



Ortschaftsentwicklung in Soltau

Anlage: Priorisierung der Projektvorschläge

Ortschaften der Stadt Soltau



Abbildungen 1-4: Impressionen aus den Ortschaften (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue)



Impressum

Herausgeber

Stadt Soltau
Poststraße 12
29614 Soltau
Tel.: 05191 82 0
www.soltau.de
E-Mail: info@stadt-soltau.de

Ansprechpartner

Fachgruppe 61 – Regional- und städtebauliche Entwicklungsplanung, Justizariat

Stadt Soltau
Lorena Boy
Poststraße 12, 29614 Soltau
Tel.: 05191 82 615
Mail.: lorena.boy@stadt-soltau.de

Stadt Soltau
Benjamin Schubert
Poststraße 12, 29614 Soltau
Tel.: 05191 82 615
Mail.: benjamin.schubert@stadt-soltau.de

Redaktionsschluss September 2021



Abkürzungsverzeichnis

| | |
|------------|--|
| Abs. | Absatz |
| B | Bundesstraße |
| BAB | Bundesautobahn |
| BauGB | Baugesetzbuch |
| B-Plan | Bebauungsplan |
| bspw. | beispielsweise |
| ca. | circa |
| etc. | et cetera |
| FFH-Gebiet | Schutzgebiet der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie |
| FNP | Flächennutzungsplan |
| gem. | gemäß |
| ggf. | Gegebenenfalls |
| i.d.R. | in der Regel |
| insg. | insgesamt |
| ISEK | Integriertes Stadtentwicklungskonzept (der Stadt Soltau) |
| I.S.d. | Im Sinne des |
| lt. | Laut |
| K | Kreisstraße |
| Kap. | Kapitel |
| L | Landesstraße |
| landw. | landwirtschaftlich |
| LROP | Landesraumordnungsprogramm (Niedersachsen) |
| LSG | Landschaftsschutzgebiet |
| Nr. | Nummer |
| NSG | Naturschutzgebiet |
| RROP | Regionales Raumordnungsprogramm (des Heidekreises) |
| S. | Satz |
| teilw. | teilweise |
| u.a. | unter anderem |
| u.U. | Unter Umständen |
| vgl. | vergleiche |
| z.B. | zum Beispiel |

Begriffserklärungen



Abb. 5: Ausschnitt aus dem ISEK der Stadt Soltau (Quelle: CIMA)

Städtebauliches Entwicklungskonzept

Ein Entwicklungskonzept dient dazu, eine grundlegende planerische Vision für ein bestimmtes Themenfeld zu entwickeln und bietet vom Inhalt her relativ viel Gestaltungsspielraum. Hier sollten erste planerische Grundsatzentscheidungen getroffen, Zukunftsideen formuliert und für die Anwendung vor Ort ausgearbeitet werden.

Die Ergebnisse von Konzepten bereiten rechtsverbindliche Planungen vor und fließen in die Umsetzung dieser ein.

Bauleitplanung

Den Gemeinden obliegt die Planungshoheit innerhalb ihres Hoheitsgebietes Bauleitpläne aufzustellen. Dabei sind die Kommunen rechtlich dazu verpflichtet, durch Bauleitplanung die städtebauliche Entwicklung zu sichern und zu steuern. Dabei besteht auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen allerdings kein Anspruch (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch – BauGB –). Bauleitplanung als Überbegriff bezieht sich dabei auf den Flächennutzungsplan sowie dessen Änderungs-bereiche und die Bebauungspläne für bestimmte Teilbereiche der Kommune.

Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Der Flächennutzungsplan stellt die grundsätzlich beabsichtigten Nutzungen für das gesamte Stadtgebiet dar. Die Darstellungen sind dabei als übergeordnet und nicht parzellenscharf zu betrachten; sind aber für die Behörden verbindlich. Der FNP stellt i.d.R. die Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung eines Bebauungsplanes) dar. Mit der Aufstellung oder Änderung eines Flächennutzungsplanes können so auch langfristige Planungen und Entwicklungsräume dargestellt und so Ziele der Stadtentwicklung formuliert werden. Im Rahmen der Aufstellung oder Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf es grundsätzlich noch keiner konkreten bzw. detaillierten Umsetzungsprüfung bezogen auf Verkehr, Natur- und Artenschutz und

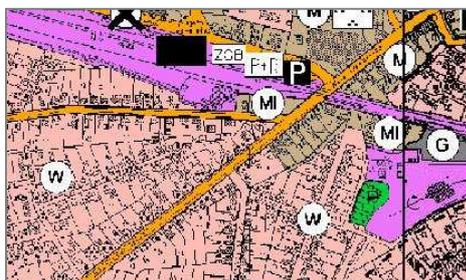


Abb. 6: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Soltau (Quelle: Stadt Soltau)

Begriffserklärungen

ähnliches. In der Regel werden allerdings eine erste Prüfung möglicher Hemmnisse notwendig und eine Untersuchung mit übergeordnetem Detailgrad gefordert. Der Flächennutzungsplan sowie die Änderung des Selbigen bedürfen der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (hier der Landkreis Heidekreis).

Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Ein Bebauungsplan entwickelt sich aus einem Flächennutzungsplan heraus und baut dementsprechend auf diesem auf. Während der Flächennutzungsplan jedoch lediglich die geplanten Nutzungen und damit Entwicklungsräume des Stadtgebietes aufzeigt, trifft ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan konkrete Festsetzungen zu der möglichen Bebauung des im Geltungsbereich liegenden Plangebietes. So dürfen Wohngebiete beispielsweise nur dort entwickelt werden, wo der FNP bereits eine Wohnbaufläche darstellt.

Im Rahmen eines B-Planverfahrens müssen vielerlei Fachuntersuchungen auf einer detaillierten Maßstabsebene durchgeführt werden. Relevante Themen sind hier z.B. Boden, Umwelt (Flora und Fauna), Lärm und Verkehr.

Städtebauliche Entwicklung

Städtebau setzt sich mit der baulichen Gestaltung und dem Zusammenwirken von Gebäudegruppen, Siedlungen und Siedlungsteilen auseinander.

Im Sinne einer zeitgemäßen städtebaulichen Entwicklung bzw. Dorfentwicklung sind z.B. kompakte Siedlungsstrukturen, zusammenhängende Ortsteile oder die Entwicklung eines Dorfmittelpunktes anzustreben.

Darüber hinaus geht es nicht nur um die reine optische Gestaltung des Ortes. Auch das funktionale Zusammenwirken der Gebäudestrukturen spielt eine wichtige Rolle. Der Ortsteil soll sich so entwickeln, dass ein möglichst vitaler Ortskern entsteht. Die Nachbarschaft sollte möglichst durchmischt sein und auch die Nutzungen im Ort sollten sich so vielfältig

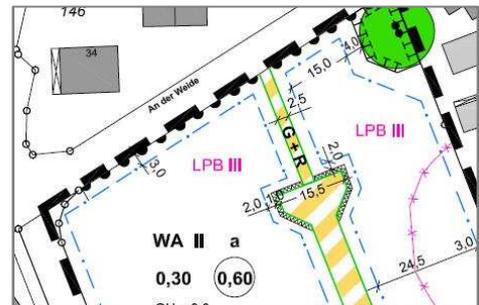


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 120 der Stadt Soltau (Quelle: Stadt Soltau)

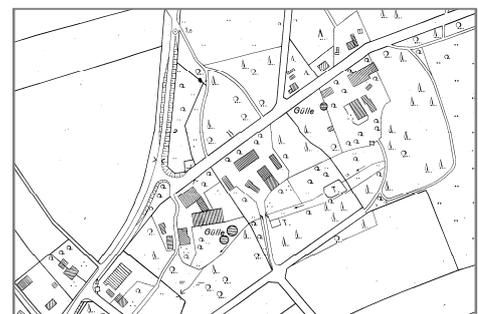


Abb. 5: Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte der Stadt Soltau (Grundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), Regionaldirektion Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau)

Begriffserklärungen

entwickeln können, dass dort ein gemischter dörflicher Charakter erhalten bleibt (Wohnen, Landwirtschaft, Gewerbe, Versorgung etc.).

Bestehende Wohngebiete sollten sich angrenzend an den vorhandenen Bestand weiterentwickeln, da dies unter anderem auch Vorteile für den (innerstädtischen) Verkehr mit sich bringt. So kann zum einen eine gute Erreichbarkeit gewährleistet und zum anderen eine hohe Verkehrsbelastung durch den Individualverkehr durch kurze Wege vermieden werden.

Baugenehmigungsverfahren:

Die tatsächliche Umsetzung von Baumaßnahmen bedürfen grundsätzlich der Genehmigung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde (hier der Landkreis Heidekreis). Es ist demnach i.d.R. ein Antrag auf Baugenehmigung zu stellen, wobei sowohl die Verwaltung der Stadt Soltau als auch der Landkreis Heidekreis als Baugenehmigungsbehörde über genehmigungsfreie Maßnahmen und das konkrete Verfahren informieren. Zusätzlich zu der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit muss eine Baumaßnahme auch den Anforderungen der Bauordnung (u.a. Niedersächsische Bauordnung – NBauO –) entsprechen, um genehmigungsfähig zu sein. Dabei geht es vor allem um Sicherheitsaspekte wie der Statik oder dem Brandschutz. Aber auch der Nachbarschaftsschutz spielen eine wichtige Rolle, sodass auch auf Aspekte wie die einzuplanenden Stellplätze, Maß und Art der baulichen Nutzung sowie auf Zufahrtslänge und –breite geachtet wird.

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Impressum | |
| Abkürzungsverzeichnis | |
| Begriffserklärungen | |
| Inhaltsverzeichnis | |
| 1 Einleitung..... | 1 |
| 2 Projektvorschläge aus den Ortschaften..... | 2 |
| 3 Brock..... | 3 |
| 3.1 Brock: Bebauung „Brock 9“ | 4 |
| 3.2 Brock: Bebauung Penzhorn..... | 5 |
| 4 Deimern..... | 6 |
| 4.1 Deimern: Ergänzung Ortskern Deimern..... | 7 |
| 4.2 Deimern: Ortskern Deimern östlich „Große Aue“ | 8 |
| 4.3 Deimern: Erweiterung „Harmelinger Horstweg“ | 9 |
| 4.4 Deimern: Erweiterung Harmelinger Dorfstraße..... | 10 |
| 5 Dittmern..... | 11 |
| 5.1 Dittmern: Erweiterung „Friedrichseck“ | 12 |
| 6 Harber..... | 13 |
| 6.1 Harber: Neubau „An der Bundesstraße 12“ | 14 |
| 6.2 Harber: Erweiterung Tiegener Straße..... | 15 |
| 7 Hötzingen..... | 16 |
| 7.1 Hötzingen: Neubau Stübeckshorner Ortskern..... | 17 |
| 7.2 Hötzingen: Ergänzungen Hötzinger Ortskern..... | 18 |
| 7.3 Hötzingen: Neubau „Schulwiese“ | 19 |
| 7.4 Hötzingen: Bebauung entlang der K8..... | 20 |
| 8 Leitzingen..... | 21 |
| 8.1 Leitzingen: Tourismus Leitzingen 14..... | 22 |
| 8.2 Leitzingen: Tourismus Leitzingen 9..... | 23 |
| 9 Marbostel..... | 24 |
| 9.1 Marbostel: Wohnprojekt Dannhorn..... | 25 |
| 9.2 Marbostel: Lückenschluss Dannhorn 4 und 5..... | 26 |
| 9.3 Marbostel: Erweiterung Süd OT Dannhorn..... | 27 |
| 9.4 Marbostel: Erweiterung Süd OT Meßhausen..... | 28 |
| 9.5 Marbostel: Bebauung im OT Marbostel..... | 29 |
| 10 Woltem..... | 30 |
| 10.1 Woltem: Erweiterung Meyers Weg..... | 31 |
| 10.2 Woltem: Erweiterung Wohngebiet Woltem..... | 32 |
| 10.3 Woltem: Bebauung Woltem Nr. 50..... | 33 |
| 10.4 Woltem: Erweiterung Gewerbe, Woltem 27..... | 34 |
| 10.5 Woltem: Erweiterung Gewerbe, Woltem 31..... | 35 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| 11 Wolterdingen..... | 36 |
| 11.1 Wolterdingen: Vorschläge Wolterdinger Dorfgebiet..... | 37 |
| 11.2 Wolterdingen: Ergänzungen Siedlung Wolterdingen..... | 38 |
| 11.3 Wolterdingen: Gewerbe Schneverdinger Straße..... | 39 |
| 11.4 Wolterdingen: Gewerbe Am Hollbusch 2..... | 40 |
| 12 Ergebnis: Priorisierung..... | 41 |
| 12.1 Ergebnisse Priorisierung - Projektmatrix..... | 41 |
| 12.2 Ergebnisse Priorisierung – Bedarfe und Fazit..... | 42 |
| 12.3 Eintaktung der (kurzfristig) umsetzbaren Projekte..... | 43 |
| 13 Quellverzeichnis..... | 44 |
| 14 Abbildungsverzeichnis..... | 45 |

*Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet.

Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

1 Einleitung

Die hier vorgestellten und bewerteten Projektvorschläge wurden im Zeitraum von September 2019 bis August 2021 durch die Ortsvorsteher in Abstimmung mit den Eigentümern, Anliegern und Einwohnern vor Ort eingereicht.

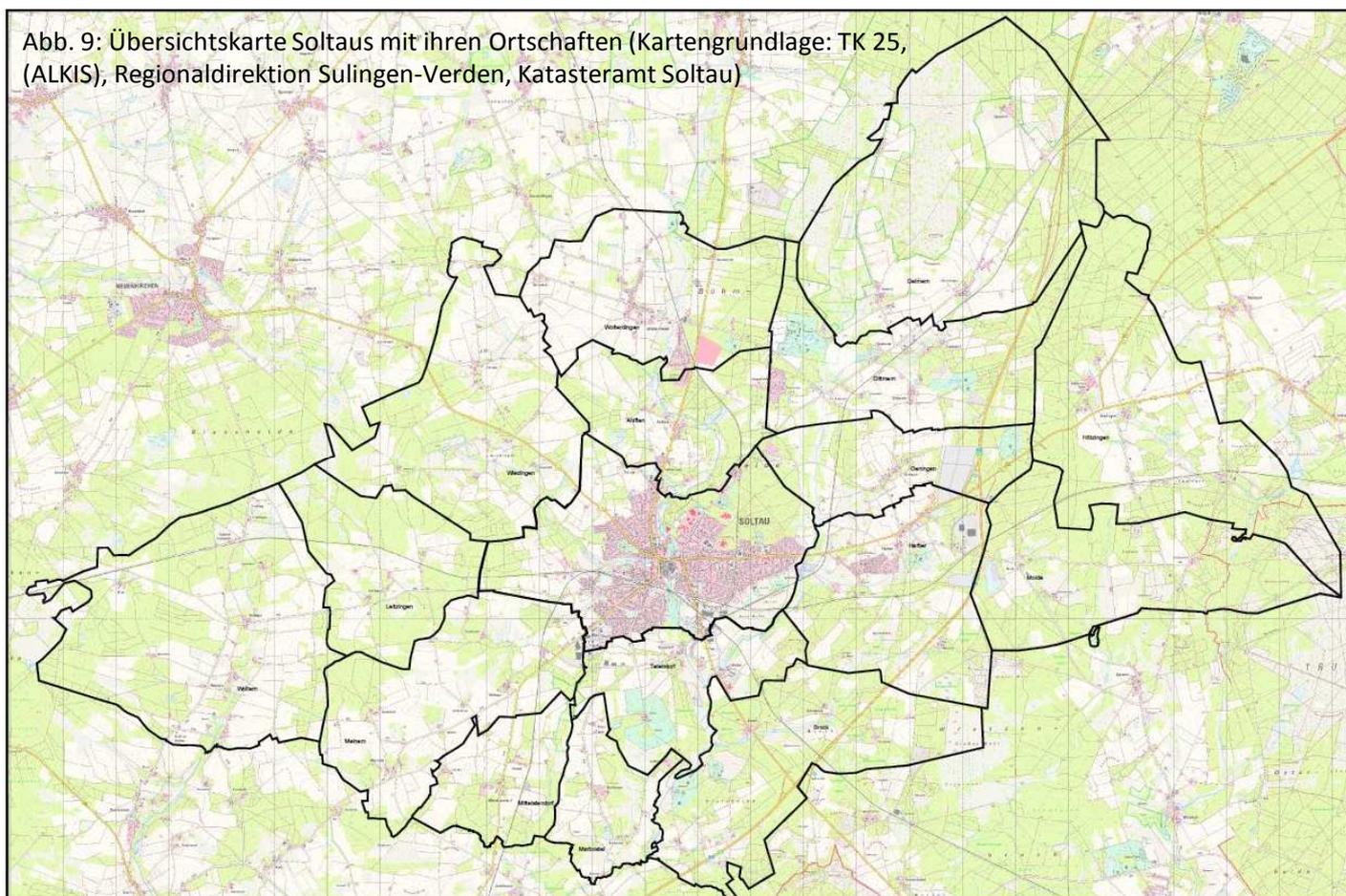
Mithilfe eines dreistufigen Bewertungsprozesses wurden diese Projektvorschläge bewertet. Ausschlaggebend war dabei die fachliche Eignung der Flächen in Verbindung mit ihrer Umsetzbarkeit. Außerdem war es wichtig, dass die Projekte einen Bezug zu den Entwicklungszielen der Stadt Soltau haben.

Insgesamt sind 29 Projektvorschläge eingegangen. Bei diesen handelt es sich zum größten Teil um die Realisierung von Wohnbebauung. Lediglich einige wenige Vorschläge behandeln die touristische oder gewerbliche Entwicklung am jeweiligen Standort.

In der Bewertung wurde daher ein besonderes Augenmerk auf das Thema Wohnraumentwicklung gelegt. Dennoch wurden immer alle anderen relevanten Aspekte für die Bewertung ebenfalls beachtet. Je nach Projektvorschlag können einzelne Kriterien individuell stärker berücksichtigt werden.

Generell handelt es sich bei den eingegangenen Projekten um eine Momentaufnahme. Unter dem geschaffenen Bewertungsrahmen ist es möglich, neue Vorschläge einzubringen und bestehende zurückzuziehen oder zu verändern. Daher ist die vorgelegte Priorisierung im Ergebnis wandelbar und hängt maßgeblich von den in den Projekten entwickelten Ideen ab.

Abb. 9: Übersichtskarte Soltaus mit ihren Ortschaften (Kartengrundlage: TK 25, (ALKIS), Regionaldirektion Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau)



2 Projektvorschläge aus den Ortschaften

Alle Projektvorschläge wurden durch die Ortsvorsteher eingereicht und gemeinsam abgestimmt. Vorgabe der Stadt war dabei, dass das Vorhaben von einem Großteil der Dorfgemeinschaft und der betroffenen Nachbarschaft getragen werden muss. Konflikte mit Betroffenen und Anwohnern sollten möglich vorab ausgeschlossen werden.

Die Zusammenarbeit mit den Bürgern, Eigentümern und den Ortsvorstehern war für die Bewertung von großer Bedeutung. So wurde die Verwaltung z.B. über die Nachfolgesituation in den landwirtschaftlichen Höfen, den Bedarfen und Wünschen der Einwohner oder den Planungen der Eigentümer vor Ort unterrichtet.

Dies war wichtig, um eine gute Einschätzung für die Situation in den einzelnen Ortschaften zu bekommen. So war es einfacher, sich in die Planfälle hineinzusetzen und abschätzen zu können, welche Auswirkungen ein bestimmter Eingriff haben würde.

Die vorgestellten Projektvorschläge zeigen welche Ideen in den Ortschaften bestehen und wie lokale Entwicklungen vor Ort angestoßen werden könnten.

