langenhagen) ist 65 km entfernt.



Der rund 51,5 ha große Änderungsbereich der hier vorliegenden 52. Änderung des Flächennutzungsplans liegt östlich des Innenstadtkerns der Stadt Soltau. Er ist innerhalb von rund zehn Minuten mit dem PKW aus der Innenstadt zu erreichen. Der Änderungsbereich kann in baulich genutzte und baulich nicht genutzte Teilflächen gegliedert werden.

Die baulich genutzte Teilfläche befindet sich im westlichen Teil des Änderungsbereichs. Hier befinden sich zwei Wohnhäuser und ein Campingplatz samt Gastronomie, Parkplatzflächen und sonstigen für den Betrieb erforderlichen baulichen Anlagen. Neben der Campingplatznutzung wird dieser Teilbereich durch den Harber Mühlenbach, einen Schwimmteich sowie waldartigen Baumbestand geprägt.



Der Campingplatz wird für PKW über eine einspurige, geteerte Abzweigung der Wietzendorfer Straße erschlossen, die auf der einen Seite von einem Graben und einem Zaun und auf der anderen Seite durch Baumbewuchs gefasst wird. Des Weiteren befinden sich Fußgängerverbindungen im Norden ebenfalls zur Wietzendorfer Straße und im Südwesten zum Weg „Am Husselbeck“.



Der Eingangsbereich des Campingplatzes wird durch eine Parkfläche, eine zweispurige und beschränkte Zu- und Ausfahrt zum Campingplatz und zwei großvolumige Gebäude geprägt. In dem zweistöckigen Verwaltungsgebäude befinden sich Büros und der Empfang, eine Gastronomie sowie Ferienwohnungen.



Der nordöstliche Bereich des Campingplatzes wird durch ein parallel verlaufendes Wegenetz mit einer von Westen nach Osten verlaufenden, geschotterten Hauptachse strukturiert. Die von Norden nach Süden verlaufenden Wege sind teilweise mit Gras bewachsen. Die baulichen Nutzungen weisen unterschiedliche Dimensionierungen auf und reichen von Wohnmobilen mit angeschlossenen Zelten bis hin zu permanenten, einstöckigen Wochenendhäuser (weitestgehend Holzbauten). Nordöstlich von diesen baulichen Nutzungen befindet sich ein Sportplatz.

Im südlichen Bereich des Campingplatzes dominieren einstöckige Wochenendhäuser (teilweise mit mehreren Schlafzimmern, Küche, Bad und eingezäuntem Veranda- und Gartenbereich) und Parzellen, die für Wohnwagen genutzt werden können. Landschaftlich ist dieser Teil des Änderungsbereichs von dichtem (Baum-)Bewuchs und Wasserflächen geprägt. So befinden sich hier neben dem Harber Mühlenbach drei Teiche, von denen einer als Badeteich und ein anderer als Fischteich gekennzeichnet ist. In diesem Bereich des Campingplatzes befinden sich außerdem Dusch- und WC-Anlagen, Spielplätze sowie eine nördlich an den Badeteich anschließende, umzäunte Fläche, die als Hundefläche genutzt werden kann.



Die baulich ungenutzten Teilflächen befinden sich im östlichen Bereich des Änderungsbereichs. Sie bestehen aus einer offenen Rasenfläche, die die Campingplatzbebauung auf der östlichen und südöstlichen Seite umschließt, und aus einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, die im Osten an die Rasenfläche angrenzt. Die beiden Flächen werden durch einen von der Wietzendorfer Straße abgehenden Feldweg und eine von Norden nach Südosten verlaufende, knickähnliche Struktur mit Baumbewuchs voneinander geteilt. Auch die landwirtschaftlich genutzte Fläche wird weiter östlich durch einen zur knickähnlichen Struktur parallel verlaufenden, befahrbaren Feldweg unterteilt. In den nordöstlichen und südwestlichen Bereichen der landwirtschaftlich genutzten Fläche befindet sich dichter Baumbewuchs. Zudem sind an der östlichen Spitze des Änderungsbereichs zwei Wohnhäuser zu verorten, in dessen Zusammenhang auch Kleintierhaltung (Hühner) und eine Anlage mit Beeten und Gewächshaus existieren. Im Nordosten schließt sich ein Gewerbegebiet an den Änderungsbereich an.



5 Umweltbericht

Der vollständige Umweltbericht wird im Vorfeld der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

6 Inhalt der Planung / Begründung der Darstellungen

Mit der hier vorliegenden 52. Änderung des Flächennutzungsplans möchte die Stadt Soltau auf die hohe Nachfrage an gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet Soltaus reagieren. Im Bereich der Wietendorfer Straße soll daher ein Teilbereich des Änderungsbereichs als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden. Diese Entwicklung ist insbesondere erforderlich, um den zahlreichen Ansiedlungswünschen gewerblicher Betriebe zu entsprechen.

Außerdem soll der bestehende Campingplatz in Richtung Süden erweitert und die Flächen südlich und östlich des Campingplatzes als Sonderbauflächen dargestellt werden. Über die Jahre ist die Campingplatznutzung am bestehenden Standort gewachsen. Neben einer Nutzung durch Wohnwagenstellplätze ist ebenfalls ein Zeltplatz mit angeschlossenem Badeseesee vorhanden. Dieses Wachstum soll in den kommenden Jahren fortgeführt und das Angebot stetig erweitert werden. Perspektivisch sollen weitere Wochenendhäuser den Campingplatz ergänzen und attraktivieren. Die bestehende Fläche ist für eine solche Angebotserweiterung nicht ausreichend. Die an den Campingplatz angrenzenden Flächen sind ausschließlich als Flächen für die Landwirtschaft bzw. Flächen für Wald dargestellt. Diese Darstellungen lassen eine solche Entwicklung nicht zu, die Änderung des Flächennutzungsplans wird somit erforderlich.

Für die Erweiterung des bestehenden Campingplatzes ist geplant, Flächen für die Landwirtschaft in Sonderbauflächen zu ändern. Darüber hinaus sollen ebenfalls Flächen für die Landwirtschaft in gewerbliche Bauflächen geändert werden. Alternative Flächen stehen im Stadtgebiet Soltaus nicht zur Verfügung. Vor allem die Lage, direkt angrenzend an den bestehenden Campingplatz, lässt keine alternative Verwirklichung der Campingplatzerweiterung zu.

Vor allem die räumliche Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet im Kreuzungsbereich der „Wietendorfer Straße“ und der Straße „An der Bundesstraße“, der dort bereits vorhandene Kreiselschluss sowie die verkehrsgünstige Lage im Nahbereich zur Bundesautobahn A 7 unterstützen die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen an dem in Rede stehenden Standort.

7 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenangaben

Der Änderungsbereich der 52. Änderung des Flächennutzungsplans ist rund 51,5 ha groß. Hiervon sollen rund 38 ha in Sonderbauflächen und rund 13,5 ha in gewerblichen Bauflächen geändert werden.

7.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Stadt Soltau keine Kosten.

Billigung

Diese Begründung wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Soltau am . .2019 gebilligt.

Stadt Soltau, den

.....

(Unterschrift)