In dieser Anlage werden daher nur die Ortschaften aufgezählt, welche Bedarfe gemeldet und Projektvorschläge eingebracht haben. Alle weiteren Informationen können dem Ortschaftskonzept entnommen werden.



Abb. 10: Übersicht aller Ortschaften Soltaus (Eigene Darstellung, Grundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), Regionaldirektion Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau)

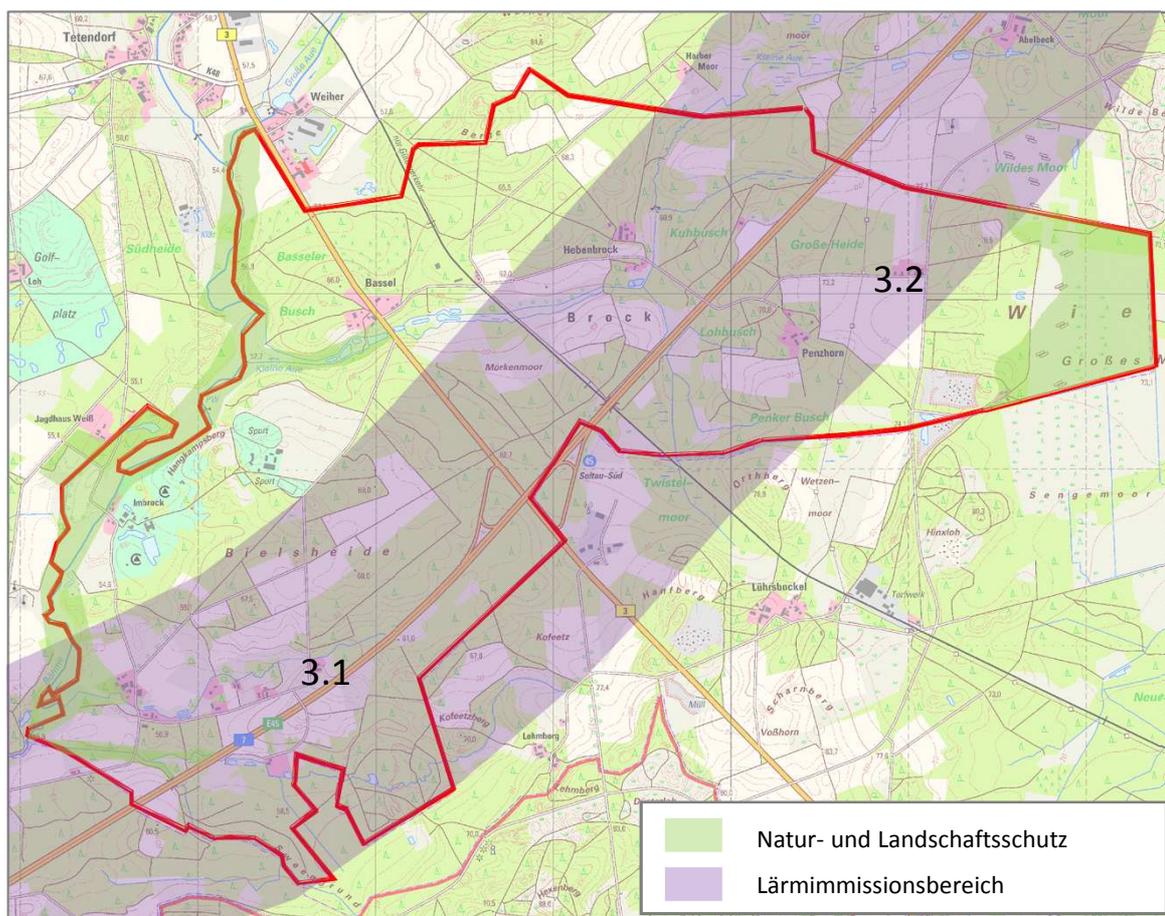
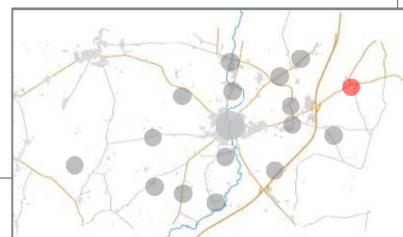
3 Brock



Abb. 11: Die Ortschaft Brock (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue)

Eckdaten

Ortsvorsteher: Herr Lühr
Anzahl Ortsteile: 5
Fläche: 1.314,7 ha
Einwohner: 153 (Stand 03.09.2021)*
Kategorie: A (Wohnraumentwicklungsbedarf)



3.1 Brock: Bebauung „Brock 9“



Eckdaten

| | | | |
|----------------|--------------|--------------------|---------------------------|
| Vorhaben: | Wohnbebauung | Ortsteil: | Brock |
| Größe: | ca. 2,7 ha | Momentane Nutzung: | Land- und Forstwirtschaft |
| Priorisierung: | langfristig | | |

Planerische Einschätzung:

Bei diesem Vorschlag handelt es sich um ein größeres Einzelgrundstück. Dieses ist bereits mit einem Stallgebäude für die Viehhaltung und einem Wohngebäude bebaut. In der näheren Umgebung befinden sich auch einzelne landwirtschaftlich genutzte Bauten und Wohnbebauung. Diese liegen aber eher locker und verstreut entlang der Dorfstraße Brock und bilden keinen kompakten Siedlungskörper.

Theoretisch könnten auf dem Grundstück ein bis zwei Bauplätze realisiert werden. Durch diese kleinteilige Entwicklung der Fläche würde sich die bestehende lose Gebäudestruktur nicht zu einem zusammenhängenden Ortsteil entwickeln.

Der Flächennutzungsplan stellt hier eine Fläche für Landwirtschaft dar. Über die Regelung nach § 35 BauGB zum Bauen im Außenbereich wäre ein Neubau an dieser Stelle nicht begründbar. Daher müsste für eine Umsetzung der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dies würde einen erheblichen Planungsaufwand von mehreren Jahren nach sich ziehen.

Dazu ist die Lage direkt an der BAB 7 zu beachten. Entlang von Bundesautobahnen gilt nach § 9 FStrG ein striktes Bauverbot bei Entfernungen von weniger als 40 m vom Straßenrand. Grund hierfür sind die immens hohen Lärm- und Emissionsbelastungen, die von diesen Verkehrsachsen ausgehen. Daher sind Baugebiete und Einzelvorhaben in solchen kritischen Bereichen nicht erlaubt.

Daher wäre der Vorschlag aus städtebaulichen Gründen als schwer und aus verkehrsrechtlichen Gesichtspunkten als nicht umsetzbar zu bewerten.

3.2 Brock: Bebauung Penzhorn



Eckdaten

| | | | |
|----------------|--------------|--------------------|---------------------------|
| Vorhaben: | Wohnbebauung | Ortsteil: | Penzhorn |
| Größe: | ca. 3,5 ha | Momentane Nutzung: | Land- und Forstwirtschaft |
| Priorisierung: | langfristig | | |

Planerische Einschätzung:

Im Ortsteil Penzhorn gibt es eine kleinere Gebäudegruppe entlang der gleichnamigen Dorfstraße (Penzhorn 5, 7, 9...21). Hier handelt es sich um etwa fünf Einfamilien- und Doppelhäuser. Die Idee kam auf, den Bestand durch eine beidseitige Bebauung entlang der Straße zu erweitern.

Für die Umsetzung wären eine Flächennutzungsplanänderung sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Dieser stellt momentan landwirtschaftliche Fläche dar, auch für die bestehenden Wohnbauten. Im nordwestlichen Teil ist aus dem Luftbild ein Waldabschnitt zu erkennen. Dieser ist auch im FNP entsprechend dargestellt. Gerade Waldflächen durch Wohnen zu versiegeln, stellt einen starken umweltplanerischen Eingriff dar.

Aus baulicher Sicht handelt es sich hier um eine vereinzelte Splittersiedlung. Sie stellt auch keinen historisch gewachsenen Ortskern dar. Daher ergeben sich keine gemischten Strukturen mit einem Entwicklungspotential zur Stärkung des dörflichen Charakters.

In etwa 500 m Entfernung liegen Windkraftanlagen. Diese liegen aber nach aktuellen Regelungen im Rahmen. Die etwa 600 m westlich liegende A 7 könnte sich mit ihrer starken Lärmbelastung aber negativ auf eine verstärkte Wohnnutzung auswirken. Mit erheblichen Schallschutzmaßnahmen wäre zu rechnen.

Daher wäre dieses Projekt planungsrechtlich und emissionsrechtlich schwer umzusetzen.

4 Deimern



Abb. 12: Die Ortschaft Deimern (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue)

Eckdaten

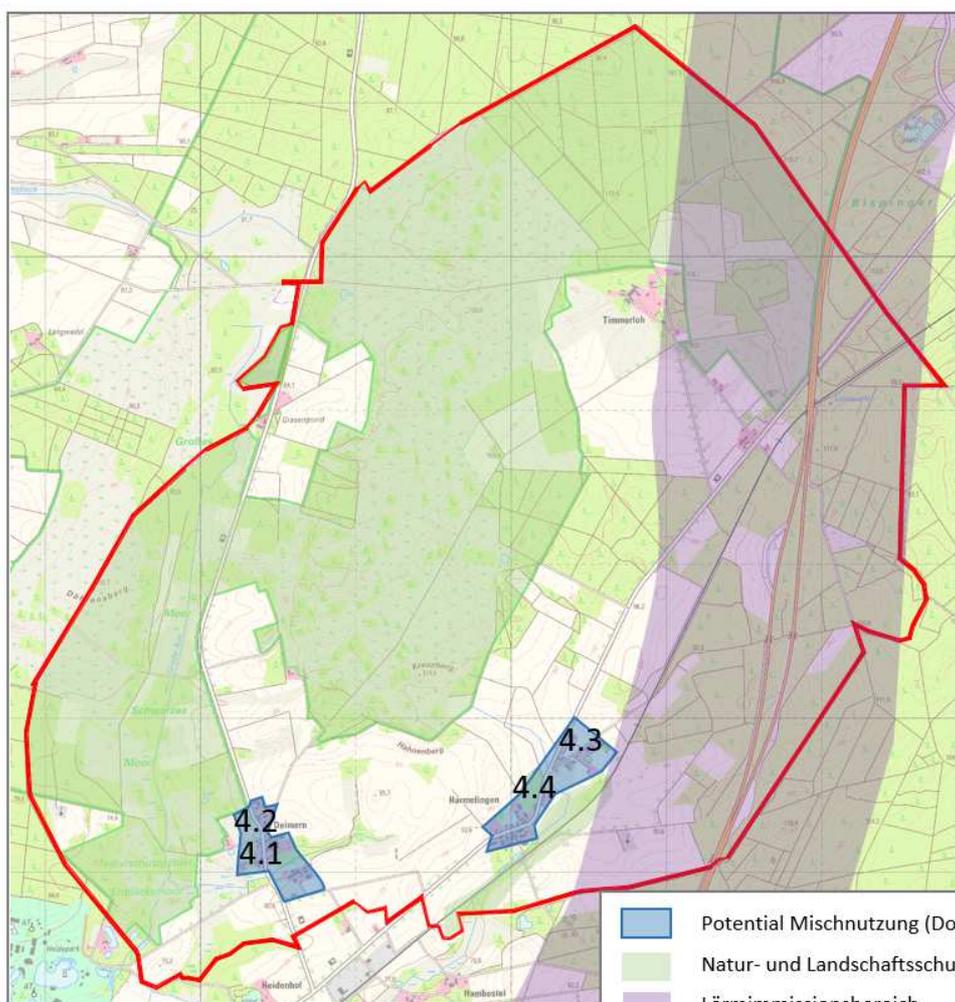
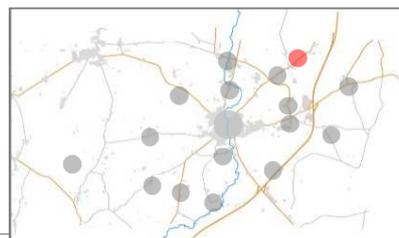
Ortsvorsteher: Herr Wallmann

Anzahl Ortsteile: 4

Fläche: 2.296,7 ha

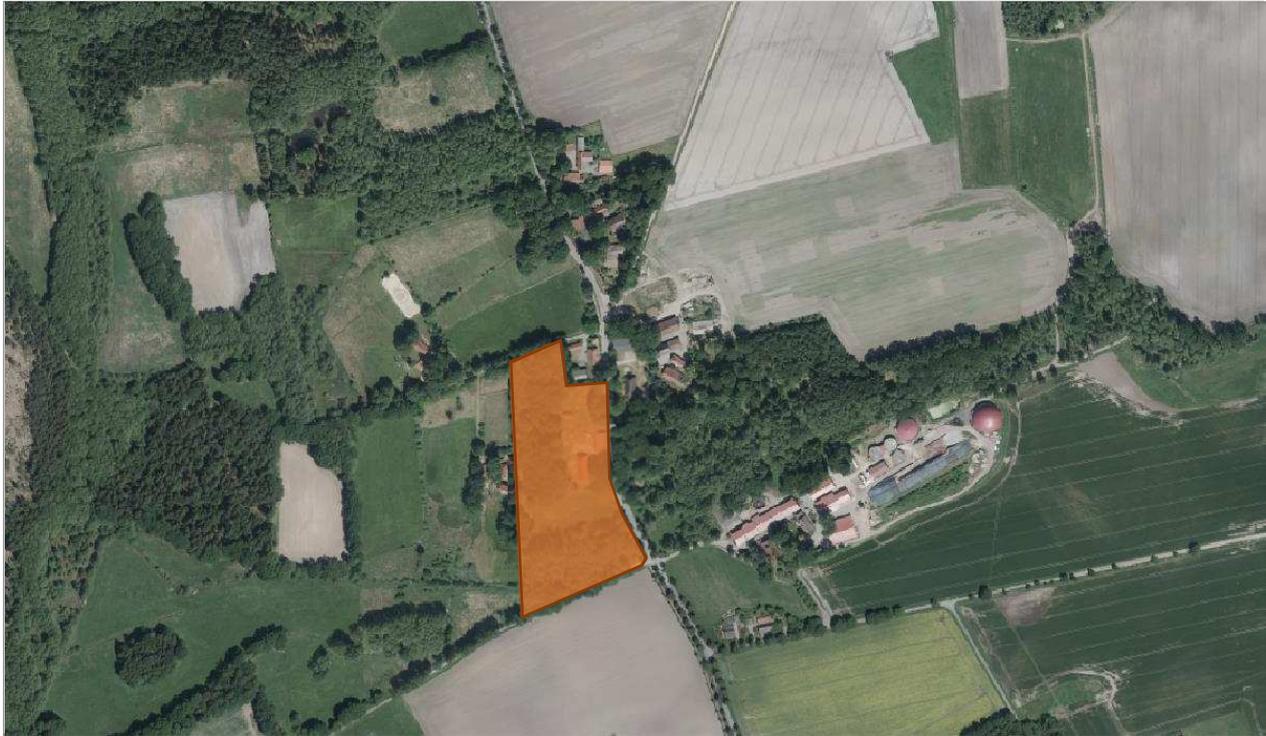
Einwohner: 186 (Stand 03.09.2021)*

Kategorie: A (Wohnraumentwicklungsbedarf)



- Potential Mischnutzung (Dorfgebiet)
- Natur- und Landschaftsschutz
- Lärmimmissionsbereich

4.1 Deimern: Ergänzung Ortskern Deimern



Eckdaten

| | | | |
|----------------|---------------|--------------------|-------------------------------------|
| Vorhaben: | Wohnbebauung | Ortsteil: | Deimern |
| Größe: | ca. 3 ha | Momentane Nutzung: | Grünland, Land- und Forstwirtschaft |
| Priorisierung: | mittelfristig | | |

Planerische Einschätzung:

Dieser Vorschlag liegt im südwestlichen Teil des Ortskerns Deimern. Dort befinden sich momentan zwei bis drei land- und forstwirtschaftliche Nebengebäude. Diese scheinen nach der ersten Begehung zu urteilen nicht besonders stark genutzt zu sein. Hier soll Wohnen entwickelt werden. Eine Neubebauung der Flächen durch Wohngebäude ist nach jetzigem Stand planungsrechtlich nicht möglich. Hier wäre die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) von Landwirtschaft zu Wohnen oder Dorfgebiet notwendig, ebenso ein Bebauungsplanverfahren.

Grundsätzlich bietet sich die Fläche dafür an, den bestehenden gewachsenen Ortskern behutsam weiterzuentwickeln. Dabei sollte die Dorfgemeinschaft und Nachbarschaft diesem Vorhaben auch langfristig zustimmen.

Auf dem Grundstück befinden sich teilweise Waldbestände, die bei der Entwicklung zu beachten oder zu erhalten wären. Darüber hinaus liegt die Fläche sehr nah an dem streng geschützten FFH-Gebiet „Ehbläcksmoor“. Eine Beeinträchtigung dieses Gebietes durch das Vorhaben muss gutachterlich vorab ausgeschlossen werden.

Ein weiteres Hindernis ist die im Luftbild erkennbare etwa 300 m entfernte Biogasanlage. Die Geruchsbelastungen könnten zu Schwierigkeiten bei der Wohnausweisung führen.

Der Vorschlag ist aus planerischer Sicht als mit Vorbehalten umsetzbar zu bewerten, da einige Hindernisse den Vorschlag in gewisser Weise einschränken könnten.

4.2 Deimern: Ortskern Deimern östlich „Große Aue“



Eckdaten

| | | | |
|----------------|---------------|--------------------|-----------------------------|
| Vorhaben: | Wohnbebauung | Ortsteil: | Deimern |
| Größe: | ca. 3,6 ha | Momentane Nutzung: | Landwirtschaft, Grünland |
| Priorisierung: | mittelfristig | | |

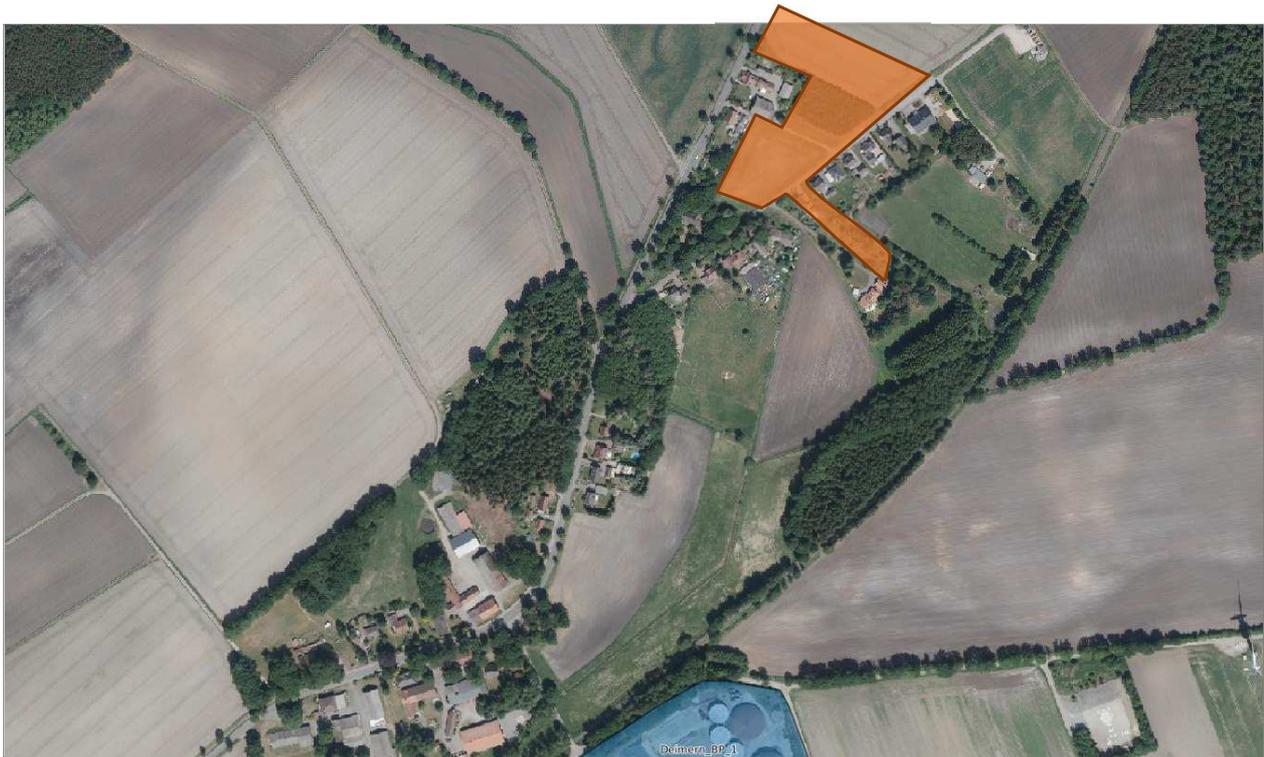
Planerische Einschätzung:

Die Ausgangssituation ist hier ähnlich wie bei dem Vorschlag 4.1. Eine im Nordwesten befindliche Fläche im Ortskern Deimern ist momentan unbebaut und soll für Wohnnutzungen entwickelt werden.

Auch hier wäre voraussichtlich eine Änderung des FNP und ein Bebauungsplanverfahren notwendig. Grundsätzlich böten sich auch hier Potentiale die beidseitig der K 3 vorhandene Bebauung weiterzuführen. Es gibt auch die Selben einschränkenden Schwierigkeiten wie in 4.1. Die Biogasanlage liegt etwa 400 m entfernt. Das Grundstück grenzt im Norden direkt an das FFH-Gebiet an.

Daher wird der Vorschlag aus ähnlichen Gründen wie in 4.1 als mit Vorbehalten umsetzbar bewertet.

4.3 Deimern: Erweiterung „Harmelinger Horstweg“



Eckdaten

| | | | |
|----------------|--------------|--------------------|---------------------------|
| Vorhaben: | Wohnbebauung | Ortsteil: | Harmelingen |
| Größe: | ca. 2,8 ha | Momentane Nutzung: | Land- und Forstwirtschaft |
| Priorisierung: | Kurzfristig | | |

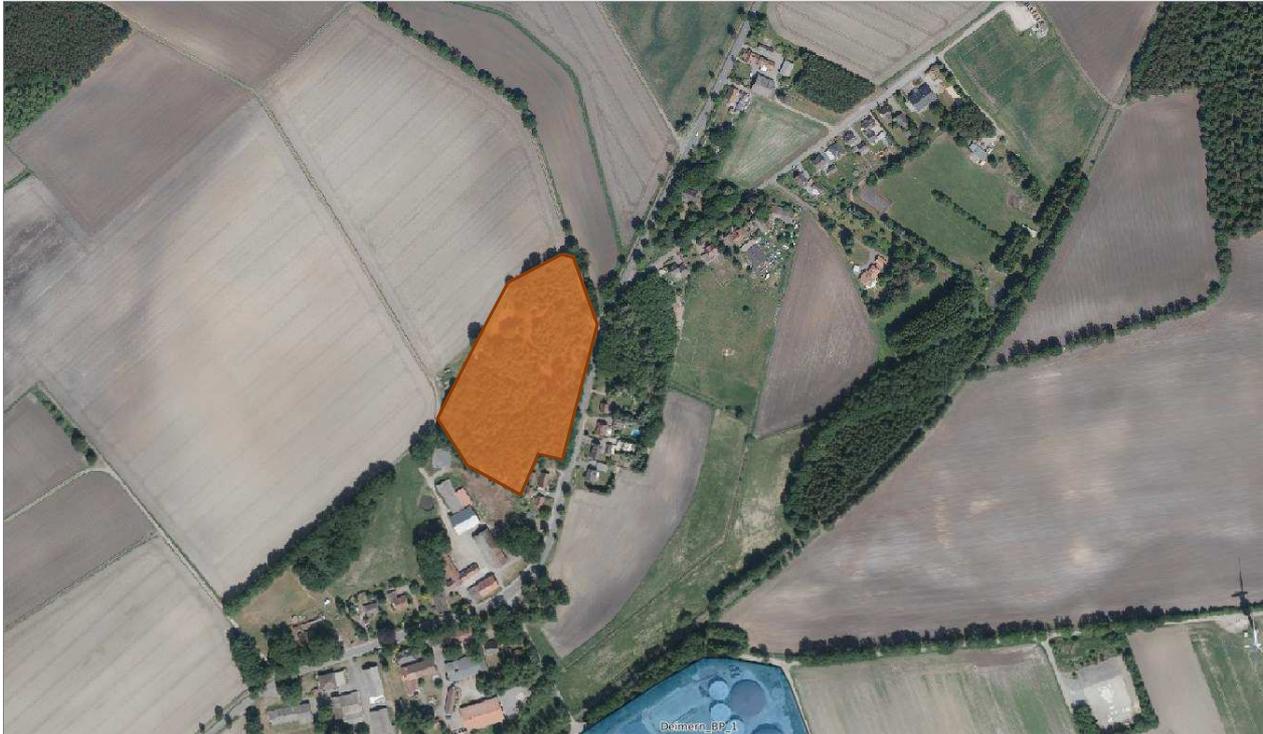
Planerische Einschätzung:

Im Ortsteil Harmelingen wurde eine unbebaute Acker- und Forstfläche und ein vorhandenes untergenutztes Baugrundstück vorgeschlagen, die für Wohnnutzungen weiterentwickelt werden soll. Die Flächen werden westlich von der Soltauer Straße und östlich von dem Harmelinger Horstweg eingefasst. Beide Straßenzüge sind bereits durch Wohngebäude oder landwirtschaftliche Objekte bebaut.

In etwa 550 m Entfernung befinden sich Windkraftanlagen, sodass die notwendigen Abstandsflächen eingehalten werden können. Ein kleiner Teil der Fläche ist bewaldet, was einen höheren naturschutzrechtlichen (Kosten-)Aufwand bedeuten würde. Nach ersten Angaben befindet sich keine geruchsintensive Tierhaltung in der näheren Umgebung. Auch etwa 550 m entfernt liegt eine Biogasanlage als mögliche Geruchsbelastung, welche im Verfahren zu prüfen wäre. Harmelingen ist ein länglich gezogenes Straßendorf, das entlang der Dorfstraße Harmelingen/Soltauer Straße verläuft. Im Ort wechseln sich Gebäudegruppen von Ein- und Mehrfamilienhäusern und Hofstrukturen ab. Hier kann noch nicht von einem dichten und kompakten Siedlungskörper gesprochen werden. Eine Nachverdichtung der im Ort vorhandenen Baulücken und Brachflächen könnte aber zu diesem Zielzustand führen. Durch die vorhandenen Straßen wäre eine Erschließung bereits gegeben.

Für diesen Planungsfall ergibt sich die zeitaufwändigere Variante eines Bauleitplanverfahrens (FNP+B-Plan). Aufgrund der vorhandenen Siedlungsansatzes wäre aber auch die Durchführung einer sog. Entwicklungssatzung möglich. Das konkrete Vorgehen und die Planungsmöglichkeiten müssten im weiteren Verfahren geklärt werden. Der Projektvorschlag ist daher kurzfristig umsetzbar.

4.4 Deimern: Erweiterung Harmelinger Dorfstraße



Eckdaten

| | | | |
|----------------|---------------|--------------------|-----------------|
| Vorhaben: | Wohnbebauung | Ortsteil: | Harmelingen |
| Größe: | ca. 2,5 ha | Momentane Nutzung: | Forstwirtschaft |
| Priorisierung: | mittelfristig | | |

Planerische Einschätzung:

Südlich des Vorschlages 4.3 entlang der Soltauer Straße befindet sich diese vollständig bewaldete Fläche.

Für diesen Bereich weist der Flächennutzungsplan ebenfalls Wald aus. Das heißt, eine Änderung des FNP wäre in jedem Fall notwendig. Die Fläche liegt in einem dörflichen Kontext. Auf der gegenüberliegenden Seite befinden sich vier Wohnhäuser. Im Süden schließen mehrere Höfe an. Im Norden befinden sich ähnliche Strukturen.

Grundsätzlich bietet sich diese Fläche daher aus städtebaulicher Sicht an. Starke dörfliche Bestandsstrukturen könnten mit dieser Fläche weiterentwickelt werden. Jedoch ist die Umnutzung einer Waldfläche aus umweltplanerischer Sicht schwierig und stellt einen großen Eingriff dar. Die potenziell höheren Kompensationskosten und der Planungsaufwand müssten berücksichtigt werden. Auch wenn ähnlich wie in 4.3 eine Entwicklungssatzung möglich wäre, sind hier also deutlich größere Hürden gelegt. Eine Windenergieanlage befindet sich in etwa 550 m Entfernung. Eine Biogasanlage in etwa 300 m Entfernung, was ein weiteres immissionsrechtliches Hindernis darstellen könnte.

Daher wäre dieser Vorschlag als mit Vorbehalten umsetzbar zu betrachten.

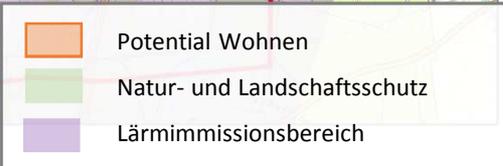
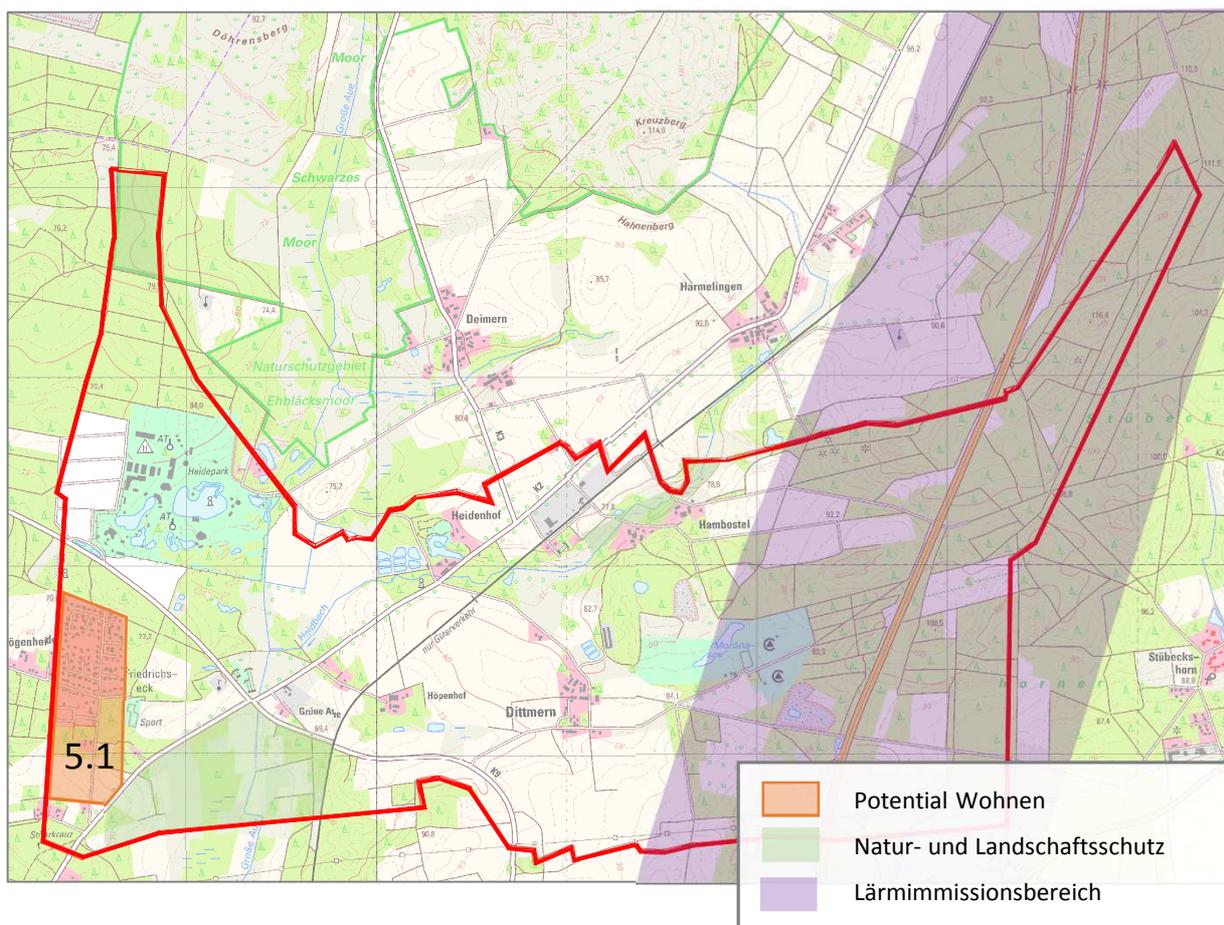
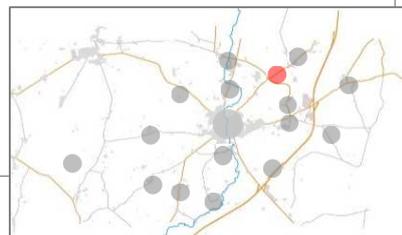
5 Dittmern



Abb. 13: Die Ortschaft Dittmern (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue)

Eckdaten

Ortsvorsteher: Herr Wagner-Wischhoff
 Anzahl Ortsteile: 7
 Fläche: 1.131,6 ha
 Einwohner: 720 (Stand 03.09.2021)*
 Kategorie: B (Wohnraumentwicklung vorhanden)



5.1 Dittmern: Erweiterung „Friedrichseck“



Eckdaten

| | | | |
|----------------|--------------|--------------------|---------------------------|
| Vorhaben: | Wohnbebauung | Ortsteil: | Friedrichseck |
| Größe: | ca. 7,7 ha | Momentane Nutzung: | Land- und Forstwirtschaft |
| Priorisierung: | kurzfristig | | |

Planerische Einschätzung:

Im Ortsteil Friedrichseck befindet sich eine größere zusammenhängende Fläche, die an ein bereits bestehendes großes Wohngebiet anschließt. Der größte Teil des Gebietes ist Acker. Auf einem kleineren Teilabschnitt befinden sich Baumbestände.

Trotzdem weist der Flächennutzungsplan für das gesamte Gebiet eine landwirtschaftliche Fläche aus. Hier besteht die Besonderheit, dass im gleichen Ortsteil westlich der Wohnbauten der Bürgermeister-Wischhoff-Straße bereits eine Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Dieser hier orange gestrichelte Bereich umfasst etwa 6 ha und kann nach aktuellen Angaben nicht als Wohngebiet realisiert werden. Planungsrechtlich könnten diese Flächen in der FNP-Änderung also umgeschichtet werden. Die nördliche Fläche könnte der Landwirtschaft, die südliche für Wohnen zugeordnet werden. So wäre die planerische Neuinanspruchnahme von Fläche in diesem Fall recht gering.

Auf dieser Neubaufäche würde sich eine größere Anzahl an Wohneinheiten realisieren lassen als in anderen Projektideen. Ein Vollverfahren mit Änderung des FNP und Aufstellung eines Bebauungsplanes wäre notwendig.

Der Anschluss an die bestehende Bebauung wäre gegeben, sodass sich hier ein zusammenhängendes Wohngebiet entwickeln kann. Der Umwandlung der bestehenden Gehölzstrukturen müsste im Rahmen des Ausgleiches Rechnung getragen werden.

Abschließend ist das Projekt als kurzfristig gut umsetzbar zu bewerten aufgrund der planungsrechtlichen Voraussetzungen und ihrem Beitrag für eine stadtweite bedarfsdeckende Wohnraumentwicklung.

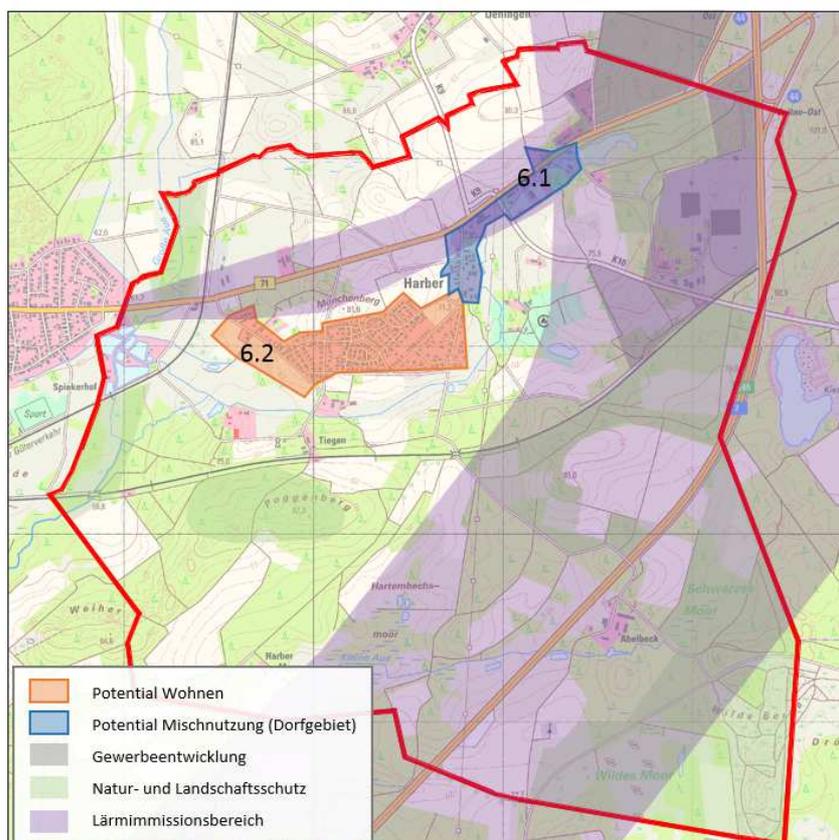
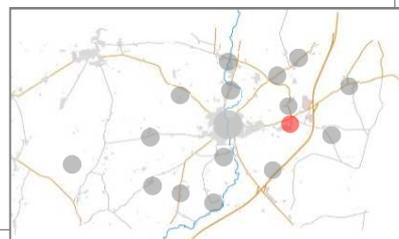
6 Harber



Abb. 14: Die Ortschaft Harber (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue)

Eckdaten

Ortsvorsteherin: Frau Weiland
Anzahl Ortsteile: 4
Fläche: 1.201 ha
Einwohner: 1.025 (Stand 03.09.2021)*
Kategorie: B (Wohnraumentwicklung vorhanden)



6.1 Harber: Neubau „An der Bundesstraße 12“



Eckdaten

| | | | |
|----------------|--------------|--------------------|---------------------|
| Vorhaben: | Wohnbebauung | Ortsteil: | Harber |
| Größe: | ca. 1,5 ha | Momentane Nutzung: | Wohnen, Brachfläche |
| Priorisierung: | langfristig | | |

Planerische Einschätzung:

Auf den angezeigten Grundstücken ist der Neubau eines Wohnhauses geplant. Der westliche Teil der Fläche ist durch ein baufälliges Wohngebäude bebaut. Der östliche Teil ist momentan unbebaut. Auf beiden Grundstücken stehen Einzelbäume.

Planungsrechtlich sind die Flächen momentan nach § 35 BauGB zu bewerten. Die aktuelle Bebaubarkeit des Grundstückes ist demnach bauordnungsrechtlich zu prüfen.

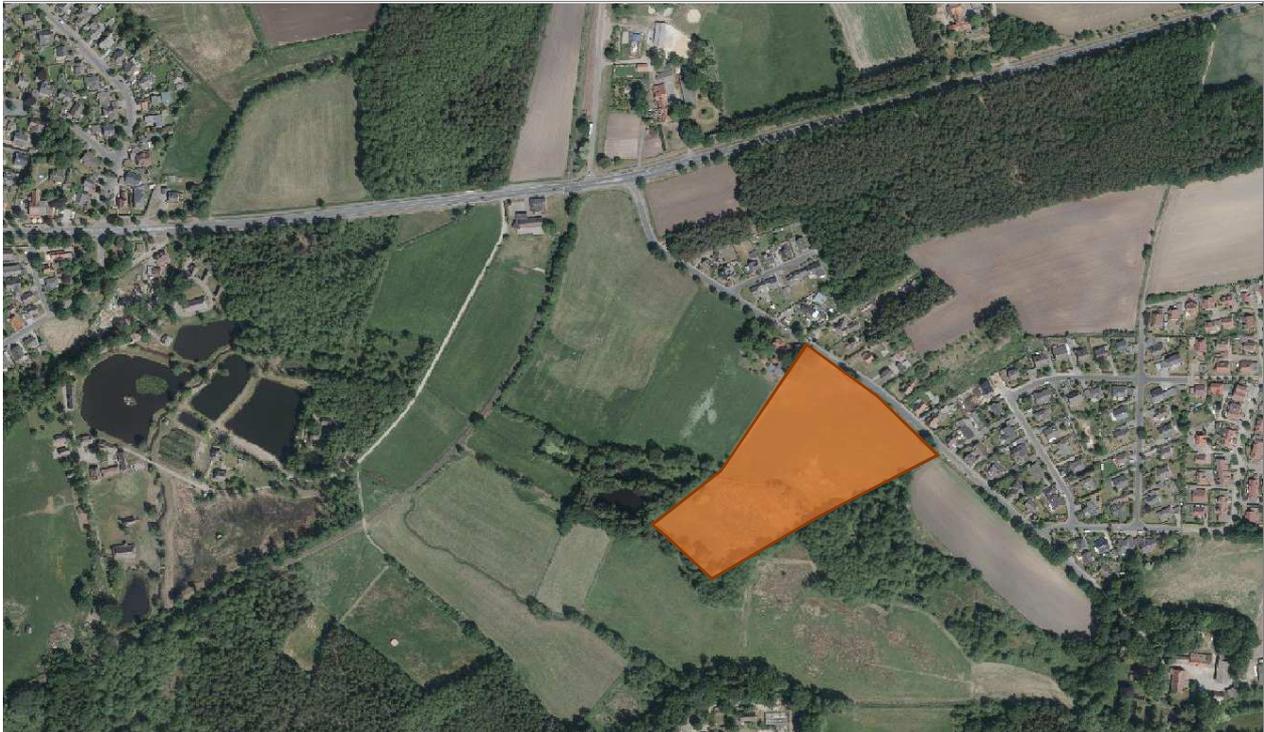
Aus städtebaulicher Sicht wäre die Fläche für eine Entwicklung geeignet. Durch das Vorhaben könnte eine Baulücke in der beidseitig der Bundesstraße vorhanden Bebauung geschlossen werden. Planungsrechtlich werden hier aber einige Hürden vorhanden sein, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt werden würde.

Einerseits befindet sich in etwa 450 m Entfernung eine Windkraftanlage, was den momentanen Abstandsregelungen nicht entspricht. Im Verfahren würden dann auch die Lärmimmission durch das unmittelbare Verkehrsaufkommen der B 71 geprüft werden müssen. Der zu erwartende Schallpegel könnte an dieser Stelle so hoch sein, dass eine Wohnnutzung nur schwer umzusetzen wäre. Außerdem wäre der Zeit- und Kostenaufwand des Aufstellungsverfahrens in Relation zur Fläche recht hoch.

Daher ist das Projekt als planungsrechtlich schwer umsetzbar und daher langfristig zu bewerten.

Gegebenenfalls wäre das Projekt durch die Umsetzung einer Innenbereichssatzung zu realisieren. Dies würde bedeuten, dass ein größerer Bereich im Dorfgebiet gemeinsam zu einem Ortsteil entwickelt werden würde. Dies müsste im weiteren Verlauf mit der Dorfgemeinschaft erörtert werden.

6.2 Harber: Erweiterung Tiegener Straße



Eckdaten

| | | | |
|----------------|--------------|--------------------|----------------|
| Vorhaben: | Wohnbebauung | Ortsteil: | Harber |
| Größe: | ca. 3,6 ha | Momentane Nutzung: | Landwirtschaft |
| Priorisierung: | kurzfristig | | |

Planerische Einschätzung:

Es ging der Vorschlag ein, durch einen Neubau von Wohnbebauung westlich der Tiegener Straße das Harberaner Wohngebiet in Tiegen zu erweitern.

Momentan handelt es sich um Ackerflächen. Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich ebenfalls eine Fläche für Landwirtschaft dar. Demnach wäre für den Neubau eine Änderung des FNP und die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Grundsätzlich eignet sich der Standort sehr gut von der Lage. Im Westen befindet sich in etwa 700 m Entfernung gut erreichbar bereits die Kernstadt. Das Wohngebiet in Tiegen ist dazu auch eines der größten bestehenden Wohngebiete in Soltaus Ortschaften. Die Fläche würde an diese Wohnbaustrukturen anschließen. Die Tiegener Straße würde hier eine bestehende Erschließungsmöglichkeit für die Bebauung darstellen. Über die Flächen hinaus würde sich der Bereich westlich der Tiegener Straße für eine Wohnentwicklung eignen.

Mögliche Hemmnisse stellen die im Norden liegende Bundesstraße 71 und die im Westen liegende Bahnlinie dar. Eine mögliche Lärmbelastung für neue Wohnbebauung wäre im konkreten Verfahren weiter zu prüfen.

Der Projektvorschlag wurde daher als kurzfristig umsetzbar eingestuft.

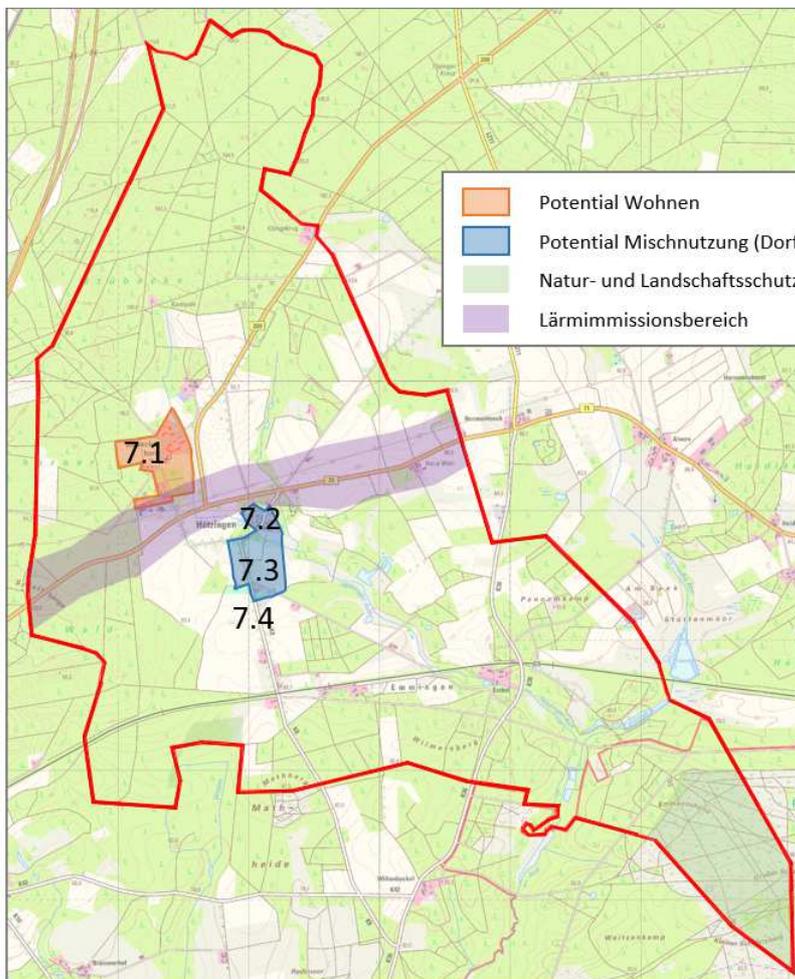
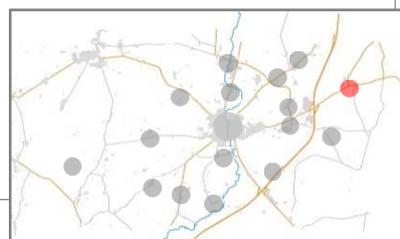
7 Hötzingen



Abb. 15: Die Ortschaft Hötzingen (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue)

Eckdaten

Ortsvorsteher: Herr Meyer
Anzahl Ortsteile: 6
Fläche: 1.795,7 ha
Einwohner: 322 (Stand 03.09.2021)*
Kategorie: A (Wohnraumentwicklungsbedarf)



7.1 Hötzingen: Neubau Stübeckshorner Ortskern



Eckdaten

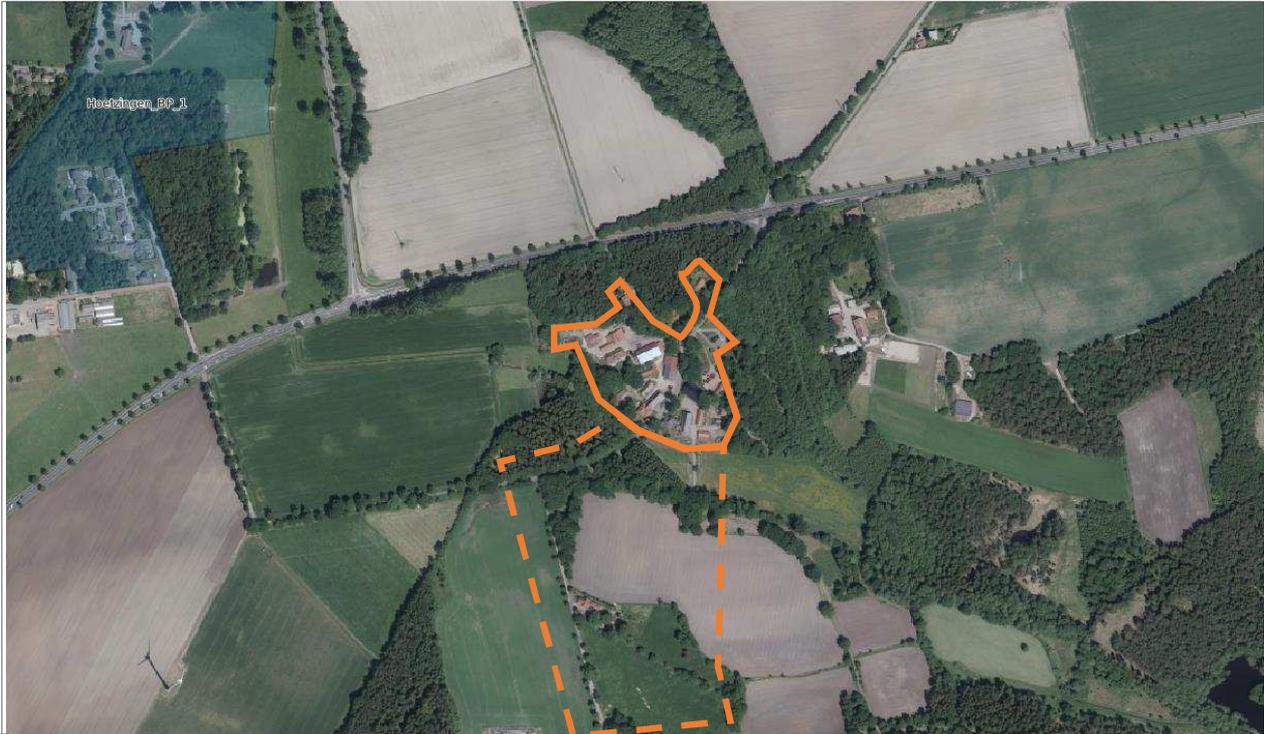
| | | | |
|----------------|---------------|--------------------|----------------------------|
| Vorhaben: | Wohnbebauung | Ortsteil: | Stübeckshorn |
| Größe: | ca. 6,4 ha | Momentane Nutzung: | Landwirtschaft, Gehölze |
| Priorisierung: | Mittelfristig | | |

Planerische Einschätzung:

Im Ortsteil Stübeckshorn wurde eine größere zusammenhängende Fläche für eine Wohnentwicklung vorgeschlagen. Momentan handelt es sich hier um eine Acker- bzw. Brachfläche mit einzelnen Baumbeständen sowie dem nördlich gelegenen Sportplatz. Eine Besonderheit stellt die im Ortsteil ansässige Einrichtung „Lobetal“ für Menschen mit Behinderung dar. Auf einem größeren Areal östlich der Projektidee befinden sich ihre vielen Wohn-, Arbeits- und Betreuungsräume. Daher ist auch der östliche Teil des Vorschlages nach dem FNP als „Sondergebiet Heim“ ausgewiesen, während der westliche Teil Landwirtschaft darstellt. Baulich wäre die Entwicklung als dominant im Vergleich zu der bestehenden Siedlung zu bewerten. Sie wäre aber geeignet, um den Ortsteil weiter zusammenwachsen zu lassen. Im Süden gibt es bereits einige Wohnstrukturen. Bei einer Wohnbebauung muss in besonderer Weise auf eine Verträglichkeit zwischen der Nachbarschaft und dem bestehenden Heim geachtet werden. Im besten Falle drückt sich dies auch baulich und auf sozialer Ebene aus. Daher sollte dieser Vorschlag in Zustimmung und Kooperation mit der Lobetal sowie den Anwohnern Stübeckshorns erfolgen, sodass eine konfliktfreie und inklusive Dorfgemeinschaft weiterhin gewährleistet werden kann. In einem solchen Falle ergibt sich hier auch ein Potential für eine sozial durchmischte Entwicklung. In diesem Fall ist ein Bauleitplan-Vollverfahren nötig (FNP-Änderung und Bebauungsplan).

Dieses Projekt ist aus den genannten Gründen als grundsätzlich gut umsetzbar zu bewerten. Durch die nachbarschaftlich sensible Situation ist jedoch eine breite Zustimmung seitens aller Akteure vor Ort notwendig, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht überwiegend vorhanden ist.

7.2 Hötzingen: Ergänzungen Hötzinger Ortskern



Eckdaten

| | | | |
|----------------|--------------|--------------------|---------------------------|
| Vorhaben: | Wohnbebauung | Ortsteil: | Hötzingen |
| Größe: | unbestimmt | Momentane Nutzung: | Land- und Forstwirtschaft |
| Priorisierung: | kurzfristig | | |

Planerische Einschätzung:

Für den Hötzinger Ortskern wurde vorgeschlagen, den Neubau, die Erweiterung und die Umnutzung des Bestandes in Richtung Wohnen zu begünstigen.

Nach ersten Angaben werden alle Höfe aktiv landwirtschaftlich genutzt. Unter anderem wird hier Viehhaltung betrieben. Momentan ist nicht absehbar, dass einer der Höfe seinen Betrieb aufgeben oder zurückstellen wird.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich Landwirtschaft dar. Eine Entwicklung zum Wohngebiet hin scheint daher aufgrund möglicher Nutzungskonflikte, etwa beim Thema Geruch, nicht zielführend. Auch die Lärmbelastung durch die naheliegende B 71 wäre ein mögliches Hindernis für ein Wohngebiet. Deshalb wäre nach erster Ansicht die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Dorfkern nicht empfehlenswert. Der bestehende Kern soll erhalten werden. Eine weitere Entwicklung des Ortsteils muss im Anschluss an seinen Bestand erfolgen, um eine sinnvolle Entwicklung zu gewährleisten. Für einen naturschutzrechtlich möglichst minimalen Eingriff sollen dabei im Standort die bestehenden Waldstrukturen erhalten werden. Daher wird vorgeschlagen, die südlich des Ortskerns anschließenden Ackerflächen (orange gestrichelter Bereich) gemeinsam mit dem Ortskern für eine weitere Entwicklung vorzubereiten. Dabei würde der bestehende FNP von Landwirtschaft etwa in Dorfgebiet geändert werden. Für den bestehenden Ortskern wäre dadurch im Einzelfall bei der Umnutzung der Hofstrukturen mehr Spielraum gegeben, während die Höfe weiterhin vorrangig erhalten werden. Für die südlichen Ackerflächen wäre es in Zukunft möglich, im Falle einer Verfügbarkeit, eine weitere dörfliche Wohnentwicklung vorzubereiten. Kurzfristig wäre eine Änderung des FNP umzusetzen.

7.3 Hötzingen: Neubau „Schulwiese“



Eckdaten

| | | | |
|----------------|--------------|--------------------|-----------------------------|
| Vorhaben: | Wohnbebauung | Ortsteil: | Hötzingen |
| Größe: | ca. 2,1 ha | Momentane Nutzung: | Landwirtschaft, Grünland |
| Priorisierung: | langfristig | | |

Planerische Einschätzung:

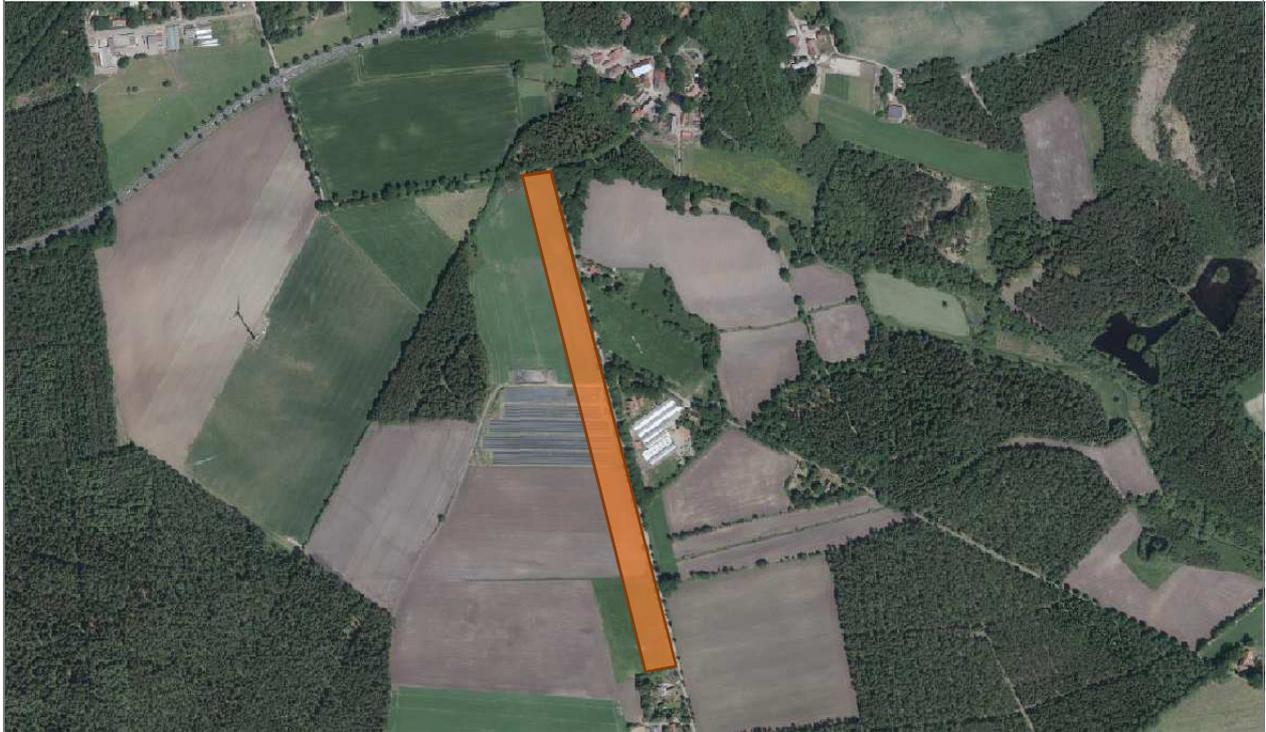
Südlich des Hötzinger Ortskerns entlang der K 8 und nördlich der Gewerbegebäude der Post wurde eine Fläche für Wohnen vorgeschlagen. Die Fläche wird zurzeit als Acker- und Grünlandfläche genutzt. Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich ebenfalls Landwirtschaft dar. Daher wäre für eine Umsetzung die Änderung des FNP und die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Die Größe der Fläche würde grob geschätzt 10-15 Bauplätze ergeben. So würde an dem Standort ein komplett neues Wohnquartier entstehen.

Damit würde sich ein Ortsansatz entwickeln, der nicht an bestehende Hofstrukturen oder Wohnzusammenhänge anschließt. Dies scheint ein städtebaulich nicht zielführendes Szenario zu sein. Das Ziel besteht darin, die vorhandenen Siedlungen und Dörfer zu stärken und zu gestalten.

Nach ersten Angaben scheint auch der Boden aufgrund der hohen Feuchtigkeit für eine Bebauung nicht geeignet zu sein. Ein konkretes Urteil müsste jedoch im Rahmen eines Gutachtens im Bauleitplanverfahren getroffen werden. In etwa 600 m Entfernung befindet sich eine Windkraftanlage. Dies sollte aber grundsätzlich kein Hemmnis sein.

Das Projekt ist nach Anwendung der Kriterien fachlich schwer begründbar und daher schwierig umzusetzen, sofern kein Anschluss an die bestehende Siedlung erfolgt.

7.4 Hötzingen: Bebauung entlang der K8



Eckdaten

| | | | |
|----------------|--------------|--------------------|----------------|
| Vorhaben: | Wohnbebauung | Ortsteil: | Hötzingen |
| Größe: | ca. 4,2 ha | Momentane Nutzung: | Landwirtschaft |
| Priorisierung: | langfristig | | |

Planerische Einschätzung:

Südlich des Hötzinger Ortskerns entlang der K 8 wurde der Vorschlag eingebracht, westlich längs des Straßenabschnittes eine Wohnbauentwicklung voranzutreiben.

Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich eine Fläche für Landwirtschaft dar. Daher müsste für eine Entwicklung der Fläche der Flächennutzungsplan geändert werden und ein Bebauungsplan für den Bereich aufgestellt werden. Planungsrechtlich wäre hier mit einem aufwendigen Vollverfahren zu rechnen.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Entwicklung der Fläche als problematisch zu bewerten. Zwar handelt es sich um eine großflächigere Wohnentwicklung, aber daraus würde sich keine kompakte Siedlungsform ergeben. Eine derart langgezogene Neubaufäche führt nicht zu der Herausbildung eines dörflichen Mittelpunktes. Im Norden liegt die Fläche etwa 150 m vom Hötzinger Ortskern entfernt und würde daher nicht direkt an dessen Bestand anschließen. Daher würde auch die bestehende Dorfstruktur nicht weiterentwickelt werden.

In etwa 550 m Entfernung befindet sich eine Windkraftanlage. Dies ist nach jetzigem Stand der geltenden Abstandsregelungen kein Problem.

Der Vorschlag ist vor allem aus städtebaulichen Gesichtspunkten als schwer umsetzbar zu bewerten, sofern kein Anschluss an die vorhandene Siedlungsstruktur erfolgen kann.

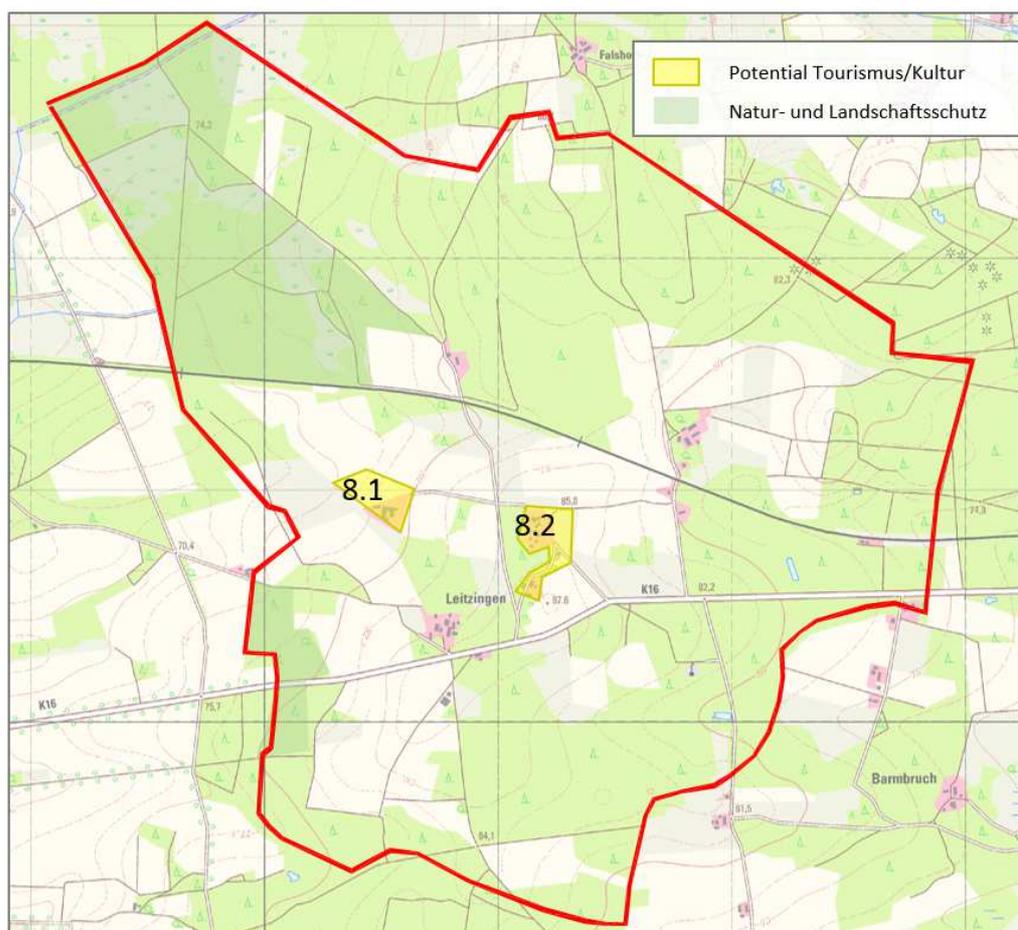
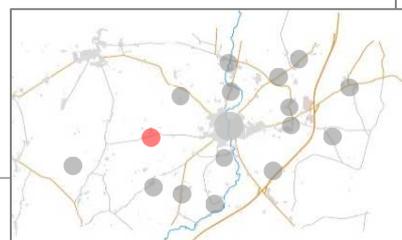
8 Leitzingen



Abb. 16: Die Ortschaft Leitzingen (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue)

Eckdaten

Ortsvorsteher: Herr Winkelmann
Anzahl Ortsteile: 1
Fläche: 851 ha
Einwohner: 58 (Stand 03.09.2021)*
Kategorie: A (Wohnraumentwicklungsbedarf)



8.1 Leitzingen: Tourismus Leitzingen 14



Eckdaten

| | | | |
|----------------|---------------------------------|--------------------|---------------------------|
| Vorhaben: | Tourismus (SO) | Ortsteil: | Leitzingen |
| Größe: | ca. 2,4 ha | Momentane Nutzung: | Land- und Forstwirtschaft |
| Priorisierung: | Einzelentwicklung (kurzfristig) | | |

Planerische Einschätzung:

In Leitzingen wurde eine Ackerfläche für eine touristische Entwicklung vorgeschlagen. Ziel ist die Entwicklung eines Ferienhausgebietes mit verschiedenen Erholungs-, Sport- und Freizeitflächen.

Leitzingen ist nicht von Wohnbebauung geprägt. Neben einigen Einzelhöfen prägen vor allem touristische Angebote die Ortschaft. Östlich der Projektidee gibt es bereits eine Fläche, die dem Freizeitwohnen für Touristen gewidmet ist. Das Interesse vieler Landwirte an einer Umnutzung ist groß. Im Rahmen betrieblicher Umstrukturierungen besteht der Wunsch nach neuen Standbeinen im Bereich des Fremdenverkehrs.

Leitzingen liegt im hochwertigen und geschützten Naherholungsgebiet Riensheide. Es gibt diverse touristische Radfahr- und Wandermöglichkeiten. Allgemein hat die Ortschaft bereits eine gewisse Wahrnehmung als Standort für Freizeit und Erholung. Durch das Projekt würde sich der Ort noch weiter in diese Richtung entwickeln.

Für das Vorhaben wäre eine Änderung des Flächennutzungsplanes von Landwirtschaft zu einem Sondergebiet notwendig. Dazu müsste auch ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Eine Biogasanlage befindet sich in etwa 200 m Entfernung. Mögliche Geruchsbelastungen müssten im Verfahren geklärt werden.

Für das Verfahren ist es aus städtischer Sicht wichtig, dass Formen des sanften Tourismus entwickelt werden. Gerade aufgrund der schützenswerten Landschaft muss eine gewisse ökologische Verträglichkeit gegeben sein. Der Vorhabenträger hat ein Konzept vorgelegt und ist dafür zuständig, diesen Vorgaben im Verfahren Rechnung zu tragen. Das Projekt ist bei erfolgreicher Abstimmung mit der Stadt als kurzfristig umsetzbar zu betrachten.

8.2 Leitzingen: Tourismus Leitzingen 9



Eckdaten

| | | | |
|----------------|-----------------------------------|--------------------|---------------------------|
| Vorhaben: | Tourismus (SO) | Ortsteil: | Leitzingen |
| Größe: | ca. 6,7 ha | Momentane Nutzung: | Land- und Forstwirtschaft |
| Priorisierung: | Einzelentwicklung (mittelfristig) | | |

Planerische Einschätzung:

In Leitzingen gibt es einen landwirtschaftlichen Betrieb, der auf seinem Grundstück den Neubau einiger Ferienhäuser realisieren möchte. Im Gegensatz zur angegebenen Flächengröße handelt es sich um eine relativ kleinteilige Entwicklung im Bestand des Hofes.

Aus ähnlichen Gründen wie in 8.1 befindet sich auch dieses Grundstück in einem Potentialraum für Tourismus. Gerade die landschaftlichen Qualitäten und die vereinzelten Höfe machen den Erholungswert aus. Der Standort würde sich für eine touristische Entwicklung anbieten.

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich derzeit als Fläche für einen Golfplatz dar. Hierbei handelt es sich jedoch um eine Entwicklung, die nach jetzigem Stand nicht umsetzbar scheint. Für die Umsetzung des Vorschlages müsste der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan (mindestens für Teilfläche des Hofes) aufgestellt werden.

Der Projektträger müsste das Planverfahren tragen. Im Rahmen dieses Verfahrens wäre mit der Stadt gemeinsam eine verträgliche Umsetzung des Projektes im Sinne eines sanften Tourismus sicherzustellen.

In etwa 500 m Entfernung befindet sich eine Biogasanlage. Eine mögliche Geruchsbelastung wäre im Verfahren zu prüfen.

Daher ist das Projekt zum jetzigen Stand als grundsätzlich geeignet, aber aufgrund fehlender Konkretisierung als mittelfristig umsetzbar zu betrachten.

9 Marbostel



Abb. 17: Die Ortschaft Marbostel (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue)

Eckdaten

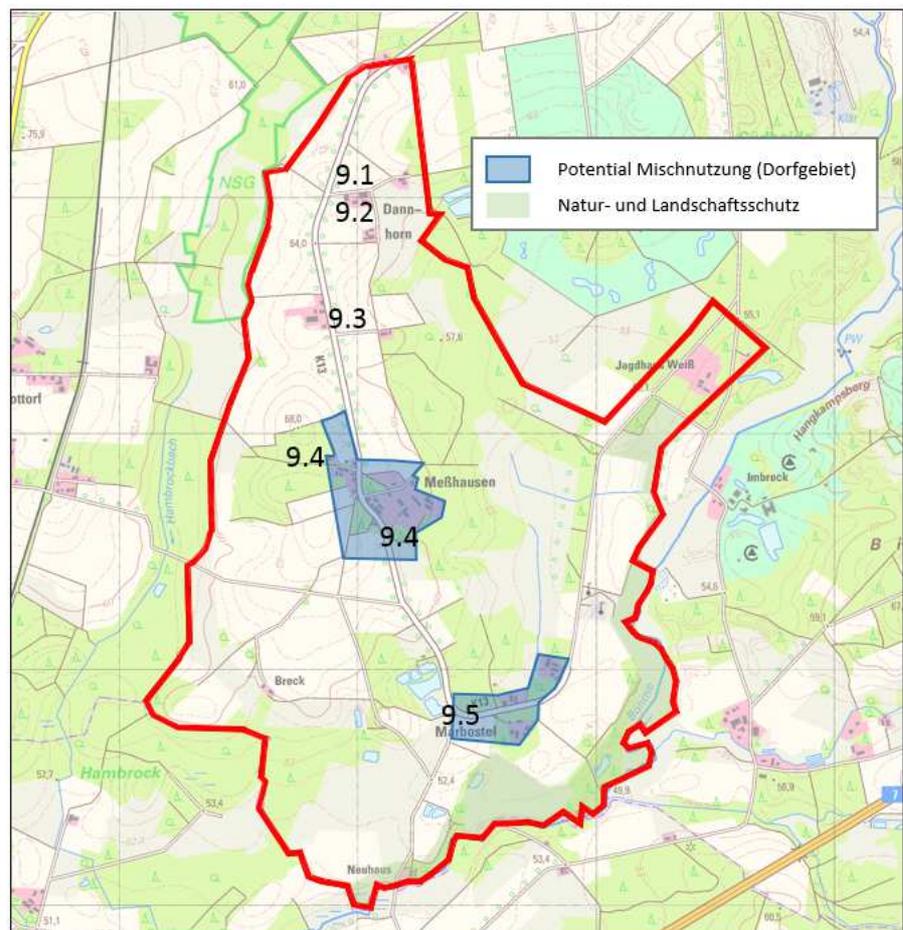
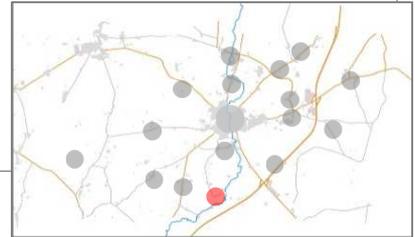
Ortsvorsteherin: Frau Eggersglüß

Anzahl Ortsteile: 5

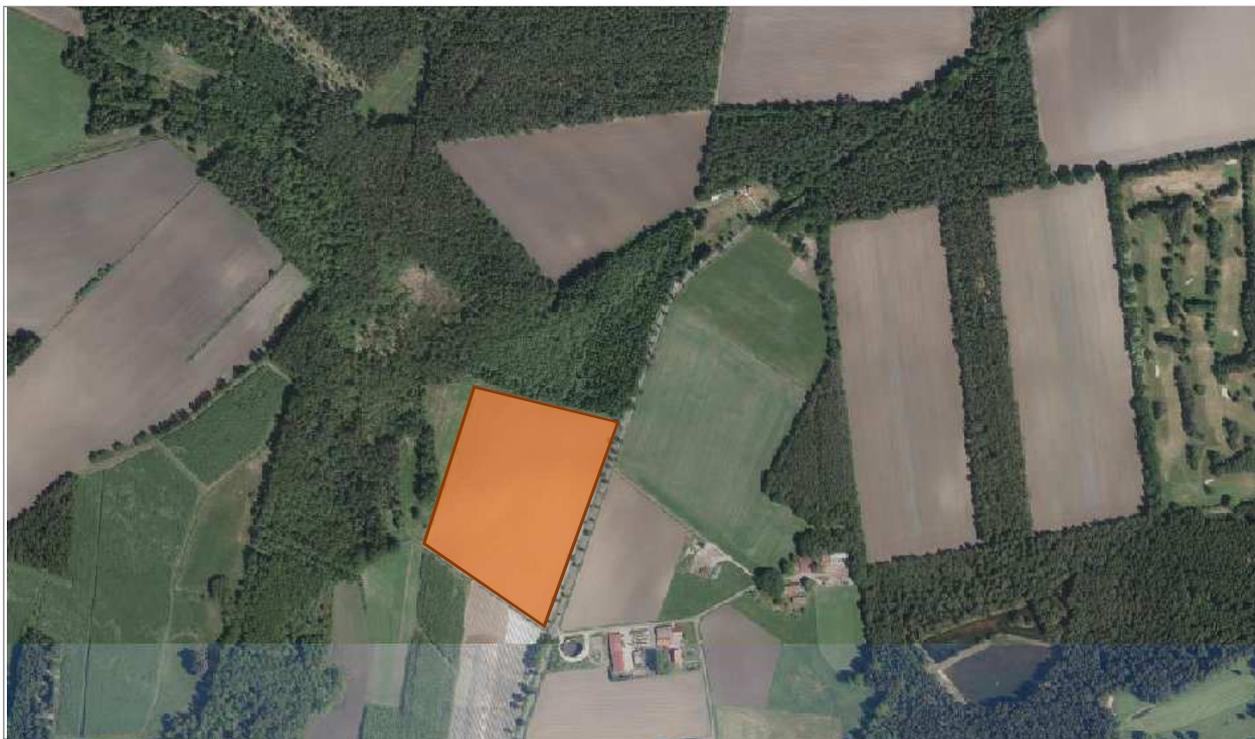
Fläche: 473,2 ha

Einwohner: 91 (Stand 03.09.2021)*

Kategorie: A (Wohnraumentwicklungsbedarf)



9.1 Marbostel: Wohnprojekt Dannhorn



Eckdaten

| | | | |
|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------------|
| Vorhaben: | (gewerbliches) Wohnen | Ortsteil: | Dannhorn |
| Größe: | ca. 4,6 ha | Momentane Nutzung: | Landwirtschaft |
| Priorisierung: | Einzelentwicklung (mittelfristig) | | |

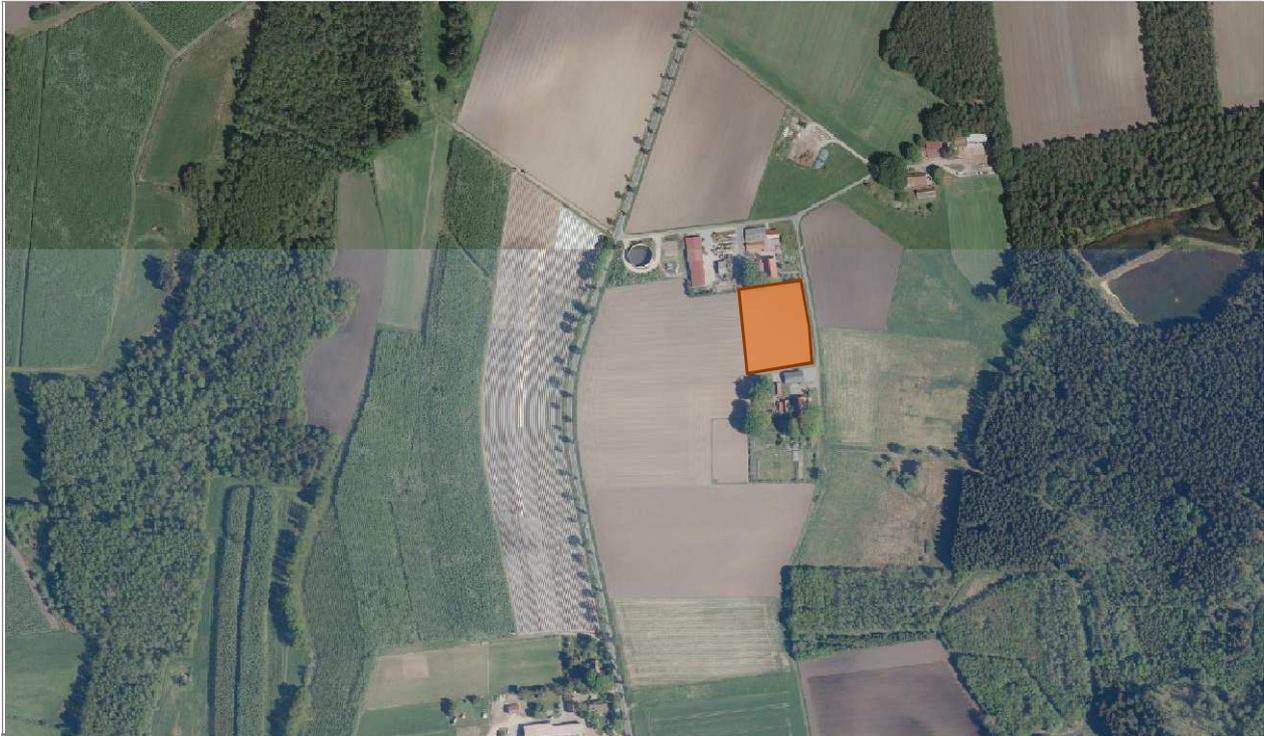
Planerische Einschätzung:

Im Ortsteil Dannhorn gibt es einen Hof, welcher ein größeres Wohnprojekt plant. Ein entsprechendes Konzept wurde der Verwaltung vorgelegt. Dabei geht es nicht vorrangig um reine Wohnraumentwicklung. Stattdessen soll die Wohnnutzung eng mit dem betrieblichen Ablauf des Hofes verknüpft sein, sodass sich die Wohnnutzung in die vorhandene Nutzung einfügt. Der Gedanke eines integrierten und gemeinschaftsorientierten Wohnens ist durchaus als positiv zu bewerten.

Bauordnungsrechtlich ist das Vorhaben momentan nicht genehmigungsfähig. Die Bewertung erfolgt nach § 35 BauGB - Bauen im Außenbereich. Demnach ist ein Neubau in dieser Dimensionierung an dem Standort nicht zulässig. Für eine Realisierung wäre die Änderung des Flächennutzungsplanes von Landwirtschaft z.B. zu Wohnen nötig. Außerdem müsste ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Diese Bauleitplanverfahren sind mit einem größeren Kosten- und Zeitaufwand verbunden. Da die geplante Wohnnutzung eng mit der vorliegenden „gewerblichen“ Nutzung des Betriebes verbunden ist und der Eigentümer die Wohnnutzung zur eigenen Verwendung plant, handelt es sich bei dem vorliegenden Vorhaben um eine Einzelentwicklung. Damit wären die notwendigen Bauleitplanungen vom Vorhabenträger (dem Eigentümer) zu tragen und entsprechend mit der Stadt abzustimmen.

Daher ist der Vorschlag grundsätzlich positiv zu bewerten, aber durch die nötigen Verfahren mit einem erheblichen (privat getragenen) Aufwand verbunden. Ein mögliches weiteres Vorgehen ist mit der Stadt zu klären.

9.2 Marbostel: Lückenschluss Dannhorn 4 und 5



Eckdaten

| | | | |
|----------------|--------------|--------------------|----------------|
| Vorhaben: | Wohnbebauung | Ortsteil: | Dannhorn |
| Größe: | ca. 0,7 ha | Momentane Nutzung: | Landwirtschaft |
| Priorisierung: | langfristig | | |

Planerische Einschätzung:

Etwas weiter südöstlich des Vorschlags 9.1 gibt es zwei benachbarte Höfe in Dannhorn. Hier wurde der Wunsch geäußert, die etwa 80 m lange Lücke zwischen diesen mit Wohnbebauung zu schließen.

Der Flächennutzungsplan stellt für dieses Gebiet Landwirtschaft dar. Die Umsetzung von Wohnnutzung erfordert daher die Änderung des Flächennutzungsplanes. Außerdem müsste ein Bebauungsplan für das Gebiet aufgestellt werden.

Aus städtebaulicher Sicht würde dieses Projekt nicht zu einer Weiterentwicklung der Ortslage hin zu einem kompakten zusammenhängenden Ortsteil führen. Stattdessen würde ein solches Vorhaben die Entstehung einer Splittersiedlung fördern, da die Struktur Dannhorns bisher stark von locker im Raum liegenden Einzelhöfen geprägt ist. Dazwischen liegen aus baulicher Sicht große Ackerflächen. Zudem wird zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (trotz der wenigen Einzelgrundstücke) ein hoher Zeit- und Kostenaufwand betrieben, welcher in Relation zu den umsetzbaren Wohneinheiten kritisch zu bewerten ist.

Daher ist der Vorschlag planungsrechtlich schwer umzusetzen.

9.3 Marbostel: Erweiterung Süd OT Dannhorn



Eckdaten

| | | | |
|----------------|--------------|--------------------|----------------|
| Vorhaben: | Wohnbebauung | Ortsteil: | Dannhorn |
| Größe: | ca. 1,3 ha | Momentane Nutzung: | Landwirtschaft |
| Priorisierung: | langfristig | | |

Planerische Einschätzung:

Im südlichen Teil Dannhorns gibt es ähnlich wie in 9.2 den Vorschlag, dort wo bereits einzelne Bebauung vorhanden ist, weitere Grundstücke für Wohnnutzungen zu entwickeln.

Auch für diese Flächen legt der Flächennutzungsplan einen Bereich für Landwirtschaft fest. Der FNP müsste daher in einem Planverfahren geändert werden. Darüber hinaus müsste ein Bebauungsplan für diese Flächen aufgestellt werden. In Relation zu den entstehenden 3-5 Bauplätzen wäre der Planungsaufwand sowie der Kosten- und Zeitaufwand sehr hoch.

Aus Sicht der Ortsteilentwicklung würde die Entwicklung der Flächen nicht zu einem stärkeren Zusammenwachsen der Einzelbebauungen hin zu einer gemeinsamen Siedlungsstruktur führen, sondern eher die Entwicklung einer Splittersiedlung fördern.

Daher ist der Vorschlag (ähnlich wie 9.2) als schwer umsetzbar zu betrachten.

9.4 Marbostel: Erweiterung Süd OT Meßhausen



Eckdaten

| | | | |
|----------------|------------------|--------------------|---------------------------|
| Vorhaben: | Wohnbebauung | Ortsteil: | Meßhausen |
| Größe: | insg. ca. 5,5 ha | Momentane Nutzung: | Land- und Forstwirtschaft |
| Priorisierung: | kurzfristig | | |

Planerische Einschätzung:

Der Ortsteil Meßhausen besteht aus einer Ansammlung einiger Hofstellen im Osten und einzelner Wohngebäude im Westen. Insgesamt handelt es sich hier um eine zusammenhängende Siedlungsstruktur.

Vier Flächen an den Rändern des Ortes wurden für eine Entwicklung zu Wohnbauflächen vorgeschlagen. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche im Westen als Wald dar. Die anderen drei sind als Bereiche für Landwirtschaft ausgewiesen.

Aus baulicher Sicht wären eine kleinteilige Erweiterung des Ortskerns sowie eine Verdichtung, Anpassung und Umnutzung der vorhandenen Baustrukturen im bestehenden Kern anzustreben. Daher würde sich der Standort grundsätzlich für eine weitere Entwicklung eignen und eine Umsetzung kurzfristig realisierbar.

Im weiteren Verlauf ist zu klären, welche Flächen genau einbezogen werden sollen und welche Entwicklung im Bereich Wohnen genau angestrebt wird.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes, etwa hin zu einem Dorfgebiet, wäre wahrscheinlich notwendig. Je nachdem was genau gewünscht ist, wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich oder die Aufstellung einer Innen- oder Außenbereichssatzung möglich.

Das Vorhaben zur Siedlungsentwicklung (den aktuellen Ortskern ergänzend) bietet eine gute Grundlage und ist aus den genannten Gründen kurzfristig umsetzbar. Auch hier steht besonders die bedarfsgerechte Schaffung von Wohnbauflächen im Vordergrund, sodass der zu entwickelnde Geltungsbereich im weiteren Verfahren in enger Beteiligung der Betroffenen erfolgt.

9.5 Marbostel: Bebauung im OT Marbostel



Eckdaten

| | | | |
|----------------|--------------|--------------------|----------------|
| Vorhaben: | Wohnbebauung | Ortsteil: | Marbostel |
| Größe: | ca. 1,2 ha | Momentane Nutzung: | Landwirtschaft |
| Priorisierung: | langfristig | | |

Planerische Einschätzung:

Im Ortsteil Marbostel wurde eine unbebaute Ackerfläche entlang der K 13 für eine Wohnentwicklung vorgeschlagen. In der näheren Umgebung befinden sich drei Hofstellen und ein Mehrfamilienwohnhaus. Diese liegen nicht kompakt beieinander, sondern werden durch Wald- und Grünflächen leicht voneinander getrennt. Grundsätzlich bilden die Bauten aber eine lockere Gebäudegruppe.

Dennoch kann in diesem Fall planungsrechtlich nicht von einem Siedlungsansatz oder einem zusammenhängenden Ortsteil gesprochen werden. Daher ließen sich die Planungsinstrumente der Satzungen nicht auf das Gebiet anwenden. Daher wäre für eine Realisierung des Vorschlages die Änderung des FNP von Landwirtschaft zu Wohnen notwendig. Auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes wäre für das Gebiet obligatorisch. Ein Einzelgrundstück durch ein solches vollumfängliches Bauleitplanverfahren zu entwickeln, ist mit einem hohen Zeit- und Kostenaufwand verbunden.

Nach jetzigem Stand würde es sich um eine Einzelentwicklung von ein bis zwei Bauplätzen handeln. In Kapitel 9 ist auf der Übersichtskarte zu Marbostel jedoch ein größerer Bereich entlang der K 13 als Potenzialraum Dorfgebiet identifiziert worden. Dieses bezieht auch das vorliegende Grundstück mit ein. Um in der Priorisierung weiter nach vorne zu kommen, müsste daher u.a. über eine größere Entwicklung des Gebietes nachgedacht werden, wobei auch hier die bedarfsgerechte Entwicklung im Vordergrund stehen muss.

Daher ist das Projekt nach jetzigem Stand als schwer umsetzbar zu bewerten.

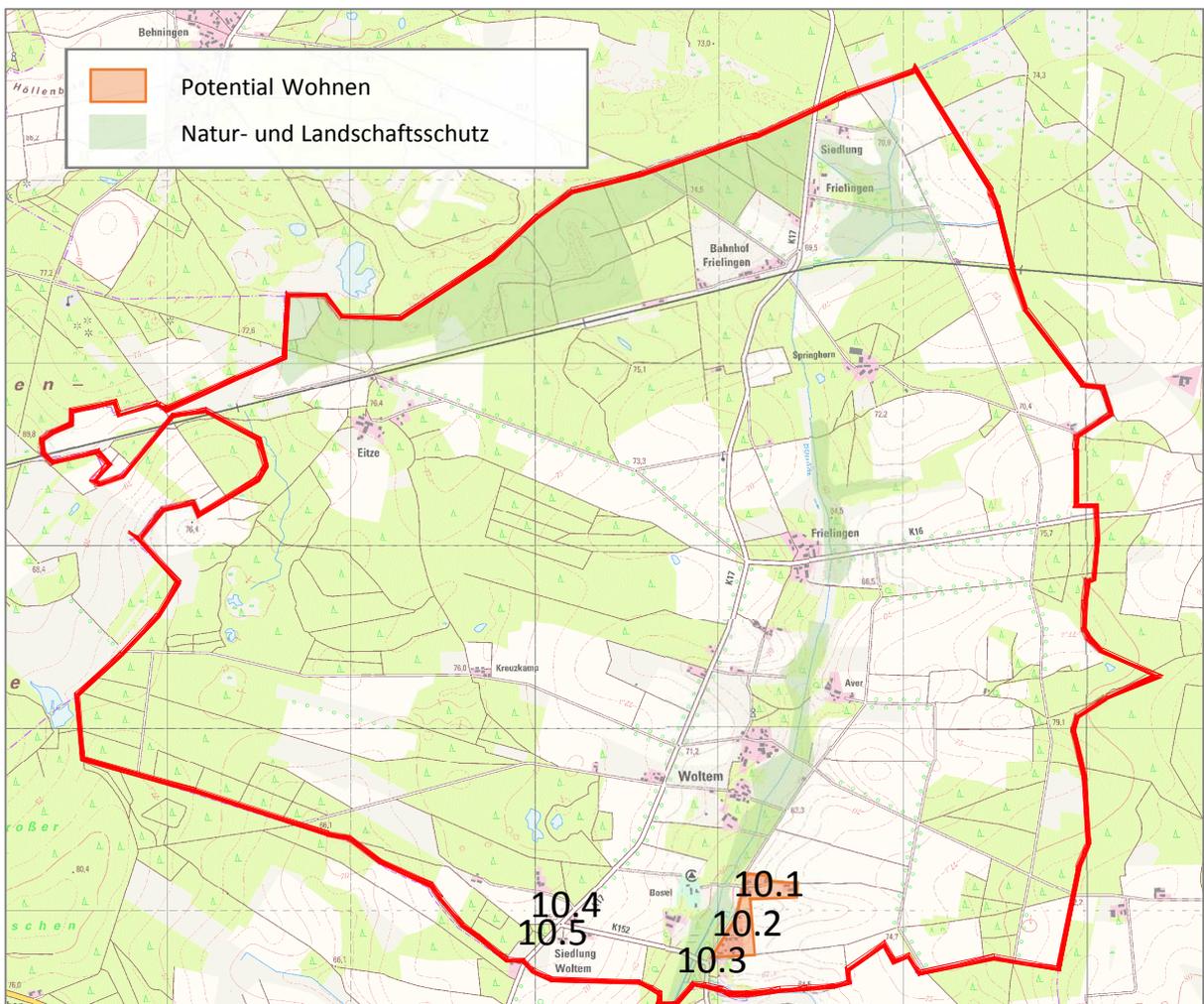
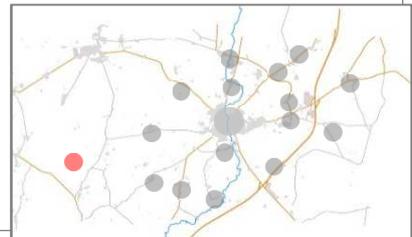
10 Woltem



Abb. 18: Die Ortschaft Woltem (Quelle: Stadt Soitzau, Foto: forue)

Eckdaten

Ortsvorsteher: Herr Meine
Anzahl Ortsteile: 3
Fläche: 1.943,1 ha
Einwohner: 243 (Stand 03.09.2021)*
Kategorie: A (Wohnraumentwicklungsbedarf)



10.1 Woltem: Erweiterung Meyers Weg



Eckdaten

| | | | |
|----------------|--------------|--------------------|----------------|
| Vorhaben: | Wohnbebauung | Ortsteil: | Woltem |
| Größe: | ca. 1,6 ha | Momentane Nutzung: | Landwirtschaft |
| Priorisierung: | kurzfristig | | |

Planerische Einschätzung:

Diese Fläche befindet sich entlang der Straße Meyers Weg nahe der alten Schule Woltem. Hier soll südlich der Straße eine Wohnbebauung ermöglicht werden.

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Für eine Realisierung müsste daher der FNP geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Durch das Vorhaben könnte die größere Baulücke am Meyers Weg geschlossen und der Siedlungsansatz so ergänzt werden. Im Süden liegt das kleinere Wohngebiet Schulstraße/Up'n Kiesbarg (siehe Luftbild). Durch die Bebauung könnte das Wohngebiet mit dem Bestand am Meyers Weg perspektivisch stärker zusammenwachsen. In Zusammenspiel mit weiteren Entwicklungen könnte hier langfristig ein starker Ortsteil entstehen. Die lokalen Gegebenheiten könnten so sinnvoll aufgegriffen und dem Bedarf entsprechend weiterentwickelt werden.

In etwa 570 m Entfernung befindet sich eine Windkraftanlage, sodass der aktuelle Mindestabstand von 500 m eingehalten wird. Mögliche Einschränkungen sind im verbindlichen Bauleitplanverfahren zu prüfen. Westlich des Gebietes fließt die Bomlitz, dort befinden sich schutzwürdige Gewässerbereiche. Eine Verträglichkeit des Vorhabens müsste im Bauleitplanverfahren geprüft werden. Nach erster Einschätzung ergeben sich keine starken bzw. unlösbaren Einschränkungen, auch da die Erweiterung ähnlich groß sein wird wie das bereits bestehende Wohngebiet.

Daher ist das Vorhaben aus planerischer Sicht kurzfristig umsetzbar.

10.2 Woltem: Erweiterung Wohngebiet Woltem



Eckdaten

| | | | |
|----------------|--------------|--------------------|----------------|
| Vorhaben: | Wohnbebauung | Ortsteil: | Woltem |
| Größe: | Ca. 1,2 ha | Momentane Nutzung: | Landwirtschaft |
| Priorisierung: | kurzfristig | | |

Planerische Einschätzung:

Wie in 10.1 wurde eine Ackerfläche für eine Wohnentwicklung vorgeschlagen.

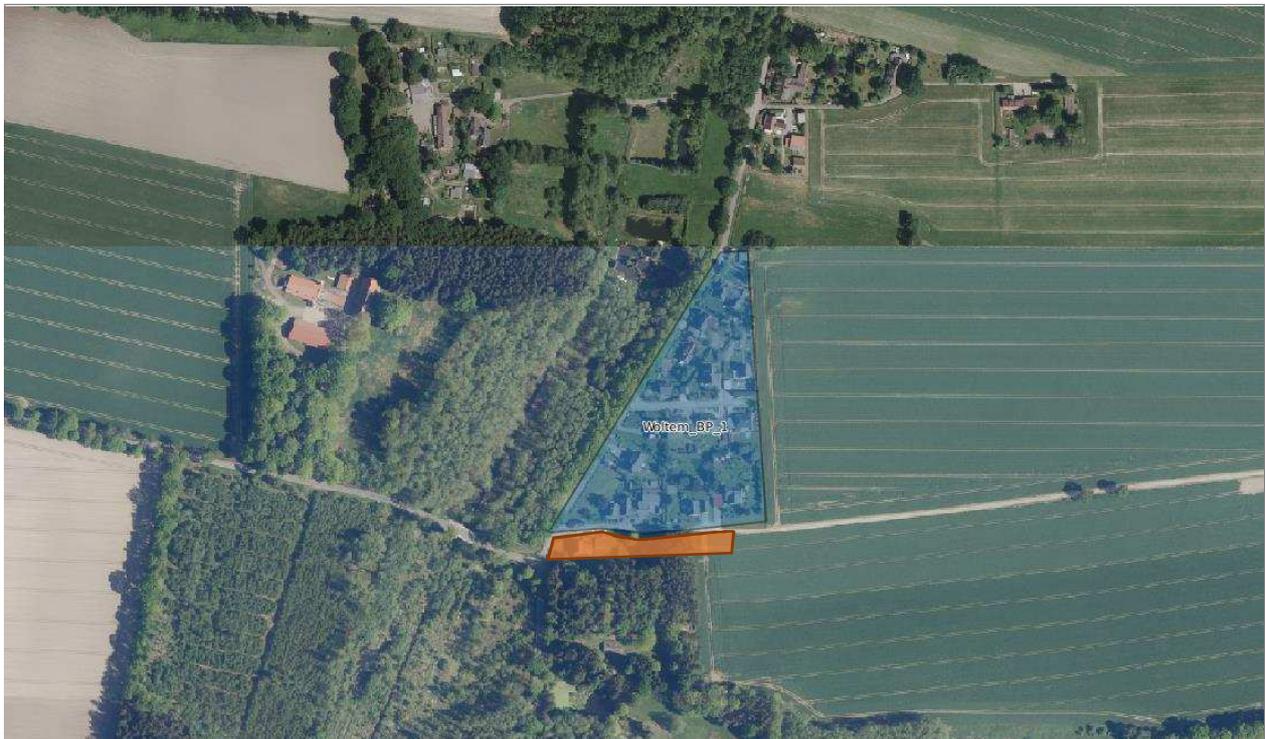
Hier weist der Flächennutzungsplan Landwirtschaft aus. Daher müsste der FNP geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Fläche schließt als Erweiterung an das bestehende Wohngebiet Schulstraße/Up'n Kiesbaarg an. In Verbindung mit dem Vorschlag 10.1 könnten die beiden Siedlungsstrukturen Wohngebiet und Meyers Weg stärker zu einem Ortsteil zusammenwachsen. Durch die räumliche Nähe könnte über eine gemeinsame Entwicklung der Flächen nachgedacht werden. Die potentielle Zahl an Wohneinheiten würde auch den Zielen der Stadt Soltau im Bereich Wohnraumentwicklung entsprechen, wobei sich die Zahl der Baugrundstücke stark an dem tatsächlichen Bedarf innerhalb der Ortschaft orientieren soll.

Auch hier fließt die Bomlitz im Westen entlang. Ein Einwirken des Vorhabens auf die naheliegenden Gewässerbereiche muss ausgeschlossen werden, wobei eine negative Beeinflussung hier eher unwahrscheinlich ist. In etwa 800 m Entfernung befindet sich eine Windenergieanlage. Dies ist nach aktuellem Stand der Mindestabstände unproblematisch, ist jedoch trotzdem im Zuge eines Bauleitplanverfahrens zu prüfen.

Aus den genannten Gründen ist der Projektvorschlag (verbunden mit dem Vorschlag 10.1) kurzfristig umsetzbar.

10.3 Woltem: Bebauung Woltem Nr. 50



Eckdaten

| | | | |
|----------------|---------------------------------|--------------------|--------|
| Vorhaben: | Wohnbebauung | Ortsteil: | Woltem |
| Größe: | ca. 0,45 ha | Momentane Nutzung: | Wohnen |
| Priorisierung: | Einzelentwicklung (kurzfristig) | | |

Planerische Einschätzung:

Direkt im Süden anschließend an das Wohngebiet Dorfstraße Woltem/Up'n Kiesbaarg befindet sich ein einzeln bebautes Wohngrundstück. Auch dort wird eine weitere Wohnbebauung gewünscht.

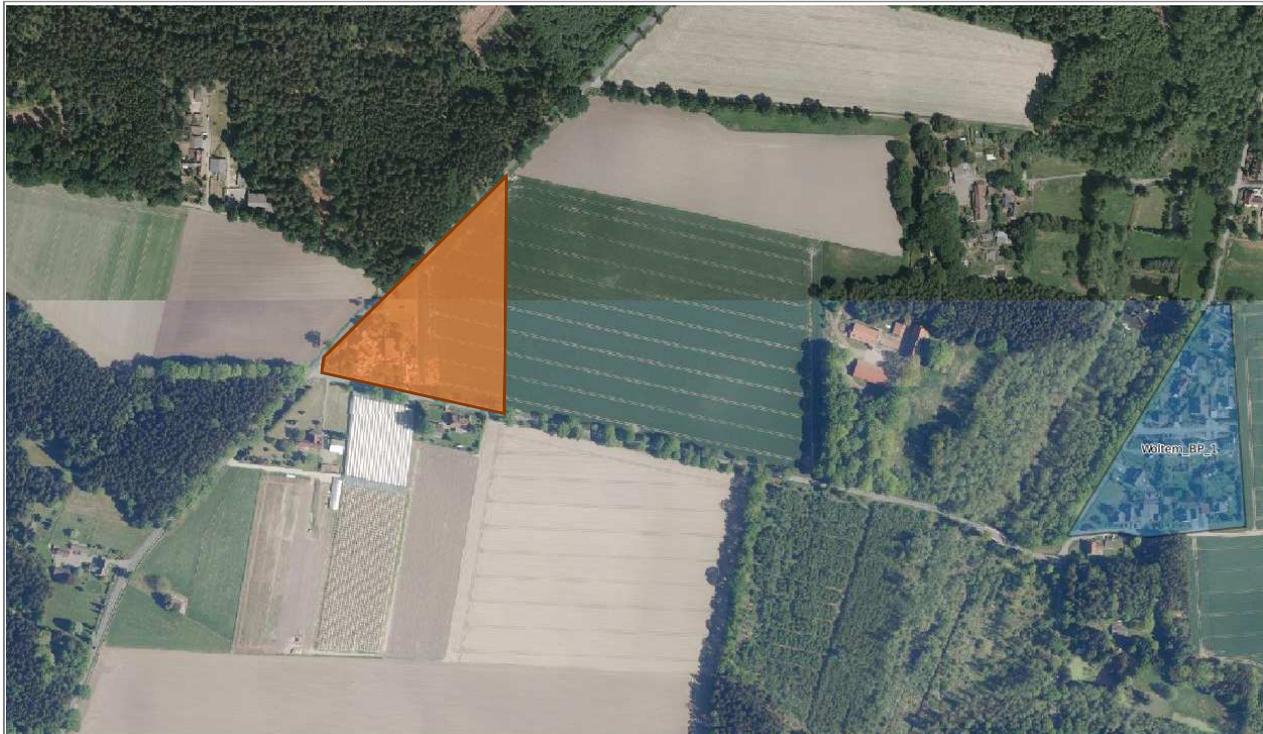
Der Flächennutzungsplan stellt für das Grundstück bereits teilweise eine Wohnbaufläche dar. Jedoch befindet sich die Fläche nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Woltem Nr. 1 (blau gefärbter Bereich). Daher wäre für eine weitere Bebauung die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die kleinteilige Änderung des Flächennutzungsplanes für den bisher noch nicht als Wohnbaufläche dargestellten Bereich notwendig.

Grundsätzlich handelt es sich bei diesem Vorschlag um eine an das Wohngebiet anschließende Bestandssituation, wobei lediglich eine kleinteilige Erweiterung im engeren Sinne geplant wird. Im Rahmen einer Entwicklung des Ortsteils Woltem, durch die Projektvorschläge 10.1 und 10.2, könnte dieses Einzelgrundstück als weiterer Teilbereich eines aufzustellenden Bebauungsplanes mitgezogen werden. So würde eine Nachverdichtung im Bestand ermöglicht werden. Eine Erschließung wäre über die Dorfstraße Woltem vorhanden.

Bei diesem Vorschlag handelt es sich um ein Einzelgrundstück, welches auch lediglich den Vorhabenträger (den Eigentümer) begünstigen würde. Der Vorhabenträger müsste dementsprechend als privater Interessent die Entscheidung treffen, sich an den Kosten für das Bauleitplanverfahren für die Entwicklung der Vorschläge 10.1 und 10.2 zu beteiligen. Eine weitere Abstimmung für eine konkrete Gestaltung des weiteren Verfahrens ist mit der Stadt Soltau zu führen.

Der Projektvorschlag kann nur im Zusammenhang mit den Vorschlägen 10.1 und 10.2 kurzfristig umgesetzt werden. Dazu bedarf es einer zeitnahen Antragsstellung des Vorhabenträgers sowie der Einigung mit der Stadt Soltau.

10.4 Woltem: Erweiterung Gewerbe, Woltem 27



Eckdaten

| | | | |
|----------------|---------------------------------|--------------------|----------------|
| Vorhaben: | Gewerbe | Ortsteil: | Woltem |
| Größe: | ca. 2,6 ha | Momentane Nutzung: | Landwirtschaft |
| Priorisierung: | Einzelentwicklung (langfristig) | | |

Planerische Einschätzung:

Westlich des Woltemer Wohngebietes mit der Adresse Woltem 27 gibt es einen KFZ-Werkstattbetrieb. Dieser äußerte den Wunsch, seinen Gewerbebetrieb zu erweitern, um seinen Betrieb entsprechend weiterführen und bedarfsgerecht weiterentwickeln zu können.

Momentan sind die Flächen nach § 35 BauGB zu bewerten. Planungsrechtlich stellt der Flächennutzungsplan für diesen Bereich eine landwirtschaftliche Fläche dar. Um die geplanten Baumaßnahmen zu realisieren, müsste der FNP zu Gewerbe geändert und ein Bebauungsplan für das Grundstück aufgestellt werden. Die Planungen würden einen hohen Zeit- und Kostenaufwand nach sich ziehen.

Grundsätzlich ist es sehr wünschenswert, dass sich in den Ortschaften fest verwurzelte Betriebe auch im Ort halten und zukunftsfähig wirtschaften können. Aus Sicht der Stadt Soltau wäre dieses Projekt daher für eine Umsetzung sinnvoll, um den Betrieb weiter am Standort erhalten zu können. Aus planungsrechtlicher Sicht sind zwar Entwicklungen in den bestehenden größeren Gewerbegebieten an den Standorten Soltau-Ost und Soltau-Süd voranzutreiben. Es sollen allerdings auch gewachsene und etablierte Betriebe in den Ortschaften gefördert werden, indem diesen die Möglichkeit zur Standortentwicklung gegeben wird. Es handelt sich jedoch immer um Einzelvorhaben, sodass die Initiative seitens des Vorhabenträgers ergriffen werden muss. Der Vorhabenträger trägt dabei das notwendige Bauleitplanverfahren. Der Projektvorschlag ist bisher als langfristig bewertet, da der Vorhabenträger bisher kein entsprechendes Konzept und einen Antrag auf Bauleitplanung vorgelegt hat. Grundsätzlich ist im Rahmen der jetzigen Bewertung nach

§ 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB eine kleinteilige bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Gewerbebetriebes möglich. Was das z.B. für einen Anbau konkret bedeuten würde, könnte im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens bzw. einer Bauvoranfrage geklärt werden. Ein entsprechender Bauantrag ist bei dem Landkreis Heidekreis einzureichen.

10.5 Woltem: Erweiterung Gewerbe, Woltem 31



Eckdaten

| | | | |
|----------------|---------------------------------|--------------------|----------------|
| Vorhaben: | Gewerbe | Ortsteil: | Woltem |
| Größe: | ca. 0,8 ha | Momentane Nutzung: | Landwirtschaft |
| Priorisierung: | Einzelentwicklung (langfristig) | | |

Planerische Einschätzung:

Direkt südlich angrenzend zum Vorschlag 10.4 gibt es in Woltem 31 ebenfalls einen Gewerbebetrieb, der sich erweitern würde. Aufgrund der direkten räumlichen Nähe und der Ähnlichkeit der Anfrage kann auf große Teil der Einschätzung in 10.4 verwiesen werden. Große Neubauten sind ohne ein vollumfängliches Bauleitplanverfahren nicht möglich. Der FNP weist für diesen Bereich ebenfalls Landwirtschaft aus.

Grundsätzlich ist es sehr wünschenswert, dass sich in den Ortschaften fest verwurzelte Betriebe auch im Ort halten und zukunftsfähig wirtschaften können. Aus Sicht der Stadt Soltau wäre dieses Projekt daher für eine Umsetzung sinnvoll, um den Betrieb weiter am Standort erhalten zu können. Aus planungsrechtlicher Sicht sind zwar Entwicklungen in den bestehenden größeren Gewerbegebieten an den Standorten Soltau-Ost und Soltau-Süd voranzutreiben. Es sollen allerdings auch gewachsene und etablierte Betriebe in den Ortschaften gefördert werden, indem diesen die Möglichkeit zur Standortentwicklung gegeben wird. Es handelt sich jedoch immer um Einzelvorhaben, sodass die Initiative seitens des Vorhabenträgers ergriffen werden muss. Der Vorhabenträger trägt dabei das notwendige Bauleitplanverfahren. Der Projektvorschlag ist bisher als langfristig bewertet, da der Vorhabenträger bisher kein entsprechendes Konzept und einen Antrag auf Bauleitplanung vorgelegt hat. Grundsätzlich ist im Rahmen der jetzigen Bewertung nach

§ 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB eine kleinteilige bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Gewerbebetriebes möglich. Was das z.B. für einen Anbau konkret bedeuten würde, könnte im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens bzw. einer Bauvoranfrage geklärt werden. Ein entsprechender Bauantrag ist bei dem Landkreis Heidekreis einzureichen.

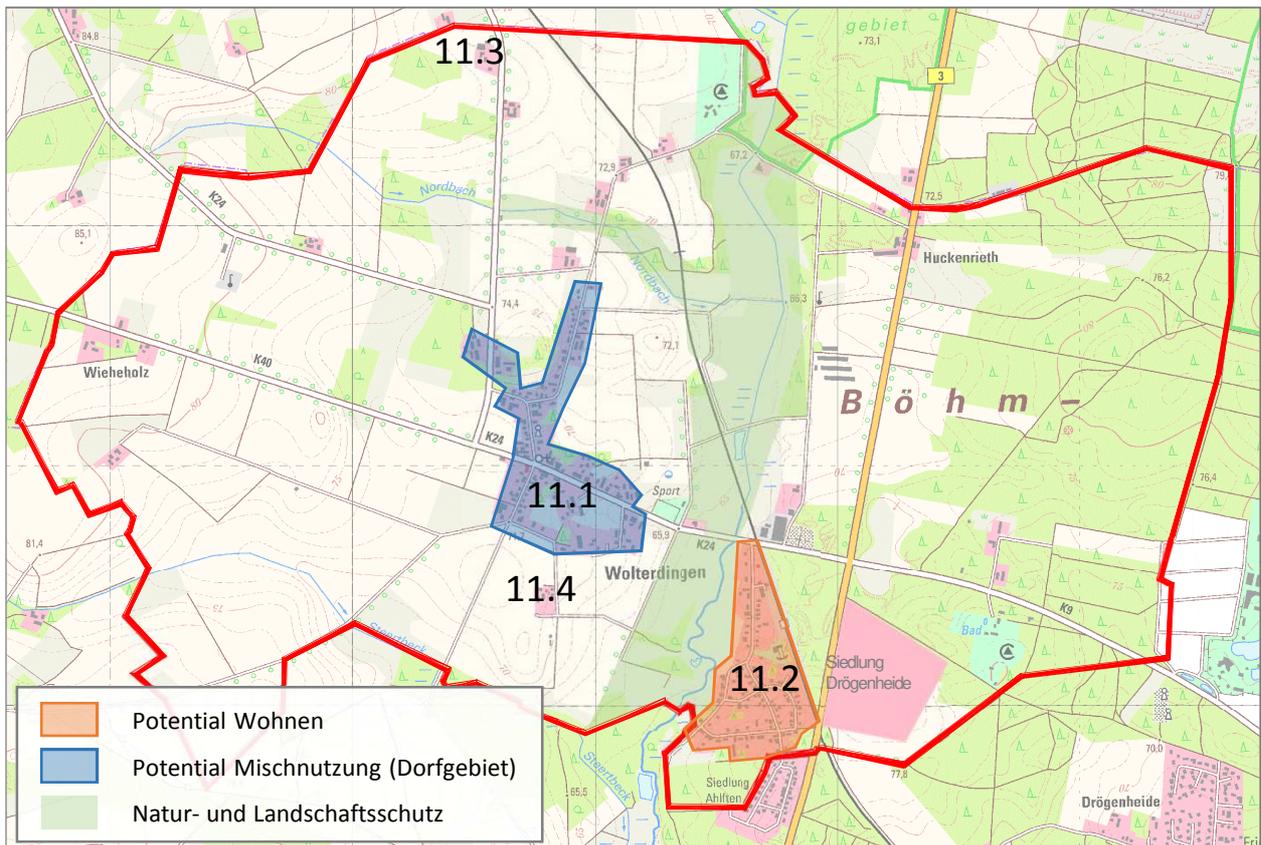
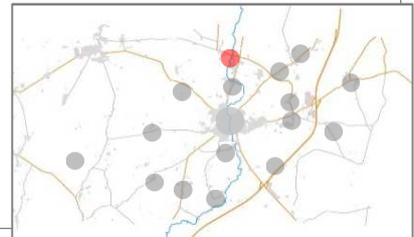
11 Wolterdingen



Abb. 19: Die Ortschaft Wolterdingen (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue)

Eckdaten

Ortsvorsteher: Herr Buhr
 Anzahl Ortsteile: 2
 Fläche: 1.101,1 ha
 Einwohner: 1091 (Stand 03.09.2021)*
 Kategorie: B (Entwicklung vorhanden)



11.1 Wolterdingen: Vorschläge Wolterdinger Dorfgebiet



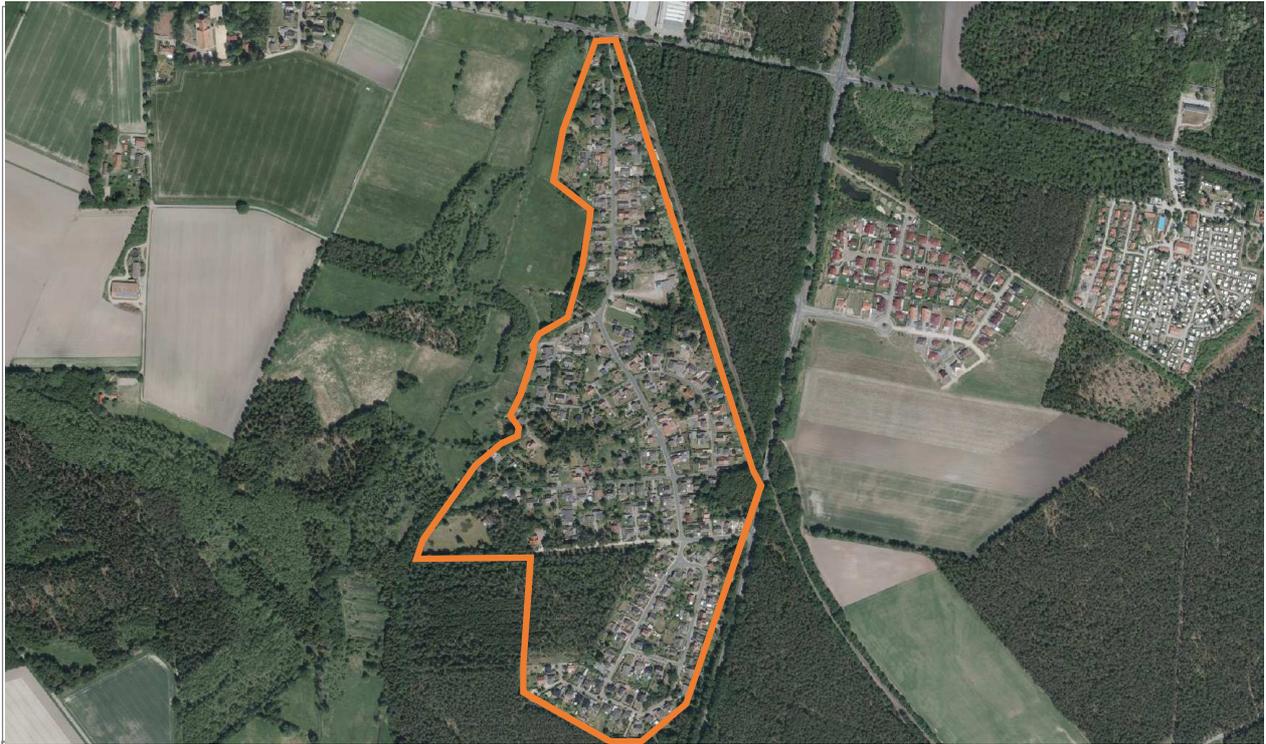
Eckdaten

| | | | |
|----------------|--------------|--------------------|---------------------------|
| Vorhaben: | Wohnbebauung | Ortsteil: | Wolterdingen |
| Größe: | unbestimmt | Momentane Nutzung: | Land- und Forstwirtschaft |
| Priorisierung: | kurzfristig | | |

Planerische Einschätzung:

Im Wolterdinger Dorfgebiet entlang der Soltauer Straße und Wolterdinger Dorfstraße wurden viele Einzelgrundstücke genannt (Der Steinkamp, Am Hollbusch, Soltauer Str., Büntweg etc.). Hier gab es unterschiedliche Wünsche. In den meisten Fällen ging es um eine Schließung von Baulücken, eine beidseitige Straßenbebauung oder eine Nachverdichtung in 2. Reihe. Vorrangig wurden Wohnbauprojekte genannt. Vereinzelt waren aber auch handwerkliche oder kleingewerbliche Nutzungen und Bebauungen gewünscht. Grundsätzlich handelt es sich bei diesem Dorfgebiet bereits um einen starken eigenständigen Ortsteil. Die Bebauung ist im Vergleich zu anderen Ortschaften relativ dicht und bildet einen kompakten Siedlungskörper entlang der Dorfstraßen. Wohngebäude, landwirtschaftliche Höfe und einzelne Handwerks- und Gewerbebetriebe finden sich wieder. Das Gebiet weiterzuentwickeln würde den bereits vitalen Standort stärken. Eine Nachverdichtung und Nutzungsverdichtung würde den Ortsteil weiter beleben. Der FNP sagt für das Gebiet bereits Dorfgebiet aus. Für den gesamten Dorfbereich im Rahmen eines Bebauungsplanes verbindliche Baufenster und Bebauungsvorgaben vorzugeben, scheint nicht sinnvoll zu sein. Zu unterschiedlich sind die möglichen Einzelvorhaben, weshalb mehr Flexibilität gefordert ist. Aufgrund der bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen würde sich das Instrument der Innenbereichssatzung anbieten. Dadurch könnte mehr Spielraum für Einzelvorhaben im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens geschaffen und somit auch den Zielen des Dorfentwicklungskonzeptes Rechnung getragen werden. Daher wäre das Projekt als kurzfristig umsetzbar zu betrachten.

11.2 Wolterdingen: Ergänzungen Siedlung Wolterdingen



Eckdaten

| | | | |
|----------------|--------------|--------------------|--------------|
| Vorhaben: | Wohnbebauung | Ortsteil: | Wolterdingen |
| Größe: | unbestimmt | Momentane Nutzung: | Wohnen |
| Priorisierung: | kurzfristig | | |

Planerische Einschätzung:

Bei der Siedlung Wolterdingen entlang der Straße Auf dem Meeck handelt es sich um ein bereits entwickeltes Wohngebiet. An vielen Stellen wurde der Wunsch geäußert, auf den bestehenden Grundstücken Erweiterungen, Bauen in 2. Reihe und Nachverdichtungen durchzuführen. So soll das Wohngebiet intensiver genutzt werden. Diese Idee wäre im Rahmen einer Stärkung des bestehenden Wohngebietes und einer flächensparenden Entwicklung zu begrüßen.

Planungsrechtlich sind bereits einige Teile der Siedlung durch Bebauungspläne überplant. Insbesondere für die Bereiche westlich der Bahnstrecke und des Hagebuttenweges gibt es allerdings keine Bebauungspläne. Im Rahmen eines schlanken Verfahrens würde sich für diesen unbeplanten Bereich die Entwicklung einer Innenbereichssatzung anbieten. So könnten Einzelvorhaben für eine stärkere Ausnutzung der Grundstücke im Einzelfall erleichtert werden.

Die Siedlung Wolterdingen grenzt im Westen an das streng geschützte FFH-Gebiet Böhmetal an. Im Planverfahren müsste eine Verträglichkeit mit diesem geprüft werden. Von einer Einschränkung wird aber nach jetzigem Stand nicht ausgegangen. Das Wohngebiet würde sich nicht räumlich in die Schutzbereiche erweitern. Die Wohnnutzung ist im Vergleich zum geplanten Zustand in einer ähnlichen Dimension bereits vorhanden.

Daher ist dieser Projektvorschlag als kurzfristig umsetzbar zu bewerten.

11.3 Wolterdingen: Gewerbe Schneverdinger Straße



Eckdaten

| | | | |
|----------------|-------------|--------------------|----------------|
| Vorhaben: | Gewerbe | Ortsteil: | Wolterdingen |
| Größe: | ca. 2 ha | Momentane Nutzung: | Landwirtschaft |
| Priorisierung: | langfristig | | |

Planerische Einschätzung:

Hierbei handelt es sich um eine Ackerfläche nahe des nördlichen Stadtrandes von Soltau, die für eine Gewerbeerweiterung genutzt werden soll. Der im Luftbild zu sehende Betrieb östlich der dargestellten Fläche möchte sich erweitern, um langfristig zukunftsfähig zu bleiben.

Der Flächennutzungsplan stellt für diese Fläche Landwirtschaft dar, für die östliche Fläche des Betriebes Gewerbe. Daher ist nach jetzigem Stand das Vorhaben nicht umsetzbar. Eine Erweiterung ist nur auf den bestehenden Betriebsgrundstücken möglich. Es bedarf daher einer Bauleitplanung (Änderung FNP und Aufstellung eines Bebauungsplanes). In Relation zu dem Einzelgrundstück sind die Kosten und der Zeitaufwand für ein Planverfahren recht hoch. Grundsätzlich ist es sehr wünschenswert, dass sich in den Ortschaften fest verwurzelte Betriebe auch im Ort erhalten und zukunftsfähig wirtschaften können. Aus Sicht der Stadt Soltau wäre dieses Projekt daher für eine Umsetzung sinnvoll, um den Betrieb weiter am Standort erhalten zu können. Aus planungsrechtlicher Sicht sind zwar Entwicklungen in den bestehenden größeren Gewerbegebieten an den Standorten Soltau-Ost und Soltau-Süd voranzutreiben. Es sollen allerdings auch gewachsene und etablierte Betriebe in den Ortschaften gefördert werden, indem diesen die Möglichkeit zur Standortentwicklung gegeben wird. Es handelt sich jedoch immer um Einzelvorhaben, sodass die Initiative seitens des Vorhabenträgers ergriffen werden muss. Der Vorhabenträger trägt dabei das notwendige Bauleitplanverfahren. Der Projektvorschlag ist bisher als langfristig bewertet, da der Vorhabenträger bisher kein entsprechendes Konzept und einen Antrag auf Bauleitplanung vorgelegt hat. Grundsätzlich ist im Rahmen der jetzigen Bewertung nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB eine kleinteilige bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Gewerbebetriebes möglich. Was das z.B. für einen Anbau konkret bedeuten würde, könnte im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens bzw. einer Bauvoranfrage geklärt werden. Ein entsprechender Bauantrag ist bei dem Landkreis Heidekreis einzureichen.

11.4 Wolterdingen: Gewerbe Am Hollbusch 2



Eckdaten

| | | | |
|----------------|---------------------------------|--------------------|-----------------|
| Vorhaben: | Gewerbe | Ortsteil: | Wolterdingen |
| Größe: | ca. 0,4 ha | Momentane Nutzung: | Wohnen, Gewerbe |
| Priorisierung: | Einzelentwicklung (langfristig) | | |

Planerische Einschätzung:

Die vorgeschlagene Fläche befindet sich südlich des Wolterdinger Dorfgebietes. Auf dem Grundstück wurde die Landwirtschaft aufgegeben und die Gebäude wurden teilweise für eine gewerbliche Nutzung umgewidmet. Der Betrieb erkundigte sich nach Möglichkeiten, sich baulich auf dem Grundstück zu erweitern, um das Unternehmen langfristig weiterzuentwickeln. Grundsätzlich ist im Rahmen der jetzigen Bewertung nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB eine kleinteilige bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Gewerbebetriebes möglich. Was das z.B. für einen Anbau konkret bedeuten würde, könnte im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens bzw. einer Bauvoranfrage geklärt werden. Ein entsprechender Bauantrag ist bei dem Landkreis Heidekreis einzureichen.

Für z.B. größere Neubauten bedarf es einer Bauleitplanung (Änderung des FNP und Aufstellung eines Bebauungsplanes). Ein solches vollumfängliches Bauleitplanverfahren zieht einen hohen Zeit- und Kostenaufwand für den Vorhabenträger nach sich.

Grundsätzlich ist es sehr wünschenswert, dass sich in den Ortschaften fest verwurzelte Betriebe auch im Ort erhalten und zukunftsfähig wirtschaften können. Aus Sicht der Stadt Soltau wäre dieses Projekt daher für eine Umsetzung sinnvoll, um den Betrieb weiter am Standort erhalten zu können. Aus planungsrechtlicher Sicht sind zwar Entwicklungen in den bestehenden größeren Gewerbegebieten an den Standorten Soltau-Ost und Soltau-Süd voranzutreiben. Es sollen allerdings auch gewachsene und etablierte Betriebe in den Ortschaften gefördert werden, indem diesen die Möglichkeit zur Standortentwicklung gegeben wird. Es handelt sich jedoch immer um Einzelvorhaben, sodass die Initiative seitens des Vorhabenträgers ergriffen werden muss. Der Vorhabenträger trägt dabei das notwendige Bauleitplanverfahren. Der Projektvorschlag ist bisher als langfristig bewertet, da der Vorhabenträger bisher kein entsprechendes Konzept und einen Antrag auf Bauleitplanung vorgelegt hat.

12 Ergebnis: Priorisierung

12.1 Ergebnisse Priorisierung - Projektmatrix

Als Ergebnis der dreistufigen Bewertung ergibt sich folgende Priorisierung:
Die Vorschläge 4.3, 5.1, 6.2, 7.2, 8.1,

9.4, 10.1+10.2+10.3, 11.1 und 11.2 wurden als kurzfristig umsetzbar identifiziert.

| | Ortschaft | Kurzfristig | Mittelfristig | Langfristig |
|--|-------------------|---|--|--|
| Kategorie A (Wohnraumentwicklungsbedarf) | 1. Meinern | | | |
| | 2. Woltem | <ul style="list-style-type: none"> 10.1 + 10.2 + 10.3 Meyers Weg + Wohngebiet Woltem + Woltem Nr. 50 | | <ul style="list-style-type: none"> 10.4, 10.5 Gewerbe |
| | 3. Deimern | <ul style="list-style-type: none"> 4.3 Harmelingen | <ul style="list-style-type: none"> 4.1+4.2 Deimern 4.4 Harmelingen | |
| | 4. Hötzingen | <ul style="list-style-type: none"> 7.2 Hötzinger Ortskern | <ul style="list-style-type: none"> 7.1 Stübeckshorn | <ul style="list-style-type: none"> 7.3. Schulwiese 7.4 K8 |
| | 5. Mittelstendorf | | | |
| | 6. Marbostel | <ul style="list-style-type: none"> 9.4 Meißhausen | <ul style="list-style-type: none"> 9.1 Dannhorn | <ul style="list-style-type: none"> 9.2, 9.3 Dannhorn 9.5 Marbostel |
| | 7. Wiedingen | | | |
| | 8. Brock | | | <ul style="list-style-type: none"> 3.1 Brock 9 3.2 Penzhorn |
| | 9. Oeningen | | | |
| | 10. Leitzingen | <ul style="list-style-type: none"> 8.1 Leitzingen 14 | 8.2 Leitzingen 9 | |
| | 11. Moide | | | |
| Kategorie B (Wohnraumentwicklung vorhanden) | 1. Dittmern | <ul style="list-style-type: none"> 5.1 Friedrichseck | | |
| | 2. Wolterdingen | <ul style="list-style-type: none"> 11.1 Dorfgebiet 11.2 Siedlung | | <ul style="list-style-type: none"> 11.3, 11.4 Gewerbe |
| | 3. Harber | <ul style="list-style-type: none"> 6.2 Tiegener Str. | | <ul style="list-style-type: none"> 6.1 An der Bundesstr. |
| | 4. Ahlfen | | | |
| | 5. Tetendorf | | | |

PRIORISIERUNG

41

10.2 Leitzingen 9 = Einzelentwicklungen



= vorrangig umzusetzen

12 Ergebnis: Priorisierung

12.2 Ergebnisse Priorisierung – Bedarfe und Fazit

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Stadt Soltau gerade im Handlungsfeld Wohnen das Leitziel verfolgt, ihre Ortschaften aktiv einzubinden und attraktiv zu erhalten.

Gerade im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurde herausgestellt, dass der Bedarf an Wohnraum in einigen Ortschaften sehr hoch ist. Wie eine Umsetzung vor Ort aussehen könnte, ist allerdings sehr unterschiedlich und musste im Einzelfall untersucht und bewertet werden.

Die kurzfristige Priorität sollte daher sein, durch ausgewählte Projekte bedarfsdeckenden zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und diesen auf planerisch geeigneten Flächen zu realisieren. Damit wird das Ziel verfolgt, den benannten Bedarf an Baumöglichkeiten in den Ortschaften zu decken. Dafür ist es notwendig, verschiedene Planverfahren durchzuführen.

Nicht in jeder Ortschaft ist ein vollumfängliches Bauleitplanverfahren allerdings die sinnvollste Lösung, um die vorhandenen Bedarfe zu decken. Daher ist ein Ziel, auch alternative Umsetzungsmöglichkeiten zu prüfen und mögliche Instrumente des Baurechtes zu verwenden. Dahingehend müssen auch die jeweils aktuellen Rechtsvorschriften und Rechtsprechungen im fortlaufenden Prozess betrachtet und bewertet werden.

Mit dem Erhalt und der bedarfsgerechten Entwicklung der Ortschaften soll auch ein sinnvoller Beitrag zum Erhalt der baulich-räumlichen Struktur der Ortsteile und damit ihrer

Profilierung geleistet werden (Pfeil 2015, S. 9).

Langfristig wird es auch darum gehen, wie die Ortschaften außerhalb der Wohnraumentwicklung entwickelt werden können. Starke Wohnstandorte benötigen für eine hohe Lebensqualität auch Zugänge zu anderen Angeboten des Stadtgebietes. So muss eine gute Erreichbarkeit zur Innenstadt und den Angeboten der Kernstadt gegeben sein. Der Austausch zwischen den Ortschaften und der Kernstadt in vielen Lebensbereichen etwa im Ehrenamt, im Kulturbereich oder beim Thema Bildung müssen daher langfristig angepasst und gestärkt werden. Jeder Einwohner in den Ortschaften soll sich mit der Gesamtstadt Soltau verbunden und durch sie vertreten fühlen.

12 Ergebnis: Priorisierung

12.3 Eintaktung der (kurzfristig) umsetzbaren Projekte

| Projektbeginn | Ortschaft | Projektvorschlag | Umsetzung / Planungsinstrument | Effekte |
|---------------|--------------|--|--|--|
| 2021/22 | Stadtgebiet | Vorbereitende Bauleitplanung für die Ortschaftsentwicklung | Änderung FNP mit mehreren Teilbereichen | Vorbereitende Bauleitplanung aller betroffenen Projektvorschläge |
| 2021/22 | Dittmern | 5.1 Friedrichseck | Änderung FNP + Aufstellung B-Plan | Weiterentw. des Wohngebietes mit ca. 20-30 Bauplätzen |
| 2021/22 | Woltem | 10.1+10.2+10.3 Meyers Weg + Wohngebiet + Woltem Nr. 50 | Änderung FNP + Aufstellung B-Plan | Schaffung eines Wohngebietes mit ca. 10-15 Bauplätzen |
| 2021/22 | Deimern | 4.3 Ortskern Harmelingen | Innenbereichssatzung/Bauleitplanverfahren | Erleichterte Baumöglichkeiten für Einzelvorhaben (Wohnen) |
| 2021/22 | Hötzingen | 7.2 Ortskern Hötzingen | Änderung des Flächennutzungsplanes | Ggf. erleichterte Baumöglichkeiten für Einzelvorhaben |
| 2021/22 | Leitzingen | 9.1 Tourismus Leitzingen 14 | Änderung FNP + Aufstellung B-Plan | Entwicklung eines Ferienhausgebietes |
| 2022/23 | Wolterdingen | 11.1 Dorfgebiet Wolterdingen | Innenbereichssatzung | Erleichterte Baumöglichkeiten für Einzelvorhaben |
| 2022/23 | Wolterdingen | 11.2 Siedlung Wolterdingen | Innenbereichssatzung | Erleichterte Baumöglichkeiten für Einzelvorhaben (Wohnen) |
| 2022/23 | Harber | 6.2 Tiegener Str. | Änderung FNP + Aufstellung B-Plan | Weiterentw. des Wohngebietes mit ca. 10 - 15 Bauplätzen |
| 2022/23 | Marbostel | 9.4 Meißhausen | Bauleitplanverfahren/ Innenbereichssatzung | Erweiterung des Ortskerns |

13 Quellenverzeichnis

CIMA Beratung + Management GmbH. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Soltau 2035 – Ein Rahmenkonzept für die zukünftige Stadtentwicklung. 2019.

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH. Wohnungsmarktprognose Soltau - Kurzbericht und Wohnungsmarktsteckbrief. Hamburg. 2011.

Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen – FB 52. Praxisleitfaden – Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude – Neue Perspektiven für alte Gemäuer. Münster, 2020.

Müller, Wolfgang, und Ruth Rohr-Zänker. Bewertung von Nachhaltigkeitspotenzialen städtischer Brachflächen: Abschlussbericht des Projekts „Bewertung von Baulandpotenzialen aus der Sicht nachhaltiger Stadtentwicklung am Beispiel einer ehemaligen Militärliegenschaft in Potsdam-Kramnitz“. IMU-Inst, 2009.

Pfeil, Anne. Leerstand nutzen: Perspektivenwechsel im Umgang mit dem strukturellen Wohnungsleerstand in ostdeutschen Gründerzeitgebieten. Saechsische Landesbibliothek-Staats-und Universitaetsbibliothek Dresden, 2015.

*Bei allen Daten zu den Einwohnerzahlen handelt es sich um Daten aus dem aktuellen Melderegister der Stadt Soltau (Stand 03.09.2021)

14 Abbildungsverzeichnis

- Abbildungen 1-4: Impressionen aus den Ortschaften (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue).....Deckblatt
- Abbildung 5: Ausschnitt aus dem ISEK der Stadt Soltau (Quelle: CIMA).....(Begriffserklärungen)
- Abbildung 6: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Soltau (Quelle: Stadt Soltau).....(Begriffserklärungen)
- Abbildung 7: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 120 der Stadt Soltau (Quelle: Stadt Soltau)(Begriffserklärungen)
- Abbildung 8: Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte der Stadt Soltau (Grundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), Regionaldirektion Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau)(Begriffserklärungen)
- Abbildung 9: Übersichtskarte Soltaus mit ihren Ortschaften (Kartengrundlage: TK 25, (ALKIS), Regionaldirektion Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau).....1
- Abb. 10: Übersicht aller Ortschaften Soltaus (Eigene Darstellung, Grundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), Regionaldirektion Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau).....2
- Abb. 11: Die Ortschaft Brock (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue).....3
- Abb. 12: Die Ortschaft Deimern (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue).....6
- Abb. 13: Die Ortschaft Dittmern (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue).....11
- Abb. 14: Die Ortschaft Harber (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue).....13
- Abb. 15: Die Ortschaft Hötzingen (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue).....16
- Abb. 16: Die Ortschaft Leitzingen (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue).....21
- Abb. 17: Die Ortschaft Marbostel (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue).....24
- Abb. 18: Die Ortschaft Woltem (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue).....30
- Abb. 19: Die Ortschaft Wolterdingen (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue).....36

- Bei allen Übersichtskarten zu den einzelnen Ortschaften handelt es sich um eigene Darstellungen mit der Kartengrundlage: TK 25, Quelle: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau

- Bei allen Luftbildern zu den Projektvorschlägen handelt es sich um eigene Darstellungen mit der Kartengrundlage: Orthofoto (2018) Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2021, Frankfurt am Main
Vervielfältigung, Verbreitung und öffentliche Zugänglichmachung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet